أبعاد
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

12 عقاراً حول المملكة العربية السعودية لصندوق "مشاركة ريت"

هوية العميل: شركة مشاركة المالية

تاريخ التقرير: 06 أغسطس 2025
V250154
P251083

مشاركة
Musharaka

المقدمة

السادة/ شركة مشاركة المالية الموقرين.

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

اشارةً إلى طلبكم، تتقدم شركة "أبعاد" بخالص الشكر لدعوتكم لنا لإعداد وتقديم تقرير التقييم المتعلق بالعقار المذكور أعلاه. لقد أعددنا تقييمنا على أساس القيمة العادلة لغرض القوائم المالية.

مرفق لكم التقرير بناءاً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقا لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والسارية بتاريخ 31 يناير 2025 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

تؤكد شركة أبعاد بأن التقييم قد تم من قبلنا كمقيمين خارجيين وأننا نمتلك المهارات الفنية والمعرفة والخبرة المطلوبة لإجراء هذا التقييم بكفاءة.

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

م. عمار عبدالعزيز سندي
رئيس مجلس الإدارة (COB)

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

شهادة التسجيل

صفحة المحتويات

04
الملخص التنفيذي

- ملخص التقرير

06
شروط التقييم

- الشروط والاحكام العامة
- نطاق العمل
- مصادر البيانات والمدخلات

11
الافصاح والافتراضات

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الاستقلالية وعدم تضارب المصالح
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

14
تحليل الموقع

- المؤشرات الاقتصادية
- مجمع العروبة بلازا
- مستودعات البركة
- صالة عرض البازعي
- مجمع الفيصلية بلازا
- مجمع الخرج بلازا
- فندق جاردينو
- مجمع جزالا السكني
- مجمع الجبيل التجاري
- ظهران للشقق الفندقية
- مجمع سي شور السكني
- مجمع اللؤلؤة السكني
- برج فيردين

99
التقييم

- مجمع العروبة بلازا
- مستودعات البركة
- صالة عرض البازعي
- مجمع الفيصلية بلازا
- مجمع الخرج بلازا
- فندق جاردينو
- مجمع جزالا السكني
- مجمع الجبيل التجاري
- ظهران للشقق الفندقية
- مجمع سي شور السكني
- مجمع اللؤلؤة السكني
- برج فيردين

210
الملاحق

- مستندات العقار
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

04

الملخص التنفيذي

شروط التقييم

الافصاح

تحليل الموقع

التقييم

الملاحق

- ملخص التقرير

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

- تتكون محفظة "مشاركة ريت" من اثني عشر عقارًا مدرة للدخل تقع في خمس مدن في المملكة العربية السعودية: الرياض، الخرج، الجبيل، الخبر، والدمام.
- جميع العقارات قيد التقييم يتم تشغيلها ومدرة للدخل.
- تتكون المحفظة 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	45,440,000
مستودعات البركة	الرياض	صناعي	29,955	90,770,000
صالة عرض البازعي	الرياض	تجاري	10,000	77,650,000
مجمع الفيصلية بلازا	الدمام	تجاري	10,779	19,400,000
مجمع الخرج بلازا	الخرج	تجاري	16,096	60,640,000
فندق جاردينو	الرياض	ضيافة	3,495	100,420,000
مجمع جزالا السكني	الخبر	سكني	29,487	158,340,000
مجمع الجبيل التجاري	الجبيل	تجاري	39,750	61,890,000
ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)	الخبر	ضيافة	3,798	75,350,000
مجمع سي شور السكني	الخبر	سكني	38,103	121,850,000
مجمع اللؤلؤة السكني	الخبر	سكني	22,500	322,530,000
برج فيردين	الرياض	مكتبي	3,212	298,100,000

أبعاد
للتقييم العقاري

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 – نسخة الكترونية
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	**1,432,380,000**

شروط التقييم

06

شروط التقييم

- الشروط والاحكام العامة
- نطاق العمل
- مصادر البيانات والمدخلات

شروط التقييم

الشروط والاحكام العامة

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

- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقا للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناء على التعليمات الواردة من السادة / شركة مشاركة المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة العادلة للعقار الموصوف.

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

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

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

- 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 أنشيء التقرير لأجله.

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

- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر 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.

أبعاد
للتقييم العقاري

الشروط والاحكام العامة

- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.

- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.

- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم إعداد هذا التقرير وفقًا لمعايير التقييم الدولية السارية في 31 يناير 2025 والمعتمدة في المملكة العربية السعودية، حيث يشمل بشكل كامل معايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC. تطبق شركة أبعاد للتقييم العقاري جميع المعايير التي تنطبق على جميع عمليات التقييم، وتتحمل الشركة المسؤولية المهنية في ضمان الامتثال لتلك المعايير، حيث نمتلك من الكفاءة والتدريب والتأهيل والخبرات ما يمكننا من إجراء عملية التقييم بكفاءة واحترافية.

- يشمل هذا الإطار تطبيق المعايير التالية:

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

شروط التقييم

نطاق العمل

الإستخدام المقصود

• تقدير القيمة العادلة لتقييم 12 عقاراً حول المملكة العربية السعودية لصندوق "مشاركة ريت" لغرض القوائم المالية، بتاريخ 30 يونيو 2025.

المعايير المهنية

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

طبيعة عمل المقيم وأي قيود عليه

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

تضارب المصالح

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

• وفي حال وجود أي علاقة قد يفهم منها وجود تضارب مصالح فقد تم الإفصاح عنها بشفافية تامة ضمن هذا التقرير وذلك التزامًا بمتطلبات الإفصاح والإستقلال المنصوص عليها في إطار المعايير الدولية للتقيم.

الغرض من التقييم

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

تاريخ التقييم

• تم تقييم العقار في تاريخ 30 يونيو 2025.

تاريخ المعاينة

• تمت معاينة العقار في تاريخ 29 مايو 2025 من قبل فريق أبعاد.

أساس القيمة

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقًا لمعايير التقييم الدولية (IVS) 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.

المعلومات المقدمة من العميل

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

• صك الملكية.

• رخصة البناء.

• معلومات الدخل.

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

مصادر البيانات والمدخلات

معيار البحث والاستقصاء

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

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

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

- تم إعداد هذا التقييم بناءً على المعلومات المتاحة وقت المعاينة والتقييم، ولا تتحمل شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري مسؤولية عن أي نقص أو قصور في المعلومات التي لم تكن متوفرة حينها.
- وفي حال ظهور معلومات جوهرية لاحقًا مثل نزاع قانوني على الملكية أو مستندات تؤثر على القيمة فإن من حق المُقيّم مراجعة التقييم وتحديثه بما يتناسب مع المعطيات الجديدة.

مصادر البيانات والمدخلات

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

وقد تم أخذ الفئات التالية من المعلومات بعين الاعتبار:

البيانات السوقية:

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

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

الحكم المهني:

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

الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG):

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

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

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

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

الافصاح والافتراضات

الملخص التنفيذي
شروط التقييم
11 الافصاح والافتراضات
تحليل الموقع
التقييم
الملاحق

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الاستقلالية وعدم تضارب المصالح
- الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة
- إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

الافصاح والافتراضات

إخلاء المسؤولية العامة

القيود على الاستخدام و النشر

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

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

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، 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 ملكا خاصا 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 بمُلاك ومديري العقار، المستأجرين، المطور العقاري، بائع العقار، وأي طرف أخر.

معيار العقارات التطويرية (410)

- تعرف العقارات التطويرية بأنّها المصالح التي يلزم إعادة تطويرها لتحقيق أعلى وأفضل استخدام لها، أو التي انتهت أعمال تطويرها أو ما زالت جاريةً في تاريخ التقييم.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

- الافتراض هو أمر يُفترض أنه صحيح. ويتعلق بالحقائق أو الشروط أو الحالات التي تؤثر على موضوع التقييم أو أسلوب التقييم، والتي – حسب الاتفاق – لا يلزم التحقق منها من قِبل المُقيّم كجزء من عملية التقييم.
- تم افتراض أن العقار محل التقييم خالٍ من أي حقوق قانونية لطرف ثالث، بما في ذلك حقوق الرهن العقاري أو أي قيود نظامية أخرى. وبِناءً على ذلك، فإن شركة أبعاد للتقييم العقاري تُخلي مسؤوليتها القانونية تجاه أي التزامات تتعلق بصحة أو دقة هذه البيانات، حيث تقتصر مهمتها فقط على تقييم العقار وفقًا للشروط والأحكام المتفق عليها.
- وفقا 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 افتراضات خاصة.

أبعاد
للتقييم العقاري

إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

تسلسل تقييم القيمة العادلة

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

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

كشف قياس القيمة العادلة

- وفقًا لتسلسل القيمة العادلة المحدد في IFRS 13، يعتمد تقييم عقاراتنا بشكل رئيسي على المدخلات من المستوى 3. تتضمن المدخلات من المستوى 3 بيانات غير قابلة للمشاهدة وتتطلب تقديرات إدارية كبيرة. يعود ذلك إلى الخصائص الفريدة لعقاراتنا وعدم توفر أسعار السوق بسهولة للأصول المماثلة أو المتشابهة. يتضمن نهجنا في التقييم استخدام منهجيات التقييم المناسبة والملائمة، وتكون تقديرات القيمة العادلة حساسة للتغييرات 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 جزءًا رئيسيًا من عملية تقييم العقارات، ويبرز الاعتماد على بيانات غير قابلة للمشاهدة، ويشجع المستخدمين على مراجعة الكشوف المفصلة لفهم أكثر دقة لمنهجيات التقييم والمخاطر المرتبطة بها. يساعد توفير الشفافية بهذه الطريقة المساهمين في اتخاذ قرارات مستنيرة استنادًا إلى الظروف الفريدة للعقارات المقيمة.

تحليل الموقع

14

تحليل الموقع

- المؤشرات الاقتصادية
- مجمع العروبة بلازا
- مستودعات البركة
- صالة عرض البازعي
- مجمع الفيصلية بلازا
- مجمع الخرج بلازا
- فندق جاردينو
- مجمع جزالا السكني
- مجمع الجبيل التجاري
- ظهران للشقق الفندقية
- مجمع سي شور السكني
- مجمع اللؤلؤة السكني
- برج فيردين

الافصاح

شروط التقييم

الملخص التنفيذي

الملاحق

التقييم

أبعاد للتقييم العقاري

المؤشرات الإقتصادية

البيئة السياسية وبيئة الأعمال

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

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

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

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

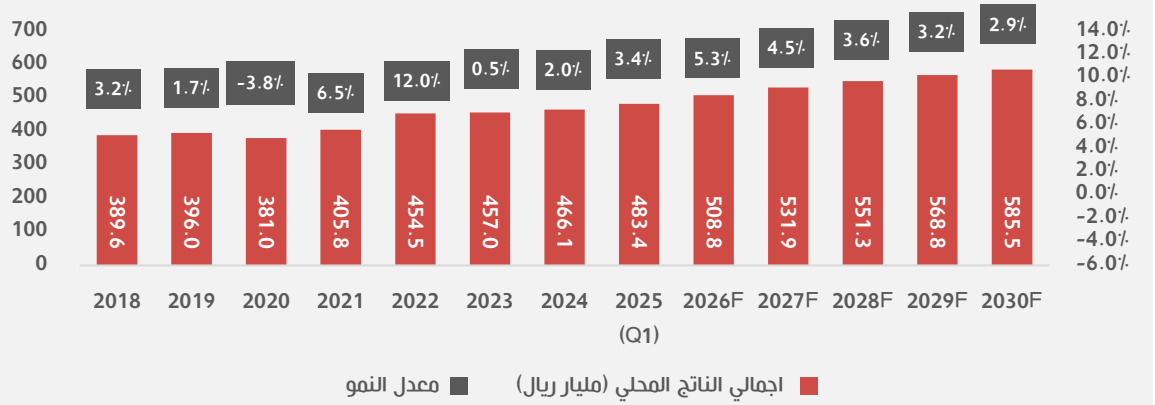
تحتل المملكة العربية السعودية المرتبة الأولى عالميًا كأكبر مُصدر للبترول، بقدرة إنتاجية تتجاوز 12 مليون برميل يوميًا.

نمو الناتج المحلي الإجمالي (GDP)

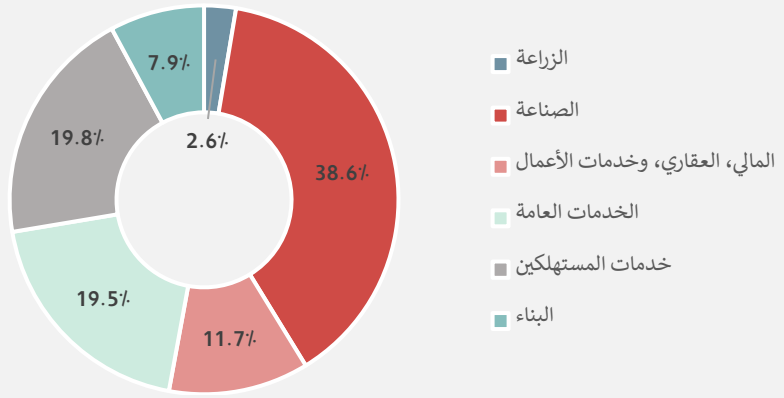
نما الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للمملكة العربية السعودية بنسبة 3.4٪ في الربع الأول من عام 2025 مقارنةً بنفس الفترة من عام 2024. كما ارتفع الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي المعدل موسمياً بنسبة 1.1٪ مقارنةً بالربع الرابع من عام 2024.

المصدر: الهيئة العامة للإحصاء ((GASTAT، البنك الدولي

نمو الناتج المحلي الإجمالي (GDP)



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



تحليل الموقع

المؤشرات الإقتصادية

مساهمات القطاعات وتقدم رؤية 2030

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

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

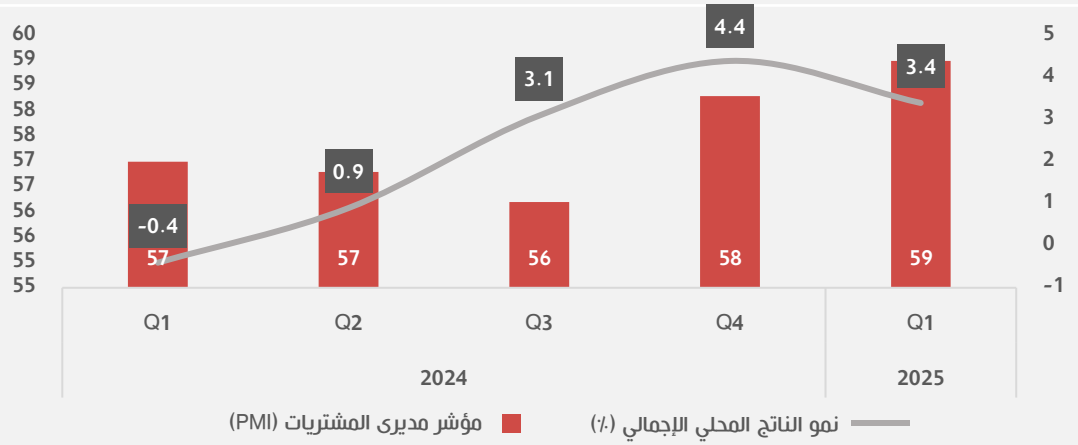
تسهم مشاريع رؤية 2030 الجارية مثل نيوم، القدية، ومشروع البحر الأحمر في تعزيز الاستثمارات، وتوفير فرص العمل، وتنويع القطاعات الاقتصادية.

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

نمو الناتج المحلي الإجمالي

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

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



المصدر: مؤسسة أكسفورد الاقتصادية، البنك المركزي السعودي

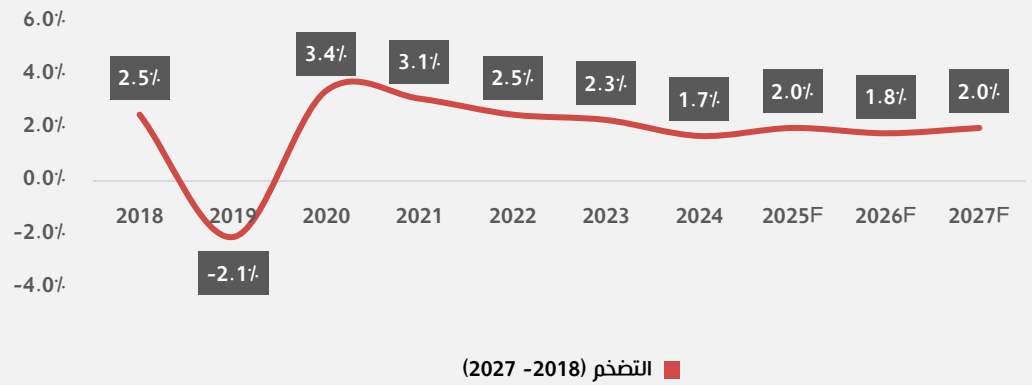
تحليل الموقع

المؤشرات الإقتصادية

التضخم

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

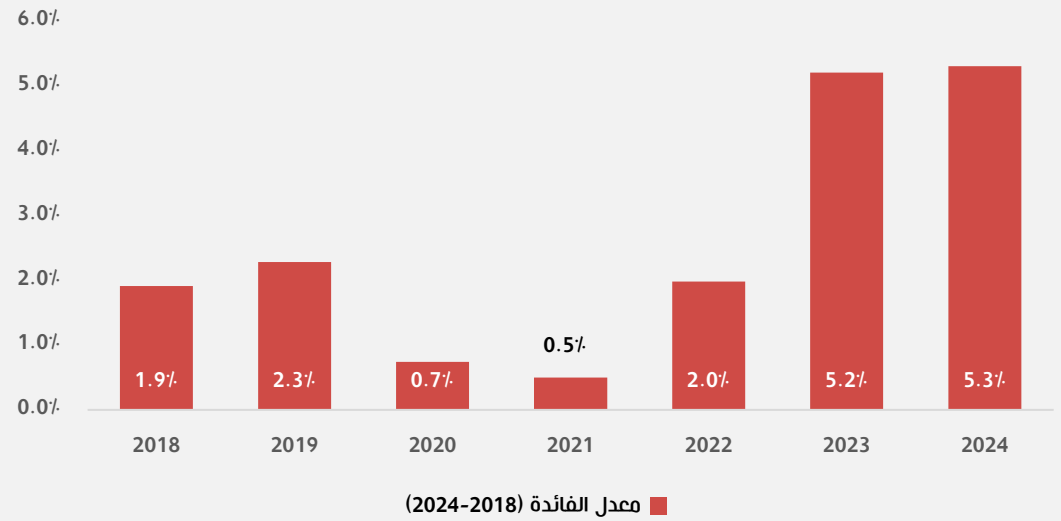
بلغ متوسط معدل التضخم في المملكة العربية السعودية لعام 2024 نحو 1.7٪، مدفوعًا بشكل كبير بالزيادات الحادة في أسعار السكن والمرافق والمواد الغذائية. وقد ساهم ارتفاع التكاليف في القطاعات الأساسية مثل المياه والكهرباء والغاز وأنواع الوقود الأخرى في استمرار الضغوط التضخمية.



معدل الفوائد

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

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



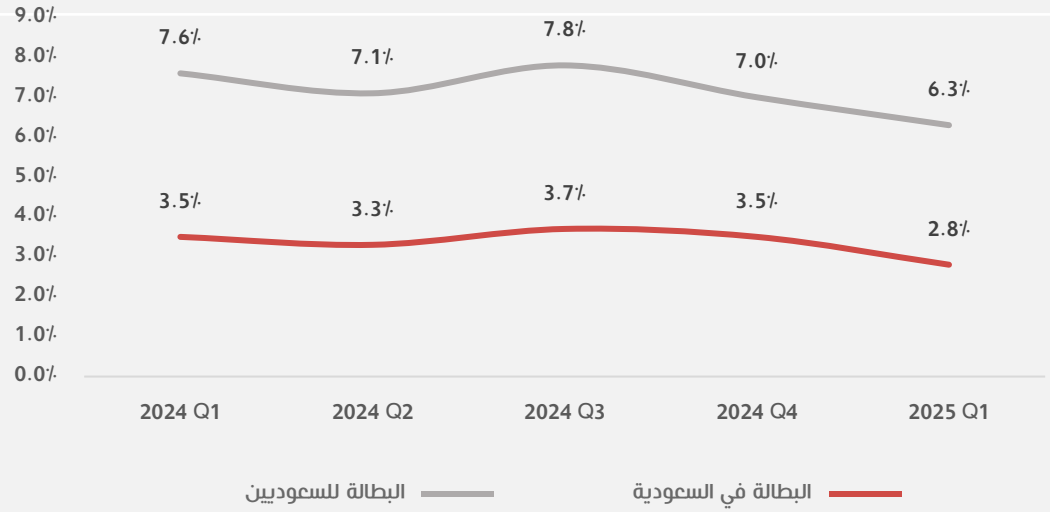
المصدر: مؤسسة أكسفورد الاقتصادية، البنك المركزي السعودي

المؤشرات الإقتصادية

البطالة

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

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

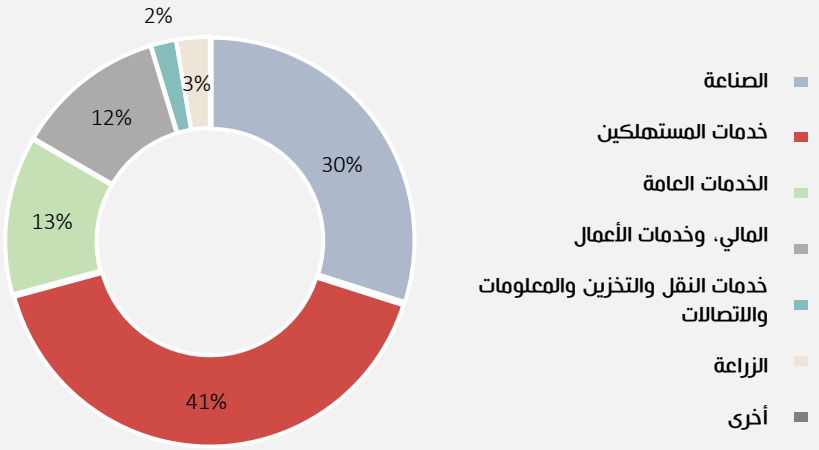


المصدر: مؤسسة أكسفورد الاقتصادية، الهيئة العامة للإحصاء

التوظيف حسب القطاع

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

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



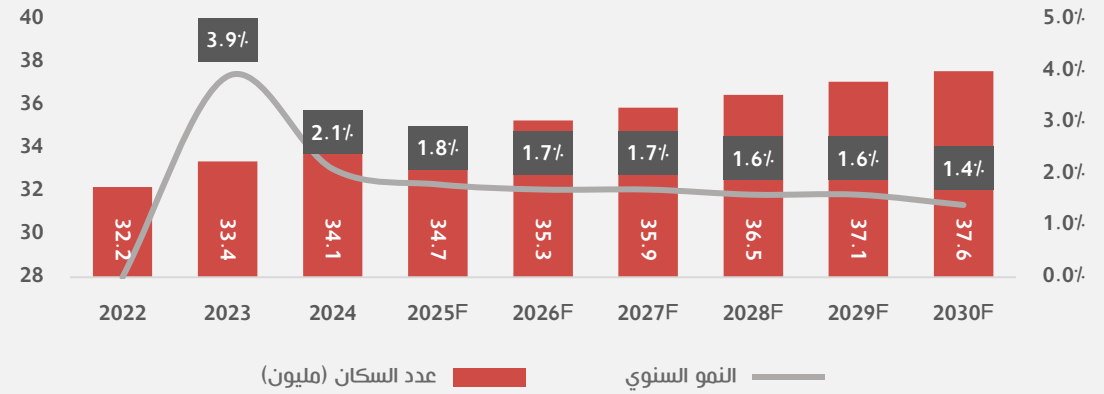
أبعاد للتقييم العقاري

المؤشرات الإقتصادية

السكان

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

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



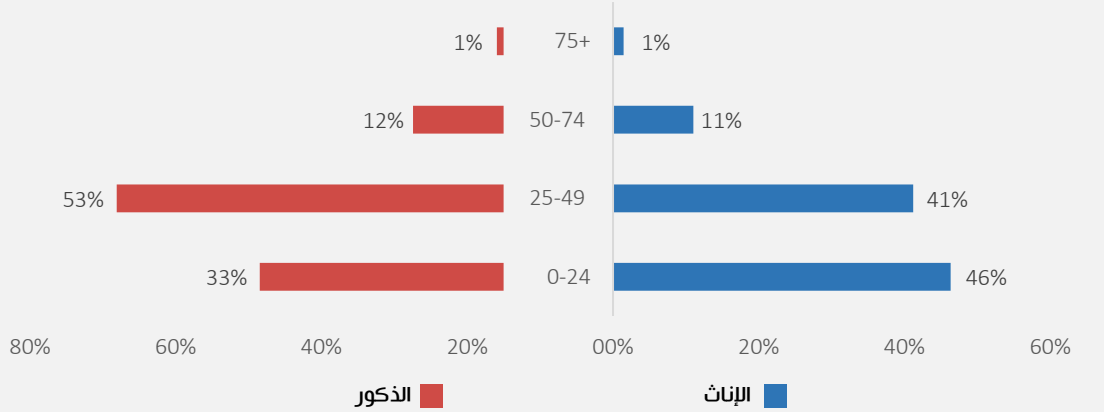
المصدر: مؤسسة أكسفورد الاقتصادية، البنك الدولي

العوامل الديموغرافية

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

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

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



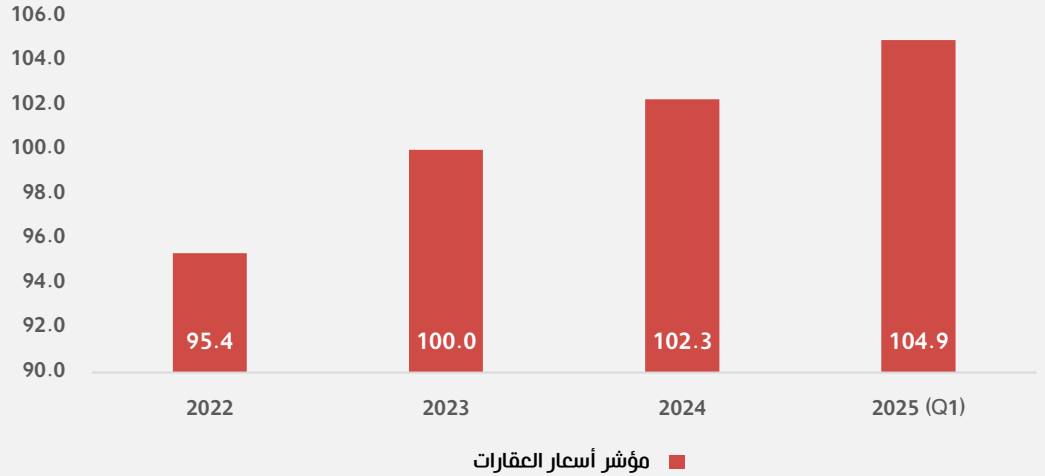
تحليل الموقع

المؤشرات الإقتصادية

مؤشر أسعار العقارات

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

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

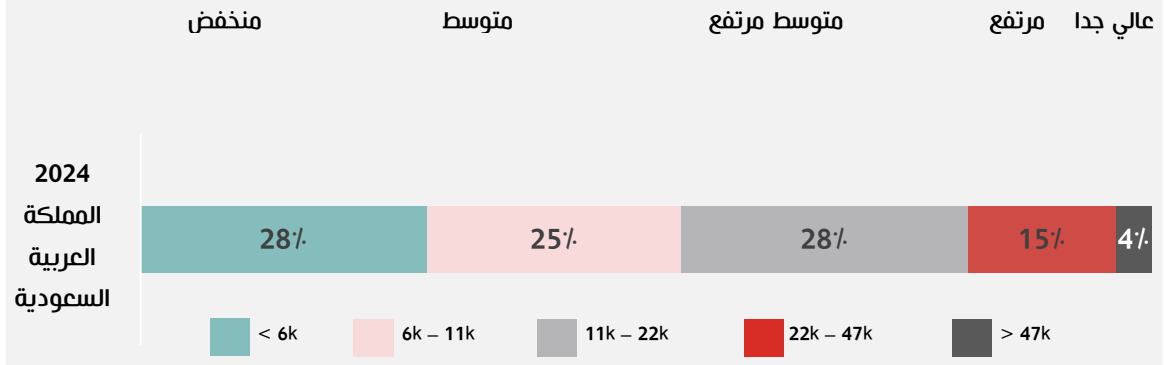


تفصيل الدخل - بالريال السعودي

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

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

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



المصدر: مؤسسة أكسفورد الاقتصادية، الهيئة العامة للإحصاء

المؤشرات الإقتصادية

مؤشر أسعار العقارات
شهد سوق العقارات في المملكة العربية السعودية نشاطًا قويًا في الربع الأول من عام 2025، حيث بلغت قيمة الصفقات 29 مليار دولار. جاء ذلك نتيجة الطلب القوي في قطاعات السكن، والمكاتب، والضيافة، خاصة في مدينة الرياض التي تظل وجهة رئيسية لجذب الاستثمارات ومشاريع التطوير الجديدة.
شهدت قيم العقارات السكنية زيادة بنسبة 5.1٪ على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2025، مع تصدر الفيلات ارتفاعات الأسعار بأكثر من 10٪. ويعود ذلك إلى الارتفاع الكبير في الإقراض العقاري بنسبة 28.3٪ سنويًا، إلى جانب جهود الحكومة لتعزيز تملك المنازل عبر برامج مثل "سكني".
أطلقت شركة LWK + PARTNERS مشروع "بولس وادي"، وهو مجمع وطني للتقنية والأمن السيبراني في الرياض بتكلفة 12.1 مليار ريال سعودي (3.2 مليار دولار أمريكي)، ويغطي مساحة تبلغ 600,000 متر مربع (1.14 مليون متر مربع إجمالي المساحة المبنية). يُطلق على المشروع لقب "وادي السيليكون السعودي"، ويشمل مجمعًا حكوميًا، مقرات لشركات تقنية، ومجتمعًا بحثيًا في مجال الأمن السيبراني. يركز المخطط الرئيسي على الاستدامة، حيث يتضمن أكثر من 60٪ من المساحات الخضراء إلى جانب بنية تحتية للمدن الذكية وحلول تنقل صديقة للبيئة، بهدف وضع معيار جديد للتطوير العمراني المبتكر والصديق للبيئة في المملكة العربية السعودية.
يستمر مشروع دار الهجرة في المدينة المنورة، الذي انطلق في 2014 وأُعيد تفعيله أواخر 2023 بواسطة شركة رؤى المدينة القابضة (تابعة لصندوق الاستثمارات العامة)، في تحقيق تقدم ملموس. في 26 مايو 2025، تم توقيع عقد استشاري لتصميم المخطط الرئيسي مع مجموعة DLR للشرق الأوسط. يغطي المشروع متعدد الاستخدامات مساحة تقارب مليون متر مربع، وقد تجاوزت نسبة إنجازه 50٪، مع اقتراب انتهاء المرحلة الثانية التي تضم الفنادق والمباني الإدارية. ويأتي العقد الجديد لتقديم الاستشارات الخاصة بتصميم المخطط الرئيسي، في حين تظل معظم أعمال المرحلة الأولى معلقة.
شهد سوق المكاتب في الرياض طلبًا مرتفعًا على المساحات المميزة، مما أدى إلى زيادة سنوية بنسبة 21٪ في الإيجارات. كما حقق قطاع الضيافة نموًا ملحوظًا بفضل الزيادة القياسية في أعداد السياح وتوسع مشاريع تطوير الفنادق، فيما سجل قطاع التجزئة ارتفاعًا بنسبة 8٪ في مبيعات نقاط البيع، مما يعكس النمو السكاني وتغير عادات المستهلكين.
من المتوقع أن يؤدي فتح السوق أمام المشترين الأجانب إلى زيادة العرض العقاري، وجذب المطورين الدوليين، وتنويع المنتجات العقارية، مما يدعم مشاريع ذات جودة أعلى ويعزز سيولة السوق. كما تم وضع ضوابط تنظيمية لحماية مصالح المواطنين السعوديين وضمان توافق الاستثمارات الأجنبية مع الأولويات الوطنية، في حين ستضمن متطلبات الحد الأدنى لرأس المال والمعايير التطويرية أن تسهم الاستثمارات الأجنبية المباشرة في تحقيق نمو عمراني مستدام.
تُتوقع هذه التعديلات أن تعزز الطلب في القطاعات السكنية والتجارية والضيافية، وتسريع وتيرة طرح الوحدات السكنية الجديدة، كما تسهم في تعزيز دمج المملكة العربية السعودية في الأسواق العقارية العالمية، مما يدعم موقعها كمركز استثماري إقليمي بارز.

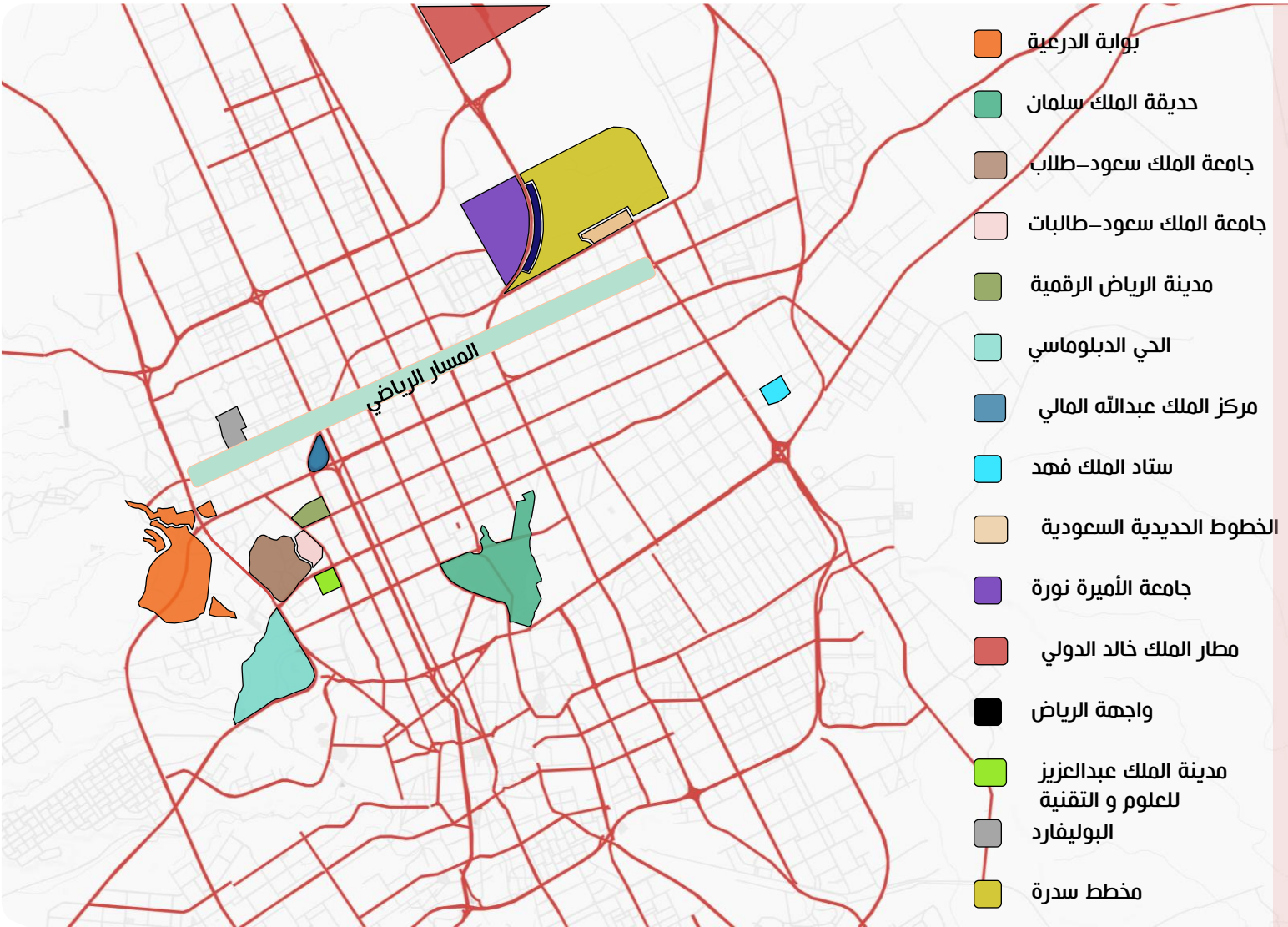
المصدر: مارك للإستشارات العقارية

أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

العقارات على مستوى المدينة

- تتمتع مدينة الرياض بالعديد من الوجهات المحلية المعروفة التي تشكل الحياة الحضرية فيها. العقار قيد التقييم قريب من بعض هذه الوجهات، مما يمنحه ميزة إضافية.
- يُعتبر "رياض فيو" مكانًا شائعًا يستضيف الأنشطة التجارية والمطاعم والمقاهي. بالإضافة إلى ذلك، يقع "الخط الحديدي السريع" (SAR) بجانب العقار، وهو يربط مختلف مدن المملكة في الشمال والشرق والجنوب بالرياض من خلال شبكة سكك حديدية معقدة وعصرية.
- يُعد مطار الملك خالد أحد المعالم البارزة في مدينة الرياض، حيث يسهم في تسهيل ربط المسافرين المحليين والدوليين بالعاصمة السعودية.
- وجود العديد من المؤسسات التعليمية في المدينة، مثل جامعة الأميرة نورة التي تستوعب 74,000 طالب، وجامعة الملك سعود، و مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية (KACST)، يرفع من معايير التعليم في المدينة، ويخلق مستقبلاً أفضل للأجيال القادمة، ويسهم في التنافس مع أنظمة التعليم المحلية والدولية.
- أحد الأحياء الرئيسية في الرياض هو "الحي الدبلوماسي"، الذي يواكب الخطط الجيوسياسية ويرسم العلاقات الدولية.
- وقد حافظت الرياض على مكانتها بوجود اثنين من الأحياء المهمة: الحي المالي والحي الرقمي، مما يتيح للمملكة العربية السعودية توسيع قدرة النمو إقليميًا ودوليًا في كل من القطاعين التكنولوجي والمالي.
- وفي إطار رؤية المملكة 2030، يُتوقع أن يكون لتطوير "بوابة الدرعية" تأثير كبير من خلال جذب السياح، وتشجيع التبادل الثقافي، والكشف عن تاريخ المملكة الممتد لمئات السنين.
- على صعيد الترفيه، تتميز الرياض بوجود أماكن ترفيهية متنوعة ومعروفة، مثل "بوليفارد الرياض" الذي يُعد مدينة داخل مدينة وعالم داخل عالم. بالإضافة إلى وجود الملاعب الرياضية.
- كما تنتظر الرياض افتتاح أكبر حديقة حضرية في المنطقة، "حديقة الملك سلمان"، التي ستُسهم في تحقيق أهداف المملكة في الاستدامة كما هو موضح في رؤية 2030.



أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

مشروع "المسار الرياضي"

المسار الرياضي
Sports Boulevard

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

برنامج "الرياض الخضراء"

الرياض الخضراء
GREEN RIYADH

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

حديقة الملك سلمان

حديقة الملك سلمان
King Salman Park

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

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

هيئة تطوير بوابة الدرعية
Dariyah Gate
Development Authority

برنامج تطوير الدرعية التاريخية

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

مشروع "الرياض آرت"

RIYADH ART

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

تحليل الموقع

النقل العام - مترو الرياض

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

أطوال خطوط مترو الرياض

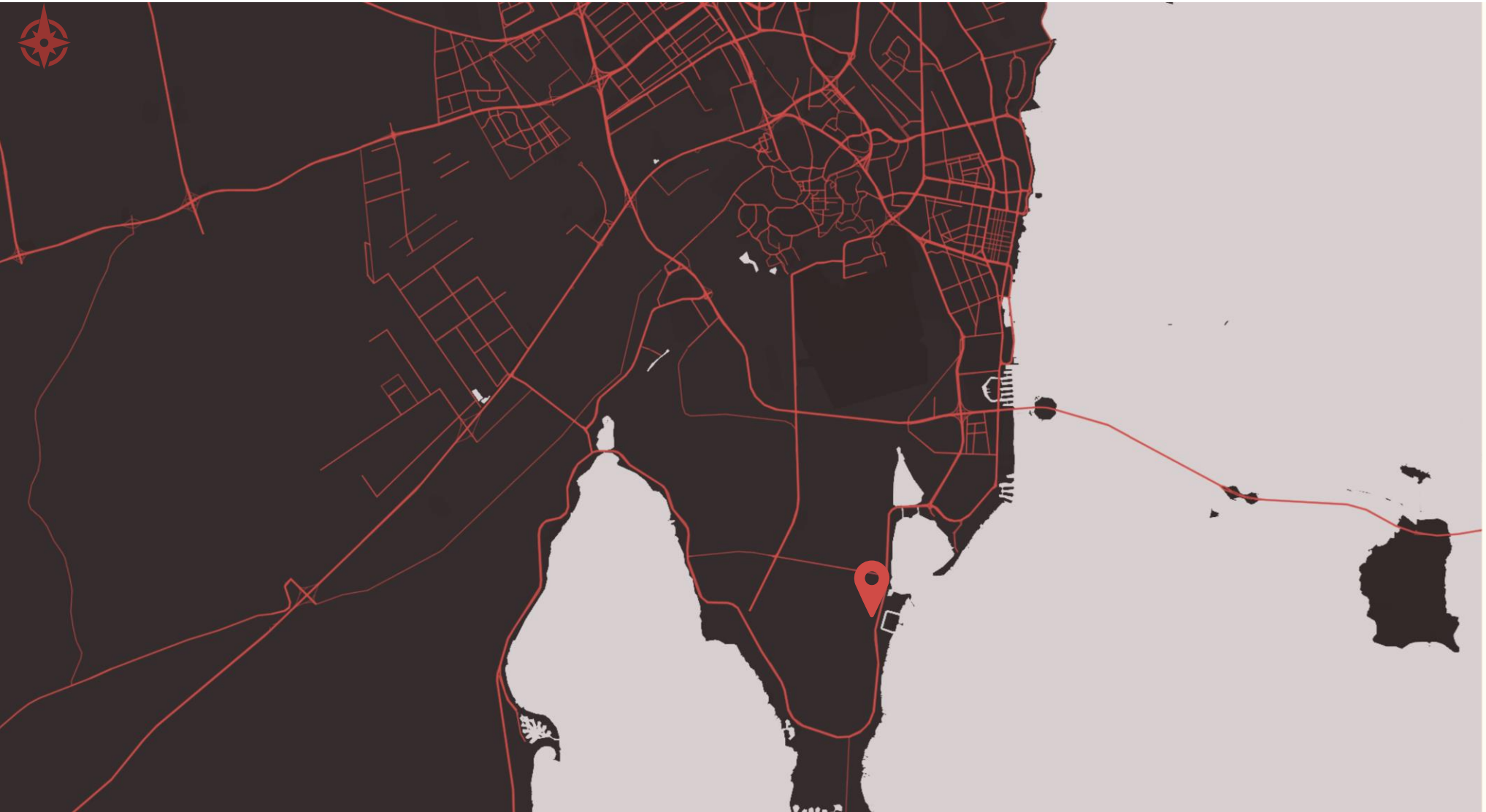
المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5

النقل العام – ميترو الرياض

أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع

العقارات على مستوى المدينة



تقع العقارات قيد التقييم في مدينة الخبر.

تبلغ المساحة العمرانية الإجمالية للخبر حوالي 750 كيلومترًا مربعًا، ويُقدّر عدد سكانها بنحو 578,500 نسمة.

تتميّز مدينة الخبر ببنية تحتية جيدة تُؤهلها لتكون مركزًا تجاريًا وصناعيًا، بالإضافة إلى وجود الموانئ البحرية والمناطق السكنية التي تسهم في تعزيز النشاط التجاري في المنطقة.

تُحيط بالعقار مساحات قيد التطوير، إلى جانب العديد من المنتجعات والمراكز التجارية، بالإضافة إلى أماكن مخصصة لصيد الأسماك.

أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع العروبة بلازا

تحليل الموقع – مجمع العروبة بلازا

العقار على مستوى الحي

- يقع مجمع العروبة التجاري بحي العروبة بمدينة الرياض على قطعة أرض شبه منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 19,212 متر مربع. يضم المجمع التجاري العديد من المحلات التجارية (بعدد 19 محل)، و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 11,292 متر مربع.
- 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

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	19,212.22
إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)	11,292
نسبة التغطية (٪)	59٪
عدد الوحدات التجارية (عدد)	19
عمر العقار (تقديري)	9 سنوات

خريطة توضح موقع العقار

تحليل 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، ستاربكس، مايسترو بيتزا، و غيرها من العلامات التجارية.
- بناء على نتائج البحث الميداني، فإن مجمع العروبة التجاري يحتوي على 18 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.

