



تقرير التقييم النهائي

12 عقاراً حول المملكة العربية السعودية لصندوق "مشاركة ريت"

العميل / شركة مشاركة المالية

04 مارس 2025

V240402

P240636



أبجد
للتقييم العقاري

مشاركة
Musharaka





أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / شركة مشاركة المالية.

الموضوع / تقييم 12 عقاراً حول المملكة العربية السعودية لصندوق "مشاركة ريت".

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) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأننا نمتلك المعرفة والمهارات والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبد العزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: asindi@sa-abaad.com



أبجد
للتقييم العقاري

صفحة المحتويات

دراسات الموقع	<u>27</u>	الملخص التنفيذي	<u>04</u>
العقار على مستوى المدينة العقار على مستوى الحي وصف العقار صور العقار		ملخص التقرير الشروط والاحكام العامة	
التقييم	<u>80</u>	شروط التقييم	<u>07</u>
منهجية التقييم تحليل المخاطر على العقار التقييم بأسلوب الدخل ملخص التقييم		نطاق العمل المعايير المهنية حالة المقيمين تضارب المصالح تاريخ المعاينة تاريخ التقييم أساس القيمة مصادر المعلومات	
الملاحق	<u>153</u>	الإفصاح	<u>09</u>
مستندات العقار المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم		معلومات الملكية	<u>12</u>
		معلومات الملكية تفاصيل العقد	



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

04

ملخص التقرير
الشروط والاحكام العامة

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الموقع	الرياض، الخرج، الخبر، الجبيل والدمام
الاستخدام	متعدد
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	متعدد
المالك	متعدد

ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
اساس القيمة	القيمة العادلة
هوية المستخدمين الآخرين	العميل – مدير ومستثمري الصندوق – مراجعين التقرير – هيئة سوق المال
العملة	ريال سعودي
مجموع القيمة العادلة	1,426,230,000

- تتكون محافظة "مشاركة ريت" من اثني عشر عقاراً مدرة للدخل تقع في خمس مدن في المملكة العربية السعودية: الرياض، الخرج، الجبيل، الخبر، والدمام.
- جميع العقارات قيد التقييم يتم تشغيلها ومدرة للدخل.
- تتكون المحافظة من 6 عقارات تقع في منطقة الرياض و 6 عقارات في المنطقة الشرقية.
- من حيث القيمة العادلة، تكون التوزيعات بنسبة 47% لمنطقة الرياض و 53% للمنطقة الشرقية.

قيمة العقارات

اسم العقار	المدينة	القطاع	المساحة (متر مربع)	القيمة العادلة (ريال)
مجمع العروبة بلازا	الرياض	تجاري	19,212	45,380,000
مستودعات البركة	الرياض	صناعي	29,955	92,790,000
صالة عرض البازعي	الرياض	تجاري	10,000	71,210,000
مجمع الفيصلية بلازا	الدمام	تجاري	10,779	20,600,000
مجمع الخرج بلازا	الخرج	تجاري	16,096	61,100,000
فندق جاردينو	الرياض	ضيافة	3,495	99,260,000
مجمع جزالا السكني	الخبر	سكني	29,487	140,700,000
مجمع الجبيل التجاري	الجبيل	تجاري	39,750	56,960,000
ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقاً)	الخبر	ضيافة	3,798	80,730,000
مجمع سي شور السكني	الخبر	سكني	38,103	125,030,000
مجمع اللؤلؤة السكني	الخبر	سكني	22,500	332,470,000
برج فيردين	الرياض	مكتبي	3,212	300,000,000



الشروط والاحكام العامة

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبيات 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.
- 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 تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة 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 السادة / شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيم العادلة للعقار الموصوف.
- شركة أبجد 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 أبجد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- 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.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

07

نطاق العمل
المعايير المهنية
حالة المقيمين
تضارب المصالح
تاريخ المعاينة
تاريخ التقييم
أساس القيمة
مصادر المعلومات

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



نطاق العمل

- تلقت شركة ابعاد طلب مشاركة المالية في تاريخ 20 نوفمبر 2024 لتقييم 12 عقاراً حول المملكة العربية السعودية لصندوق "مشاركة ريت" بغرض القوائم المالية.

المعايير المهنية

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار قيد التقييم.

حالة المقيمين

- تم إعداد هذا التقرير والتحقق منه من قبل عمار قطب وعمار سندي، اللذان يتمتعان بالمؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لإجراء التقييم للعقار المعني وبصفتهم مقيمين خارجيين.

تضارب المصالح

- تؤكد شركة أبعاد بأن ليس لها أي علاقة بتضارب مصالح قائم أو محتمل فيما يخص هذا العقار.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في تاريخ 03 ديسمبر 2024.

تاريخ التقييم

- نؤكد أنه قد تم تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2024.

أساس القيمة

- سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية ((IVS) في عام 2022 كالاتي:
يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على انها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

مصادر المعلومات

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- موقع العقار.
 - سك الملكية.
 - رخصة بناء.
 - معلومات الدخل.
- وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

09

معلومات الملكية



إخلاء المسؤولية العامة

الملكية الفكرية و إعادة 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 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 وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، وندرك 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 او 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.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراضات مهمة او اي افتراضات خاصة.



إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

كشف قياس القيمة العادلة

- وفقاً لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للملاحظة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة. وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. لفهم مفصل لمنهجيات التقييم لدينا والمخاطر المرتبطة بها، يرجى الرجوع إلى الكشوف الشاملة المقدمة في تقريرنا وقسم منهجية التقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى التواصل مع المساهمين بأن المدخلات من المستوى 3 تشكل جزءاً رئيسياً من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للملاحظة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استناداً إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

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

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

- يُحدد اختيار مستوى المدخل بناءً على طبيعة كل أصل وتوفر البيانات السوقية المشاهدة. يتضمن التزامنا بتوفير تمثيل شامل ودقيق للقيمة العادلة الكشف التفصيلي حول الأساليب والافتراضات والمخاطر المرتبطة بكل تقييم.
- يهدف هذا الكشف إلى نقل النهج المتبع في عملية تقييم العقارات، مسلطاً الضوء على الاعتماد على مستويات مختلفة من المدخلات وتحقيق الشفافية للمساهمين.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية

معلومات الملكية
تفاصيل العقد



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية – مجمع العروبة بلازا, الرياض

ملكية العقار:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	مؤسسة الملك خالد الخيرية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع العروبة, الرياض
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	-
المنطقة (عنوان العقار)	أم الحمام الغربي
إحداثيات الموقع	$24^{\circ}42'09.2''N$ $46^{\circ}39'06.0''E$
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 410113062475
	تاريخ الصك: 1436/8/27 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
188.44	طريق العروبة	60
206.65	طريق العروبة الفرعي	60
141.36	جار	-
70.5	غير مسمى	15

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية – مستودعات البركة, الرياض

ملخص العقد التأجيري :

صافي الدخل (ريال)	تاريخ الدفعة
6,000,000	8/1/2022
6,000,000	8/1/2023
6,600,000	8/1/2024
6,900,000	8/1/2025
6,900,000	8/1/2026

ملكية العقار:

التفاصيل	الوصف
شركة حفظ المشاركة العقارية	اسم المالك
صناعي	الاستخدام
3/2/45 – 2/4/45 – 1/4/45 – 3/4/45 – 2/2/45 – 1/2/45	رقم القطعة
3/1391	رقم المخطط التنظيمي
السلي	المنطقة (عنوان العقار)
<u>24°37'5.73"N 46°51'28.70"E</u>	إحداثيات الموقع
الرياض	المدينة
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
910123031387	رقم الصك:
1438/11/25 هـ	تاريخ الصك:
	معلومات صك الملكية

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	
30	محمد عبدالله البرقي	99.87	شمالي
36	الكوثر	99.85	جنوبي
-	-	299.95	شرقي
-	-	299.98	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية – صالة عرض البازعي, الرياض

ملكية العقار:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
الاستخدام	تجاري
رقم القطعة	134 , 133 , 132 , 131 , 104 , 103 , 102 , 101
رقم المخطط التنظيمي	911
المنطقة (عنوان العقار)	النسيم الغربي
إحداثيات الموقع	<u>24°44'16.1"N 46°48'02.6"E</u>
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 810104049341
	تاريخ الصك: 1441/05/19 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
100	خريص	80
100	الشرافة	15
100	جار	-
100	عبدالرحمن بن عوف	60

مصادر المعلومات (الصك).



معلومات الملكية – مجمع الفيصلية بلازا، الدمام

ملكية العقار للقطعة رقم 1:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
الاستخدام	تجاري
رقم القطعة	1
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	الفيصلية
إحداثيات الموقع	26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	إيجار
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330102003013 تاريخ الصك: 1427/11/05 هـ

ملكية العقار للقطعة رقم 2:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
الاستخدام	تجاري
رقم القطعة	2
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	الفيصلية
إحداثيات الموقع	26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	إيجار
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 430101003930 تاريخ الصك: 1427/11/06 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالى	شارع الملك فهد	150
جنوبى	شارع الطريفة	16
شرقى	شارع عبدالله بن عمر	20
غربى	جار	-

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالى	شارع الملك فهد	150
جنوبى	شارع الطريفة	16
شرقى	جار	-
غربى	جار	-



معلومات الملكية – مجمع الفيصلية بلازا، الدمام

ملكية العقار للقطعة رقم 3:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
الاستخدام	تجاري
رقم القطعة	3
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	الفيصلية
إحداثيات الموقع	26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	إيجار
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330105002281 تاريخ الصك: 1427/11/05 هـ

ملكية العقار للقطعة رقم 4:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
الاستخدام	تجاري
رقم القطعة	4
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	الفيصلية
إحداثيات الموقع	26°24'13.08"N 50° 3'25.31"E
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	إيجار
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 430101003931 تاريخ الصك: 1427/11/06 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالى	شارع الملك فهد	150
جنوبى	شارع الطريفة	16
شرقى	جار	-
غربى	جار	-

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالى	شارع الملك فهد	150
جنوبى	شارع الطريفة	16
شرقى	جار	-
غربى	جار	-



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية – مجمع الفيصلية بلازا، الدمام

ملكية العقار للقطعة رقم 5:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	بدر بن ناصر العتيق
الاستخدام	تجاري
رقم القطعة	5
رقم المخطط التنظيمي	414
المنطقة (عنوان العقار)	الفيصلية
إحداثيات الموقع	$26^{\circ}24'13.08''N$ $50^{\circ}3'25.31''E$
المدينة	الدمام
معلومات الملكية	إيجار
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330102003932
	تاريخ الصك: 1427/11/06 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	الاتجاه
40.41	شارع الملك فهد	150	شمالي
40	شارع الطريفة	16	جنوبي
62.64	جار	-	شرقي
68.4	شارع 15	25	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



معلومات الملكية – مجمع الخرج بلزا

ملكية العقار للقطعة رقم 1:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الخرج التجاري
رقم القطعة	120
رقم المخطط التنظيمي	1456
المنطقة (عنوان العقار)	غرناطة
إحداثيات الموقع	24° 8'20.08"N 47°16'43.15"E
المدينة	الخرج
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 511507006268 تاريخ الصك: 1441/3/24 هـ

ملكية العقار للقطعة رقم 2:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الخرج التجاري
رقم القطعة	119
رقم المخطط التنظيمي	1456
المنطقة (عنوان العقار)	غرناطة
إحداثيات الموقع	24° 8'20.08"N 47°16'43.15"E
المدينة	الخرج
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 711508007003 تاريخ الصك: 1441/3/24 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالى	غير مسمى	20
جنوبى	طريق الملك عبدالله	60
شرقى	غير مسمى	6
غربى	غير مسمى	40

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالى	غير مسمى	6
جنوبى	طريق الملك عبدالله	60
شرقى	غير مسمى	15
غربى	جار	-



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية – فندق جاردينو، الرياض

ملخص عقد التأجير:

السنة	الاجار السنوي (ريال)
2021	7,000,000
2022	7,000,000
2023	7,500,000
2024	7,500,000
2025	7,500,000
2026	8,250,000
2027	8,250,000
2028	8,250,000
2029	8,250,000
2030	8,250,000

ملكية العقار للقطعة رقم 1:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	فندق جاردينو، الرياض
رقم القطعة	132 – 131 – 130 – 129
رقم المخطط التنظيمي	أ/1324
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
إحداثيات الموقع	<u>24°43'36.39"N 46°39'7.01"E</u>
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 918501000502 تاريخ الصك: 1443/02/15 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

عرض الشارع (متر)	اسم الشارع	طول الواجهة	الاتجاه
12	حاتم بن الليث	55	شمالي
-	جار	58	جنوبي
46	شارع التخصي	62.7	شرقي
15	ابي المظفر بن محمد	62	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



معلومات الملكية – مجمع جزالا السكني, الخبر

ملكية العقار للقطعة رقم 22:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع جزالا السكني, الخبر
رقم القطعة	22
رقم المخطط التنظيمي	2 / 41
المنطقة (عنوان العقار)	قرطبة
إحداثيات الموقع	26°20'9.20"N 50°10'47.72"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330205013308 تاريخ الصك: 1438/11/24 هـ

ملكية العقار للقطعة رقم 23:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع جزالا السكني بمدينة الخبر
رقم القطعة	23
رقم المخطط التنظيمي	2 / 41
المنطقة (عنوان العقار)	قرطبة
إحداثيات الموقع	26°20'9.20"N 50°10'47.72"E
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330205013307 تاريخ الصك: 1438/11/24 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
81.96	غير مسمى	12
139.73	جار	-
130.00	جار	15
142.46	طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	60

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
89.73	جار	-
140.30	غير مسمى	7
130.00	جار	-
139.57	طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	60

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية – مجمع الجبيل التجاري, الجبيل

ملكية العقار للقطعة رقم 22:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة الخيني العالمية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع الجبيل التجاري, الجبيل
رقم القطعة	4
رقم المخطط التنظيمي	-
المنطقة (عنوان العقار)	الطويه
إحداثيات الموقع	<u>27° 0'43.68"N 49°38'30.64"E</u>
المدينة	الجبيل
معلومات الملكية	إيجار
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 765
	تاريخ الصك: 1414/02/05 هـ

مصادر المعلومات (الصك).



معلومات الملكية – ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا), الخبر

ملكية العقار للقطعة رقم 112:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا), الخبر
رقم القطعة	112
رقم المخطط التنظيمي	2/345
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
إحداثيات الموقع	<u>26°18'11.11"N 50°10'26.80"E</u>
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 930207005612 تاريخ الصك: 1438/11/29 هـ

ملكية العقار للقطعة رقم 114:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا), الخبر
رقم القطعة	114
رقم المخطط التنظيمي	2/345
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
إحداثيات الموقع	<u>26°18'11.11"N 50°10'26.80"E</u>
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 330207005611 تاريخ الصك: 1438/11/29 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
35.08	جار	-
35	جمال الدين الأفغاني	16
40	جار	-
40	غير مسمى	16

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
192.43	جار	-
192.43	شارع جمال الدين الأفغاني	16
200	جار	-
200	جار	-



معلومات الملكية – مجمع سي شور السكني, الخبر

ملكية العقار:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع سي شور السكني, الخبر
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	-
المنطقة (عنوان العقار)	التحلية
إحداثيات الموقع	$26^{\circ} 9'58.68''N$ $50^{\circ}11'44.52''E$
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 930205013309
	تاريخ الصك: 1438/11/24 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
192.43	غير مسمى	20
192.43	جار	-
200	غير مسمى	15
200	غير مسمى	15

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية – مجمع اللؤلؤة السكني

ملكية العقار:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مجمع اللؤلؤة السكني
رقم القطعة	-
رقم المخطط التنظيمي	2/38
المنطقة (عنوان العقار)	الراكة
إحداثيات الموقع	<u>26°20'48.20"N 50°11'22.85"E</u>
المدينة	الخبر
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 430205013306
	تاريخ الصك: 1438/11/24 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	
150	شارع 24	40	شمالي
150	شارع طارق بن زياد	40	جنوبي
150	شارع معقل بن سنان	10	شرقي
150	شارع نافع بن عتبة	8	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

معلومات الملكية – برج فيردين

ملكية العقار:

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية
الاستخدام	تجاري/مكتبي
رقم القطعة	14
رقم المخطط التنظيمي	1184
المنطقة (عنوان العقار)	العليا
إحداثيات الموقع	$24^{\circ}41'41.6''N$ $46^{\circ}40'53.2''E$
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مطلقة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 730205024123
	تاريخ الصك: 1443/09/24 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)	الاتجاه
43.81	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	60	شمالي
70	رقم 52	15	جنوبي
55	وادي العمارية	20	شرقي
40.08	طريق الملك فهد	80	غربي

مصادر المعلومات (الصك).



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

27

الملخص التنفيذي

العقار على مستوى المدينة
العقار على مستوى الحي
وصف العقار
صور العقار

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري



مجمع العروبة بلازا



أبعاد
للتقييم العقاري



معلومات العقار:

التفاصيل	مجمع العروبة التجاري
19,212.22	إجمالي مساحة الأرض (م2)
11,292	مساحة المباني (متر مربع)
19	عدد المحلات
٪59	نسبة التغطية (٪)
٪99	معدل الإشغال (٪)

دراسات الموقع – مجمع العروبة بلازا

وصف العقار

- يتكون العقار قيد التقييم من دور أرضي و دور ميزانين، بإجمالي عدد معارض يعادل 19 معرض، و مساحة مباني تصل إلى 11,292 متر مربع.
- بحسب المعلومات المقدمة من العميل فإن مركز العروبة التجاري، يضم العديد من العلامات التجارية، مثل بنده، ستاريكس، مايسترو بيتزا، و غيرها من العلامات التجارية.
- بناء على نتائج البحث الميداني، فإن مجمع العروبة التجاري يحتوي على 16 محل مؤجر من اصل 19 محل. فيما تصل إجمالي المساحة الشاغرة في مجمع العروبة إلى ما يعادل 768 متر مربع. كما يمتاز العقار قيد التقييم بعدد 2 مدخل و مخرج للحركة المرورية، و يقع كلاهما على طريق العروبة.

بعض العلامات التجارية في المركز:





دراسات الموقع – مجمع العروبة بلازا

العقار على مستوى الحي

خريطة توضح موقع العقار



- يقع مجمع العروبة التجاري على قطعة أرض شبه منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 19,212 م². يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 19 محل). و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 11,292 م².
- يمكن الوصول للعقار عبر طريق العروبة و يتمتع العقار بواجهة رئيسية على نفس الطريق.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 1.5 دور. بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 59٪.

معلومات العقار

الإدخال	الوصف
19,212.22	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
11,292	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
59٪	نسبة التغطية (٪)
19	عدد الوحدات التجارية (عدد)
8 سنوات	عمر العقار (تقديري)



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع – مجمع العروبة بلازا

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

مستودعات البركة



دراسات الموقع – مستودعات البركة

وصف العقار

- يتكون العقار قيد التقييم من مستودع و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء للمستودع إلى 27,605 متر مربع.
- يقع مستودع البركة في جنوب الرياض على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,955 م2.
- يتمتع المستودع قيد التقييم بواجهتين، و يقع بالقرب من شارع اسطنبول.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم عن طريق شارع اسطنبول، الذي يمتد إلى طريق الدائري الجنوبي.
- تضم المنطقة المحيطة بالمستودعات و منشآت صناعية، محلات تجارية، بالإضافة إلى مباني سكنية.

خريطة توضح موقع العقار



ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
29,955	إجمالي مساحة الأرض (م2)
27,605	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م2)
9	عمر العقار



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع – مستودعات البركة

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

صالة عرض البازعي



أبعاد
للتقييم العقاري



معلومات العقار

التفاصيل	معرض البايعي للسيارات
7,068.4	المساحة التأجيرية (متر مربع)
12,068.4	مساحة المباني (متر مربع)
1 معرض	عدد المعارض
100%	معدل الاشغال (%)

دراسات الموقع - صالة عرض البازعي

وصف العقار

تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- العقار قيد التقييم يحتوي على معرض سيارات في الدور الأرضي بالإضافة إلى مكاتب في دور الميزانين و دور قبو مخصص لمواقف السيارات.
- بحسب المعلومات المقدمة من العميل فإن العقار قيد التقييم مؤجر بالكامل لمعرض البازعي للسيارات، لمدة 10 سنوات، قابلة للتمديد لمدة 5 سنوات.
- يقع العقار على أرض تبلغ مساحتها 10,000 متر مربع، مملوكة من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية، و تتمتع بعقد إيجار بالكامل لصالح شركة صالح عبدالله البازعي و أولاده وكيل لسيارات تويوتا ولكزس في المنطقة الوسطى والوكيل الحصري لسيارات سكودا في المملكة العربية السعودية.
- نود الإحاطة بان شركة أبعاد للتقييم العقاري قيمت العقار بناء على المعطيات الواردة من قبل العميل.

بعض العلامات التجارية ضمن العقار قيد التقييم



TOYOTA





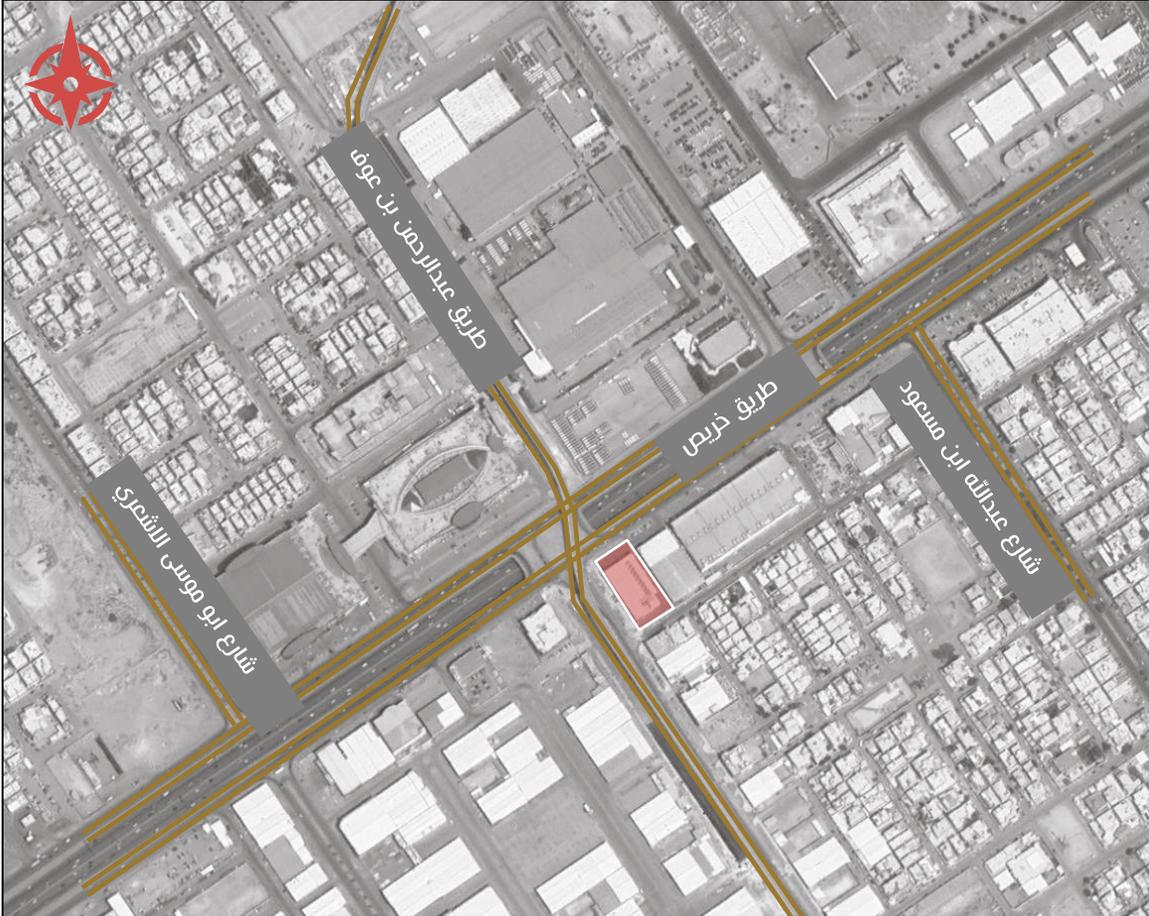
دراسات الموقع - صالة عرض البازعي

العقار على مستوى الحي

تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع العقار قيد التقييم في المنتصف الشرقي بحي النسيم بمدينة الرياض، بمحاذاة طريق خريص، على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي. ويقع المعرض قيد التقييم على قطعة أرض تبلغ مساحتها 10,000 م².
- يقع العقار قيد التقييم على تقاطع طريق خريص مع شارع عبدالرحمن بن عوف. و يعتبر طريق خريص من أهم الطرق الشريانية في الجهة الشرقية من الرياض.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن إجمالي مساحة المياني تعادل 12,068.4 متر مربع. مكونة من قبو بمساحة 5,000 متر مربع، و دور أرضي بمساحة 5,787.4 متر مربع، بالإضافة إلى دور ميزانين بمساحة 1,281 متر مربع.

