وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

WASM-VR-1572 | 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/ تقييم صالة عرض البازعي للسيارات

بناءً على طلبكم تقييم صالة عرض البازعي للسيارات، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

معلومات التقرير	
رقم التقرير	WASM-VR-1572
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار	
رقم وثيقة الملكية	810104049341
تاريخ وثيقة الملكية	1441/5/19
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	10,000 م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-	
قيمة الأرض	-	
قيمة المبنى	-	

القيمة النهائية 74,767,000

معلومات التقييم	
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمه	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

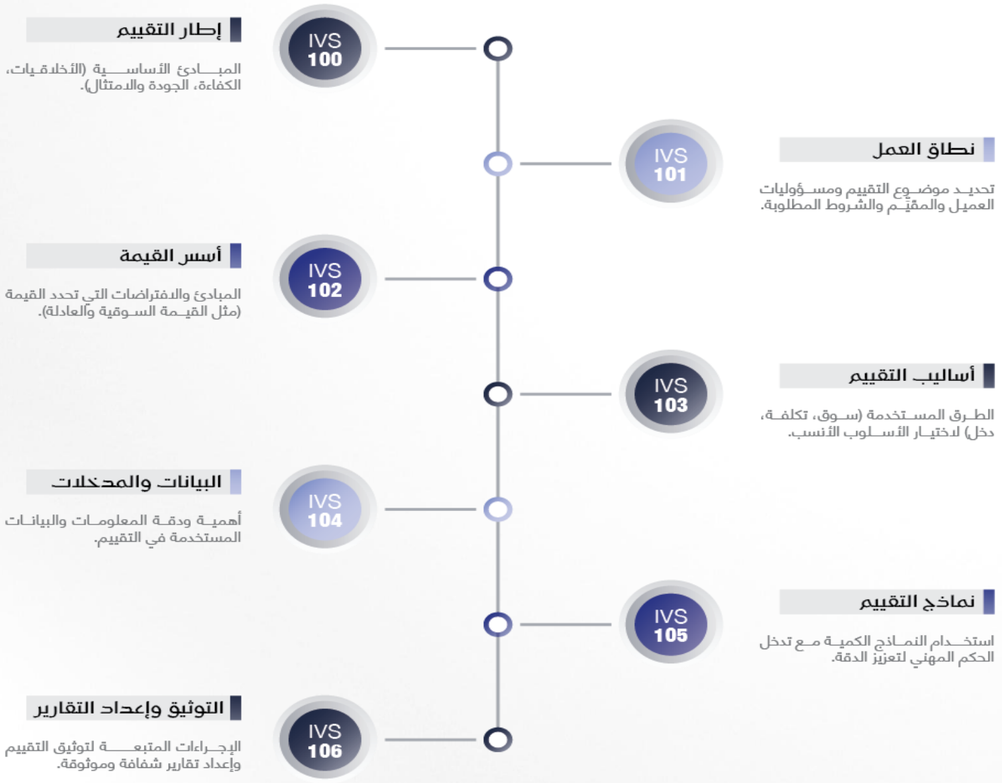
تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1572 | 06 | 2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



01 فحص الأصل

تُستلم المستندات ويُجرى زيارة الموقع للتحقق من مطابقة الوثائق للحالة الفعلية.

02 تحديد الخصائص

يُستخلص من المعاينة مواصفات العقار مثل مساحة الأرض ونوعية البناء والميزات المؤثرة.

03 دراسة المنطقة

يُقيَّم موقع العقار من حيث سهولة الوصول وتوفر الخدمات والبنية التحتية عبر الزيارة والاستقصاء.

04 اختيار الأسلوب

يُحلل المقيّم البيانات لتحديد الطريقة المثلى لتقييم العقار.

05 جمع البيانات

تُجمع المعلومات الضرورية ويتم تحليلها بدقة وفق الأسلوب المحدد.

06 تقدير القيمة

يُدمج المقيّم نتائج الأساليب المختلفة لترجيح قيمة العقار بما يتناسب مع نطاق العمل.

07 مراجعة النتائج

يُراجع تقرير التقييم مقيّم معتمد للتأكد من دقة التطبيق والنتائج.

08 إعداد التقرير

يُصاغ التقرير وفق معايير IVS، شاملاً كل التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة لفهم قيمة العقار.

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	نطاق التقييم	تاريخ التقييم
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	قيود الإستخدام والنشر	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار		
استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
تجاري	810104049341	1441/5/19
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الرياض	حي النسيم الغربي /911	101-102-103-104-131-132-133-134
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
10,000م2	12,068.4 م2	ملكية مطلقة

نطاق العمل

معلومات عامة		
نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS المعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.
2- تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصرا وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجب استخدامه الى أغراض أخرى.
3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.
4- أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
خاصة	لا يوجد.

معلومات العقار

وصف العقار

- العقار عبارة عن معرض للسيارات.
- تقع صالات عرض البازعي للسيارات على أحد أهم الطرق الشريانية في الجهة الشرقية من مدينة الرياض في حي النسيم الغربي على طريق خريص بشكل مباشر ، وهي صالات مبنية ومجهزه وفقاً لأفضل المواصفات والمقاييس الخاصة بصالات عرض السيارات الجديدة ، وقد تم تأجيرها بالكامل على شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده وكيل معتمد لسيارات تويوتا ولكزس في المنطقة الوسطى والوكيل الحصري كذلك لسيارات سكودا في المملكة العربية السعودية.
- إجمالي مسطحات البناء 12,068.4 م2
- المستأجر الرئيسي: شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده.

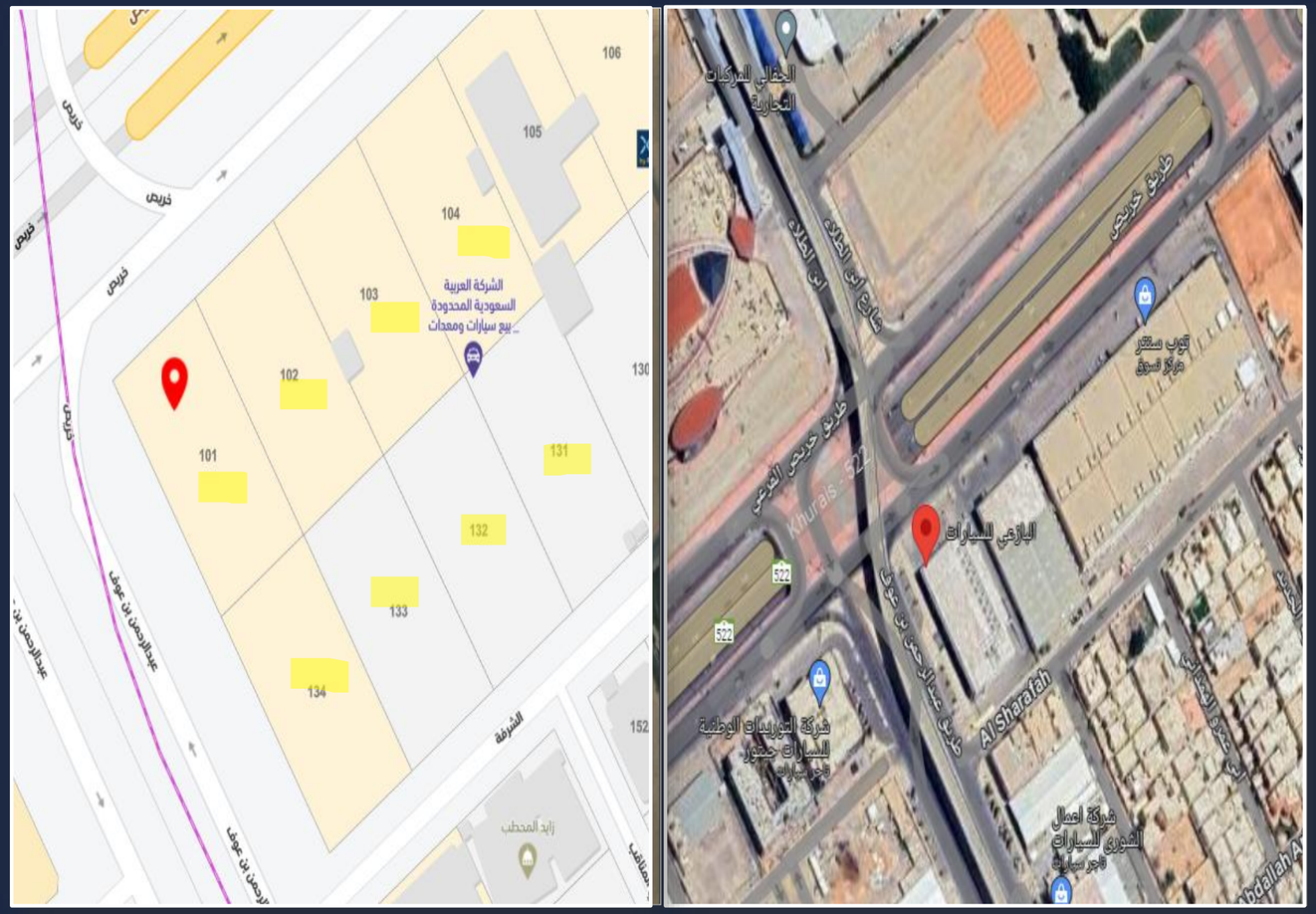
تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	100 م	طريق خريص المزفلت
جنوباً	100 م	شارع عرض 15 م
شرقاً	100 م	شارع عرض 105 ورقم130
غرباً	100 م	شارع عرض 60 م

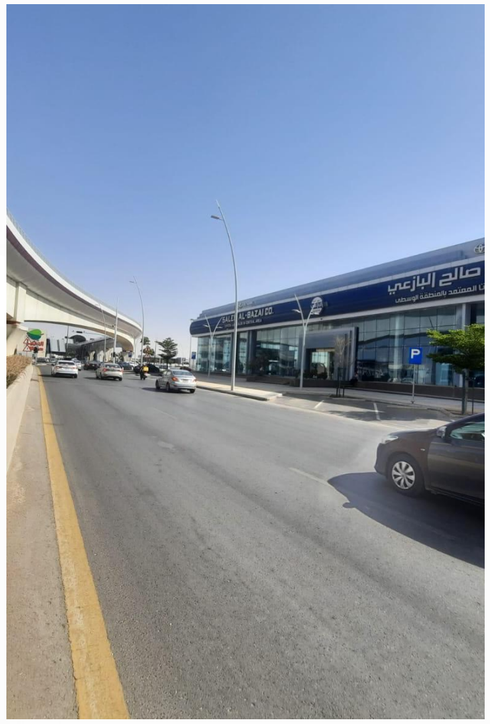
موقع العقار



شركة صالح البازعي
SALEH AL-BAZAI CO.

SALEH AL-BAZAI CO.
TOYOTA A.M.DEALER IN CENTRAL AREA
شركة صالح البازعي

SALEH AL-BAZAI CO.