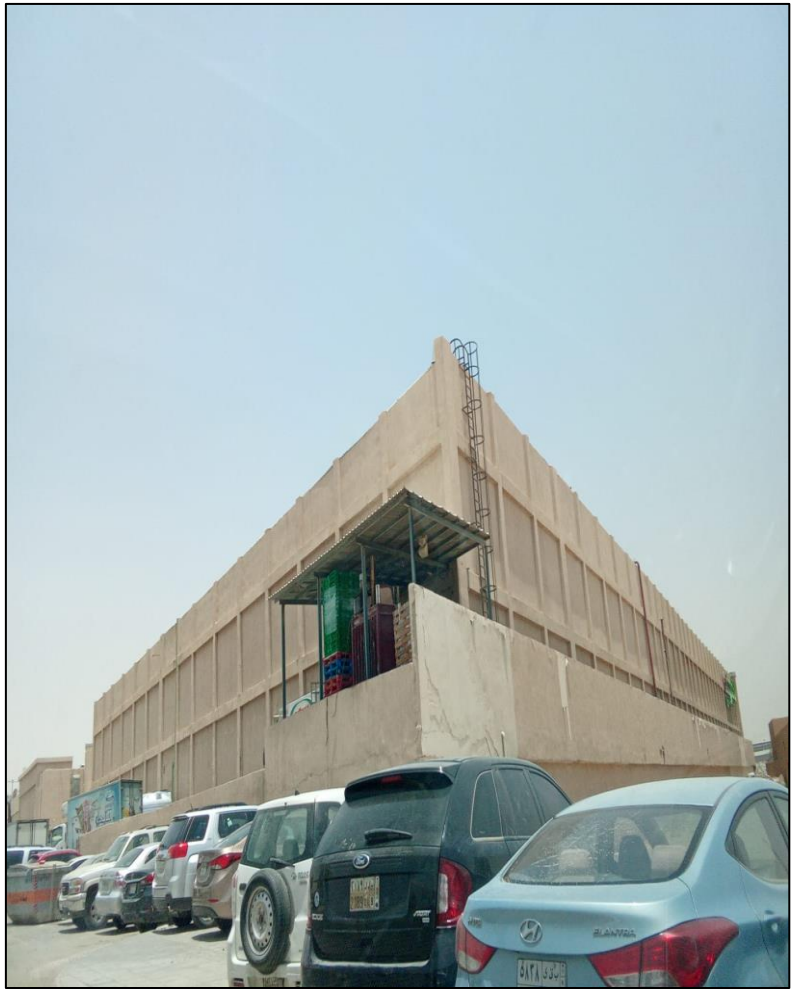
بعض العلامات التجارية في المركز:

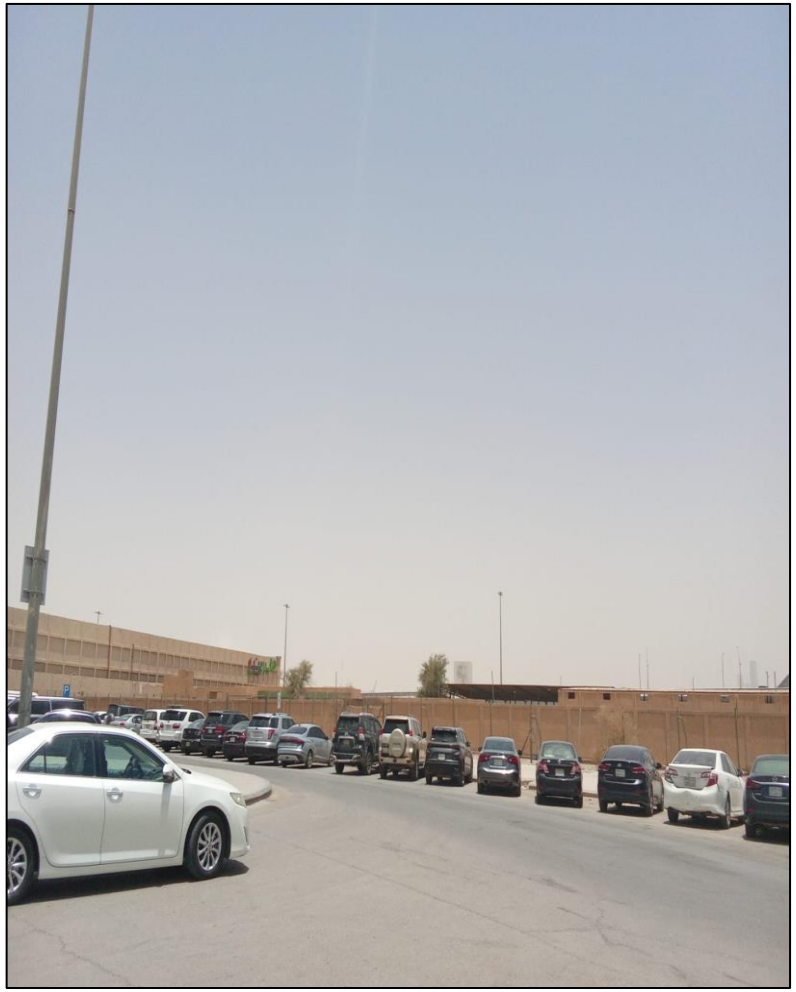
معلومات العقار:

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

تحليل الموقع – مجمع العروبة بلازا

صور العقار





تحليل الموقع – مجمع العروبة بلازا

صور العقار

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°42'09.2"N 46°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)
شمالي	188.44	طريق العروبة	60
جنوبي	206.65	طريق العروبة الفرعي	60
شرقي	141.36	جار	-
غربي	70.5	غير مسمى	15

مصادر المعلومات (الصك).

- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

أبعاد
للتقييم العقاري

مستودعات البركة

تحليل 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 في حي المشاعل على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 29,955 متر مربع.
- 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 بالعقار مستودعات و منشآت صناعية، محلات تجارية، بالإضافة إلى مباني سكنية.

ملخص معلومات العقار

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	29,955
إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)	27,605
عمر العقار (سنوات)	10
معدل الإشغال (٪)	٪100

خريطة توضح موقع العقار

تحليل الموقع – مستودعات البركة

صور العقار

تحليل الموقع – مستودعات البركة

صور العقار

تحليل الموقع – مستودعات البركة

معلومات الملكية – مستودعات البركة, الرياض

ملكية العقار:

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

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

مصادر المعلومات (الصك).

- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

أبعاد
للتقييم العقاري

صالة عرض البازعي

تحليل 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 متر مربع.
- 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 المباني 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.

ملخص معلومات العقار

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	10,000
إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)	12,068.40
عدد المعارض التجارية (عدد)	1
عمر العقار (سنوات)	10

خريطة توضح موقع العقار

تحليل 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

معلومات العقار

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

تحليل الموقع – صالة عرض البازعي

صور العقار

تحليل الموقع – صالة عرض البازعي

صور العقار

تحليل الموقع – صالة عرض البازعي

معلومات الملكية – صالة عرض البازعي, الرياض

ملكية العقار:

الوصف	التفاصيل	
اسم المالك	شركة حفظ المشاركة العقارية	
الاستخدام	تجاري	
رقم القطعة	101, 102, 103, 104، 131, 132, 133, 134	
رقم المخطط التنظيمي	911	
المنطقة (عنوان العقار)	النسيم الغربي	
إحداثيات الموقع	24°44'16.1"N 46°48'02.6"E	
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)
شمالي	100	خريص	80
جنوبي	100	الشرافة	15
شرقي	100	جار	-
غربي	100	عبدالرحمن بن عوف	60

مصادر المعلومات (الصك).

- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع الفيصلية بلازا

تحليل الموقع – مجمع الفيصلية بلازا

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.

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة

تحليل 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 متر مربع.
- يضم المركز التجاري 29 وحدة تجارية، بنسبة اشغال 96٪.
- 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) تعادل39٪.

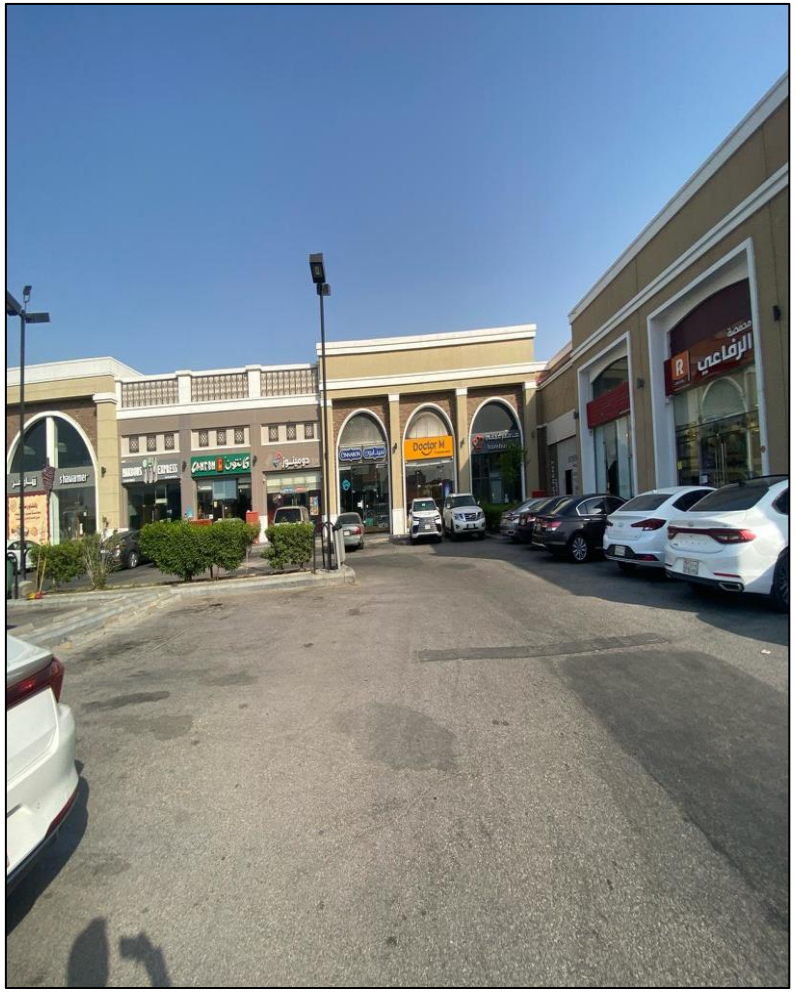
ملخص معلومات العقار

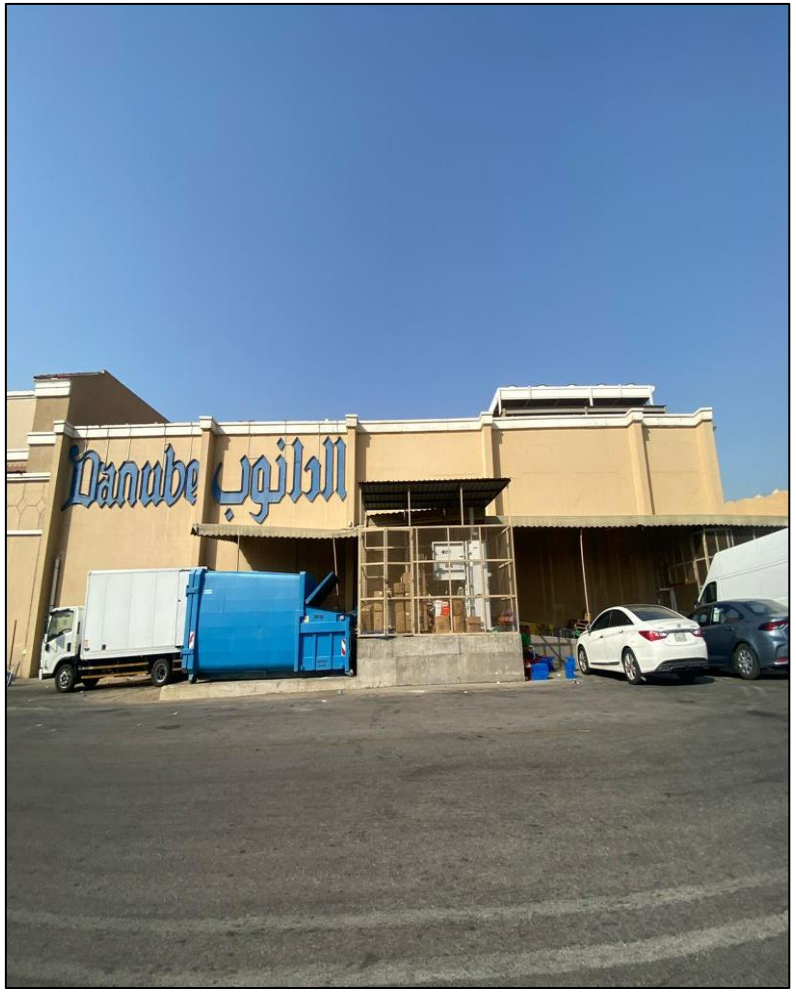
الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	10,779.50
إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)	7,495
إجمالي مساحة التأجيرية (متر مربع)	5,592.8
نسبة التغطية (٪)	٪39
عدد الوحدات التجارية (عدد)	29
نسبة الاشغال (٪)	٪96
عمر العقار (تقديري)	12 سنوات

خريطة توضح موقع العقار

تحليل الموقع – مجمع الفيصلية بلازا

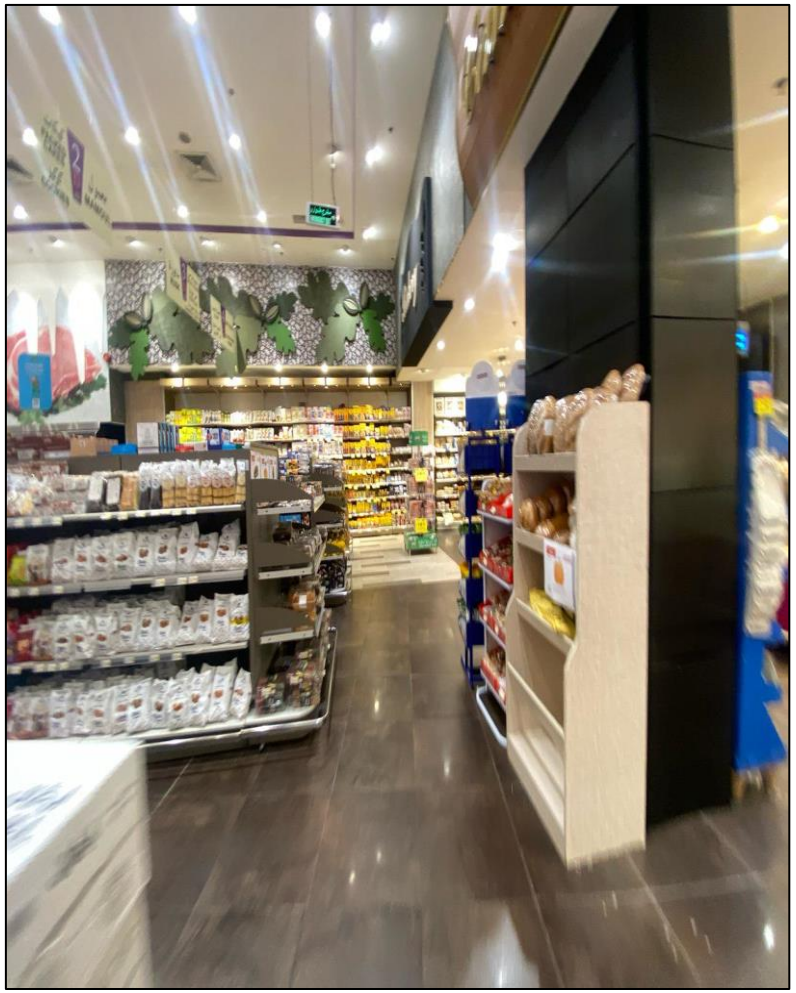
صور العقار





تحليل الموقع – مجمع الفيصلية بلازا

صور العقار



تحليل الموقع – مجمع الفيصلية بلازا

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

	طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالي	40.41	شارع الملك فهد	150
جنوبي	40.00	شارع الطريفة	16
شرقي	39.60	شارع عبدالله بن عمر	20
غربي	45.36	جار	-

مصادر المعلومات (الصك).

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)
شمالي	40.41	شارع الملك فهد	150
جنوبي	40	شارع الطريفة	16
شرقي	45.36	جار	-
غربي	51.12	جار	-

تحليل الموقع – مجمع الفيصلية بلازا

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

	طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالي	40.41	شارع الملك فهد	150
جنوبي	40	شارع الطريفة	16
شرقي	51.12	جار	-
غربي	56.88	جار	-

مصادر المعلومات (الصك).

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)
شمالي	40.41	شارع الملك فهد	150
جنوبي	40	شارع الطريفة	16
شرقي	56.88	جار	-
غربي	62.64	جار	-

تحليل الموقع – مجمع الفيصلية بلازا

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°24'13.08"N 50° 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)
شمالي	40.41	شارع الملك فهد	150
جنوبي	40	شارع الطريفة	16
شرقي	62.64	جار	-
غربي	68.4	شارع 15	25

مصادر المعلومات (الصك).

- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع الخرج بلازا

أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع – مجمع الخرج بلازا

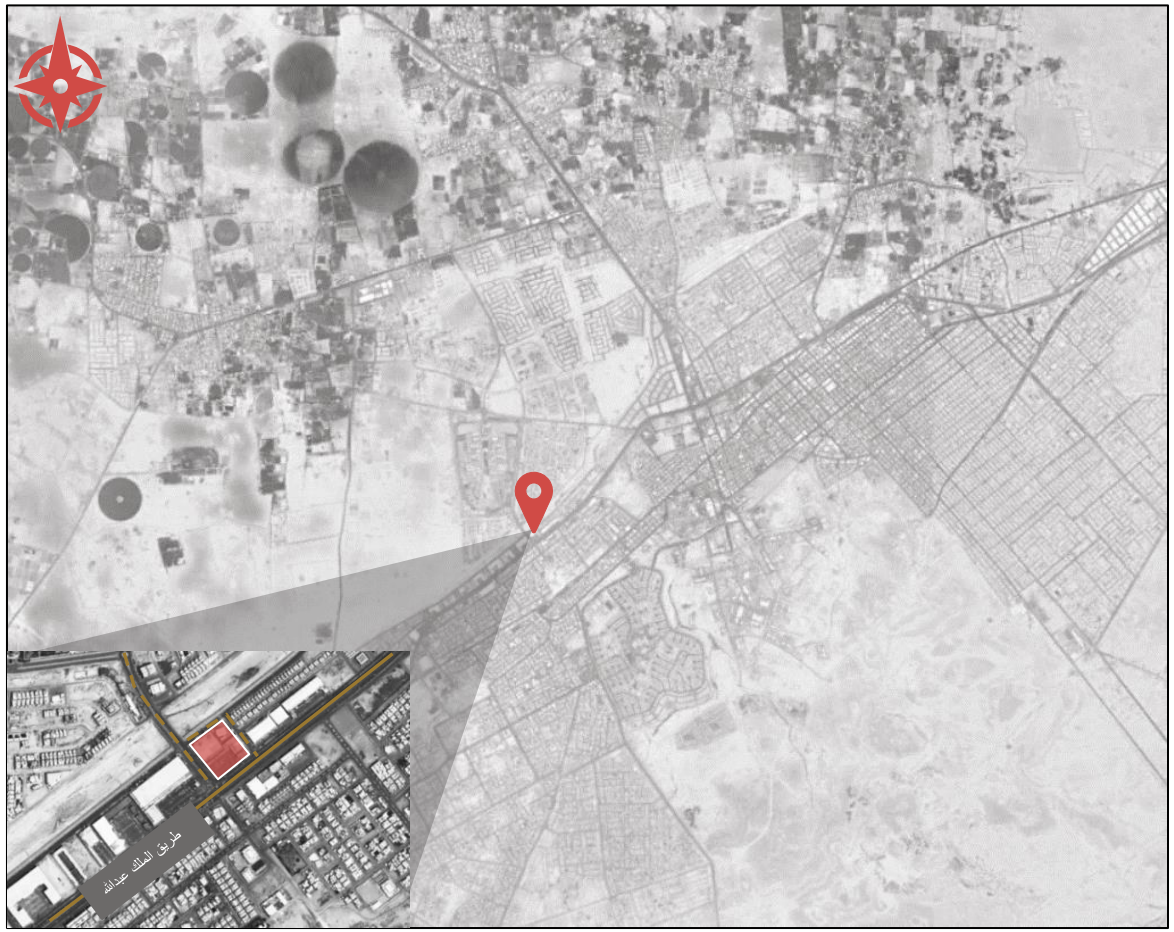
العقار على مستوى المدينة

- 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 سطام 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 سطام بن عبدالعزيز من الجهة الغربية من مجمع الخرج. أما في يخص الواجهتين الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحد الموقع من الجهة الشمالية، و الشرقية. يمكن الوصول للعقار قيد التقييم مباشرة من خلال طريق الملك عبدالله.

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة



تحليل الموقع – مجمع الخرج بلازا

وصف العقار

- يقع مجمع الخرج التجاري على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 16,095.97 متر مربع.
- 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 متر مربع.
- 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 الأخر على طريق الأمير سطام بن عبدالعزيز.

ملخص معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	16,095.97
إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)	9,521.1
نسبة التغطية (٪)	56٪
عدد المعارض التجارية (عدد)	18
نسبة الاشغال (٪)	95٪
عمر العقار	12 سنوات

خريطة توضح موقع العقار

تحليل 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 متر مربع إلى 140 متر مربع، كما يضم المجمع محلين تجاريين بمساحة تتراوح من 2,060 متر مربع إلى 4,827 متر مربع 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 متر مربع.

بعض العلامات التجارية في العقار قيد التقييم:

الدانوب Danube
رد تاغ REDTAG
مايسترو
كودو KUDU

معلومات العقار:

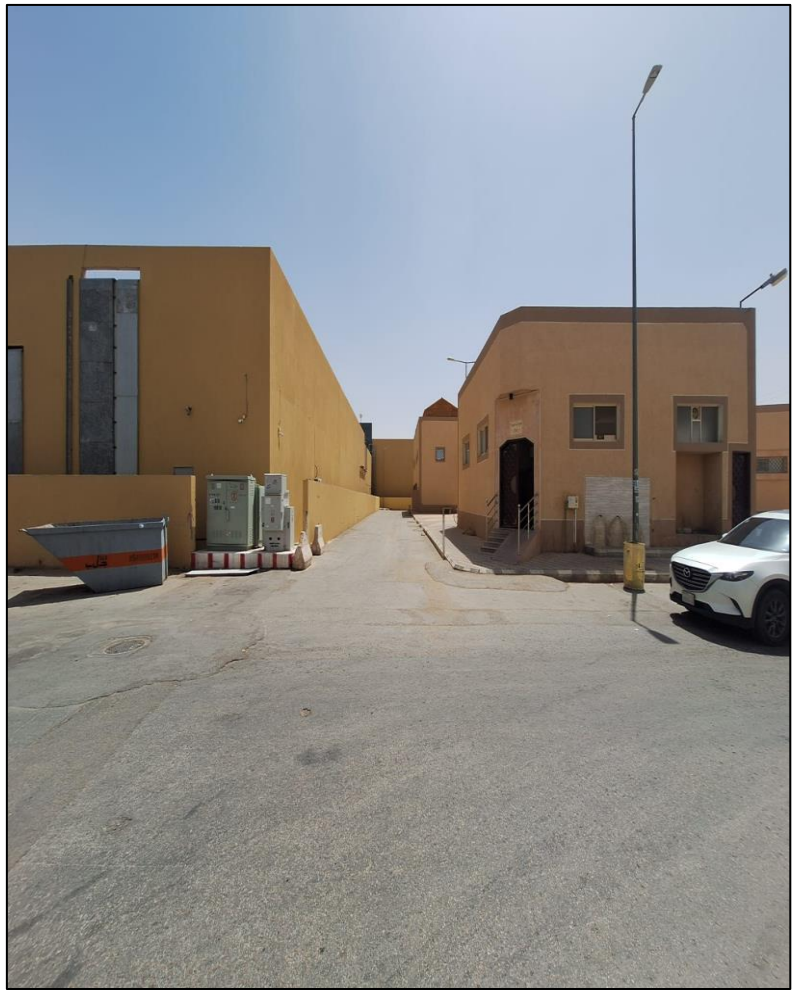
الوصف	التفاصيل
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	16,095.97
إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)	9,521.1
المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	9,403.40
المساحة التأجيرية المؤجرة (متر مربع)	8,839.13
عدد المعارض التجارية (عدد)	18
عمر العقار	12 سنة

تحليل الموقع – مجمع الخرج بلازا

صور العقار

تحليل الموقع – مجمع الخرج بلازا

صور العقار



تحليل الموقع – مجمع الخرج بلازا

معلومات الملكية – مجمع الخرج بلازا

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	

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

	طول الواجهة	اسم الشارع	عرض الشارع (متر)
شمالي	82.15	غير مسمى	20
جنوبي	80	طريق الملك عبدالله	60
شرقي	141.1	غير مسمى	6
غربي	140.5	غير مسمى	40

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)
شمالي	57.5	غير مسمى	6
جنوبي	60.35	طريق الملك عبدالله	60
شرقي	82.9	غير مسمى	15
غربي	80.25	جار	-

- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

أبعاد
للتقييم العقاري

فندق جاردينو

تحليل الموقع – فندق جاردينو

العقار على مستوى الحي

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

خريطة توضح موقع العقار

تحليل الموقع – فندق جاردينو

وصف 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 الفندقية 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.

خريطة توضح موقع العقار

تحليل الموقع – فندق جاردينو

صور العقار

تحليل الموقع – فندق جاردينو

معلومات الملكية – فندق جاردينو, الرياض

ملكية العقار للقطعة رقم 1:

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

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

مصادر المعلومات (الصك).

- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع جزالا السكني

أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع – مجمع جزالا السكني

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 اجزلا 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.

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة

تحليل 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 متر مربع.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 101 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الاخرى.
- إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 26,388.02 متر مربع.
- 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٪.

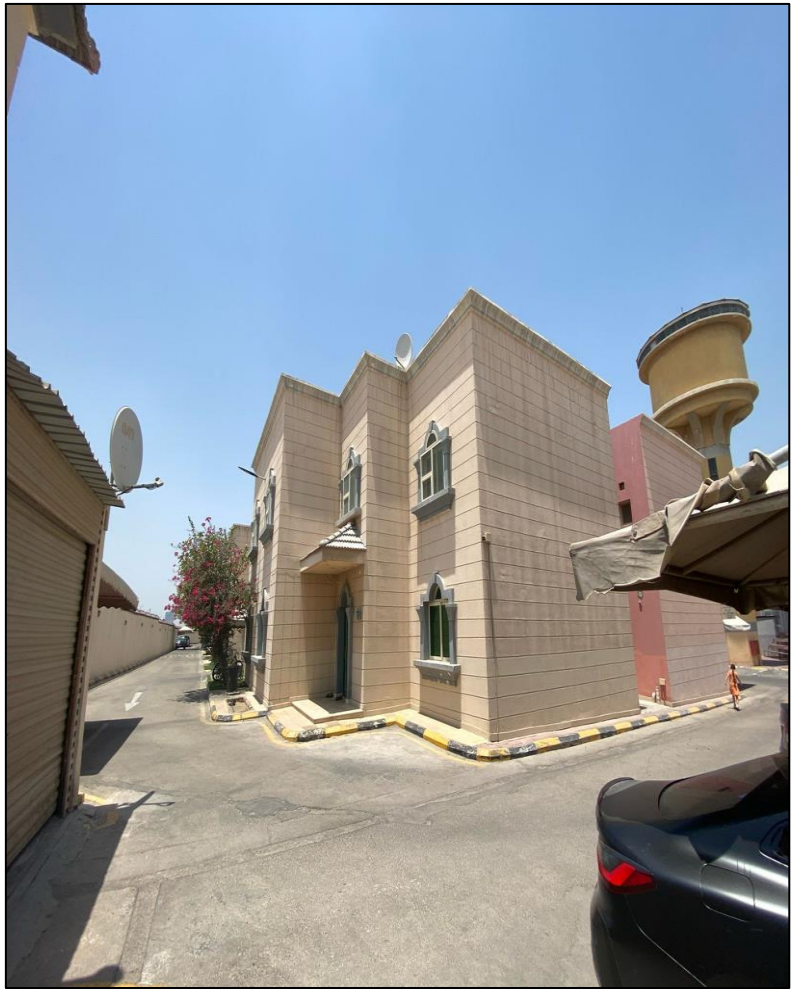
ملخص معلومات العقار

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	29,486.73
إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)	26,388.02
نسبة التغطية (٪)	56٪
عدد الوحدات السكنية (عدد)	101
نسبة الاشغال (٪)	93٪
عمر العقار	26 سنة

خريطة توضح موقع العقار

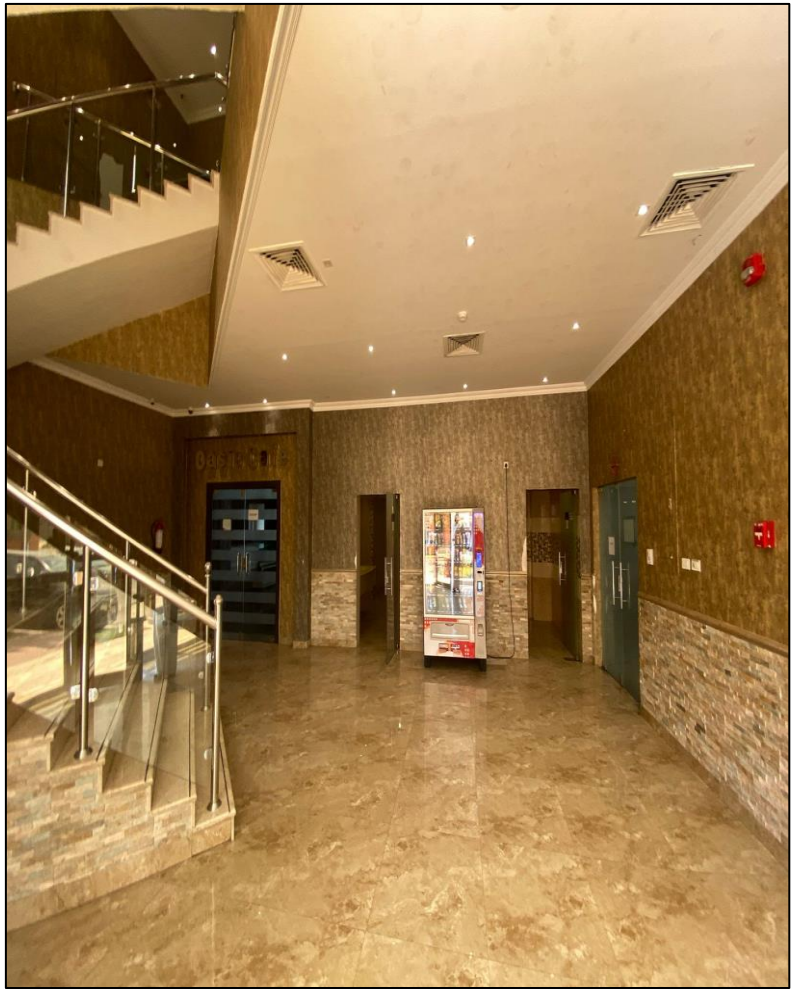
تحليل الموقع – مجمع جزالا السكني

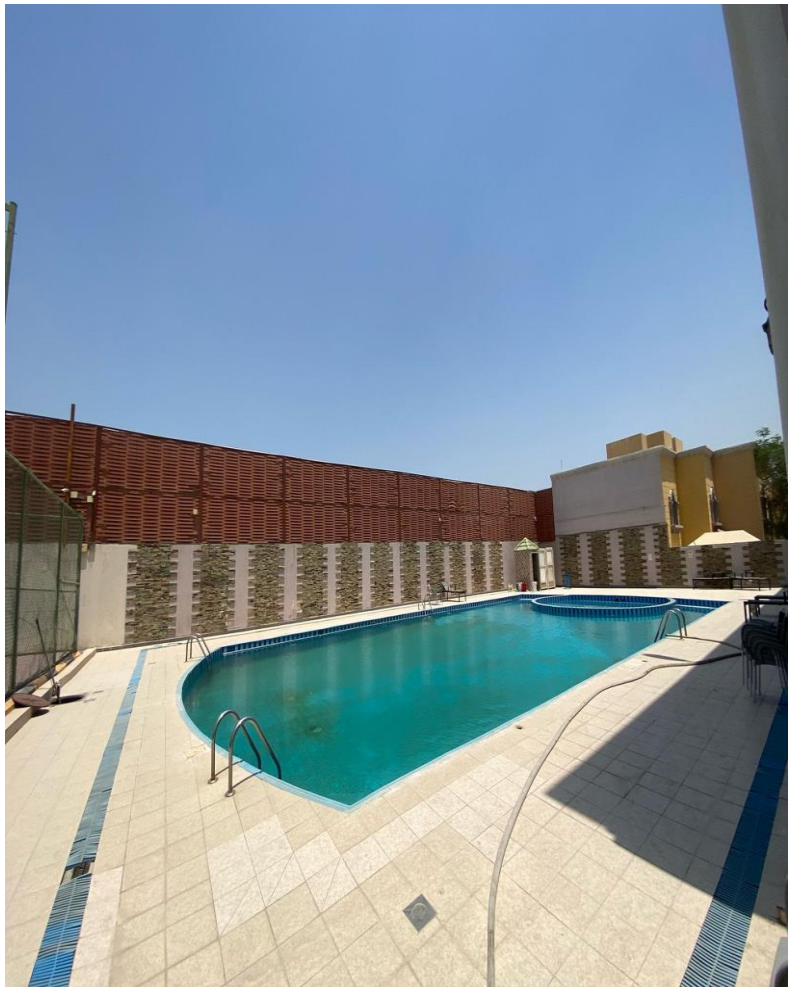
صور العقار



تحليل الموقع – مجمع جزالا السكني

صور العقار





تحليل الموقع – مجمع جزالا السكني

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	

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

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

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)
شمالي	89.73	جار	-
جنوبي	140.30	غير مسمى	7
شرقي	130.00	جار	-
غربي	139.57	طريق الملك سعود بن عبدالعزيز	60

- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع الجبيل التجاري

أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع – مجمع الجبيل التجاري

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.

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة

تحليل الموقع – 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 إلى1 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

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	39,750
إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)	15,636.7
نسبة التغطية (٪)	32.96٪
عدد المحلات (عدد)	27
نسبة الاشغال (٪)	97٪
عمر العقار	11 سنوات

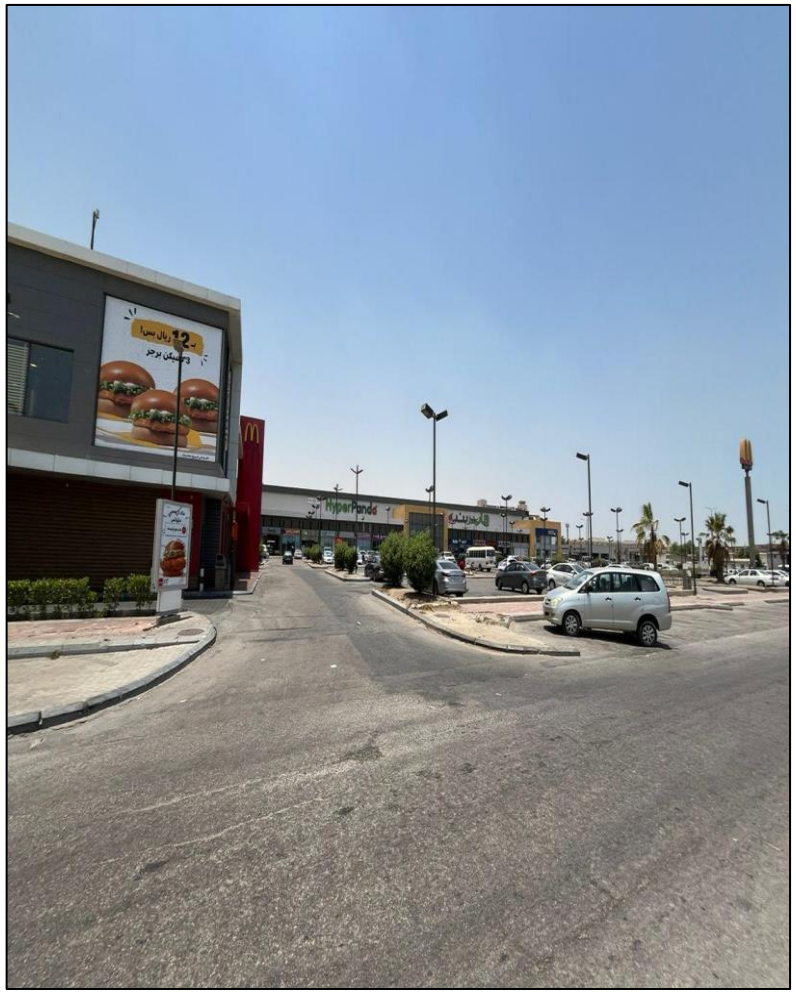
خريطة توضح موقع العقار

تحليل الموقع – مجمع الجبيل التجاري

صور العقار

تحليل الموقع – مجمع الجبيل التجاري

صور العقار



تحليل الموقع – مجمع الجبيل التجاري

معلومات الملكية – مجمع الجبيل التجاري, الجبيل

ملكية العقار للقطعة رقم 22:

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

- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

أبعاد
للتقييم العقاري

ظهران للشقق الفندقية
(راديسون بلو سابقا)

أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع – ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

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، وبوجود موانىء 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.

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة

تحليل الموقع – ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

وصف العقار

- يقع ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا) على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 3,798.08 متر مربع.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 92 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي والعديد من الخدمات الاخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 8,964 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 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.

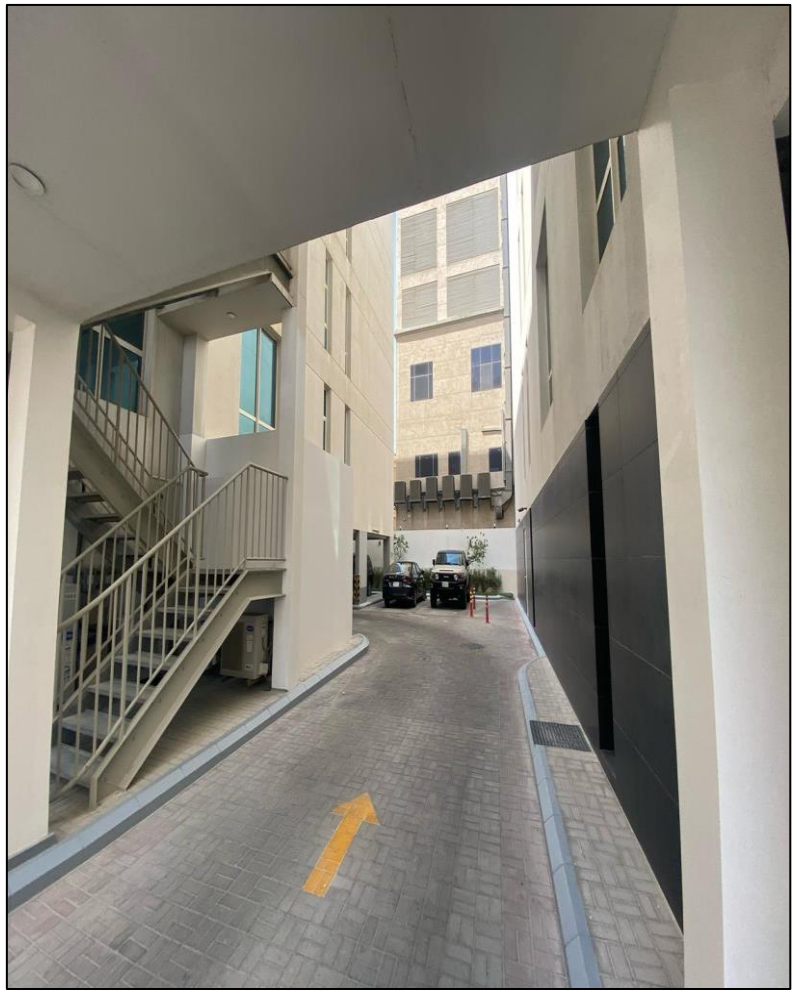
ملخص معلومات العقار

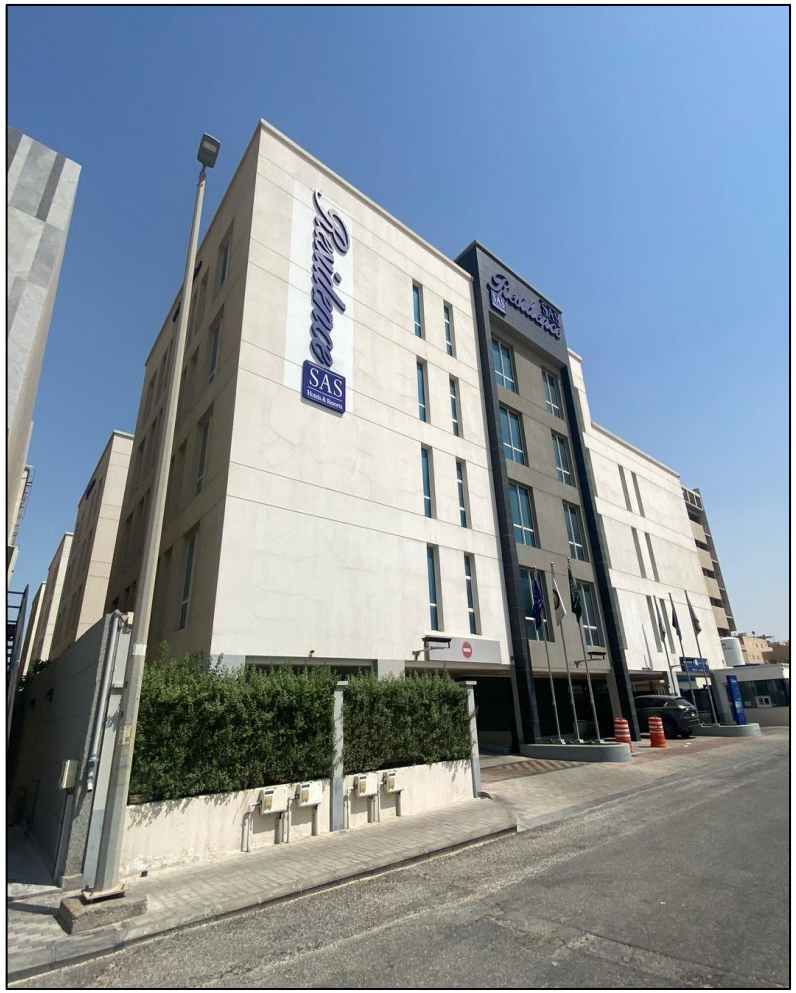
الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	3,798.08
إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)	8,964
نسبة التغطية (٪)	٪60
عدد الوحدات السكنية (عدد)	92
نسبة الاشغال (٪)	٪70
عمر العقار	9 سنة

خريطة توضح موقع العقار

تحليل الموقع – ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

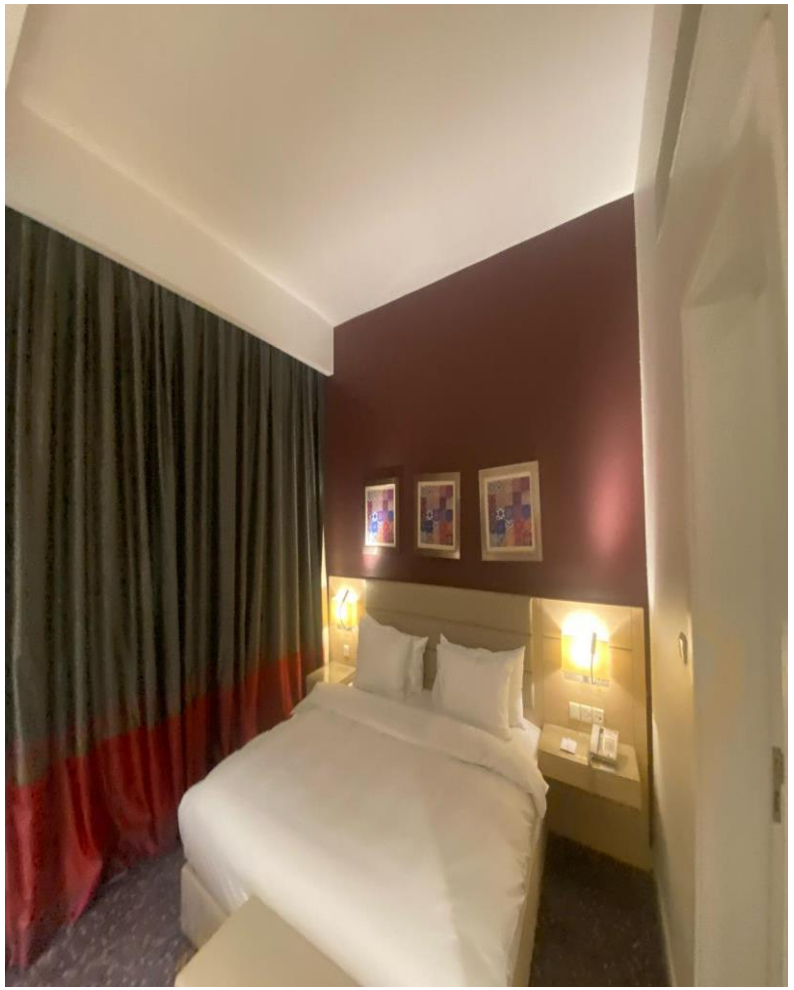
صور العقار

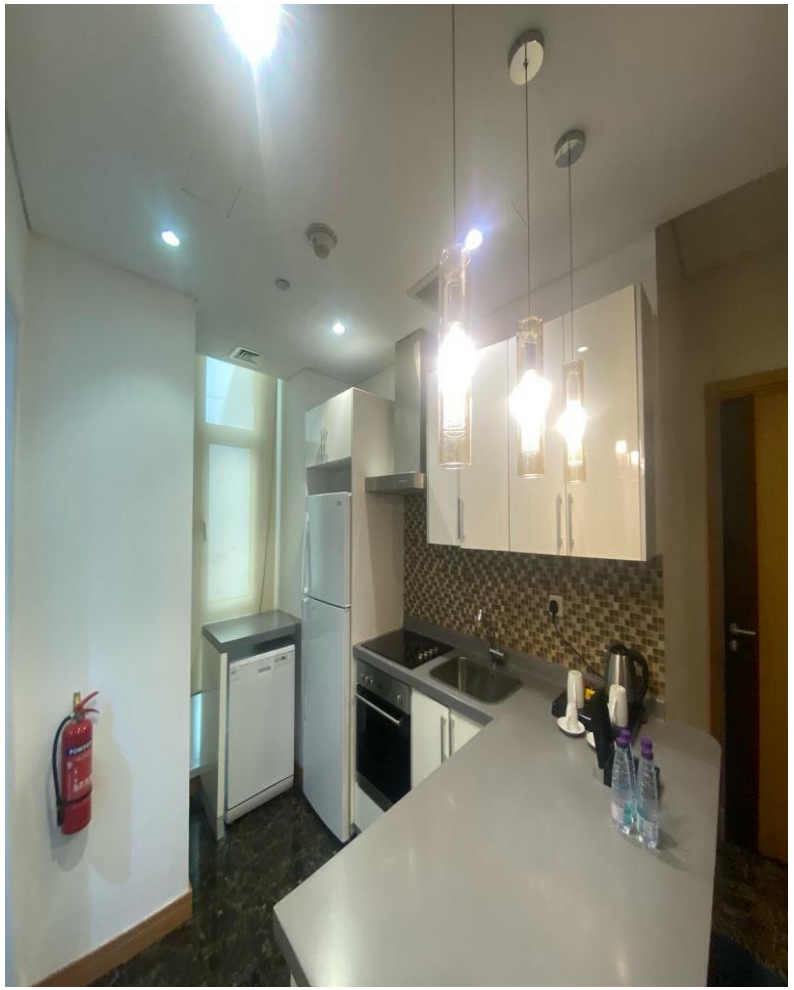




تحليل الموقع – ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

صور العقار





تحليل الموقع – ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

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	26°18'11.11"N 50°10'26.80"E		
المدينة	الخبر		
معلومات الملكية	ملكية مطلقة		
معلومات صك الملكية	رقم الصك:	930207005612	
	تاريخ الصك:	1438/11/29 هـ	

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع:

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

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	26°18'11.11"N 50°10'26.80"E		
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)
شمالي	192.43	جار	-
جنوبي	192.43	شارع جمال الدين الأفغاني	16
شرقي	200	جار	-
غربي	200	جار	-

- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.
- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع سي شور السكني

تحليل الموقع – مجمع سي شور السكني

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 موانىء 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 واماكن 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.