خريطة توضح موقع العقار



ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
10,000	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
12,068.4	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
1	عدد المعارض التجارية (عدد)



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع - صالة عرض البازعي

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع الفيصلية بلازا



دراسات الموقع – مجمع الفيصلية بلازا

وصف العقار

تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع الفيصلية بلازا على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحة الأرض 10,779.50 م².
- يضم المركز التجاري 29 وحدة تجارية، بنسبة اشغال 98٪.
- و يتكون العقار من دور أرضي ميزانين و دور أول، و تصل مساحة مسطحات البناء إلى 7,495 متر مربع.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 39٪.

خريطة توضح موقع العقار



ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
10,779.50	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
7,495	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
5,592.8	إجمالي مساحة التأجير (م ²)
39٪	نسبة التغطية (٪)
29	عدد الوحدات التجارية (عدد)
98٪	نسبة الاشغال (٪)
11 سنوات	عمر العقار (تقديري)



العقار على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



- يقع مجمع الفيصلية بلازا في الناحية الجنوبية الشرقية من الدمام و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الدمام 800 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 903,000 نسمة. كما تمتاز مدينة الدمام بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الفيصلية. تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع الفيصلية بلازا بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الدمام لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية إضافة أنه يمتد إلى محافظة الخبر ويربط بين الدمام والخبر .
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال شارع عمر بن الخطاب، بالإضافة أن طريق الظهران الجبيل السريع الذي يعتبر طريق ثانوي مؤدي إلى طريق الملك فهد الطريق الرئيسي المؤدي إلى مجمع الفيصلية.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع – مجمع الفيصلية بلازا

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري



مجمع الخرج بلازا



وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



- يقع مجمع الخرج التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 16,095.97 م².
- يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 18 محل)، بالإضافة إلى سوبر ماركت الدانوب. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 9,521.1 م².
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 2.5 دور. بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 56٪.
- يمتاز العقار قيد التقييم بعدد 2 مدخل و مخرج للحركة المرورية، و يقع أحدهما على طريق الملك عبدالله، فيما يقع الآخر على طريق الأمير سطاتم بن عبدالعزيز.

ملخص معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
إجمالي مساحة الأرض (م ²)	16,095.97
إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)	9,521.1
نسبة التغطية (%)	56٪
عدد المعارض التجارية (عدد)	18
نسبة الاشغال (%)	95٪
عمر العقار (تقديري)	11 سنة



أبعاد
للتقييم العقاري



معلومات العقار:

التفاصيل	الوصف
16,095.97	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
9,521.1	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
9,403.40	المساحة القابلة للتأجير (م ²)
8,839.13	المساحة التأجيرية المؤجرة (م ²)
18	عدد المعارض التجارية (عدد)
11.5 سنة	عمر العقار (تقديري)

دراسات الموقع – مجمع الخرج بلازا

وصف العقار

- يتكون العقار قيد التقييم من إجمالي عدد معارض يعادل 18 معرض، و مساحة مباني تصل إلى 9,521.1 متر مربع.
- بحسب المعلومات المقدمة من العميل فإن مركز الخرج التجاري، يضم العديد من العلامات التجارية، مثل الدانوب، رد تاغ، كودو، مايسترو بيتزا و غيرها من العلامات التجارية و يصل مجموع المساحات التأجيرية المؤجرة إلى 8,839.13 متر مربع.
- تتراوح معظم مساحات المحلات التجارية ضمن مجمع الخرج التجاري من 95 م² إلى 140 م²، كما يضم المجمع محلين تجاريين بمساحة تتراوح من 2,060 م² إلى 4,827 م² لكلا من رد تاغ و سوبر ماركت الدانوب، على التوالي.
- يقع العقار على أرض تبلغ مساحتها 16,095.99 متر مربع، مملوكة من قبل شركة حفظ المشاركة العقارية.
- علاوة على ذلك يضم العقار قيد التقييم، مطعم ماكدونالدز الواقع بمحاذاة طريق الملك عبدالله، و تصل مساحته التأجيرية إلى 937.6 م².

بعض العلامات التجارية في العقار قيد التقييم:





العقار على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



- يقع مجمع الخرج التجاري في الناحية الغربية من محافظة الخرج و التي تعتبر إحدى محافظات عاصمة المملكة العربية السعودية.
- تقع محافظة الخرج في الجنوب الغربي من مدينة الرياض، و تصل مساحتها إلى حوالي 19,790 كيلو متر مربع. فيما يصل إجمالي عدد السكان في حدود 400,000 نسمة.
- تضم الخرج مجموعة من العقارات و التي تعتبر من مولدات الطلب و احدى الوجهات الرئيسة لسكان الخرج مثل: الحديثي مول، جو مول، بانوراما مول، اويسس مول، و حديقة الخرج. يقع العقار قيد التقييم في حي الخزامى بالقرب من جامعة الأمير سطاتم بن عبدالعزيز.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع الخرج التجاري بأنه يقع على 4 شوارع، بحيث يمر طريق الملك عبدالله من الضفة الجنوبية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخرج لأنه يربط الجهة الشرقية من المحافظة بالجهة الغربية منها.
- علاوة على ذلك يمر طريق الأمير سطاتم بن عبدالعزيز من الجهة الغربية من مجمع الخرج. أما في يخص الواجهتين الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحدد الموقع من الجهة الشمالية، و الشرقية. يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الملك عبدالله.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع – مجمع الخرج بلازا

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

فندق جاردينو



خريطة توضح موقع العقار



- العقار قيد التقييم عبارة عن فندق جاردينو والذي تم افتتاحه عام 2021، بتصنيف 4 نجوم.
- تبلغ مساحة الأرض 3,495.35 متر مربع وتبلغ مساحة المباني 13,838 متر مربع بحي العليا بمدينة الرياض.
- الفندق يحتوي على طابقين لمواقف السيارات يتسع لـ 86 سيارة تقريباً، وطابق أرضي وميزانين وعدد طابقين للوحدات السكنية.
- يحتوي الفندق على 94 وحدة فندقية تنقسم الى 86 غرفة و 8 أجنحة، ويحتوي على عدد 4 مصاعد للضيوف و مصعد خدمات.
- يحتوي الفندق على نادي رياضي وقاعة احتفالات وعدد مسبحين (مسبح كبير + مسبح صغير).
- يحتوي الفندق على مطعم يتسع لعدد 50 كرسي ومقهى ومطبخ ومكان مخصص لمركز الأعمال.
- بدأ إنشاء الفندق في عام 2017 وتم الانتهاء من أعمال البناء في عام 2019 وفي عام 2020 تم انتهاء أعمال التشطيب وفرش الأثاث.



العقار على مستوى الحي

خريطة توضح موقع العقار



- يقع العقار غرب مدينة الرياض في حي العليا في منطقة ذات كثافة سكانية متوسطة الى مرتفعة وذات دخل مرتفع.
- أهم الشوارع لمنطقة العقار: 1- شارع التخصصي. 2- طريق الملك عبدالله. 3- طريق الملك خالد. 4- طريق العروبة. 5- طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول.

• أبرز المعالم المحيطة بمنطقة العقار قيد التقييم :

#	المعلم	البعد
1	ذا زون	يبعد عن العقار حوالي 600 متر
2	مستشفى د. سليمان الحبيب	يبعد عن العقار حوالي 1.0 كم
3	جامعة الملك سعود - بنات	يبعد عن العقار حوالي 3.4 كم
4	العليا مول	يبعد عن العقار حوالي 3.5 كم
5	برج العبيكان	يبعد عن العقار حوالي 3.4 كم
6	برج المملكة	يبعد عن العقار حوالي 4.1 كم

الخدمات المتوفرة في منطقة العقار

صرف صحي	كهرباء	مياه	هاتف	تصريف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	✓
مسجد	مدرسة بنين	مدرسة بنات	حديقة	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓	✓
مركز صحي	شرطة	دفاع مدني	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓	✓	✓



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع – فندق جاردينو

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع جزالا السكني



دراسات الموقع - مجمع جزالا السكني

وصف العقار

تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع جزالا السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,486.73 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 101 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الأخرى.
- إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 26,388.02 م².
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 10 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 56٪.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
29,486.73	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
26,388.02	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
56٪	نسبة التغطية (٪)
101	عدد الوحدات السكنية (عدد)
95٪	نسبة الاشغال (٪)
25 سنة	عمر العقار (تقديري)

خريطة توضح موقع العقار





العقار على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



- يقع مجمع جزالا السكني في الناحية الشرقية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي قرطبة.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و أماكن مخصصة للصيد.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع اجزالا السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك سعود من الجهة الغربية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الخبر لأنه يربط الجهة الشمالية، بالجهة الجنوبية. علاوة على ذلك يمر طريق الأمير سلطان من الجهة الشرقية من مجمع جزالا.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الشمالية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الأمير سلطان بن فهد، بالإضافة أن طريق الملك سعود، الذي يعتبر من الطرق الثانوية المرتبطة بطريق الأمير سلطان بن فهد المؤدي للعقار قيد التقييم.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع - مجمع جزالا السكني

صور العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع - مجمع جزالا السكني

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع الجبيل التجاري



وصف العقار

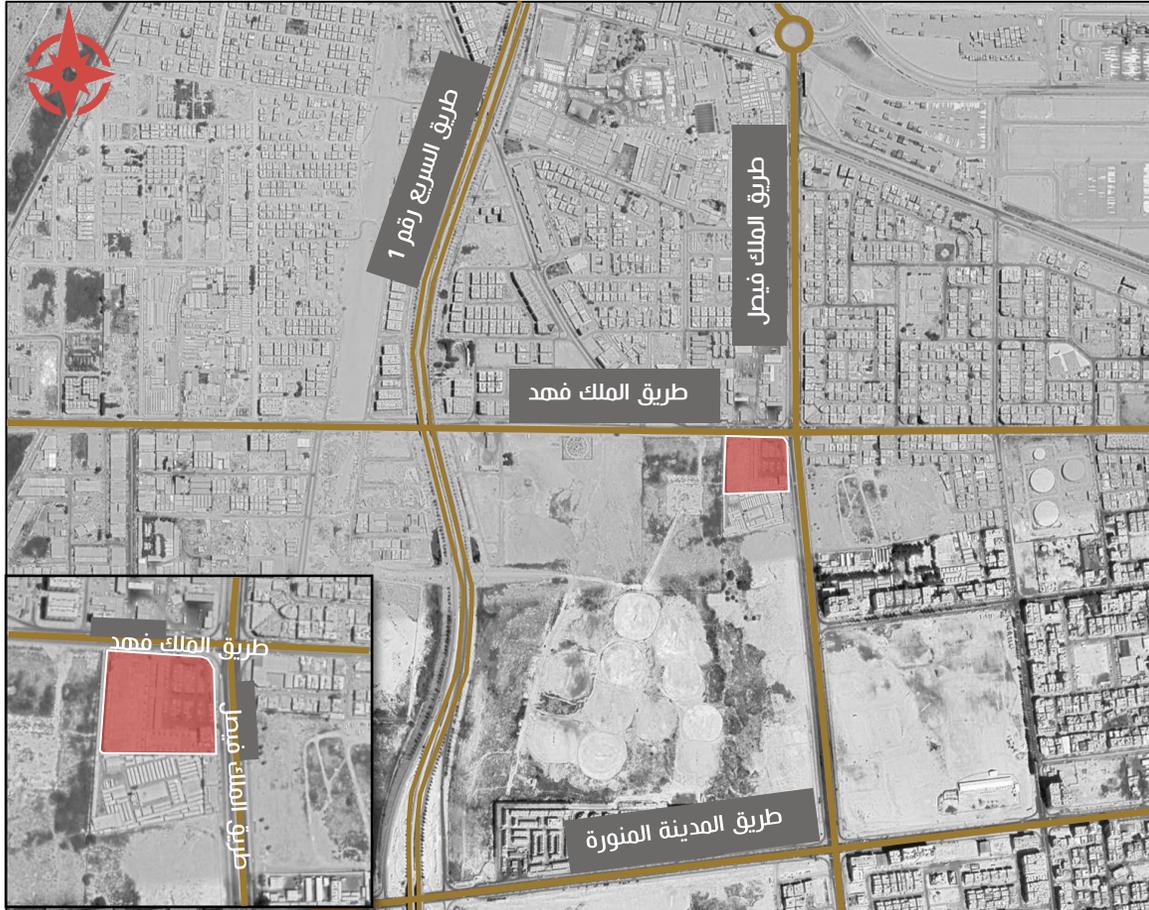
تحليل الموقع على مستوى المنطقة

- يقع مجمع الجبيل التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 39,750 متر مربع.
- يضم المجمع التجاري العديد من الوحدات التجارية (بعدد 27 وحدة). و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 15,636.7 متر مربع.
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 1 دور. بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 32.96٪.
- يوضح الجدول التالي أهم تفاصيل العقار قيد التقييم.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
39,750	إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)
15,636.7	إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)
32.96٪	نسبة التغطية (٪)
27	عدد المحلات (عدد)
97٪	نسبة الاشغال (٪)
10 سنوات	عمر العقار (تقديري)

خريطة توضح موقع العقار





العقار على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



- يقع مجمع الجبيل التجاري في الناحية الشمالية من الجبيل و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الجبيل 1,016 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 380,000 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الجبيل بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الطوية.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع الجبيل السكني بأنه يقع على شارع رئيسي، بحيث يمر طريق الملك فهد من الجهة الشمالية للعقار، و يعتبر إحدى الطرق الرئيسية في الجبيل لأنه يربط الجهة الشرقية، بالجهة الغربية.
- علاوة على ذلك يمر طريق الملك فيصل من الجهة الشرقية من مجمع الجبيل.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الملك فيصل، بالإضافة أن طريق السريع 1، وطريق المدينة المنورة، تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بطريق الملك فيصل و طريق الملك فهد المؤدي للعقار قيد التقييم.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع - مجمع الجبيل التجاري

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري



ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)



دراسات الموقع - ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



- يقع ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا) على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 3,798.08 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 92 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 8,964 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 3 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 60٪.

ملخص معلومات العقار

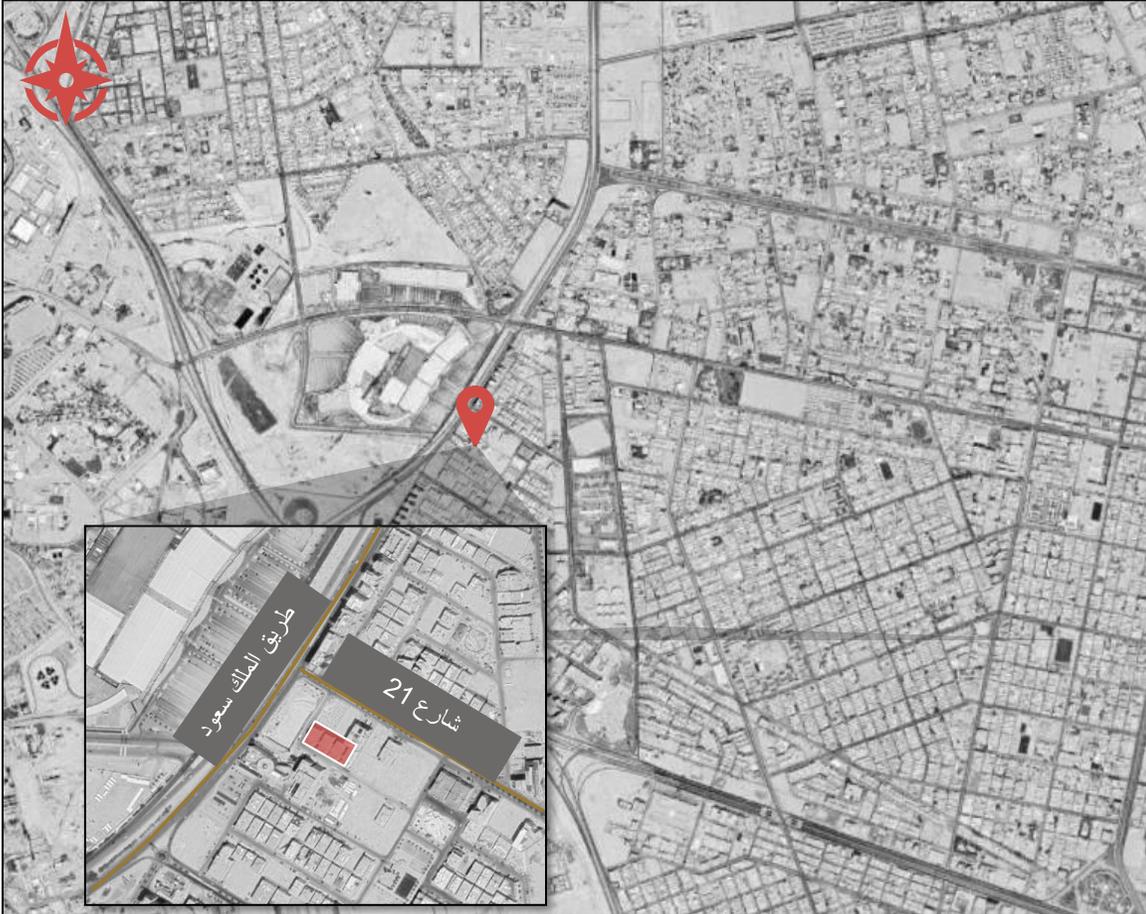
الإدخال	الوصف
3,798.08	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
8,964	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
60٪	نسبة التغطية (٪)
92	عدد الوحدات السكنية (عدد)
51٪	نسبة الاشغال (٪)
8 سنة	عمر العقار (تقديري)



دراسات الموقع - ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

العقار على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



- يقع ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا) في الناحية الغربية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، ووجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري ونشاط الضيافة في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي العليا بالقرب من العديد من المحاور الرئيسية لمدينة الخبر.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار العديد من فنادق و المراكز التجارية، و المطاعم والمقاهي.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يقع العقار بالقرب من الظهران مول.
- أما في يخص الواجهات فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الجنوبية، و الشرقية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق داخلي مرتبط بشارع الملك سعود.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع - ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

صور العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع - ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع سي شور السكني



وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 112 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الأخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 24,760 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاه مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد أدوار يصل إلى 2 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 57٪.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
38,103	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
24,760	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
57٪	نسبة التغطية (٪)
112	عدد الوحدات السكنية (عدد)
51٪	نسبة الاشغال (٪)
7 سنوات	عمر العقار (تقديري)



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع - مجمع سي شور السكني

العقار على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



- يقع مجمع سي شور السكني في الناحية الجنوبية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي التحلية بالقرب من العديد من المنتجعات الفندقية.
- تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المنتجعات و المراكز التجارية، وأماكن مخصصة لصيد السمك.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع سي شور السكني بأنه يقع بالقرب من البحر المفتوح والمنتجعات البحرية وامكان اقامة النشاطات البحرية.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الجنوبية، و الغربية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق داخلي مرتبط بشارع الملك فهد.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع - مجمع سي شور السكني

صور العقار





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع - مجمع سي شور السكني

صور العقار





أبجداد
للتقييم العقاري

مجمع اللؤلؤة السكني



دراسات الموقع - مجمع اللؤلؤة السكني

وصف العقار

خريطة توضح موقع العقار



- يقع مجمع اللؤلؤة السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 22,500 م².
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 233 وحدة) موزعة على عدد 16 مبنى، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة ، نادي صحي ، جاكوزي ، سونا ، قاعة احتفالات ، ميني ماركت ، حضنة للأطفال ، مسجد ، مقهى ، باصات للمدارس و للتسوق. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 39.909 م².
- تتميز منطقة العقار بوجود الخدمات الأساسية مثل الكهرباء، الماء، الإنارة، الصرف الصحي، و شوارع و ممرات مشاة مسفلتة.
- تمتاز منطقة العقار بنظام بناء تجاري بإجمالي عدد ادوار يصل إلى 15 دور، بحسب ما هو موضح في أنظمة البناء في منطقة العقار.
- بناء على المعطيات المقدمة من العميل، فإن نسبة التغطية (حسب حالة البناء الحالية) تعادل 56٪.

ملخص معلومات العقار

الإدخال	الوصف
22,500	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
39.909	إجمالي مساحة مسطحات البناء (م ²)
56٪	نسبة التغطية (٪)
233	عدد الوحدات السكنية (عدد)
72٪	نسبة الاشغال (٪)
9.5 سنوات	عمر العقار (تقديري)



دراسات الموقع - مجمع اللؤلؤة السكني

العقار على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



تحليل الموقع على مستوى المدينة

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني في الناحية الشرقية من الخبر و التي تعتبر إحدى محافظات المنطقة الشرقية في المملكة العربية السعودية.
- يبلغ إجمالي المساحة الحضرية لمدينة الخبر 750 كيلومتر مربع، فيما يصل عدد السكان في المنطقة حوالي 578,500 نسمة.
- كما تمتاز مدينة الخبر بوجود بنية تحتية جيدة تسمح لها أن تكون مركزاً تجارياً، وصناعياً، وبوجود موانئ بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الراكدة بالقرب من جامعة الأمير سطاتم بن عبدالعزيز. تضم المنطقة المحيطة بالعقار مساحات فضاء قابلة للتطوير، بالإضافة إلى العديد من المجمعات و المراكز التجارية، و المباني السكنية.