صالح البازعي
SALEH AL-BAZAI CO.

SALEH AL-BAZAI CO.
TOYOTA A.M.DEALER IN CENTRAL AREA
شركة صالح البازعي
وكيل تويوتا المعتمد بالمنطقة الوسطى

نماذج التقييم

معيار 105

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مبنى صالة عرض معرض البازعي ، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	2.0%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.8%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 4 سنوات		
معدل الخصم	9.8	%
معدل الرسملة	8	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	3	%

تفاصيل مبنى صالة العرض

تفاصيل العقار		
اجمالي مساحة الأرض	10,000	م2
اجمالي المساحة المستغلة	70.68	%
صافي المساحة التأجيرية	7,068.4	م2

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية					القيمة الاستردادية
السنوات	2025 - يونيو	ديسمبر-2025	2026	2027	2028	
الفترة الزمنية	1		2	3	4	
معدل النمو	0%	0%	0%	0%	0%	
اجمالي الدخل	3,300,000	3,300,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	
نسبة الأشغال	100%	100%	100%	100%	100%	
اجمالي قيمة الإشغال	3,300,000	3,300,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	
اجمالي الشواغر	0	0	0	0	0	56,760,288
إجمالي الدخل الفعال	3,300,000	3,300,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	0%	0%	0%	0%	0%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	0	0	0	0	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	3,300,000	3,300,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	
صافي التدفقات النقدية	3,300,000	3,300,000	6,600,000	6,600,000	6,600,000	
معامل الخصم	0.91	0.91	0.83	0.76	0.69	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	3,005,464	3,005,464	5,474,434	4,985,824	4,540,823	18,006,546
إجمالي قيمة العقار						74,766,833
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب						74,767,000

74,767,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103- 104 -106)

\

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

أسس القيمة

أساس القيمه	
القيمة السوقيه	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

\

البيانات والمدخلات

مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية.
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
74,767,000	أربعة وسبعون مليوناً وسبعمائة وسبعة وستون ألف ريال سعودي

المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل	
التوقيع					

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقيه والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

مستندات العميل

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

الرقم : ٨١٠١٠٤٠٤٩٣٤١
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 ١ 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

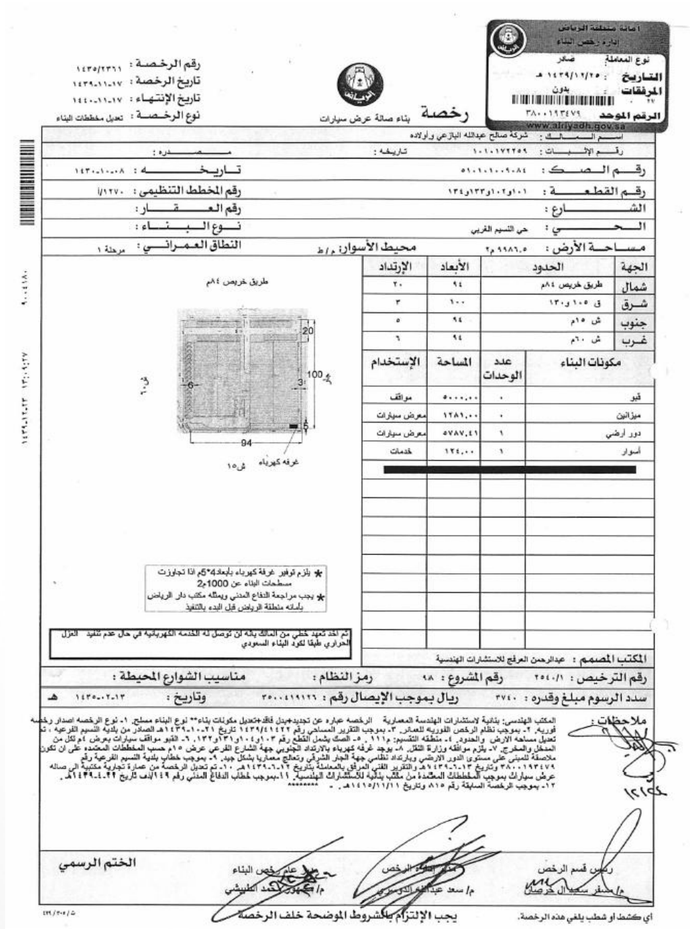
وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ .. بثمن وقدره ٧٠٠٠٠٠٠٠ سبعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٤١ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
نواف بن ضويحي بن سلطان الضويحي

كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بمكتب رقم (٢)

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

مصلحة مطابع الحكومة - ٤٠٣٩٤ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج مبسط (١٠/١)



أمانة منطقة الرياض
إدارة 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 الإثبات : ١٠٠١٠٧٢٤٩٥ تاريخه : مصدره :
رقم الصك : ٥٩٠١٠١٠٠٩٠٨٤ تاريخه : ١٤٣٠/١٠/٠٨
رقم القطعة : ١٠١و١٠٢و١٣٣و١٣٤
رقم المخطط التنظيمي : ١/٩٢٧٠
الشارع :
الحي : حي النسيم الغربي
رقم العقار :
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 و ١٣٠	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

طريق خريص ٨٤م
غرفة كهرباء ق١٥

★ يلزم توفير غرفة كهرباء بالمساحة المطلوبة اذا تجاوزت مسطحات البناء عن 2م1000
★ يجب مراجعة الدفاع المدني وبمقره مكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن يوصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تأهيل العزل الحراري طبقاً 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: بناءً على الاستشارات الهندسية المعمارية الرخصه عباره عن تجديد+ميزانين+تعديل مكونات بناء٣٦ نوع البناء مصلح. ١- نوع الرخصه اصدار رخصه أوليه. ٢- بموجب نظام الرخص الفورية للصادر. ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٩/٤١٢٢ تاريخ ١٤٣٩/١٠/٢١هـ الصادر من بلدية النسيم الغربية. ٤- تعديل مساحه الأرض والحدود. ٥- منطقه التشجير: م١١٥ ق١٠٥و١٠٤و١٣١و١٣٢و١٣٣ و ٦- القبو مواقف سيارات بعرض ٥م لكل من المتعامل والصريح ٧- يلتزم مواقفه وزارة النقل. ٨- يوجد غرفه كهرباء بالارتداد الجنوبي جهة الشارع الفرعي عرض ٥م حسب المخططات المعتمده على ان تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الارضي وبارتداد المطلوب جهة الجار الشرقي وتعالج معمارياً بشكل جيد. ٩- بموجب خطاب بلدية النسيم الغربية رقم ٣٨٠٠١٩٣٤٧٩ وتاريخ ١٤٣٩/١٠/١٣هـ والتقرير الفني المرافق بالمعاملة بتاريخ ١٤٣٩/١٠/٢٦هـ ١٠- تم تعديل الرخصة من صالة عرض سيارات الى صالة عرض سيارات بموجب المخططات المعتمدة من مكتب بالأنه للاستشارات الهندسية ١١-بموجب خطاب الدفاع المدني رقم ٤١٩ وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢٢هـ. ١٢- بموجب الرخصة السابقة رقم ٨١٥ وتاريخ ١٤٣٥/١١/١١هـ. ********

الختم الرسمي

رئيس قسم الرخص
م/ سفر سعدان الرحيلي

عضو لجنة الرخص
م/ سعد عبدالله الدوسري

عضو لجنة الرخص
م/ أحمد محمد المليشي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كشط أو شطب يلغي هذه الرخصة.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
بلدية النسيم

رقم الشهادة : ٣٠٠/١٤٣٨
التاريخ : ١٤٣٨-٠١-١٦
رقم الطلب : ٣٨٩٦/١٤٣٨

شهادة إتمام البناء

اسم المالك : شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده
رقم الصك : ٥٩٠١٠١٠٠٩٠٨٤ تاريخه : ١٤٣٠/١٠/٠٨
رقم العقار : رقم القطعة : ١٠١و١٠٢و١٣٣و١٣٤
رقم الرخصة : ٢٣٦١ تاريخ الإصدار : ١٤٣٥/٠٢/١٤
رقم المخطط : ١/١٢٧٠ نوع العقار : عمارة تجارية مكتبية
حي : حي النسيم الغربي شارع :
رقم صندوق التنمية العقارية تاريخه :

تم صرف شهادة اتمام البناء بموجب خطاب الوكيل المساعد للتعمير مدير عام التخطيط العمراني رقم ٣٧٠٠٢٣٣٣٧٢ وتاريخ ١٤٣٨/١/١٠ وبعد ارفاق شهادة العزل الحراري

سعادة / مدير عام شركة المياة الوطنية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ... وبعد

نفيدكم أن المستفيد الموضح اسمه أعلاه قد اكمل بناء عقاره حسب الرخصة المدون رقمها وتاريخها بعاليه ولعدم وجود أي ملاحظات نأمل إكمال اللازم ، وتحتفظ الأمانة بحق الرجوع عن الشهادة وقطع الخدمه في حالة ما إذا أخل صاحب المبنى بالشروط الموضحه برخصة البناء بعد إصدار الشهادة.

وتقبلوا تحياتنا

المراقب الفني
الإسم عبدالله محمد الحزبي
التوقيع
التاريخ ١٤٣٨-٠١-١٦هـ

رئيس بلدية النسيم
الإسم م/ ناصر ابراهيم البدر
التوقيع
التاريخ ١٤٣٨-٠١-١٦هـ

ب/١٠٧/٤٣

أي كشط أو تعديل يلغي هذه الشهادة

مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص :	130208
تاريخ الإصدار:	1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء:	1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص:	2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