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة

تحليل الموقع – مجمع سي شور السكني

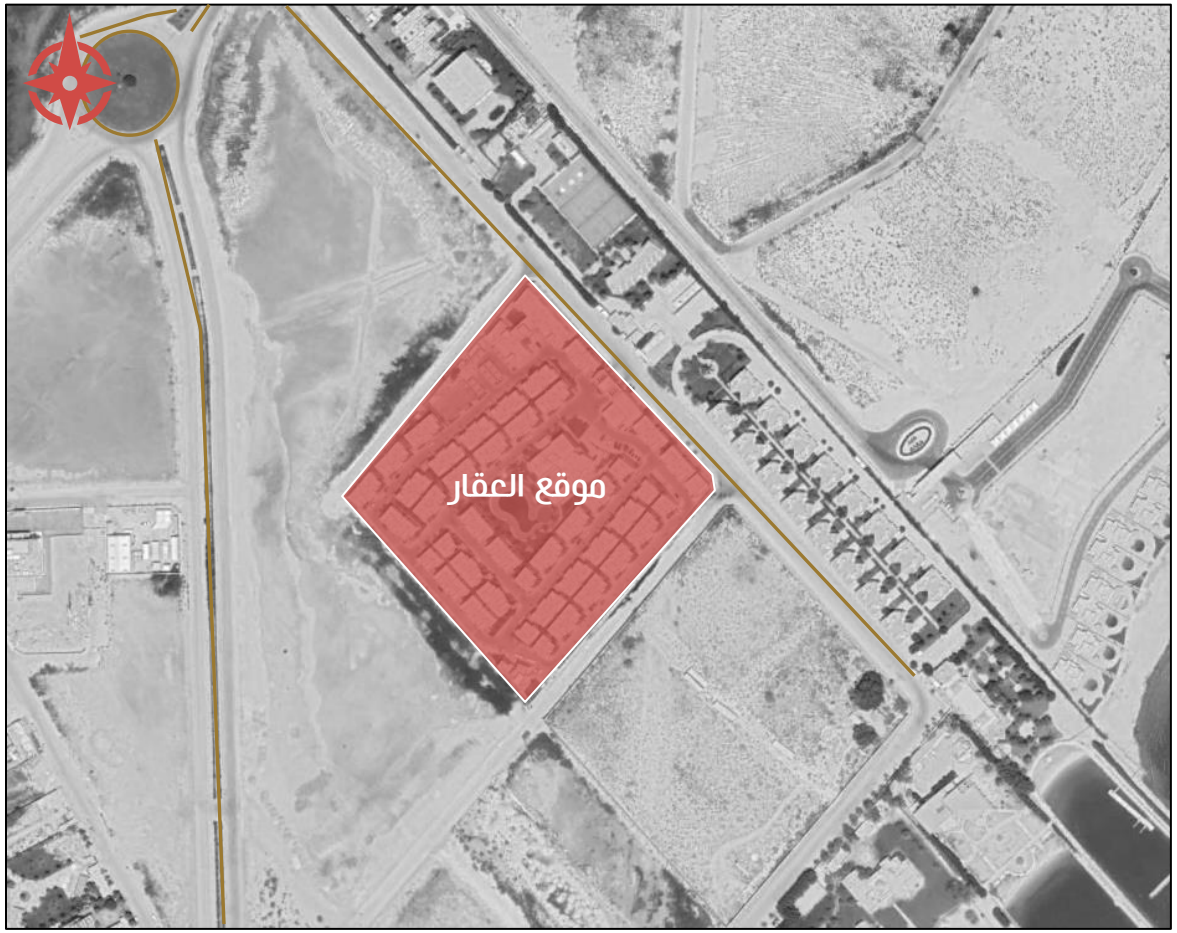
وصف العقار

- يقع مجمع سي شور السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 38,103 متر مربع.
- يضم المجمع السكني العديد من الوحدات السكنية (بعدد 112 وحدة)، بالإضافة إلى خدمات و مرافق كأحواض السباحة والنادي الصحي وتموينات ومقهى والعديد من الخدمات الاخرى. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 24,760 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 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

الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	38,103
إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)	24,760
نسبة التغطية (٪)	٪57
عدد الوحدات السكنية (عدد)	112
نسبة الاشغال (٪)	٪48
عمر العقار	8 سنوات

خريطة توضح موقع العقار

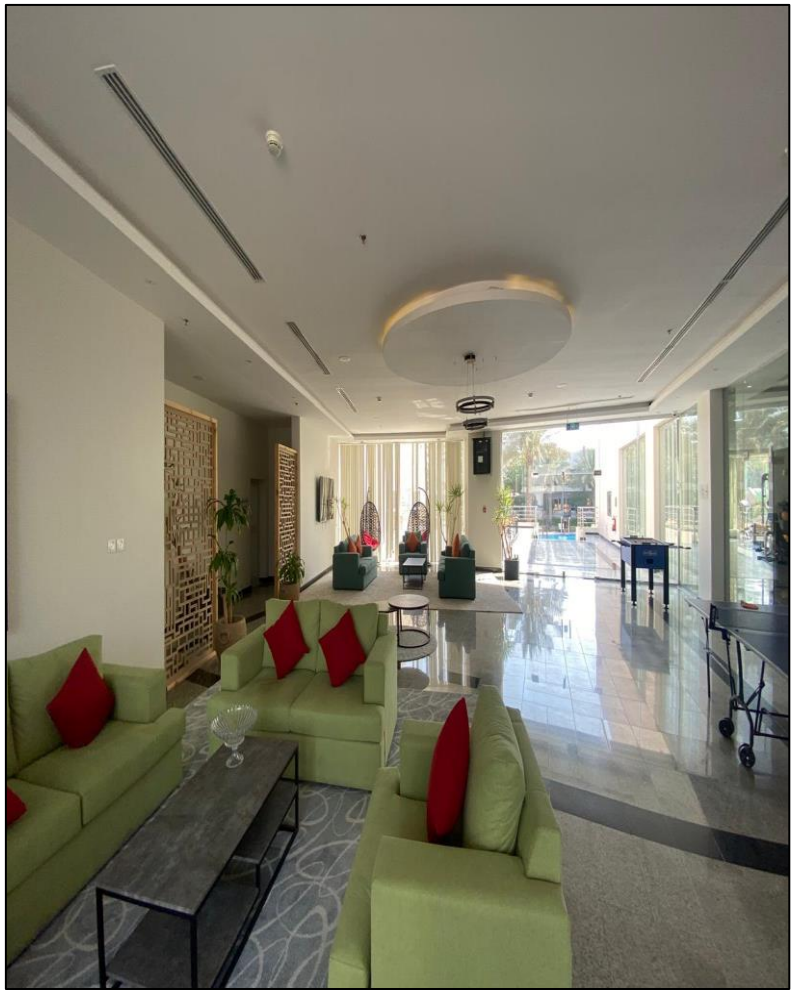


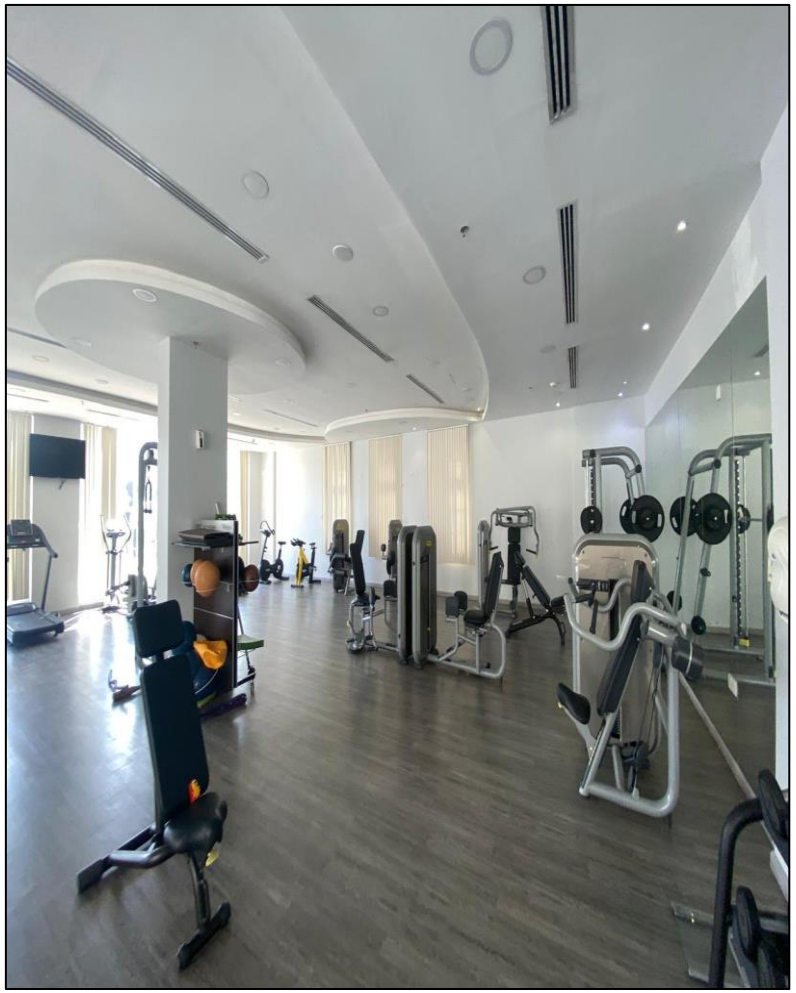
تحليل الموقع – مجمع سي شور السكني

صور العقار

تحليل الموقع – مجمع سي شور السكني

صور العقار





تحليل الموقع – مجمع سي شور السكني

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° 9'58.68"N 50°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)
شمالي	192.43	غير مسمى	20
جنوبي	192.43	جار	-
شرقي	200	غير مسمى	15
غربي	200	غير مسمى	15

مصادر المعلومات (الصك).

- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع اللؤلؤة السكني

أبعاد
للتقييم العقاري

تحليل الموقع – مجمع اللؤلؤة السكني

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 موانىء بحرية، ومناطق سكنية تزيد النشاط التجاري في المنطقة.
- يقع العقار قيد التقييم في حي الراكة بالقرب من جامعة الأمير سطام 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 فهدمن الجهة الشرقية من مجمع اللؤلؤة.
- أما في يخص الواجهات الأخرى فتطل على شوارع داخلية و تحد 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 بشارع طارق بن زياد المؤدي للعقار قيد التقييم.

خريطة توضح موقع العقار على مستوى المدينة

تحليل الموقع – مجمع اللؤلؤة السكني

وصف العقار

- يقع مجمع اللؤلؤة السكني على قطعة أرض منتظمة الشكل ذو سطح مستوي، و تبلغ مساحتها 22,500 متر مربع.
- 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 ، حضانة للأطفال ، مسجد ، مقهى ، باصات للمدارس و للتسوق. و تصل إجمالي مساحة مسطحات البناء إلى 39.909 متر مربع.
- 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٪.

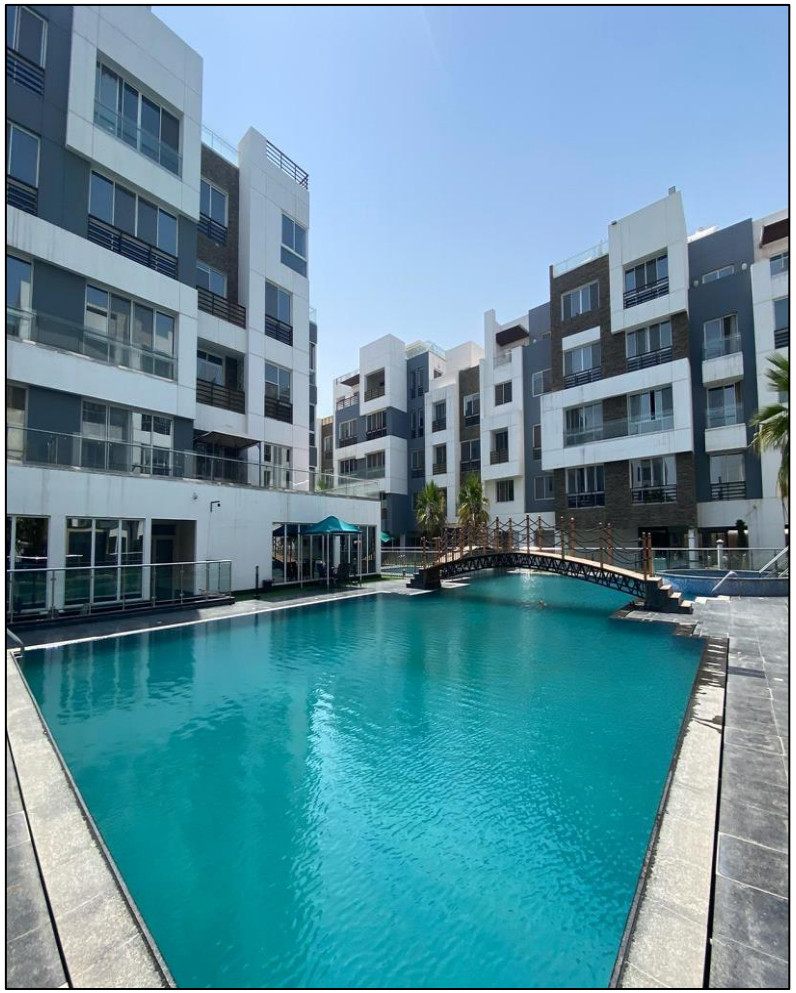
ملخص معلومات العقار

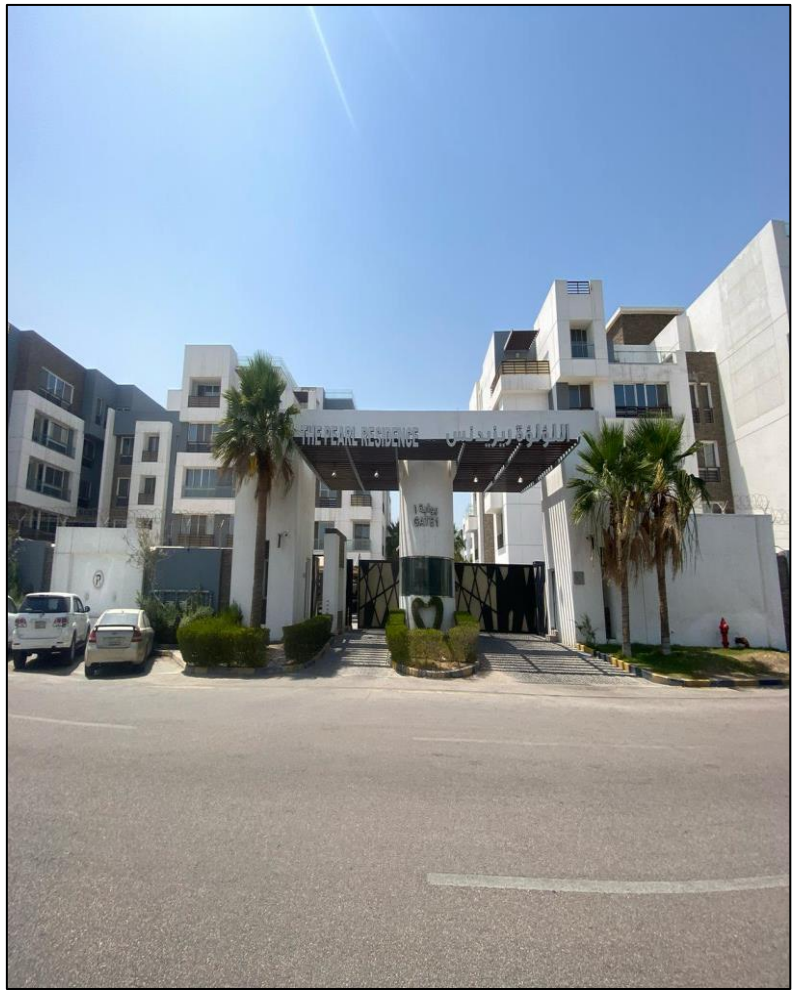
الوصف	الإدخال
إجمالي مساحة الأرض (متر مربع)	22,500
إجمالي مساحة مسطحات البناء (متر مربع)	39.909
نسبة التغطية (٪)	56٪
عدد الوحدات السكنية (عدد)	233
نسبة الاشغال (٪)	66٪
عمر العقار	10 سنوات

خريطة توضح موقع العقار

تحليل الموقع – مجمع اللؤلؤة السكني

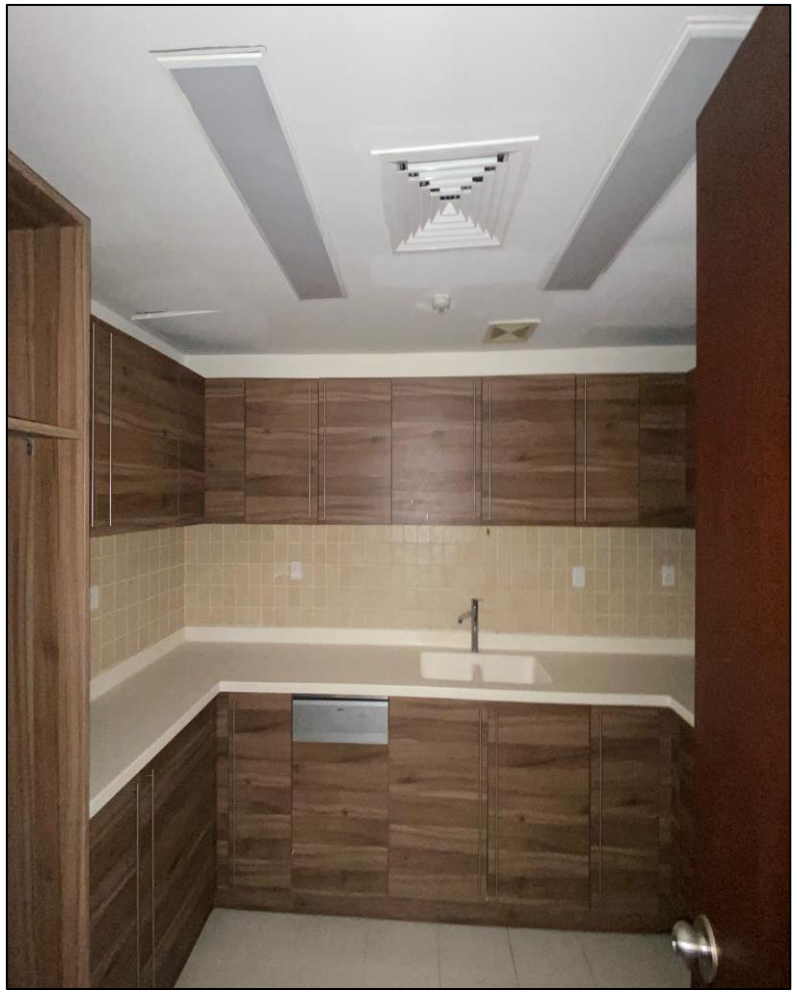
صور العقار





تحليل الموقع – مجمع اللؤلؤة السكني

صور العقار



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	26°20'48.20"N 50°11'22.85"E	
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)
شمالي	150	شارع 24	40
جنوبي	150	شارع الامير سلطان بن فهد	40
شرقي	150	شارع معقل بن سنان	10
غربي	150	شارع نافع بن عتبة	8

مصادر المعلومات (الصك).

- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

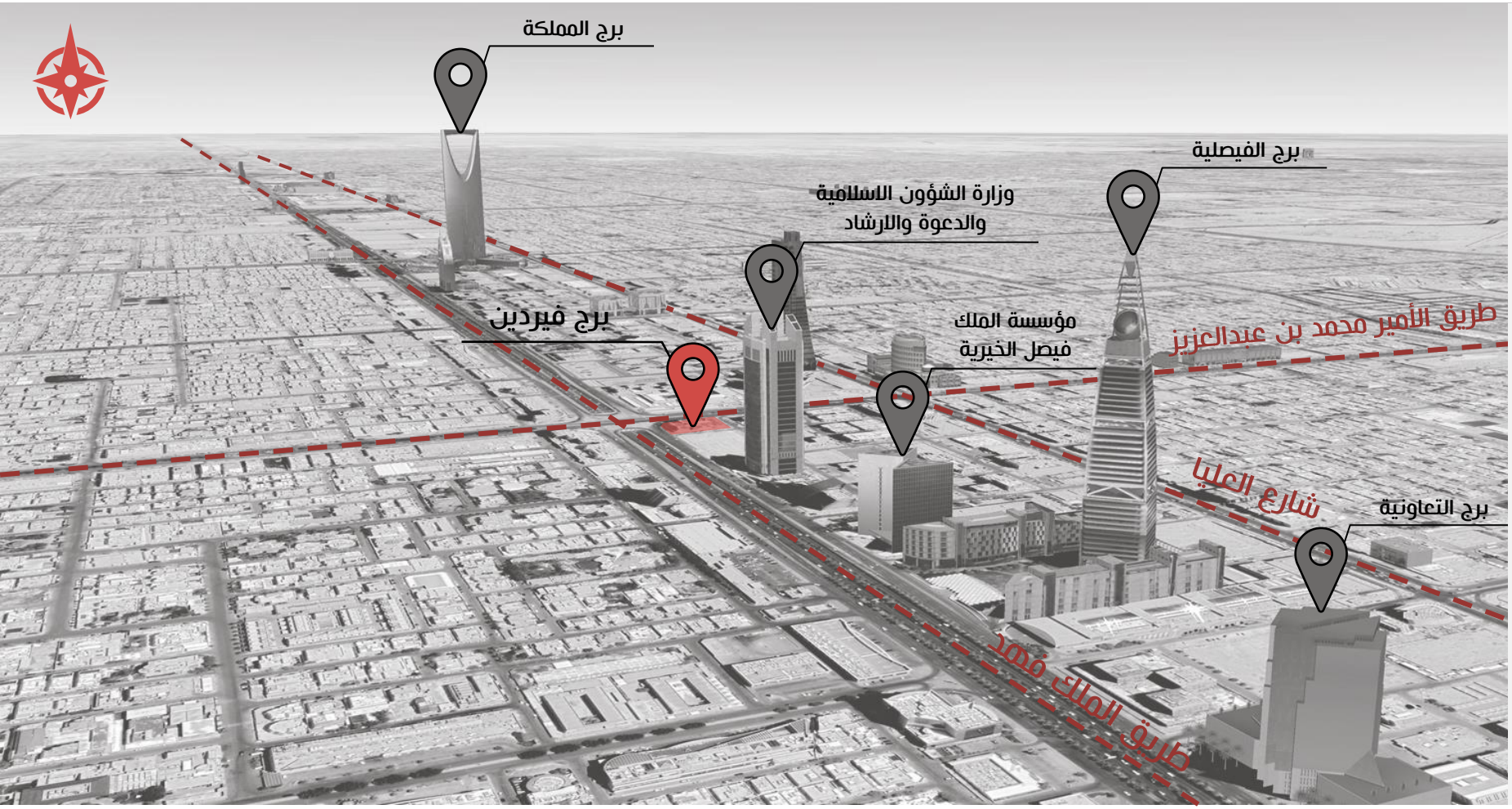
- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

أبعاد
للتقييم العقاري

برج فيردين

تحليل 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 متر مربع (حسب رخصة البناء) وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 14,935 متر مربع (حسب إفادة العميل).

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

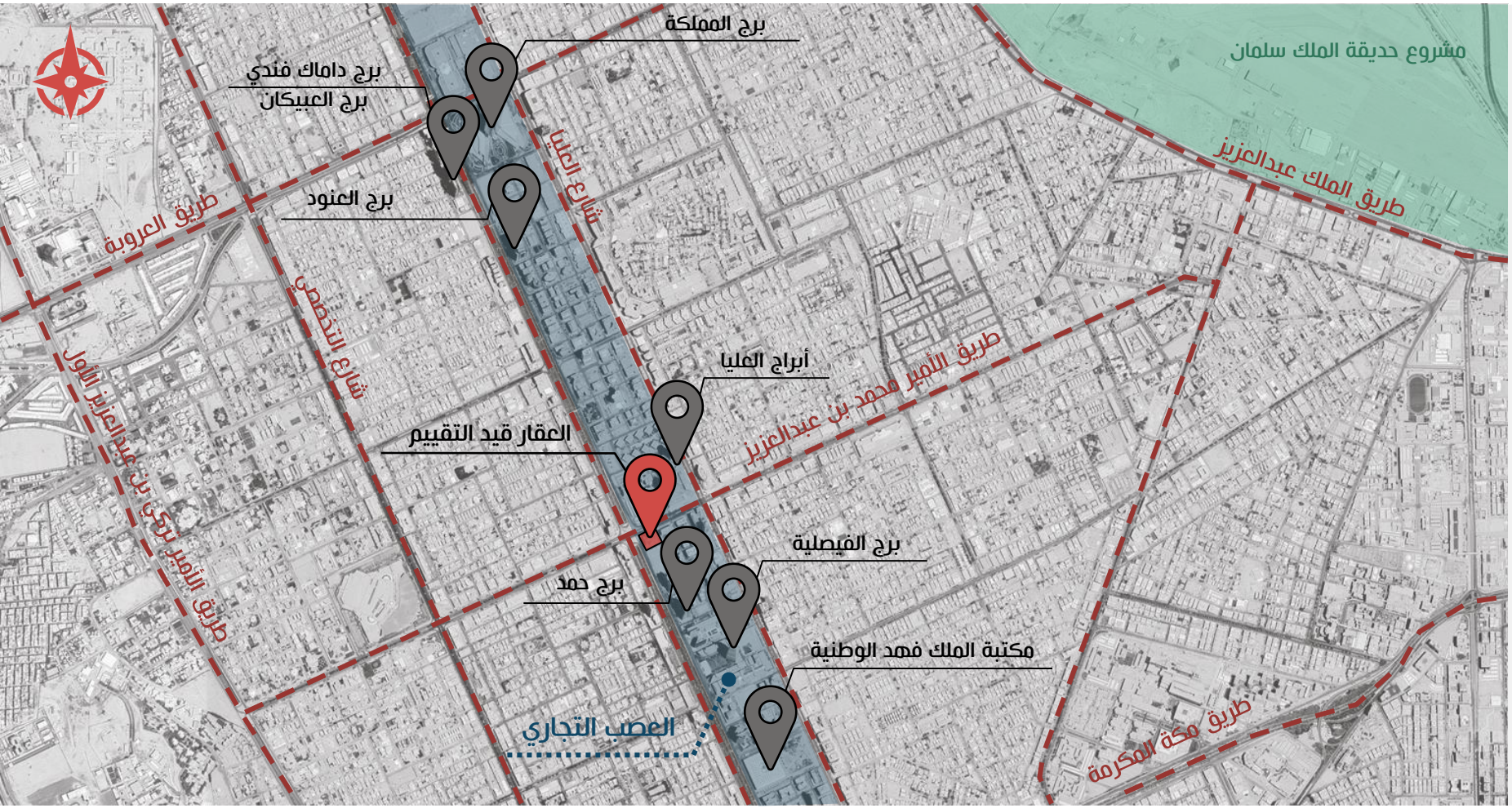
- تتكون المعارض التجارية من عدد 3 معارض تجارية مفتوحة، بمساحة 3,300 متر مربع. تتكون المكاتب الإدارية من عدد 34 مكتب إداري، حيث تتراوح مساحاتها من 153 متر مربع الى 1,463 متر مربع.

- 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

تحليل 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.

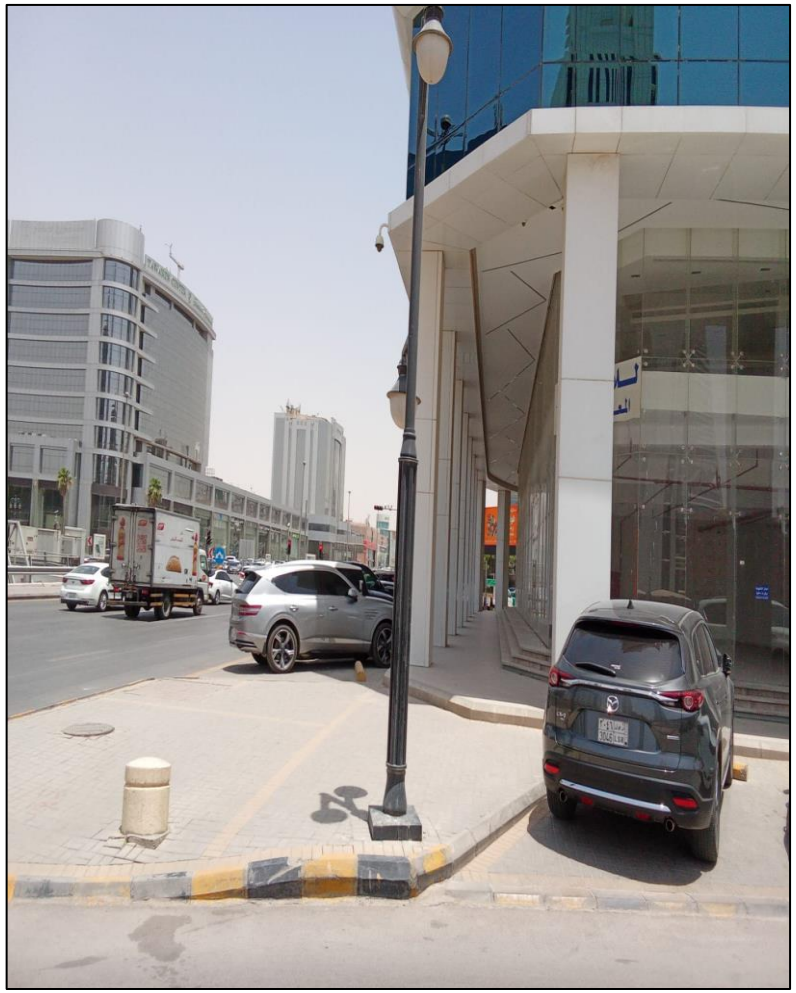
- يمكن الوصول لمنطقة العقار قيد التقييم عبر طريق الملك فهد وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز. يقع العقار جنوب مطار الملك خالد الدولي.

- 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.

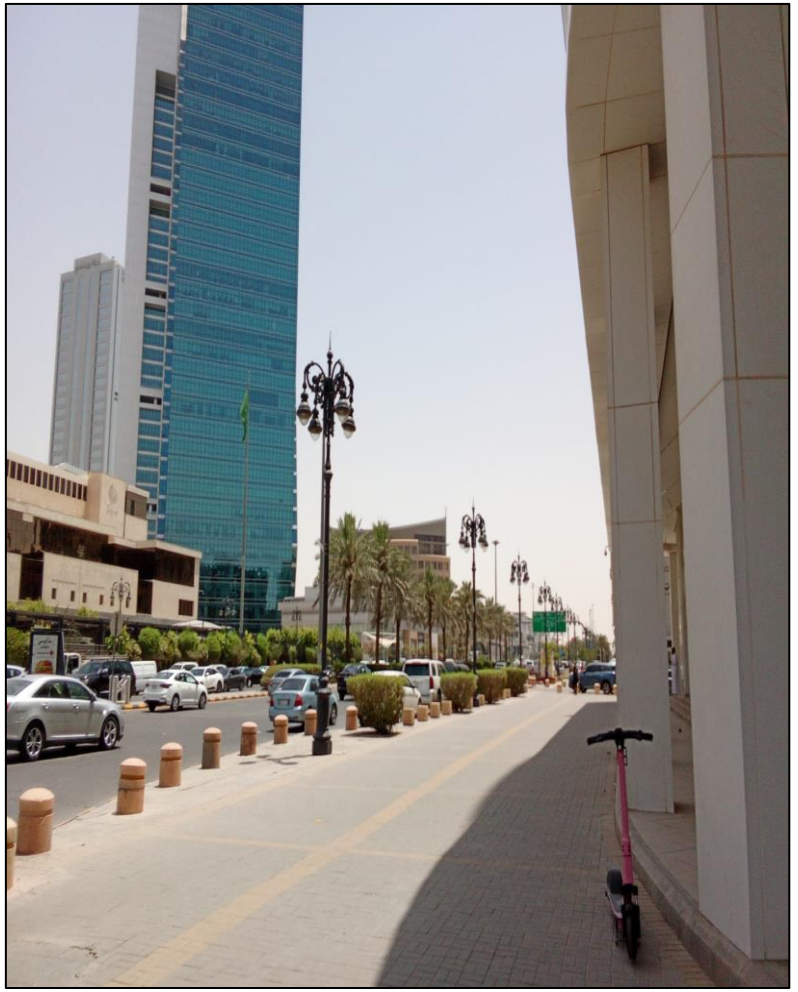
تحليل الموقع – برج فيردين

صور العقار



تحليل الموقع – برج فيردين

صور العقار



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°41'41.6"N 46°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)
شمالي	43.81	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	60
جنوبي	70	رقم 52	15
شرقي	55	وادي العمارية	20
غربي	40.08	طريق الملك فهد	80

مصادر المعلومات (الصك).

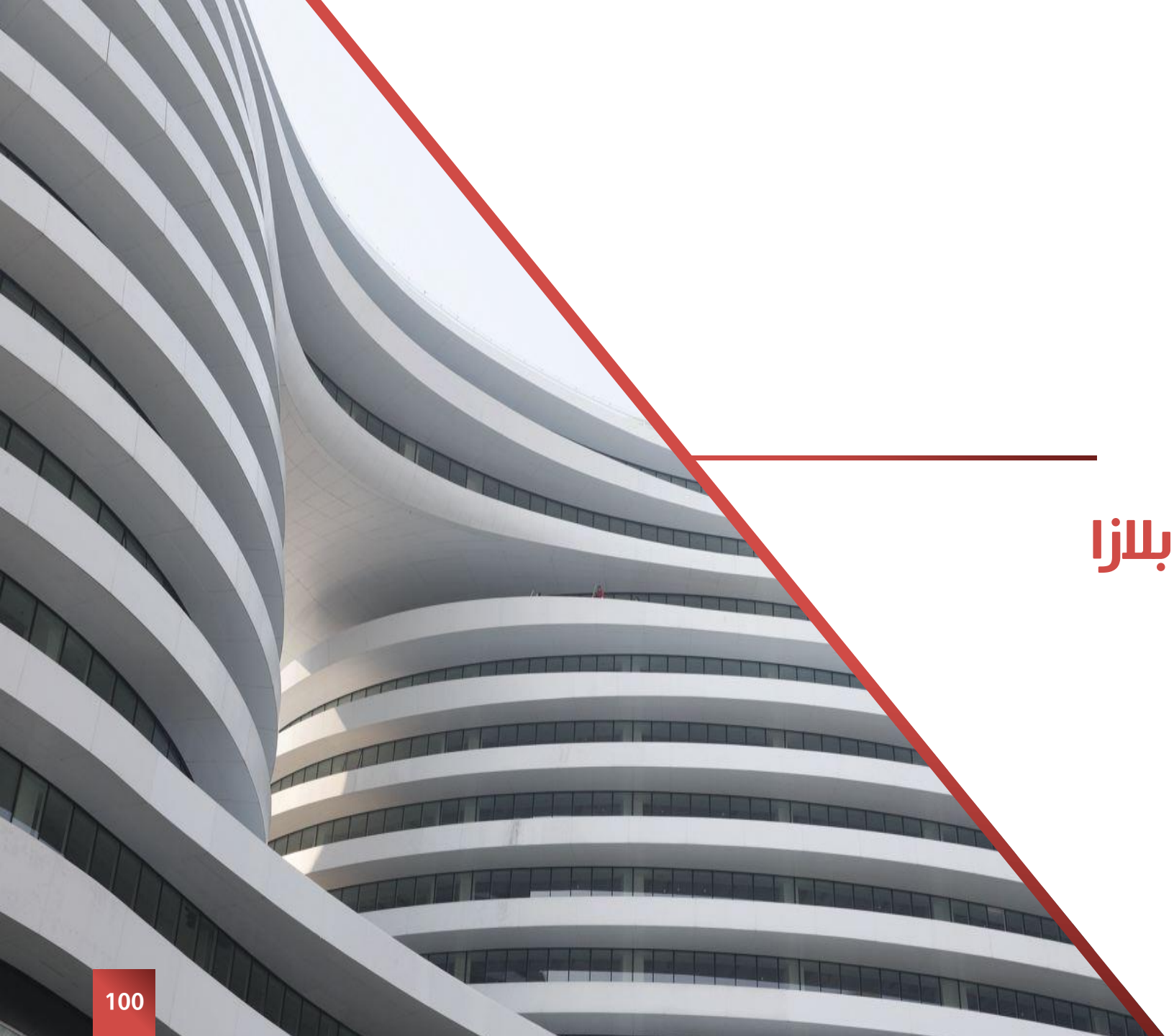
- لم يتم التحقق من أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

- المعلومات الواردة أعلاه مأخوذة من البيانات المقدمة من العميل.

التقييم

- مجمع العروبة بلازا
- مستودعات البركة
- صالة عرض البازعي
- مجمع الفيصلية بلازا
- مجمع الخرج بلازا
- فندق جاردينو
- مجمع جزالا السكني
- مجمع الجبيل التجاري
- ظهران للشقق الفندقية
- مجمع سي شور السكني
- مجمع اللؤلؤة السكني
- برج فيردين

أبعاد
للتقييم العقاري



مجمع العروبة بلازا

أبعاد للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لا ينطبق
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل – 100٪
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لا ينطبق

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01 منهجية الدخل

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

02 معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

03 دخل العقار

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.

04 تكاليف التشغيل

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

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

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – 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.
- وفقًا للمعلومات المقدمة من العميل، يتمتع العقار بعقود إيجارية بإجمالي دخل يبلغ 12.64 مليون ريال سعودي سنويًا. علاوة على ذلك، نفقات التشغيل للعقار تبلغ 4.3٪، والتي تعتبر أقل من النطاق السوقي، والذي يتراوح بين 7٪ إلى 15٪. وفقًا لتجربة فريق أبعاد في قطاع التجزئة.
- الجدول أدناه يظهر أسعار الإيجار في المنطقة المحيطة بموقع العقار المعني.

ملخص أسعار الإيجارات في المنطقة :

الوصف	الإدخال
إيجار المحلات الصغيرة (ريال/متر مربع)	2,400 – 2,000
إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)	2,100 – 1,800
إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)	1,050 – 850

بحث أسعار الإيجار في السوق

المقارنة	المساحة (متر مربع)	الإيجار (ريال/متر مربع)	نوع المقارنة	النوع
1	161	1,615	عرض 2025	إيجار المحلات الكبيرة
2	255	2,358	عملية 2025	إيجار المحلات الكبيرة
3	1,145	1,500	عملية 2025	إيجار السوبر ماركت
4	2,400	2,083	عرض 2025	إيجار السوبر ماركت
5	70	2,810	عملية 2025	إيجار المحلات الصغيرة
6	60	2,833	عملية 2025	إيجار المحلات الصغيرة
7	69	2,415	عملية 2025	إيجار المحلات الصغيرة

التقييم بأسلوب الدخل – تقدير الإيرادات

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 (متر مربع)	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**			

ملخص التأجير الحالي

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

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	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 وفقًا لذلك.

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

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

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (٪)
لوكالايزر مول	الرياض	تجاري	8.50٪
الوادي سكوير	الرياض	تجاري	7.50٪
سيتي لايف بلازا	الرياض	تجاري	8.00٪

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

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.

ملخص مدخلات التقييم:

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

- نظرًا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلًا مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 10.70٪.

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

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

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية
سوق بازار	الرياض	تجزئة	10.00٪
نرجس فيو	الرياض	تجزئة	10.00٪
الحزم بلازا	الرياض	تجزئة	7.00٪

- استنادًا إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تم اعتماد نسبة المصاريف التشغيلية (OpEx) للعقار قيد التقييم 3.90٪ في عام 2025، وستستقر عند 7.00٪ في السنوات التالية.
- تعكس هذه الأرقام المعايير الحالية للسوق للعقارات المشابهة وقد تم التحقق منها من خلال البيانات التجريبية وخبرتنا التشغيلية.

معدل الإشغال (Occupancy)

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الإشغال
سوق بازار	الرياض	تجزئة	90.00٪
نرجس فيو	الرياض	تجزئة	95.00٪
الحزم بلازا	الرياض	تجزئة	100.00٪

- بناءً على العوامل الأساسية مثل مكانة العلامة التجارية والموقع مقارنة بالعقارات المشابهة، افترضنا أن معدل الإشغال سيكون 99.00٪ في عام 2025، وسيستقر عند 98.00٪ في السنوات التالية.
- تعكس الافتراضات بشأن الإشغال رؤية متوازنة استنادًا إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار قيد التقييم.