تحليل طريقة الوصول للعقار

- يتميز مجمع اللؤلؤة السكني بأنه يقع على شارع طارق بن زياد، ويربط طريقين رئيسيين ببعضهما، طريق الملك فهد وطريق الملك سعود. علاوة على ذلك يمر طريق الملك فهد من الجهة الشرقية من مجمع اللؤلؤة.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحدد الموقع من الجهة الشمالية، و الغربية.
- يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال شارع طارق بن زياد، بالإضافة أن طريق الملك فهد، طريق الملك سعود، تعتبر طرق ثانوية مرتبطة بشوارع طارق بن زياد المؤدي للعقار قيد التقييم.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع - مجمع اللؤلؤة السكني

صور العقار





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع - مجمع اللؤلؤة السكني

صور العقار





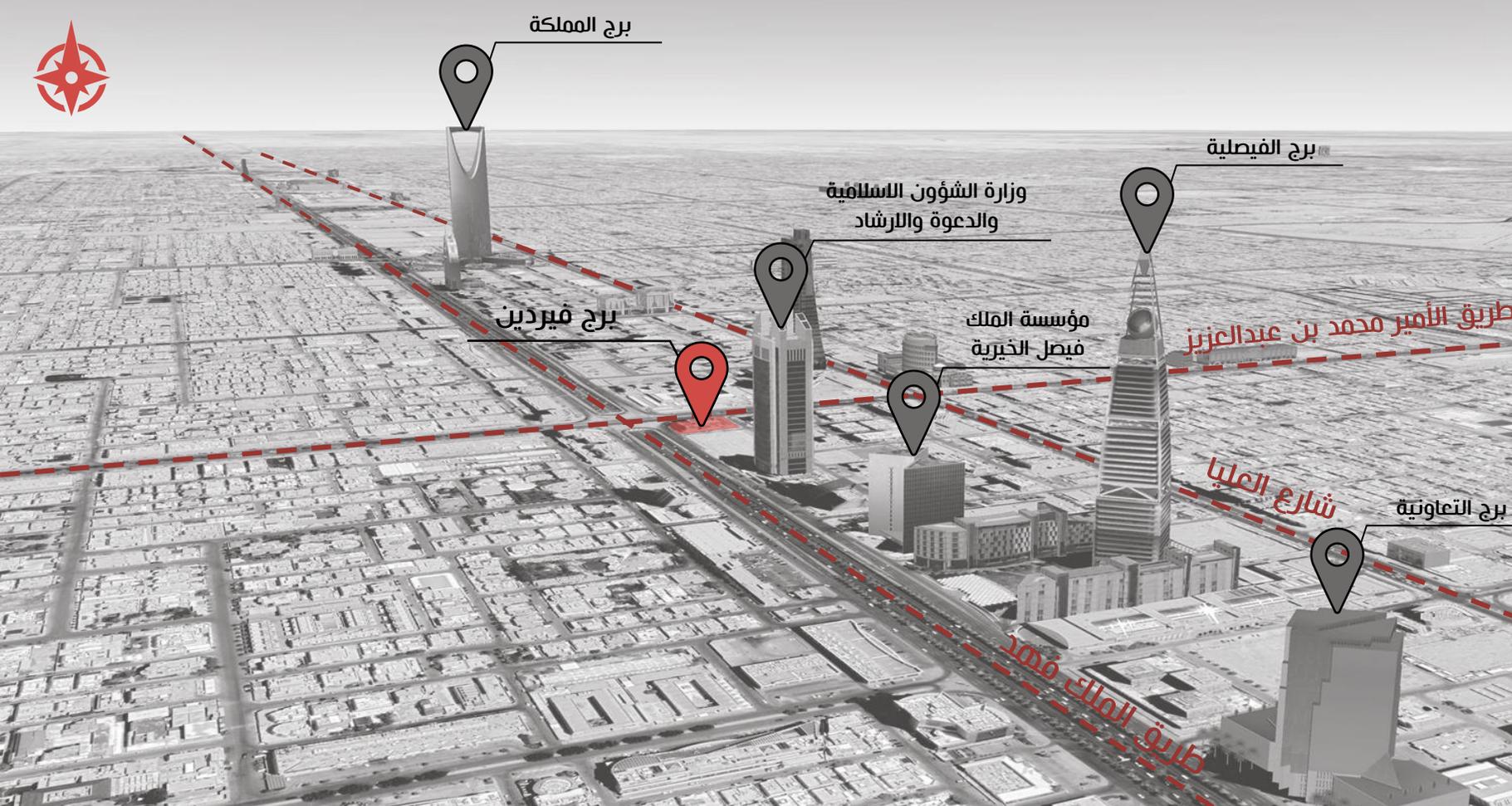
أبجد
للتقييم العقاري



برج فيردين



أبعاد
للتقييم العقاري



دراسات الموقع – برج فيردين

وصف العقار

• العقار قيد التقييم عبارة عن برج فيردين الواقع بحي العليا. تبلغ مساحة الأرض 3,212 متر مربع (حسب الصك) وتبلغ مساحة المباني 25,591.36 م² (حسب رخصة البناء) وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 14,935 م² (حسب إفادة العميل).

• يتكون البرج من عدد طابقين قبو وطابق أرضي وميزانين وعدد 8 طوابق متكررة.

• تتكون المعارض التجارية من عدد 3 معارض تجارية مفتوحة، بمساحة 3,300 م². تتكون المكاتب الإدارية من عدد 34 مكتب إداري، حيث تتراوح مساحاتها من 153 م² الى 1,463 م².

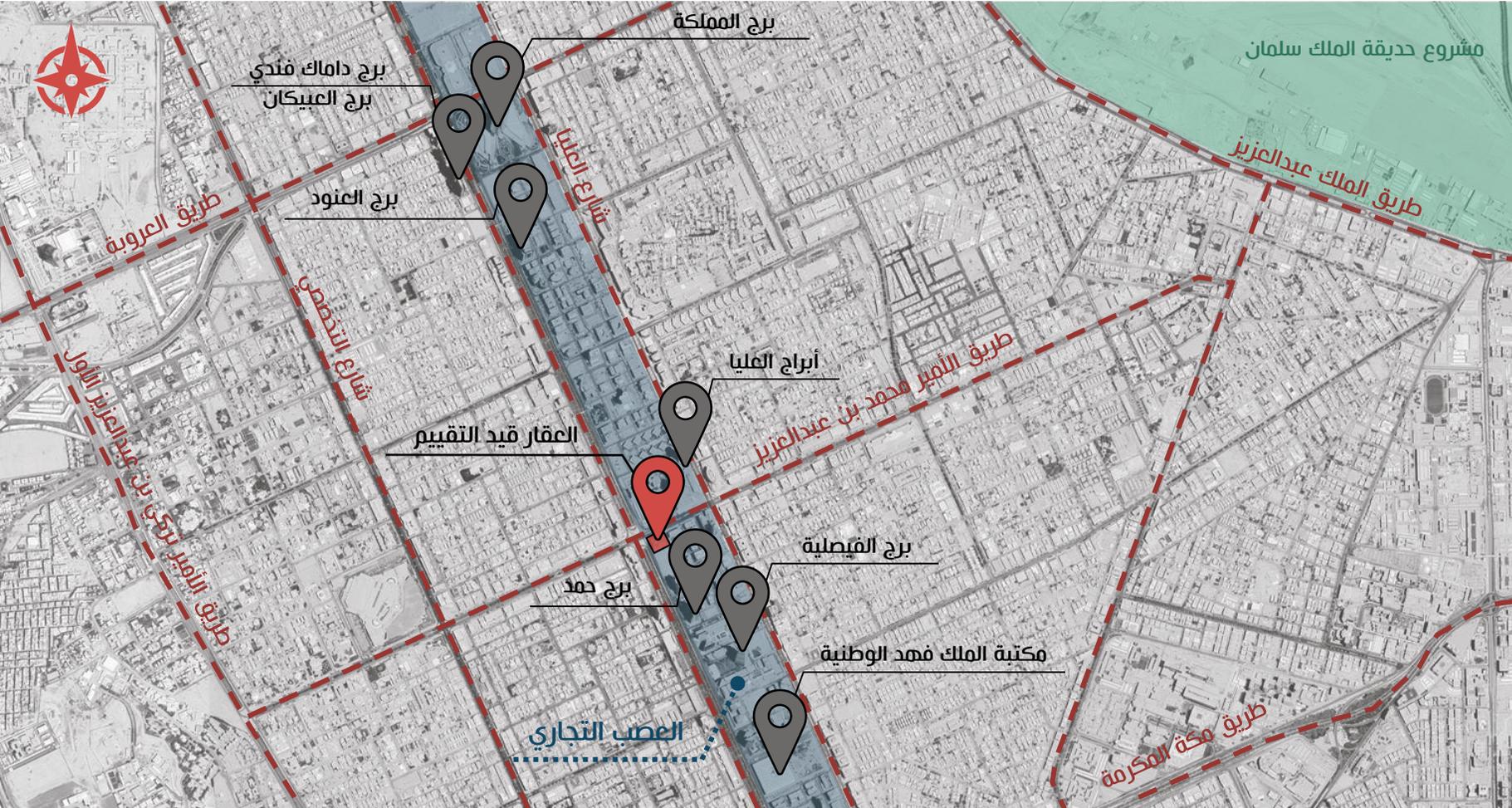
• يقع العقار على عدد 4 شوارع منها طريق الملك فهد بواجهة بطول 40.08 متر، وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بواجهة بطول 43.81 متر.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع – برج فيردين

العقار على مستوى الحي



• يقع العقار بحي العليا ويحد منطقة العقار بإطلاله مباشرة من جهتين، جهة الشمال طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز، جهة الغرب طريق الملك فهد، من جهة الشرق شارع العليا ومن جهة الجنوب طريق مكة المكرمة.

• يمكن الوصول لمنطقة العقار قيد التقييم عبر طريق الملك فهد وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز. يقع العقار جنوب مطار الملك خالد الدولي.

• يحد منطقة العقار من جهة الشمال أحياء الورود والرحمانية ومن جهة الجنوب أحياء المؤتمرات والمربع، ومن الشرق حي السليمانية، ومن الغرب حي المعذر الشمالي.

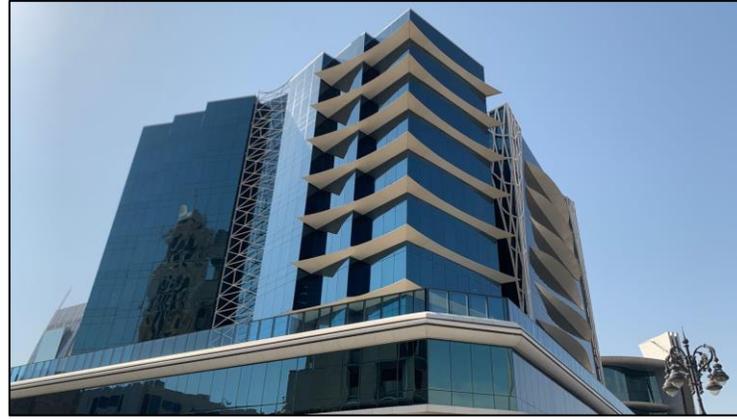
• يقع العقار في منطقة مستوية التضاريس وفي منطقة ذات كثافة سكانية مرتفعة. جميع الخدمات متوفرة في منطقة العقار قيد التقييم.



أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع – برج فيردين

صور العقار





دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

80

شروط التقييم

منهجية التقييم
تحليل المخاطر على العقار
التقييم بأسلوب الدخل
ملخص التقييم

الملاحق

الإفصاح

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

منهجية التقييم 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.

• 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.

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 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

• 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٪.

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.

• 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.

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.

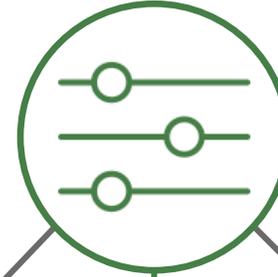
• فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



تحليل المخاطر على العقار

المخاطر الاقتصادية

قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



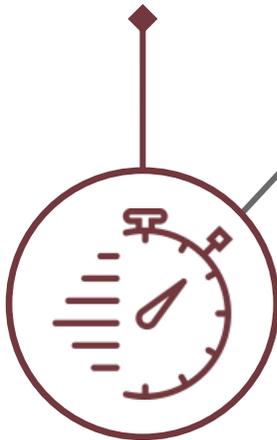
المخاطر التنظيمية والتشريعية

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع لأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



مخاطر العقود طويلة الأجل

يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصاً العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في أسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



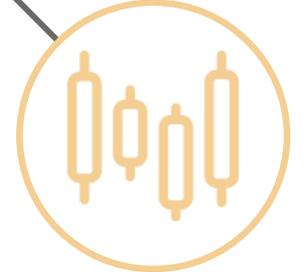
مخاطر المنافسة

إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحاً في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات

بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.





أبعاد
للتقييم العقاري



مجمع العروبة بلازا



تقدير الإيرادات

تعليقات السوق

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق ميدانية للتحقق من قيمة الإيجار لمركز العروبة في سوق الرياض.
- قمنا بتحليل أسعار الإيجار الموقعة مؤخراً في الأشهر الـ 12 السابقة لتاريخ التقييم ووجدنا أن أسعار الإيجار الحديثة تشير إلى الأسعار السوقية الحالية. وبالتالي، نعتقد أن استخدام أسعار الإيجار الحديثة هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- من خلال النظر إلى قائمة أسعار الإيجار للمستأجرين وتأكيدها من خلال أسعار الإيجار في المنطقة المحيطة لمشاريع مماثلة، يؤكد فريق أبعاد أن الإيجار يقع ضمن نطاق سوق الإيجار.
- وفقاً للمعلومات المقدمة من العميل، يتمتع العقار بعقود إيجارية بإجمالي دخل يبلغ 12.90 مليون ريال سعودي سنوياً. علاوة على ذلك، نفقات التشغيل للعقار تبلغ 4.2٪، والتي تعتبر أقل من النطاق السوقي، والذي يتراوح بين 7٪ إلى 15٪، وفقاً لتجربة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- الجدول أدناه يظهر أسعار الإيجار في المنطقة المحيطة بموقع العقار المعني.

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الإدخال	الوصف
5,500 – 4,500	إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)
1,480 – 1,250	إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)
1,000 – 900	إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)



تقدير الإيرادات

ملخص التأجير الحالي

- قمنا بتحليل معدلات الإيجار للعقود المبرمة خلال الـ 12 شهراً السابقة لتاريخ التقييم لتقدير الإيجار السوقي.

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م ²)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	1	8,592.26	8,607,640	936
محلات متجاورة	11	1,438.9	2,759,085	1,918
مطاعم	2	724	1,565,000	2,162
الإجمالي	14	10,755.16	12,93,1725	1,202

- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار الفردية الخاصة بالمستأجرين في العقار قيد التقييم.
- لغرض هذا التقييم، افترضنا أنه لا توجد شروط مرهقة في اتفاقيات الإيجار. وفي حال اكتشاف المستشارين القانونيين لأي أمور سلبية، نحتفظ بالحق في مراجعة التقييم و التقرير.
- لغرض هذا التقييم، افترضنا أن جدول الإشغال المقدم دقيق ويعكس البيانات الفعلية. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل التقييم والتقرير وفقاً لذلك.

ملخص جدول الإيجارات

- استخدم فريق أبعاد خبرته في المنطقة المعنية لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع المساحات القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات الإشغال الفعلية ووجدنا أن معدلات الإيجار الفعلية تقع ضمن النطاق السعري للسوق. وبالتالي، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الفعلية هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- تم تزويدنا بجدول الإشغال للعقار قيد التقييم، والذي يوضح أنواع الوحدات، المستأجرين، مدة الإيجار، الإيجارات السنوية، وغيرها من التفاصيل. أدناه ملخص لهذا الجدول:

ملخص المساحات المؤجرة:

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م ²)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	1	8,592.26	8,607,640	936
محلات متجاورة	13	1,652.74	3,161,640	1,913
طلبات سيارات	2	724	1,565,000	2,162
إجمالي المؤجر	16	10,969	13,334,280	1,221
المساحة الشاغرة	1	113.04		
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	17	11,082		
نسبة الإشغال	99%			



مدخلات التقييم

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7% سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع التجزئة، والتي تعتبر مقياساً لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار المعني.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
لوكاليزر مول	الرياض	معارض	8.5%
مربع الوادي	الرياض	معارض	7.5%
سي تي لايف بلارا	الرياض	معارض	8.0%

- بعد مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها، نستنتج أن معدل الرسملة يجب أن يكون 8.00%.

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار المعني يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلاً مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 10.70%.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: تم تحديده بنسبة 8.00% بناءً على خبرة شركة أبعاد في سوق العقارات، مع الأخذ في الاعتبار موقع العقار وجودته، ونسبة الدخل إلى سعر العقار.
- معدل الخصم: تم تحديده بنسبة 10.70% ليعكس الموقع، الحجم، الاستخدام، خصائص العرض/الطلب، بإضافة التضخم ومخاطر العقار/السوق للتقييم.

2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	السنة
12.0	11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	فترة الخصم
1.38	1.34	1.31	1.27	1.24	1.21	1.17	1.14	1.11	1.08	1.05	1.03	معدل التضخم
11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	11,082.04	إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)
1,681.58	1,637.37	1,594.33	1,552.41	1,511.60	1,471.86	1,433.16	1,395.48	1,358.80	1,323.07	1,288.29	1,254.42	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م ²)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
18,635,348	18,145,421	17,668,375	17,203,871	16,751,578	16,311,176	15,882,353	15,464,803	15,058,231	14,662,348	14,276,872	13,901,531	مجمّل الدخل المتوقع – ريال (GPI)
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
186,353	181,454	176,684	172,039	167,516	163,112	158,824	154,648	150,582	146,623	142,769	139,015	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
18,448,994	17,963,967	17,491,692	17,031,832	16,584,062	16,148,065	15,723,529	15,310,155	14,907,649	14,515,724	14,134,103	13,762,515	مجمّل الدخل الفعلي – ريال (GEI)
9,495,231	9,245,600	9,002,532	8,765,854	8,535,398	8,311,001	8,092,503	7,879,750	7,672,590	7,470,876	7,274,466	7,083,219	تكاليف إيجار الأرض (ريال)
4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	4.1%	المصاريف التشغيلية (%)
753,809	733,991	714,694	695,905	677,609	659,795	642,449	625,559	609,113	593,099	577,506	562,324	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)
8,199,954	7,984,376	7,774,466	7,570,074	7,371,055	7,177,269	6,988,577	6,804,846	6,625,946	6,451,749	6,282,131	6,116,973	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
0.30	0.33	0.36	0.40	0.44	0.49	0.54	0.60	0.67	0.74	0.82	0.90	معامل القيمة الحالية
2,421,252	2,609,860	2,813,159	3,032,295	3,268,502	3,523,107	3,797,546	4,093,363	4,412,222	4,755,920	5,126,391	5,525,721	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
45,380,000												القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

مستودعات البركة



معلومات التأجير

• قائمة التأجير

• تم تزويدنا من قبل العميل بقائمة الإيجارات، وتفاصيلها كالتالي:

السنة	العقد السنوي (ريال)	تاريخ بداية العقد
1	6,000,000	أغسطس 2022
2	6,000,000	أغسطس 2023
3	6,600,000	أغسطس 2024
4	6,900,000	أغسطس 2025
5	6,900,000	أغسطس 2026

تعليقات السوق

- قام فريق أبعاد بتحليل البيانات الداخلية التي قدمها العميل وأجرى بحثاً ميدانياً للتحقق من قيمة الإيجار لمخزن البركة مع سوق الرياض.
- بالإضافة إلى ذلك، قمنا بإجراء بعض الأبحاث حول معدل العائد للعقار قيد التقييم.
- متوسط حجم المستودعات في نطاق من 1,200 متر مربع إلى 2,552 متر مربع، ومتوسط أسعار الإيجار لهذه المستودعات في نطاق من 225 ريال سعودي للمتر المربع إلى 300 ريال سعودي للمتر المربع.
- من خلال النظر إلى قائمة أسعار الإيجار التجزئية للمستأجرين وتأكيدها مع أسعار الإيجار في المنطقة المحيطة لمشاريع مماثلة، يؤكد فريق أبعاد للتقييم العقاري أن الإيجار يتوافق مع نطاق سوق الإيجار.

مصفوفة التقييم (سعر التأجير حسب السوق) :

مقارنة 3	مقارنة 2	مقارنة 1	الوصف
1,200	2,000	2,552	المساحة (متر مربع)
250	300	225	سعر المتر (ريال / متر مربع)
عرض 2024	عرض 2024	عرض 2024	نوع المقارنة
			التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع
-7.50%	-5.00%	-5.00%	المساحة
0.00%	0.00%	0.00%	الشوارع
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول
5.00%	5.00%	5.00%	الواجهات
0.00%	0.00%	0.00%	الاستخدام
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض
-2.50%	0.00%	0.00%	إجمالي التسويات
244	300	225	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
40.00%	40.00%	20.00%	الترجيح (%)
		263	متوسط سعر التأجير (متر مربع)
		27,605	مساحة الأرض
		7,260,000	القيمة العادلة (مقربة)



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم - مستودعات البركة

مدخلات التقييم

معدل التضخم

• معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7% سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

• لقد قمنا بإجراء أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع المستودعات الصناعي، والتي تعتبر مقياساً لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار المعني.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
مستودع السلي	الرياض	مستودع	9.00%
مجمع مستودعات السلي	الرياض	مستودع	8.50%
مستودع السلي	الرياض	مستودع	9.00%

• بعد مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها، نستنتج أن معدل الرسملة يجب أن يكون 8.00%.

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار المعني يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلاً مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 10.70%.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد وفقاً لخبرة شركة أبعاد في سوق العقارات في المملكة ووفقاً لموقع وجودة العقار، وكذلك بعد إجراء بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد عن طريق قسمة الدخل التشغيلي الصافي على سعر العقار للعقارات المماثلة للعقار المعتمد على تقييمه، حيث تم التوصل إلى معدل بنسبة 8.0٪.
- معدل الخصم: استناداً إلى فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقارات، ومع مراعاة خصائص الموقع والمساحة والاستخدام والعرض والطلب، قمنا بتطبيق معدل خصم يبلغ 10.70٪ وفقاً للمعايير الدولية للتقييم بطريقة لبناء معدل العائد عن طريق إضافة معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق، وأي مخاطر محتملة للعقار المعتمد على تقييمه.

5	4	3	2	1	السنة
4.67	3.67	2.67	1.67	0.67	فترة الخصم
1.13	1.10	1.07	1.05	1.02	معدل النمو
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال السنوية (٪)
8,221,140	8,005,005	7,794,552	6,900,000	6,900,000	صافي الدخل المتوقع – ريال (GPI)
8,221,140	8,005,005	7,794,552	6,900,000	6,900,000	اجمالي الدخل الفعلي – ريال (GEI)
8,221,140	8,005,005	7,794,552	6,900,000	6,900,000	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
102,764,245					التخارج للعقار (ريال)
0.62	0.69	0.76	0.84	0.93	معامل القيمة الحالية
69,062,701	5,514,257	5,943,799	5,824,649	6,447,886	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				92,790,000	القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

صالة عرض البازعي



تحليل الدخل

ملخص اسعار الإيجارات في المنطقة

التفاصيل	الوصف
1,240 – 1,125	إيجار المعارض الصغيرة (ريال/متر مربع)
830 – 650	إيجار المعارض الكبيرة (ريال/متر مربع)
950 – 600	إيجار المكاتب (ريال/متر مربع)

معلومات العقار

- قام فريق أبعاد بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمعرض البازعي للسيارات مقارنة بالسوق في مدينة الرياض، يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات التجارية.
- و بحسب نتائج البحث الميداني فإن أسعار الإيجار للمعارض التجارية في مدينة الرياض تتراوح بين 400 إلى 900 ريال/متر مربع، و تختلف حسب الموقع و المساحة، و مدة العقد.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، و ذلك للتحقق من معدل العائد الفعلي للعقار المقدم من العميل. و بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد تتراوح من 8٪ إلى 9.5٪، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، المستأجرين، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار مع شركة صالح عبدالله البازعي و أولاده لمدة 10 سنوات ملزمة بسندات الأمر، بالإضافة إلى إمكانية التمديد لمدة 5 سنوات أخرى.
- علاوة على ذلك فإن عقد الإيجار ينص على صافي قيمة إيجارية تعادل 6 مليون ريال سعودي في السنة، و تشكل القيمة الإيجارية نسبة 8.5٪ كعائد على سعر الشراء (حسب إفادة العميل).
- يبين الجدول في الجهة اليسرى أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم - صالة عرض البازعي

مدخلات التقييم

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7% سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاعي المعارض والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المناسب للعقار الموضوع.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
العروبة بلازا	الرياض	معارض	8.0%
لوكيلزر مول	الرياض	معارض	8.5%
مربع الوادي	الرياض	معارض	7.5%
سي تي لايف بلازا	الرياض	معارض	8.0%

- مقارنة معدلات العائد لهذه العقارات مع العقار الموضوع مع مراعاة العقد الإيجاري الرابط الحالي الذي يوفر دخلاً مضموناً لمدة 10 سنوات، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 8.50%.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، يتم تعيين معدل الخصم عند 11.20%.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.50٪.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.20٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

السنة	2025	2026	2027	2028	2029
فترة الخصم	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0
معدل النمو	1.03	1.05	1.08	1.11	1.14
نسبة الإشغال السنوية (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
صافي الدخل التشغيلي - ريال (NOI)	6,162,000	6,328,374	6,499,240	6,674,720	6,854,937
التخارج للعقار (ريال)					80,646,318
معامل القيمة الحالية	0.90	0.81	0.73	0.65	0.59
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	5,541,367	5,117,791	4,726,593	4,365,298	51,462,437
القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)	71,210,000				



أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع الفيصلية بلازا



معلومات التأجير

تعليقات السوق

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمركز الفيصلية مقارنة بالسوق في مدينة الدمام.
- لقد قمنا بتحليل أسعار الإيجار الأخيرة التي تم توقيعها في ال 12 شهراً الماضية قبل تاريخ التقييم ووجدنا أن أسعار الإيجار الأخيرة تشير إلى أسعار السوق الحالية. لذلك، نعتقد أن استخدام أسعار الإيجار الأخيرة هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- من خلال النظر في قائمة إيجارات المستأجرين وتأكيدها مع أسعار الإيجار في المنطقة المحيطة للمشاريع المشابهة، يؤكد فريق أبعاد أن الإيجار يقع ضمن نطاق الإيجار السوقي.
- حسب الإفادة من العميل فإن مجمع الفيصلية التجاري يتمتع بعقود إيجار مع عدة مستأجرين و يحقق ما يعادل 6.9 مليون ريال سعودي في السنة كإجمالي قيمة إيجارية. أما فيما يخص المصاريف التشغيلية للمجمع التجاري، و التي تبلغ ما يعادل 4.8٪ (حسب إفادة العميل)، فهي تعتبر أقل من النطاق السوقي و الذي يتراوح من 7٪ إلى 15٪ بحسب خبرة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- يبين الجدول التالي أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الوصف	التفاصيل
إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)	1,140 - 1,200
إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)	300 - 480
إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)	500 - 600



تقدير الإيرادات

ملخص التأجير الحالي

- قمنا بتحليل معدلات الإيجار للعقود المبرمة خلال الـ 12 شهراً السابقة لتاريخ التقييم لتقدير الإيجار السوقي.