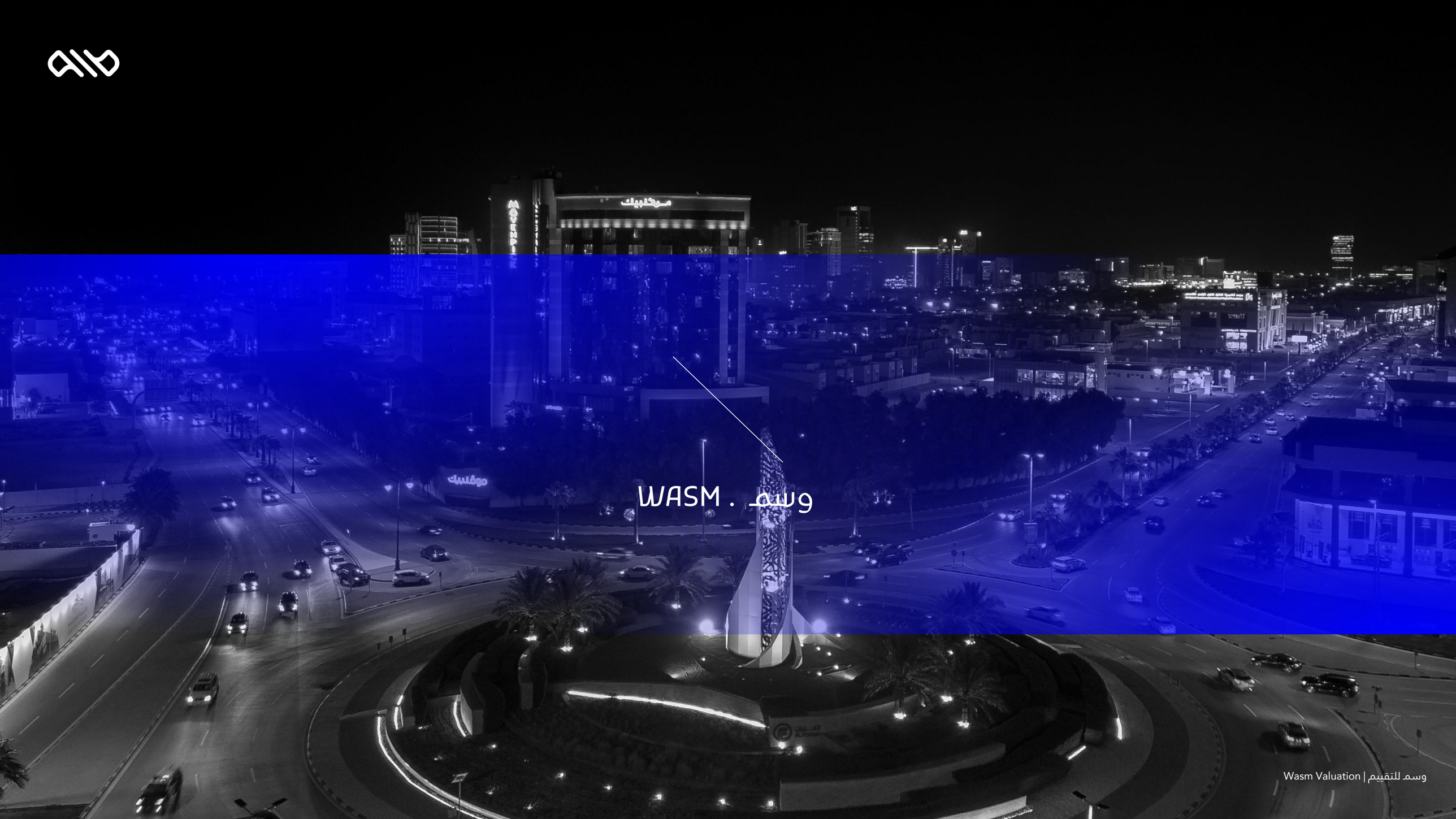
الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء



وسم . WASM

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

WASM-VR-1570 | 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

Classified as: Public

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/ تقييم برج فيردين

بناءً على طلبكم تقييم برج تجاري مكتبي (برج فيردين) بمدينة الرياض، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

Classified as: Public

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

Classified as: Public

معلومات التقرير	
رقم التقرير	WASM-VR-1570
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار	
رقم وثيقة الملكية	730205024123
تاريخ وثيقة الملكية	1443/9/24 هـ
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	3,212 م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-
قيمة الأرض	-
قيمة المبنى	-

القيمة النهائية 286,091,000

معلومات التقييم	
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمة	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

Classified as: Public

تقرير تقييم عقاري

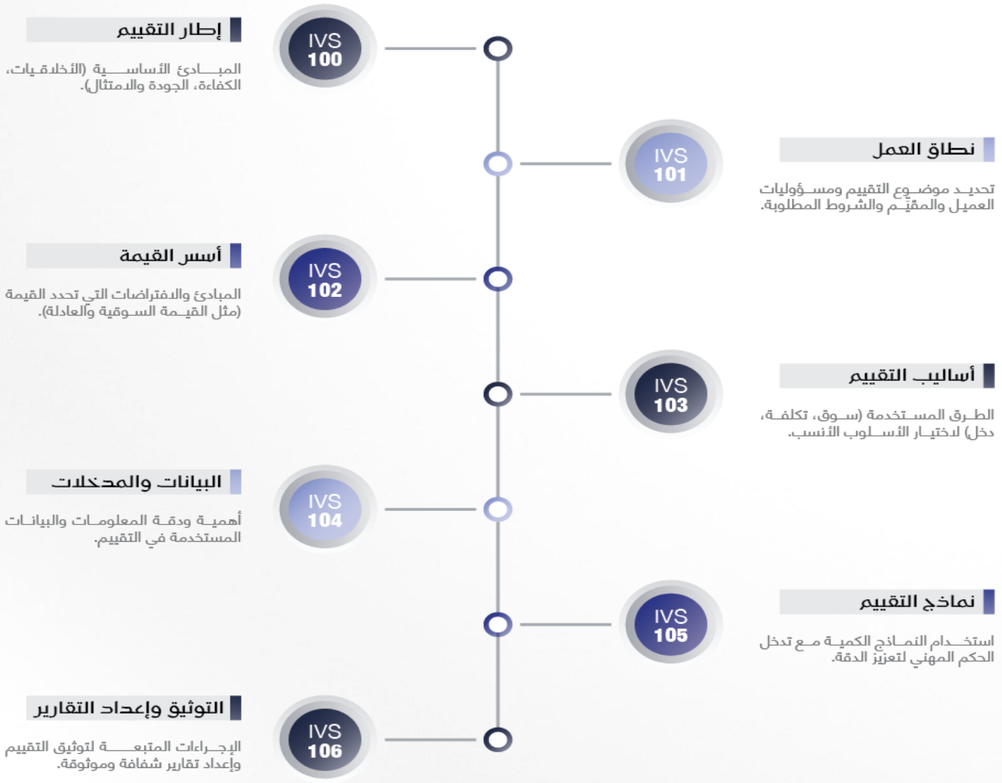
رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1570 | 06 | 2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

Classified as: Public

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



Classified as: Public

Classified as: Public

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	نطاق التقييم	تاريخ التقييم
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	قيود الإستخدام والنشر	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار		
استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
تجاري	730205024123	1443/9/24
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الرياض	العليا /1184	14
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
3,212 م2	25,591.36 م2	ملكية مطلقة

Classified as: Public

نطاق العمل

معلومات عامة

نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS المعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.
2- تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصراً وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجوز استخدامه في أغراض أخرى.
3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.
4- أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة

- تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها .
- تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل .
- تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير .
- تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي .
- أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل .
- لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .

خاصة

لا يوجد.

Classified as: Public

معلومات العقار

وصف العقار

- العقار عبارة عن برج إداري تجاري .
- يقع برج فيردين في مدينة الرياض ، حيث يقع في حي العليا على تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية سابقاً) ويمتاز الموقع بكونه يقع على عدد (4) شوارع منها طريق الملك فهد بواجهة بطول 40.08 متر، وطريق الأمير محمد بن عبدالعزيز بواجهة بطول 43.81 متر والبرج مؤجر إلى عدة مستأجرين ويتكون البرج من طابقين قبو وطابق أرضي وميزانين وعدد (8) طوابق .
- عدد المعارض التجارية 3 معارض مفتوحة .
- عدد المكاتب الإدارية 34 مكتب , تتراوح مساحاتها من 153 م إلى 1,463 م.
- مسطحات المباني القابلة للتأجير 14,935 م2.
- مسطحات البناء 25,591.36 م2.

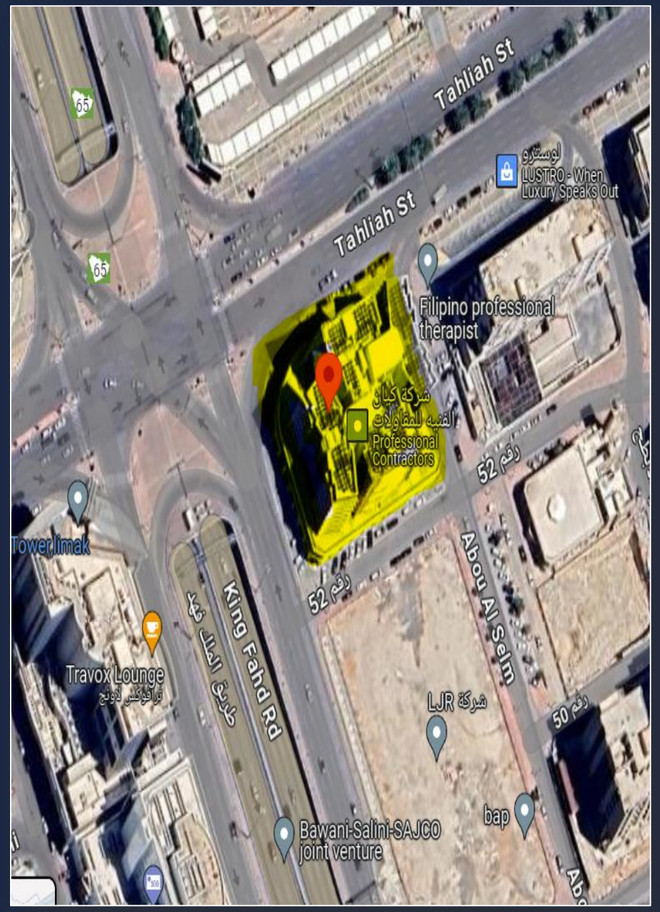
تقييم الخدمات

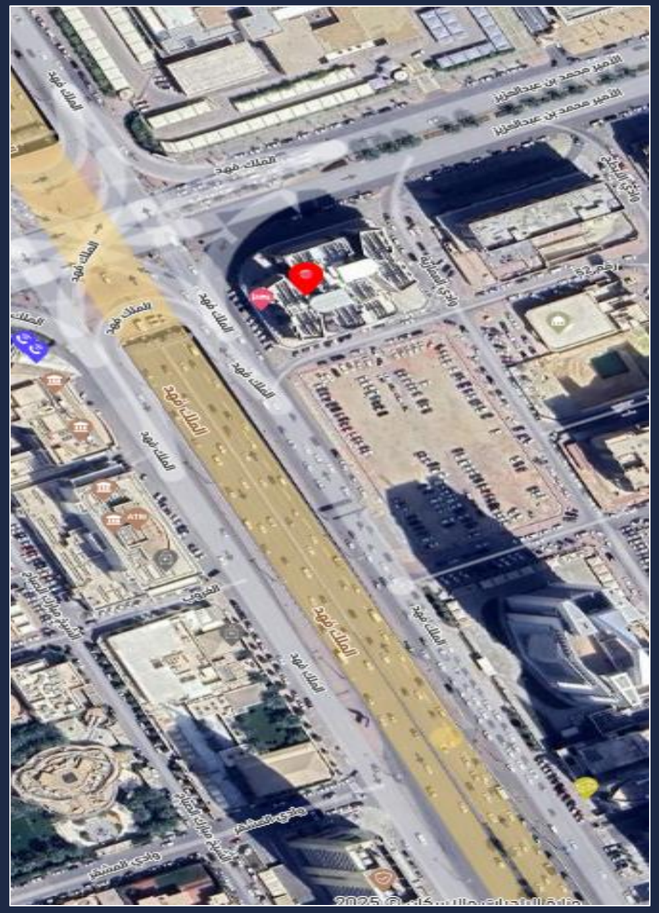
توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود والأطوال