أبعاد
للتقييم العقاري

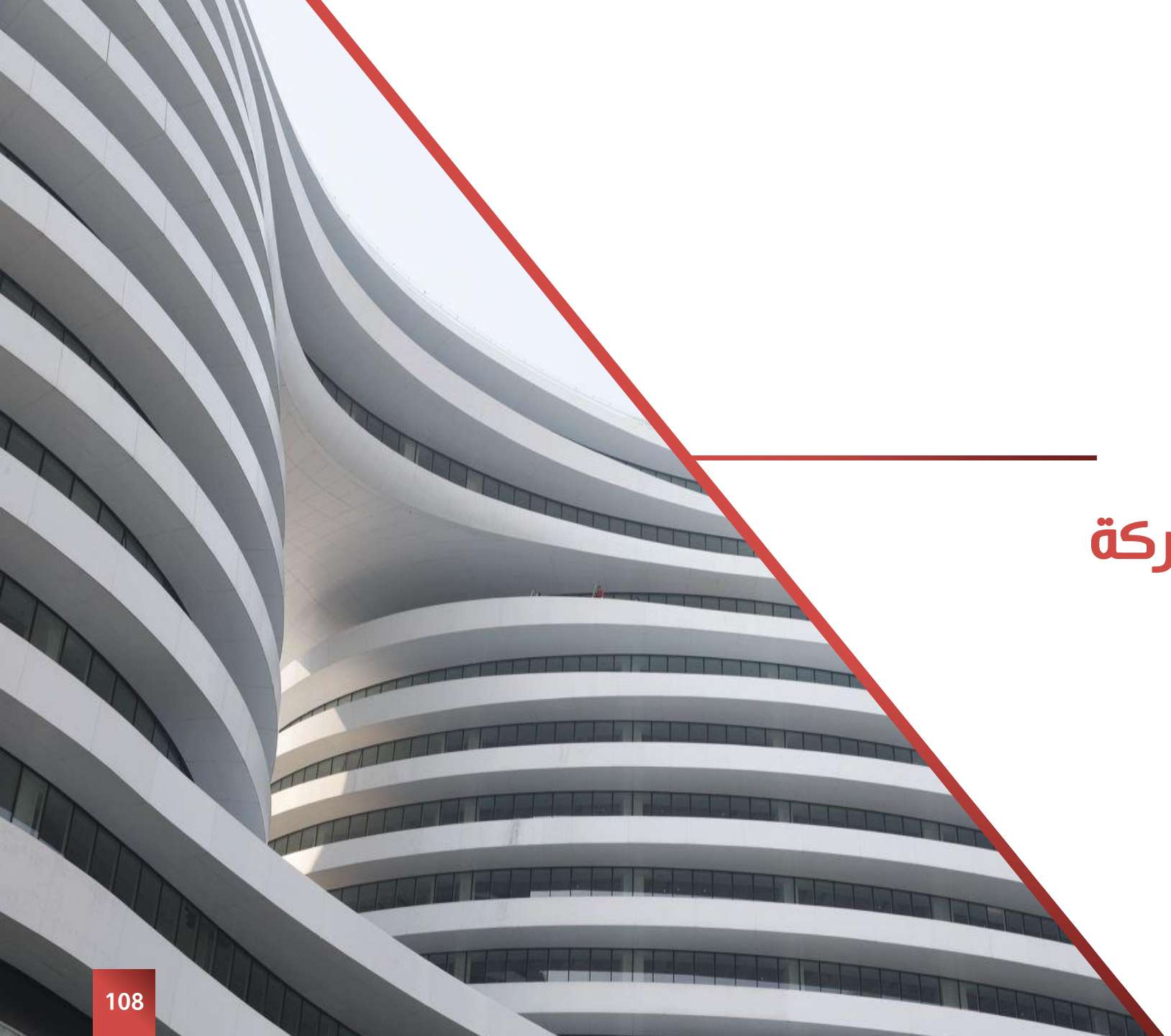
التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

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

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
فترة الخصم	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5	11.5
معدل التضخم	1.01	1.04	1.07	1.10	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25	1.29	1.32	1.36
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	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
متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/متر مربع)	651.01	1,337.17	1,373.27	1,410.35	1,448.43	1,487.54	1,527.70	1,568.95	1,611.31	1,654.81	1,699.49	1,745.38
نسبة الإشغال السنوية (٪)	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪
مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)	7,214,477	14,818,536	15,218,636	15,629,539	16,051,537	16,484,928	16,930,021	17,387,132	17,856,585	18,338,712	18,833,858	19,342,372
تكاليف الائتمان والشواغر (٪)	1.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪
تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	72,145	296,371	304,373	312,591	321,031	329,699	338,600	347,743	357,132	366,774	376,677	386,847
مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)	7,142,332	14,522,165	14,914,263	15,316,949	15,730,506	16,155,230	16,591,421	17,039,389	17,499,453	17,971,938	18,457,181	18,955,524
تكاليف إيجار الأرض (ريال)	3,494,745	7,178,206	7,372,017	7,571,062	7,775,480	7,985,418	8,201,025	8,422,452	8,649,858	8,883,405	9,123,256	9,369,584
المصاريف التشغيلية (٪)	3.9٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪
المصاريف التشغيلية – ريال (OE)	277,441	1,016,552	1,043,998	1,072,186	1,101,135	1,130,866	1,161,399	1,192,757	1,224,962	1,258,036	1,292,003	1,326,887
صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)	3,370,146	6,327,408	6,498,248	6,673,701	6,853,891	7,038,946	7,228,997	7,424,180	7,624,633	7,830,498	8,041,921	8,259,053
معامل القيمة الحالية	0.95	0.86	0.78	0.70	0.63	0.57	0.52	0.47	0.42	0.38	0.34	0.31
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	3,203,133	5,432,558	5,039,962	4,675,737	4,337,833	4,024,350	3,733,520	3,463,709	3,213,395	2,981,172	2,765,730	2,565,858
القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)	**45,440,000**											

أبعاد
للتقييم العقاري



مستودعات البركة

أبعاد للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة إيجار وحدات المستودعات
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل – 100٪
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لا ينطبق

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01

منهجية الدخل

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

02

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

03

دخل العقار

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.

04

تكاليف التشغيل

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

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

التقييم بأسلوب الدخل – 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 الدخلية التي قدمها العميل وأجرى بحثا ميدانيا 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 725 متر مربع إلى 1,380 متر مربع، ومتوسط أسعار الإيجار لهذه المستودعات في نطاق من 250 ريال سعودي للمتر المربع إلى 270 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.

أبعاد
للتقييم العقاري

مصفوفة التقييم (سعر التأجير حسب السوق) :

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
المساحة (متر مربع)	725	1,380	1,301
سعر المتر (ريال/متر مربع)	270	250	254
نوع المقارنة	عرض 2025	عرض 2025	عرض 2025
التسويات			
الموقع	0.00٪	0.00٪	0.00٪
المساحة	-7.50٪	-5.00٪	-5.00٪
الشوارع	0.00٪	0.00٪	0.00٪
سهولة الوصول	0.00٪	0.00٪	0.00٪
الواجهات	0.00٪	0.00٪	0.00٪
الاستخدام	0.00٪	0.00٪	0.00٪
التفاوض	0.00٪	0.00٪	0.00٪
إجمالي التسويات	**-7.50٪**	**-5.00٪**	**-5.00٪**
سعر المتر بعد التسوية (ريال/متر مربع)	250	238	241
الترجيح (٪)	35.00٪	30.00٪	35.00٪
متوسط سعر التأجير (متر مربع)	**243**		
مساحة الأرض	27,605		
القيمة العادلة (مقربة)	**6,710,000**		

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

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

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

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

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.

ملخص مدخلات التقييم:

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

- نظرًا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلًا مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 10.70٪.

أبعاد للتقييم العقاري

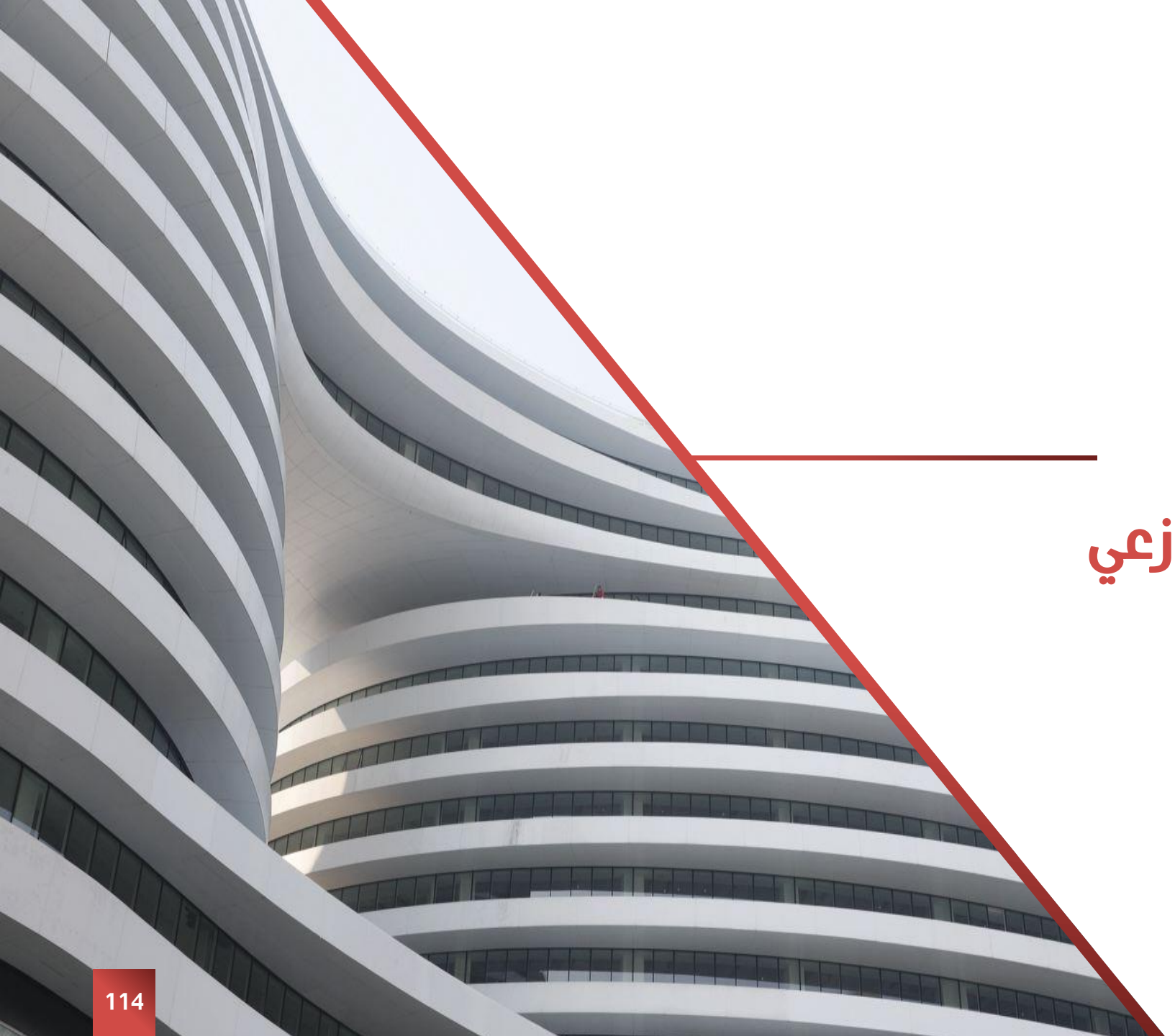
التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

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

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

السنة	1	2	3	4	5
فترة الخصم	0.08	1.08	2.08	3.08	4.08
معدل النمو	1.00	1.03	1.06	1.09	1.11
نسبة الإشغال السنوية (٪)	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪
صافي الدخل المتوقع – ريال (GPI)	6,900,000	6,900,000	7,092,962	7,284,472	7,481,152
اجمالي الدخل الفعلي – ريال (GEI)	6,900,000	6,900,000	7,092,962	7,284,472	7,481,152
صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)	6,900,000	6,900,000	7,092,962	7,284,472	7,481,152
القيمة الاستردادية (ريال)					93,514,404
معامل القيمة الحالية	0.99	0.90	0.81	0.73	0.66
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	6,841,796	6,180,484	5,739,227	5,324,468	66,685,715
القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)	**90,770,000**				

أبعاد
للتقييم العقاري



صالة عرض البازعي

أبعاد
للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة إيجار الوحدات التجارية
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لا ينطبق
	طريقة رسملة الدخل	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل – 100٪
	طريقة الأرباح	لا ينطبق

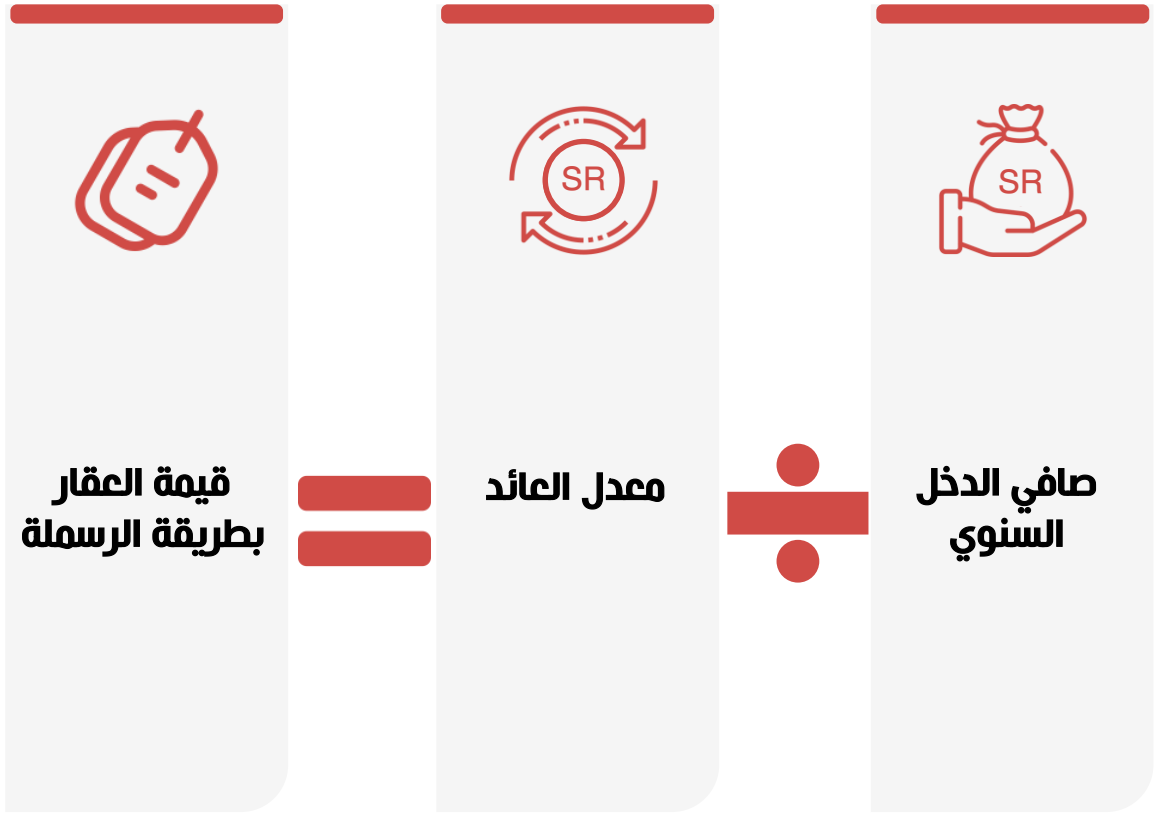
أبعاد
للتقييم العقاري

منهجية التقييم بأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

أسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل

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

طريقة رسملة الدخل



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

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

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

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

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

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

01

تحليل الموقع

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

02

تحليل البحث الميداني

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

03

تقدير الإيرادات

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

التقييم بأسلوب السوق – تقدير الإيرادات

توضيح نموذج التقييم :

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

التسويات الرئيسية

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

تسويات الموقع

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

نموذج التقييم لإيجار السوق:

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2	مقارنة 3
المساحة (متر مربع)	10,812	7,145	12,000
الإيجار (ريال/متر مربع)	266	281	417
التسويات الرئيسية			
تسوية ظروف السوق (٪)	0.00٪	0.00٪	0.00٪
تسوية شروط التمويل (٪)	0.00٪	0.00٪	0.00٪
تسوية عامل الوقت (٪)	0.00٪	0.00٪	0.00٪
سعر الإيجار بعد التسوية (ريال/متر مربع)	266	281	417
تسويات الموقع			
الموقع (٪)	0.00٪	0.00٪	-5.00٪
المساحة (٪)	0.00٪	-2.50٪	2.50٪
الشوارع (٪)	0.00٪	0.00٪	0.00٪
العمر (٪)	0.00٪	0.00٪	0.00٪
الجودة (٪)	0.00٪	0.00٪	-5.00٪
البيع على الخارطة (٪)	0.00٪	0.00٪	0.00٪
الاستخدام (٪)	0.00٪	0.00٪	0.00٪
التفاوض (٪)	0.00٪	0.00٪	0.00٪
إجمالي التسويات (٪)	**0.00٪**	**-2.50٪**	**-7.50٪**
سعر الإيجار بعد التسوية (ريال/متر مربع)	266	274	385
الترجيح (٪)	35.00٪	35.00٪	30.00٪
متوسط سعر التجزئة (ريال/متر مربع)	**300**		

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – تحديد معدل العائد وقيمة العقار

معدل العائد

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

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (٪)
العروبة بلازا	الرياض	تجاري	8.00٪
لوكالايزر مول	الرياض	تجاري	8.50٪
الوادي سكوير	الرياض	تجاري	7.50٪
سيتي لايف بلازا	الرياض	تجاري	8.00٪

- معدل العائد لهذا العقار يتراوح عادة بين 7.50٪ إلى 8.50٪، ويعتمد على عوامل مثل جودة العقار، حالة وطول مدة الإيجار، سمعة المستأجر، وموقع العقار. استنادًا إلى هذه المعايير، نعتقد أن معدل العائد العادل لهذا العقار هو 8.5٪.

تعليقات العقار

- تم اعتماد الدخل وفقًا لبحثنا الميداني والمكتبي في السوق للعقارات ذات الخصائص المشابهة، وذلك بهدف الوصول لصافي الدخل المستخدم في طريقة رسملة الدخل.
- تم اعتماد الدخل بناءً على البيانات المقدمة من قبل العميل (عقد الإيجار)، والتي تبيّن من خلال تحليلنا أنها تتماشى مع الدخل السائد في السوق، وذلك بهدف احتساب صافي الدخل المستخدم في طريقة رسملة الدخل.

طريقة رسملة الدخل

صافي دخل العقار		معدل العائد		قيمة العقار بطريقة الرسملة
6,600,000	÷	8.50٪	=	77,650,000

أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع الفيصلية بلازا

أبعاد للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لا ينطبق
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل – 100٪
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لا ينطبق

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01

منهجية الدخل

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

02

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

03

دخل العقار

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.

04

تكاليف التشغيل

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

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

التقييم بأسلوب الدخل – 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 6.45 مليون ريال سعودي في السنة كإجمالي قيمة إيجارية. أما فيما يخص المصاريف التشغيلية للمجمع التجاري، و التي تبلغ ما يعادل 4.9٪ (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)	1,800 – 1,600
إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)	550 – 440
إيجار السوبر ماركت (ريال/متر مربع)	750 – 550

بحث أسعار الإيجار في السوق

المقارنة	المساحة (متر مربع)	الإيجار (ريال/متر مربع)	نوع المقارنة	النوع
1	91	1,800	عملية 2025	إيجار المحلات الصغيرة
2	49	3,580	عملية 2025	إيجار المحلات الصغيرة
3	150	2,536	عملية 2025	إيجار المحلات الكبيرة
4	2,527	237	عرض 2025	إيجار السوبر ماركت
5	1,224	147	عرض 2025	إيجار السوبر ماركت
6	158	535	عرض 2025	إيجار المحلات الكبيرة
7	600	550	عملية 2025	إيجار المحلات الكبيرة
8	600	750	عملية 2025	إيجار المحلات الكبيرة

التقييم بأسلوب السوق – تقدير الإيرادات

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 (متر مربع)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	1	2,506.00	1,657,719.00	662
محلات متجاورة	26	2,145.82	4,125,579.85	1,923
طلبات سيارات	1	722.03	700,000	970
إجمالي المؤجر	**28**	**5,373.85**	**6,483,298.85**	**1,207**
المساحة الشاغرة	**2**	**218.98**		
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	**30**	**5,592.83**		
نسبة الإشغال	**96%**			

ملخص التأجير الحالي

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

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	1	2,506.00	1,657,719	662
محلات متجاورة	24	1,982.45	3,879,721.85	1,957
طلبات سيارات	1	722.03	700,000	970
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 وفقًا لذلك.

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

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

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٪

- عند مقارنة معدل عائد هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار عقد الإيجار الحالي الذي يوفر دخلًا مضمونًا لمدة 10 سنوات، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 8.00٪.

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.

ملخص مدخلات التقييم:

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

- نظرًا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلًا مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 10.70٪.

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

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

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية
الظهران مول	الظهران	تجزئة	30.00٪
أمواج مول	الظهران	تجزئة	35.00٪

- استنادًا إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تم اعتماد نسبة المصاريف التشغيلية (OpEx) للعقار قيد التقييم 7.00٪.
- تعكس هذه الأرقام المعايير الحالية للسوق للعقارات المشابهة وقد تم التحقق منها من خلال البيانات التجريبية وخبرتنا التشغيلية.

معدل الإشغال (Occupancy)

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الإشغال
الظهران مول	الظهران	تجزئة	95.00٪
أمواج مول	الظهران	تجزئة	80.00٪

- بناءً على العوامل الأساسية مثل مكانة العلامة التجارية والموقع مقارنة بالعقارات المشابهة، افترضنا أن معدل الإشغال سيكون 96.10٪.
- تعكس الافتراضات بشأن الإشغال رؤية متوازنة استنادًا إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار قيد التقييم.

أبعاد
للتقييم العقاري

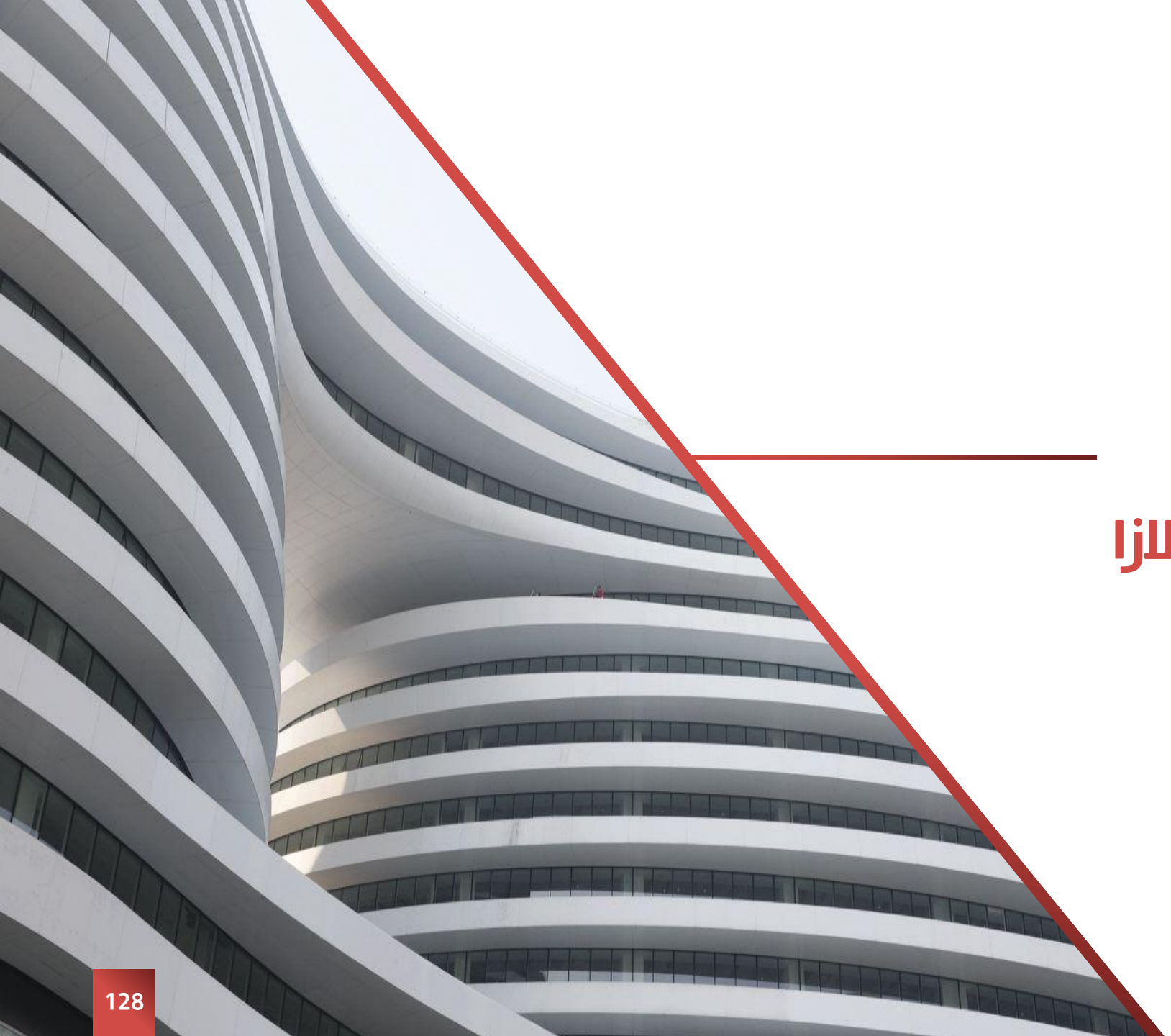
التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

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

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
فترة الخصم	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5
معدل النمو	1.01	1.04	1.07	1.10	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	5,592.86	5,592.86	5,592.86	5,592.86	5,592.86	5,592.86	5,592.86	5,592.86	5,592.86
متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/متر مربع)	1,266.23	1,300.42	1,335.53	1,371.59	1,408.62	1,446.65	1,485.71	1,525.83	1,567.02
نسبة الإشغال السنوية (٪)	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪
مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)	3,540,922	7,273,053	7,469,425	7,671,100	7,878,220	8,090,932	8,309,387	8,533,740	8,764,151
تكاليف الائتمان والشواغر (٪)	3.9٪	3.9٪	3.9٪	3.9٪	3.9٪	3.9٪	3.9٪	3.9٪	3.9٪
تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	138,639	284,765	292,454	300,350	308,460	316,788	325,342	334,126	343,147
مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)	3,402,282	6,988,288	7,176,971	7,370,750	7,569,760	7,774,143	7,984,045	8,199,614	8,421,004
تكاليف إيجار الأرض مع معدل التضخم (ريال)	1,545,450	3,174,355	3,260,063	3,348,084	3,438,483	3,531,322	3,626,667	3,724,587	3,825,151
المصاريف التشغيلية – ٪ (OE)	4.7٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪
المصاريف التشغيلية – ريال (OE)	158,801	489,180	502,388	515,952	529,883	544,190	558,883	573,973	589,470
صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)	1,698,030	3,324,752	3,414,521	3,506,713	3,601,394	3,698,632	3,798,495	3,901,054	4,006,382
معامل القيمة الحالية	0.95	0.86	0.78	0.70	0.63	0.57	0.52	0.47	0.42
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	1,613,882	2,854,551	2,648,260	2,456,878	2,279,325	2,114,605	1,961,788	1,820,014	1,688,487
القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)	**19,400,000**								

أبعاد
للتقييم العقاري



مجمع الخرج بلازا

أبعاد للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لا ينطبق
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل – 100٪
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لا ينطبق

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01

منهجية الدخل

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

02

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

03

دخل العقار

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.

04

تكاليف التشغيل

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

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

التقييم بأسلوب الدخل – 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 5.3 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.
- 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 5.9٪ و تعتبر أقل من نطاق النطاق السوقي 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)	1,040 – 1,350
إيجار المحلات الكبيرة (ريال/متر مربع)	400 – 550
إيجار المطاعم (ريال/متر مربع)	1,350 – 1,600

بحث أسعار الإيجار في السوق

المقارنة	المساحة (متر مربع)	الإيجار (ريال/متر مربع)	نوع المقارنة	النوع
1	320	219	عملية 2025	إيجار المحلات الكبيرة
2	886	135	عرض 2025	إيجار المحلات الكبيرة
3	580	241	عملية 2025	إيجار المحلات الكبيرة
4	183	985	عملية 2025	إيجار المحلات الصغيرة
5	48	1,042	عملية 2025	إيجار المطاعم
6	50	1,600	عملية 2025	إيجار المطاعم
7	70	814	عملية 2025	إيجار المطاعم
8	32	1,343	عملية 2025	إيجار المحلات الصغيرة

التقييم بأسلوب الدخل – تقدير الإيرادات

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 (متر مربع)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	2	6,887.41	3,370,057	489
محلات متجاورة	12	1,250.39	1,440,578	1,152
طلبات سيارات	1	937.60	550,000	587
إجمالي المؤجر	**15**	**9,075.4**	**5,360,635**	**617**
المساحة الشاغرة	**3**	**328.56**		
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	**18**	**9,403.96**		
نسبة الإشغال	**96.5%**			

أبعاد للتقييم العقاري

ملخص التأجير الحالي

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

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
محلات متجاورة	2	329.8	407,230	1,235
الإجمالي	**2**	**329.8**	**407,230**	**1,235**

- 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 وفقًا لذلك.

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

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

العقار	المدينة	النوع	معدل العائد (٪)
العروبة بلازا	الرياض	تجاري	8.00٪
لوكالايزر مول	الرياض	تجاري	8.50٪
الوادي سكوير	الرياض	تجاري	7.50٪
سيتي لايف بلازا	الرياض	تجاري	8.00٪

- عند مقارنة هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار الموقع، التشطيبات، التصنيف، النوع، إمكانية الوصول، والمنطقة المحيطة، بالإضافة إلى العقود الحالية، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 8.50٪.

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.

ملخص مدخلات التقييم:

الوصف	النسبة (٪)
معدل العائد (القيمة الإستردادية)	8.50٪
معدل التضخم	2.70٪
معدل الخصم	11.20٪

- نظرًا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلًا مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 11.20٪.

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

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

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية
سوق بازار	الرياض	تجزئة	10.00٪
نرجس فيو	الرياض	تجزئة	10.00٪
الحزم بلازا	الرياض	تجزئة	7.00٪

- استنادًا إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تم اعتماد نسبة المصاريف التشغيلية (OpEx) للعقار قيد التقييم 7.00٪.
- تعكس هذه الأرقام المعايير الحالية للسوق للعقارات المشابهة وقد تم التحقق منها من خلال البيانات التجريبية وخبرتنا التشغيلية.

معدل الإشغال (Occupancy)

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الإشغال
سوق بازار	الرياض	تجزئة	90.00٪
نرجس فيو	الرياض	تجزئة	95.00٪
الحزم بلازا	الرياض	تجزئة	100.00٪

- بناءً على العوامل الأساسية مثل مكانة العلامة التجارية والموقع مقارنة بالعقارات المشابهة، افترضنا أن معدل الإشغال سيكون 95.00٪.
- تعكس الافتراضات بشأن الإشغال رؤية متوازنة استنادًا إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار قيد التقييم.

أبعاد للتقييم العقاري

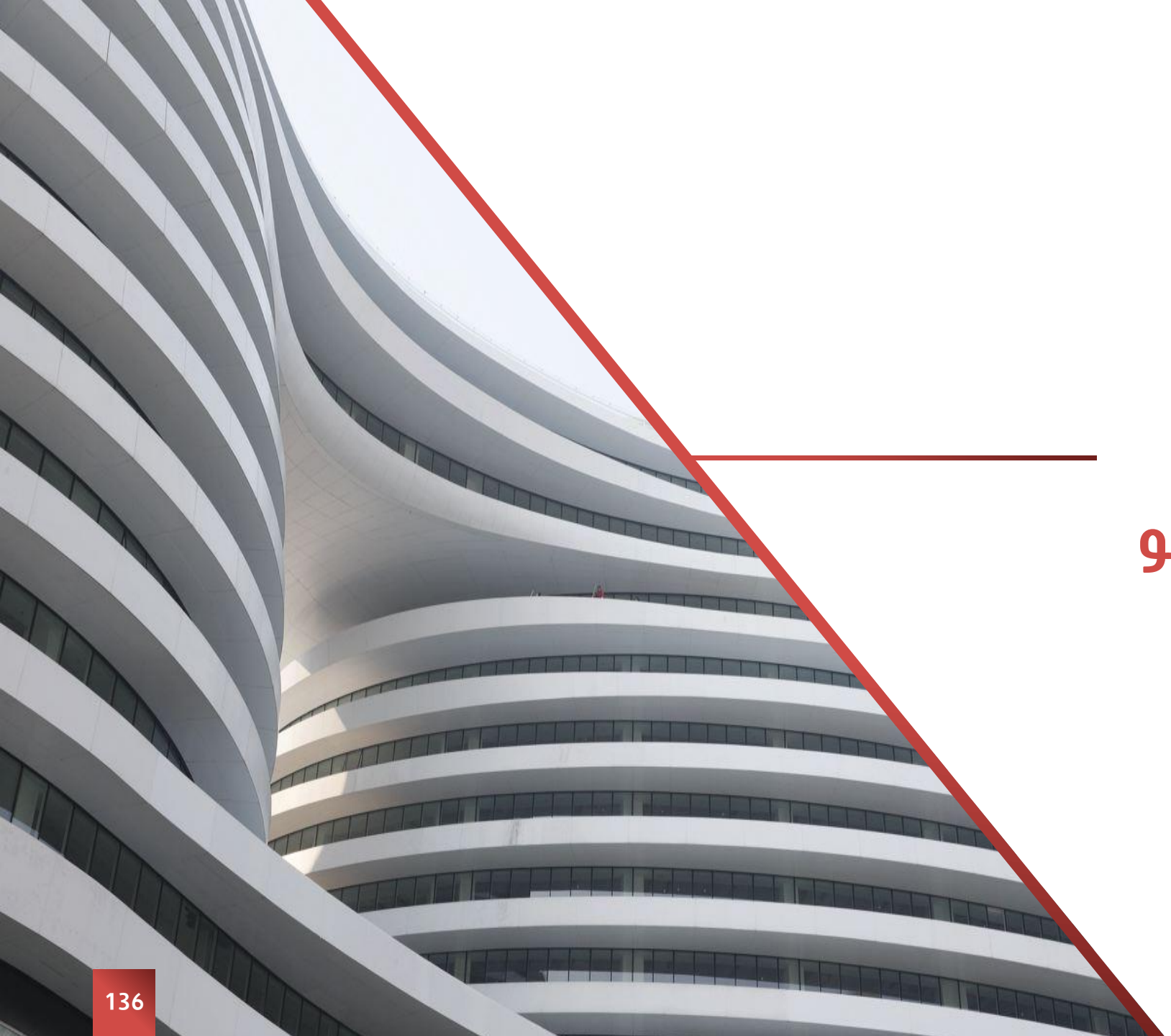
التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

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

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

السنة	2025	2026	2027	2028	2029
فترة الخصم	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5
معدل النمو	1.01	1.04	1.07	1.10	1.13
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	9,403.96	9,403.96	9,403.96	9,403.96	9,403.96
متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/متر مربع)	622.4	639.2	656.4	674.1	692.4
نسبة الإشغال السنوية (٪)	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪
مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)	2,926,345	6,010,713	6,173,002	6,339,673	6,510,844
تكاليف الائتمان والشواغر (٪)	3.5٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪
تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	102,241	300,536	308,650	316,984	325,542
مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)	2,824,105	5,710,177	5,864,352	6,022,689	6,185,302
المصاريف التشغيلية – ٪ (OE)	5.7٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪
المصاريف التشغيلية – ريال (OE)	160,934	399,712	410,505	421,588	432,971
صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)	2,663,171	5,310,465	5,453,847	5,601,101	5,752,331
القيمة الاستردادية (ريال)					67,674,480
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	2,525,496	4,528,719	4,182,549	3,862,839	45,538,962
القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)	**60,640,000**				

أبعاد
للتقييم العقاري



فندق جاردينو

أبعاد
للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لا ينطبق
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لا ينطبق
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل – 100٪

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة الأرباح"

01

منهجية أسلوب الدخل (طريقة الارباح)

ينبغي إعطاء أسلوب الدخل أولوية في الحالات التالية:

- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي المؤثر على القيمة.
- عند توفر توقعات معقولة للإيرادات المستقبلية، مع قلة المقارنات السوقية المشابهة.

02

دخل العقار

- تحليل الأداء الحالي أو المستقبلي للعقار: أخذنا في الاعتبار الموقع، شهرة العقار، حالته، مواصفاته، وهيكل التشغيل الخاص به.
- دراسة السوق المحلي: تم تحليل أداء السوق الحالي، وعدد الغرف المتوقع دخولها في المستقبل.

03

معدل التضخم

يتم تحديد معدل التضخم السنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

تطبيق طريقة الأرباح

- ينطوي النهج على تقدير الأرباح المحققة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) خلال فترة معينة. عادة يتم التخارج من هذه النوعية من العقارات خلال 10 سنوات ، وقد تم افتراض المدة الزمنية للتدفقات النقدية لمدة 10 سنوات.

فيما يتعلق بتوقعات (EBITDA):

- أولا: يتم تحقيق ذلك من خلال تحليل الأداء الحالي أو المستقبلي للعقار قيد التقييم ، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل الموقع وشهرة العقار والحالة والمواصفات وهيكل التشغيل.

- ثانياً: ندرس القطاع المحلي من خلال تقييم الأداء الحالي للسوق بالإضافة إلى الغرف المتوقع دخولها للسوق ، وكذلك تحليل القطاع الخاص بالعقار قيد التقييم وبعض المؤشرات الاقتصادية.

يتم بعد ذلك وضع الافتراضات فيما يتعلق بنسبة الشواغر، متوسط الإيجار اليومي، إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة، مصاريف الأقسام، المصاريف غير الموزعة، الرسوم الإدارية، الرسوم الثابتة، احتياطات التجديد للمفروشات والمعدات. ثم يتم إدخال الأرباح المحققة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) في جدول فترة التنبؤ الصريحة بهدف تقدير قيمة العقار.

التقييم – فندق جاردينو

التقييم بأسلوب الدخل – 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 مؤشرًا على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول الى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما اننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الارقام.

الإفتراضات 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

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بإسلوب الدخل - مدخلات التقييم

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد - فنادق:

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

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

معدل العائد – المباني المؤجرة:

- قمنا بإجراء بحث سوقي لمعدلات العائد للعقارات التي تم تأجير مبانيها بالكامل إلى مستأجر واحد، مما يضمن دخلًا ثابتًا لمالك المبنى.

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

- عند مقارنة معدل عائد هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار عقد الإيجار الحالي الذي يوفر دخلًا مضمونًا لمدة 10 سنوات، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 7.50٪.

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل العائد ومخاطر السوق.

ملخص مدخلات التقييم:

الوصف	النسبة (٪)
معدل العائد (القيمة الإستردادية)	7.50٪
معدل التضخم	2.70٪
معدل الخصم	10.20٪

- نظرًا 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٪.

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بإسلوب الدخل - مدخلات التقييم

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

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

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية
فيتوري الرياض	الرياض	فندقي	70.40٪
كومفورت إن	الرياض	فندقي	51.80٪
رافال أسكوت	الرياض	فندقي	64.00٪

- استنادًا إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تم اعتماد نسبة المصاريف التشغيلية (OpEx) للعقار قيد التقييم 63.90٪.
- تعكس هذه الأرقام المعايير الحالية للسوق للعقارات المشابهة وقد تم التحقق منها من خلال البيانات التجريبية وخبرتنا التشغيلية.

معدل الإشغال (Occupancy)

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الإشغال
فيتوري الرياض	الرياض	فندقي	69.00٪
كومفورت إن	الرياض	فندقي	73.00٪
رافال أسكوت	الرياض	فندقي	76.00٪

- بناءً على العوامل الأساسية مثل مكانة العلامة التجارية والموقع مقارنة بالعقارات المشابهة، افترضنا أن معدل الإشغال سيكون 70.00٪.
- تعكس الافتراضات بشأن الإشغال رؤية متوازنة استنادًا إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار قيد التقييم.

أبعاد
للتقييم العقاري

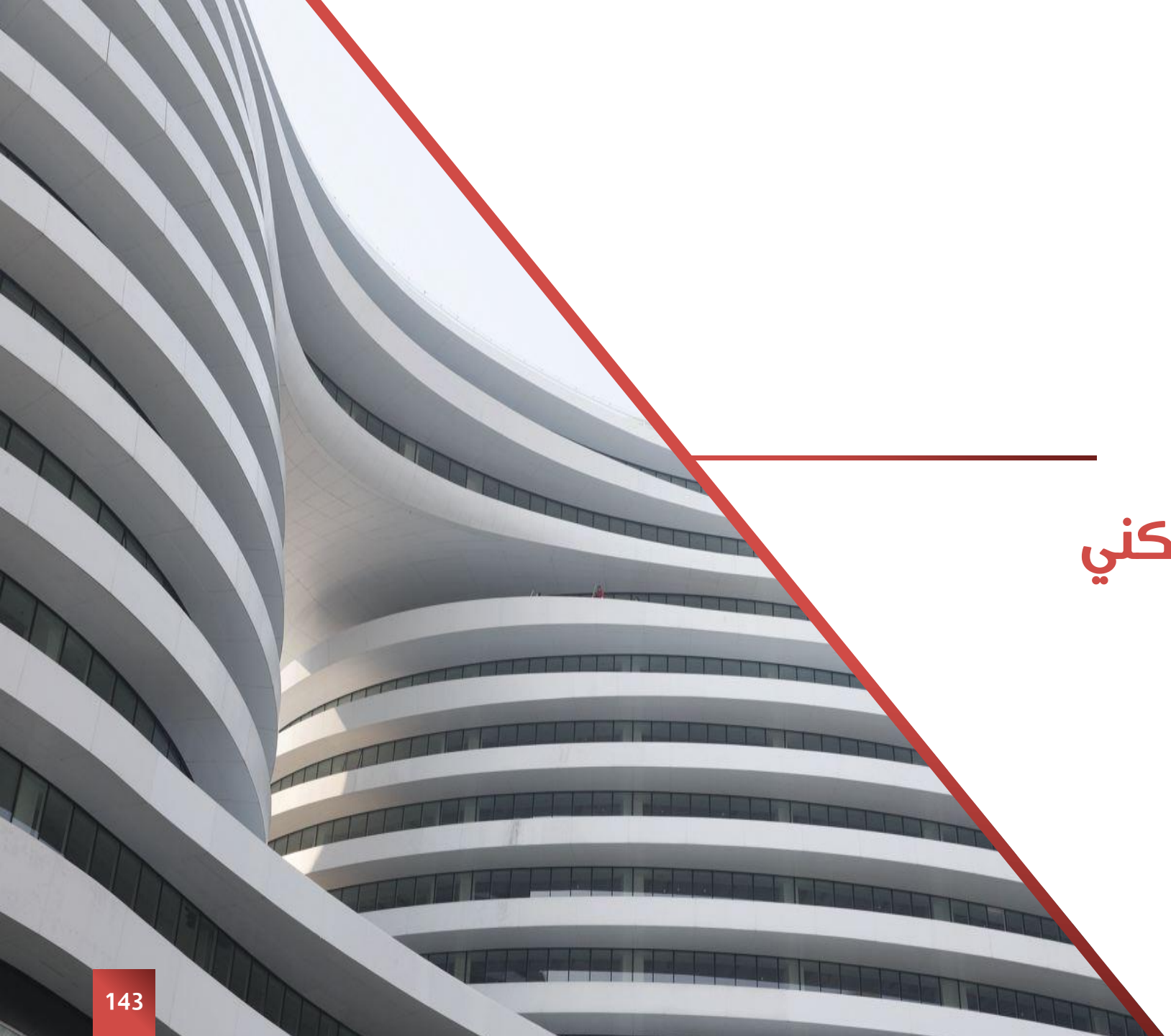
التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

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

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

الفترة (نصف سنوي)	2025.12	2026.06	2026.12	2027.06	2027.12	2028.06	2028.12	2029.06	2029.12	2030.06
فترة الخصم	0.5	1.0	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
اجمالي الدخل الفعلي (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
الدخل من برج الاتصالات (ريال)	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000
صافي الدخل التشغيلي (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
القيمة الاستردادية (ريال)										110,933,333
قيمة الغرفة (ريال/غرفة)	3,962,803	3,774,955	3,596,010	3,425,549	3,263,167	3,108,483	2,961,132	2,820,765	2,687,053	70,817,762
القيمة العادلة للعقار (ريال)	**100,420,000**									

أبعاد
للتقييم العقاري



مجمع جزالا السكني

أبعاد
للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة الأرض – 100٪
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لا ينطبق

أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب الدخل | طريقة التدفقات النقدية المخصومة

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01

منهجية الدخل

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

02

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

03

دخل العقار

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.

04

تكاليف التشغيل

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

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

التقييم بأسلوب الدخل – تحليل البحث الميداني

تحليل السوق:

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

اسم المجمع السكني	مساحة الوحدة (متر مربع)	الإيجار السنوي (ريال)
كناري فيليج	200	120,000
قرية الزامل	181	122,700
مجمع النهضة	220	140,000

مصفوفة التقييم

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

الوصف	كناري فيليج	قرية الزامل	مجمع النهضة
سعر الإيجار السنوي (ريال/متر مربع)	120,000	122,700	140,000
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٪	0.00٪	0.00٪
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٪**	**-5.00٪**	**0.00٪**
السعر بعد التسوية	117,000	116,565	140,000
الترجيح	35.00٪	35.00٪	30.00٪
سعر تأجير الفلل سنويا (ريال)	123,700		

التقييم بأسلوب الدخل – تقدير الإيرادات

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)	6,397,500
إجمالي الفلل المؤجرة	94
إجمالي الفلل الشاغرة	7
الإشغال (٪)	93٪

ملخص التأجير الحالي

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

سنة العقد	إجمالي الوحدات المشغولة	إجمالي الإيرادات	سعر التأجير (ريال/متر مربع)
2025 (بداية)	26	1,725,000	66,346
2025 (انتهاء)	69	4,690,000	67,971
2026 (انتهاء)	23	1,620,000	70,435

- 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 وفقًا لذلك.

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – دخل الإيجار

توقعات دخل الإيجار:

- استنادًا إلى تفاصيل عقد الإيجار الحالي التي قدمها العميل، من المقرر أن ترتفع أسعار الإيجار بنسبة 10٪ سنويًا في عام 2026، تليها زيادة بنسبة 15.0٪ سنويًا من عام 2027 إلى 2029. وأخيرًا، من المخطط زيادة بنسبة 7.2٪ سنويًا في عام 2030.
- استنادًا إلى البيانات المقدمة من العميل، تم حساب متوسط الإيجار السنوي لكل وحدة لعام 2025 ليكون 68,986 ريال سعودي، ومن المتوقع أن يتجاوز هذا الرقم حاجز الـ 70,000 ريال في السنوات المقبلة.
- بعد انتهاء عقد الإيجار للعقار المقدر قيمته، وتم زيادة أسعار الإيجار لتحقيق أسعار السوق للعقار، مع العلم بأنه وفقًا 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.

الوصف	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
عدد الوحدات	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
سعر تأجير الوحدة (ريال)	68,986	75,884	87,267	100,357	115,410	123,700	123,700	123,700	123,700	123,700
نسبة الزيادة في سعر التأجير (٪)	0.0٪	10.0٪	15.0٪	15.0٪	15.0٪	7.2٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪
دخل العقار (ريال)	6,967,536	7,664,290	8,813,933	10,136,023	11,656,427	12,493,700	12,493,700	12,493,700	12,493,700	12,493,700

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (٪)
مجمع قرية سارة	الخبر	سكني	7.50٪
قرية الحزام الذهبي	الخبر	سكني	9.00٪
مجمع سي شور	الخبر	سكني	8.00٪
مجمع بيرل	الخبر	سكني	7.50٪

- عند مقارنة معدل عائد هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار عقد الإيجار الحالي الذي يوفر دخلًا مضمونًا لمدة 12 شهر، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 7.25٪.