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م ²)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	1	2,506.00	1,657,719	662
محلات متجاورة	20	1,620.42	2,759,085	1,703
طلبات سيارات	1	722.03	1,565,000	2,168
الإجمالي	22	4,848.45	5,981,804	1,234

- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار الفردية الخاصة بالمستأجرين في العقار قيد التقييم.

- لغرض هذا التقييم، افترضنا أنه لا توجد شروط مرهقة في اتفاقيات الإيجار. وفي حال اكتشاف المستشارين القانونيين لأي أمور سلبية، نحتفظ بالحق في مراجعة التقييم و التقرير.

- لغرض هذا التقييم، افترضنا أن جدول الإشغال المقدم دقيق ويعكس البيانات الفعلية. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل التقييم والتقرير وفقاً لذلك.

ملخص جدول الإيجارات

- استخدم فريق أبعاد خبرته في المنطقة المعنية لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع المساحات القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات الإشغال الفعلية ووجدنا أن معدلات الإيجار الفعلية تقع ضمن النطاق السعري للسوق. وبالتالي، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الفعلية هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- تم تزويدنا بجدول الإشغال للعقار قيد التقييم، والذي يوضح أنواع الوحدات، المستأجرين، مدة الإيجار، الإيجارات السنوية، وغيرها من التفاصيل. أدناه ملخص لهذا الجدول:

ملخص المساحات المؤجرة:

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م ²)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	1	2,506.00	1,657,719.00	662
محلات متجاورة	26	2,145.82	4,235,919.67	1,974
طلبات سيارات	1	722.03	1,565,000	2,168
إجمالي المؤجر	28	5,373.85	6,593,639.54	1,235
المساحة الشاغرة	2	218.98		
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	30	5,592.83		
نسبة الإشغال	96%			



مدخلات التقييم

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7% سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاعي المعارض والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المناسب للعقار الموضوع.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
ويست افينيو مول	الدمام	معارض	8.00%
هايبر بنده - الريان	الدمام	معارض	7.00%
مركز اكسترا	الدمام	معارض	7.25%
هايبر بنده	الدمام	معارض	7.00%

- مقارنة معدلات العائد لهذه العقارات مع العقار الموضوع مع مراعاة العقد الإيجاري الرابط الحالي الذي يوفر دخلاً مضموناً لمدة 10 سنوات، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 8.00%.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، يتم تعيين معدل الخصم عند 10.70%.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

- تم عمل التدفقات النقدية على مدى 10 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية:
- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.70% وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	السنة
9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	فترة الخصم
1.27	1.24	1.21	1.17	1.14	1.11	1.08	1.05	1.03	معدل النمو
5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	5,592.83	إجمالي المساحة التأجيريه (م2)
1,569.09	1,527.84	1,487.67	1,448.56	1,410.47	1,373.39	1,337.29	1,302.13	1,267.90	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م2)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)
8,775,636	8,544,923	8,320,276	8,101,534	7,888,544	7,681,152	7,479,214	7,282,584	7,091,124	مجمل الدخل المتوقع - ريال (GPI)
3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
343,599	334,565	325,770	317,205	308,866	300,746	292,839	285,140	277,644	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
8,432,037	8,210,358	7,994,506	7,784,329	7,579,678	7,380,407	7,186,375	6,997,444	6,813,480	مجمل الدخل الفعلي - ريال (GEI)
3,876,447	3,774,534	3,675,301	3,578,677	3,484,593	3,392,982	3,303,780	3,216,923	3,132,350	تكاليف إيجار الأرض مع معدل التضخم (ريال)
4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	المصاريف التشغيلية - % (OE)
400,780	390,244	379,984	369,994	360,267	350,796	341,573	332,593	323,849	المصاريف التشغيلية - ريال (OE)
4,154,810	4,045,580	3,939,221	3,835,658	3,734,818	3,636,629	3,541,021	3,447,927	3,357,281	صافي الدخل التشغيلي - ريال (NOI)
0.40	0.44	0.49	0.54	0.60	0.67	0.74	0.82	0.90	معامل القيمة الحالية
1,664,266	1,793,906	1,933,646	2,084,271	2,246,629	2,421,634	2,610,271	2,813,603	3,032,774	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
								20,600,000	القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري



مجمع الخرج بلازا



معلومات التأجير

معلومات العقار

- قام فريق أبعاد بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمركز الخرج مقارنة بالسوق في مدينة الخرج. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمجمعات السكنية في مدينة الخرج.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكتبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتى يتم الوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل. و بناء على نتائج البحث الميداني و المكتبي فإن معدلات العائد للمجمعات السكنية تتراوح من 8٪ إلى 9.5٪، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، النوع، جودة الوحدات، و معدل الإشغال.
- و بحسب الإفادة من العميل فإن مجمع الخرج التجاري يتمتع بعقود إيجار و يحقق ما يعادل 5.1 مليون ريال سعودي في السنة كصافي قيمة إيجارية. علاوة على ذلك فإن كل عقد إيجار يحتوي على نسبة رسوم خدمات تضاف على القيمة الإيجارية للعقد و تعادل 7٪ من قيمة العقد. و بناءً عليه، فإن الدخل الإجمالي هو 5.8 مليون ريال سعودي.
- بناء على ما ورد اعلاه، فإن إجمالي الإيرادات لمركز الخرج التجاري تعادل 6.0 مليون ريال سعودي في السنة و تتضمن القيمة الإيجارية و رسوم الخدمات.
- أما فيما يخص التكاليف التشغيلية، فقد تم مراجعة المصاريف التشغيلية المقدمة من العميل و الإشارة على خبرة فريق أبعاد للتقييم العقاري في السوق، و الاطلاع على بعض العقود التشغيلية للمراكز التجارية، و التي تظهر أن المصاريف التشغيلية لمجمع الخرج التجاري تعادل 6.2٪ و تعتبر أقل من نطاق النطاق السوقية والذي يتراوح بين 7٪ - 15٪.
- يبين الجدول التالي أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الوصف	التفاصيل
إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)	950 – 1,150
إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)	400 – 530
إيجار المطاعم (ريال/متر مربع)	1,200 – 1,700



تقدير الإيرادات

ملخص التأجير الحالي

- قمنا بتحليل معدلات الإيجار للعقود المبرمة خلال الـ 12 شهراً السابقة لتاريخ التقييم لتقدير الإيجار السوقي.

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م ²)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	2	6,887	3,370,055	489
محلات متجاورة	8	862	1,231,798	1,429
طلبات سيارات	1	938	550,000	587
الإجمالي	11	8,687	5,151,853	593

- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار الفردية الخاصة بالمستأجرين في العقار قيد التقييم.

- لغرض هذا التقييم، افترضنا أنه لا توجد شروط مرهقة في اتفاقيات الإيجار. وفي حال اكتشاف المستشارين القانونيين لأي أمور سلبية، نحتفظ بالحق في مراجعة التقييم و التقرير.

- لغرض هذا التقييم، افترضنا أن جدول الإشغال المقدم دقيق ويعكس البيانات الفعلية. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل التقييم والتقرير وفقاً لذلك.

ملخص جدول الإيجارات

- استخدم فريق أبعاد خبرته في المنطقة المعنية لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع المساحات القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات الإشغال الفعلية ووجدنا أن معدلات الإيجار الفعلية تقع ضمن النطاق السعري للسوق. وبالتالي، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الفعلية هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- تم تزويدنا بجدول الإشغال للعقار قيد التقييم، والذي يوضح أنواع الوحدات، المستأجرين، مدة الإيجار، الإيجارات السنوية، وغيرها من التفاصيل. أدناه ملخص لهذا الجدول:

ملخص المساحات المؤجرة:

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م ²)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	2	6,887	3,370,055	489
محلات متجاورة	10	1,061	1,231,798	1,161
طلبات سيارات	1	938	550,000	587
إجمالي المؤجر	13	8,886	5,151,853	617
المساحة الشاغرة	2	103.67		
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	30	9,404		
نسبة الإشغال	94.5%			



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم - مجمع الخرج بلازا

نهج التقييم

عوامل رئيسية في طريقة خصم التدفقات النقدية:

معدل التضخم

• معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7٪ سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

• لقد قمنا بإجراء أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع المكاتب، والتي تعتبر مقياساً لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار المعني.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
العروبة بلازا	الرياض	معارض	8.0%
لوكلابز مول	الرياض	معارض	8.5%
مربع الوادي	الرياض	معارض	7.5%
سي تي لايف بلازا	الرياض	معارض	8.0%

• بعد مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها، نستنتج أن معدل الرسملة يجب أن يكون 8.50٪.

معدل التضخم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، تم تعيين معدل الخصم عند 11.20٪.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.5٪.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.20٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2029	2028	2027	2026	2025	السنة
5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	فترة الخصم
1.14	1.11	1.08	1.05	1.03	معدل النمو
9,403.96	9,403.96	9,403.96	9,403.96	9,403.96	إجمالي المساحة التأجيريه (م2)
705.4	686.8	668.8	651.2	634.1	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م2)
100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	نسبة الإشغال السنوية (٪)
6,633,394	6,459,001	6,289,193	6,123,849	5,962,852	مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)
5.5٪	5.5٪	5.5٪	5.5٪	5.5٪	تكاليف الائتمان والشواغر (٪)
365,639	356,026	346,666	337,552	328,678	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
6,267,755	6,102,975	5,942,526	5,786,296	5,634,174	مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)
6.2٪	6.2٪	6.2٪	6.2٪	6.2٪	المصاريف التشغيلية – ٪ (OE)
386,403	376,244	366,352	356,721	347,343	المصاريف التشغيلية – ريال (OE)
5,881,352	5,726,731	5,576,174	5,429,575	5,286,831	صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)
69,192,382					التخارج للعقار (ريال)
44,153,393	3,745,309	4,055,290	4,390,928	4,754,344	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
				61,100,000	القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

فندق جاردينو



تحليل الدخل

طرق التقييم المستخدمة

عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية، عند تحديد القيمة العادلة للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق والأساليب التالية:

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

يقدم طريقة الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول إلى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما أننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريين ومستثمرون محليين لقياس حساسية الأرقام.

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية :

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل بوجود برج اتصالات يقدر دخله بـ 70,000 ريال سنوياً ومدة عقد تأجير الفندق 10 سنوات، تدفع دفعتين كل ستة أشهر ميلادية، وتم حساب الدخل حسب العقد التأجيري والملخص في الجدول أدناه :

تاريخ الدفعة	عند توقيع العقد	عند استلام العقار	2021.12	2022.06	2022.12	2023.06	2023.12	2024.06	2024.12	2025.06
الدخل (ريال)	5,000,000	2,000,000	3,500,000	3,500,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000

تاريخ الدفعة	2025.12	2026.06	2026.12	2027.06	2027.12	2028.06	2028.12	2029.06	2029.12	2030.06
الدخل (ريال)	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000



- مقارنة معدلات العائد لهذه العقارات مع العقار الموضوع مع مراعاة العقد الإيجاري الرابط الحالي الذي يوفر دخلاً مضموناً لمدة 10 سنوات، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 7.50%.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، يتم تعيين معدل الخصم عند 10.20%.

التقييم - فندق جاردينو

مدخلات التقييم

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7% سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة - فنادق

- لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع الضيافة، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المناسب للعقار الموضوع.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
كومفورت ان	الرياض	الضيافة	8.0%
رفال اسكوت	الرياض	الضيافة	8.0%

معدل الرسملة - المباني المؤجرة

- لقد قمنا بإجراء بحث ميداني لمعدل العائد للعقارات التي تم تأجير مبانيها بالكامل لمستأجر واحد، مما يخلق دخلاً مؤمناً لمالك المبنى.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
مبنى جزل المكتبي	الرياض	مكاتب	7.50%
مبنى الفيروان	الرياض	استخدم متنوع - تجاري	7.50%
مبنى جواهر	الرياض	مكاتب	7.50%



جدول التدفقات النقدية :

معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.

معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.50٪.

معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.20٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2030.06	2029.12	2029.06	2028.12	2028.06	2027.12	2027.06	2026.12	2026.06	2025.12	2025.06	الفترة (نصف سنوي)
5.5	5.0	4.5	4.0	3.5	3.0	2.5	2.0	1.5	1.0	0.5	فترة الخصم
4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	4,125,000	3,750,000	اجمالي الدخل الفعلي (ريال)
35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	الدخل من برج الاتصالات (ريال)
4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	4,160,000	3,785,000	صافي الدخل التشغيلي (ريال)
110,933,333											التخارج (ريال)
67,460,786	2,559,678	2,687,053	2,820,765	2,961,132	3,108,483	3,263,167	3,425,549	3,596,010	3,774,955	3,605,580	قيمة الغرفة (ريال/غرفة)
										99,260,000	القيمة العادلة للعقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع جزالا السكني



تحليل السوق:

- فريق أبعاد للتقييم العقاري قام بتحليل البيانات الدخلية التي قدمها العميل وأجرى بحثاً ميدانياً للتحقق من قيمة الإيجار لمجمع "جزالا" مقارنة بسوق الخبر.
- تم ملاحظة أن الدخل الإيجاري الحالي الذي يتم تحقيقه سنوياً أقل من النطاق السوقي. نلخص أدناه نتائج البحث التي تم استخدامها لتحديد المتوسط الإيجاري للعقار قيد التقييم استناداً إلى السوق. المقارنات التالية هي الأكثر صلة بالعقار قيد التقييم.

مصفوفة التقييم

- بعد إكمال البحث وجمع المعلومات، تم إجراء تعديلات في كل عامل تختلف فيه المقارنة عن العقار الموضوع. تجرى التعديلات بنسبة مئوية وتطبق على الإيجار السنوي للمقارنة لتقديم مؤشر قيمة معدلة للعقار الموضوع.

الوصف	كناري فيليج	قرية الزامل	مجمع النهضة
سعر المتر (ريال/متر مربع)	125,000	150,000	135,000
التسويات			
الموقع	0.00%	0.00%	0.00%
المساحة	0.00%	0.00%	0.00%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%	0.00%
الفرش	0.00%	-10.00%	-10.00%
الجودة	-2.50%	-5.00%	0.00%
عمر العقار	0.00%	0.00%	0.00%
التفاوض	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات	-2.50%	-15.00%	-10.00%
السعر بعد التسوية	121,875	127,500	121,500
الترجيح	30.00%	35.00%	35.00%
سعر تأجير الفلل سنويا (ريال)	123,700		

اسم المجمع السكني	مساحة الوحدة م2	الإيجار السنوي
كناري فيليج	200	125,000
قرية الزامل	181	150,000
مجمع النهضة	220	135,000



تقدير الإيرادات

ملخص التأجير الحالي

- قمنا بتحليل معدلات الإيجار لل عقود المبرمة خلال الـ 12 شهراً السابقة لتاريخ التقييم لتقدير الإيجار السوقي.

سنة العقد	إجمالي الوحدات المشغولة	إجمالي الإيرادات	سعر التأجير (ريال/م ²)
2024 (بداية)	85	5,950,000	70,000
2024 (انتهاء)	13	900,000	69,231
2025 (بداية)	82	5,740,000	70,000

- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار الفردية الخاصة بالمستأجرين في العقار قيد التقييم.

- لغرض هذا التقييم، افترضنا أنه لا توجد شروط مرهقة في اتفاقيات الإيجار. وفي حال اكتشاف المستشارين القانونيين لأي أمور سلبية، نحتفظ بالحق في مراجعة التقييم و التقرير.

- لغرض هذا التقييم، افترضنا أن جدول الإشغال المقدم دقيق ويعكس البيانات الفعلية. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل التقييم والتقرير وفقاً لذلك.

ملخص جدول الإيجارات

- استخدم فريق أبعاد خبرته في المنطقة المعنية لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع المساحات القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات الإشغال الفعلية ووجدنا أن معدلات الإيجار الفعلية تقع ضمن النطاق السعري للسوق. وبالتالي، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الفعلية هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- تم تزويدنا بجدول الإشغال للعقار قيد التقييم، والذي يوضح أنواع الوحدات، المستأجرين، مدة الإيجار، الإيجارات السنوية، وغيرها من التفاصيل. أدناه ملخص لهذا الجدول:

ملخص المساحات المؤجرة:

الوصف	القيمة
إجمالي الفلل	101
إجمالي الإيجار السنوي (ريال)	6,710,000
إجمالي الفلل المؤجرة	96
إجمالي الفلل الشاغرة	5
الإشغال (%)	95%



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة:

- استناداً إلى تفاصيل عقد الإيجار الحالي التي قدمها العميل، من المقرر أن ترتفع أسعار الإيجار بنسبة 15٪ سنوياً في عام 2026، تليها زيادة بنسبة 20.0٪ سنوياً من عام 2027 إلى 2028. وأخيراً، من المخطط زيادة بنسبة 6.7٪ سنوياً في عام 2029.
- استناداً إلى البيانات المقدمة من العميل، تم حساب متوسط الإيجار السنوي لكل وحدة لعام 2025 ليكون 70,000 ريال سعودي.
- بعد انتهاء عقد الإيجار للعقار المقدر قيمته، وتم زيادة أسعار الإيجار لتحقيق أسعار السوق للعقار، مع العلم بأنه وفقاً لمصلحة العميل، تمت إضافة جميع الخدمات والمرافق ونقل الطلاب إلى العقار المُقدَّر قيمته، بالإضافة إلى إعادة تأهيل المبنى بأكمله، وهذا ما تم استخدامه في تقييمنا.

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	الوصف
101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	عدد الوحدات
123,700	123,700	123,700	123,700	123,700	123,700	115,920	96,600	80,500	70,000	سعر تأجير الوحدة (ريال)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	20.0%	20.0%	15.0%	0.0%	نسبة الزيادة في سعر التأجير (%)
12,493,700	12,493,700	12,493,700	12,493,700	12,493,700	12,493,700	11,707,920	9,756,600	8,130,500	7,070,000	دخل العقار (ريال)



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم - مجمع جزالا السكني

مدخلات التقييم

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7% سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع المجمعات السكنية، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المناسب للعقار الموضوع.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
سكن العمال	الخبر	سكني	9.00%
مجمع سي شور	الخبر	سكني	8.50%
مجمع بيرل	الخبر	سكني	7.50%

- مقارنة معدلات العائد لهذه العقارات مع العقار الموضوع مع مراعاة العقد الإيجاري الرابط الحالي الذي يوفر دخلاً مضموناً لمدة 10 سنوات، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 7.25%.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، يتم تعيين معدل الخصم عند 10.00%.



التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 7.25٪.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.0٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	الفترة	
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال السنوي (%)	
16,307,805	15,879,070	15,461,607	15,055,119	14,659,317	14,273,921	13,024,514	10,568,414	8,575,474	7,260,890	مجمل الدخل المتوقع مع معدل النمو – (ريال)	
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)	
815,390	793,954	773,080	752,756	732,966	713,696	651,226	528,421	424,528	359,450	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	
154,924	150,851	146,885	143,024	139,264	135,602	123,733	100,400	81,509	69,014	الدخل الإضافي (ريال)	
15,647,339	15,235,968	14,835,412	14,445,386	14,065,615	13,695,827	12,497,021	10,140,394	8,232,455	6,970,454	مجمل الدخل الفعلي – (ريال)	
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)	
1,564,734	1,523,597	1,483,541	1,444,539	1,406,561	1,369,583	1,249,702	1,014,039	823,246	697,045	المصاريف التشغيلية – (ريال)	
14,082,605	13,712,371	13,351,870	13,000,848	12,659,053	12,326,245	11,247,319	9,126,354	7,409,210	6,273,409	صافي الدخل التشغيلي – (ريال)	
194,242,828										التخارج	
80,684,471	5,839,228	6,251,443	6,692,757	7,165,225	7,671,046	7,696,053	6,866,124	6,128,884	5,705,693	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	
										140,700,000	القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع الجبيل التجاري



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم - مجمع الجبيل التجاري

معلومات التأجير

تعليقات السوق

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمجمع الجبيل التجاري مقارنة بالسوق في مدينة الجبيل.
- بالإضافة إلى ذلك، قمنا بإجراء بعض الأبحاث حول معدل العائد لتقييم العقار قيد التقييم.
- من خلال الاطلاع على قائمة الإيجارات للمستأجرين و تأكيدها مع أسعار الإيجارات في المنطقة المحيطة لعقارات مشابهة، يؤكد فريق أبعاد أن قائمة الإيجارات هي ضمن النطاق السوقي التأجيري.
- و بحسب المعلومات التي تم تزويدنا بها من العميل فإن مجمع الجبيل التجاري يتمتع بعقود إيجار و يحقق ما يعادل 11.3 مليون ريال سعودي في السنة كمجمل دخل. أما بالنسبة للمصاريف التشغيلية للمجمع التجاري، فتبلغ ما يعادل 4.5% و هي تعتبر أقل من النطاق السوقي والذي يتراوح من 7% إلى 15% حسب خبرة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- يبين الجدول التالي أسعار الإيجارات في منطقة العقار قيد التقييم.

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الوصف	التفاصيل
إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)	2,800 - 1,500
إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)	500 - 275
إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)	650 - 500



تقدير الإيرادات

ملخص التأجير الحالي

- قمنا بتحليل معدلات الإيجار للعقود المبرمة خلال الـ 12 شهراً السابقة لتاريخ التقييم لتقدير الإيجار السوقي.

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م ²)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	1	8,167.5	8,607,640	1,054
محلات متجاورة	12	616.5	1,516,342	2,460
طلبات سيارات	1	767.5	496,125	646
صراف الي	1	1	115,000	115,000
كشك	2	16	131,500	6,630
الإجمالي	17	9,568.5	10,866,607	1,136

- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار الفردية الخاصة بالمستأجرين في العقار قيد التقييم.

• لغرض هذا التقييم، افترضنا أنه لا توجد شروط مرهقة في اتفاقيات الإيجار. وفي حال اكتشاف المستشارين القانونيين لأي أمور سلبية، نحتفظ بالحق في مراجعة التقييم و التقرير.