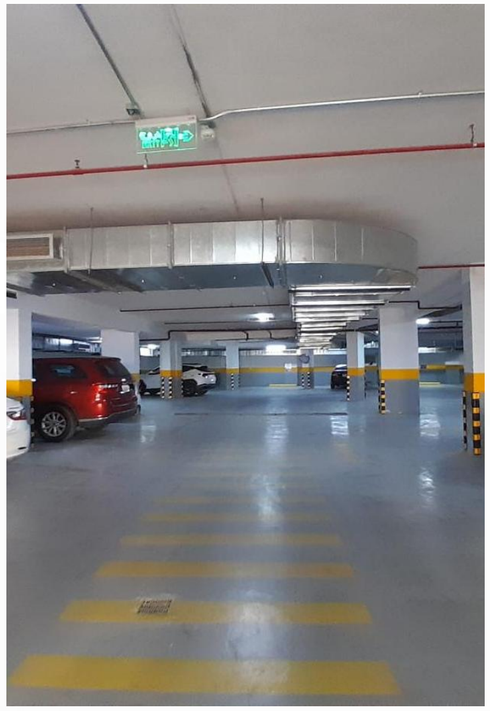
الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	43.81 م	شارع عرض 60 م
جنوباً	70 م	شارع عرض 15 م
شرقاً	55م	شارع عرض 20 م
غرباً	40.08م	شارع عرض 80 م

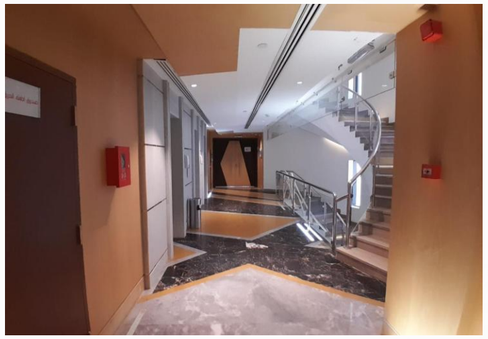
موقع العقار





Classified as: Public





Classified as: Public

نماذج التقييم

معيار 105

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار برج فيردين ، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	2%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.8%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات		
معدل الخصم	9.8%	معدل الخصم الحالي
معدل الرسملة	11%	معدل الخصم الحالي
معدل النمو في الإيرادات سنوي	5%	معدل النمو المتوقع

تفاصيل برج فيردين

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	3,212	م2
اجمالي مسطحات البناء	25,591.36	م2
نسبة المساحات التأجيرية	% 58	%
اجمالي المساحة التأجيرية	14,935	م2
عدد الوحدات معارض + مكاتب	37	عدد

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	14,935	م2
متوسط سعر المتر التأجيري	1,500	م2
اجمالي القيمة التأجيرية للمكاتب	22,402,500	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي	22,402,500	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم برج فيردين.

Classified as: Public

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية										القيمة الاستردادية
السنوات	يونيو-2025	ديسمبر-2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
الترتيب	1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	
معدل النمو	0%	0%	8%	0%	0%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	
اجمالي دخل العقار بـ نسبة 100%	13,105,000	13,105,000	28,306,800	28,306,800	28,306,800	28,306,800	30,571,344	30,571,344	30,571,344	30,571,344	30,571,344	
نسبة الأشغال	56%	65%	80%	80%	80%	80%	80%	90%	90%	90%	90%	
اجمالي قيمة الإشغال	7,280,057	8,518,250	22,645,440	22,645,440	22,645,440	22,645,440	24,457,075	27,514,210	27,514,210	27,514,210	27,514,210	
نسبة إيرادات اضافية (خدمات)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
إجمالي إيرادات الخدمات	728,006	851,825	2,264,544	2,264,544	2,264,544	2,264,544	2,445,708	2,751,421	2,751,421	2,751,421	2,751,421	117,547,898
إيرادات الشاشات الأعلانية	1,500,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	
إجمالي الدخل الفعال	9,508,063	12,370,075	27,909,984	27,909,984	27,909,984	27,909,984	29,902,783	33,265,631	33,265,631	33,265,631	33,265,631	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	5.5%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	522,943	680,354	1,535,049	1,535,049	1,535,049	1,535,049	1,644,653	1,829,610	1,829,610	1,829,610	1,829,610	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	8,985,119	11,689,721	26,374,935	26,374,935	26,374,935	26,374,935	28,258,130	31,436,021	31,436,021	31,436,021	31,436,021	
صافي التدفقات النقدية	8,985,119	11,689,721	26,374,935	26,374,935	26,374,935	26,374,935	28,258,130	31,436,021	31,436,021	31,436,021	31,436,021	
معامل الخصم	0.91	0.91	0.83	0.76	0.69	0.63	0.57	0.52	0.47	0.43	0.39	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	8,183,169	10,646,376	21,876,947	19,924,360	18,146,047	16,526,455	16,126,101	16,338,463	14,880,203	13,552,097	12,342,529	168,542,746
إجمالي قيمة العقار												286,090,644
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب												286,091,000

286,091,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

Classified as: Public

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

Classified as: Public

أسس القيمة

أساس القيمة	
القيمة السوقية	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

Classified as: Public

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

Classified as: Public

\

البيانات والمدخلات

مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية.
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

Classified as: Public

\

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
286,091,000	مائتان وستة وثمانون مليوناً وواحد وتسعون ألف ريال سعودي

المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل	
التوقيع					

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقية والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

Classified as: Public

مستندات العميل

رخصة بناء مبنى تجاري مكاتبي

رقم الرخصة : ١٤٣٧/١٦٩٧
تاريخ الرخصة : ١٤٤١/٠٧/٠١
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٢/٠٧/٠١
نوع الرخصة : تجديد

إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صادر
التاريخ : ١٤٤١/٠٩/٠٤ هـ
المرفقات : بدون
الرقم الموحد : (٤٠٠٢٤٧٠١٦)
www.alriyadh.gov.sa

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	ش٩٠م	٦٠	٤
شرق	ش٤٠م	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 أول	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

المكتب المصمم : الفطر العربي لاستشارات الهندسة المدنية
رقم الترخيص : ٠/٣٣٠٥ رقم المشروع : رمز النظام :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ١٦٨٢١ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٧٠٠٣٥٤١٩٨ وتاريخ : ١٤٣٧٠١٠٢٨ هـ

مناسيب الشوارع المحيطة :

ملاحظات :

الختم الرسمي
إدارة رخص البناء
بلدية العليا

رئيس قسم الرخص م/ أحمد إبداتله البلتجي
مدير إدارة الرخص م/ مسفر سعيد آل خرصان
مدير عام رخص البناء م/ ابراهيم علي الضبجان

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

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

صك

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 عرض60م بطول: (43.81) ثلاثة و أربعون متر و واحد و ثمانون سنتمتر+21.70م
جنوباً: شارع عرض 15م بطول: (70) سبعون متر
شرقاً: شارع عرض20م بطول: (55) خمسة و خمسون متر
غرباً: شارع عرض80م بطول: (40.08) أربعون متر و ثمانية سنتمتر
ومساحتها :(3212) ثلاثة الاف و مئتين و إثني عشر متر مربعاً فقط
والمستند فى 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

مطابع الحكومة-٢٩٢١٩٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغييره) نموذج رقم (٢٤-٠٣٠٠١٠)

صفحة رقم 1 من 1

Classified as: Public

مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص : 130208
تاريخ الإصدار: 1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء: 1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص: 2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي
م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

Classified as: Public

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

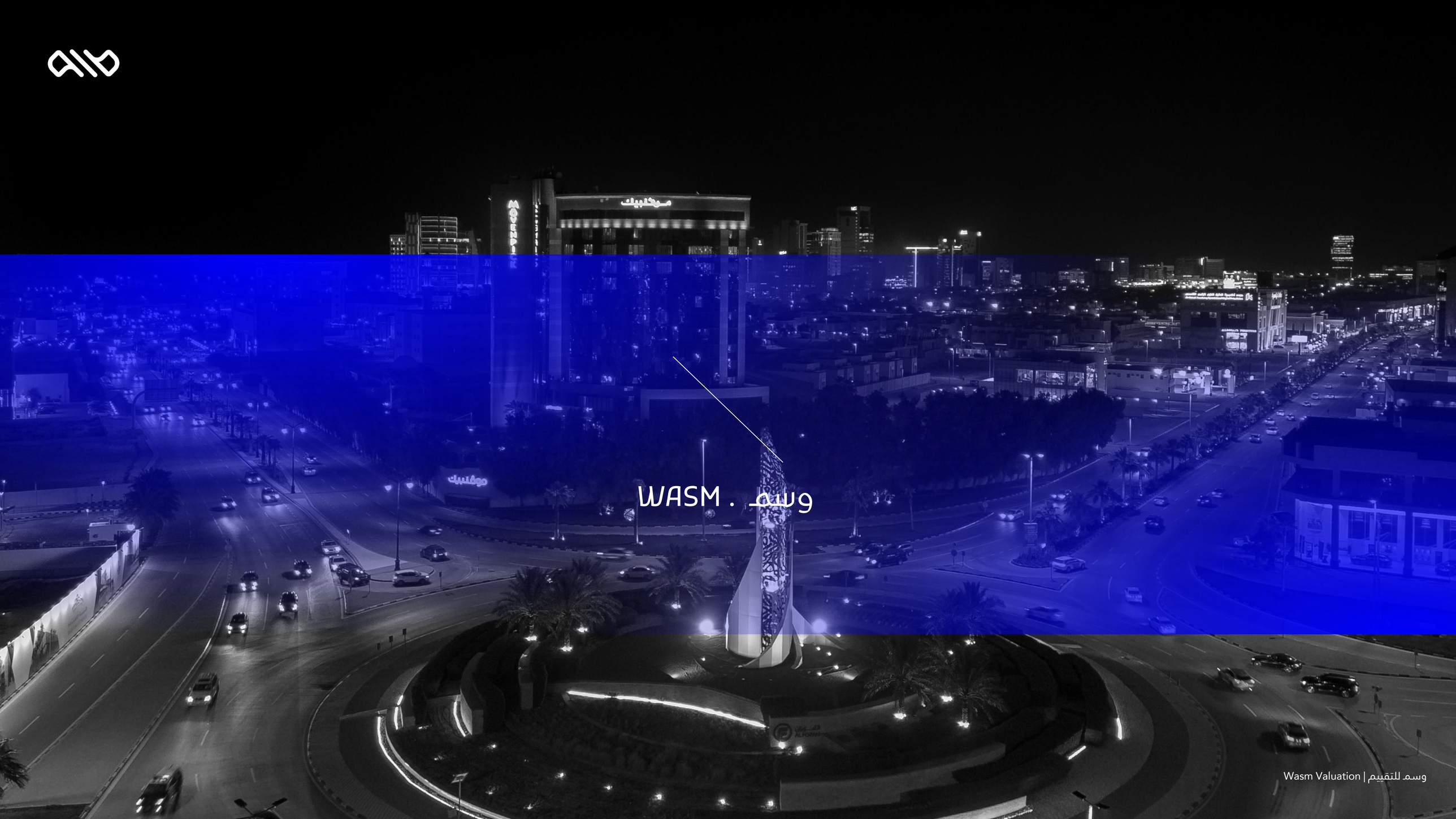
الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء