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.

ملخص مدخلات التقييم:

الوصف	النسبة (٪)
معدل العائد (القيمة الإستردادية)	7.25٪
معدل التضخم	2.70٪
معدل الخصم	10.00٪

- نظرًا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلًا مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 10.00٪.

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بإسلوب الدخل – مدخلات التقييم

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

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

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية
مجمع سي شور	الخبر	سكني	12.00٪
مجمع قرية سارة	الخبر	سكني	24.00٪
مجمع اللؤلؤة	الخبر	سكني	12.00٪

- استنادًا إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تم اعتماد نسبة المصاريف التشغيلية (OpEx) للعقار قيد التقييم 20.10٪ و ستستقر عند 11.00٪.
- تعكس هذه الأرقام المعايير الحالية للسوق للعقارات المشابهة وقد تم التحقق منها من خلال البيانات التجريبية وخبرتنا التشغيلية.

معدل الإشغال (Occupancy)

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الإشغال
مجمع سي شور	الخبر	سكني	48.20٪
مجمع قرية سارة	الخبر	سكني	95.00٪
مجمع اللؤلؤة	الخبر	سكني	65.70٪

- بناءً على العوامل الأساسية مثل مكانة العلامة التجارية والموقع مقارنة بالعقارات المشابهة، افترضنا أن معدل الإشغال سيكون 95.00٪.
- تعكس الافتراضات بشأن الإشغال رؤية متوازنة استنادًا إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار قيد التقييم.

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

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

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

الفترة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة الإشغال السنوي (٪)	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪
مجمل الدخل المتوقع مع معدل النمو – (ريال)	3,530,486	7,976,779	9,420,975	11,126,643	13,141,122	14,465,336	14,855,900	15,257,009	15,668,948	16,092,010
تكاليف الائتمان والشواغر (٪)	6.9٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪
تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	244,687	398,839	471,049	556,332	657,056	723,267	742,795	762,850	783,447	804,600
الدخل الإضافي (ريال)	32,858	75,779	89,499	105,703	124,841	137,421	141,131	144,942	148,855	152,874
مجمل الدخل الفعلي – (ريال)	3,318,657	7,653,720	9,039,426	10,676,014	12,608,906	13,879,489	14,254,236	14,639,100	15,034,356	15,440,283
نسبة مصاريف التشغيل (٪)	20.1٪	17.9٪	15.6٪	13.6٪	11.8٪	11.0٪	11.0٪	11.0٪	11.0٪	11.0٪
المصاريف التشغيلية – (ريال)	668,622	1,373,350	1,410,431	1,448,513	1,487,622	1,527,788	1,569,039	1,611,403	1,654,910	1,699,593
صافي الدخل التشغيلي – (ريال)	2,650,034	6,280,369	7,628,995	9,227,501	11,121,284	12,351,701	12,685,197	13,027,698	13,379,445	13,740,690
القيمة الاستردادية (ريال)										189,526,764
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	2,527,283	5,447,439	6,018,375	6,620,653	7,257,322	7,330,827	6,847,439	6,395,926	5,974,184	82,549,249
القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)	**136,970,000**									

أبعاد
للتقييم العقاري

أسلوب السوق | طريقة المقارنة

(أرض فقط)

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

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

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

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

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

01

تحليل الموقع

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

02

تحليل البحث الميداني

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

03

تقدير القيمة

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

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب السوق – تحليل البحث الميداني

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

م	المساحة (متر مربع)	السعر (ريال/متر مربع)	السعر (ريال)	نوع المقارنة	نوع العقار	الإستخدام	معامل البناء	عدد الشوارع	المصدر
1	8,664	6,000	51,984,000	صفقة 2025	ارض	تجاري/صناعي	5	2	وزارة العدل
2	5,040	5,652	28,483,616	صفقة 2025	ارض	تجاري	3.6	2	وزارة العدل

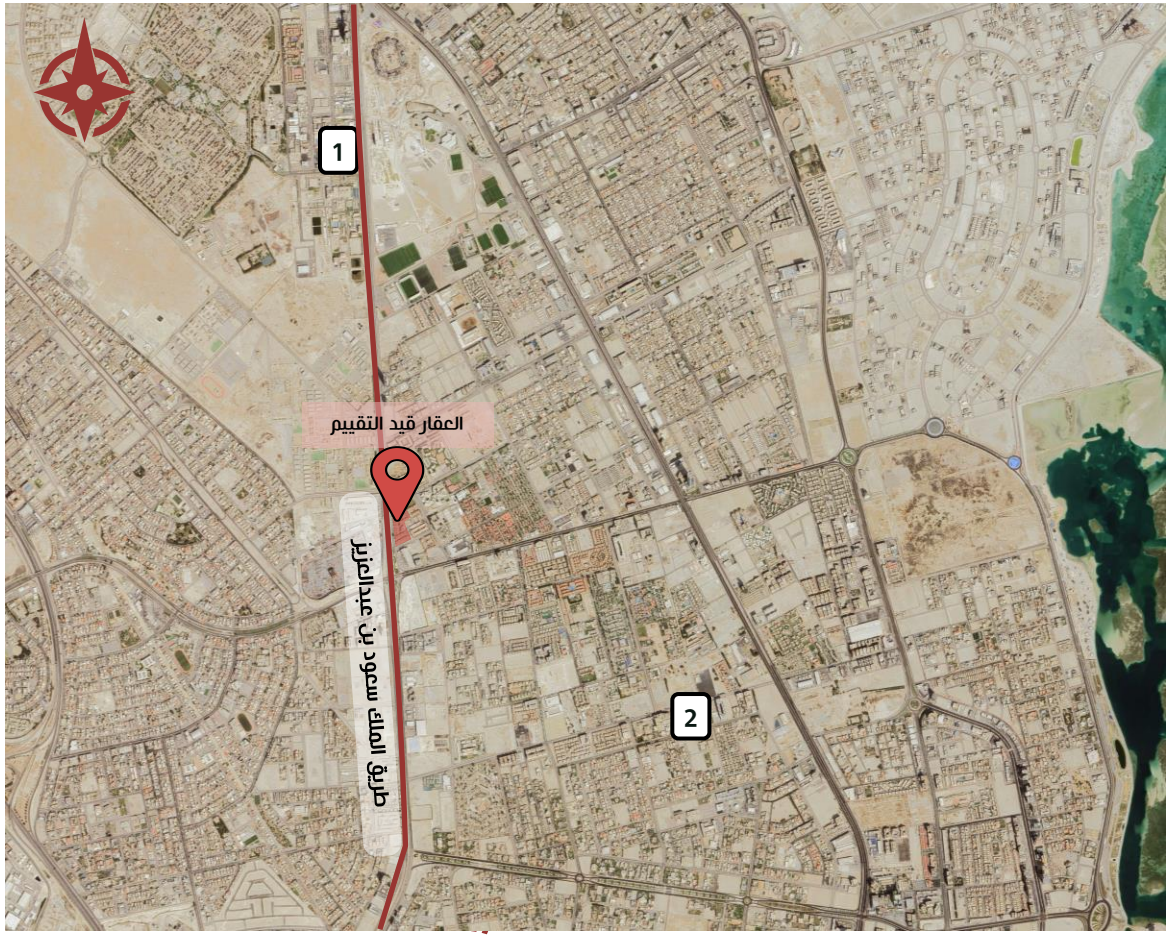
تعليقات السوق :

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

- الاراضي التجارية: تتراوح بين **5,652 ريال/متر مربع** و **6,000 ريال/متر مربع**، وذلك للمساحات التي تتراوح ما بين **5,040 متر مربع** و **8,664 متر مربع**.

تُوضح الخريطة الموجودة على اليسار مواقع المقارنات المستخدمة في التقييم.

خريطة توضح مواقع المقارنات



التقييم بأسلوب السوق – تقدير قيمة الأرض

توضيح نموذج التقييم

- نقوم بتعديل النسب في نموذج التقييم حسب مميزات وخصائص كل عقار، مع مراعاة بعض التعديلات بما في ذلك الواجهات، والمساحة، والموقع، وما إلى ذلك للوصول إلى قيمة الأرض قيد التقييم.

التسويات الرئيسية

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

تسويات الموقع

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

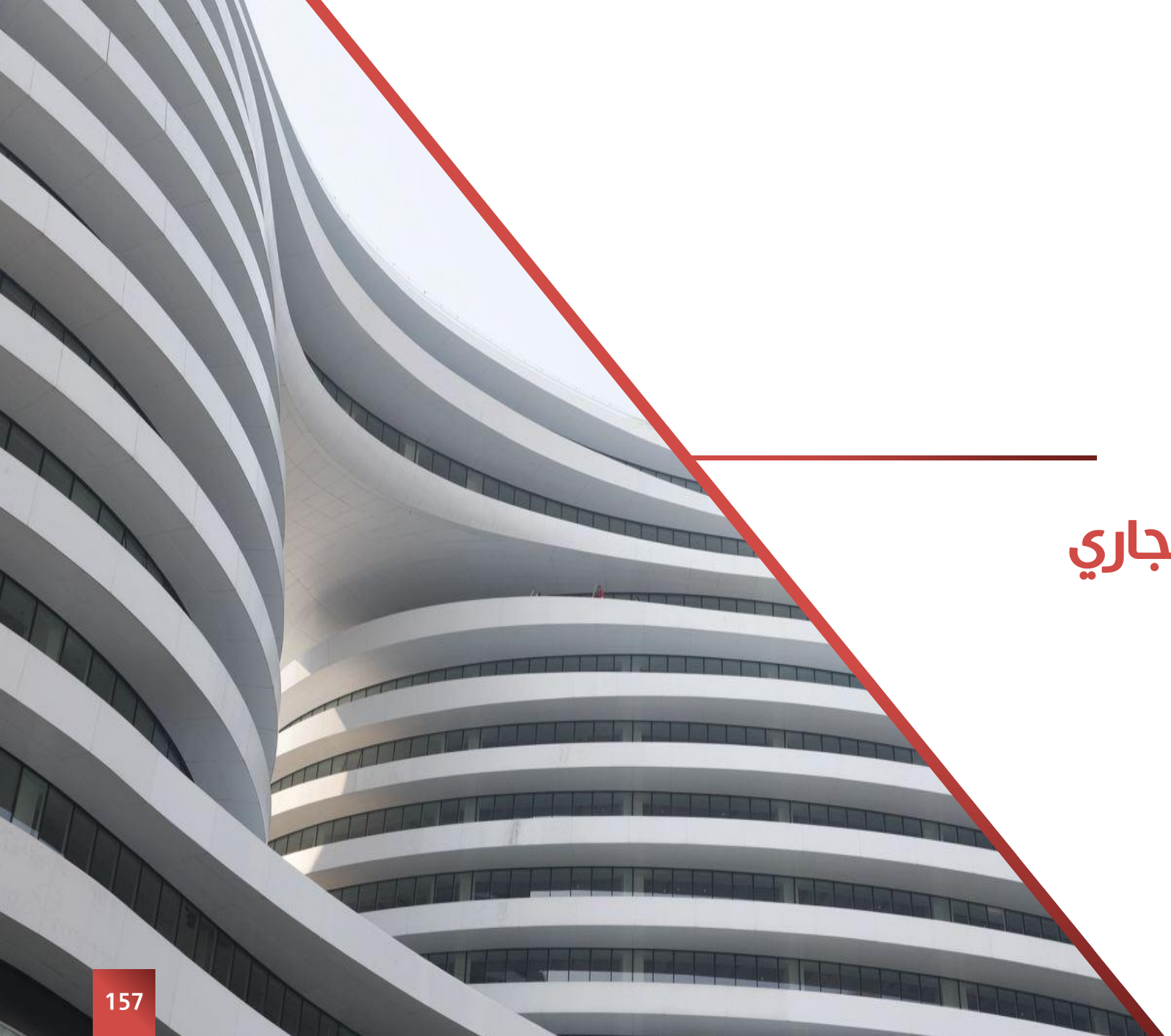
كما يتضح من المعلومات المذكورة على يسار الصفحة، نقدم قيمة الأرض للعقار في جدول نموذج التقييم.

أبعاد للتقييم العقاري

نموذج التقييم (للأرض) :

الوصف	مقارنة 1	مقارنة 2
المساحة (متر مربع)	8,664	5,040
سعر المتر (ريال/متر مربع)	6,000	5,652
التسويات الرئيسية		
تسوية ظروف السوق (٪)	0.00٪	0.00٪
تسوية شروط التمويل (٪)	0.00٪	0.00٪
تسوية عامل الوقت (٪)	0.00٪	0.00٪
سعر المتر بعد التسوية (ريال/متر مربع)	9,415	14,021
تسويات الموقع		
الموقع (٪)	5.00٪	0.00٪
المساحة (٪)	-15.00٪	-20.00٪
الشوارع (٪)	-2.50٪	0.00٪
الواجهة (٪)	0.00٪	5.00٪
الاستخدام (٪)	0.00٪	0.00٪
نظام البناء (٪)	0.00٪	15.00٪
التفاوض (٪)	0.00٪	0.00٪
إجمالي التسويات (٪)	-12.50٪	-22.50٪
سعر المتر بعد التسوية (ريال/متر مربع)	5,250	10,867
الترجيح (٪)	70.00٪	25.00٪
قيمة الأرض (ريال/متر مربع)	**5,370**	
مساحة الأرض (متر مربع)	**29,487**	
قيمة الأرض (ريال)	**158,340,000**	

أبعاد
للتقييم العقاري



مجمع الجبيل التجاري

أبعاد
للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لا ينطبق
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل – 100٪
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لا ينطبق

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01 منهجية الدخل

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

02 معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

03 دخل العقار

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.

04 تكاليف التشغيل

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

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

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 11.5 مليون ريال سعودي في السنة كمجمل دخل. أما بالنسبة للمصاريف التشغيلية للمجمع التجاري، فتبلغ ما يعادل 4.4٪ و هي تعتبر أقل من النطاق السوقي والذي يتراوح من 7٪ الى 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)	600 - 500

بحث أسعار الإيجار في السوق

المقارنة	المساحة (متر مربع)	الإيجار (ريال/متر مربع)	نوع المقارنة	النوع
1	2,400	125	عرض 2025	إيجار المحلات الكبيرة
2	1,800	139	عرض 2025	إيجار المحلات الكبيرة
3	50	700	عرض 2025	إيجار المحلات الصغيرة
4	60	2,083	عملية 2025	إيجار المحلات الصغيرة
5	60	1,000	عملية 2025	إيجار المحلات الصغيرة
6	1,100	636	عملية 2025	إيجار السوبر ماركت
7	5,000	200	عملية 2025	إيجار السوبر ماركت

تقدير الإيرادات

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 (متر مربع)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
متجر رئيسي	1	8,167.5	5,402,804	662
محلات متجاورة	13	1,566	2,790,687	1,782
طلبات سيارات	2	5,346.7	3,014,685	564
صراف الي	1	12	115,000	9,583
كشك	5	40	214,710	5,367.75
إجمالي المؤجر	**22**	**15,132.2**	**11,537,886**	**763**
المساحة الشاغرة	**6**	**416.9**		
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	**28**	**15,549**		
نسبة الإشغال	**97.3٪**			

ملخص التأجير الحالي

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

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
محلات متجاورة	3	422	690,026	1,635
طلبات سيارات	1	4,579.2	2,518,560	550
كشك	3	24	131,060	5,461
الإجمالي	**7**	**5,025.2**	**3,339,646**	**665**

- 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 وفقًا لذلك.

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

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

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٪

- عند مقارنة معدل عائد هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار عقد الإيجار الحالي الذي يوفر دخلًا مضمونًا لمدة 10 سنوات، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 8.50٪.

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.

ملخص مدخلات التقييم:

الوصف	النسبة (٪)
معدل العائد (القيمة الإستردادية)	8.50٪
معدل التضخم	2.70٪
معدل الخصم	11.20٪

- نظرًا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلًا مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 11.20٪.

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

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

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية
الظهران مول	الظهران	تجزئة	30.00٪
أمواج مول	الظهران	تجزئة	35.00٪

- استنادًا إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تم اعتماد نسبة المصاريف التشغيلية (OpEx) للعقار قيد التقييم 7.00٪.
- تعكس هذه الأرقام المعايير الحالية للسوق للعقارات المشابهة وقد تم التحقق منها من خلال البيانات التجريبية وخبرتنا التشغيلية.

معدل الإشغال (Occupancy)

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الإشغال
الظهران مول	الظهران	تجزئة	95.00٪
أمواج مول	الظهران	تجزئة	80.00٪

- بناءً على العوامل الأساسية مثل مكانة العلامة التجارية والموقع مقارنة بالعقارات المشابهة، افترضنا أن معدل الإشغال سيكون 95.00٪.
- تعكس الافتراضات بشأن الإشغال رؤية متوازنة استنادًا إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار قيد التقييم.

التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

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

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
فترة الخصم	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5
معدل النمو	1.013	1.041	1.069	1.098	1.127	1.158	1.189	1.221	1.254	1.288
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	15,549.1	15,549.1	15,549.1	15,549.1	15,549.1	15,549.1	15,549.1	15,549.1	15,549.1	15,549.1
متوسط سعر التأجير مع معدل التضخم (ريال/متر مربع)	878.9	902.6	927.0	952.0	977.7	1,004.1	1,031.2	1,059.1	1,087.7	1,117.0
نسبة الإشغال السنوية (٪)	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪
مجمل الدخل المتوقع – ريال (GPI)	6,832,951	14,034,882	14,413,824	14,802,997	15,202,678	15,613,150	16,034,705	16,467,642	16,912,269	17,368,900
تكاليف الائتمان والشواغر (٪)	2.7٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪
تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	183,204	701,744	720,691	740,150	760,134	780,658	801,735	823,382	845,613	868,445
مجمل الدخل الفعلي – ريال (GEI)	6,649,747	13,333,138	13,693,133	14,062,847	14,442,544	14,832,493	15,232,970	15,644,260	16,066,655	16,500,455
تكاليف إيجار الأرض (ريال)	1,175,556	2,414,591	2,479,785	2,546,740	2,615,502	2,686,120	2,758,645	2,833,129	2,909,623	2,988,183
المصاريف التشغيلية – ٪ (OE)	3.9٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪	7.0٪
المصاريف التشغيلية – ريال (OE)	256,761	933,320	958,519	984,399	1,010,978	1,038,274	1,066,308	1,095,098	1,124,666	1,155,032
صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)	5,217,431	9,985,227	10,254,828	10,531,708	10,816,064	11,108,098	11,408,017	11,716,033	12,032,366	12,357,240
معامل القيمة الحالية	0.95	0.85	0.77	0.69	0.62	0.56	0.50	0.45	0.41	0.36
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	4,947,711	8,515,316	7,864,415	7,263,268	6,708,072	6,195,315	5,721,752	5,284,388	4,880,455	4,507,399
القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)	**61,890,000**									

أبعاد
للتقييم العقاري

ظهران للشقق الفندقية
(راديسون بلو سابقا)

أبعاد
للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير قيمة معدل السعر اليومي (ADR) للوحدات
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لا ينطبق
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل – 100٪

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة الأرباح"

01

منهجية أسلوب الدخل (طريقة الارباح)

ينبغي إعطاء أسلوب الدخل أولوية في الحالات التالية:
- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي المؤثر على القيمة.
- عند توفر توقعات معقولة للإيرادات المستقبلية، مع قلة المقارنات السوقية المشابهة.

02

دخل العقار

- تحليل الأداء الحالي أو المستقبلي للعقار: أخذنا في الاعتبار الموقع، شهرة العقار، حالته، مواصفاته، وهيكل التشغيل الخاص به.
- دراسة السوق المحلي: تم تحليل أداء السوق الحالي، وعدد الغرف المتوقع دخولها في المستقبل.

03

معدل التضخم

يتم تحديد معدل التضخم السنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

تطبيق طريقة الأرباح

- ينطوي النهج على تقدير الأرباح المحققة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) خلال فترة معينة. عادة يتم التخارج من هذه النوعية من العقارات خلال 10 سنوات ، وقد تم افتراض المدة الزمنية للتدفقات النقدية لمدة 10 سنوات.

فيما يتعلق بتوقعات (EBITDA):

- أولا: يتم تحقيق ذلك من خلال تحليل الأداء الحالي أو المستقبلي للعقار قيد التقييم ، مع الأخذ في الاعتبار عوامل مثل الموقع وشهرة العقار والحالة والمواصفات وهيكل التشغيل.

- ثانياً: ندرس القطاع المحلي من خلال تقييم الأداء الحالي للسوق بالإضافة إلى الغرف المتوقع دخولها للسوق ، وكذلك تحليل القطاع الخاص بالعقار قيد التقييم وبعض المؤشرات الاقتصادية.

يتم بعد ذلك وضع الافتراضات فيما يتعلق بنسبة الشواغر، متوسط الإيجار اليومي، إيرادات الغرفة الواحدة المتاحة، مصاريف الأقسام، المصاريف غير الموزعة، الرسوم الإدارية، الرسوم الثابتة، احتياطات التجديد للمفروشات والمعدات. ثم يتم إدخال الأرباح المحققة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) في جدول فترة التنبؤ الصريحة بهدف تقدير قيمة العقار.

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب السوق - منهجية التقييم

التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

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

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

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

خطوات التقييم بأسلوب السوق "طريقة المقارنة" :

01

تحليل الموقع

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

02

تحليل البحث الميداني

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

03

تقدير القيمة

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

التقييم – ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

التقييم بأسلوب الدخل – تحليل البحث الميداني

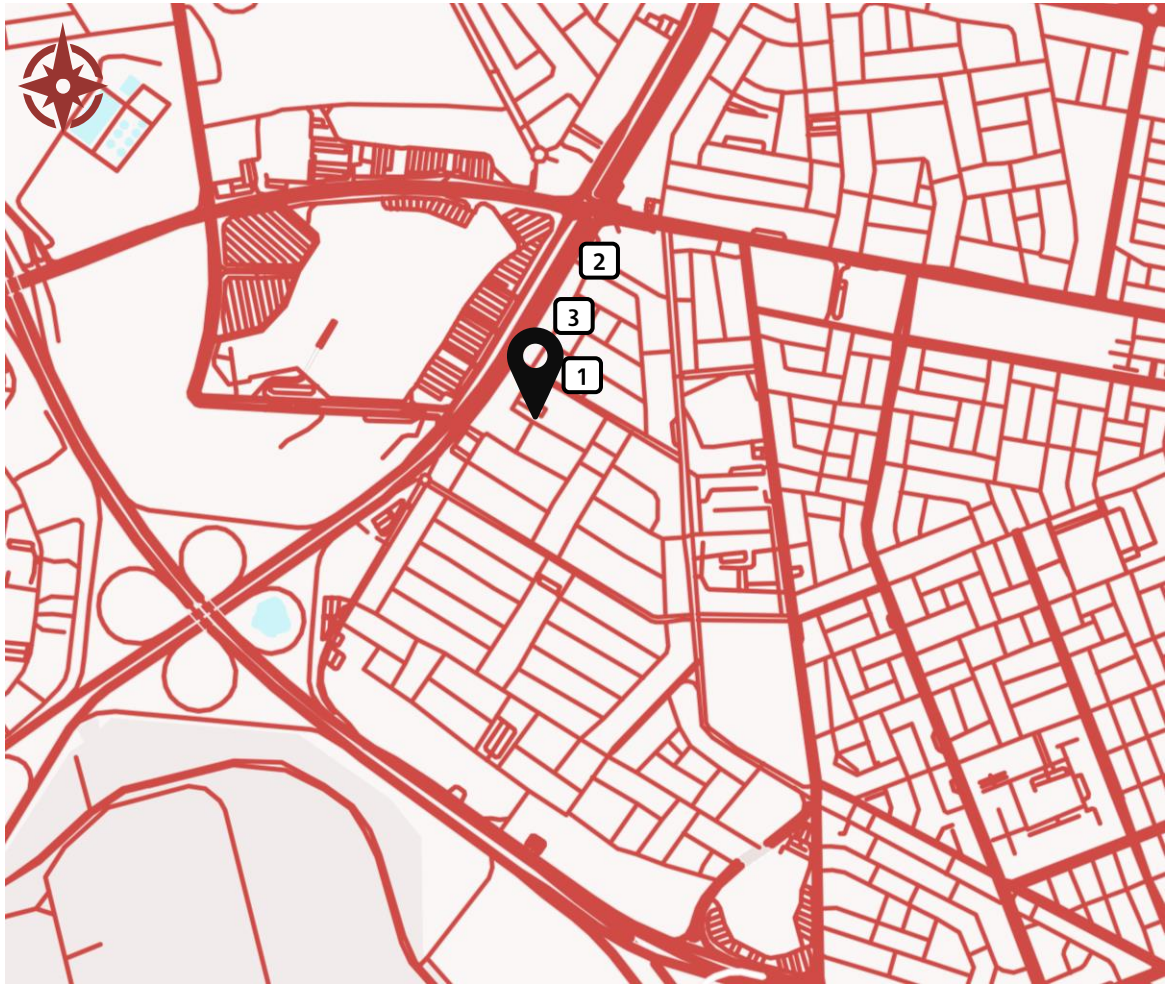
نلخص أدناه نتائج بحوثنا، التي استخدمت لتحديد متوسط سعر الغرفة اليومي للعقار المعني استنادًا إلى السوق. العقارات المقارنة التالية هي الأكثر صلة بالعقار المعني.

المقارنات

الوصف	فندق دبل تري هيلتون	فندق هيلتون جاردين ان	فندق ألوفت
الغرف (ريال/في اليوم)	313	365	349
1 غرفة سويت (ريال/في اليوم)	523	721	777
2 غرفة سويت (ريال/في اليوم)	835	1080	891

تعليقات السوق

- تشكل الإيجارات اليومية للغرف بمساحات تتراوح بين 25 متر مربع و 30 متر مربع ما بين 313 ريال سعودي في اليوم و 365 ريال سعودي في اليوم.
- تتراوح الإيجارات اليومية من غرفة نوم واحدة بمساحات تتراوح بين 50 متر مربع و 60 متر مربع ما بين 523 ريال سعودي في اليوم و 777 ريال سعودي في اليوم اعتمادًا على موقع العقار.
- تتراوح الإيجارات اليومية من غرفتين نوم بمساحات تتراوح بين 90 متر مربع و 95 متر مربع ما بين 835 ريال سعودي في اليوم و 1080 ريال سعودي في اليوم اعتمادًا على موقع العقار.
- للوصول إلى متوسط سعر الغرف اليومي المتوقع للعقار وفقًا 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)

التقييم بأسلوب الدخل – 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) :

الوصف	فندق دبل تري هيلتون	فندق هيلتون جاردين ان	فندق ألوفت
مساحة الغرفة (متر مربع)	30	26	30
السعر (ريال)	313	365	349
التسويات			
الموقع	0.00٪	0.00٪	0.00٪
المساحة	-10.00٪	-10.00٪	-10.00٪
سهولة الوصول	0.00٪	0.00٪	0.00٪
الواجهات	0.00٪	-10.00٪	-10.00٪
الجودة	-15.00٪	-15.00٪	-15.00٪
العلامة التجارية	-10.00٪	-10.00٪	-5.00٪
المرافق	0.00٪	0.00٪	0.00٪
العمر	2.50٪	0.00٪	0.00٪
التفاوض	0.00٪	0.00٪	0.00٪
إجمالي التسويات	**-32.50٪**	**-45.00٪**	**-40.00٪**
سعر المتر بعد التسوية (ريال/متر مربع)	212	201	209
الترجيح (٪)	35.00٪	30.00٪	35.00٪
سعر الإيجار اليومي للغرف (ريال)	**210**		

التقييم – ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

التقييم بأسلوب الدخل – تقدير سعر الأساس

مصفوفة التقييم (للغرف) :

الوصف	فندق دبل تري هيلتون	فندق هيلتون جاردين ان	فندق ألوفت
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/متر مربع)	647	702	624
الترجيح (٪)	35.00٪	30.00٪	35.00٪
سعر الإيجار اليومي للغرف (ريال)	**660**		
الزيادة 3 غرف (٪)	٪10		
سعر التأجير اليومي 3 غرف (ريال)	730		

متوسط السعر اليومي المختلط

الوصف	ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)	العدد	إجمالي الدخل
الغرف	210	38	7,980
2 غرف فندقية	660	49	32,340
3 غرف فندقية	730	4	2,920
الإجمالي		91	43,240
متوسط سعر الغرف اليومي			**475**

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 وفقًا لاتجاهات السوق.

الفترة	2025	2026	2027	2028	2029	2030
عدد الغرف	91	91	91	91	91	91
متوسط الإيجار اليومي (ريال)	-	304	380	475	475	475
نسبة الإشغال (٪)	-	65.0٪	65.0٪	65.0٪	65.0٪	65.0٪
إيرادات الغرفة المتاحة (ريال)	-	198	247	309	309	309
إيرادات أقسام الفندق (Departmental Revenue)						
إيرادات الغرف	-	95.0٪	93.5٪	92.0٪	92.0٪	92.0٪
إيرادات المطاعم	-	5.0٪	6.5٪	8.0٪	8.0٪	8.0٪
مصاريف أقسام الفندق (Departmental Expenses)						
مصاريف الغرف	-	20.0٪	18.0٪	16.0٪	16.0٪	16.0٪
مصاريف المطاعم	-	50.0٪	48.0٪	45.0٪	45.0٪	45.0٪
مصاريف غير موزعة (Undistributed Expenses)						
المصاريف الإدارية	-	7.0٪	6.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪
مصاريف المبيعات والتسويق	-	4.0٪	3.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪
مصاريف الصيانة والتشغيل	-	5.0٪	4.0٪	3.0٪	3.0٪	3.0٪
مصاريف الخدمات	-	6.0٪	5.0٪	4.0٪	4.0٪	4.0٪

الفترة	2025	2026	2027	2028	2029	2030
الرسوم الإدارية (Management Fees)						
مصاريف الرسوم الإدارية	-	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪
مصاريف رسوم الحوافز	-	4.0٪	4.4٪	4.7٪	4.7٪	4.7٪
رسوم ثابتة (Fixed Charges)						
مصاريف سكن الموظفين	-	1.0٪	1.0٪	1.0٪	1.0٪	1.0٪
مصاريف تأمين المبنى	-	0.3٪	0.3٪	0.3٪	0.3٪	0.3٪
صافي الدخل التشغيلي (NOI)						
صافي الدخل	-	49.4٪	54.6٪	59.9٪	59.9٪	59.9٪
المفروشات والمعدات (FF&E)	-	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪	2.0٪
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA)						
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)	1,462*	3,265	4,595	6,410	6,410	6,410
نسبة صافي الربح (٪)	-	47.4٪	52.6٪	57.9٪	57.9٪	57.9٪

*تم تحديد الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) لعام 2025 من خلال إدراج التعديلات المتعلقة بالتضخم استنادًا 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 وفقًا لاتجاهات السوق.

الفترة	2025	2026	2027	2028	2029	2030
عدد الغرف	91	91	91	91	91	91
متوسط الإيجار اليومي (ريال)	-	304	380	475	475	475
نسبة الإشغال (٪)	-	65.0٪	65.0٪	65.0٪	65.0٪	65.0٪
إيرادات الغرفة المتاحة (ريال)	-	198	247	309	309	309
إيرادات أقسام الفندق (Departmental Revenue)						
إيرادات الغرف	-	6,566	8,207	10,259	10,259	10,259
إيرادات المطاعم	-	328	533	821	821	821
مصاريف أقسام الفندق (Departmental Expenses)						
مصاريف الغرف	-	1,313	1,477	1,641	1,641	1,641
مصاريف المطاعم	-	164	256	369	369	369
مصاريف غير موزعة (Undistributed Expenses)						
المصاريف الإدارية	-	483	524	554	554	554
مصاريف المبيعات والتسويق	-	276	262	222	222	222
مصاريف الصيانة والتشغيل	-	345	350	332	332	332
مصاريف الخدمات	-	414	437	443	443	443

الفترة	2025	2026	2027	2028	2029	2030
الرسوم الإدارية (Management Fees)						
مصاريف الرسوم الإدارية	-	138	175	222	222	222
مصاريف رسوم الحوافز	-	273	380	526	526	526
رسوم ثابتة (Fixed Charges)						
مصاريف سكن الموظفين	-	69	87	111	111	111
مصاريف تأمين المبنى	-	17	22	28	28	28
صافي الدخل التشغيلي (NOI)						
صافي الدخل	-	3,403	4,769	6,631	6,631	6,631
المفروشات والمعدات (FF&E)	-	138	175	222	222	222
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA)						
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك (EBITDA) (ريال)	1,462*	3,265	4,595	6,410	6,410	6,410
نسبة صافي الربح (٪)	-	47.4٪	52.6٪	57.9٪	57.9٪	57.9٪

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

التقييم – ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

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

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 عرضًا أكثر تميزًا 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.

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.

ملخص مدخلات التقييم:

الوصف	النسبة (٪)
معدل العائد (القيمة الإستردادية)	8.00٪
معدل التضخم	2.70٪
معدل الخصم	10.70٪

- نظرًا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بموقع متميز في السوق، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 10.70٪.

التقييم – ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)

التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

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

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

الفترة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
فترة الخصم	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5	10.5
التضخم	1.01	1.04	1.07	1.10	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25	1.29	1.32
الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك () (EBITDAريال)	1,462	3,398	4,911	7,036	7,226	7,421	7,622	7,827	8,039	8,256	8,479
القيمة الاستردادية (ريال)											105,983
صافي التدفقات النقدية (000 ريال)	1,462	3,398	4,911	7,036	7,226	7,421	7,622	7,827	8,039	8,256	114,461
معامل الخصم	0.95	0.86	0.78	0.70	0.63	0.57	0.52	0.47	0.42	0.38	0.34
صافي القيمة الحالية (NPV) (000 ريال)	1,390	2,918	3,809	4,930	4,573	4,243	3,936	3,652	3,388	3,143	39,365
القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)	**75,350,000**										
القيمة لكل مفتاح (ريال/مفتاح)	**828,022**										

أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع سي شور السكني

أبعاد
للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير القيم الإيجارية السوقية للوحدات
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل – 100٪
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لا ينطبق

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01

منهجية الدخل

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

02

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

03

دخل العقار

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.

04

تكاليف التشغيل

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

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

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – تحليل البحث الميداني – شقق - وحدات الإيجار طويل الأجل

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

المقارنات

نوع الوحدة	مساحة الشقة	سعر التأجير السنوي (ريال/متر مربع)
مجمع لؤلؤة الروابي	75	65,000
مجمع رفاد	90	80,000

تعليقات السوق

• تتراوح مساحات الشقق في منطقة العقار من 75 متر مربع الى 90 متر مربع وبأسعار تأجير سنوي تتراوح من 65,000 للمتر المربع الى 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.

مصفوفة التقييم (شقق) :

الوصف	مجمع لؤلؤة الروابي	مجمع رفاد
سعر المتر (ريال/متر مربع)	65,000	80,000
التسويات		
الموقع	0.00٪	-5.00٪
المساحة	0.00٪	0.00٪
سهولة الوصول	0.00٪	0.00٪
الواجهات	0.00٪	0.00٪
الجودة	-5.00٪	-5.00٪
العلامة التجارية	0.00٪	0.00٪
المرافق	0.00٪	0.00٪
العمر	0.00٪	0.00٪
التفاوض	0.00٪	-10.00٪
إجمالي التسويات	**-5.00٪**	**-20.00٪**
سعر المتر بعد التسوية (ريال/متر مربع)	61,750	64,000
الترجيح (٪)	50.00٪	50.00٪
سعر تأجير الشقق (ريال)	**62,900**	

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – تحليل البحث الميداني – فلل - وحدات الإيجار طويل الأجل

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

المقارنات

نوع الوحدة	مساحة الفيلا	سعر متر التأجير (ريال/متر مربع)	سعر التأجير السنوي (ريال/متر مربع)
مجمع اللؤلؤة السوداء	231	541	125,000
مجمع رفاد	245	592	145,000
مجمع عنوان الخليج	284	558	158,400

تعليقات السوق

• تتراوح مساحات الشقق في منطقة العقار من 231 متر مربع الى 284 متر مربع وبأسعار تأجير سنوي تتراوح من 125,000 للمتر المربع الى 158,400 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.

مصفوفة التقييم (فلل) :

الوصف	مجمع اللؤلؤة السوداء	مجمع رفاد	مجمع عنوان الخليج
سعر المتر (ريال/متر مربع)	125,000	145,000	158,400
التسويات			
الموقع	0.00٪	-5.00٪	0.00٪
المساحة	0.00٪	0.00٪	0.00٪
سهولة الوصول	0.00٪	0.00٪	0.00٪
الواجهات	0.00٪	0.00٪	-5.00٪
الجودة	-5.00٪	-5.00٪	-5.00٪
العلامة التجارية	0.00٪	0.00٪	0.00٪
المرافق	0.00٪	0.00٪	-10.00٪
عمر العقار	0.00٪	0.00٪	0.00٪
التفاوض	0.00٪	0.00٪	0.00٪
إجمالي التسويات	**-5.00٪**	**-10.00٪**	**-20.00٪**
الإيجار المعدل النهائي (ريال)	118,750	130,500	126,720
الترجيح (٪)	40.00٪	40.00٪	20.00٪
ايجار الفلل السنوي (ريال)	**125,000**		
الزيادة للفلل بإطلالة	2.50٪		
الإيجار للفلل بإطلالة (ريال)	**128,125**		

التقييم بأسلوب الدخل – 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/متر مربع)	الدخل السنوي (ريال)
الشقق	36	45,447	1,636,097
فلل مع اطلالة	76	96,586	7,340,532
الإجمالي	**112**	**80,148**	**8,976,629**

الوصف	الشقق	الفلل	الإجمالي
إجمالي الوحدات	36	76	112
الوحدات المؤجرة	17	37	54
الوحدات الشاغرة	19	39	58
الإشغال (٪)	47٪	49٪	48٪

أبعاد للتقييم العقاري

ملخص التأجير الحالي

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

الشقق

سنة العقد	إجمالي الوحدات المشغولة	إجمالي الإيرادات	سعر التأجير (ريال/متر مربع)
2025 (بداية)	11	444,000	40,364
2025 (انتهاء)	7	318,130	45,447
2026 (انتهاء)	9	358,000	39,778

الفلل

سنة العقد	إجمالي الوحدات المشغولة	إجمالي الإيرادات	سعر التأجير (ريال/متر مربع)
2025 (بداية)	17	1,570,133	92,361
2025 (انتهاء)	19	1,835,133	96,586
2026 (انتهاء)	17	1,565,000	92,059

- 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 وفقًا لذلك.

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – تقدير الإيرادات – وحدات الإيجار طويلة الأجل

تقدير الدخل

- وفقًا لاتفاقية إدارة العقار التي قدمها العميل، من إجمالي 64 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.
- استنادًا إلى تفاصيل عقد الإيجار لعام 2025 التي قدمها العميل، تم تحديد سعر الإيجار الحالي للوحدة عند 80,148 ريال. يتوقع زيادة بنسبة 10٪ في أسعار الإيجار لعام 2026، مع زيادات مماثلة مخططة للسنوات التالية حتى 2028.
- من المتوقع أن تستقر أسعار الإيجار عند 106,685 ريال للسنوات التالية ابتداءا من 2029 فما فوق.
- استنادًا إلى البيانات المقدمة من العميل، تم حساب متوسط الإيجار السنوي المتوقع لكل وحدة لعام 2025 على النحو التالي:

الفترة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
عدد الوحدات	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
سعر تأجير الوحدة (ريال)	80,148	88,163	96,980	106,685	106,685	106,685	106,685	106,685	106,685	106,685
نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)	0.0٪	10.0٪	10.0٪	10.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪
دخل العقار (ريال)	5,129,502	5,642,453	6,206,698	6,827,871	6,827,871	6,827,871	6,827,871	6,827,871	6,827,871	6,827,871

تحليل البحث الميداني – تقدير الإيرادات – وحدات الإيجار قصيرة الأجل

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

المقارنات

الوصف	مساحة الغرفة	سعر التأجير اليومي (ريال/يوم)
فندق انالا	55	368
فندق فيلا بارك	55	399

تعليقات السوق

• تتراوح مساحات الشقق في منطقة العقار من 50 متر مربع الى 55 متر مربع وبأسعار تأجير سنوي تتراوح من 368 لليوم الى 399 لليوم.

• للتوصل إلى متوسط السعر اليومي للعقار وفقًا للسوق، قمنا بأخذ عوامل الحجم والموقع وسهولة الوصول والواجهة والجودة والعلامة التجارية في الاعتبار أثناء عمل التسويات.

أبعاد
للتقييم العقاري

مصفوفة التقييم - شقق:

الوصف	فندق انالا	فندق فيلا بارك
مساحة الغرفة	55	55
سعر التأجير اليومي (ريال/يوم)	368	399
التسويات الرئيسية		
المرافق	30.00٪	30.00٪
السعر بعد التسوية	478	519
التسويات		
الموقع	2.50٪	2.50٪
المساحة	0.00٪	0.00٪
سهولة الوصول	0.00٪	0.00٪
الواجهات	0.00٪	0.00٪
الجودة	0.00٪	2.50٪
العلامة التجارية	0.00٪	0.00٪
عمر العقار	0.00٪	0.00٪
التفاوض	0.00٪	0.00٪
إجمالي التسويات	2.50٪	5.00٪
سعر التأجير اليومي النهائي (ريال)	490	545
الترجيح (٪)	70.00٪	30.00٪
سعر التأجير اليومي (ريال/يوم)	510	

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – تقدير الإيرادات – وحدات الإيجار قصيرة الأجل

تقديرات الدخل

- وفقًا 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 استنادًا 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	510	3,350,700
الفلل	30	765	8,376,750
الدخل السنوي (ريال)	48		11,727,450

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (٪)
مجمع جزالا	الخبر	تجاري	7.25٪
مجمع بيرل	الخبر	تجاري	7.50٪

- عند مقارنة معدل عائد هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار عقد الإيجار الحالي الذي يوفر دخلًا مضمونًا لمدة 10 سنوات، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 8.00٪.

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.

ملخص مدخلات التقييم:

الوصف	النسبة (٪)
معدل العائد (القيمة الإستردادية)	8.00٪
معدل التضخم	2.70٪
معدل الخصم	10.70٪

- نظرًا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلًا مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 10.70٪.

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بإسلوب الدخل – مدخلات التقييم

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

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

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية
مجمع سي شور	الخبر	سكني	12.00٪
مجمع قرية سارة	الخبر	سكني	24.00٪
مجمع جازالا	الخبر	سكني	12.00٪

- استنادًا إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تم اعتماد نسبة المصاريف التشغيلية (OpEx) للعقار قيد التقييم 13.40٪ للإيجارات الطويلة الأجل و30.00٪ للإيجارات القصيرة الأجل.
- تعكس هذه الأرقام المعايير الحالية للسوق للعقارات المشابهة وقد تم التحقق منها من خلال البيانات التجريبية وخبرتنا التشغيلية.

معدل الإشغال (Occupancy)

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الإشغال
مجمع سي شور	الخبر	سكني	48.20٪
مجمع قرية سارة	الخبر	سكني	95.00٪
مجمع جازالا	الخبر	سكني	93.10٪

- بناءً على العوامل الأساسية مثل مكانة العلامة التجارية والموقع مقارنة بالعقارات المشابهة، افترضنا أن معدل الإشغال سيكون 90.00٪ للإيجارات الطويلة الأجل. أما معدلات الإشغال السنوية للإيجارات القصيرة الأجل فهي وفقًا للمستندات المقدمة من قبل العميل.
- تعكس الافتراضات بشأن الإشغال رؤية متوازنة استنادًا إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار قيد التقييم.