• لغرض هذا التقييم، افترضنا أن جدول الإشغال المقدم دقيق ويعكس البيانات الفعلية. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل التقييم والتقرير وفقاً لذلك.

ملخص جدول الإيجارات

- استخدم فريق أبعاد خبرته في المنطقة المعنية لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع المساحات القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات الإشغال الفعلية ووجدنا أن معدلات الإيجار الفعلية تقع ضمن النطاق السعري للسوق. وبالتالي، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الفعلية هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- تم تزويدنا بجدول الإشغال للعقار قيد التقييم، والذي يوضح أنواع الوحدات، المستأجرين، مدة الإيجار، الإيجارات السنوية، وغيرها من التفاصيل. أدناه ملخص لهذا الجدول:

ملخص المساحات المؤجرة:

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م ²)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	1	8,167.5	8,607,640	1,054
محلات متجاورة	12	1,460.5	2,752,730	1,885
طلبات سيارات	2	5,346.7	3,014,685	564
صراف الي	1	1	115,000	115,000
كشك	5	40	265,210	6,630
إجمالي المؤجر	21	15,016	11,315,151	785
المساحة الشاغرة	7	522		
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	28	15,538		
نسبة الإشغال	96.6%			



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم - مجمع الجبيل التجاري

مدخلات التقييم

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7% سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاعي المعارض والمكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المناسب للعقار الموضوع.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
ويست افينيوم مول	الدمام	معارض	8.00%
هايبر بنده - الريان	الدمام	معارض	7.00%
مركز اكسترا	الدمام	معارض	7.25%
هايبر بنده	الدمام	معارض	7.00%

- مقارنة معدلات العائد لهذه العقارات مع العقار الموضوع مع مراعاة العقد الإيجاري الرابط الحالي الذي يوفر دخلاً مضموناً لمدة 10 سنوات، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 8.50%.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، يتم تعيين معدل الخصم عند 11.20%.



التقييم بأسلوب الدخل

جدول التدفقات النقدية :

معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.

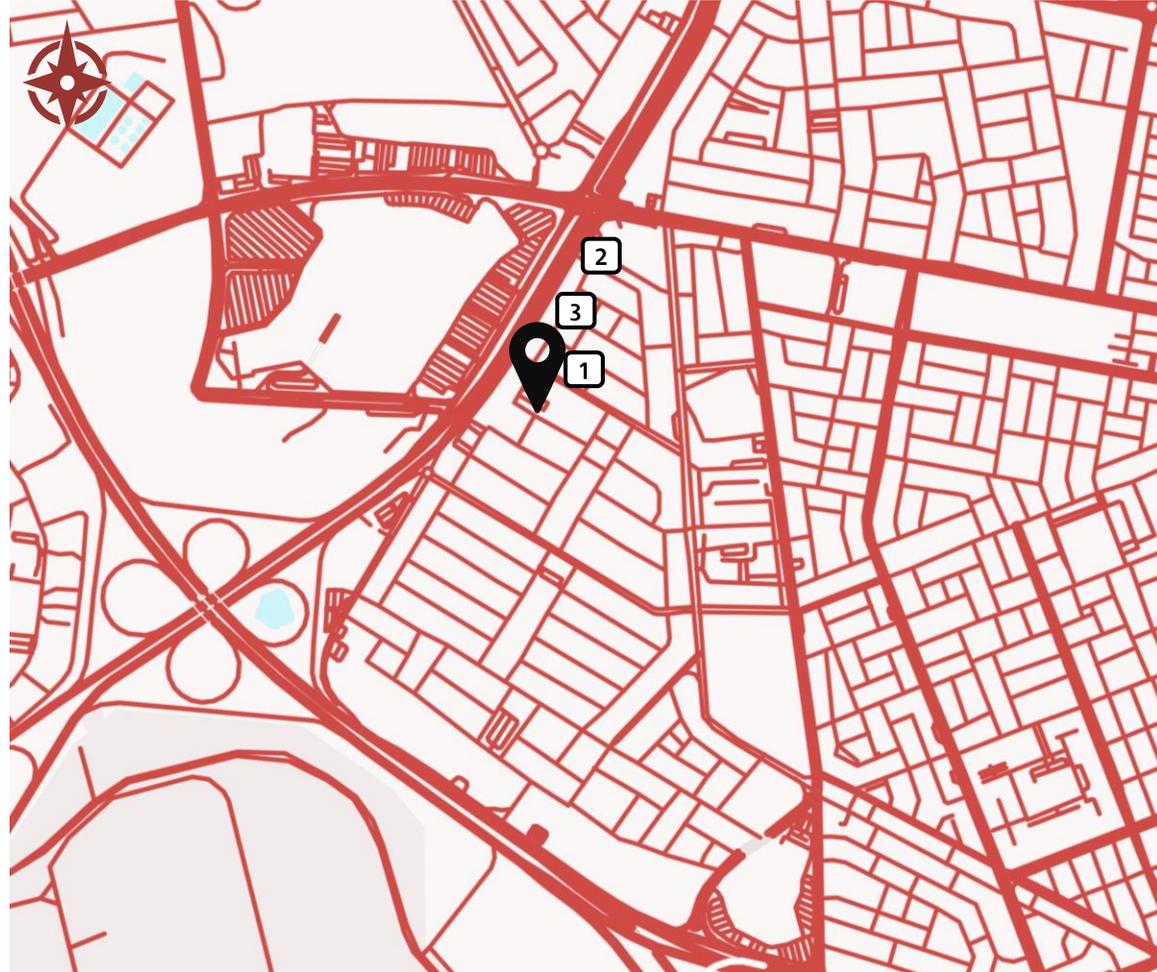
معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 11.20٪ وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	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	معدل النمو	
15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	15,538.1	إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)	
1,024.0	997.1	970.9	945.4	920.5	896.3	872.8	849.8	827.5	805.7	متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/م ²)	
97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	نسبة الإشغال السنوية (%)	
15,434,315	15,028,544	14,633,441	14,248,726	13,874,125	13,509,371	13,154,208	12,808,382	12,471,647	12,143,765	مجمل الدخل المتوقع - ريال (GPI)	
3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)	
518,910	505,268	491,985	479,050	466,456	454,193	442,252	430,625	419,304	408,280	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	
14,915,405	14,523,276	14,141,457	13,769,676	13,407,669	13,055,179	12,711,956	12,377,757	12,052,343	11,735,485	مجمل الدخل الفعلي - ريال (GEI)	
3,028,255	2,948,642	2,871,121	2,795,639	2,722,141	2,650,576	2,580,892	2,513,040	2,446,971	2,382,640	تكاليف إيجار الأرض (ريال)	
4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	المصاريف التشغيلية - % (OE)	
667,957	650,397	633,298	616,648	600,436	584,651	569,280	554,314	539,741	525,551	المصاريف التشغيلية - ريال (OE)	
11,219,193	10,924,238	10,637,038	10,357,389	10,085,091	9,819,952	9,561,784	9,310,403	9,065,631	8,827,294	صافي الدخل التشغيلي - ريال (NOI)	
0.35	0.38	0.43	0.48	0.53	0.59	0.65	0.73	0.81	0.90	معامل القيمة الحالية	
3,880,733	4,201,923	4,549,696	4,926,254	5,333,977	5,775,445	6,253,452	6,771,021	7,331,426	7,938,214	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	
										56,960,000	القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)



التقييم - ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

دراسات السوق

نلخص أدناه نتائج بحثنا، التي استخدمت لتحديد متوسط سعر الغرفة اليومي للعقار المعني استناداً إلى السوق. المقارنات المقارنة التالية هي الأكثر صلة بالعقار المعني.

المقارنات

الوصف	فندق دبل تري هيلتون	فندق هيلتون جاردين ان	فندق أوفت
الغرف (ريال/في اليوم)	309	400	338
1 غرفة سويت (ريال/في اليوم)	453	784	720
2 غرفة سويت (ريال/في اليوم)	817	1007	1020

تعليقات السوق

- تشكل الإيجارات اليومية للغرف بمساحات تتراوح بين 25 متر مربع و 30 متر مربع ما بين 309 ريال سعودي في اليوم و 400 ريال سعودي في اليوم.
- تتراوح الإيجارات اليومية من غرفة نوم واحدة بمساحات تتراوح بين 50 متر مربع و 60 متر مربع ما بين 453 ريال سعودي في اليوم و 784 ريال سعودي في اليوم اعتماداً على موقع العقار.
- تتراوح الإيجارات اليومية من غرفتين نوم بمساحات تتراوح بين 90 متر مربع و 95 متر مربع ما بين 817 ريال سعودي في اليوم و 1020 ريال سعودي في اليوم اعتماداً على موقع العقار.
- للوصول إلى متوسط سعر الغرف اليومي المتوقع للعقار وفقاً للسوق، قمنا بأخذ في الاعتبار خلال عملية التعديلات الحجم، والموقع، والوصولية، والواجهة، والجودة، وعوامل العلامة التجارية.
- الصفحة التالية ستوضح بالتفصيل عملية حساب متوسط سعر الغرف اليومي (ADR).



التقييم - ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

تقدير سعر الأساس

توضيح مصفوفة التقييم :

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

تم إجراء التسويات لعكس العوامل بما في ذلك:

• الموقع: موقع العقار ذو صلة بالنسبة للمقارنات المختارة.

• المساحة: مساحة الغرفة.

• سهولة الوصول: يتمثل في سهولة الوصول إلى العقار قيد التقييم.

• الواجهات: الواجهة تشير إلى عدد الشوارع ودور وأهمية الشارع ذو الصلة في المنطقة.

• التفاوض: مرونة الأسعار اعتمادًا على نوع العرض.

• كما يتضح من المعلومات المذكورة على يسار الصفحة، نقدم القيمة السوقية للعقار في جدول مصفوفة التقييم.

مصفوفة التقييم (للغرف) :

فندق أولوفت	فندق هيلتون جاردن ان	فندق دبل تري هيلتون	الوصف
30	26	30	مساحة الغرفة (متر مربع)
338	400	309	السعر (ريال)
			التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	الموقع والمخطط العام
-10.00%	-10.00%	-10.00%	المساحة
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول
-10.00%	-10.00%	0.00%	الواجهات
-15.00%	-15.00%	-15.00%	الجودة
-5.00%	-10.00%	-10.00%	العلامة التجارية
0.00%	0.00%	0.00%	المرافق
0.00%	0.00%	2.50%	العمر
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض
-40.00%	-45.00%	-32.50%	إجمالي التسويات
203	220	208	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
35.00%	30.00%	35.00%	الترجيح (%)
		210	سعر الإيجار اليومي للغرف (ريال)



التقييم - ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

تقدير سعر الأساس

مصفوفة التقييم (للغرف) :

الوصف	فندق دبل تري هيلتون	فندق هيلتون جاردين ان	فندق أولوفت
مساحة الغرفة (متر مربع)	95	95	98
السعر (ريال)	860	1,007	928
التسويات			
الموقع	0.00%	0.00%	0.00%
سهولة الوصول	-5.00%	-5.00%	-5.00%
المساحة	0.00%	0.00%	0.00%
الواجهة	0.00%	-10.00%	-10.00%
الجودة	-15.00%	-15.00%	-15.00%
الواجهة	-5.00%	-5.00%	0.00%
الشكل	0.00%	0.00%	0.00%
الإستخدام	2.50%	0.00%	0.00%
التفاوض	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات	-22.50%	-35.00%	-30.00%
سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)	633	655	714
الترجيح (%)	35.00%	30.00%	35.00%
سعر الإيجار اليومي للغرف (ريال)	670		
الزيادة 3 غرف (%)	10%		
سعر التأجير اليومي 3 غرف (ريال)	740		

متوسط السعر اليومي المختلط

الوصف	ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)	العدد	إجمالي الدخل
الغرف	210	38	7,980
2 غرف فندقية	670	49	32,830
3 غرف فندقية	740	4	2,960
الإجمالي		91	43,770
متوسط سعر الغرف اليومي			481

تفاصيل الدخل السنوي الفعلي

تم تزويدنا بتفاصيل الدخل الفعلية من قبل العميل لعام 2023 والتي تم تطبيقها في التدفق النقدي لعام 2025 مع التعديل للتضخم.

الوصف	السعر (ريال)
الدخل الإجمالي	9,145,958
المصاريف	6,260,478
صافي الدخل التشغيلي	2,885,480

للسنوات المتتالية، ستوضح الصفحة التالية بالتفصيل عملية حساب صافي الدخل.



التقييم - ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

ملخص الافتراضات الرئيسية للتدفقات النقدية (بدون احتساب عامل التضخم)

- بناءً على البحث الميداني، قد وصلنا إلى متوسط سعر الغرف اليومي (ADR)، وتم إجراء الحسابات على مدى 10 سنوات ابتداءً من عام 2026، والجدول أدناه يوضح ملخص لأول 5 سنوات كنسبة مئوية (%).
- لقد استخدمنا الإيرادات الفعلية الناتجة عن العقار قيد التقييم في عام 2024 التي قدمها العميل كأساس لتوقعاتنا لعام 2025. مع التنبؤ بالسنوات التالية وفقاً لاتجاهات السوق.

2030	2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
الرسوم الإدارية (Management Fees)						
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	-	مصاريف الرسوم الإدارية
4.8%	4.8%	4.8%	4.4%	4.0%	-	مصاريف رسوم الحوافز
رسوم ثابتة (Fixed Charges)						
1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	-	مصاريف سكن الموظفين
0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	-	مصاريف تأمين المبنى
صافي الدخل التشغيلي (NOI)						
60.0%	60.0%	60.0%	54.6%	49.4%	-	صافي الدخل
2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	-	المفروشات والمعدات (FF&E)
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA)						
7,045	7,045	7,045	5,037	3,317	2,963*	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)
58.0%	58.0%	58.0%	52.6%	47.4%	-	نسبة صافي الربح (%)

2030	2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
91	91	91	91	91	91	عدد الغرف
481	481	481	385	308	-	متوسط الإيجار اليومي (ريال)
70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	65.0%	-	نسبة الإشغال (%)
337	337	337	269	200	-	إيرادات الغرفة المتاحة (ريال)
إيرادات أقسام الفندق (Departmental Revenue)						
92.0%	92.0%	92.0%	93.5%	95.0%	-	إيرادات الغرف
8.0%	8.0%	8.0%	6.5%	5.0%	-	إيرادات المطاعم
مصاريف أقسام الفندق (Departmental Expenses)						
16.0%	16.0%	16.0%	18.0%	20.0%	-	مصاريف الغرف
45.0%	45.0%	45.0%	48.0%	50.0%	-	مصاريف المطاعم
مصاريف غير موزعة (Undistributed Expenses)						
5.0%	5.0%	5.0%	6.0%	7.0%	-	المصاريف الإدارية
2.0%	2.0%	2.0%	3.0%	4.0%	-	مصاريف المبيعات والتسويق
3.0%	3.0%	3.0%	4.0%	5.0%	-	مصاريف الصيانة والتشغيل
4.0%	4.0%	4.0%	5.0%	6.0%	-	مصاريف الخدمات

* تم تحديد الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) لعام 2025 من خلال إدراج التعديلات المتعلقة بالتضخم استناداً إلى أرقام (EBITDA) التي قدمها العميل.



التقييم - ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

افتراضات الاداء المستقبلية (Projected Trading Performance)

ملخص الافتراضات الرئيسية للتدفقات النقدية (بدون احتساب عامل التضخم)

- تم عمل الحسابات على مدى 10 أعوام، الجدول أدناه يوضح ملخص لأول 5 أعوام (000 ريال).
- لقد استخدمنا الإيرادات الفعلية الناتجة عن العقار قيد التقييم في عام 2024 التي قدمها العميل كأساس لتوقعاتنا لعام 2025. مع التنبؤ بالسنوات التالية وفقاً لاتجاهات السوق.

2030	2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
الرسوم الإدارية (Management Fees)						
243	243	243	191	140	-	مصاريف الرسوم الإدارية
578	578	578	417	277	-	مصاريف رسوم الحوافز
رسوم ثابتة (Fixed Charges)						
122	122	122	96	70	-	مصاريف سكن الموظفين
30	30	30	24	17	-	مصاريف تأمين المبنى
صافي الدخل التشغيلي (NOI)						
7,289	7,289	7,289	5,229	3,457	-	صافي الدخل
243	243	243	191	140	-	المفروشات والمعدات (FF&E)
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA)						
7,045	7,045	7,045	5,037	3,317	2,963*	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)
58.0%	58.0%	58.0%	52.6%	47.4%	-	نسبة صافي الربح (%)

2030	2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
91	91	91	91	91	91	عدد الغرف
481	481	481	385	308	-	متوسط الإيجار اليومي (ريال)
70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	65.0%	-	نسبة الإشغال (%)
337	337	337	269	200	-	إيرادات الغرفة المتاحة (ريال)
إيرادات أقسام الفندق (Departmental Revenue)						
11,183	11,183	11,183	8,947	6,646	-	إيرادات الغرف
895	895	895	582	332	-	إيرادات المطاعم
مصاريف أقسام الفندق (Departmental Expenses)						
1,789	1,789	1,789	1,610	1,329	-	مصاريف الغرف
403	403	403	279	166	-	مصاريف المطاعم
مصاريف غير موزعة (Undistributed Expenses)						
608	608	608	574	490	-	المصاريف الإدارية
243	243	243	287	280	-	مصاريف المبيعات والتسويق
365	365	365	383	350	-	مصاريف الصيانة والتشغيل
486	486	486	478	420	-	مصاريف الخدمات

* تم تحديد الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) لعام 2025 من خلال إدراج التعديلات المتعلقة بالتضخم استناداً إلى أرقام (EBITDA) التي قدمها العميل.



مدخلات التقييم

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق. تم تعيين معدل الخصم عند 10.70٪.

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7٪ سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع الضيافة، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المناسب للعقار الموضوع.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
أبراج الشاطئ	الخبر	استخدام متنوع	8.00%
ذا قراند (أي)	الخبر	شقق فندقية	8.00%
فندق قراند ان	الخبر	ضيافة	7.00%

- العقار قيد التقييم هو فندق، مما يجعله عرضاً أكثر تميزاً مقارنة بالعقارات المماثلة، التي تتكون من مشاريع متعددة الاستخدامات أو شقق فندقية تعمل على إيجارات طويلة الأجل. بناءً عليه، نؤكد أن عقارنا يجب أن يحقق معدل رأس مال أعلى بنسبة 8.0٪، مما يعكس موقعه الريادي في السوق ووضعه المتميز.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصومة :

تم عمل التدفقات النقدية على مدى 10 أعوام، وقد تم الإعتماد على الافتراضات التالية :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي للمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.00%.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.70% وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.
- لقد أخذنا الإيرادات والتكاليف الفعلية لعام 2024 وقمنا بتضخيمها لاستخدامها كـ EBIDTA لعام 2025.

2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	الفترة	
11.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	فترة الخصم	
1.34	1.31	1.27	1.24	1.21	1.17	1.14	1.11	1.08	1.05	1.03	التضخم	
9,445	9,196	8,955	8,719	8,490	8,267	8,049	7,838	5,457	3,498	2,963	الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)	
118,058											التخارج	
127,502	9,196	8,955	8,719	8,490	8,267	8,049	7,838	5,457	3,498	2,963	صافي التدفقات النقدية (000 ريال)	
0.33	0.36	0.40	0.44	0.49	0.54	0.60	0.67	0.74	0.82	0.90	معامل الخصم	
41,677	3,328	3,587	3,866	4,167	4,492	4,842	5,219	4,022	2,855	2,677	صافي القيمة الحالية (NPV) (000 ريال)	
											80,730,000	القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)
											887,143	القيمة لكل مفتاح (ريال/مفتاح)



أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع سي شور السكني



تحليل بحث السوق - شقق - وحدات الإيجار طويل الأجل

• نلخص أدناه نتائج البحث، التي تم استخدامها لتحديد الإيجار المتوسط للعقار قيد التقييم بناءً على السوق. العقارات أدناه هي الأكثر صلة بالعقار قيد التقييم.

مصفوفة التقييم (شقق) :

مجمع رفاد	مجمع عنوان الخليج	الوصف
80,000	60,000	سعر المتر (ريال/متر مربع)
		التسويات
-5.00%	0.00%	الموقع
0.00%	0.00%	المساحة
0.00%	15.00%	سهولة الوصول
0.00%	-5.00%	الواجهات
-5.00%	-5.00%	الجودة
0.00%	0.00%	العلامة التجارية
0.00%	-10.00%	المرافق
0.00%	0.00%	العمر
-5.00%	-5.00%	التفاوض
-15.00%	-10.00%	إجمالي التسويات
68,000	54,000	سعر المتر بعد التسوية (ريال/م ²)
50.00%	50.00%	الترجيح (%)
61,000		سعر تأجير الشقق (ريال)

المقارنات

نوع الوحدة	مساحة الشقة	سعر التأجير السنوي (ريال/متر مربع)
مجمع رفاد	90	80,000
مجمع عنوان الخليج	45	60,000

تعليقات السوق

- تتراوح مساحات الشقق في منطقة العقار من 45 متر مربع إلى 90 متر مربع وبأسعار تأجير سنوي تتراوح من 60,000 للمتر المربع إلى 80,000 للمتر المربع.
- بعد إتمام البحث وجمع المعلومات، يتم إجراء التعديلات على كل عامل يختلف فيه العقار المقارن عن العقار قيد التقييم. يتم إجراء التعديلات بنسبة مئوية وتطبيقها على الإيجار السنوي للعقار المقارن لتوفير قيمة معدلة تشير إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.



تحليل بحث السوق - فلل - وحدات الإيجار طويل الأجل

• نلخص أدناه نتائج البحث، التي تم استخدامها لتحديد الإيجار المتوسط للعقار قيد التقييم بناءً على السوق. العقارات أدناه هي الأكثر صلة بالعقار قيد التقييم.

مصفوفة التقييم (فلل) :

مجمع عنوان الخليج	مجمع رفاد	مجمع اللؤلؤة السوداء	الوصف
160,000	145,000	150,000	سعر المتر (ريال/متر مربع)
			التسويات
0.00%	-5.00%	0.00%	الموقع
0.00%	0.00%	0.00%	المساحة
0.00%	0.00%	0.00%	سهولة الوصول
-5.00%	0.00%	0.00%	الواجهات
-5.00%	-5.00%	-5.00%	الجودة
0.00%	0.00%	0.00%	العلامة التجارية
-10.00%	0.00%	0.00%	المرافق
0.00%	0.00%	0.00%	عمر العقار
0.00%	0.00%	0.00%	التفاوض
-20.00%	-10.00%	-5.00%	إجمالي التسويات
128,000	130,500	142,500	الإيجار المعدل النهائي (ريال)
20.00%	40.00%	40.00%	الترجيح (%)
		134,800	إيجار الفلل السنوي (ريال)
		2.50%	الزيادة للفلل بإطالة
		138,170	الإيجار للفلل بإطالة (ريال)

المقارنات

نوع الوحدة	مساحة الفيلا	سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	سعر التأجير السنوي (ريال/متر مربع)
مجمع اللؤلؤة السوداء	-	-	150,000
مجمع رفاد	245	592	145,000
مجمع عنوان الخليج	300	533	160,000

تعليقات السوق

- تتراوح مساحات الشقق في منطقة العقار من 245 متر مربع إلى 300 متر مربع وبأسعار تأجير سنوي تتراوح من 145,000 للمتر المربع إلى 160,000 للمتر المربع.
- بعد إتمام البحث وجمع المعلومات، يتم إجراء التعديلات على كل عامل يختلف فيه العقار المقارن عن العقار قيد التقييم. يتم إجراء التعديلات بنسبة مئوية وتطبيقها على الإيجار السنوي للعقار المقارن لتوفير قيمة معدلة تشير إلى القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.