Classified as: Public



وسم . WASM

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقارى

WASM-VR-1575| 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/تقييم مجمع الجبيل بلازا

بناءً على طلبكم تقييم مجمع تجاري الجبيل بلازا بمدينة الجبيل ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

معلومات التقرير	
رقم التقرير	WASM-VR-1575
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار	
رقم وثيقة الملكية	765
تاريخ وثيقة الملكية	1414/02/05
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	39,750م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-	
قيمة الأرض	-	
قيمة المبنى	-	

القيمة النهائية 69,620,000

معلومات التقييم	
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمه	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

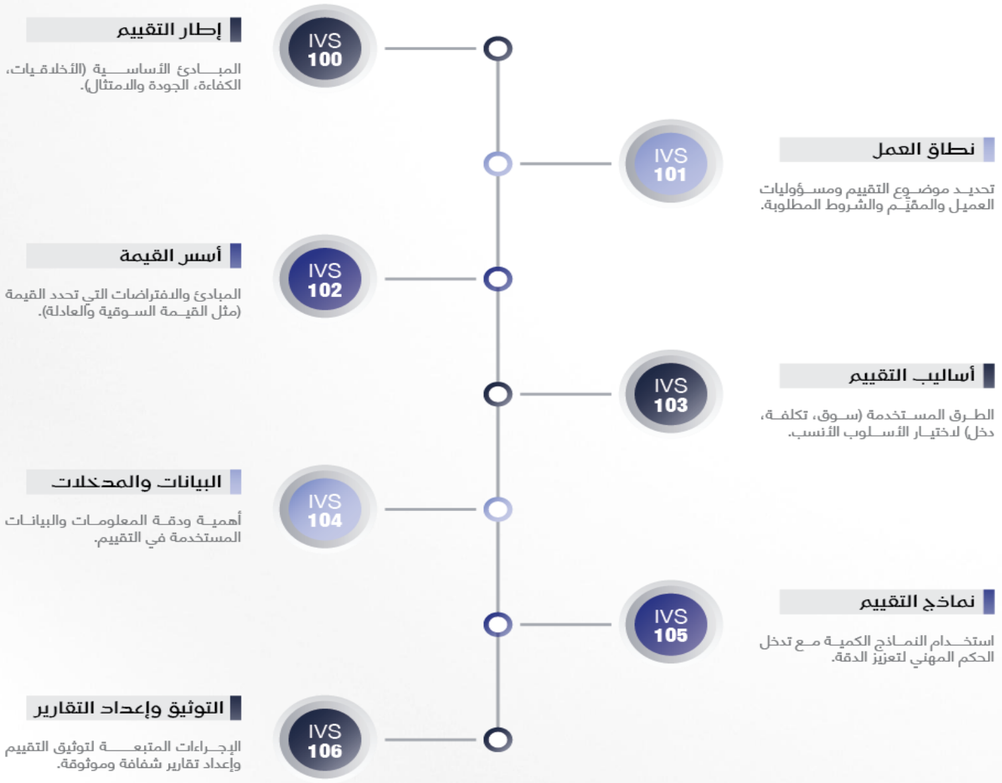
تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1575| 06	2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



01
فحص الأصل
تُستلم المستندات ويُجرى زيارة الموقع للتحقق من مطابقة الوثائق للحالة الفعلية.
02
تحديد الخصائص
يُستخلص من المعاينة مواصفات العقار مثل مساحة الأرض ونوعية البناء والميزات المؤثرة.
03
دراسة المنطقة
يُقيَّم موقع العقار من حيث سهولة الوصول وتوفر الخدمات والبنية التحتية عبر الزيارة والاستقصاء.
04
اختيار الأسلوب
يُحلل المقيّم البيانات لتحديد الطريقة المثلى لتقييم العقار.
05
جمع البيانات
تُجمع المعلومات الضرورية ويتم تحليلها بدقة وفق الأسلوب المحدد.
06
تقدير القيمة
يُدمج المقيّم نتائج الأساليب المختلفة لترجيح قيمة العقار بما يتناسب مع نطاق العمل.
07
مراجعة النتائج
يُراجع تقرير التقييم مقيّم معتمد للتأكد من دقة التطبيق والنتائج.
08
إعداد التقرير
يُصاغ التقرير وفق معايير IVS، شاملاً كل التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة لفهم قيمة العقار.

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	نطاق التقييم	تاريخ التقييم
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	قيود الإستخدام والنشر	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار		
استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
تجاري	765	1414/02/05
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الجبيل	78/2 / غرب المزارع	من قطعة رقم 300 إلى قطعة رقم 307 و من قطعة رقم 73 إلى 78
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
39,750 م2	15,636.7 م2	ملكية مطلقة

\

نطاق العمل

معلومات عامة		
نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS المعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.
2- تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصرا وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجوز استخدامه الى أغراض أخرى.
3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.
4. أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
خاصة	لا يوجد.

معلومات العقار

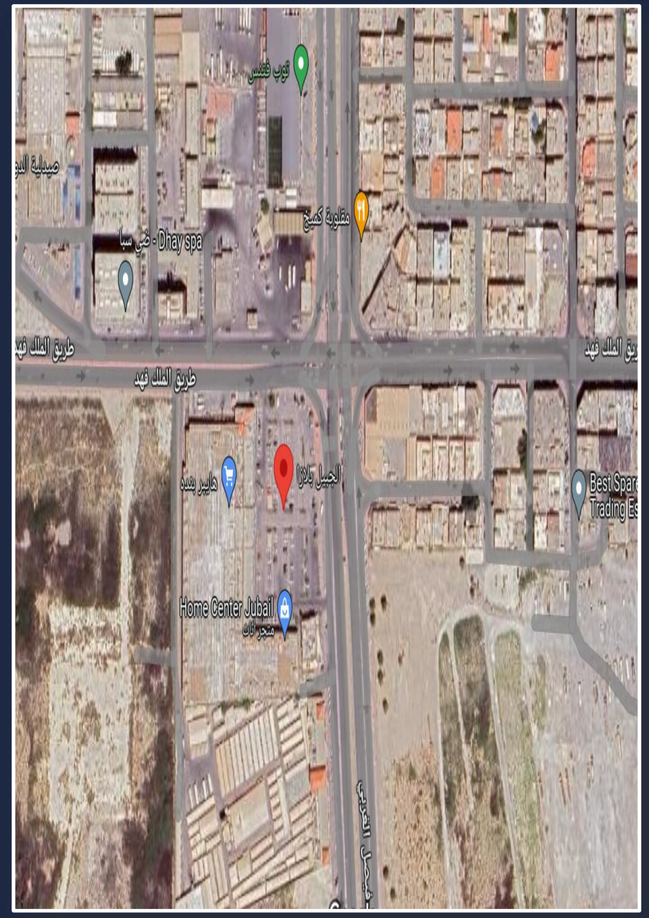
وصف العقار

- العقار عبارة عن مجمع تجاري .
- يقع المجمع في مدينة الجبيل في منطقة غرب المزارع على تقاطع طريق الملك فهد وطريق الملك فيصل الغربي ، إذ يعتبر المجمع في قلب مدينة الجبيل وبالقرب من المواقع التجارية والأحياء السكنية مثل حي الواحة والأحياء السكنية الأخرى المجاورة.
- يضم عدد من المعارض التجارية منها مطاعم ومحلات تجارية وبنك تجاري وسوبرماركت.
- عدد الوحدات التجارية 27 وحدة .
- المستأجرين الرئيسيي : هايبر بنده - ماكدونالدز - بنك الجزيرة - هوم سنتر .
- مسطحات البناء 15,636.7 م2 .

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	158م	شارع عرض 30 م
جنوباً	183.12 م	أرض مملوكة غير مخططة
شرقاً	217 م	شارع الملك فيصل الغربي عرض 60 م
غرباً	253.06 م	بئر أرامكو

موقع العقار



HyperPanda

Kudu
كودو

بنك الجزيرة
BANK ALJAZIRA

Kudu
كودو
DUNKIN'
دانكن

HyperPanda

هايبربندة
HyperPanda

نماذج التقييم

معيار 105

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع الجبيل بلازا، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.50%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	2%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.8%	معدل الخصم الحالي

تفاصيل مجمع الجبيل بلازا

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي مساحة الأرض	39,750	م2
نسبة المساحة التأجيرية	39%	%
صافي المساحة التأجيرية	15,636.7	م2
متوسط سعر المتر التأجيري حسب المؤشر الإيجاري	750	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي	11,727,525	ريال

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 9 سنوات		
معدل الخصم	9.8	%
معدل الرسملة	14	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	3	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع الجبيل بلازا ، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 14% ، بمعدل نمو ايجاري كل ثلاث سنوات للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 3%

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية										القيمة الاستردادية
السنوات	يونيو-2025	ديسمبر-2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
الترتيب	1		2	3	4	5	6	7	8	9	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	
اجمالي الدخل	5,830,000	5,830,000	11,884,023	12,240,544	12,240,544	12,240,544	12,607,760	12,607,760	12,607,760	12,607,760	
نسبة الأشغال	97%	97%	97%	95%	90%	90%	90%	85%	85%	85%	
إجمالي قيمة الاشغال	5,655,100	5,655,100	11,527,502	11,628,516	11,016,489	11,016,489	11,346,984	10,716,596	10,716,596	10,716,596	
إجمالي الدخل الفعال	5,655,100	5,655,100	11,527,502	11,628,516	11,016,489	11,016,489	11,346,984	10,716,596	10,716,596	10,716,596	22,642,948
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	5%	5%	5%	5%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	282,755	282,755	576,375	581,426	660,989	660,989	680,819	642,996	642,996	642,996	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	5,372,345	5,372,345	10,951,127	11,047,091	10,355,500	10,355,500	10,666,165	10,073,600	10,073,600	10,073,600	
معدل تضخم سنوي	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	
ايجار ارض المجمع (حق منفعة) مع اضافة معدل التضخم (ريال)	1,160,000	1,160,000	2,320,000	2,373,360	2,427,947	2,483,790	2,540,917	2,599,358	2,659,144	2,720,304	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	4,212,345	4,212,345	8,631,127	8,673,731	7,927,553	7,871,710	8,125,248	7,474,242	7,414,457	7,353,296	
معامل الخصم	0.91	0.91	0.83	0.76	0.69	0.63	0.57	0.52	0.47	0.43	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	3,836,380	3,836,380	7,159,173	6,552,377	5,454,184	4,932,390	4,636,845	3,884,640	3,509,624	3,170,013	46,972,005
إجمالي قيمة العقار - حق انتفاع											69,614,953
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب											69,620,000