التقييم – مجمع سي شور السكني

التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

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

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

الفترة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
الإيجارات طويلة الأجل										
نسبة الإشغال (٪)	84.4٪	85.0٪	90.0٪	90.0٪	90.0٪	90.0٪	90.0٪	90.0٪	90.0٪	90.0٪
مجمل الدخل المتوقع – الإيجارات طويلة الأجل (ريال)	2,193,028	4,991,631	5,970,755	6,745,659	6,927,792	7,114,842	7,306,943	7,504,231	7,706,845	7,914,930
الدخل الإضافي (ريال)	21,930	49,916	59,708	67,457	69,278	71,148	73,069	75,042	77,068	79,149
نسبة مصاريف التشغيل (٪)	38.0٪	17.1٪	14.7٪	13.4٪	13.4٪	13.4٪	13.4٪	13.4٪	13.4٪	13.4٪
المصاريف التشغيلية – (ريال)	841,063	863,772	887,094	911,045	935,643	960,906	986,850	1,013,495	1,040,860	1,068,963
صافي الدخل التشغيلي – (ريال)	1,373,896	4,177,776	5,143,368	5,902,071	6,061,426	6,225,085	6,393,162	6,565,778	6,743,054	6,925,116
الإيجارات قصيرة الأجل										
نسبة الإشغال السنوي (٪)	45.0٪	50.0٪	55.0٪	55.0٪	55.0٪	55.0٪	55.0٪	55.0٪	55.0٪	55.0٪
حصة العميل من العائد من العمليات التشغيلية	5,348,122	6,102,802	6,894,335	7,080,482	7,271,655	7,467,990	7,669,626	7,876,705	8,089,377	8,307,790
نسبة مصاريف التشغيل (٪)	28.0٪	28.0٪	28.0٪	28.0٪	28.0٪	28.0٪	28.0٪	28.0٪	28.0٪	28.0٪
المصاريف التشغيلية – (ريال)	1,497,474	1,708,784	1,930,414	1,982,535	2,036,063	2,091,037	2,147,495	2,205,478	2,265,025	2,326,181
صافي الدخل التشغيلي – (ريال)	3,850,648	4,394,017	4,963,921	5,097,947	5,235,592	5,376,953	5,522,130	5,671,228	5,824,351	5,981,609
الدخل الإضافي – (ريال)	38,506	43,940	49,639	50,979	52,356	53,770	55,221	56,712	58,244	59,816
نسبة رسوم المشغل (٪)	15٪	15٪	15٪	15٪	15٪	15٪	15٪	15٪	15٪	15٪
رسوم المشغل (ريال)	583,373	665,694	752,034	772,339	793,192	814,608	836,603	859,191	882,389	906,214
إجمالي الدخل التشغيلي – (ريال)	3,305,781	3,772,264	4,261,526	4,376,588	4,494,755	4,616,114	4,740,749	4,868,749	5,000,205	5,135,211
إجمالي الدخل الفعلي – (ريال)	4,679,677	7,950,040	9,404,895	10,278,658	10,556,182	10,841,199	11,133,911	11,434,527	11,743,259	12,060,327
القيمة الاستردادية (ريال)										86,563,952
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	5,666,300	10,322,681	11,191,644	11,522,401	10,941,136	10,197,100	9,546,743	8,937,130	8,403,019	38,184,405
القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)	**121,850,000**									

أبعاد
للتقييم العقاري

مجمع اللؤلؤة السكني

أبعاد
للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لتقدير القيم الإيجارية السوقية للوحدات
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل – 100٪
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لا ينطبق

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01 منهجية الدخل

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

02 معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

03 دخل العقار

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.

04 تكاليف التشغيل

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

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

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – تحليل الدخل

معلومات العقار

• قام فريق أبعد 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)	75,000	65,000	80,000	100,205	65,000	122,700
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)	90,000	84,500	92,000	120,246	84,500	147,240
الترجيح (٪)	40.00٪	20.00٪	40.00٪	80.00٪	20.00٪	100.00٪
ايجار الفلل (ريال)	**89,700**			**113,100**		**147,200**

التقييم – مجمع اللؤلؤة السكني

التقييم بأسلوب الدخل – تحليل الدخل

معلومات العقار

- قام فريق أبعاد للتقييم العقاري بتحليل معطيات الدخل المقدمة من العميل و إجراء بحث ميداني و مكتبي 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 المكتبي 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 المكتبي 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	113,100	11,536,200
69	3 غرف	147,200	10,156,800
32	3 غرف (Paint House)	169,280	5,416,960
233		**127,901**	**29,800,960**

التقييم بأسلوب الدخل – تقدير الإيرادات

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	153
الوحدات الشاغرة	84
الإشغال (٪)	66٪

ملخص التأجير الحالي

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

سنة العقد	إجمالي الوحدات المشغولة	إجمالي الإيرادات	سعر التأجير (ريال/متر مربع)
2025 (بداية)	30	2,520,500	84,017
2025 (انتهاء)	127	10,421,500	82,059
2026 (انتهاء)	23	1,858,500	80,804

- 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 وفقًا لذلك.

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

تقدير الدخل:

- استنادًا إلى تفاصيل عقد الإيجار الحالي لعام 2025 التي قدمها العميل، من المتوقع أن ترتفع الإيجارات بنسبة 10.0٪ سنويًا في عام 2026 لتصل إلى 90,676 ريال سعودي، مع الاستمرار في هذا الاتجاه بزيادة الإيجار السنوي بنسبة 10.0٪ أخرى في عام 2027 ليصل إلى 99,744 ريال سعودي لكل وحدة. ومع ذلك، في العام التالي، أي في 2028، من المتوقع أن يرتفع الإيجار بنسبة 15.0٪ إضافية، وأخيرًا بنسبة 11.5٪ في عام 2029، مما سيؤدي إلى استقرار الإيجار عند 127,901 ريال سعودي سنويًا.
- استنادًا إلى البيانات المقدمة من العميل، تم حساب متوسط الإيجار السنوي المتوقع لكل وحدة لعام 2025 ليكون 82,433 ريال سعودي.
- بعد انتهاء عقد الإيجار للعقار قيد التقييم، تمت زيادة أسعار الإيجار للوصول إلى أسعار السوق المتعلقة بالعقار، علمًا بأنه وفقًا لفائدة العميل، تمت إضافة جميع الخدمات والمرافق وخدمة النقل المدرسي إلى العقار قيد التقييم، بالإضافة إلى إعادة تأهيل المباني بأكملها، وهذا ما قمنا بتقييمه.

الوصف	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
عدد الوحدات	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233
سعر تأجير الوحدة (ريال)	82,433	90,676	99,744	114,706	127,901	127,901	127,901	127,901	127,901	127,901
نسبة الزيادة في سعر التأجير (ريال)	0.0٪	10.0٪	10.0٪	15.0٪	11.5٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪	0.0٪
دخل العقار (ريال)	19,206,917	21,127,609	23,240,370	26,726,425	29,800,960	29,800,960	29,800,960	29,800,960	29,800,960	29,800,960

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الرسملة (٪)
مجمع جزالا	الخبر	سكني	7.25٪
مجمع سي شور	الخبر	سكني	8.50٪

- عند مقارنة معدل عائد هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع الأخذ بعين الاعتبار عقد الإيجار الحالي الذي يوفر دخلًا مضمونًا لمدة 10 سنوات، تم استخدام معدل العائد للعقار بنسبة 7.50٪.

معدل الخصم:

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم، ومعدل العائد، ومخاطر السوق.

ملخص مدخلات التقييم:

الوصف	النسبة (٪)
معدل العائد (القيمة الإستردادية)	7.50٪
معدل التضخم	2.70٪
معدل الخصم	10.20٪

- نظرًا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلًا مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 10.20٪.

التقييم – مجمع اللؤلؤة السكني

التقييم بإسلوب الدخل – مدخلات التقييم

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

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

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية
مجمع سي شور	الخبر	سكني	12.00٪
مجمع قرية سارة	الخبر	سكني	24.00٪
مجمع اللؤلؤة	الخبر	سكني	12.00٪

- استنادًا إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تم اعتماد نسبة المصاريف التشغيلية (OpEx) للعقار قيد التقييم 9.1٪.
- تعكس هذه الأرقام المعايير الحالية للسوق للعقارات المشابهة وقد تم التحقق منها من خلال البيانات التجريبية وخبرتنا التشغيلية.

معدل الإشغال (Occupancy)

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الإشغال
مجمع سي شور	الخبر	سكني	48.20٪
مجمع قرية سارة	الخبر	سكني	95.00٪
مجمع اللؤلؤة	الخبر	سكني	65.70٪

- بناءً على العوامل الأساسية مثل مكانة العلامة التجارية والموقع مقارنة بالعقارات المشابهة، افترضنا أن معدل الإشغال سيكون 95.00٪.
- تعكس الافتراضات بشأن الإشغال رؤية متوازنة استنادًا إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار قيد التقييم.

أبعاد للتقييم العقاري

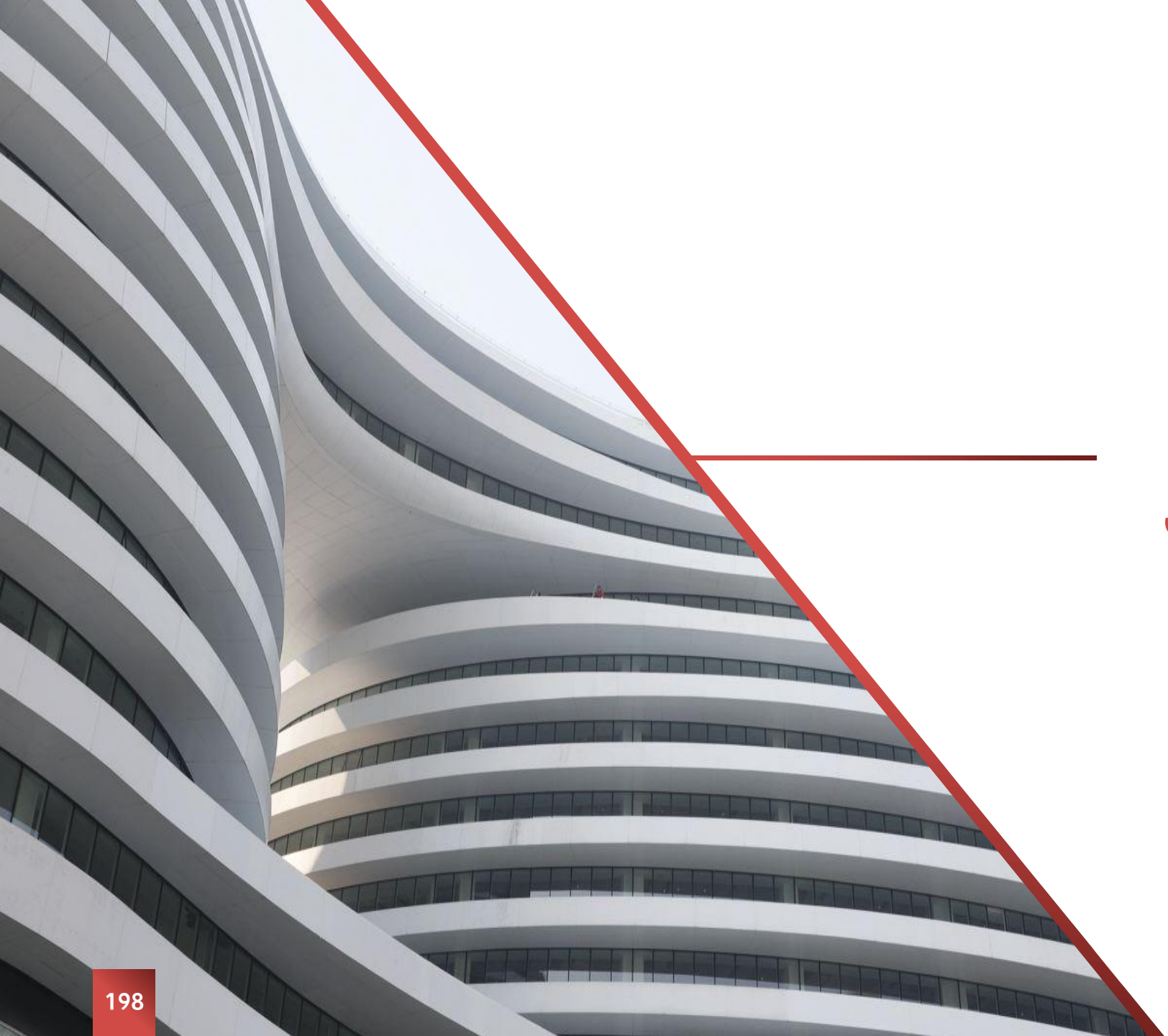
التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

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

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

الفترة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
نسبة الإشغال (٪)	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪	100.0٪
مجمل الدخل المتوقع مع معدل النمو – (ريال)	9,732,242	21,989,027	24,841,004	29,338,468	33,596,749	34,503,861	35,435,465	36,392,223	37,374,813	38,383,933
تكاليف الائتمان والشواغر (٪)	34.3٪	20.0٪	15.0٪	10.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪	5.0٪
تكاليف الائتمان والشواغر (ريال)	3,341,542	4,397,805	3,726,151	2,933,847	1,679,837	1,725,193	1,771,773	1,819,611	1,868,741	1,919,197
الدخل الإضافي (ريال)	63,907	175,912	211,149	264,046	319,169	327,787	336,637	345,726	355,061	364,647
مجمل الدخل الفعلي – (ريال)	6,454,607	17,767,134	21,326,002	26,668,667	32,236,080	33,106,455	34,000,329	34,918,338	35,861,133	36,829,383
نسبة مصاريف التشغيل (٪)	20.5٪	15.3٪	13.1٪	10.8٪	9.1٪	9.1٪	9.1٪	9.1٪	9.1٪	9.1٪
المصاريف التشغيلية – (ريال)	1,325,619	2,722,821	2,796,338	2,871,839	2,949,378	3,029,011	3,110,795	3,194,786	3,281,045	3,369,634
صافي الدخل التشغيلي – (ريال)	5,128,988	15,044,313	18,529,664	23,796,829	29,286,702	30,077,443	30,889,534	31,723,551	32,580,087	33,459,750
القيمة الاستردادية (ريال)										446,129,996
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	4,885,858	13,004,689	14,534,951	16,938,834	18,917,045	17,629,587	16,429,751	15,311,574	14,269,498	190,609,587
القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)	**322,530,000**									

أبعاد
للتقييم العقاري



برج فيردين

أبعاد
للتقييم العقاري

أساليب التقييم المستخدمة

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

- **أسلوب السوق:** يوفر مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل أو الالتزام، أو كليهما، بأصول أو التزامات مماثلة (مشابهه) تتوفر لها معلومات سعرية. يأخذ هذا الأسلوب بعين الاعتبار دائمًا حجم وتكرار التداول، نطاق الأسعار، واقتراب تاريخ التقييم.
- **أسلوب التكلفة:** يعتمد على المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع مقابل الأصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة، سواءً عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل غير مبررة متعلقة بالوقت أو الإزعاج أو المخاطر أو غيرها من العوامل المؤثرة. يقدم هذا الأسلوب مؤشراً للقيمة من خلال حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، مع تطبيق خصومات تعكس جميع أشكال التقادم الأخرى.
- **أسلوب الدخل:** يُقدّم مؤشراً للقيمة من خلال خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى قيمتها الحالية. بناءً على هذا الأسلوب، يتم تحديد قيمة الأصل اعتمادًا على الإيرادات أو التدفقات النقدية التي يولدها، أو التكاليف التي يُمكن توفيرها بواسطته.

الأساليب والطرق المستخدمة في تقييم العقار

أسلوب التقييم	طريقة التقييم	التوضيح
أسلوب السوق	طريقة المقارنة	لا ينطبق
أسلوب التكلفة	طريقة تكلفة الإحلال	لا ينطبق
أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	لا ينطبق
	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	لتقدير قيمة العقار بأسلوب الدخل – 100٪
	طريقة رسملة الدخل	لا ينطبق
	طريقة الأرباح	لا ينطبق

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

01

منهجية الدخل

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

02

معدل التضخم

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

03

دخل العقار

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.

04

تكاليف التشغيل

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

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

التقييم – برج فيردين

التقييم بأسلوب الدخل – العقارات المشابهة

مشروع برج حمد

معلومات عن البرج

المعارض التجارية	المكاتب الإدارية	مواقف السيارات	عدد الشوارع
متوسط المساحة 400 متر مربع تقريباً	متوسط المساحة 500 متر مربع تقريباً	4 طوابق بدروم توفر 500 موقف	3 شوارع منها طريق الملك فهد

مساحة المباني	المساحة التأجيرية	عدد الطوابق	الموقع	انتهاء المشروع
38,000 متر مربع	29,864 متر مربع	35 طابق	حي العليا	عام 2016

التقييم – برج فيردين

العقارات المشابهة

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 وزيارة 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 بالإضافة إلى المواقف الأمامية والجانبية الخاصة بزوار البرج
المصاعد	تم توفير عدد تسعة مصاعد عالية السرعة بالإضافة إلى مصعد للخدمات

أسعار تأجير برج حمد:

الوصف	سعر التأجير (ريال/متر مربع)	نسبة الخدمات (٪)
المكاتب	1,810	٪10

خريطة توضح موقع البرج عن العقار قيد التقييم:

أبعاد للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – تقدير الإيرادات

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 (متر مربع)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
محلات متجاورة	40	7,111.5	14,560,114	2,047
شاشات الإعلانات	1	-	3,000,000	-
إجمالي المؤجر	**41**	**7,111.5**	**17,560,114**	**2,469**
المساحة الشاغرة	**18**	**9,375.23**	**11,217,867.5**	
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	**59**	**16,486.73**	**25,388,846**	
نسبة الإشغال	**43.1٪**			

ملخص التأجير الحالي

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

فئة المستأجر	عدد المستأجرين	إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)	الإيجار السنوي	الإيجار لكل متر مربع
محلات متجاورة	19	4,519	9,230,562.14	2,043
الإجمالي	**19**	**4,519**	**9,230,562.14**	**2,043**

- 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 وفقًا لذلك.

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – 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
- وفقًا للمعلومات المقدمة من قبل العميل، فمن المحتمل أن يتم تجديد العقود الغير مضمونة تلقائياً بعد انتهاء فترة العقود.

تفاصيل العقار قيد التقييم:

الوصف	التفاصيل
المساحة التأجيرية للمعارض (متر مربع)	3046.73
نسبة الإشغال للمعارض (٪)	0٪
متوسط سعر متر تأجير المعارض (ريال/متر مربع)	627
الإيرادات من المعارض (ريال)	4,400,000
المساحة التأجيرية للمكاتب الإدارية (متر مربع)	13,440
نسبة الإشغال للمكاتب الإدارية (٪)	53٪
متوسط سعر متر تأجير المكاتب الإدارية (ريال/متر مربع)	2,469
الإيرادات من المكاتب الإدارية (ريال)	17,560,114
نسبة الإشغال للبرج (٪)	43٪
إجمالي إيرادات البرج (ريال)	11,560,114
إيرادات أخرى (الشاشات الإعلانية) (ريال)	3,000,000

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

العوامل الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية المخصومة

معدل التضخم:

- يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.7٪ سنويًا وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

معدل العائد:

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

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

- عند مقارنة معدل عائد هذه العقارات مع العقار قيد التقييم، مع أخذ العوامل مثل الموقع، التشطيب، الفئة، النوع، سهولة الوصول، والمنطقة التي ينتمي إليها، نخلص إلى 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.

ملخص مدخلات التقييم:

الوصف	النسبة (٪)
معدل العائد (القيمة الإستردادية)	8.00٪
معدل التضخم	2.70٪
معدل الخصم	10.70٪

- نظرًا لأن العقار قيد التقييم يتمتع بعقد إيجار طويل الأمد يؤمن دخلًا مستقرًا، فإن مخاطر السوق غير موجودة. وبالتالي، تم تعيين معدل الخصم عند 10.70٪.

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – مدخلات التقييم

معدل المصاريف التشغيلية (OpEx)

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

العقار	المدينة	النوع	المصاريف التشغيلية
برج العليا	الرياض	مكاتب/تجاري	15.00٪
مكتب برج الصحافة	الرياض	مكاتب	3.50٪
أبراج (BLME)	الرياض	مكاتب/تجاري	2.00٪
مبنى شارع العليا	الرياض	مكاتب	11.00٪

- استنادًا إلى أبحاثنا السوقية وخبرتنا في هذا المجال، تم اعتماد نسبة المصاريف التشغيلية (OpEx) للعقار قيد التقييم 15.00٪.
- تعكس هذه الأرقام المعايير الحالية للسوق للعقارات المشابهة وقد تم التحقق منها من خلال البيانات التجريبية وخبرتنا التشغيلية.

معدل الإشغال (Occupancy)

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

العقار	المدينة	النوع	معدل الإشغال
برج العليا	الرياض	مكاتب/تجاري	90.00٪
مكتب برج الصحافة	الرياض	مكاتب	100.00٪
أبراج (BLME)	الرياض	مكاتب/تجاري	95.00٪
مبنى شارع العليا	الرياض	مكاتب	20.00٪

- بناءً على العوامل الأساسية مثل مكانة العلامة التجارية والموقع مقارنة بالعقارات المشابهة، افترضنا أن معدل الإشغال سيكون 90.00٪.
- تعكس الافتراضات بشأن الإشغال رؤية متوازنة استنادًا إلى اتجاهات السوق الحالية والموقع التنافسي للعقار قيد التقييم.

أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم بأسلوب الدخل – فترة التنبؤ الصريحة

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

جدول فترة التنبؤ الصريحة:

السنة	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
فترة الخصم	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5	9.5
معدل النمو	1.01	1.04	1.07	1.10	1.13	1.16	1.19	1.22	1.25	1.29
إجمالي المساحة التأجيرية (متر مربع)	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
متوسط سعر التأجير (ريال/متر مربع)	794.97	1,632.87	1,716.03	1,793.48	1,871.88	1,974.32	2,082.37	2,196.33	2,316.53	2,443.31
نسبة الإشغال السنوية (٪)	13,106,459.98	26,920,668.80	28,291,692.38	29,568,665.32	30,861,143.15	32,550,080.41	34,331,449.81	36,210,310.02	38,191,996.56	40,282,136.96
مجمل الدخل المتوقع مع معدل التضخم – ريال (GPI)	43.1٪	65.0٪	80.0٪	90.0٪	90.0٪	90.0٪	90.0٪	90.0٪	90.0٪	90.0٪
مجموع الدخل الفعلي - ريال (GEI)	5,653,431	17,498,435	22,633,354	26,611,799	27,775,029	29,295,072	30,898,305	32,589,279	34,372,797	36,253,923
تكاليف إيجار الأرض مع نسبة النمو (ريال)	650,000	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
المصاريف التشغيلية (٪)	19.0٪	15.0٪	15.0٪	15.0٪	15.0٪	15.0٪	15.0٪	15.0٪	15.0٪	15.0٪
المصاريف التشغيلية – ريال (OE)	1,072,844	2,624,765	3,395,003	3,991,770	4,166,254	4,394,261	4,634,746	4,888,392	5,155,920	5,438,088
الدخل من الشاشات (ريال)	1,500,000	3,081,000	3,164,187	3,249,620	3,337,360	3,427,469	3,520,010	3,615,050	3,712,657	3,812,899
صافي الدخل التشغيلي – ريال (NOI)	5,430,587	16,654,670	21,102,538	24,569,649	25,646,134	27,028,280	28,483,569	30,015,938	31,629,534	33,328,733
القيمة الاستردادية (ريال)										416,609,166
معامل القيمة الحالية	0.95	0.86	0.78	0.70	0.63	0.57	0.52	0.47	0.42	0.38
القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)	5,161,465	14,299,294	16,366,870	17,214,019	16,231,461	15,452,775	14,710,752	14,003,763	13,330,242	171,297,166
القيمة العادلة للعقار (مقربة) (ريال)	**298,100,000**									

أبعاد
للتقييم العقاري

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة لاثنا عشر عقاراً حول المملكة العربية السعودية لصندوق "مشاركة ريت"، بتاريخ 30 يونيو 2025 طبقا 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	45,440,000
مستودعات البركة	الرياض	صناعي	أسلوب الدخل	90,770,000
صالة عرض البازعي	الرياض	تجاري	أسلوب الدخل	77,650,000
مجمع الفيصلية بلازا	الدمام	تجاري	أسلوب الدخل	19,400,000
مجمع الخرج بلازا	الخرج	تجاري	أسلوب الدخل	60,640,000
فندق جاردينو	الرياض	ضيافة	أسلوب الدخل	100,420,000
مجمع جزالا السكني	الخبر	سكني	أسلوب السوق	158,340,000
مجمع الجبيل التجاري	الجبيل	تجاري	أسلوب الدخل	61,890,000
ظهران للشقق الفندقية (راديسون بلو سابقا)	الخبر	ضيافة	أسلوب الدخل	75,350,000
مجمع سي شور السكني	الخبر	سكني	أسلوب الدخل	121,850,000
مجمع اللؤلؤة السكني	الخبر	سكني	أسلوب الدخل	322,530,000
برج فيردين	الرياض	مكتبي	أسلوب الدخل	298,100,000

- اجمالي القيمة العادلة للعقارات: **1,432,380,000** (فقط مليار وأربعمائة واثنان وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وثمانون ألف ريال سعودي).

أبعاد
للتقييم العقاري

الرأي في القيمة

بناءً على المعاينة، وتحليل البيانات المتوفرة، نرى نحن شركة أبعاد أن الرأي في القيمة العادلة لاثنا عشر عقاراً حول المملكة العربية السعودية لصندوق "مشاركة ريت"، لغرض القوائم المالية، وذلك بتاريخ 30 يونيو 2025، واستنادًا إلى الافتراضات والشروط الموضحة في هذا التقرير ووفقًا لمعايير التقييم الدولية IVS هي:

- 1,432,380,000 (فقط مليار وأربعمائة واثنان وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وثمانون ألف ريال سعودي)

المشاركون في إعداد التقرير

دانه زاهر الكثيري
رقم العضوية: 1210003796
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2025/02/26
المساهمة: المعاين والمقيم ومُعِد التقرير

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

م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
نوع العضوية: منتسب
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2020/09/17
المساهمة: مراجِع التقييم والتقرير

م. عمار محمد قطب
رقم العضوية: 1210000392
نوع العضوية: أساسية (زميل)
زميل معتمد (MRICS):6577151
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2016/01/24
المساهمة: مُعتَمِد التقرير

م. عمار عبدالعزيز سندي
رقم العضوية: 1210000219
نوع العضوية: أساسية (زميل)
الفرع: فرع العقار
تاريخ العضوية: 2015/12/22
المساهمة: مُعتَمِد التقرير

ختم الشركة

هوية المقيم: شركة ابعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
رقم المنشاة: 11000111
س . ت: 4030297686
18 / 323 / 781

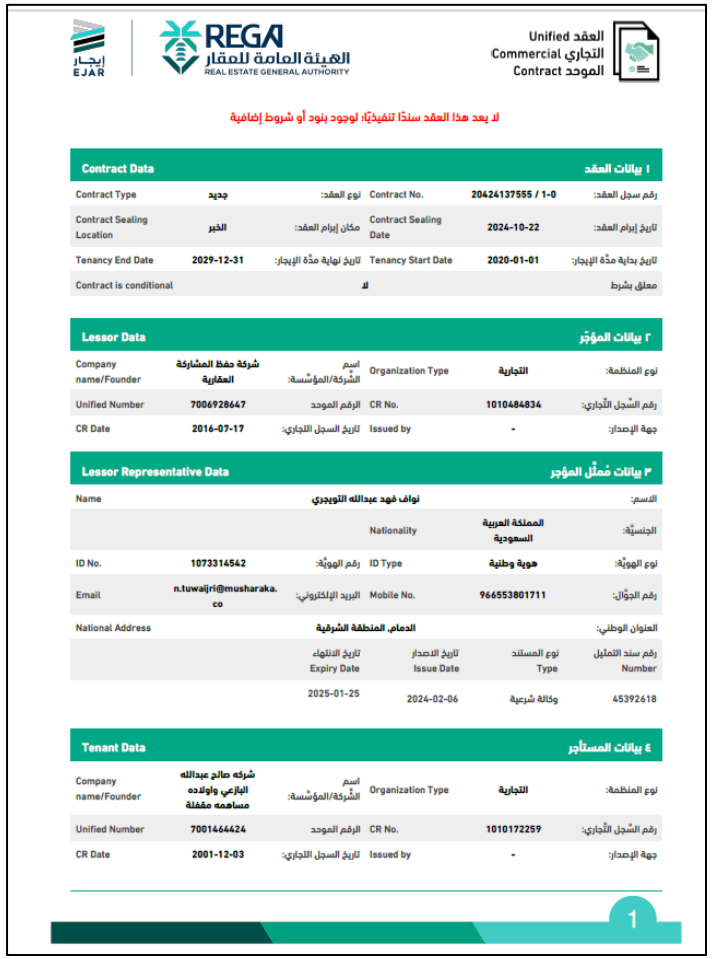
أبعاد للتقييم العقاري
شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري
س.ت 4030297686

الملاحق

210

الملاحق

- مستندات العقار
- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم



Unified Commercial Contract
العقد التجاري الموحد
REGA العيئة العامة للعقار REAL ESTATE GENERAL AUTHORITY
إيجار EJAR

لا يعد هذا العقد سندًا لتنفيذه؛ لوجود بنود أو شروط إضافية

١ بيانات العقد — Contract Data

رقم سجل العقد:	20424137555 / 1-0	Contract No.	نوع العقد:	جديد	Contract Type
تاريخ إبرام العقد:	2024-10-22	Contract Sealing Date	مكان إبرام العقد:	الخبر	Contract Sealing Location
تاريخ بداية مدّة الإيجار:	2020-01-01	Tenancy Start Date	تاريخ نهاية مدّة الإيجار:	2029-12-31	Tenancy End Date
معلق بشرط	لا				Contract is conditional

٢ بيانات المؤجّر — Lessor Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركة حفظ المشاركة العقارية	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010484834	CR No.	الرقم الموحد	7006928647	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2016-07-17	CR Date

٣ بيانات مُمثّل المؤجر — Lessor Representative Data

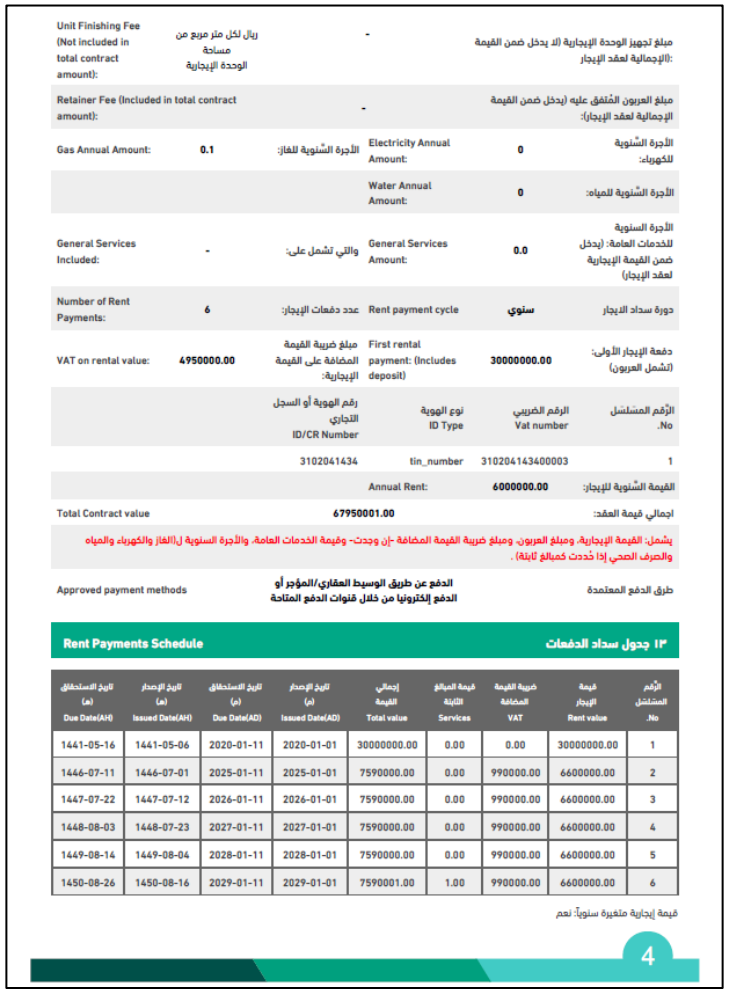
الاسم:	نواف فهد عبدالله التويجري				Name
الجنسيّة:	المملكة العربية السعودية	Nationality			
نوع الهويّة:	هوية وطنية	ID Type	رقم الهويّة:	1073314542	ID No.
رقم الجوّال:	966553801711	Mobile No.	البريد الإلكتروني:	n.tuwaijri@musharaka.co	Email
العنوان الوطني:	الدمام، المنطقة الشرقية				National Address

رقم سند التمثيل Number	نوع المستند Type	تاريخ الاصدار Issue Date	تاريخ الانتهاء Expiry Date
45392618	وكالة شرعية	2024-02-06	2025-01-25

٤ بيانات المستأجر — Tenant Data

نوع المنظمة:	التجارية	Organization Type	اسم الشّركة/المؤسّسة:	شركه صالح عبدالله البازعي واولاده مساهمه مقفلة	Company name/Founder
رقم السّجل التّجاري:	1010172259	CR No.	الرقم الموحد	7001464424	Unified Number
جهة الإصدار:	-	Issued by	تاريخ السجل التجاري:	2001-12-03	CR Date

1



مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-			ريال لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):
مبلغ العربون المُتفق عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):	-				Retainer Fee (Included in total contract amount):
الأجرة السّنوية للكهرباء:	0	Electricity Annual Amount:	الأجرة السّنوية للغاز:	0.1	Gas Annual Amount:
الأجرة السّنوية للمياه:	0	Water Annual Amount:			
الأجرة السنوية للخدمات العامة: (يدخل ضمن القيمة الإيجارية لعقد الإيجار)	0.0	General Services Amount:	والتي تشمل على:	-	General Services Included:
دورة سداد الايجار	سنوي	Rent payment cycle	عدد دفعات الإيجار:	6	Number of Rent Payments:
دفعة الإيجار الأولى: (تشمل العربون)	30000000.00	First rental payment: (Includes deposit)	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	4950000.00	VAT on rental value:

الرّقم المتسلسل No.	الرقم الضريبي Vat number	نوع الهوية ID Type	رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number
1	310204143400003	tin_number	3102041434

القيمة السّنوية للإيجار:	6000000.00	Annual Rent:	
اجمالي قيمة العقد:	67950001.00		Total Contract value
يشمل: القيمة الإيجارية، ومبلغ العربون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة -إن وجدت- وقيمة الخدمات العامة، والأجرة السنوية لـ(الغاز والكهرباء والمياه والصرف الصحي إذا خُددت كمبالغ ثابتة) .			
طرق الدفع المعتمدة	الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونيا من خلال قنوات الدفع المتاحة		Approved payment methods

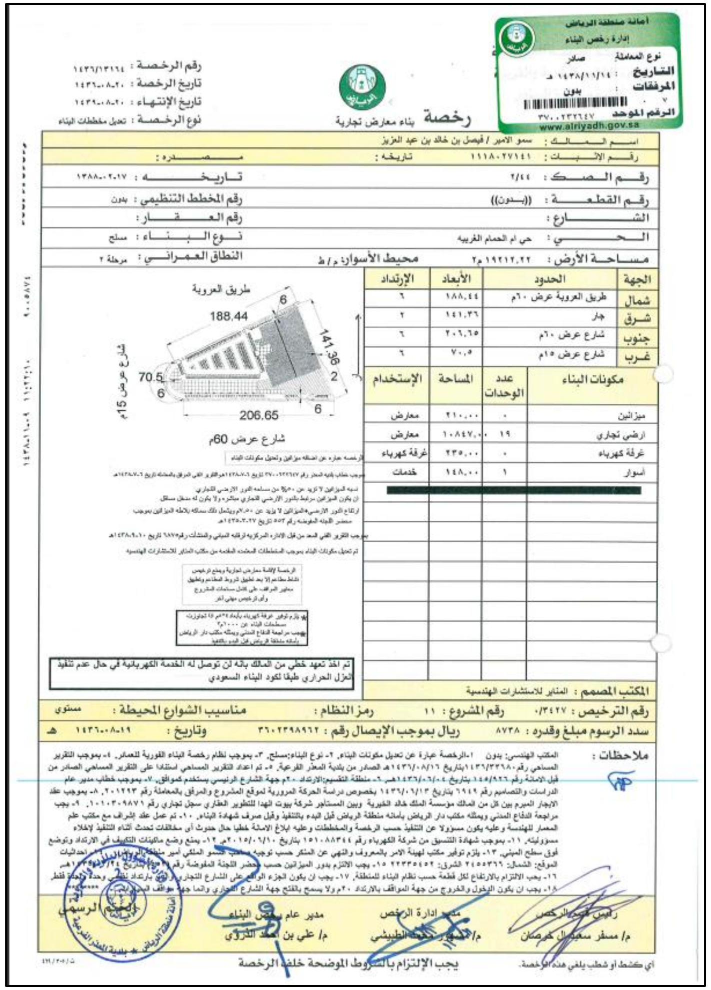
١٣ جدول سداد الدفعات — Rent Payments Schedule

الرّقم المتسلسل No.	قيمة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة المبالغ الثابتة Services	إجمالي القيمة Total value	تاريخ الإصدار (م) Issued Date(AD)	تاريخ الاستحقاق (م) Due Date(AD)	تاريخ الإصدار (هـ) Issued Date(AH)	تاريخ الاستحقاق (هـ) Due Date(AH)
1	30000000.00	0.00	0.00	30000000.00	2020-01-01	2020-01-11	1441-05-06	1441-05-16
2	6600000.00	990000.00	0.00	7590000.00	2025-01-01	2025-01-11	1446-07-01	1446-07-11
3	6600000.00	990000.00	0.00	7590000.00	2026-01-01	2026-01-11	1447-07-12	1447-07-22
4	6600000.00	990000.00	0.00	7590000.00	2027-01-01	2027-01-11	1448-07-23	1448-08-03
5	6600000.00	990000.00	0.00	7590000.00	2028-01-01	2028-01-11	1449-08-04	1449-08-14
6	6600000.00	990000.00	1.00	7590001.00	2029-01-01	2029-01-11	1450-08-16	1450-08-26

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: نعم

4

مستندات العقار



رقم الرخصة : ١٤٣٦/١٢١٦٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٦-٠٨-٢٠
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩-٠٨-٢٠
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة بناء معارض تجارية

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة صادر
التاريخ : ١٤٣٨/١١/١٤ هـ
المرفقات : بدون
الرقم الموحد ٣٧٠٠٢٣٢٦٤٧
www.alriyadh.gov.sa

اسم المالك : سمو الامير / فيصل بن خالد بن عبد العزيز	
رقم الإثبات : ١١١٨٠٢٧١٤١ تاريخه :	مصدره :
رقم الصك : ٢/٤٤	تاريخه : ١٣٨٨-٠٢-١٧
رقم القطعة : ((بدون))	رقم المخطط التنظيمي : بدون
الشارع :	رقم العقار :
الحي : حي ام الحمام الغربيه	نوع البناء : مسلح
مساحة الأرض : ١٩٢١٢.٢٢ م٢ — محيط الأسوار: م/ط	النطاق العمراني : مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	طريق العروبة عرض ٦٠م	١٨٨.٤٤	٦
شرق	جار	١٤١.٣٦	٢
جنوب	شارع عرض ٦٠م	٢٠٦.٦٥	٦
غرب	شارع عرض ١٥م	٧٠.٥	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	٢١٠.٠٠	معارض
ارضي تجاري	١٩	١٠٨٤٧.٠٠	معارض
غرفة كهرباء	٠	٢٣٥.٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٤٨.٠٠	خدمات
[redacted]			

طريق العروبة — 188.44 — 141.36 — 70.5 — 206.65 — شارع عرض 60م — شارع عرض 15م

الرخصه عباره عن اضافه ميزانين وتعديل مكونات البناء

تم اخذ تعهد خطي من المالك بانه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : المنابر للاستشارات الهندسية

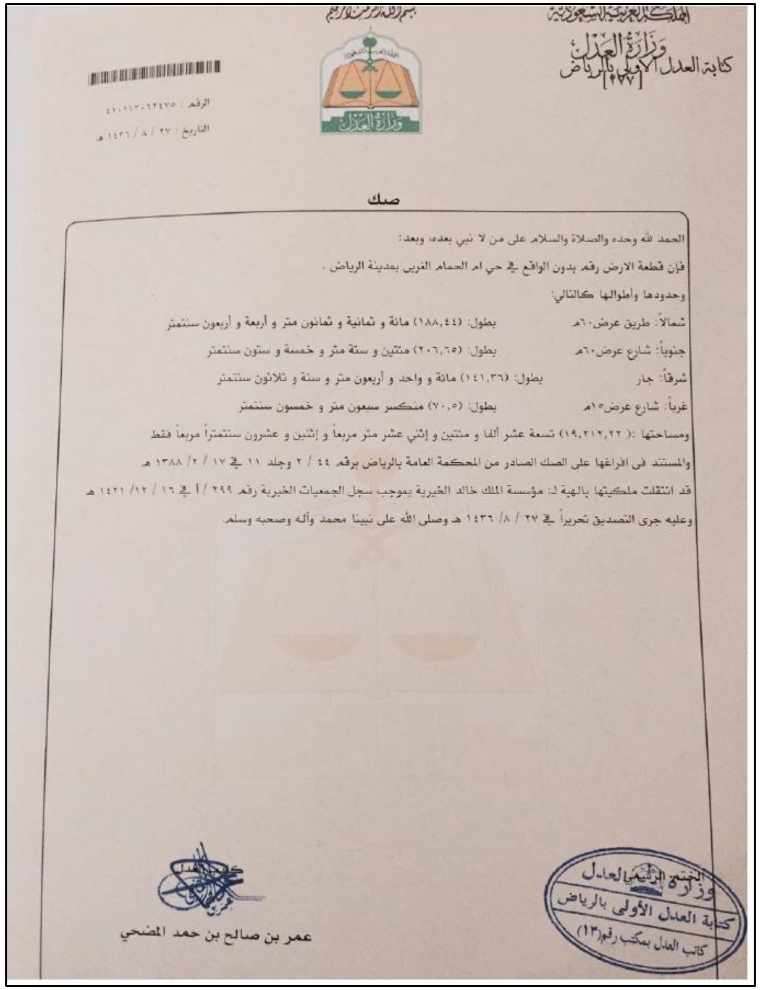
رقم الترخيص : ٠/٣٤٢٧ **رقم المشروع :** ١١ **رمز النظام :** **مناسيب الشوارع المحيطة :** مستوى

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٨٧٣٨ **ريال بموجب الإيصال رقم :** ٣٦٠٢٣٩٨٩٦٢ **وتاريخ :** ١٤٣٦-٠٨-١٩ هـ

ملاحظات : المكتب الهندسي: بدون ١- الرخصة عبارة عن تعديل مكونات البناء. ٢- نوع البناء: مسلح. ٣- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعمائر. ٤- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٦/٣٢٦٨٠ بتاريخ ١٤٣٦/٠٨/١٦ هـ الصادر من بلدية المعذر الفرعية. ٥- تم اعداد التقرير المساحي استنادا على التقرير المساحي الصادر من قبل الامانة رقم ١٤٥/٩٢٦ بتاريخ ١٤٣٦/٠٦/٠٤ هـ. ٦- منطقة التقسيم: الارتداد ٢٠م جهة الشارع الرئيسي بستخدم كموافق. ٧- بموجب خطاب مدير عام الدراسات والتصاميم رقم ٦٩١٩ بتاريخ ١٤٣٦/٠٦/١٣ بخصوص دراسة الحركة المرورية لموقع المشروع والمرفق بالمعاملة رقم ٢٠١٢٩٣. ٨- بموجب عقد الايجار المبرم بين كل من المالك مؤسسة الملك خالد الخيرية وبين المستاجر شركة بيوت الهدا للتطوير العقاري سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٠٩٨٧١. ٩- يجب ...