تقدير الإيرادات - وحدات الإيجار طويلة الأجل

ملخص جدول الإيجارات

- استخدم فريق أبعاد خبرته في المنطقة المعنية لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع المساحات القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات الإشغال الفعلية ووجدنا أن معدلات الإيجار الفعلية تقع ضمن النطاق السعري للسوق. وبالتالي، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الفعلية هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- تم تزويدنا بجدول الإشغال للعقار قيد التقييم، والذي يوضح أنواع الوحدات، المستأجرين، مدة الإيجار، الإيجارات السنوية، وغيرها من التفاصيل. أدناه ملخص لهذا الجدول:

ملخص المساحات المؤجرة:

نوع الوحدة	عدد الوحدات	سعر التأجير (ريال/م ²)	الدخل السنوي (ريال)
الشقق	18	61,000	1,098,000
فلل من غير اطلالة	17	134,800	2,291,600
فلل مع اطلالة	29	138,170	4,006,930
الإجمالي	64	115,571	7,396,530

ملخص التأجير الحالي

- قمنا بتحليل معدلات الإيجار للعقود المبرمة خلال الـ 12 شهراً السابقة لتاريخ التقييم لتقدير الإيجار السوقي.

الشقق

سنة العقد	إجمالي الوحدات المشغولة	إجمالي الإيرادات	سعر التأجير (ريال/م ²)
2024 (بداية)	16	631,500	39,469
2024 (انتهاء)	16	631,500	39,469

الفلل

سنة العقد	إجمالي الوحدات المشغولة	إجمالي الإيرادات	سعر التأجير (ريال/م ²)
2024 (بداية)	36	3,181,333	88,370
2024 (انتهاء)	1	8,333	8,333
2025 (بداية)	38	3,303,500	86,934

- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار الفردية الخاصة بالمستأجرين في العقار قيد التقييم.
- لغرض هذا التقييم، افترضنا أنه لا توجد شروط مرهقة في اتفاقيات الإيجار. وفي حال اكتشاف المستشارين القانونيين لأي أمور سلبية، نحتفظ بالحق في مراجعة التقييم و التقرير.
- لغرض هذا التقييم، افترضنا أن جدول الإشغال المقدم دقيق ويعكس البيانات الفعلية. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل التقييم والتقرير وفقاً لذلك.

الوصف	الشقق	الفلل	الإجمالي
إجمالي الوحدات	18	46	64
الوحدات المؤجرة	18	39	57
الوحدات الشاغرة	0	7	7
الإشغال (%)	100%	85%	89%



تحليل بحث السوق و تقدير الإيرادات – وحدات الإيجار قصيرة الأجل

• نلخص أدناه نتائج البحث، التي تم استخدامها لتحديد الإيجار المتوسط للعقار قيد التقييم بناءً على السوق. العقارات أدناه هي الأكثر صلة بالعقار قيد التقييم.

المقارنات

الوصف	مساحة الغرفة	سعر التأجير اليومي (ريال/يوم)
فندق انالا	55	353
فندق فيلا بارك	55	278
دار الرياض	50	260

تعليقات السوق

- تتراوح مساحات الشقق في منطقة العقار من 50 متر مربع الى 55 متر مربع وبأسعار تأجير سنوي تتراوح من 260 لليوم الى 353 لليوم.
- للتوصل إلى متوسط السعر اليومي للعقار وفقاً للسوق، قمنا بأخذ عوامل الحجم والموقع وسهولة الوصول والواجهة والجودة والعلامة التجارية في الاعتبار أثناء عمل التسويات.

مصفوفة التقييم - شقق:

الوصف	فندق انالا	فندق فيلا بارك	دار الرياض
مساحة الغرفة	55	55	50
سعر التأجير اليومي (ريال/يوم)	353	278	260
التسويات الرئيسية			
المرافق	30.00%	30.00%	30.00%
السعر بعد التسوية	459	361	338
التسويات			
الموقع	5.00%	5.00%	5.00%
المساحة	0.00%	0.00%	0.00%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%	0.00%
الواجهات	0.00%	0.00%	0.00%
الجودة	5.00%	10.00%	10.00%
العلامة التجارية	0.00%	0.00%	0.00%
عمر العقار	0.00%	0.00%	0.00%
التفاوض	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات	10.00%	15.00%	15.00%
سعر التأجير اليومي النهائي (ريال)	505	416	389
الترجيح (%)	50.00%	25.00%	25.00%
سعر التأجير اليومي (ريال/يوم)	450		



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم - مجمع سي شور السكني

تقدير الإيرادات - وحدات الإيجار قصيرة الأجل

تقديرات الدخل

- وفقاً لاتفاقية إدارة العقار التي قدمها العميل، من إجمالي 112 وحدة في العقار قيد التقييم، تم تأجير 48 وحدة منها على أساس الإيجارات طويلة الأجل. تشمل هذه الوحدات كل من الوحدات السكنية والشقق بالإضافة إلى الفلل.
- للتوصل إلى متوسط السعر اليومي للفيلا، قمنا بتطبيق نسبة زيادة استناداً إلى خبرتنا مع العقارات المماثلة في موقع العقار قيد التقييم.
- لقد قمنا بحساب وتلخيص الإيرادات المقدرة من الإيجارات القصيرة الأجل للفلل والشقق في العقار قيد التقييم كما هو مفصل في الجدول أدناه:

الوصف	عدد الوحدات	متوسط سعر التأجير اليومي (ريال /يوم)	الدخل الإجمالي (ريال)
الشقق	18	450	2,956,500
الفلل	30	675	7,391,250
الدخل السنوي (ريال)	48	112,854	10,347,750



تقدير الإيرادات - وحدات الإيجار طويلة الأجل

تقدير الدخل

- وفقاً لاتفاقية إدارة العقار التي قدمها العميل، من إجمالي 112 وحدة في العقار قيد التقييم، تم تأجير 64 وحدة منها على أساس الإيجارات طويلة الأجل. تشمل هذه الوحدات كل من الوحدات السكنية والشقق بالإضافة إلى الفلل.
- استناداً إلى تفاصيل عقد الإيجار لعام 2025 التي قدمها العميل، تم تحديد سعر الإيجار الحالي للوحدة عند 75,807 ريال. يعتزم العميل تنفيذ زيادة بنسبة 10% في أسعار الإيجار لعام 2026، مع زيادات مماثلة مخططة للسنوات التالية - 2027 و 2028 و 2029. في عام 2030، من المتوقع زيادة بنسبة 4.1%. بعد ذلك، من المتوقع أن تستقر أسعار الإيجار عند 115,571 ريال للسنوات التالية.
- استناداً إلى البيانات المقدمة من العميل، تم حساب متوسط الإيجار السنوي المتوقع لكل وحدة لعام 2025 على النحو التالي:

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	عدد الوحدات
115,571	115,571	115,571	115,571	115,571	110,989	100,899	91,726	83,388	75,807	سعر تأجير الوحدة (ريال)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.1%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	0.0%	نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)
7,396,530	7,396,530	7,396,530	7,396,530	7,396,530	7,103,287	6,457,534	5,870,485	5,336,805	4,851,641	دخل العقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم - مجمع سي شور السكني

مدخلات التقييم

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7% سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع التجزئة و المكاتب، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المناسب للعقار الموضوع.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
مجمع جزل	الخبر	معارض	8.50%
مجمع بيرل	الخبر	معارض	7.50%

- مقارنة معدلات العائد لهذه العقارات مع العقار الموضوع مع مراعاة العقد الإيجاري الرابط الحالي الذي يوفر دخلاً مضموناً لمدة 10 سنوات، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 8.00%.

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، يتم تعيين معدل الخصم عند 10.70%.



التقييم بأسلوب الدخل

التدفقات النقدية المخصصة:

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	الفترة	
الإيجارات طويلة الأجل											
90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	89.1%	نسبة الإشغال (%)	
8,689,103	8,460,665	8,238,233	8,021,649	7,810,758	7,303,888	5,723,054	5,723,054	5,065,995	4,437,659	مجمّل الدخل المتوقع – الإيجارات طويلة الأجل (ريال)	
12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	12.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)	
1,042,692	1,015,280	988,588	962,598	937,291	876,467	686,767	686,767	607,919	532,519	المصاريف التشغيلية – (ريال)	
7,646,411	7,445,386	7,249,645	7,059,051	6,873,467	6,427,422	5,036,288	5,036,288	4,458,075	3,905,140	صافي الدخل التشغيلي – (ريال)	
الإيجارات قصيرة الأجل											
60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	60.0%	50.0%	40.0%	نسبة الإشغال السنوي (%)	
8,104,041	7,890,984	7,683,529	7,481,528	7,284,837	7,093,317	6,725,251	6,725,251	5,457,036	4,250,856	مجمّل الدخل المتوقع – الإيجارات قصيرة الأجل (ريال)	
28.0%	28.0%	28.0%	28.0%	28.0%	28.0%	28.0%	28.0%	28.0%	28.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)	
2,269,131	2,209,476	2,151,388	2,094,828	2,039,754	1,986,129	1,883,070	1,883,070	1,527,970	1,190,240	المصاريف التشغيلية – (ريال)	
5,834,909	5,681,509	5,532,141	5,386,700	5,245,083	5,107,189	4,842,181	4,842,181	3,929,066	3,060,616	صافي الدخل التشغيلي – (ريال)	
116,698	113,630	110,643	107,734	104,902	102,144	96,844	96,844	78,581	61,212	الدخل الإضافي – (ريال)	
5,951,607	5,795,139	5,642,784	5,494,434	5,349,984	5,209,332	4,939,024	4,939,024	4,007,647	3,121,828	إجمالي الدخل – (ريال)	
13,598,019	13,240,524	12,892,429	12,553,485	12,223,452	11,636,754	9,975,312	9,975,312	8,465,723	7,026,969	إجمالي الدخل الفعلي – (ريال)	
169,975,232										التخارج	
66,425,249	5,303,671	5,716,810	6,162,131	6,642,142	6,999,931	7,353,323	7,353,323	6,908,262	6,347,759	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	
										125,030,000	القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع اللؤلؤة السكني



تحليل الدخل

معلومات العقار

• قام فريق أبجد بإجراء بحث ميداني لأسعار الإيجار للشقق القريبة من منطقة العقار قيد التقييم، وقد قمنا بإجراء بعض التسويات للوصول إلى أسعار الإيجار الخاصة بالعقار قيد التقييم كما هو موضح في الجدول أدناه:

الوصف	قرية الزامل	لؤلؤة الروابي	مجمع رفاد	قرية الزامل	لؤلؤة الروابي	قرية الزامل
سعر المتر (ريال/متر مربع)	130,000	75,000	80,000	100,000	65,000	75,000
التسويات						
الموقع	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المساحة	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
سهولة الوصول	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الواجهات	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
الجودة	20.00%	0.00%	0.00%	20.00%	0.00%	20.00%
العلامة التجارية	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
المرافق	0.00%	30.00%	15.00%	0.00%	30.00%	0.00%
عمر العقار	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
التفاوض	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التسويات	20.00%	30.00%	15.00%	20.00%	30.00%	20.00%
الإيجار المعدل النهائي (ريال)	156,000	97,500	92,000	120,000	84,500	90,000
الترجيح (%)	100.00%	20.00%	40.00%	80.00%	20.00%	40.00%
إيجار الفلل (ريال)	156,000			115,500		89,700



تحليل الدخل

معلومات العقار

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكثبي للتحقق من القيمة الإيجارية لمجمع اللؤلؤة السكني مقارنة بالسوق في مدينة الخبر. يلخص الجدول في الجهة اليسرى نتائج البحث الميداني للمحلات السكنية في مدينة الخبر.
- بالإضافة إلى ذلك أن البحث الميداني و المكثبي يتطرق لمعدل العائد المناسب للعقار قيد التقييم، حتي يتم الوصول للقيمة العادلة للعقار قيد التقييم عن طريق أسلوب الدخل.
- بناء على نتائج البحث الميداني و المكثبي فإن معدلات العائد للمجمعات السكنية تتراوح من 8٪ إلى 10٪، و تختلف بحسب اختلاف الموقع، نوع الوحدات و جودتها، معدل الإشغال، و غيرها من خصائص العقار.
- علاوة على ذلك فإن المعلومات المقدمة من العميل، فإن نسبة العائد على سعر شراء العقار تعادل 8.0٪.

تقدير الدخل حسب السوق

عدد الوحدات	عدد الغرف	الايجار السنوي	الإجمالي
30	غرفة	89,700	2,691,000
102	غرفتين	115,500	11,781,000
69	3 غرف	156,000	10,764,000
32	3 غرف (Paint House)	179,400	5,740,800
233		132,948	30,976,800



تقدير الإيرادات

ملخص التأجير الحالي

- قمنا بتحليل معدلات الإيجار لل عقود المبرمة خلال الـ 12 شهراً السابقة لتاريخ التقييم لتقدير الإيجار السوقي.

سنة العقد	إجمالي الوحدات المشغولة	إجمالي الإيرادات	سعر التأجير (ريال/م ²)
2024 (بداية)	145	11,740,560	80,969
2024 (انتهاء)	28	2,048,600	73,164
2025 (بداية)	132	10,678,060	80,894

- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار الفردية الخاصة بالمستأجرين في العقار قيد التقييم.

- لغرض هذا التقييم، افترضنا أنه لا توجد شروط مرهقة في اتفاقيات الإيجار. وفي حال اكتشاف المستشارين القانونيين لأي أمور سلبية، نحتفظ بالحق في مراجعة التقييم و التقرير.

- لغرض هذا التقييم، افترضنا أن جدول الإشغال المقدم دقيق ويعكس البيانات الفعلية. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل التقييم والتقرير وفقاً لذلك.

ملخص جدول الإيجارات

- استخدم فريق أبعاد خبرته في المنطقة المعنية لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع المساحات القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات الإشغال الفعلية ووجدنا أن معدلات الإيجار الفعلية تقع ضمن النطاق السعري للسوق. وبالتالي، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الفعلية هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- تم تزويدنا بجدول الإشغال للعقار قيد التقييم، والذي يوضح أنواع الوحدات، المستأجرين، مدة الإيجار، الإيجارات السنوية، وغيرها من التفاصيل. أدناه ملخص لهذا الجدول:

ملخص المساحات المؤجرة:

الوصف	القيمة
إجمالي الوحدات	233
الوحدات المؤجرة	169
الوحدات الشاغرة	64
الإشغال (%)	73%



تقدير الدخل:

- استناداً إلى تفاصيل عقد الإيجار الحالي لعام 2025 التي قدمها العميل، فإن الخطط تتضمن زيادة الإيجارات لكل وحدة بنسبة 15٪ سنوياً بدءاً من عام 2026، مع الاستمرار في هذا الاتجاه بزيادة الإيجار السنوي بنسبة 6.7٪ في عام 2029، ليصل الإيجار السنوي لكل وحدة إلى 132,948 ريال سعودي.
- استناداً إلى البيانات المقدمة من العميل، تم حساب متوسط الإيجار السنوي المتوقع لكل وحدة لعام 2025 ليكون 81,916 ريال سعودي.
- بعد انتهاء عقد الإيجار للعقار قيد التقييم، تمت زيادة أسعار الإيجار للوصول إلى أسعار السوق المتعلقة بالعقار، علماً بأنه وفقاً لفائدة العميل، تمت إضافة جميع الخدمات والمرافق وخدمة النقل المدرسي إلى العقار قيد التقييم، بالإضافة إلى إعادة تأهيل المباني بأكملها، وهذا ما قمنا بتقييمه.

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	الوصف
233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	عدد الوحدات
132,948	132,948	132,948	132,948	132,948	132,948	132,948	106,825	89,021	77,409	سعر تأجير الوحدة (ريال)
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	24.5%	20.0%	15.0%	0.0%	نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
30,976,800	30,976,800	30,976,800	30,976,800	30,976,800	30,976,800	30,976,800	24,890,148	20,741,790	18,036,339	دخل العقار (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، يتم تعيين معدل الخصم عند 10.20٪.

التقييم - مجمع اللؤلؤة السكني

مدخلات التقييم

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7٪ سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء بحث سوقي حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار قيد التقييم في قطاع المجمعات السكنية، والتي تعتبر معياراً لتحديد معدل العائد المناسب للعقار الموضوع.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
مجمع جزل	الخبر	سكني	8.50%
مجمع سي شور	الخبر	سكني	8.50%

- مقارنة معدلات العائد لهذه العقارات مع العقار الموضوع مع مراعاة العقد الإيجاري الرابط الحالي الذي يوفر دخلاً مضموناً لمدة 10 سنوات، نستنتج أن معدل العائد يجب أن يكون 7.50٪.



التدفقات النقدية المخصومة:

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة عند معدل تضخم سنوي يبلغ 2.7٪ سنوياً من خلال اعتماد متوسط معدل التضخم للناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية على مدى السنوات الـ 13 الماضية وفقاً لمصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد وفقاً لخبرة شركة أبعاد في سوق العقارات في المملكة وبناءً على موقع وجودة العقار، وأيضاً بعد إجراء أبحاث ميدانية ومكتبية لمعدلات العائد عن طريق قسمة الدخل التشغيلي الصافي على سعر العقار للعقارات المماثلة للعقار المعني بالتقييم، حيث تم التوصل إلى معدل بلغ 7.50٪.
- معدل الخصم: استناداً إلى فهمنا للعقارات المماثلة في منطقة العقارات، وبمراعاة خصائص الموقع والمساحة والاستخدام والعرض والطلب، فقد قمنا بتطبيق معدل خصم بنسبة 10.20٪ وفقاً لمعايير التقييم الدولية بطريقة تشكيل معدل العائد عن طريق إضافة معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق، وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم بالتقييم.

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	الفترة
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	نسبة الإشغال (%)
40,433,468	39,370,465	38,335,409	37,327,565	36,346,217	35,390,669	32,292,242	27,341,977	23,150,567	19,601,682	مجمّل الدخل المتوقع مع معدل النمو - (ريال)
5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%	27.5%	تكاليف الائتمان والشواغر (%)
2,021,673	1,968,523	1,916,770	1,866,378	1,817,311	1,769,533	3,229,224	4,101,297	4,630,113	5,384,153	تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)
576,177	561,029	546,280	531,918	517,934	504,317	435,945	348,610	277,807	213,263	الدخل الإضافي (ريال)
38,987,971	37,962,971	36,964,918	35,993,104	35,046,840	34,125,452	29,498,963	23,589,291	18,798,260	14,430,792	مجمّل الدخل الفعلي - (ريال)
10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	نسبة مصاريف التشغيل (%)
3,898,797	3,796,297	3,696,492	3,599,310	3,504,684	3,412,545	2,949,896	2,358,929	1,879,826	1,443,079	المصاريف التشغيلية - (ريال)
35,089,174	34,166,674	33,268,426	32,393,794	31,542,156	30,712,907	26,549,067	21,230,362	16,918,434	12,987,713	صافي الدخل التشغيلي - (ريال)
467,855,653										التخارج
190,416,422	14,255,037	15,296,057	16,413,101	17,611,721	18,897,874	18,002,088	15,863,997	13,931,471	11,785,583	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
										القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)
										332,470,000



أبجداد
للتقييم العقاري



برج فيردين



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم - برج فيردين

المواقع المشابهة

مشروع برج حمد

معلومات عن البرج

عدد الشوارع



3 شوارع منها
طريق الملك فهد

مواقف السيارات



4 طوابق بدروم
توفر 500 موقف

المكاتب الإدارية



متوسط المساحة
2م 500 تقريباً

المعارض التجارية



متوسط المساحة
2م 400 تقريباً

انتهاء المشروع



عام 2016

الموقع



حي العليا

عدد الطوابق



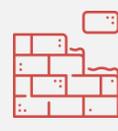
35 طابق

المساحة التأجيرية



29,864 متر مربع

مساحة المباني



38,000 متر مربع





خريطة توضح موقع البرج عن العقار قيد التقييم:



عن برج حمد:

- المدخل الرئيسي: المدخل الرئيسي للأبراج بشكل عام هو العنصر الأساسي المؤثر، ولذلك تم تصميم المدخل الرئيسي للبرج بأحدث التصاميم ومن أجود المواد.
- الطوابق المكتبية: لقد تم تصميم مكاتب برج حمد وفق أعلى المعايير الهندسية المطلوبة التي تسمح في أفضل استغلال للمساحة ولكي توفر الجو العملي الذي يدعم التركيز وزيادة كفاءة الموظفين، وتشمل جميع متطلبات العمل من تكنولوجيا المعلومات الحديثة ووسائل الاتصال وغيرها من الخدمات المساندة.

مكونات برج حمد:

- يتكون البرج من خمسة وثلاثون طابقاً ، مقسمة كالتالي:

الوصف	التفاصيل
الطابق الأرضي	عبارة عن مدخل رئيسي للبرج ومكاتب
الطوابق المكتبية	تبدأ من الطابق الأول حتى الطابق الخامس والثلاثون (بمساحة 1200 متر مربع للطابق)
الطابق الخامس والعشرون	نادي صحي متكامل ويشمل حمام سباحة مكشوف ذو إطلالة على مدينة الرياض
طوابق البدروم	تتكون من أربعة طوابق مخصصة لمواقف السيارات
المساحة الإجمالية للمباني	38,000 متر مربع
مواقف السيارات	تتسع مواقف السيارات لأكثر من 500 سيارة تقريباً
المصاعد	بالإضافة إلى المصعد للخدمات تم توفير عدد تسعة مصاعد عالية السرعة بالإضافة إلى مصعد للخدمات

أسعار تأجير برج حمد:

الوصف	سعر التأجير (ريال /متر مربع)	نسبة الخدمات (%)
المكاتب	1,600	10%



تقدير الإيرادات

ملخص التأجير الحالي

- قمنا بتحليل معدلات الإيجار للعقود المبرمة خلال الـ 12 شهراً السابقة لتاريخ التقييم لتقدير الإيجار السوقي.

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م ²)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	1	3,047	4,400,000	1,444
محلات متجاورة	23	7,122	11,799,115	1,657
شاشات الإعلانات	0	0	3,000,000	3,000,000
الإجمالي	24	10,169	19,199,115	2,783

- لم يتم تزويدنا بوثائق الإيجار الفردية الخاصة بالمستأجرين في العقار قيد التقييم.
- لغرض هذا التقييم، افترضنا أنه لا توجد شروط مرهقة في اتفاقيات الإيجار. وفي حال اكتشاف المستشارين القانونيين لأي أمور سلبية، نحتفظ بالحق في مراجعة التقييم و التقرير.
- لغرض هذا التقييم، افترضنا أن جدول الإشغال المقدم دقيق ويعكس البيانات الفعلية. وإذا لم يكن الأمر كذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل التقييم والتقرير وفقاً لذلك.

ملخص جدول الإيجارات

- استخدم فريق أبعاد خبرته في المنطقة المعنية لاستنتاج متوسط سعر الإيجار لأنواع المساحات القابلة للتأجير.
- قمنا بتحليل معدلات الإشغال الفعلية ووجدنا أن معدلات الإيجار الفعلية تقع ضمن النطاق السعري للسوق. وبالتالي، نعتقد أن استخدام معدلات الإيجار الفعلية هو مؤشر مناسب لحساب القيمة العادلة للعقار قيد التقييم.
- تم تزويدنا بجدول الإشغال للعقار قيد التقييم، والذي يوضح أنواع الوحدات، المستأجرين، مدة الإيجار، الإيجارات السنوية، وغيرها من التفاصيل. أدناه ملخص لهذا الجدول:

ملخص المساحات المؤجرة:

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (م ²)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	1	3,047	4,400,000	1,444
محلات متجاورة	38	9,655	15,513,260	1,607
شاشات الإعلانات	0	0	3,000,000	3,000,000
إجمالي المؤجر	39	12,701.73	22,913,260	1,540
المساحة الشاغرة	4	3,785	5,475,586	
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	58	16,486.73	25,388,846	
نسبة الإشغال	77%			



تحليل الدخل

تحليل أسعار التأجير والعقود التأجيرية:

- قامت شركة أبعاد بمعاينة العقار قيد التقييم. وقمنا بتقييم مستويات الإشغال الحالية وأداء العقار قيد التقييم. بالإضافة إلى الدخل من الوحدات المضمونة (الغير منتهية)، والغير مضمونة (المنتهية) للعقار قيد التقييم.
- يحتوي العقار على إجمالي عدد 64 وحدة تجارية حيث أن بعضها تصبح شاغرة في عام 2025، أخرى 2026 وبعضها في سنة 2027.
- وفقاً للمعلومات المقدمة من قبل العميل، فمن المحتمل أن يتم تجديد العقود الغير مضمونة تلقائياً بعد انتهاء فترة العقود.