69,620,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103- 104 -106)

\

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

أسس القيمة

أساس القيمة	
القيمة السوقية	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

\

البيانات والمدخلات

مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية.
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
69,620,000	تسعة وستون مليوناً وستمائة وعشرون ألف ريال سعودي

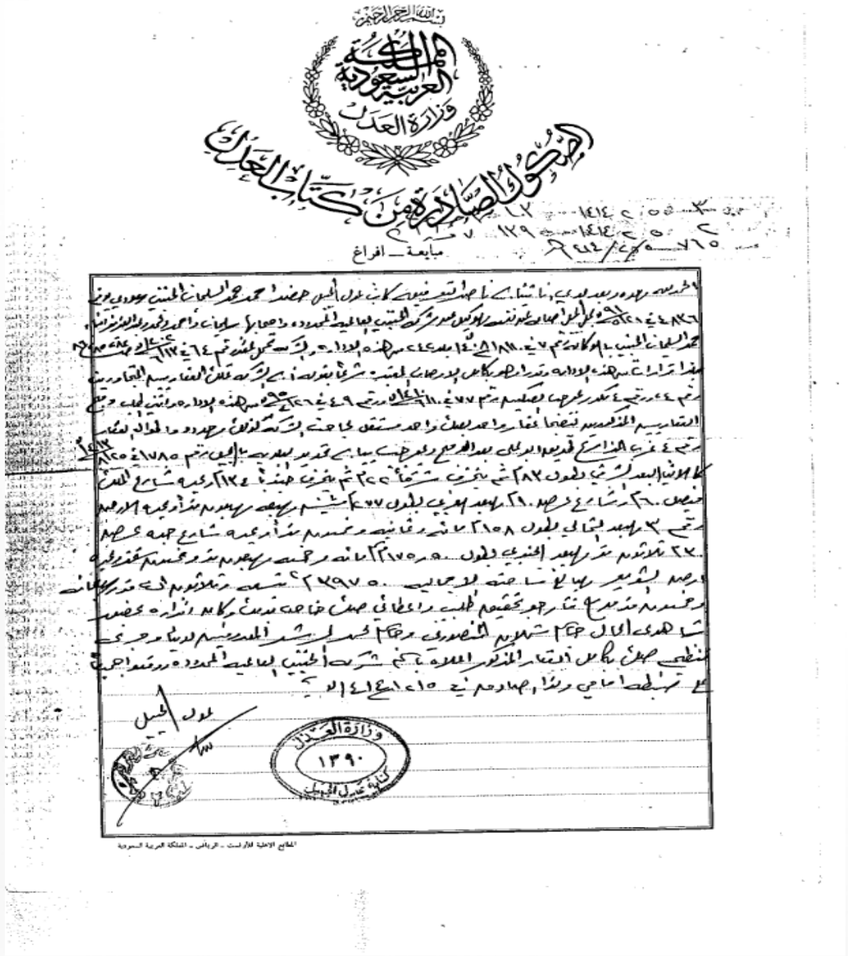
المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل	
التوقيع					

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقيه والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

مستندات العميل



صورة صك الصادر من كتاب العدل

مبايعة – افراغ

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

إدارة الشئون الفنية
قسم ضبط التنمية
رخص البناء

رخصة بناء

رقم الترخيص : ١٠٨٠٢
التاريخ : ١٤٣٤-٠٥-١٢
صلاحيتها : ٣ سنوات

المالك/شركة الخثيمي العالمية المحدودة — شركة الموحده للتطوير العقاري
سجل مدني: ٢٠٥٥٠٠٠٢٠٤ — مصدرها : الدمام — تاريخها : ١٤٠٥-٠٧-٠٢

الموقع: خارج المخطط/ — رقم الأرض: ٤
بلك رقم : – — من المخطط المعتمد : — مساحة الأرض: ٣٩٧٥٠
عقد/صك: ١٤/٣
بتاريخ: ١٤٤٤-٠٥-٠٣

ملاحظة هامة: يجب عمل ساتر خشبي لمنع تسرب مواد البناء إلى الشارع والكتابة عليه بخط واضح رقم الرخصة وتاريخها إسم المالك والمقاول والمكتب الهندسي المشرف

قد رخص للمالك للقيام ببناء
دور أرضي +أول فقط عدد (١٩) محل تجاري +عدد (١) مبنى إداري +عدد (١) مبنى تجاري بناء على عقد إشراف صادر من مكتب القطري للاستشارات الهندسية بتاريخ ١٤٣٤-٠٥-١١هـ

	الشمال	الجنوب	الشرق	الغرب
الأبعاد :	١٥٨,٠٠م	١٨٣,٠١م	٢١٦,٠٠م	٢٥٣,٠٠م
الحدود :	شارع جدة ٣٠,٠٠م	أرض مملوكة	شارع الملك فيصل الفرعي	بئر أرتكو ٥٩
الإرتدادات				
البروز:				

	شمال-شرق	شمال-غرب	جنوب-شرق	جنوب-غرب
الشطفة:				

مجموع مسطحات الوارش: — أطوال السور:

المراقب الفني: خالد عبدالرحمن الصقاعي

مكونـــات المـــبني

الوصف	المساحة	عدد
دور أول تجاري	٢٥٣٣,٢٢ م٢	٠
دور أرضي تجاري	١٣١٠٣,٤٩	٢١
مجموع المسطحات	١٥٦٣٦,٧١	

* أعدت الرسومات بمعرفة مكتب(القطري للاستشارات الهندسية
* سدد الرسوم المقررة وقدرها (١٢٥١٩) ريال فقط
* بموجب الايصال رقم (٤٦/١٦٥٢٣٤٦) في١٤٣٤-٠٥-١٢ هـ
* يراعى عدم وضع فتحات التكييف في الواجهة الرئيسية للمبنى
* تمت مراجعة الرسومات والموافقة عليها على أن يلتزم المالك بتنفيذ كامل أنظمة البلدية وأن يرجع اليها عند ضرورة التعديل مهما كان وعليه أعطى الترخيص
* اجريت دراسة التربة بمعرفة(

رئيس قسم رخص البناء: م/ ناصر عبدالله الطويل
مدير إدارة ضبط التنمية: م/ سلامة بن هارب الرشيدي
مدير إدارة الشئون الفنية: مهندس/ عباس بن محمد الزايد
رئيس بلدية محافظة الجبيل: المهندس/نايف بن فيصل الدويش

الختم الرسمي

الرقم : ..... التاريخ : ..... المرفقات : .....

هاتف : ٠٤٠٤١ ٣٦٢ - فاكس : ٣٥٧٣ ٣٦٢ - ص.ب ٢٢٨٨ - الخبر ٣١٩٥١ - المملكة العربية السعودية

مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص :	130208
تاريخ الإصدار:	1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء:	1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص:	2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

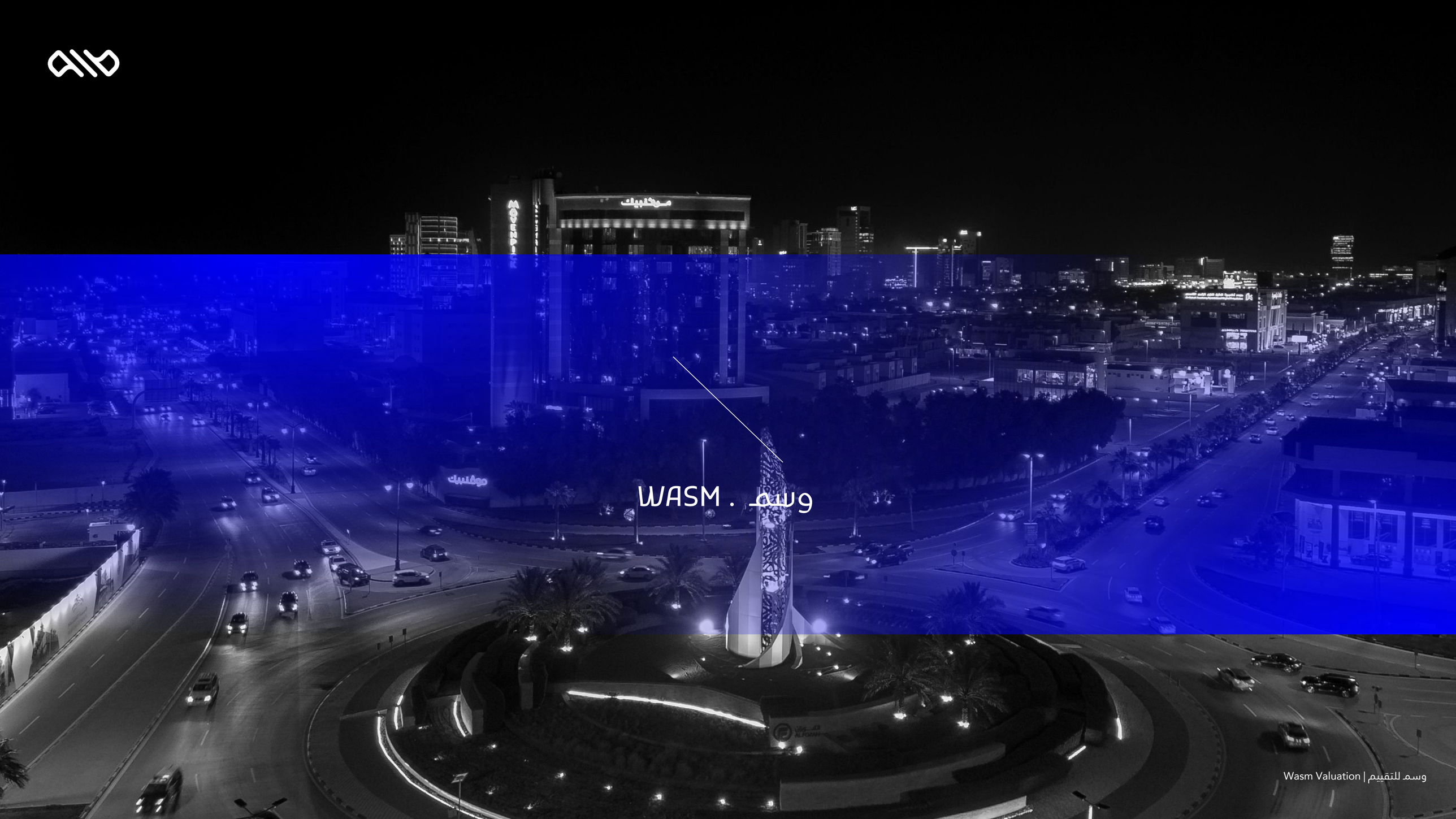
الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء



وسم . WASM

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

WASM-VR-1576| 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/تقييم مجمع الخرج بلازا

بناءً على طلبكم تقييم مجمع الخرج بلازا، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

معلومات التقرير	
رقم التقرير	WASM-VR-1576
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار	
رقم وثيقة الملكية	711508007003 - 511507006268
تاريخ وثيقة الملكية	1441/03/24
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	16,095 م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-	﷼
قيمة الأرض	-	﷼
قيمة المبنى	-	﷼

القيمة النهائية ﷼ 61,850,000

معلومات التقييم	
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمه	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

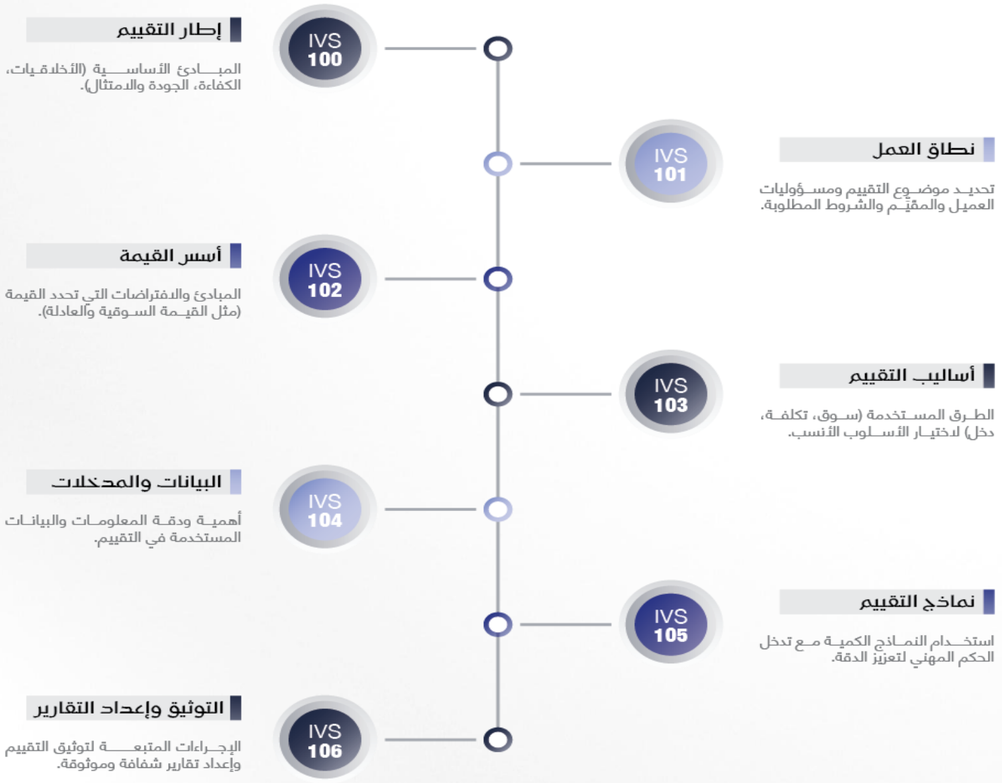
تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1576| 06	2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



01 فحص الأصل

تُستلم المستندات ويُجرى زيارة الموقع للتحقق من مطابقة الوثائق للحالة الفعلية.

02 تحديد الخصائص

يُستخلص من المعاينة مواصفات العقار مثل مساحة الأرض ونوعية البناء والميزات المؤثرة.

03 دراسة المنطقة

يُقيَّم موقع العقار من حيث سهولة الوصول وتوفر الخدمات والبنية التحتية عبر الزيارة والاستقصاء.

04 اختيار الأسلوب

يُحلل المقيّم البيانات لتحديد الطريقة المثلى لتقييم العقار.

05 جمع البيانات

تُجمع المعلومات الضرورية ويتم تحليلها بدقة وفق الأسلوب المحدد.

06 تقدير القيمة

يُدمج المقيّم نتائج الأساليب المختلفة لترجيح قيمة العقار بما يتناسب مع نطاق العمل.

07 مراجعة النتائج

يُراجع تقرير التقييم مقيّم معتمد للتأكد من دقة التطبيق والنتائج.

08 إعداد التقرير

يُصاغ التقرير وفق معايير IVS، شاملاً كل التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة لفهم قيمة العقار.

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	نطاق التقييم	تاريخ التقييم
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	قيود الإستخدام والنشر	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار		
استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
تجاري	711508007003 - 511507006268	1441/03/24
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الخرج	1456/ حي غرناطة	120- 119
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
16,095 م2	9,5216,095	ملكية مطلقة

\

نطاق العمل

معلومات عامة

نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS المعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.

2 - تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصرا وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجوز استخدامه الى أغراض أخرى.

3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.

4. أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة

- تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها .
- تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل .
- تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير .
- تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي .
- أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل .
- لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .

خاصة

لا يوجد.

معلومات العقار

وصف العقار

- العقار عبارة عن مجمع تجاري.
- يقع المجمع في مدينة الخرج في حي غرناطة على طريق الملك عبدالله بالقرب من جامعة الأمير سطام بن عبدالعزيز.
- يعتبر المجمع من المواقع الحيوية والأكثر نشاطًا في مدينة الخرج وذلك لقربه من الأحياء السكنية المجاورة ومن جامعة الأمير سطام بن عبدالعزيز ووقوعه على شارع رئيسي في مدينة الخرج، ويضم عدد من المعارض التجارية منها مطاعم ومحلات تجارية وسوبرماركت.
- عدد المعارض (18) معرض.
- المستأجرين الرئيسيين: الدانوب - ماكدونالدز - رد تاغ.
- مسطحات البناء :9,521.1 م2

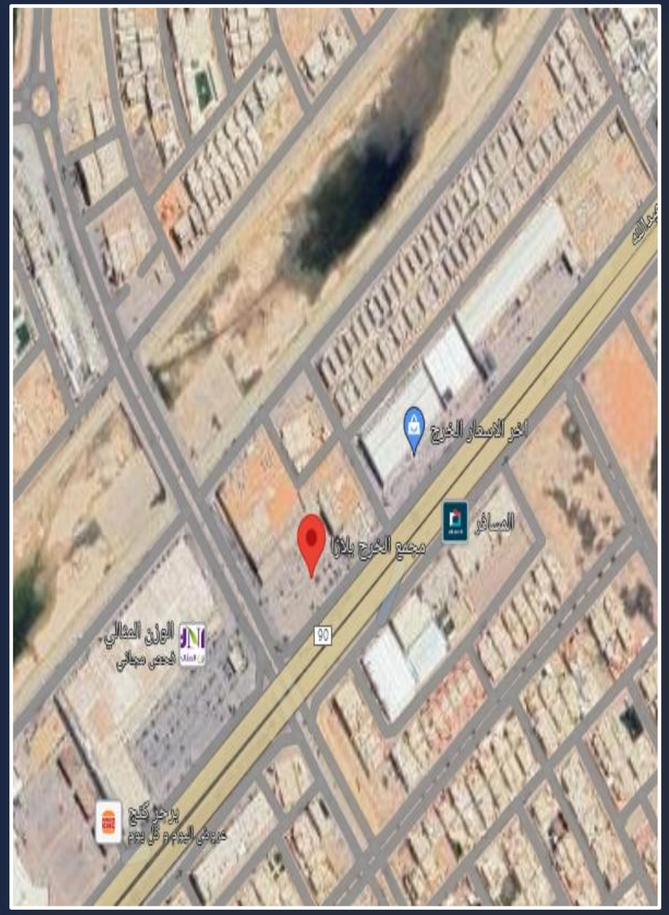
الحدود والأطوال للقطعة رقم 119

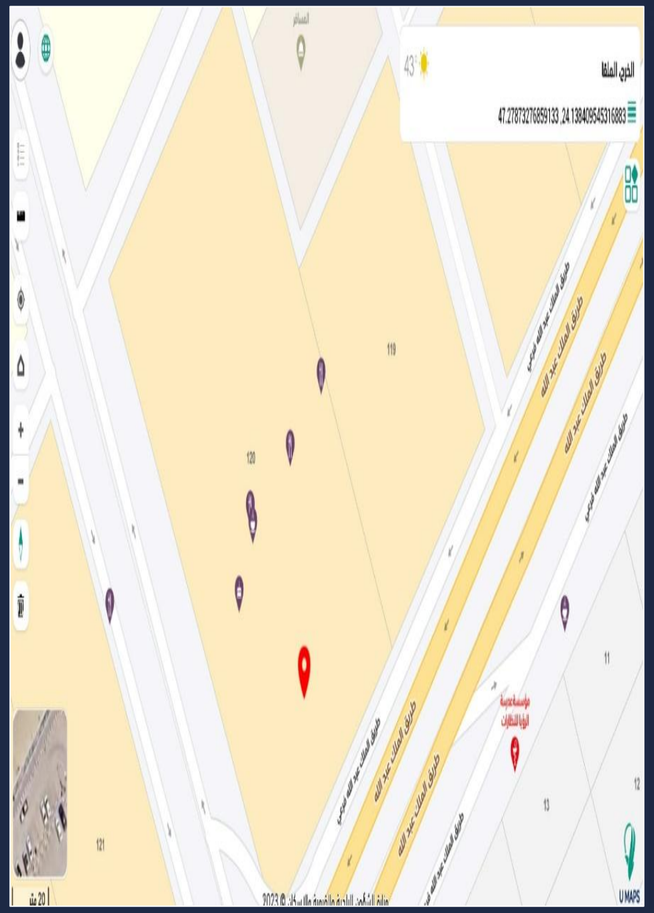
الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	57,5 م	ممر مشاه عرض 6 م
جنوباً	60,35 م	شارع عرض 60 م
شرقاً	82.9 م	شارع عرض 15 م وغرفة كهرباء
غرباً	80,25 م	قطعة رقم 120

الحدود والأطوال للقطعة رقم 120

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	82,15 م	شارع عرض 20 م
جنوباً	80 م	شارع عرض 60 م
شرقاً	141,1 م	ممر مشاه عرض 6 م قطعة الأرض رقم 119
غرباً	140,5 م	شارع عرض 40 م

موقع العقار





Danube
الدانوب
SAMA CARE
سماء العناية

SAMA CARE
سماء العناية

الدانوب

Danube
الدانوب

الدانوب
حلم الرشاقة
Dream FITNESS
FOR RENT

الدانوب

KUDU
كودو

Danube
الدانوب
سماء العناية
حلم الرشاقة
Dream FITNESS
FOR RENT

نماذج التقييم

معيار 105

تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم /

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع الخرج بلازا، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	2%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.8%	معدل الخصم الحالي