رئيس قسم الرخص — م/ مسفر سعيد آل خرصان
مدير ادارة الرخص — م/ منصور محمد الطبيشي
مدير عام رخص البناء — م/ علي بن احمد الدروي
الختم الرسمي

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة. يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



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

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٤١٠١١٢٠٦٢٤٧٥
التاريخ : ٢٧ / ٨ / ١٤٣٦ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي ام الحمام الغربي بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق عرض٦٠م بطول: (١٨٨,٤٤) مائة و ثمانية و ثمانون متر و أربعة و أربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض٦٠م بطول: (٢٠٦,٦٥) مئتين و ستة متر و خمسة و ستون سنتمتر

شرقاً: جار بطول: (١٤١,٣٦) مائة و واحد و أربعون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر

غرباً: شارع عرض١٥م بطول: (٧٠,٥) منكسر سبعون متر و خمسون سنتمتر

ومساحتها :(١٩,٢١٢,٢٢) تسعة عشر ألفا و مئتين و إثني عشر متر مربعاً و إثنين و عشرون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من المحكمة العامة بالرياض برقم ٤٤ / ٢ وجلد ١١ في ١٧ / ٢/ ١٣٨٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها بالهبة لـ: مؤسسة الملك خالد الخيرية بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم ٢٩٩ / أ في ١٦ / ١٢/ ١٤٢١ هـ

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٨/ ١٤٣٦ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عمر بن صالح بن حمد المضحي

أبعاد
للتقييم العقاري

مستندات العقار

[٢٧٧]

كتابة العدل بوسط الرياض

شركة حفظ المشاركة

الرقم : ٨١٤٠٠٦٠٠٣٠٥٢

التاريخ : ٢٧ / ٨ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض ٤٥ / ٢ / ١ و قطعة الارض ٤٥ / ٢ / ٢ و قطعة الارض ٤٥ / ٤ / ٣ و قطعة الارض ٤٥ / ٤ / ١ و قطعة الارض ٤٥ / ٤ / ٢ و قطعة الارض ٤٥ / ٢ / ٣ من المخطط رقم ١٣٩١ / ٣ الواقع في حي السلى بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠متر بطول: (٩٩,٨٧) تسعة و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٣٦متر بطول: (٩٩,٨٥) تسعة و تسعون متر و خمسة و ثمانون سنتمتر

شرقاً: قطعة رقم ٤٥/ ١ ورقم ٤٥/ ٣ بطول: (٢٩٩,٩٥) مئتين و تسعة و تسعون متر و خمسة و تسعون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٤٥/ ٤/ ٦و ٤٥/ ٤/ ٥و ٤٥/ ٢/ ٧ و ٤٥/ ٢/ ٦و ٤٥/ ٢/ ٥ و ٤٥/ ٢/ ٤ بطول: (٢٩٩,٩٨) مئتين و تسعة و تسعون متر و ثمانية و تسعون سنتمتر

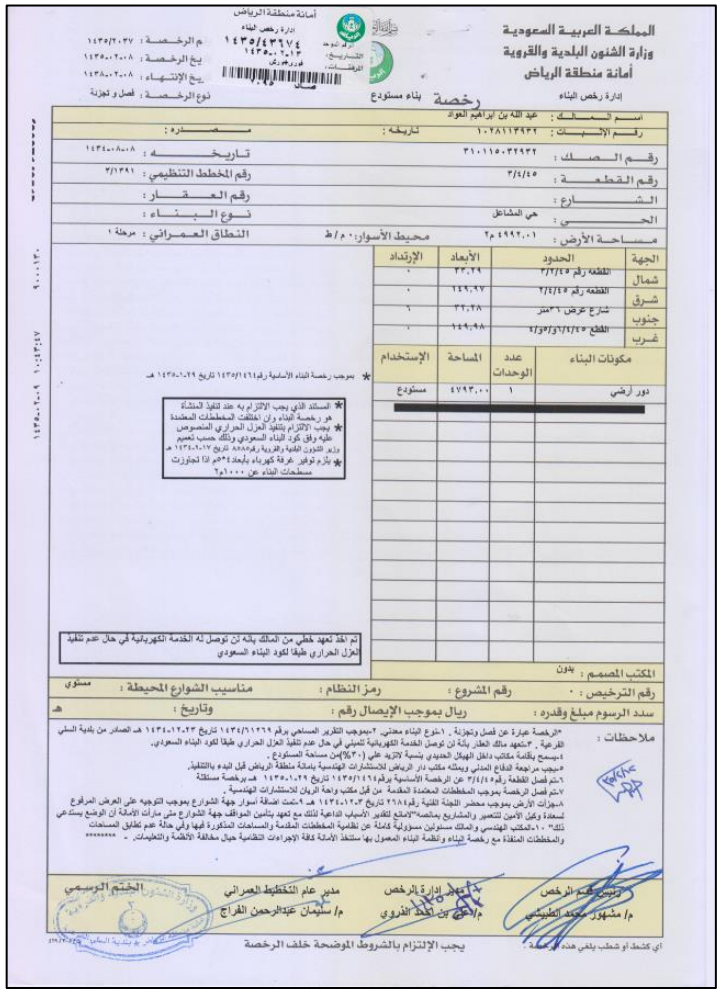
ومساحتها : (٢٩,٩٥٥,٤٢) تسعة و عشرون ألفا و تسعمائة و خمسة و خمسون متر مربعاً و اثنين و أربعون سنتمتراً مربعاً فقط بالمحضر رقم ٢٦٨٤ فى ٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ والمقيد برقم ٣٥١٣٤٤٩٨٥٥ فى ٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ

المملوكة لـ/ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠/ ١٤٤١ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم ٩١٠١٢٣٠٣١٣٨٧ في ٢٥ / ١١/ ١٤٣٨ هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠/ ١٣٧٦ هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحى بموجب سجل تجارى رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ فى ٢٥ / ١٠/ ١٣٧٦ هـ بمبلغ وقدره ٥٢٤٩١١١١ ريال خمسمائة و أربعة و عشر ون مليونا و تسعمائة و أحد عشر ألفا و مائة و أحد عشر ريال، على أن يتم سداد المديونية دفعه واحدة نهاية المدة بعد (٧) سنوات وقيمة جزء من الدفعة ٦٥٦١٣٨٨٨ ريال خمسة و ستون مليونا و ستمائة و ثلاثة عشر ألفا و ثمانمائة و ثمانية و ثمانون ريال تدفع فى ٣١ / ١٢ / ٢٠٢٥ ميلادى اعتبارا من تاريخ ٣١ / ١٢ / ٢٠١٨ وفي حالة عدم السداد

كاتب العدل

علي بن عبدالعزيز بن عبدالله اليحيى

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كاتب العدل بمكتب رقم (٦)



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
١٤٣٥/٤٣٦٧٤
١٤٣٥-٠٢-١٣

رخصة بناء مستودع

إدارة رخص البناء

اسم المالك :	عبد الله بن ابراهيم العواد
رقم الإثبات :	١٠٢٨١١٣٩٣٢
تاريخه :	
مصدره :	
رقم الصك :	٣١٠١١٥٠٣٢٩٣٢
تاريخه :	١٤٣٤-٠٨-٠٨
رقم القطعة :	٣/٤/٤٥
رقم المخطط التنظيمي :	٣/١٣٩١
الشارع :	
رقم العقار :	
الحي :	حي المشاعل
نوع البناء :	
مساحة الأرض :	٤٩٩٢,٠١ م٢
محيط الأسوار : م / ط	
النطاق العمراني :	مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	القطعة رقم ٣/٢/٤٥	٣٣,٢٩	٠
شرق	القطعة رقم ٢/٤/٤٥	١٤٩,٩٧	٠
جنوب	شارع عرض ٣٦متر	٣٢,٢٨	٦
غرب	القطع ١/٤/٤٥و٣/٤/٤٥	١٤٩,٩٨	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٧٩٣,٠٠	مستودع

★ بموجب رخصة البناء الأساسية رقم١٤٦٤/١٤٣٥ تاريخ ١٤٣٥-١-٢٩ هـ

★ المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت المخططات المعتمدة
★ يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم٨٨٨٥ تاريخ ١٤٣٤-٢-١٧ هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥٠٤م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠م٢

تم اخذ تعهد خطي من المالك بانه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : بدون

رقم الترخيص : ٠ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات :

*الرخصة عبارة عن فصل وتجزئة . ١-نوع البناء معدني. ٢-بموجب التقرير المساحي برقم ١٤٣٤/٦١٢٦٩ تاريخ ١٤٣٤-١٢-٢٣ هـ الصادر من بلدية السلي الفرعية . ٣-تعهد مالك العقار بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية للمبنى في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي.
٤-يسمح بإقامة مكاتب داخل الهيكل الحديدي بنسبة لاتزيد على (٣٠%)من مساحة المستودع .
٥-يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ.
٦-تم فصل القطعة رقم٣/٤/٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم١٤٦٤/١٤٣٥ تاريخ ١٤٣٥-١-٢٩ هـ برخصة مستقلة
٧-تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من قبل مكتب واحة الريان للاستشارات الهندسية .
٨-جزأت الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم٢٦٨٤ تاريخ ١٤٣٤-١٢-٣ هـ ٩-تمت اضافة أسوار جهة الشوارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع لسعادة وكيل الأمين للتعمير والمشاريع بمالصه"لامانع لتقدير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين المواقف جهة الشوارع متى مارأت الأمانة أن الوضع يستدعي ذلك" ١٠-المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. - ********

رئيس قسم الرخص
م/ مشهور محمد الطبيشي

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن أحمد الفروي

مدير عام التخطيط العمراني
م/ سليمان عبدالرحمن الفراج

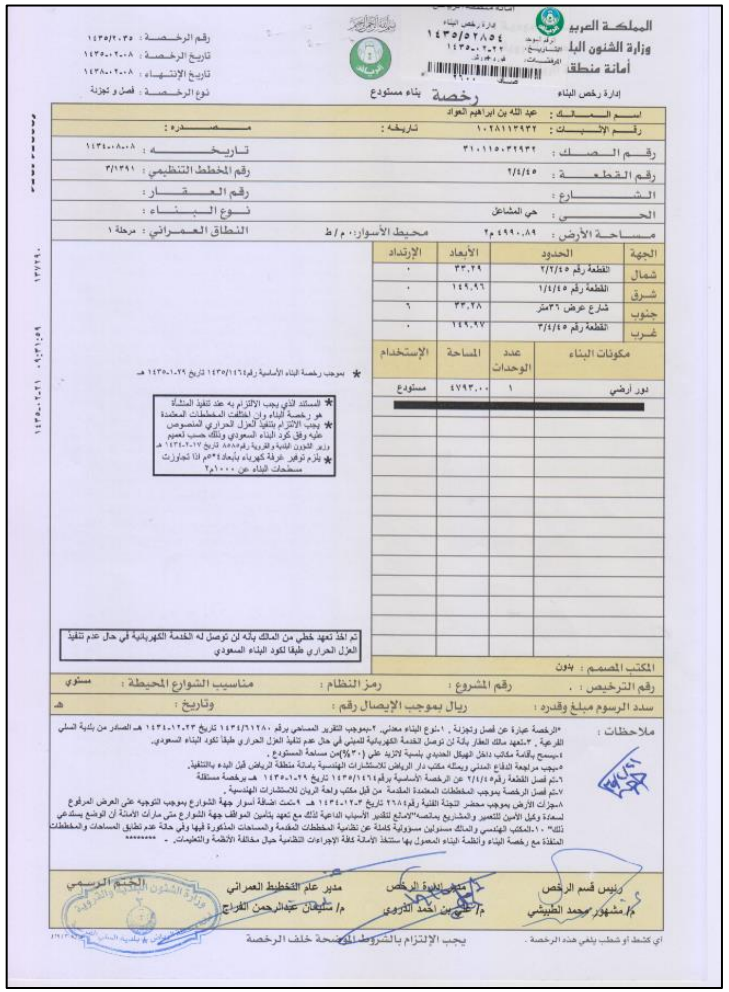
الختم الرسمي

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أبعاد
للتقييم العقاري

مستندات العقار



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء
رخصة بناء مستودع

رقم الرخصة : ١٤٣٥/٢٠٣٥
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥٠٠٢٠٠٨
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨٠٠٢٠٠٨
نوع الرخصة : فصل و تجزئة

اسم المالك : عبد الله بن ابراهيم العواد
رقم الإثبات : ١٠٢٨١١٣٩٣٢ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٣١٠١١٥٠٣٢٩٣٢ تاريخه : ١٤٣٤٠٠٨٠٠٨
رقم القطعة : ٢/٤/٤٥ رقم المخطط التنظيمي : ٣/١٣٩١
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي المشاعل نوع البناء :
مساحة الأرض : ٤٩٩٠,٨٩ م٢ محيط الأسوار: ٠ م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	القطعة رقم ٢/٢/٤٥	٣٣,٢٩	٠
شرق	القطعة رقم ١/٤/٤٥	١٤٩,٩٦	٠
جنوب	شارع عرض ٣٦متر	٣٣,٢٨	٦
غرب	القطعة رقم ٣/٤/٤٥	١٤٩,٩٧	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٧٩٣,٠٠	مستودع

★ بموجب رخصة البناء الأساسية رقم١٤٣٥/١٤٦٤ تاريخ ١٤٣٥٠١٠٢٩ هـ

★ المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت المخططات المعتمدة
★ يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم٨٥٨٥ تاريخ ١٤٣٤٠٢٠١٧ هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد٥*٤م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠م٢

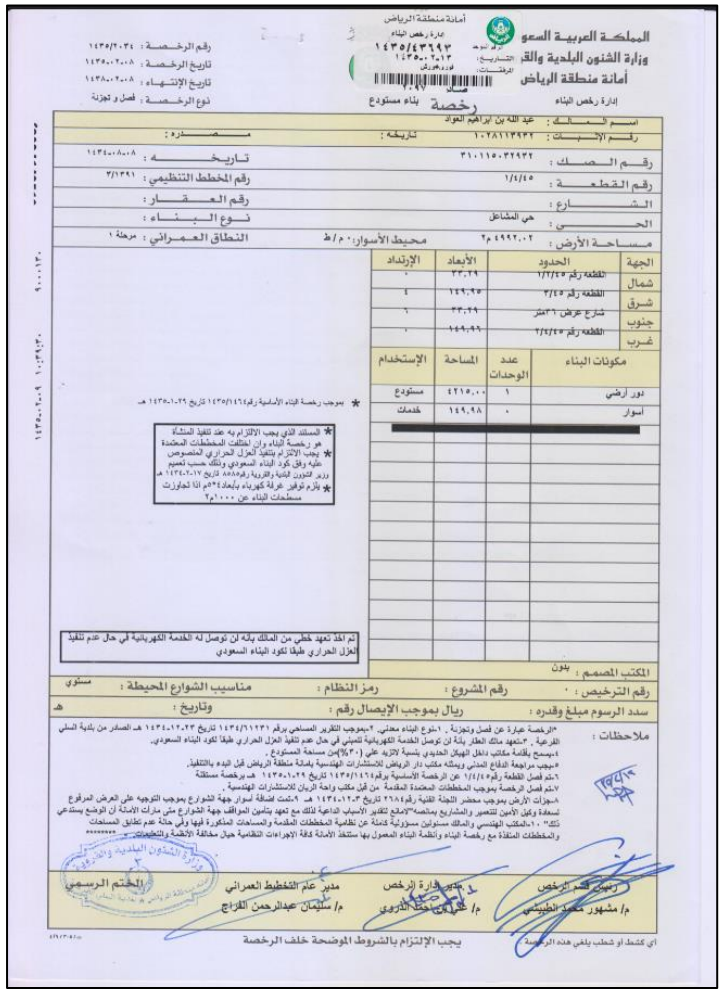
تم اخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : بدون
رقم الترخيص : . رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات :
*الرخصة عبارة عن فصل وتجزئة . ١-نوع البناء معدني. ٢-بموجب التقرير المساحي برقم ١٤٣٤/٦١٢٨٠ تاريخ ١٤٣٤٠١٢٠٢٣ هـ الصادر من بلدية السلي الفرعية . ٣-تعهد مالك العقار بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية للمبنى في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي.
٤-يسمح بإقامة مكاتب داخل الهيكل الحديدي بنسبة لاتزيد على (٣٠%)من مساحة المستودع .
٥-يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بامانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ.
٦-تم فصل القطعة رقم٢/٤/٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم١٤٣٥/١٤٦٤ تاريخ ١٤٣٥٠١٠٢٩ هـ برخصة مستقلة
٧-تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من قبل مكتب واحة الريان للاستشارات الهندسية .
٨-جزأت الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم٢٦٨٤ تاريخ ١٤٣٤٠١٢٠٣ هـ ٩-تمت اضافة أسوار جهة الشوارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع لسعادة وكيل الأمين للتعمير والمشاريع بمناصه"لامانع لتقدير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين المواقف جهة الشوارع متى مارأت الأمانة أن الوضع يستدعي ذلك" ١٠-المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. ********

رئيس قسم الرخص م/ مشهور محمد الطبيشي
مدير إدارة الرخص م/ علي بن احمد الذروي
مدير عام التخطيط العمراني م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
الختم الرسمي

اي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

إدارة رخص البناء
رخصة بناء مستودع

رقم الرخصة : ١٤٣٥/٢٠٣٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥٠٠٢٠٠٨
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨٠٠٢٠٠٨
نوع الرخصة : فصل و تجزئة

اسم المالك : عبد الله بن ابراهيم العواد
رقم الإثبات : ١٠٢٨١١٣٩٣٢ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٣١٠١١٥٠٣٢٩٣٢ تاريخه : ١٤٣٤٠٠٨٠٠٨
رقم القطعة : ١/٤/٤٥ رقم المخطط التنظيمي : ٣/١٣٩١
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي المشاعل نوع البناء :
مساحة الأرض : ٤٩٩٢,٠٢ م٢ محيط الأسوار: ٠ م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	القطعة رقم ٢/٢/٤٥	٣٣,٢٩	٠
شرق	القطعة رقم ٣/٤٥	١٤٩,٩٥	٤
جنوب	شارع عرض ٣٦متر	٣٣,٢٩	٦
غرب	القطعة رقم ٢/٤/٤٥	١٤٩,٩٦	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٢١٥,٠٠	مستودع
أسوار	٠	١٤٩,٩٨	خدمات

★ بموجب رخصة البناء الأساسية رقم١٤٣٥/١٤٦٤ تاريخ ١٤٣٥٠١٠٢٩ هـ

★ المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت المخططات المعتمدة
★ يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم٨٥٨٥ تاريخ ١٤٣٤٠٢٠١٧ هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد٥*٤م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠م٢

تم اخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

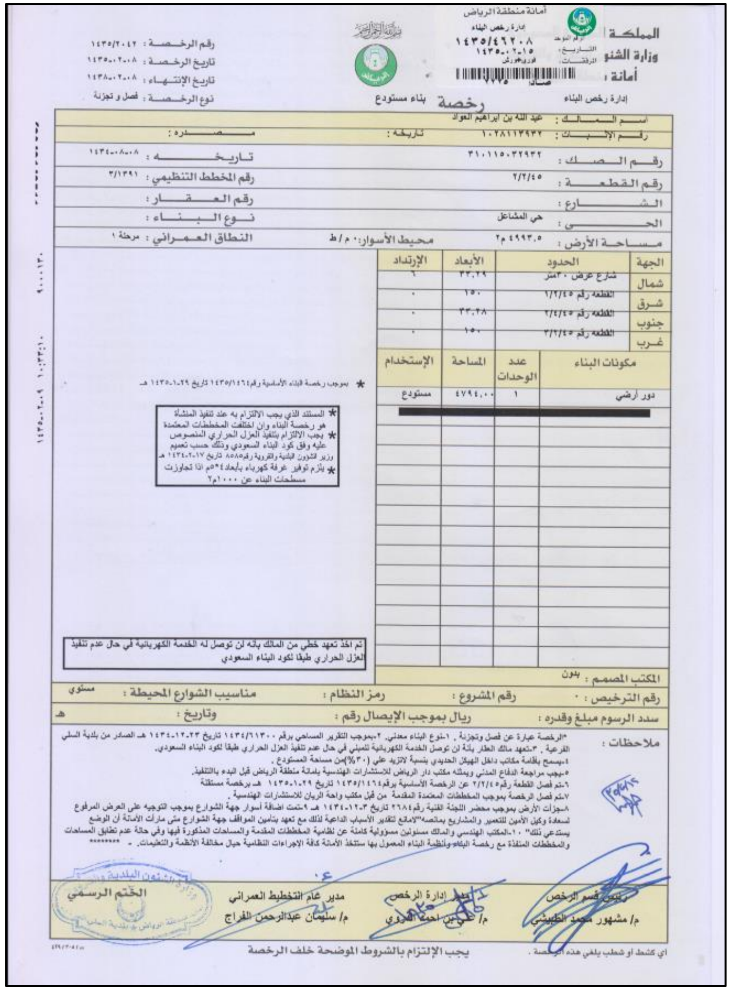
المكتب المصمم : بدون
رقم الترخيص : ٠ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات :
*الرخصة عبارة عن فصل وتجزئة . ١-نوع البناء معدني. ٢-بموجب التقرير المساحي برقم ١٤٣٤/٦١٢٣١ تاريخ ١٤٣٤٠١٢٠٢٣ هـ الصادر من بلدية السلي الفرعية . ٣-تعهد مالك العقار بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية للمبنى في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي.
٤-يسمح بإقامة مكاتب داخل الهيكل الحديدي بنسبة لاتزيد على (٣٠%)من مساحة المستودع .
٥-يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بامانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ.
٦-تم فصل القطعة رقم٢/٤/٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم١٤٣٥/١٤٦٤ تاريخ ١٤٣٥٠١٠٢٩ هـ برخصة مستقلة
٧-تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من قبل مكتب واحة الريان للاستشارات الهندسية .
٨-جزأت الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم٢٦٨٤ تاريخ ١٤٣٤٠١٢٠٣ هـ ٩-تمت اضافة أسوار جهة الشوارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع لسعادة وكيل الأمين للتعمير والمشاريع بمناصه"لامانع لتقدير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين المواقف جهة الشوارع متى مارأت الأمانة أن الوضع يستدعي ذلك" ١٠-المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. ********

رئيس قسم الرخص م/ مشهور محمد الطبيشي
مدير إدارة الرخص م/ علي بن احمد الذروي
مدير عام التخطيط العمراني م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
الختم الرسمي

اي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

مستندات العقار



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

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
رقم الوحيد: ١٤٣٥/٤٦٢٠٨
التاريخ: ١٤٣٥-٠٢-١٥

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٢٠٤٢
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥-٠٢-٠٨
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٨-٠٢-٠٨
نوع الرخصة: فصل و تجزئة

رخصة بناء مستودع

اسم المالك: عبد الله بن ابراهيم العواد	
رقم الإثبات: ١٠٢٨١١٢٩٣٢ تاريخه:	مصدره:
رقم الصك: ٣١٠١١٥٠٣٢٩٣٢	تاريخه: ١٤٣٤-٠٨-٠٨
رقم القطعة: ٢/٢/٤٥	رقم المخطط التنظيمي: ٣/١٣٩١
الشارع:	رقم العقار:
الحي: حي المشاعل	نوع البناء:
مساحة الأرض: ٤٩٩٣,٥ م٢ محيط الأسوار: ٠ م/ط	النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٣٠ متر	٣٣,٢٩	٦
شرق	القطعة رقم ١/٢/٤٥	١٥٠	٠
جنوب	القطعة رقم ٢/٤/٤٥	٣٣,٢٨	٠
غرب	القطعة رقم ٣/٢/٤٥	١٥٠	٠

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

★ بموجب رخصة البناء الأساسية رقم١٤٣٥/١٤٦٤ تاريخ ١٤٣٥-١-٢٩ هـ

★ المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت المخططات المعتمدة
★ يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشئون البلدية والقروية رقم٨٥٨٥ تاريخ ١٤٣٤-٢-١٧ هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٤*٥م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠م٢

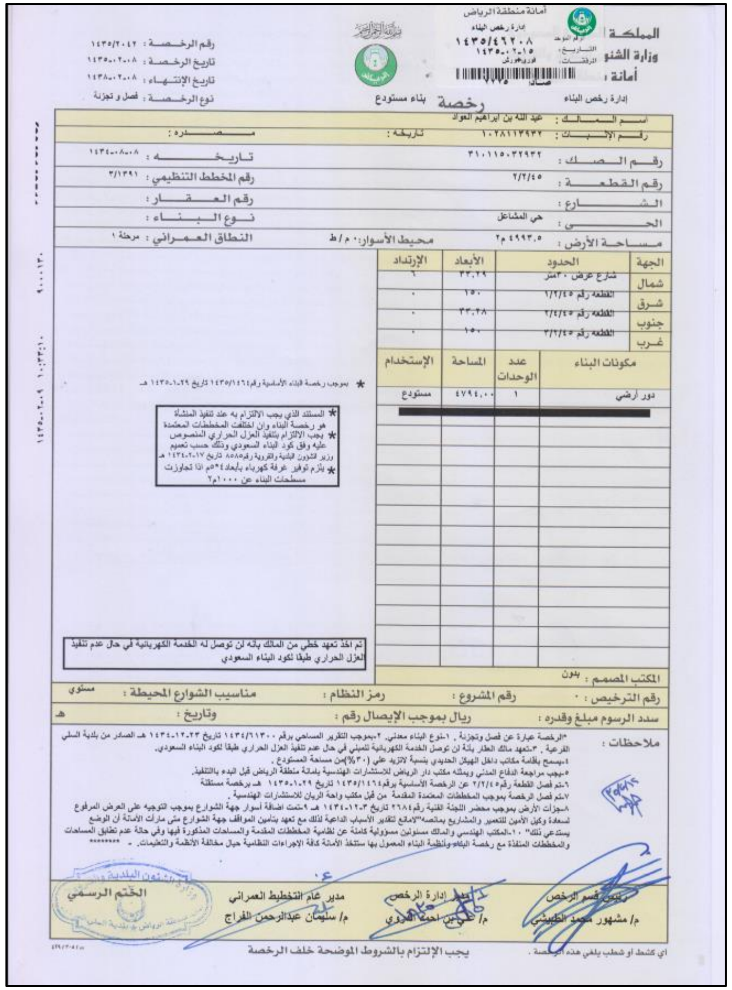
تم اخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم: بدون
رقم الترخيص: ٠ رقم المشروع: رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ريال بموجب الإيصال رقم: وتاريخ: هـ

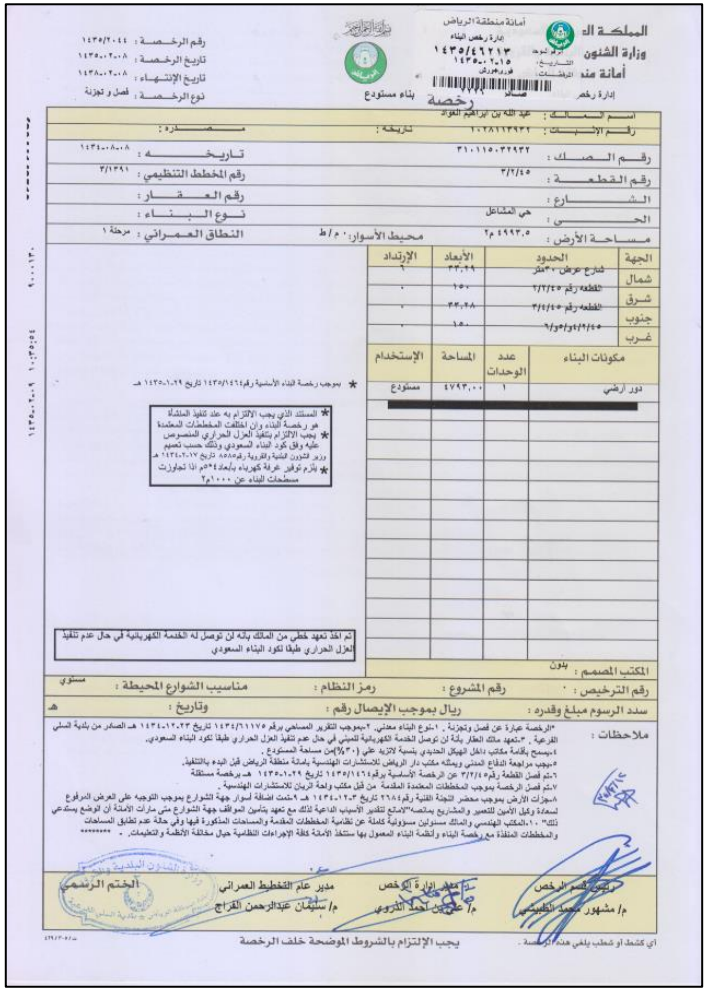
ملاحظات: *الرخصة عبارة عن فصل وتجزئة . ١-نوع البناء معدني. ٢-بموجب التقرير المساحي برقم ١٤٣٤/٦١٣٠٠ تاريخ ١٤٣٤-١٢-٢٣ هـ الصادر من بلدية السلي الفرعية . ٣-تعهد مالك العقار بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية للمبنى في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي.
٤-يسمح بإقامة مكاتب داخل الهيكل الحديدي بنسبة لاتزيد على (٣٠%)من مساحة المستودع .
٥-يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ.
٦-تم فصل القطعة رقم٢/٢/٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم١٤٣٥/١٤٦٤ تاريخ ١٤٣٥-١-٢٩ هـ برخصة مستقلة
٧-تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من قبل مكتب واحة الريان للاستشارات الهندسية .
٨-جزأت الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم٢٦٨٤ تاريخ ١٤٣٤-١٢-٣ هـ ٩-تمت اضافة أسوار جهة الشوارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع لسعادة وكيل الأمين للتعمير والمشاريع بمانصه"لامانع لتقدير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين المواقف جهة الشوارع متى مارأت الأمانة أن الوضع يستدعي ذلك" ١٠-المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. - ********

رئيس قسم الرخص	مدير إدارة الرخص	مدير عام التخطيط العمراني	الختم الرسمي
م/ مشهور محمد الطبيشي	م/ علي بن احمد العروي	م/ سليمان عبدالرحمن الفراج	

اي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة . يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



مستندات العقار



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
١٤٣٥/٤٦٢١٣
١٤٣٥-٠٢-١٥
فوري/فوري
رقم الرخصة : ١٤٣٥/٢٠٤٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥-٠٢-٠٨
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨-٠٢-٠٨
نوع الرخصة : فصل و تجزئة

إدارة رخص البناء
رخصة
بناء مستودع

اسم المالك : عبد الله بن ابراهيم العواد
رقم الإثبات : ١٠٢٨١١٣٩٣٢ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٣١٠١١٥٠٣٢٩٣٢ تاريخه : ١٤٣٤-٠٨-٠٨
رقم القطعة : ٣/٢/٤٥ رقم المخطط التنظيمي : ٣/١٣٩١
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي المشاعل نوع البناء :
مساحة الأرض : ٤٩٩٣,٥ م٢ محيط الأسوار : ٠ م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٣٠متر	٣٣,٢٩	٦
شرق	القطعه رقم ٢/٢/٤٥	١٥٠	٠
جنوب	القطعه رقم ٣/٤/٤٥	٣٣,٢٨	٠
غرب	٦/٥/٤/٢/٤٥	١٥٠	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٧٩٣,٠٠	مستودع

★ بموجب رخصة البناء الأساسية رقم١٤٣٥/١٤٦٤ تاريخ ١٤٣٥-١-٢٩ هـ

★ المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان اختلفت المخططات المعتمدة
★ يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم٨٥٨٥ تاريخ ١٤٣٤-٢-١٧ هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٥*٤م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠م٢

تم اخذ تعهد خطي من المالك بانه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : بدون
رقم الترخيص : رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات :
*الرخصة عبارة عن فصل وتجزئة . ١-نوع البناء معدني. ٢-بموجب التقرير المساحي برقم ١٤٣٤/٦١١٧٥ تاريخ ١٤٣٤-١٢-٢٣ هـ الصادر من بلدية السلي الفرعية . ٣-تعهد مالك العقار بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية للمبنى في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي.
٤-يسمح بإقامة مكتب داخل الهيكل الحديدي بنسبة لاتزيد على (٣٠٪)من مساحة المستودع .
٥-يجب مراجعة الدفاع المدني وبمثله مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بامانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ.
٦-تم فصل القطعة رقم٣/٢/٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم١٤٣٥/١٤٦٤ تاريخ ١٤٣٥-١-٢٩ هـ برخصة مستقلة
٧-تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من قبل مكتب واحة الريان للاستشارات الهندسية .
٨-جزأت الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم٢٦٨٤ تاريخ ١٤٣٤-١٢-٣ هـ ٩-تمت اضافة أسوار جهة الشوارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع لسعادة وكيل الأمين للتعمير والمشاريع بمانصه"لامانع تقدير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين الموافقة جهة الشوارع متى مارأت الأمانة أن الوضع يستدعي ذلك" ١٠-المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن نظامية المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. *********

رئيس قسم الرخص — م/ مشهور محمد الطبيشي
مدير إدارة الرخص — م/ علي بن أحمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني — م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
الختم الرسمي

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة .
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

مستندات العقار

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

الرقم : ٨١٠١٠٢٠٤٩٣٤١
التاريخ : ١٩ / ٥ / ١٤٤١ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض ١٠١ و قطعة الارض ١٠٢ و قطعة الارض ١٠٣ و قطعة الارض ١٠٤ و قطعة الارض ١٣١ و قطعة الارض ١٣٢ و قطعة الارض ١٣٣ و قطعة الارض ١٣٤ من المخطط رقم ٩١١ الواقع في حي النسيم فئة ا بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق خريص المزفلت بطول: (١٠٠) مائة متر

جنوباً: شارع عرض ١٥م بطول: (١٠٠) مائة متر

شرقاً: قطعة رقم ١٠٥ ورقم ١٣٠ بطول: (١٠٠) مائة متر

غرباً: شارع عرض ٦٠م بطول: (١٠٠) مائة متر

ومساحتها :(١٠٠٠٠) عشرة الآف متر مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١٢٣٠٢٥٦٨٤ في ٩ / ٢/ ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠/ ١٤٤١ هـ .. بثمن وقدره ٧٠٠٠٠٠٠٠ سبعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥/ ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
نواف بن ضويحي بن سلطان الضويحي

أمانة منطقة الرياض
ادارة رخص البناء
نوع المعاملة : صادر
التاريخ : ١٤٣٩/١٢/٢٥ هـ
المرفقات : بدون
الرقم الموحد : ٣٨٠٠١٩٣٤٧٩
www.alriyadh.gov.sa

رخصة بناء صالة عرض سيارات

رقم الرخصة : ١٤٣٥/٢٣٦١
تاريخ الرخصة : ١٤٣٩-١١-١٧
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٠-١١-١٧
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

اسم المالك : شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده

رقم الاثبات : ١٠١٠١٧٢٢٥٩ تاريخه : مصدره :

رقم الصك : ٥١٠١٠١٠٠٩٠٨٤ تاريخه : ١٤٣٠-١٠-٠٨

رقم القطعة : ١٠١و١٠٢و١٣٣و١٣٤ رقم المخطط التنظيمي : ١٢٧٠/أ

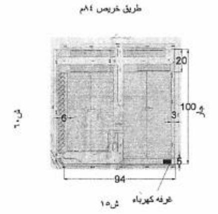
الشارع : رقم العقار :

الحي : حي النسيم الغربي نوع البناء :

مساحة الأرض : ٩٩٨٦.٥ م٢ محيط الأسوار: م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	طريق خريص ٨٤م	٩٤	٢٠
شرق	ق ١٠٥ و١٣٠	١٠٠	٣
جنوب	ش ١٥م	٩٤	٥
غرب	ش ٦٠م	٩٤	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٥٠٠٠.٠٠	مواقف
ميزانين	٠	١٢٨١.٠٠	معرض سيارات
دور أرضي	١	٥٧٨٧.٤١	معرض سيارات
أسوار	١	١٢٤.٠٠	خدمات
[redacted]			



★ يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد4*5م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن 1000م2
★ يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

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

المكتب المصمم : عبدالرحمن العرفج للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٢٥٤٠/١ رقم المشروع : ٩٨ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة :

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٧٤٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠٠٤١٩١٢٦ وتاريخ : ١٤٣٥-٠٢-١٣ هـ

ملاحظات : المكتب الهندسي: بنانية لاستشارات الهندسة المعمارية الرخصه عباره عن تجديد+بدل فاقد+تعديل مكونات بناء** نوع البناء مسلح. ١- نوع الرخصه اصدار رخصه فوريه. ٢- بموجب نظام الرخص الفوريه للعمائر. ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٩/٤١٤٢٢ تاريخ ١٤٣٩-١٠-٢١هـ الصادر من بلديه النسيم الفرعيه ، تعديل مساحه الارض والحدود. ٤- منطقه التقسيم: م١١١ . ٥- الصك يشمل القطع رقم ١٠٣و١٠٤و١٣١و١٣٢. ٦- القبو مواقف سيارات بعرض ٤م لكل من المدخل والمخرج. ٧- يلزم موافقه وزارة النقل. ٨- يوجد غرفه كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ١٥م حسب المخططات المعتمده على ان تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الارضي وبارتداد نظامي جهة الجار الشرقي وتعالج معماريا بشكل جيد. ٩- بموجب خطاب بلدية النسيم الفرعية رقم ٣٨٠٠١٩٣٤٧٩ وتاريخ ١٤٣٩-٦-١٣هـ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة بتاريخ ١٤٣٩-٦-١٢هـ. ١٠- تم تعديل الرخصة من عمارة تجارية مكتبية الى صالة عرض سيارات ...

الختم الرسمي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة.

مستندات العقار

الرقم : ٤٣٠١٠١٠٠٣٩٣٠

التاريخ : ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

كتابة العدل الاولى بالدمام

صك

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

فإن قطعة رقم ٢ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات يلية شارع الملك فهد عرض ١٥٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) اربعون متر و واحد و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر — بطول: (٤٠) اربعون متر

شرقاً: قطعة رقم ١ — بطول: (٤٥,٣٦) خمسة و اربعون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٣ — بطول: (٥١,١٢) واحد و خمسون متر و اثنى عشر سنتمتر

ومساحتها: (١٩٢٩,٦١)الف و تسعمائة و تسعة و عشر ون متر مربعاً و ستون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠١٠١٠٠٣٩١٩ في ٥ / ١١/ ١٤٢٧ هـ

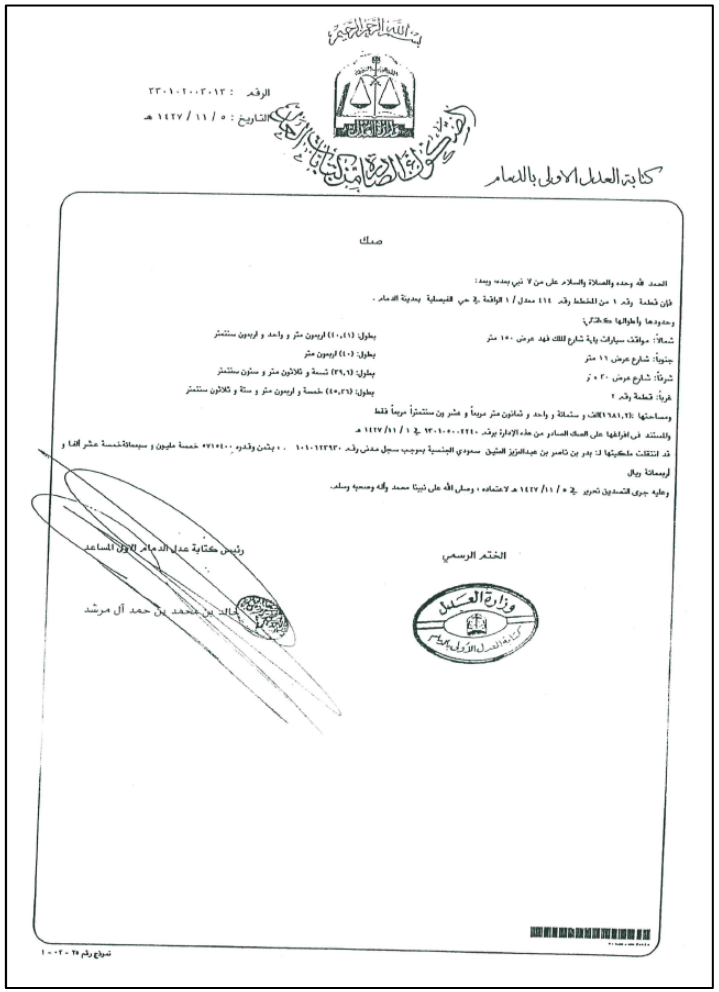
قد انتقلت ملكيتها لـ بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٦٢٣٩٣٠ بثمن وقدره ٥٧١٥٤٠٠ خمسة مليون و سبعمائة وثمانية و خمسون ألف و ستمائة ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٩ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

رئيس كتابة العدل الاولى بالدمام

سعد بن عبدالرحمن الصقر



بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٣٣٠١٠٢٠٠٣٠١٣

التاريخ : ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

كتابة العدل الاولى بالدمام

صك

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

فإن قطعة رقم ١ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات يلية شارع الملك فهد عرض ١٥٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) اربعون متر و واحد و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر — بطول: (٤٠) اربعون متر

شرقاً: شارع عرض ٣٠ م ر — بطول: (٣٩,٦) تسعة و ثلاثون متر و ستون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٢ — بطول: (٤٥,٣٦) خمسة و اربعون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر

ومساحتها: (١٦٨١,٢)الف و ستمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و عشر ون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠١٠٥٠٠٢٢٤٠ في ١ / ١١/ ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٦٢٣٩٣٠ ، بثمن وقدره ٥٧١٥٤٠٠ خمسة مليون و سبعمائة خمسة عشر ألفا و أربعمائة ريال

وعليه جرى التصديق تحرير في ٥ / ١١/ ١٤٢٧ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

رئيس كتابة عدل الدمام الاول المساعد

خالد بن محمد بن حمد آل مرشد

نموذج رقم ٢٥ - ٠٢ - ١

مستندات العقار

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٥٣٠١٠١٠٠٣٩٣١

التاريخ : ٦ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

كتابة العدل الاولى بالدمام

صك

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

فإن قطعة رقم ٤ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات بلية عرض ١٥٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) اربعون متر و واحد و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر — بطول: (٤٠) اربعون متر

شرقاً: قطعة رقم ٣ — بطول: (٥١,٨٨) ستة و خمسون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٥ — بطول: (٦٢,١٤) اثنين و ستون متر و اربعة و ستون سنتمتر

ومساحتها: (١٣٩٠,٤) الفان و ثلاثمائة و تسعون متر مربعاً و اربعون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٢٢ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠١٩٢٣٩٣٠ ، بثمن وقدره ٧٣٤٤٠٠٠ سبعة مليون و ثلاثمائة اربعة و أربعون ألف ريال

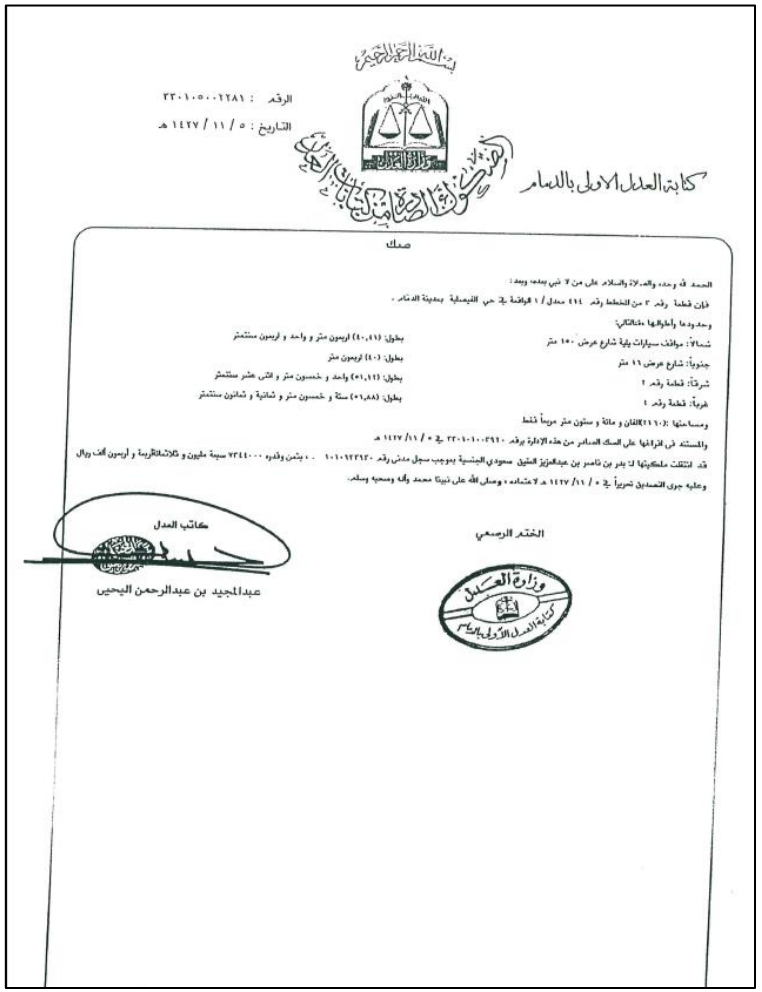
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل — كتابة العدل الأولى بالدمام

رئيس كتابة العدل الأولى بالدمام

سعد بن عبدالرحمن الصقر



بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٣٣٠١٠٥٠٠٢٢٨١

التاريخ : ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

كتابة العدل الاولى بالدمام

صك

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

فإن قطعة رقم ٣ من المخطط رقم ٤١٤ معدل / ١ الواقعة في حي الفيصلية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: مواقف سيارات بلية شارع عرض ١٥٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) اربعون متر و واحد و اربعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر — بطول: (٤٠) اربعون متر

شرقاً: قطعة رقم ٢ — بطول: (٥١,١٢) واحد و خمسون متر و اثنى عشر سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٤ — بطول: (٥١,٨٨) ستة و خمسون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر

ومساحتها: (٢١٦٠) الفان و مائة و ستون متر مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٢٠ في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: بدر بن ناصر بن عبدالعزيز العتيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠١٩٢٣٩٣٠ ، بثمن وقدره ٧٣٤٤٠٠٠ سبعة مليون و ثلاثمائة اربعة و أربعون ألف ريال

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٥ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

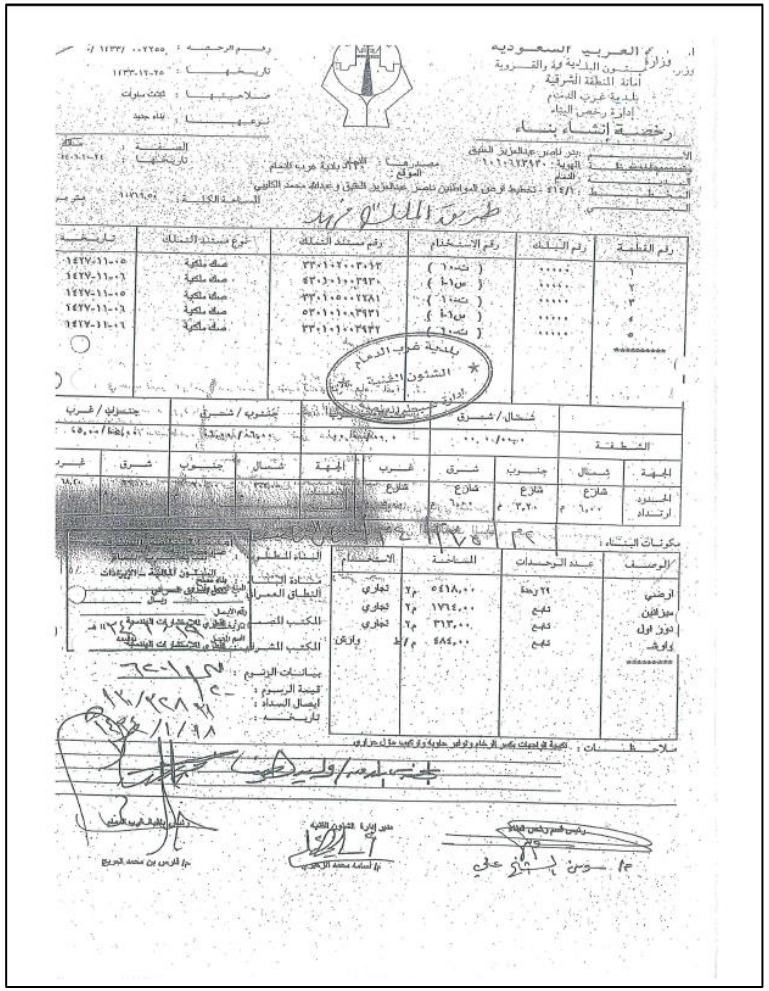
الختم الرسمي

وزارة العدل — كتابة العدل الأولى بالدمام

كاتب العدل

عبدالمجيد بن عبدالرحمن اليحيى

مستندات العقار



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة عدل محافظة الخرج

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٧١١٥٠٨٠٠٧٠٠٣
التاريخ : ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض التجارية رقم ١١٩ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع فى حى غرناطه محافظة الخرج .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاه عرض٩م بطول: (٥٧,٥) سبعة و خمسون متر و خمسون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض٦٠م بطول: (٦٠,٣٥) ستون متر و خمسة و ثلاثون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض١٥م وغرفة كهرباء بطول: () يبداء من الشمال بطول ٤م ثم ينكسر شرقا ٢,٥م ثم ينكسر جنوبا بطول ٧٦,٤٠م