تفاصيل العقار قيد التقييم:

التفاصيل	الوصف
3046.73	المساحة التأجيرية للمعارض (متر مربع)
100%	نسبة الإشغال للمعارض (%)
1,444	متوسط سعر متر تأجير المعارض (ريال/متر مربع)
22,913,260	الإيرادات من المعارض (ريال)
13,440	المساحة التأجيرية للمكاتب الإدارية (متر مربع)
95%	نسبة الإشغال للمكاتب الإدارية (%)
1,610	متوسط سعر متر تأجير المكاتب الإدارية (ريال/متر مربع)
15,513,260	الإيرادات من المكاتب الإدارية (ريال)
93%	نسبة الإشغال للبرج (%)
22,913,260	إجمالي إيرادات البرج (ريال)
3,000,000	إيرادات أخرى (الشاشات الإعلانية) (ريال)



أبعاد
للتقييم العقاري

معدل التضخم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.
- نظراً لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار ملزم طويل الأمد يضمن دخلاً، فإن مخاطر السوق غير موجودة. لذلك، تم تعيين معدل الخصم عند 10.70٪.

التقييم - برج فيردين

نهج التقييم

عوامل رئيسية في طريقة خصم التدفقات النقدية:

معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي يبلغ 2.7٪ سنوياً من خلال أخذ المعدل المتوسط للتضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية للسنوات الـ 12 الماضية وفقاً للبنك المركزي السعودي.

معدل الرسملة

- لقد قمنا بإجراء أبحاث سوقية حول العقارات ذات الاستخدام المماثل للعقار المعني في قطاع المكاتب، والتي تعتبر مقياساً لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار المعني.

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (%)
برج تكوين	الرياض	مكاتب	8.0%
برج حمد	الرياض	مكاتب	7.0%
برج لا بلزا	الرياض	مكاتب	8.5%
برج ثقة	الرياض	مكاتب	8.0%

- بعد مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم مع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول والمنطقة التي ينتمي إليها، نستنتج أن معدل الرسملة يجب أن يكون 8.00٪.



التدفقات النقدية المخصومة :

- معدل التضخم: يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7% سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم للناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 13 سنة ماضية حسب مصادر البنك المركزي السعودي.
- معدل العائد: يتم حساب معدل العائد حسب خبرة شركة أبعاد لسوق العقارات في المملكة وحسب موقع العقار ونوعيته وأيضاً بعد عمل بحث ميداني ومكتبي لمعدلات العائد وذلك بقسمة صافي الدخل التشغيلي على سعر العقار وذلك للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم حيث تم التوصل الى معدل 8.00%.
- معدل الخصم: بناء على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 10.70% وذلك حسب معايير التقييم الدولية بطريقة بناء معدل العائد وذلك بجمع معدل التضخم ومعدل العائد ومخاطر العقار والسوق وأي مخاطر محتملة للعقار قيد التقييم.

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	السنة
10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0	4.0	3.0	2.0	1.0	فترة الخصم
1.31	1.27	1.24	1.21	1.17	1.14	1.11	1.08	1.05	1.03	معدل النمو
16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73	16,486.73	إجمالي المساحة التأجيرية (م ²)
2,309.08	2,248.38	2,189.27	2,131.72	2,075.68	2,021.11	1,967.98	1,908.18	1,843.78	1,549.05	متوسط سعر التأجير (ريال/م ²)
38,069,177.93	37,068,385.41	36,093,903.87	35,145,041.59	34,221,125.02	33,321,498.35	32,445,522.98	31,459,671.00	30,397,855.74	25,538,711.99	نسبة الإشغال السنوية (%)
90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	85.0%	77.0%	مجموع الدخل المتوقع مع معدل التضخم - ريال (GPI)
34,262,260	33,361,547	32,484,513	31,630,537	30,799,013	29,989,349	29,200,971	28,313,704	25,838,177	19,664,808	مجموع الدخل الفعلي - ريال (GEI)
1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000	تكاليف إيجار الأرض مع نسبة النمو (ريال)
15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	11.1%	المصاريف التشغيلية (%)
5,139,339	5,004,232	4,872,677	4,744,581	4,619,852	4,498,402	4,380,146	4,247,056	3,875,727	2,174,462	المصاريف التشغيلية - ريال (OE)
3,812,899	3,712,657	3,615,050	3,520,010	3,427,469	3,337,360	3,249,620	3,164,187	3,081,000	3,000,000	الدخل من الشاشات (ريال)
31,635,820	30,769,972	29,926,887	29,105,967	28,306,629	27,528,306	26,770,445	25,930,835	23,743,451	19,190,346	صافي الدخل التشغيلي - ريال (NOI)
395,447,745										التأخر للعقار (ريال)
0.36	0.40	0.44	0.49	0.54	0.60	0.67	0.74	0.82	0.90	معامل القيمة الحالية
154,538,485	12,325,329	13,270,295	14,287,251	15,381,632	16,559,277	17,826,460	19,114,971	19,375,307	17,335,453	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
										القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)
										300,000,000



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة والتي تتألف من محفظة مشاركة ريت، تشمل 12 عقاراً في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية بتاريخ 31 ديسمبر 2024 طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري:

ملخص القيمة العادلة للعقارات:

اسم العقار	المدينة	القطاع	أسلوب التقييم	القيمة العادلة (ريال)
مجمع العروبة بلازا	الرياض	تجاري	أسلوب الدخل	45,380,000
مستودعات البركة	الرياض	صناعي	أسلوب الدخل	92,790,000
صالة عرض البازعي	الرياض	تجاري	أسلوب الدخل	71,210,000
مجمع الفيصلية بلازا	الدمام	تجاري	أسلوب الدخل	20,600,000
مجمع الخرج بلازا	الخرج	تجاري	أسلوب الدخل	61,100,000
فندق جاردينو	الرياض	ضيافة	أسلوب الدخل	99,260,000
مجمع جزالا السكني	الخبر	سكني	أسلوب الدخل	140,700,000
مجمع الجبيل التجاري	الجبيل	تجاري	أسلوب الدخل	56,960,000
ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقاً)	الخبر	ضيافة	أسلوب الدخل	80,730,000
مجمع سي شور السكني	الخبر	سكني	أسلوب الدخل	125,030,000
مجمع اللؤلؤة السكني	الخبر	سكني	أسلوب الدخل	332,470,000
برج فيردين	الرياض	مكتبي	أسلوب الدخل	300,000,000

إجمالي القيمة العادلة للعقارات: **1,426,230,000** (فقط مليار وأربعمئة وستة وعشرون مليوناً ومائتان وثلاثون ألف ريال سعودي).

التوقيع والاعتماد

م. يوسف عبدالله خان

رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: المعايير والمقيم ومُعِد التقرير

م. عمار محمد قطب

رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُرَاجِع التقييم والتقرير

م. عمار عبدالعزيز سندي

رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعْتَمِد التقرير

ختم الشركة

اسم المنشأة: شركة أبعاد للتقييم العقاري

رقم المنشأة: 11000111

س. ت: 4030297686

18 / 323 / 781





أبجد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

الملخص التنفيذي

التقييم

شروط التقييم

الملاحق

153

الإفصاح

مستندات العقار
المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

معلومات الملكية

مستندات العقار



أبعاد
لتقييم العقاري

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٤٣٩٩٧
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥/٠٢/٠٨
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٥/٠٢/٠٨
نوع الرخصة: فصل وتجزئة

إدارة رخص البناء
رخصة بناء متدوع

اسم المالك: عبد الله بن إبراهيم العواد
رقم الإيصال: ١٠٢٨١٣٩٢٢
رقم الصك: ٣١٠١١٥٠٣٩٢٢
رقم القطعة: ١/٤/٤٥
رقم الخطة التنظيمية: ٣/١٣٩١
رقم العتار: /
نوع البناء: /
مساحة الأرض: ٢٠٤٩٩٠.٨٩ م^٢ محيط الأسوار: ٠ م / ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	القطعة رقم ١/٤/٤٥	٢٢.٢٩	-
شرق	القطعة رقم ٣/١٤	١٤٩.٩٤	٤
جنوب	شارع عرض ٤ متر	٢٢.٢٨	-
غرب	القطعة رقم ٣/١٤	١٤٩.٩٤	-

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤١٤.٠٠	متدوع
أسوار	٠	١٤٩.٩٨	خدمات

موجوب رخصة البناء البلدية رقم ١٤٣٥/١٤٦٦٦ تاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٩ هـ

المسلك الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المصلحة هو رخصة البناء وأن تلتزم بالخطط المعمول بها ويجب الإلتزام بخطط العزل الحراري المعمول عليه وفق كود البناء السعودي وكذلك يجب تمييز دور الدور البنية وقوية بارتفاع ٤.٥٠ متر تاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٩ هـ بوزن بئر بوزن ٤٠٠ كيلو جرام بعمق ٤.٥٠ متر مسطحات البلاط من ٢٠٠٠ م^٢

ملاحظة: تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تلبية العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم: بدون

رقم الترخيص: /
رقم المشروع: /
رمز النظام: /
مناسب الشوارع المحيطة: مسوي
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ريال بموجب الإيصال رقم: /
تاريخ: /

ملاحظات: الرخصة عبارة عن فصل وتجزئة، أنواع البناء معتمدين بموجب التقرير المتضمن برقم ١٤٣٤/١٦٨٠ تاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٣ هـ الصادر من بلدية النسي الغربية، مستند ملك الطار بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية لتسليم في حال عدم تلبية العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي، إسماعيل مكياب داخل الفهال الجديد بنسبة لا تزيد على (٣٠%) من مساحة المتدوع، موجوب مزاولة إنتاج وتسيير وتكثيف الأعمال التجارية والاستشارات الهندسية بحدود منطقة الرياض في ضوء التفتيش، إتمام فصل الرخصة بموجب المخططات المعدلة المقدمة من قبل مكتب إدارة الريان للاستشارات الهندسية، إحداث الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم ٢٦٨١ رقم تاريخ ١٤٣٥/٠٢/٢٣ هـ، تمت إضافة أسوار جهة الشارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع مسددة وعلى الأيمن لتتسير والمخارج وبمقتضى تقرير الأسياب الدائمة تلك مع تعهد بتأمين الحوائط جهة الشارع على مزارك الأمانة أن الوضع يستدعي ذلك، ١٠ مكتب الهندسي والمكتب مسؤولة مكنته عن تغطية المخططات القديمة والمساحات المأهولة فيها وفي حالة عدم تغطية المساحات المسددة مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها مستند الأمانة كذا الإجراءات التقديرية حياح مخالفة الأنظمة والتجهيزات

رئيس قسم الرخص: د/ مشهور محمد الطيبي
مدير إدارة الرخص: د/ محمد بن أحمد التويج
مدير عام التخطيط العمراني: د/ سليمان عبد الرحمن الكراجح

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٢٨٥٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥/٠٢/٠٨
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٥/٠٢/٠٨
نوع الرخصة: فصل وتجزئة

إدارة رخص البناء
رخصة بناء متدوع

اسم المالك: عبد الله بن إبراهيم العواد
رقم الإيصال: ١٠٢٨١٣٩٢٢
رقم الصك: ٣١٠١١٥٠٣٩٢٢
رقم القطعة: ١/٤/٤٥
رقم الخطة التنظيمية: ٣/١٣٩١
رقم العتار: /
نوع البناء: /
مساحة الأرض: ٢٠٤٩٩٠.٨٩ م^٢ محيط الأسوار: ٠ م / ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	القطعة رقم ١/٤/٤٥	٢٢.٢٩	-
شرق	القطعة رقم ١/٤/٤٥	١٤٩.٩٤	-
جنوب	شارع عرض ٤ متر	٢٢.٢٨	-
غرب	القطعة رقم ٣/١٤	١٤٩.٩٤	-

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤١٤.٠٠	متدوع

موجوب رخصة البناء البلدية رقم ١٤٣٥/١٤٦٦٦ تاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٩ هـ

المسلك الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المصلحة هو رخصة البناء وأن تلتزم بالخطط المعمول بها ويجب الإلتزام بخطط العزل الحراري المعمول عليه وفق كود البناء السعودي وكذلك يجب تمييز دور الدور البنية وقوية بارتفاع ٤.٥٠ متر تاريخ ١٤٣٥/٠٢/٠٩ هـ بوزن بئر بوزن ٤٠٠ كيلو جرام بعمق ٤.٥٠ متر مسطحات البلاط من ٢٠٠٠ م^٢

ملاحظة: تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تلبية العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم: بدون

رقم الترخيص: /
رقم المشروع: /
رمز النظام: /
مناسب الشوارع المحيطة: مسوي
سداد الرسوم مبلغ وقدره: ريال بموجب الإيصال رقم: /
تاريخ: /

ملاحظات: الرخصة عبارة عن فصل وتجزئة، أنواع البناء معتمدين بموجب التقرير المتضمن برقم ١٤٣٤/١٦٨٠ تاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٣ هـ الصادر من بلدية النسي الغربية، مستند ملك الطار بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية لتسليم في حال عدم تلبية العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي، إسماعيل مكياب داخل الفهال الجديد بنسبة لا تزيد على (٣٠%) من مساحة المتدوع، موجوب مزاولة إنتاج وتسيير وتكثيف الأعمال التجارية والاستشارات الهندسية بحدود منطقة الرياض في ضوء التفتيش، إتمام فصل الرخصة بموجب المخططات المعدلة المقدمة من قبل مكتب إدارة الريان للاستشارات الهندسية، إحداث الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم ٢٦٨١ رقم تاريخ ١٤٣٥/٠٢/٢٣ هـ، تمت إضافة أسوار جهة الشارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع مسددة وعلى الأيمن لتتسير والمخارج وبمقتضى تقرير الأسياب الدائمة تلك مع تعهد بتأمين الحوائط جهة الشارع على مزارك الأمانة أن الوضع يستدعي ذلك، ١٠ مكتب الهندسي والمكتب مسؤولة مكنته عن تغطية المخططات القديمة والمساحات المأهولة فيها وفي حالة عدم تغطية المساحات المسددة مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها مستند الأمانة كذا الإجراءات التقديرية حياح مخالفة الأنظمة والتجهيزات

رئيس قسم الرخص: د/ مشهور محمد الطيبي
مدير إدارة الرخص: د/ محمد بن أحمد التويج
مدير عام التخطيط العمراني: د/ سليمان عبد الرحمن الكراجح

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

مستندات العقار



أبعاد
التقييم العقاري

أمانة منطقة الرياض
البلدية
وزارة الشؤون
أمانة
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٢٠٠٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥/٢٠/٨
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٥/٢٠/٨
نوع الرخصة: فصل وتعزلة

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٢٠٠٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥/٢٠/٨
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٥/٢٠/٨
نوع الرخصة: فصل وتعزلة

رقم الصك: ٣١٠١١٥٠٢٢٩٢٢
رقم القطعة: ٧/٧٤٥
رقم المخطط التنظيمي: ٣/١٣٩١
رقم العقار:
نوع البناء:
مساحة الأرض: ٢٠٤٩٢٠ م^٢ محيط الأسوار: م/ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٣٠ متر	٢٢.٢٤	٠
شرق	قطعة رقم ٧/٧٤٥	١٥٠	٠
جنوب	قطعة رقم ٧/٧٤٥	٢٣.٣٨	٠
غرب	قطعة رقم ٧/٧٤٥	١٥٠	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٧٩٤,٠٠٠	مسئوح

المسئد الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المصنأة
* بموجب رخصة قديمة الأساسية رقم ١٤٣٥/١٦١٦ تاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٩ هـ

إتمام تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العمل الحراري طبقا لتكود البناء السعودي

رقم المشروع: رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: مستوى
رئال بموجب الإيصال رقم: وتاريخ: هـ

ملاحظات:
١- الرخصة عبارة عن فصل وتعزلة. ٢- الخواص البناء معتمدين. ٣- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٤/١٢٠٠ تاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٢ هـ الصادر من بلدية النسيج. ٤- تم تعديل الطراز بناءً على عرض اللجنة الكهربائية لتبني في حال عدم تنفيذ العمل الحراري طبقا لتكود البناء السعودي. ٥- تمسح بقائمة مكاتب (مكتب الهندسة المعمارية) بتمديد التربة على (١٤٣٤) مساحات مسطوح. ٦- بموجب حرجة الدفاع المدني وبمقتضى مكتب دار الرياض للإستشارات الهندسية بملءة منطقة الرياض قبل البدء بالتعليق. ٧- تم فصل قطعة رقم ٧/٧٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم ١٤٣٥/١٦١٦ تاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٩ هـ برخصة مستقلة. ٨- تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعدلة المقامة من قبل مكتب راحة الزمان للإستشارات الهندسية. ٩- ملاحظات الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم ٢٠١٥/١٦٣٠ تاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٣ هـ. ١٠- تم استحداث أسوار جهة الشارع مع تعديل الإلتزام في موقع البناء وكما الأمان للتصوير والشارع بمقتضى (مذكرة تفاهير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين المواقف جهة الشارع متى مارات الأمانة أن التوضع يستحق تلك). ١١- مكتب الهندسة والمساحة مسؤولة فكتة عن نظمية المخططات المقامة والمساحات المذكورة فيها وفي حدة عدم تطبيق المساحات والمخططات المتفاد مع رخصة البناء والظيفة البناء المعمول بها مستحق الأمانة كافة الإجراءات التنظيمية حول مخالفة الأنظمة والتعليمات. *****

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مشهور عبد الرحمن الفراج

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مشهور عبد الرحمن الفراج

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مشهور عبد الرحمن الفراج

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مشهور عبد الرحمن الفراج

يجب الإلتزام بالشروط والمواضحة خلف الرخصة.

أمانة منطقة الرياض
البلدية
وزارة الشؤون
أمانة
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٢٠٠٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥/٢٠/٨
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٥/٢٠/٨
نوع الرخصة: فصل وتعزلة

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٢٠٠٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥/٢٠/٨
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٥/٢٠/٨
نوع الرخصة: فصل وتعزلة

رقم الصك: ٣١٠١١٥٠٢٢٩٢٢
رقم القطعة: ٧/٧٤٥
رقم المخطط التنظيمي: ٣/١٣٩١
رقم العقار:
نوع البناء:
مساحة الأرض: ٢٠٤٩٢٠ م^٢ محيط الأسوار: م/ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٣٠ متر	٢٢.٢٤	٠
شرق	قطعة رقم ٧/٧٤٥	١٥٠	٠
جنوب	قطعة رقم ٧/٧٤٥	٢٣.٣٨	٠
غرب	قطعة رقم ٧/٧٤٥	١٥٠	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٧٩٤,٠٠٠	مسئوح

المسئد الذي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المصنأة
* بموجب رخصة قديمة الأساسية رقم ١٤٣٥/١٦١٦ تاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٩ هـ

إتمام تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العمل الحراري طبقا لتكود البناء السعودي

رقم المشروع: رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: مستوى
رئال بموجب الإيصال رقم: وتاريخ: هـ

ملاحظات:
١- الرخصة عبارة عن فصل وتعزلة. ٢- الخواص البناء معتمدين. ٣- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٤/١٢٠٠ تاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٢ هـ الصادر من بلدية النسيج. ٤- تم تعديل الطراز بناءً على عرض اللجنة الكهربائية لتبني في حال عدم تنفيذ العمل الحراري طبقا لتكود البناء السعودي. ٥- تمسح بقائمة مكاتب (مكتب الهندسة المعمارية) بتمديد التربة على (١٤٣٤) مساحات مسطوح. ٦- بموجب حرجة الدفاع المدني وبمقتضى مكتب دار الرياض للإستشارات الهندسية بملءة منطقة الرياض قبل البدء بالتعليق. ٧- تم فصل قطعة رقم ٧/٧٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم ١٤٣٥/١٦١٦ تاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٩ هـ برخصة مستقلة. ٨- تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعدلة المقامة من قبل مكتب راحة الزمان للإستشارات الهندسية. ٩- ملاحظات الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم ٢٠١٥/١٦٣٠ تاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٣ هـ. ١٠- تم استحداث أسوار جهة الشارع مع تعديل الإلتزام في موقع البناء وكما الأمان للتصوير والشارع بمقتضى (مذكرة تفاهير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين المواقف جهة الشارع متى مارات الأمانة أن التوضع يستحق تلك). ١١- مكتب الهندسة والمساحة مسؤولة فكتة عن نظمية المخططات المقامة والمساحات المذكورة فيها وفي حدة عدم تطبيق المساحات والمخططات المتفاد مع رخصة البناء والظيفة البناء المعمول بها مستحق الأمانة كافة الإجراءات التنظيمية حول مخالفة الأنظمة والتعليمات. *****

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مشهور عبد الرحمن الفراج

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مشهور عبد الرحمن الفراج

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مشهور عبد الرحمن الفراج

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مشهور عبد الرحمن الفراج

يجب الإلتزام بالشروط والمواضحة خلف الرخصة.



أبعاد
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٩/٠١٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨/٠٠٨
تاريخ الإنشاء: ١٤٣٨/٠٠٨
نوع الرخصة: فصل وتجزة

اسم المالك: محمد بن إبراهيم العواد
رقم الأيانات: ١٠٢٨١٢٩٢٢
رقم الصك: ٣١٠١١٥٠٣٢٩٢٢
رقم القطعة: ٣٧٦/٤٥
الشارع: /
حي المشاغل: /
مساحة الأرض: ٢٦٠٤٩٢٣,٥ م^٢ محيط الأسوار: م/ م
النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الأرتداد
شمال	شارع عرفان ٣٠ متر	٣٣,٢٩	٠
شرق	قطعة رقم ١٦٦٢٤٣	١٥٠	٠
جنوب	قطعة رقم ٣٧٦/٤٥	٣٣,٢٨	٠
غرب	قطعة رقم ١٦٦٢٤٣	١٥٠	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٧٩٤,٠٠	مستودع

ملاحظات: يوجد رخصة البناء الأساسية رقم ١٤٣٥/١٢٩ تاريخ ١٤٣٥/٠١٢ هـ

المكتب المصمم: بلان

رقم الترخيص: /
رقم المشروع: ريال بموجب الإيصال رقم: /
مناسيب الشوارع المحيطة: /
مستوى: /
سند الرسوم مبلغ وقدره: /
تاريخ: /

ملاحظات: الرخصة عبارة عن فصل وتجزة ١- تنوع البناء معتمد ٢- بموجب التقرير المنصفي برقم ١٤٣٥/١١٧ تاريخ ١٤٣٥/٠٢٣ هـ الصادر من بلدية المنى القرية ٣- منهج منهج الطار بآلة ان توصل الخدمة الكهربائية لتسليم في حال عدم تلبية العزل الحراري طبقا لقرار البناء السعودي ٤- يسمح بإقامة مكتب داخل الهيكل الخديوي بحسب لائحة جني (١٠٣) من مسحة المستودع ٥- يوجد برادعة التنازع المدني وشقة مكتب دار الشؤون للإستشارات الهندسية ٦- مساحة منطقة أرشيف قديم بالانتظار ٧- تم فصل القطعة رقم ٣٧٦/٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم ١٤٣٥/١١٧ تاريخ ١٤٣٥/٠١٢ هـ برخصة مستقلة ٨- تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعددة المقدمة من قبل مكتب وزارة الريان للإستشارات الهندسية ٩- سؤالات الإرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم ٢٦٤١ تاريخ ١٤٣٥/٠٢٣ هـ حيث أن مساحة الأرض جهة المشروع بموجب الترخيص على العرض المتوقع مسافة قبل الأيمن للتصوير والمشاريع وبمساحة ٣٠٠٠ م^٢ لتوفير الأحياء الدائرية تلك مع تجهيز موقعه جهة شارع من سارات الأمانة ان الوضع سيشي لتلك ١٠- المكتب الهندسي والمكتب مسوؤلة كاملة عن نظافة المخططات القديمة والمساحات المتكورة فيها ولي حجة عدم تطبيق المساحات والمخططات المتفاد مع رخصة البناء ولقمة البناء المعمول بها مستفاد الأمانة لقرار الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعامات

الختم الرسمي
م/ مشهور محمد الطيشي
م/ مدير عام التخطيط العمراني
م/ سفيان عبد الرحمن الكراجح
الختم الرسمي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم: ٢٢٠١٠٠٠٢٠٢٣٠
التاريخ: ١١ / ٠٥ / ١٤٢٧ هـ

كاتب العدل الأول بالدمام

صكك

العدد لله وسهه والسلامة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة رقم ٢ من الشقة رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي القيصية ببلدية الدمام -
وحدوها بأطرافها كالتالي:
شمالاً: موقفت سيارات بابة شارع لكك فهد عرض ١٠٠ متر
جنوباً: شارع عرض ١٦ متر
شرقاً: شارع عرض ١١ متر
غرباً: قطعة رقم ٢

وساحتها: ٤٨٨,٢٤٤ متر مربعاً و شتر بين متر مربعاً و شتر بين متر مربعاً فهداً
والمتن في الغرافة على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم: ٢٢٠١٠٠٠٢٢٠٠ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: بدر بن ناصر بن عبد العزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل عدل رقم: ١٠١٠١٢٢٢٠٠ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
لوصفة ريال
وطيه جرى التسجيل تعريفاً في: ١١ / ٠٦ / ١٤٢٧ هـ لا يشكاه ، وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

رئيس كتابة العدل الأولى بالدمام

سعد بن عبد الرحمن العتيق

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالدمام

رئيس كتابة العدل الأولى المساعد
عبد الله بن محمد بن حمد آل مرشد

١٠٠٠٢٠٢٣٠

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الرقم: ٢٢٠١٠٠٠٢٢٣٠
التاريخ: ١١ / ٠٦ / ١٤٢٧ هـ

كاتب العدل الأول بالدمام

صكك

العدد لله وسهه والسلامة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة رقم ٢ من الشقة رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي القيصية ببلدية الدمام -
وحدوها بأطرافها كالتالي:
شمالاً: موقفت سيارات بابة شارع لكك فهد عرض ١٠٠ متر
جنوباً: شارع عرض ١٦ متر
شرقاً: شارع عرض ١١ متر
غرباً: قطعة رقم ٢

وساحتها: ٤٨٨,٢٤٤ متر مربعاً و شتر بين متر مربعاً و شتر بين متر مربعاً فهداً
والمتن في الغرافة على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم: ٢٢٠١٠٠٠٢٢٠٠ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: بدر بن ناصر بن عبد العزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل عدل رقم: ١٠١٠١٢٢٢٠٠ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
لوصفة ريال
وطيه جرى التسجيل تعريفاً في: ١١ / ٠٦ / ١٤٢٧ هـ لا يشكاه ، وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

رئيس كتابة العدل الأولى بالدمام

سعد بن عبد الرحمن العتيق

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالدمام



أبعاد
للتقييم العقاري

الملاحق

مستندات العقار

رقم: ٢٣٠١٠٠٠٢٢٨١ : التاريخ: ١١/٥/١٤٢٧ هـ

وزارة العدل
مكتب العدل الأول بالبحر

كاتب العدل الأول بالبحر

صك

العدد: ٥٥ وحدة والساحة والمساحة على ٧ شبيحة وحدة
 ذات قطعة رقم ٣ من المخطط رقم ٤٤٤ سجل / ١ الواقعة في حي التيممية بمدينة الدمام -
 وبعدها وأعلىها مخالفتي
 مساحتها: مخطط سيارات بية عرض ١٥٠ متر
 جانبياً: شارع عرض ١١ متر
 شرقاً: قطعة رقم ٣
 غرباً: قطعة رقم ١
 ومساحتها: ٤٤٤٤٤٤ م٢ مائة وستون متر مربعاً فقط
 والمستند في إقرارها على البنك الصادر من هذه الأمانة برقم: ٢٣٠١٠٠٠٢٢٨١ في ١١/٥/١٤٢٧ هـ
 قد انتهت ملكيتها لا يمر من ناسر بن عبد العزيز الحقيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم: ١٠١٠١٢٣٤٠ - ١٠١٠١٢٣٤٠
 وعليه جرى التصديق تنزيهاً في ١١/٥/١٤٢٧ هـ لا مشاهد - ومما لا يخفى عليه من حقه وصحة وسلامه.

الختم الرسمي
 وزارة العدل
 مكتب العدل الأول بالبحر

مكتب العدل
 عبدالمجيد بن عبدالرحمن اليحيى

رقم: ٥٣٠١٠٠٠٢٣٢١ : التاريخ: ١١/٥/١٤٢٧ هـ

وزارة العدل
مكتب العدل الأول بالبحر

كاتب العدل الأول بالبحر

صك

العدد: ٥٥ وحدة والساحة والمساحة على ٧ شبيحة وحدة
 ذات قطعة رقم ٤ من المخطط رقم ٤٤٤ سجل / ١ الواقعة في حي التيممية بمدينة الدمام -
 وبعدها وأعلىها مخالفتي
 مساحتها: مخطط سيارات بية عرض ١٥٠ متر
 جانبياً: شارع عرض ١١ متر
 شرقاً: قطعة رقم ٣
 غرباً: قطعة رقم ١
 ومساحتها: ٤٤٤٤٤٤ م٢ مائة وستون متر مربعاً فقط
 والمستند في إقرارها على البنك الصادر من هذه الأمانة برقم: ٢٣٠١٠٠٠٢٣٢١ في ١١/٥/١٤٢٧ هـ
 قد انتهت ملكيتها لا يمر من ناسر بن عبد العزيز الحقيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم: ١٠١٠١٢٣٤٠ - ١٠١٠١٢٣٤٠
 وعليه جرى التصديق تنزيهاً في ١١/٥/١٤٢٧ هـ لا مشاهد - ومما لا يخفى عليه من حقه وصحة وسلامه.

الختم الرسمي
 وزارة العدل
 مكتب العدل الأول بالبحر

مكتب العدل
 محمد بن عبدالرحمن المنقر



الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
كاتب العدل الأستاذ المساعد الدكتور
[٢٧٧]

الرقم: ٢٢-٢٠٠-١٢٣-٨
التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

الحمد لله وحده والسلامة والسلامة على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبز .

وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٨١,٩٦) واحد وثمانون متر و ستة و تسعون سنتيمتر

جنوباً: قطعة رقم ٢٢ / ٢٣ بطول: (١٢٩,٧٣) مائة و تسعة و ثلاثون متر و تسعون سنتيمتر

شرقاً: قطعة ٢٤ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر

غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٢,١٦) مائة و اثنين و أربعون متر و ستة و أربعون سنتيمتر

ومساحتها: (١١,٣٩١,٩٦) أربعة عشر ألفاً و ثلاثمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و تسعون سنتيمتر مربعاً فقط يرض بقده محافظة الخبز برقم ٦٠٣٣ / ١ / ٢٩ في ١٤٣٥ / ١ / ٢٩ هـ والقييد لدينا برفق ٣٥٢-٧٣٦٦ في ١٤٣٥ / ١ / ٢٩ هـ

والمستند في الفراغها على السك الصادر من هذه الإدارة برفق ٩٣-٧٠٠٠٥١٤٨ في ٢٢ / ٨ / ١٤٣٨ هـ

قد التفتت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ . بتمن وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده .

وسمى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلماً .

الختم الرسمي
وزارة العدل
كاتب العدل الأستاذ المساعد الدكتور
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

مستند مطبوع الحكومة - ٢٨٧٠٢٢ (هذا النموذج مخصص لاستخدام بالكمبيوتر الذي يمنع تزييفه) (هذا النموذج مخصص لاستخدام بالكمبيوتر الذي يمنع تزييفه) (هذا النموذج مخصص لاستخدام بالكمبيوتر الذي يمنع تزييفه)

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
كاتب العدل الأستاذ المساعد الدكتور
[٢٧٧]

الرقم: ٢٢-٢٠٠-١٢٣-٧
التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

الحمد لله وحده والسلامة والسلامة على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبز .

وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: قطعة ٢٢ بطول: (٨٩,٧٣) تسعة و ثمانون متر و ثلاثة و سبعون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (١٤٠,٢) مائة و أربعون متر و ثلاثون سنتيمتر

شرقاً: قطعة ٢٤ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر

غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٣٨,٩٧) مائة و تسعة و ثلاثون متر و سبعة و خمسون سنتيمتر

ومساحتها: (١٥,٠٩١,٨٣) خمسة عشر ألفاً و تسعون متر مربعاً و ثلاثة و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط مع وجود شطفة بالربطن الجنوبي القربى بقدار ٦ * ٦ متر وذلك بموجب خطاب بلدية الخبز رقم ٦٠٣٦ / ١٤٣٥ / ١ / ٢٩ في ١٤٣٥ هـ والقييد برفق ٣٥٢-٧٤٨٤ في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

والمستند في الفراغها على السك الصادر من هذه الإدارة برفق ٩٣٠٠٠٠٠٠٠٠٠ في ٢٤ / ٨ / ١٤٣٨ هـ

قد التفتت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ . بتمن وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده .

وسمى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلماً .

الختم الرسمي
وزارة العدل
كاتب العدل الأستاذ المساعد الدكتور
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

مستند مطبوع الحكومة - ٢٨٧٠٢٢ (هذا النموذج مخصص لاستخدام بالكمبيوتر الذي يمنع تزييفه) (هذا النموذج مخصص لاستخدام بالكمبيوتر الذي يمنع تزييفه) (هذا النموذج مخصص لاستخدام بالكمبيوتر الذي يمنع تزييفه)



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية محافظة الجبيل

إدارة الشؤون الفنية
قسم ضبط التسمية
رخص البناء

رقم الترخيص: ١٠٨٠٢
التاريخ: ١٤٢١-٥-١٢
صلاحيتها: ٣ سنوات

رخصة بناء

المالك/شركة الخنيزي العالمية المحدودة
مصدرها: ٢٠٥٥٠٠٢٠٤
تاريخها: ١٤٠٥-٧-٠٢

شركة الموحد للتطوير العقاري

رقم الأرض: ٤٩٧٥٠
مساحة الأرض: ٣٩٧٥٠
من المخطط المعتمد: ١٤/٢
تاريخ: ١٤١٠-٠٢-٠١

ملاحظة هامة: يجب عمل سائر خدش لمنع تصويب مواد البناء في الشارع والقناة حتى يسطر وضع رقم القياس وتاريخها باسم الملك والمطور والمنتج الهندسي المشرف بتاريخ: ١٤١٠-٠٢-٠١

رقم رخص البناء: ١٤٢١-٥-١٢
رقم الترخيص: ١٠٨٠٢

رقم الأرض: ٤٩٧٥٠
مساحة الأرض: ٣٩٧٥٠
من المخطط المعتمد: ١٤/٢
تاريخ: ١٤١٠-٠٢-٠١

ملاحظات:

- أعدت الرسومات بمعرفة مهندس: الفطري للاستشارات الهندسية
- سند الرسوم المقررة وتاريخها: (١٤٢١٩) رويل الفطري
- م بموجب الإصدار رقم (٤٦/١٦٠٢٢٤٦) لرقم ١٤٢١-٥-١٢
- برأص عدم وضع قنشات التكيف في الواجهة الرئيسية للمبنى
- تمت مراجعة الرسومات والمقابلة عليها على أن يلتزم المالك بالمنطقة داخل الخطبة القارية وأن يدرج فيها عدد ضرورية التحليل مهما كان وعليه أعطى الترخيص
- أجريت دراسة لقرينة بمعرفة:

رئيس بلدية محافظة الجبيل: رئيس بلدية الشؤون القارية
مهندس/عبدالله بن محمد الكزازی - المهندس/ثاييف بن فيصل الفيوض
م/صلاح الدين هارب الكبيدي
رئيس بلدية الجبيل: خالد عبدالرحمن السعافين

الرقم: التاريخ: الزقات:

جائز: ٠٤٠٤٦ - ٣٦٢ - فاكس: ٣٥٧٣ - ٣٦٢ - ب.ب: ٢٢٨٨ - الجبيل - المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية محافظة الجبيل

رقم الترخيص: ١٠٨٠٢
التاريخ: ١٤٢١-٥-١٢
صلاحيتها: ٣ سنوات

رخصة بناء

المالك/شركة الخنيزي العالمية المحدودة
مصدرها: ٢٠٥٥٠٠٢٠٤
تاريخها: ١٤٠٥-٧-٠٢

شركة الموحد للتطوير العقاري

رقم الأرض: ٤٩٧٥٠
مساحة الأرض: ٣٩٧٥٠
من المخطط المعتمد: ١٤/٢
تاريخ: ١٤١٠-٠٢-٠١

ملاحظات:

- أعدت الرسومات بمعرفة مهندس: الفطري للاستشارات الهندسية
- سند الرسوم المقررة وتاريخها: (١٤٢١٩) رويل الفطري
- م بموجب الإصدار رقم (٤٦/١٦٠٢٢٤٦) لرقم ١٤٢١-٥-١٢
- برأص عدم وضع قنشات التكيف في الواجهة الرئيسية للمبنى
- تمت مراجعة الرسومات والمقابلة عليها على أن يلتزم المالك بالمنطقة داخل الخطبة القارية وأن يدرج فيها عدد ضرورية التحليل مهما كان وعليه أعطى الترخيص
- أجريت دراسة لقرينة بمعرفة:

رئيس بلدية محافظة الجبيل: رئيس بلدية الشؤون القارية
مهندس/عبدالله بن محمد الكزازی - المهندس/ثاييف بن فيصل الفيوض
م/صلاح الدين هارب الكبيدي
رئيس بلدية الجبيل: خالد عبدالرحمن السعافين

الرقم: التاريخ: الزقات:

جائز: ٠٤٠٤٦ - ٣٦٢ - فاكس: ٣٥٧٣ - ٣٦٢ - ب.ب: ٢٢٨٨ - الجبيل - المملكة العربية السعودية



أبعاد
للتقييم العقاري

بسم الله الرحمن الرحيم
 المحكمة الشرعية بولاية الأحواز
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٢٠٧٠٠٥٦١١
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٩ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم ١١٤ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر -
 وحدودها وأطوالها كالتالي:
 شمالاً: قطعة رقم ١١٤ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
 جنوباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
 شرقاً: قطعة رقم ١١٦ بطول: (٤٠) أربعون متر
 غرباً: قطعة رقم ١١٢ بطول: (٤٠) أربعون متر
 ومساحتها: (١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ٤ / ١٣ في ١٤٣٤ هـ والمقيد برقم
 ٣٤٩٤١٧٠ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٧ هـ
 والمستند في اقرارها على البنك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٣٠٢٠٢٠٠٨٠١ في ٢٢ / ٩ / ١٤٣٦ هـ
 قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي
 في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن قدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى
 التصديق تويراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويج
 كاتب العدل

وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 مكتب العدل بكمب رقم (٧)

هذا المستند وحدة مستفادته ، وصياغته أو تكلف نسخة عنه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.
 نسخة مطابع الحكومة - ٣٣٣٣١ (مع النماذج مخصص للاستخدام بالعماس الالي وبلغ لغايته)
 صفحة ١ من ١
 نموذج رقم (١١-٣٠٠٠١)

بسم الله الرحمن الرحيم
 المحكمة الشرعية بولاية الأحواز
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٢
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٩ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم ١١٢ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر -
 وحدودها وأطوالها كالتالي:
 شمالاً: قطعة رقم ١١٣ بطول: (٣٥٠) خمسة و ثلاثون متر و ثمانية سنتيمتر
 جنوباً: شارع عرض ١٦٠٠٠ متر بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر
 شرقاً: قطعة رقم ١١٤ بطول: (٤٠) أربعون متر
 غرباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: (٤٠) أربعون متر
 ومساحتها: (١٠٣٩٨٠٠٠) ألف و ثلاثمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم
 ١٩٣٦٤ / ٤ / ١٣ في ١٤٣٤ هـ والمقيد برقم ٣٤٩٤١٧٠ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٧ هـ
 والمستند في اقرارها على البنك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠٠ في ٢٢ / ٩ / ١٤٣٦ هـ
 قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي
 في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن قدره ٢٦٣٥٠٠٠٠٠ ثلاثون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق
 تويراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويج
 كاتب العدل

وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 مكتب العدل بكمب رقم (٧)

هذا المستند وحدة مستفادته ، وصياغته أو تكلف نسخة عنه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند.
 نسخة مطابع الحكومة - ٣٣٣٣١ (مع النماذج مخصص للاستخدام بالعماس الالي وبلغ لغايته)
 صفحة ١ من ١
 نموذج رقم (١١-٣٠٠٠١)



مستندات العقار

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
وحدة إنعاش

رقم الرخصة: ٤٣٥١٠٦٤٥
تاريخها: ١٣٧٧-٧٧٥
صلاحيتها: ٥ سنوات
نوعها: ١٤٥٧

رقم المخطط: ٤٣٥١٠٦٤٥
المساحة الكلية: ٢٢٨٠ متر مربع

رقم القطعة	رقم المملك	رمز الاستخدام	رقم سند المملك	نوع سند المملك	تاريخه
٤٣٥١٠٦٤٥	٤٣٥١٠٦٤٥	(٢٠١٠)	٤٣٥١٠٦٤٥	سند	١٣٧٧/٧٧٥

تكون الواجبات باللون الابيض فقط

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحات التحديد لا تقل مساحتها عن (١٠٠ × ١٠٠) مسووح فيها اسم صاحب المشروع واسم المقتولين الآخرين

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠
اتساع	١٠٠	١٠٠	١٠٠	١٠٠

مكونات الإنشاء

الوصف	المساحة	الاستخدام
البناء الطبل	٢٢٨٠	البناء الطبل
مساحة البناء	٢٢٨٠	البناء الطبل
الطاقم العمرى	٢٢٨٠	البناء الطبل
المكعب المنصوب	٢٢٨٠	البناء الطبل
المكعب المنصوب	٢٢٨٠	البناء الطبل
بيانات الرسوم	٢٢٨٠	البناء الطبل
قيمة الرسوم	٢٢٨٠	البناء الطبل
أعمال السداد	٢٢٨٠	البناء الطبل
تاريخها	٢٢٨٠	البناء الطبل

وزارة الشؤون البلدية والقروية
المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم: ٤٣٠٢٠٠١٣٣٠٦
التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

الجمد لله وحده والسلا والبلاد على من لا تبي بعده وبما
قرن الجزء الغربي من الحرف (و) من المخطط رقم ٢٨ / ٢ الواقع في حي الزاكن بمدينة الخبر
وجودها وأطولها محتاتلي:
شمالاً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) متر ومائة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) متر ومائة وخمسون متر
شرقاً: شارع عرض ١٠ م مطرف من أصل الصك بطول: (١٥٠) متر ومائة وخمسون متر
غرباً: شارع عرض ٨ م يليه حديقة عامه بطول: (١٥٠) متر ومائة وخمسون متر
ومساحتها: (٢٢٤٠٠) اثنين وعشرون ألفاً وخمسمائة متر مربعاً فقط
والمستند في الفراغ على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٢٠٢٠٠٠٠٠٨٨٧٢ في ٢٠ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حفظ للمشاركة المقارة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٤٨١٣٤ في ١٢ / ١٢ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي
في ١٢ / ١٢ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٢٧٧٠٠٠٠٠٠ ثلاثمائة وسبعة وسبعون مليون ريال وعليه جرى التسديد تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتقاده ، وصال الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلما

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري
الحكم الرسمي
وزارة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كل عمل مكتمل رقم (٥)
مستند رقم (٥)
مستند رقم (٥)
مستند رقم (٥)

مستندات العقار



أبعاد
التقييم العقاري

إدارة رخص البناء
نوع العميلة: سفر
التاريخ: ١٤٤١/٠٩/٠٤ هـ
المرفقات: بيوت
الرقم الموحد: ٤١٠٠١٧٠١١

رقم الرخصة: ١٤٣٧/١٣٤٧
تاريخ الرخصة: ١٤٤١-٠٧-١٠
تاريخ الإنتهاء: ١٤٤٢-٠٧-١٠
نوع الرخصة: تجدي

رخصة بناء مبنى تجاري مكثف

رقم التسجيل: سلطان محمد لاسر العنبر
رقم التسجيلات: ٢٠١٥٣٣٣١٣٨

رقم المخطط: ٣١٠٨١٨٠٠١٣٤٤
رقم المخطط التنظيمي: ١١٨٤
رقم العقار: ١١٨٤
نوع البناء: من الضواحي
مساحة الأرض: ٢٤,٣٢١٦ م² محيط الأسوار م/ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	٦٠ م	٦٠	٤
شرق	٥٥ م	٥٥	٤
جنوب	٦٠ م	٦٠	٤
غرب	٥٥ م	٥٥	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإستهلاك
مواقف	٢٣١٦,٠٠٠	٠
دور أرضي	٢٣١٦,٠٠٠	٥
قوالب	٣١٩٩,٣٢	٠
أول تجاري	٣١٩٩,٣٢	٩
غرفة كهرباء	١٢٩,٥٠٠	٠
لشبي تجاري	١٢٩,٥٠٠	٨
لشبي مكثف	١٢٩,٥٠٠	٨
دور خضس	١٢٩,٥٠٠	٨
دور ستاس	١٢٩,٥٠٠	٨
دور تسليح	١٢٩,٥٠٠	٨
دور تلمن	١٢٩,٥٠٠	٨
دور ربيع	١٢٩,٥٠٠	٨

الختم الرسمي

مدير إدارة الرخص: محمد عبد الرحمن العنبر
مدير مكتب الرخص: محمد عبد الرحمن العنبر
مدير مكتب الرخص: محمد عبد الرحمن العنبر

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارة العدل
٧٧٧

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٩/٢٤ هـ
رقم الصك: ٧٣٠٢٠٥٠٢٤١٢٣

صك

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

فإن البلاك رقم 14 من المخطط رقم 1184 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 60م بطول: (43.81) ثلاثة وأربعون متراً واحداً وثمانون سنتيمتراً+21.70م

جنوباً: شارع عرض 15م بطول: (70) سبعون متراً

شرقاً: شارع عرض 20م بطول: (55) خمسة وخمسون متراً

غرباً: شارع عرض 80م بطول: (40.08) أربعون متراً وثمانية سنتيمتراً ومساحتها: (3212) ثلاثة آلاف ومنتين وإثني عشر متراً مربعاً فقط

والمستند في أفراغها على الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 399016000570 في 20 / 9 / 1443 هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010484834 وتنتهي في 14 / 1 / 1445 هـ،. ويتم قدره 235000000 منتين وخمسة وثلاثون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في 24 / 9 / 1443 هـ لأخذه، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

ملاحظة: مبلغ الحكومة - ٣٢٢١٥٠ (٣٢٢١٥٠ ريالاً) يخص الامتداد بالمساح التي وضع للملك

توقيع رقم (١٢١-٢٣-١٠٠)

صفحة رقم 1 من 1



المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

تسهلُ 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).

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.

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.

يجب

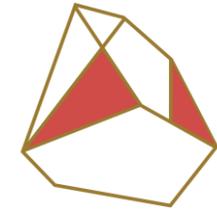
تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً 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.



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 : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
[إيميل: asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)

م. عمار قطب
المدير التنفيذي
جوال: +966 55 556 2500
[إيميل: ammarq@sa-abaad.com](mailto:ammarq@sa-abaad.com)