غرباً: قطعة رقم١٢٠ بطول: (٨٠,٢٥) ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتمتر

ومساحتها :(٤,٨٣٥,٧٣) أربعةآلاف و ثمانمائة و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١١٥٠١٠٠٣٤٠١ فى ٤ / ٣/ ١٤٣٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ فى ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ

وتنتهي فى ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٧٤١٣٣٠٠ سبعة مليون و أربعمائة و ثلاثة عشر ألفا و ثلاثمائة ريال وعليه جرى التصديق تحريراً فى ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

وليد بن خالد بن عبدالله السيف

وزارة العدل
كتابة عدل محافظة الخرج

مصلحة مطابع الحكومة - ٤٣٢٤٠

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

نموذج رقم ١ من ١

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة عدل محافظة الخرج

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٥١١٥٠٧٠٠٦٦٦٨
التاريخ : ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض (التجارية) رقم ١٢٠ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع فى حى غرناطه محافظة الخرج .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٢,١٥) اثنين و ثمانون متر و خمسة عشر سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٦٠م بطول: (٨٠) ثمانون متر

شرقاً: ممر مشاة عرض ٦م قطعة الارض رقم ١١٩ بطول: (١٤١,١) مائة و واحد و أربعون متر و عشرة سنتمتر

غرباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٤٠,٥) مائة و أربعون متر و خمسون سنتمتر

ومساحتها :(١١,٢٩٠,٢٤) أحد عشر ألفا و مئتين و ستون متر مربعاً و أربعة و عشرون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤١١٥٠١٠٠٣٤٠٠ فى ٤ / ٣/ ١٤٣٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ فى ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ

وتنتهي فى ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ١٧٨١٦٤٥٥ سبعة عشر مليونا و ثمانمائة و ستة عشر ألفا و أربعمائة و خمسة و خمسون ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً فى ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

علي بن عبدالعزيز بن علي قعيضب

وزارة العدل
كتابة عدل محافظة الخرج

مصلحة مطابع الحكومة - ٤٣٢٤٠

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

نموذج رقم ١ من ١

مستندات العقار

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

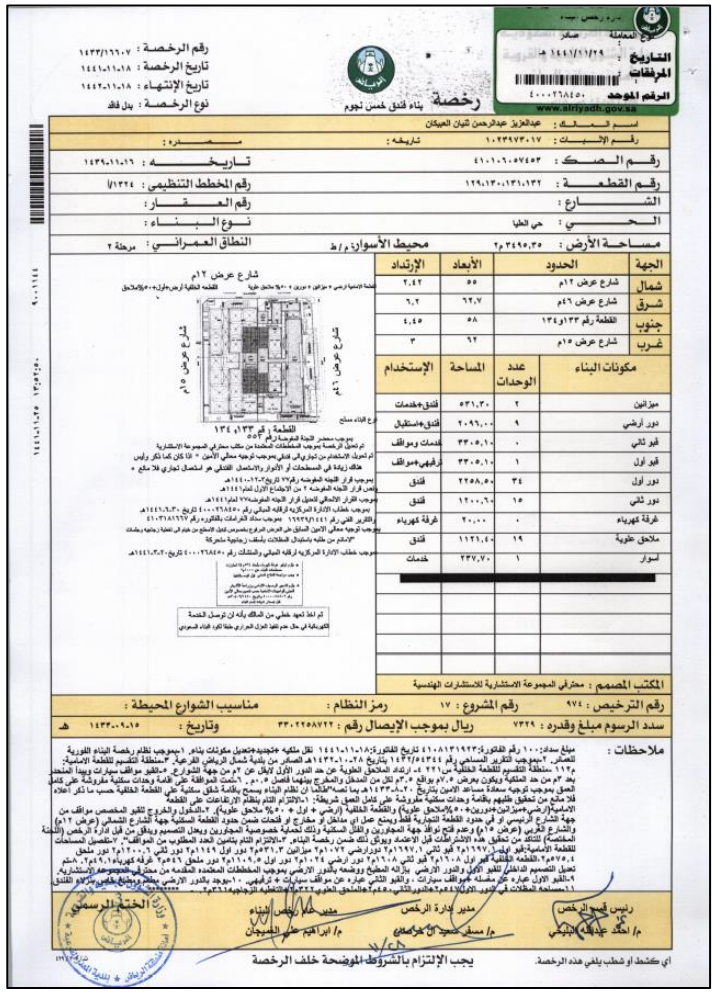
تاريخ الصك: ١٤٤٣/٢/١٥ هـ
رقم الصك: ٩١٨٥٠١٠٠٠٥٠٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض 129 و قطعة الارض 130 و قطعة الارض 131 و قطعة الارض 132 من المخطط رقم 1324 / أ الواقع في حي العليا بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 12م بطول: (55) خمسة و خمسون متر
جنوباً: قطعة رقم 133و 134 بطول: (58) ثمانية و خمسون متر
شرقاً: شارع عرض 46م بطول: (62.7) اثنين و ستون متر و سبعون سنتمتر
غرباً: شارع عرض 15م بطول: (62) اثنين و ستون متر
ومساحتها :(3,495.35) ثلاثةالاف و أربعمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و خمسة و ثلاثون سنتمتراً مربعاً فقط
والمستند فى افراغها على الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 399069000324 في 13 / 2/ 1443 هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010484834 وتنتهي في 14 / 1/ 1445 هـ .، بثمن وقدره 85500000 خمسة و ثمانون مليونا و خمسمائة ألف ريال منها مبلغ 7070000 سبعة مليون و سبعون ألف ريال تنازلت الشركة عن إيجاره العقار للبائع وعليه جرى التصديق تحريراً في 15 / 2/ 1443 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

صفحة رقم 1 من 1



رقم الرخصة : ١٤٣٣/١٦٦٠٧
تاريخ الرخصة : ١٤٤١-١١-١٨
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٢-١١-١٨
نوع الرخصة : بدل فاقد

رخصة بناء فندق خمس نجوم

اسم المالك : عبدالعزيز عبدالرحمن ثنيان العبيكان
رقم الإثبات : ١٠٢٣٩٧٣٠١٧ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٤١٠١٠٦٠٥٧٤٥٣ تاريخه : ١٤٣٩-١١-١٦
رقم القطعة : ١٢٩،١٣٠،١٣١،١٣٢ رقم المخطط التنظيمي : ١٣٢٤/أ
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي العليا نوع البناء :
مساحة الأرض : ٣٤٩٥,٣٥ م٢ محيط الأسوار: م / ط النطاق العمراني : مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٢م	٥٥	٢,٤٢
شرق	شارع عرض ٤٦م	٦٢,٧	٦,٢
جنوب	القطعة رقم ١٣٣و١٣٤	٥٨	٤,٤٥
غرب	شارع عرض ١٥م	٦٢	٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٢	٥٣١,٣٠	فندق+خدمات
دور أرضي	٩	٢٠٩٦,٠٠	فندق+استقبال
قبو ثاني	٠	٣٣٠٥,١٠	خدمات ومواقف
قبو أول	١	٣٣٠٥,١٠	ترفيهي+مواقف
دور أول	٣٤	٢٢٥٨,٥٠	فندق
دور ثاني	١٥	١٢٠٠,٦٠	فندق
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	١٩	١١٢١,٤٠	فندق
أسوار	١	٢٣٧,٧٠	خدمات

المكتب المصمم : محترفي المجموعة الاستشارية للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٩٧٤ رقم المشروع : ١٧ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٧٣٢٩ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٣٠٢٢٥٨٧٢٢ وتاريخ : ١٤٣٣-٠٩-١٥ هـ

ملاحظات :

رئيس قسم الرخص م/ احمد عبدالله البليكي
مدير ادارة الرخص م/ مسفر سعيد آل حرمان
مدير عام رخص البناء م/ ابراهيم علي الصيجان
الختم الرسمي

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة.
يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

مستندات العقار

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٣٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٧
التاريخ : ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ٢٣ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

شرقاً: قطعة ٢٥ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر

غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٣٩,٥٧) مائة و تسعة و ثلاثون متر و سبعة و خمسون سنتمتر

ومساحتها :(١٥,٠٩٤,٨٣) خمسة عشر ألف و أربعة و تسعون متر مربعاً و ثلاثة و ثمانون سنتمتراً مربعاً فقط مع وجود شطفة بالركن الجنوبي الغربي بقدار ٦ * ٦ متر وذلك بموجب خطاب بلدية الخبر رقم ٦٠٣٦ /١٤٣٥ في ٢٩ /١ /١٤٣٥هـ والمقيد برقم ٣٥٣٠٧٤٨٤ في ٢٩ /١ /١٤٣٥هـ

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٨٠٠٧٠٠٥ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

كاتب العدل
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

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

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٢-٠٣-٠١)

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٣٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٨
التاريخ : ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

جنوباً: قطعة رقم ٢٣ /٢٥ بطول: (١٣٩,٧٣) مائة و تسعة و ثلاثون متر و ثلاثة و سبعون سنتمتر

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

غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٤٢,٤٦) مائة و اثنين و أربعون متر و ستة و أربعون سنتمتر

ومساحتها :(١٤,٣٩١,٩) أربعة عشر ألفا و ثلاثمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و تسعون سنتمتراً مربعاً فقط ريئس بلديه محافظة الخبر برقم ٦٠٢٣ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ والمقيد لدينا برقم ٣٥٣٠٧٣٦٢ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٧٠٠٥١٤٨ في ٢٢ /٨/ ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

كاتب العدل
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

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

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٢-٠٣-٠١)

مستندات العقار

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة مدينة الدمام بلدية الخبر
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ١/٤٢١/١٠٦٩٠
تاريخها : ٤٢١/١١/٢٧
صلاحيتها : ثلاث سنوات
نوعها : تعديل وإضافة

الاسم : سعد سعود سعد العريفي
رقم الحفيظة : ٩٩٣ مصدرها : الرياض
الصفة : مالك
تاريخها : ٣٧٨/١٠/٢٤
المدينة : الراكة
المخطط : ٤١/٢
الحي : الراكة
المساحة الكلية : ٢٩٤٨٦.٧٣ متر مربع
تحديد الأرض : تحديد البناء :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠٠٢٢	٠٠٠٠٠	(س ١١)	٢/٨٧/٦٣	صك	٤٢٠/٠٨/٢٠
٠٠٠٢٣	٠٠٠٠٠	(س ١١)	٧٠٥	صك	٤٠١/٠٧/٢٩

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

****
يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لاتقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المقاول الرئيسي واسم المقاولين الآخرين

	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
الشطفة		٦,٠٠ * ٦,٠٠		٦.٠٠ * ٦.٠٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتداد	شارع ٦,٠٠	شارع ٦.٠٠	جار ٢.٠٠	طريق ٦.٠٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الأبعاد البرور	٨١.٩٦ م ***	١٤٠.٣٠م ***	٢٦٠.٠٠م ***	٢٨١.٨٣م ***

مكونات البناء :

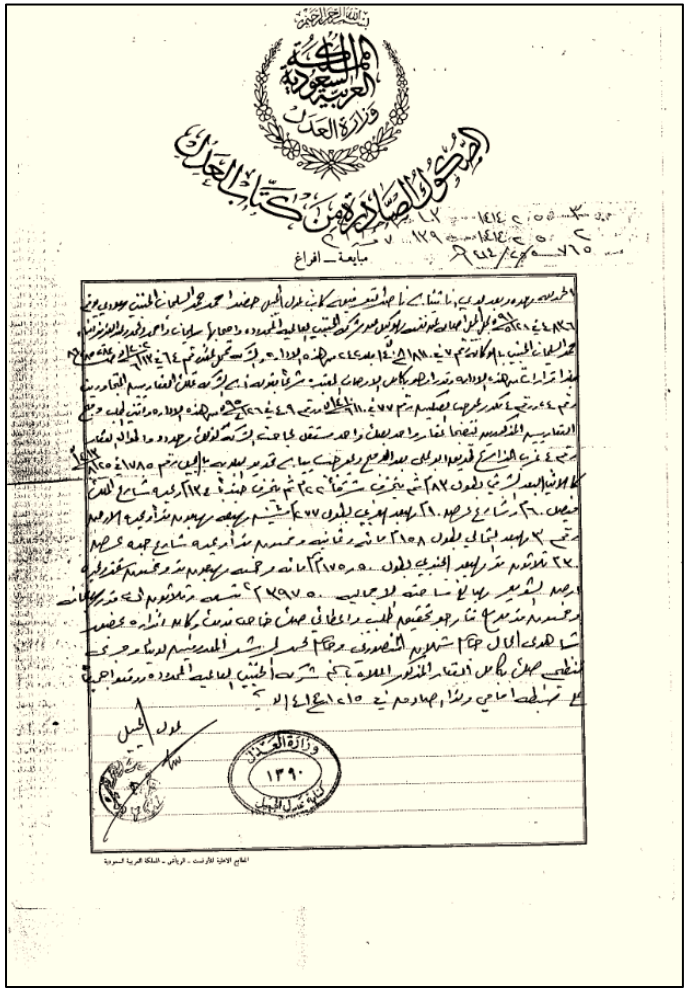
الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضي	تسابع	٣٥٨,٥٠ م٢	مكتب
دور اول	تسابع	٣٨٣,٦٨ م٢	مكتب
ارضي	تسابع	٦٢٦,٠٠ م٢	خدمات
دور اول	تسابع	٦١٢,٥٠ م٢	خدمات
ارضي	تسابع	١٢٩٥,٥٥ م٢	م • ستات
ارضي	خمسة وستون و	٥٩٩٨.٥٥ م٢	سكني
دور اول	تسابع	٧٢٨٥,٢٠ م٢	سكني
دور ثاني	تسابع	١٥٢٤,٢٩ م٢	ملحق سكني
ارضي	تسابع	٦١٤,٢٥ م٢	م • ستات
ارضي	خمس وثلاثون	٣٨٤٤,٧٥ م٢	سكني
دور اول	تسابع	٣٨٤٤,٧٥ م٢	سكني

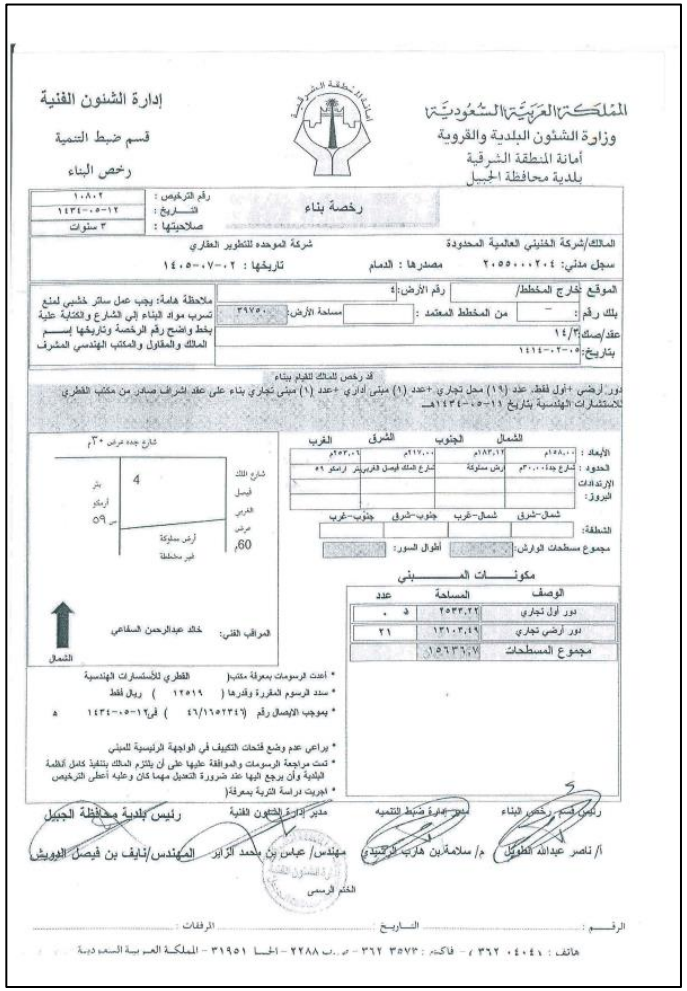
البناء المطلوب : فندق سكني
مادة البناء : مسلح خرساني
النطاق العمراني : مرحلة اولى وسرى عليها هذه المرحلة.
المكتب المصمم : طارق الوكيل الهندسي
المكتب المشرف : طارق الوكيل الهندسي
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ٦٣٤,٨٥
ايصال السداد : ٧٩٦٥٤ /٢
تاريخه : ١٤٢٢/٤/١٦
(رسوم تعديل)

ملاحظات : صدر هذا الترخيص تعديل للترخيص [illegible]
* المبنى عبارة عن مائة وحدة سكنية [illegible]
[illegible] ١٤٢١/٨/٩ [illegible]
[illegible]

المهندس المختص — رئيس قسم ضبط البناء — [illegible]
م / خالد عبدالعزيز الكامخ — م / حسن محمد المطمي — م / عصام عبدالله الملا

١٤٢٢/٤/١٢





مستندات العقار

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة العدل

الرقم : ٣٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٣
التاريخ : ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ١١٦ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٧ بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: قطعة رقم ١١٨ بطول: (٤٠) أربعون متر

غرباً: قطعة رقم ١١٤ بطول: (٤٠) أربعون متر

ومساحتها: (١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الأمين برقم ١٩٣٦٤ / ١٤٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠٢ في ٢٢ / ٩ / ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ، بثمن وقدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة و عشرون مليونا و ثلاثمائة و خمسون ألف ريال ثمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

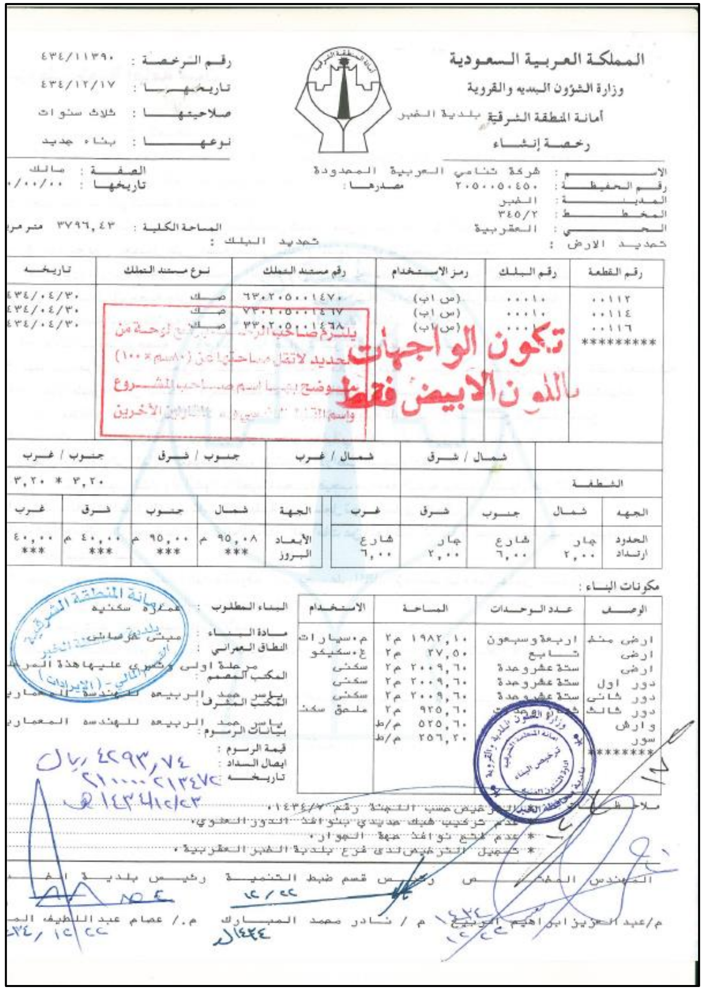
عبدالعزيز بن ناصر بن عبدالرحمن ال نويم

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل بمكتب رقم (٧)

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

صفحة ١ من ١

مصنفة مطابع الحكومة – ٣٢٦٨٢٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٢-٠٢-٠٠١)



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلديه والقروية
أمانة المنطقة الشرقية بلدية الخبر
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ٤٣٤/١١٣٩٠
تاريخها : ٤٣٤/١٢/١٧
صلاحيتها : ثلاث سنوات
نوعها : بناء جديد

الاسم : شركة ثنامي العربية المحدودة
رقم الحفيظة : ٢٠٥٠٠٥٠٤٥٠ مصدرها :
المدينة : الخبر
المخطط : ٣٤٥/٢
الحي : العقربية
تحديد الارض :

الصفة : مالك
تاريخها : ٠٠/٠٠/٠
المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ متر مربع
تحديد البلك :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠١١٢	٠٠٠١٠	(س اب)	٦٣٠٢٠٥٠٠١٤٧٠	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٤	٠٠٠١٠	(س اب)	٧٣٠٢٠٥٠٠١٤٦٧	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٦	٠٠٠١	(س اب)	٣٣٠٢٠٥٠٠١٤٦٨	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
********					

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من حديد لاتقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المكتب الهندسي والمقاول الآخرين

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
الشطفة				٣,٢٠ * ٣,٢٠

الجهه	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود	جار	شارع	جار	شارع
ارتداد	٢,٠٠	٦,٠٠	٢,٠٠	٦,٠٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الأبعاد	٩٥,٠٨ م	٩٥,٠٠ م	٤٠,٠٠ م	٤٠,٠٠
البروز	***	***	***	***

مكونات البناء :

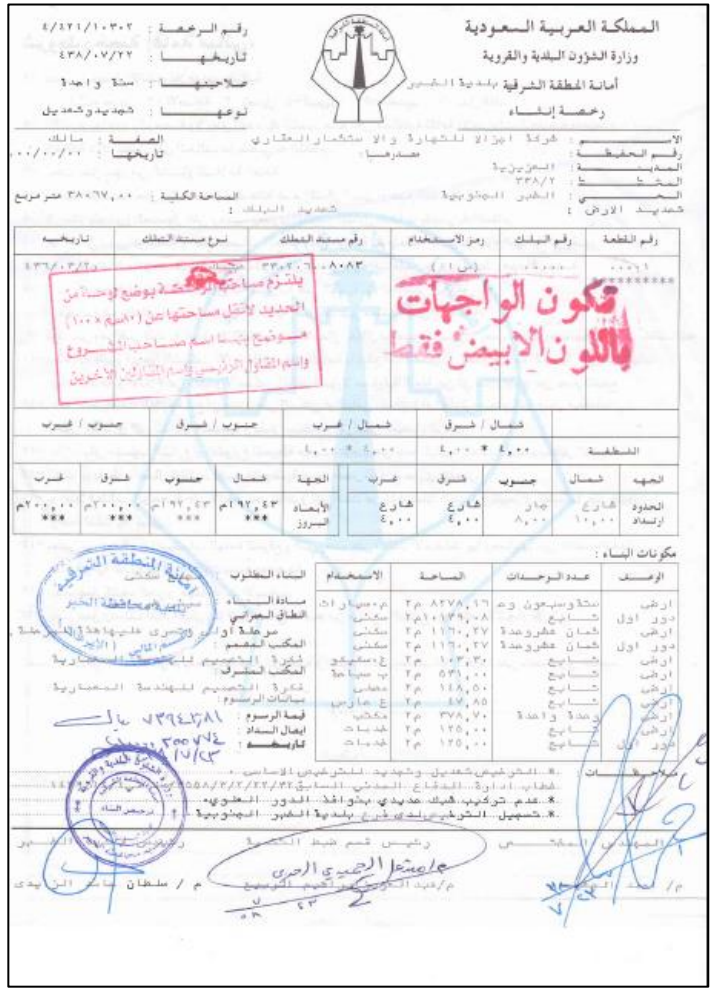
الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارض منخ	اربعة وسبعون	١٩٨٢,١٠ م٢	م.سيارات
ارضى	تابع	٢٧,٥٠ م٢	ع.سكيكو
ارضى	ستة عشر وحدة	٢٠٠٩,٦٠ م٢	سكنى
دور اول	ستة عشر وحدة	٢٠٠٩,٦٠ م٢	سكنى
دور ثانى	ستة عشر وحدة	٢٠٠٩,٦٠ م٢	سكنى
دور ثالث	[illegible]	٩٢٥,٦٠ م٢	ملحق سكنى
وارش		٥٢٥,٦٠ م/ط	
سور		٢٥٦,٢٠ م/ط	
*******			

البناء المطلوب : عمارة سكنيه
مادة البناء : مبنى خرساني
النطاق العمراني : مرحلة اولى وتسري عليها هذة المرحلة
المكتب المصمم : ياسر حمد الربيعه للهندسة المعماريه
المكتب المشرف : ياسر حمد الربيعه للهندسه المعماريه
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ٤٢٩٣,٧٤ ريال
ايصال السداد : ٢١٠٠٠٠٢١٣٤٧٢
تاريخه : ١٤٣٤/١٢/٢٣ هـ

ملاحظات : الترخيص حسب اللجنة رقم ١٤٣٤/٧ .
* عدم تركيب هيكل حديدي بنوافذ الدور العلوي .
* عدم فتح نوافذ جهة الجوار .
* تسجيل الترخيص لدى فرع بلدية الخبر العقربية .

المهندس المختص رئيس قسم ضبط التنمية رئيس بلدية الخبر
م/عبدالعزيز ابراهيم الربيع م / نادر محمد المبارك م./ عصام عبد اللطيف الـ

مستندات العقار



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية بلدية الخبر
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ٤/٤٢١/١٠٣٠٢
تاريخها : ٤٣٨/٠٧/٢٢
صلاحيتها : سنة واحدة
نوعها : تجديد وتعديل

الاسم : شركة اجزالا للتجارة والاستثمار العقاري
رقم الحفيظة : مصدرها :
المدينة : العزيزية
المخطط : ٣٣٨/٢
الحي : الخبر الجنوبية
تحديد الارض :
الصفة : مالك
تاريخها : ٠٠/٠٠/٠٠
المساحة الكلية : ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع
تحديد البلك :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠٠٠١	٠٠٠٠٠	(س ١)	٣٣٠٢٠٦٠٠٨٠٨٣	[illegible]	٤٣٦/٠٣/٢٠

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المقاول الرئيسي واسم المقاولين الآخرين

	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
القطعة	٤,٠٠ * ٤,٠٠	٤,٠٠ * ٤,٠٠		

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتداد	شارع ١٠,٠٠	جار ٨,٠٠	شارع ٤,٠٠	شارع ٤,٠٠	الأبعاد البروز	١٩٢,٤٣م ***	١٩٢,٤٣م ***	٢٠٠,٠٠م ***	٢٠٠,٠٠م ***

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضي	ستة وسبعون وحدة	٨٢٧٨,١٦ م٢	م.سيارات
دور اول	تابع	١٠١٣٩,٠٨ م٢	سكني
ارضي	ثمان عشر وحدة	١١٦٠,٢٧ م٢	سكني
دور اول	ثمان عشر وحدة	١١٦٠,٢٧ م٢	سكني
ارضي	تابع	١٠٣,٣٠ م٢	ع.سكيكو
ارضي	تابع	٥٣١,٠٠ م٢	ب.سباحة
ارضي	تابع	١٤٨,٥٠ م٢	مصلى
ارضي	تابع	٤٧,٨٥ م٢	ع.حارس
ارضي	وحدة واحدة	٣٧٨,٧٠ م٢	مكتب
ارضي	تابع	١٢٥,٠٠ م٢	خدمات
دور اول	تابع	١٢٥,٠٠ م٢	خدمات

البناء المطلوب : سكني
مادة البناء : سرداب
النطاق الجبراني : مرحلة أولى
المكتب المصمم : شركة التصميم للهندسة المعمارية
المكتب المشرف : شركة التصميم للهندسة المعمارية
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ٧٣٩٤٢,٨١ ريال
ايصال السداد : ٣٠٠٧٧٤
تاريخه : ١٧/٢٣

ملاحظات :
* الترخيص تعديل وتجديد للترخيص الاساسي .
خطاب ادارة الدفاع المدني السابق ٥٥٨/٣/٢/٢٢/٣٢ ١٤٣٨
* عدم تركيب شبك حديدي بنوافذ الدور العلوي .
* تسجيل الترخيص لدى فرع بلدية الخبر الجنوبية .

المهندس المختص — رئيس قسم ضبط الكتابة — رئيس بلدية الخبر
م/ [illegible] — م/عبد العزيز ابراهيم الربيع — م / سلطان [illegible] الزايدي

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٩٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٩
التاريخ : ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم يدون من المخطط رقم ٣٣٨ / ٢ بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م — بطول: (١٩٢,٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر

جنوباً: ارض مملوكه غير مخططه — بطول: (١٩٢,٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتمتر

شرقاً: شارع عرض ١٥ م — بطول: (٢٠٠) مئتين متر

غرباً: شارع عرض ١٥ م — بطول: (٢٠٠) مئتين متر

ومساحتها :(٣٨١٠٣) ثمانية و ثلاثون ألفا و مائة و ثلاثة متر مربعاً فقط توجد شطفه بالركن الشمالي الشرقي والشمالي الغربي بمقدار ٤ * ٤ م لكليهما وكذلك وجود غرفة كهرباء بالركن الجنوبي الشرقي بمساحة ٢ * ٥,٥٠ م

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠٢٠٥٠١٢٧٠٣ في ٦ / ٩/ ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠/ ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠/ ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ١٤٥٠٠٠٠٠٠ مائة و خمسة و أربعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

كاتب العدل
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل بمكتب رقم (٥)

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

صفحة ١ من ١

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ — (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) — نموذج رقم (١٢-٠٣-١)

مستندات العقار

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية بلدية الخبر
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ٤٢١/١٠٣٠٢
تاريخها : ٤٣٨/٠٧/٢٢
صلاحيتها : سنة واحدة
نوعها : تجديد وتعديل

الاسم : شركة اجزال للتجارة والاستثمار العقاري
رقم الحفيظة : مصدرها :
الصفة : مالك
تاريخها : ٠٠/٠٠/٠٠
المدينة : العزيزية
المخطط : ٣٣٨/٢
الحي : الخبر الجنوبية
المساحة الكلية : ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع
تحديد الارض : تحديد الملك :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند الملك	نوع مستند الملك	تاريخه
٠٠٠٠١ ***********	٠٠٠٠٠	(س ١ ل)	٠٨٣		٤٣٦/٠٣/٢٠

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لاتقل مساحتها عن (١٠٠سم × ١٠٠) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المقاول الرئيسي واسم المقاولين الآخرين

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
الشطفة	٤,٠٠ * ٤,٠٠	٤,٠٠ * ٤,٠٠		

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتداد	شارع ١٠,٠٠	جار ٨,٠٠	شارع ٤,٠٠	شارع ٤,٠٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الأبعاد البروز	١٩٢,٤٣م ***	١٩٢,٤٣م ***	٢٠٠,٠٠م ***	٢٠٠,٠٠م ***

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
القبو	تابع	٨٩٢,٦٠ م٢	نادي
ارضي	وحدة واحدة	٩٢٦,٩٠ م٢	نادي
القبو	تابع	٢١٦,٥٠ م٢	خزان مياه
وارضي		٥٥٦,٦٤ م/ط	
********			

البناء المطلوب
مادة البناء : مبنى خرساني
النطاق العمراني : مرحلة اولى وتسري عليها هذه المرحلة
المكتب المصمم : شرق التصميم للهندسة المعمارية
المكتب المشرف : شرق التصميم للهندسة المعمارية
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ٧٣٩٢٤,٨١ ريال
ايصال السداد : ٣٠٠٧٧٤٠٠٠٠٨
تاريخه : ٣٨/٧/٢٣

ملاحظات :
* الترخيص تعديل وتجديد الترخيص الاساسي .
خطاب ادارة الدفاع المدني السابق ٣٢/٢٢/٣/٢/٣٥٥٨ في ١٤٣٧/٣/٢
* عدم ترخيص طبقة سطح يكون لها الدور العلوي .
* تسهيل الترخيص لدى فرع بلدية الخبر الجنوبية .

المهندس المختص	رئيس قسم ضبط التنمية	رئيس بلدية محافظة الخبر
م/ احمد العويشان	م/ كنية الدين ابراهيم النعيمي	م/ سلطان حامد الزايدي

مستندات العقار

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٤٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٦
التاريخ : ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن الجزء الغربي من الحرف (و) من المخطط رقم ٣٨ / ٢ الواقع في حي الراكه بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

جنوباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

شرقاً: شارع عرض ١٠ م مخرج من أصل الصك بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

غرباً: شارع عرض ٨ م يليه حديقه عامه بطول: (١٥٠) مائة و خمسون متر

ومساحتها :(٢٢٥٠٠) إثنين و عشرون ألفا و خمسمائة متر مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٥٠٠٨٨٧٣ في ٣٠ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ

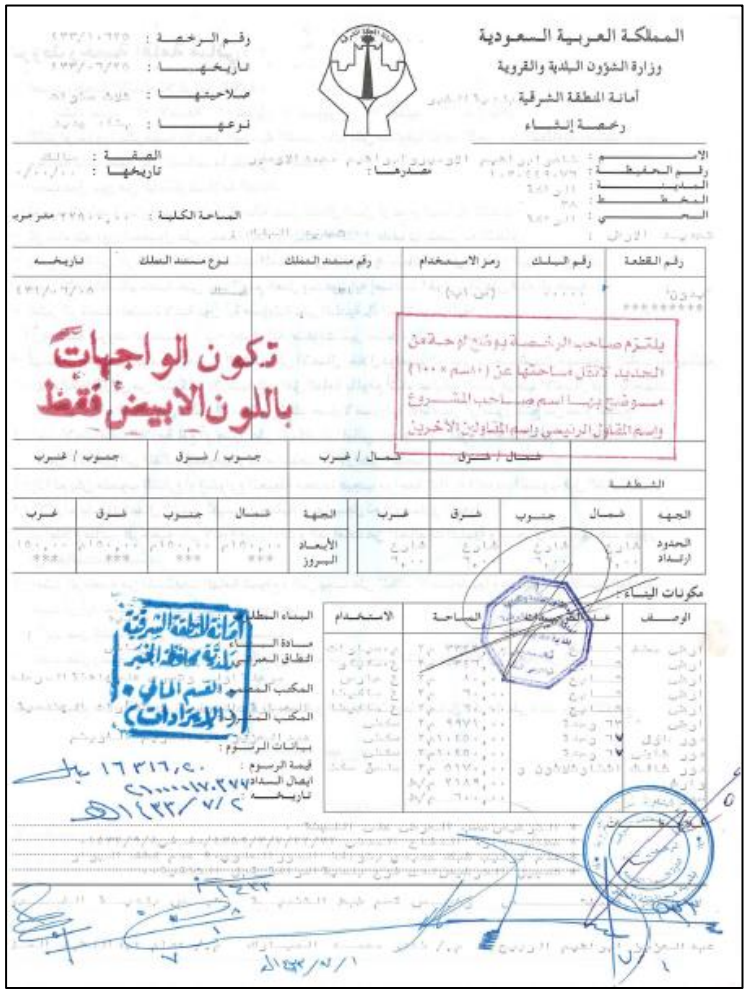
قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ٢٩ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٣٧٧٠٠٠٠٠٠ ثلاثمائة و سبعة و سبعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

كاتب العدل

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

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



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
رخصة إنشاء

رقم الرخصة :
تاريخها :
صلاحيتها :
نوعها :

الاسم :
رقم الحفيظة :
المدينة :
المخطط :
الحي :

مصدرها :

الصفة :
تاريخها :

المساحة الكلية : ٢٢٨٠٠,٠٠٠ متر مربع

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
بدون *********	٠٠٠٠٠	(س ا ب)			٤٣١/٠٦/٠٨

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المقاول الرئيسي واسم المقاولين الآخرين

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

	شمال / شرق	شمال / غرب	جنوب / شرق	جنوب / غرب
الشطفة				

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتداد	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	الأبعاد البروز	١٥٠,٠٠م ***	١٥٠,٠٠م ***	١٥٠,٠٠م ***	١٥٠,٠٠م ***

مكونات البناء :

الوصف	عدد الكل	المساحة	الاستخدام
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

البناء المطلوب :
مادة البناء :
النطاق العمراني :
المكتب المصدر :
المكتب المشرف :
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ١٦٣١٦,٢٠ ريال
ايصال السداد : ٢١٠٠٠٠١٧٠٣٧٧
تاريخه : ٢ / ٧ / ١٤٣٣هـ

أمانة المنطقة الشرقية
بلدية محافظة الخبر
القسم المالي
(الإيرادات)

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٣٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٤
التاريخ : ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ١١٢ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها مكالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٣ بطول: (٣٥,٠٨) خمسة و ثلاثون متر و ثمانية سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ١٦,٠٠ 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 :(١,٣٩٨,٠٨) ألف و ثلاثمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتمتراً مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٤٣٤ / ٤ في ١٣ / ١٤٣٤ / ٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٧٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠١ في ٢٢ / ٩ / ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٤٨٤٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة و عشرون مليونا و ثلاثمائة و خمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالعزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويم

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل بمكتب رقم (٧)

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

صفحة ١ من ١

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٨٣٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-٠١)

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٣٣٠٢٠٧٠٠٥٦١١
التاريخ : ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ١١٤ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها مكالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٥ 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 / ١٤٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٧٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠١ في ٢٢ / ٩ / ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٤٨٤٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة و عشرون مليونا و ثلاثمائة و خمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالعزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويم

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل بمكتب رقم (٧)

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

صفحة ١ من ١

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٨٣٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-٠١)

أبعاد للتقييم العقاري

مستندات العقار

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

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

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن البلك رقم 14 من المخطط رقم 1184 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 60م بطول: (43.81) ثلاثة و أربعون متر و واحد و ثمانون سنتمتر+21.70م
جنوباً: شارع عرض 15م بطول: (70) سبعون متر
شرقاً: شارع عرض 20م بطول: (55) خمسة و خمسون متر
غرباً: شارع عرض 80م بطول: (40.08) أربعون متر و ثمانية سنتمتر
ومساحتها: (3212) ثلاثة الآف و مئتين و إثني عشر متر مربعاً فقط
والمستند في افراغها 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 .. بثمن وقدره 235000000 مئتين و خمسة و ثلاثون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في 24 /9 /1443 هـ لاعتماده ،
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

صفحة رقم 1 من 1

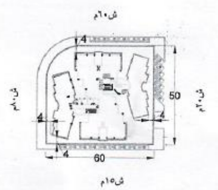
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة: صادر
التاريخ: ١٤٤١/٠٩/٠٤ هـ
المرفقات: بدون
الرقم الموحد: ٤١٠٠٢٤٧٠١٦
www.alriyadh.gov.sa

رقم الرخصة: ١٤٣٧/١٩٩٧
تاريخ الرخصة: ١٤٤١-٠٧-١٠
تاريخ الإنتهاء: ١٤٤٢-٠٧-١٠
نوع الرخصة: تجديد

رخصة
بناء مبنى تجاري مكتبي

اسم المالك: سلطان محمد ناصر العامر
رقم الإثبات: ١٠١٥٣٣٣١٣٩ تاريخه: ١٤٠٨-٠٨-٢٦ مصدره:
رقم الصك: ٣١٠٨١٨٠٠١٣٦٤ تاريخه: ١٤٤١-٠٤-١٤
رقم القطعة: _١٤_ رقم المخطط التنظيمي: ١١٨٤
الشارع: رقم العقار:
الحي: حي العليا نوع البناء:
مساحة الأرض: ٣٢١٢ م٢ محيط الأسوار: م/ط النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ش٦٠م	٦٠	٤
شرق	ش٢٠م	٥٥	٤
جنوب	ش١٥م	٦٠	٤
غرب	ش٨٠م	٥٥	٤



مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	٢٣١١,٠٠	معارض
دور أرضي	٥	٢٣١١,٠٠	معارض
قبو ثاني	٠	٣١٩٩,٣٢	مواقف
قبو اول	٠	٣١٩٩,٣٢	مواقف
أول تجاري	٩	٣١٩٩,٠٠	تجاري
غرفة كهرباء	٠	١٢٩,٤٠	خدمات
ثاني تجاري	٨	١٦٠٦,٠٠	تجاري
ثالث مكتبي	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب
دور خامس	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب
دور سادس	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب
دور سابع	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب
دور ثامن	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب
دور رابع	٨	١٦٠٦,٠٠	مكاتب
[redacted]			

★ يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد٤*٥م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠م٢
★ يجب مراجعة الدفاع المدني وممثله مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

تم اخذ تعهد خطي من المالك بانه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم: القطر العربي لاستشارات الهندسة المدنية
رقم الترخيص: ٠/٣٢٠٥ رقم المشروع: رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة:
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ١٦٨٢١ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٧٠٠٣٥٤١٩٨ وتاريخ: ١٤٣٧-٠١-٢٨ هـ

ملاحظات: المكتب الهندسي: بدون مبلغ سداد:١٥٣٥٦٧ رقم الفاتورة:٤١٠٥٧٤٧١٧٦ تاريخ الفاتورة:٢٠-٠٧-١٤٤١ ***الرخصة عبارة عن: تجديد+نقل ملكية ***نوع البناء مسلح ١- بموجب الرخصه السابقه رقم ١٧٣٦ تاريخ ١٢-٥-١٤٠٤هـ ٢- بموجب خطاب بلديه العليا رقم ٢٧٠٠٠١٠١٥٠ تاريخ ٢٦-١-١٤٣٧هـ والتقرير الفني المرفق بالمعامله تاريخ ٢٠-١-١٤٣٧هـ ٣- القبو مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣م ويكون بعرض ٧,٥م وبعرض ٣,٥م لكل من المدخل والمخرج ويفاصل ٠,٥م ٤- الميزانين يمثل دور اول ٥- منطقه التقسيم: م١٢٩ ، عدد الادوار: ارضي +ميزانين+اول ١٠٠% والمتكررة ٥٠% ، الارتدادت :للارضي والميزانين تعمل اروقة مشاه(٤م) جهة الشوارع للدور الاول بدون ارتداد من جميع الجهات ،للادوار المتكرره يترك ٣م علي الاقل من جهة المجاورين و٤م جهة الشوارع ٦- يلزم التنسيق مع هيئة الطيران المدني قبل البدء بالتنفيذ ٨- يجب وضع اضاءات تحذيرية معتمدة من قبل هيئة الطيران المدني ٩- المساحات الفعليه حسب الرخصه السابقه دور ارضي ٢٣١١م٢ ميزانين ٢٣١١م٢ قبو اول ٣١٩٩,٣٢م٢ قبو ثاني ٣١٩٩,٣٢م٢ اول تجاري ٣١٩٩م٢ ثاني تجاري ١٦٥٦م٢ ثالث مكتبي ١٦٥٦م٢ دور رابع ١٦٥٦م٢ دور خامس ١٦٥٦م٢ دور سادس ١٦٥٦م٢ دور سابع ١٦٥٦م٢ دور ثامن ١٦٥٦م٢. ١٠- تم إضافة غرفة الكهرباء + عدادات مقاس ١٩,٤٠ * ٦,٦٧ م٢ بموجب خطاب شركة الكهرباء رقم ١٦/٣٢٣/٥٦١٠ تاريخ ١٤٣٧/٠٦/٠٤هـ ١١-بموجب توجيه سمو الأمين بتاريخ ١٤٤١/٠٤/٢٩هـ بخصوص استكمال إجراءات اصدار الرخص التي صدر لها نظام بناء أو مسودة رخصة قبل صدور القرار الوزاري الخاص بالضوابط والاشتراطات الجديدة بما نصه (تستكمل إجراءات من صدر لهم وفق الضوابط قبل القرار) - ********

رئيس قسم الرخص	مدير إدارة الرخص	مدير عام رخص البناء	الختم الرسمي
م/ احمد عبدالله البلبكي	م/ مسفر سعيد ال خرصان	م/ ابراهيم علي الغفيجان	

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة. يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

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

الأصل أو الأصول

تسهيلًا لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموما إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كُلٌ من الكلمات التالية: (أصل، مجموعةٌ أصول، التزام، مجموعةُ التزامات، أو مجموعةٌ 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 العماء 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 المقيمّ 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 وفقا لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة السوقية 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 : **0112333724**

م. عمار سندي
رئيس مجلس الإدارة
جوال: **+966 50 730 0500**
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
عضو المجلس والرئيس التنفيذي
جوال: **+966 55 556 2500**
إيميل: ammarq@sa-abaad.com