تفاصيل مجمع الخرج التجاري

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي مساحة الأرض	16,096	م2
اجمالي المساحة المستغلة	58%	%
صافي المساحة التأجيرية	9,403.4	م2
متوسط سعر المتر التأجيري حسب المؤشر الإيجاري	600.0	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي	5,642,040	ريال

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 5 سنوات		
معدل الخصم	9.8	%
معدل الرسملة	8	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	5	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع الخرج التجاري، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 8 % ، بمعدل نمو ايجاري كل ثلاث سنوات للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 5%

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع الخرج التجاري

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية						القيمة الاستردادية
السنوات	يونيو-2025	ديسمبر-2025	2026	2027	2028	2029	
الترتيب		1	2	3	4	5	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	0%	5%	0%	0%	0%	
اجمالي الدخل	2,814,333	2,814,333	5,628,667	5,628,667	5,628,667	5,628,667	
نسبة الأشغال	95%	95%	98%	98%	100%	100%	
اجمالي قيمة الاشغال	2,680,317	2,673,617	5,516,093	5,516,093	5,628,667	5,628,667	41,882,004
إجمالي الدخل الفعال	2,680,317	2,673,617	5,516,093	5,516,093	5,628,667	5,628,667	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	134,016	133,681	275,805	275,805	281,433	281,433	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	2,546,302	2,539,936	5,240,289	5,240,289	5,347,233	5,347,233	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	2,546,302	2,539,936	5,240,289	5,240,289	5,347,233	5,347,233	
معامل الخصم	0.91	0.91	0.83	0.76	0.69	0.63	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	2,319,036	2,313,238	4,346,609	3,958,660	3,678,915	3,350,560	19,967,019
			إجمالي قيمة العقار				61,849,023
			إجمالي قيمة العقار بعد التقريب				61,850,000

61,850,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103- 104 -106)

\

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

أسس القيمة

أساس القيمة	
القيمة السوقية	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

\

البيانات والمدخلات

مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية.
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
61,850,000	واحد وستون مليوناً وثمانمائة وخمسون ألف ريال سعودي

المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل	
التوقيع					

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقيه والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

مستندات العميل

بسم الله الرحمن الرحيم

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

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 عرض٦م — 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: ٥ يبداء من الشمال بطول ٤م ثم ينكسر شرقا ٢,٥م ثم ينكسر جنوبا بطول ٧٦,٤٠م

غرباً: قطعة رقم ١٢٠ — 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
كاتب عدل رقم (٨)

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

مصلحة مطابع الحكومة - ٤٠٣٢٤٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (٢٠٠٠

المملكة العربية السعودية
وزاره الشئون البلديه والقرويه
بلدية محافظة الخرج

رخصة بناء

رقم الإستماره:	٢٢٩٣٥٥١
رقم الرخصة:	٧٩٩٤
تاريخ صدورها:	١٤٣٣/١٢/٢٧
تاريخ انتهائها:	١٤٣٦/١٢/٢٦

اسم صاحب الرخصة:	صالح بن عبدالله العسكر و سلمان بن عبدالله ال عثمان			سجل مدني:	٠
رقم الصك:	*	تاريخه:	١٤٣٣/٠٣/١٢	مصدره:	عدل الخرج
رقم قطعة الأرض:	١١٩-١٢٠	رقم المخطط:	١٤٥٦	تاريخه:	
رقم الكروكي التنظيمي:		تاريخه:		الحي:	غرناطه

كروكو

٥٠٠ م٢ قطعة الأرض

* رقم الصك : ٤/٣٥٩/١٢٢٤ والصك رقم ٤/٣٥٤/١٢٢٥

*صدرت الرخصة بموجب العقد المبرم بين المالك ومكتب لقطري للاستشارات الهندسية والملتزام بالعقد.

السدود والأبعاد والإرتدادات والبروز (للمتكرر)

الجهه	الجهه	الابعاد	الإرتداد
الشمال	شارع عرض ٢٠م وممر مشاه و١٩٠٠	٢٠٠	٤
الشرق	شارع عرض ١٥ وغرفه كهرباء	٨٢.٨٨	٣
الجنوب	طريق الملك عبدالله عرض ٦٠م	١٤٠.٢٩	٦
الغرب	شارع عرض ٤٠م	١٤٠.٣١	٦

الرسوم المستحقة على الرخصة:	٨٩٨٦.٨٨
تم سدادها بموجب الإيصال رقم:	٦٥٣٢٩٢١٠٤
تاريخ سداد رسوم الرخصة :	١٤٣٣/١٢/٢٧

مدير المساحة والسجل العقاري :
الإسم: ناصر بن محمد الجميع
التوقيع:

رئيس قسم الرخص :
الإسم: عبدالرحمن احمد الزرحان
التوقيع:

مدير إدارة التخطيط العمراني :
الإسم: م. ابراهيم بن علي الصحي
التوقيع: ١٤٣٣/٠٤/٠٩

وكيل رئيس البلدية للشئون الفنية :
الإسم: م. متعب بن سعيد آل سعد
التوقيع:

رئيس بلدية محافظة الخرج :
الإسم: م. [illegible] الشريف
التوقيع:

مرحلة النطاق العمراني: داخل النطاق
المكتب الهندسي : الرخص الفنية

المقاييس والإشتراطات

- مساحة الارض	١٦٢٣٦.٣	م٢
- مساحة البناء بالأرو	٠	م٢
- مساحة البناء بالدور الارضي	٩٠٩٠.٦٥	م٢
- المرزانين	١٧٠٠	م٢
- مساحة البناء بالدور المتكرر	٤٣٠.٤٥	م٢
- عدد الادوار المتكررة	١	دور
- مساحة التندق الارضي	٠	م٢
- مساحة الملحق العلوي	٠	م٢
- عدد الوحدات	١٩	
- ارتفاع الدور	٣	متر
- أقصى ارتفاع للبناء	٩	متر
- إجمالي طول السور	٠	متر
- أقل ارتفاع للسور	٣	متر
- أقصى ارتفاع للسور	٤	متر
- البروزات	٠	

مساحة البناء	٩٥٢١.١	
نسبة مساحة البناء للدور الارضي	٥٦	%
النوع	تجاري	مسلح
تشطيب الواجهة	اللون الابيض أو مشتقاته	
مذهب الشارع		
ملاحظات		

تنفذ أعطية المياه والصرف الصحي حسب تعليمات وزارة المياه
خزان الصرف الصحي داخل السور

للتواصل الهاتف المجاني للبلديه ((٩٤٠)) الموقع الإلكتروني ((www.kharj.gov.sa))

مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص :	130208
تاريخ الإصدار:	1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء:	1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص:	2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

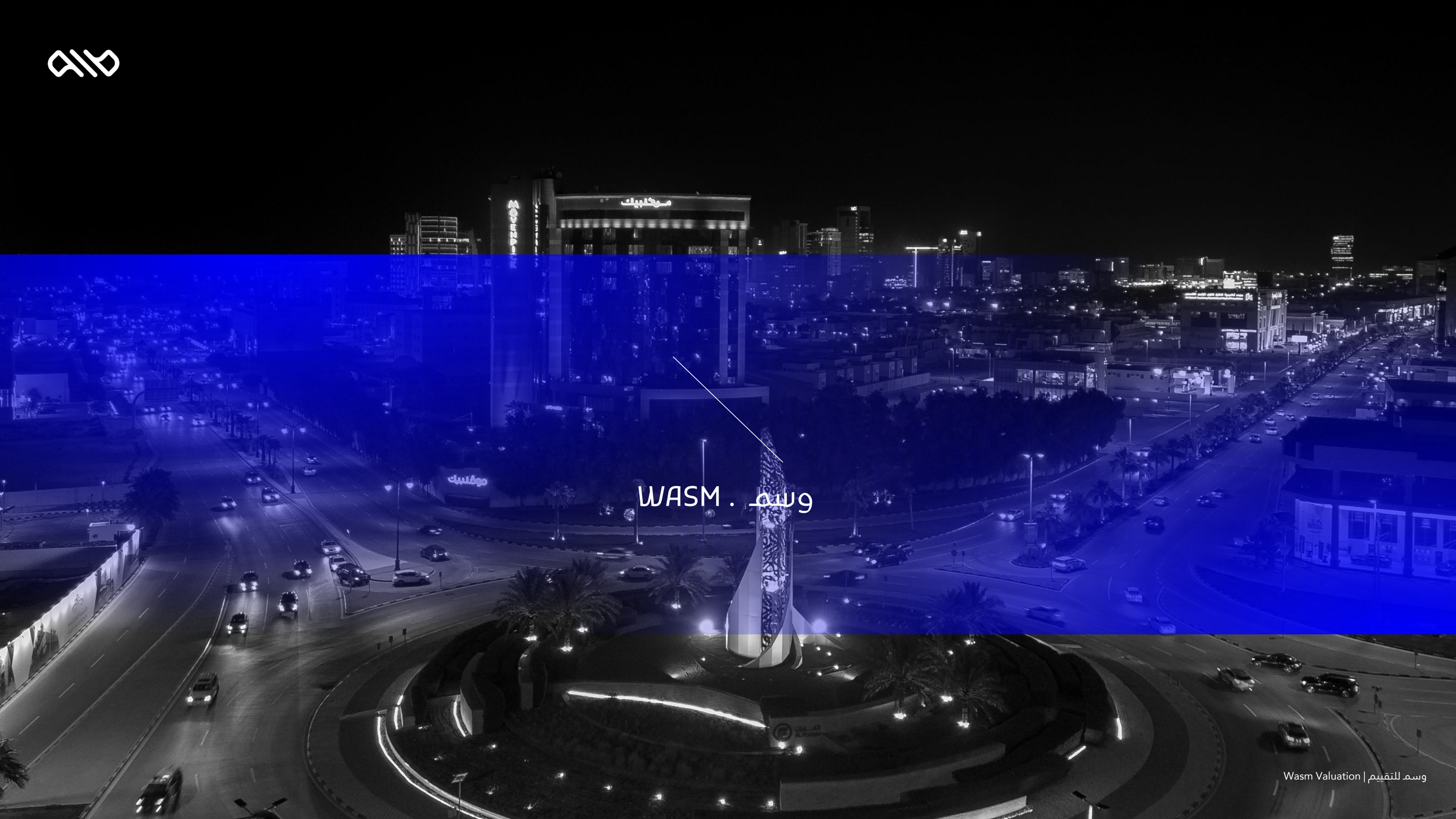
الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء



وسم . WASM

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

WASM-VR-1577 | 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/تقييم مجمع العروبة التجاري

بناءً على طلبكم تقييم مجمع العروبة التجاري ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

معلومات التقرير	
رقم التقرير	WASM-VR-1577
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار	
رقم وثيقة الملكية	410113062475
تاريخ وثيقة الملكية	1436/8/27
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	19,212,22م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-
قيمة الأرض	-
قيمة المبنى	-

القيمة النهائية 57,629,000

معلومات التقييم	
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمه	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

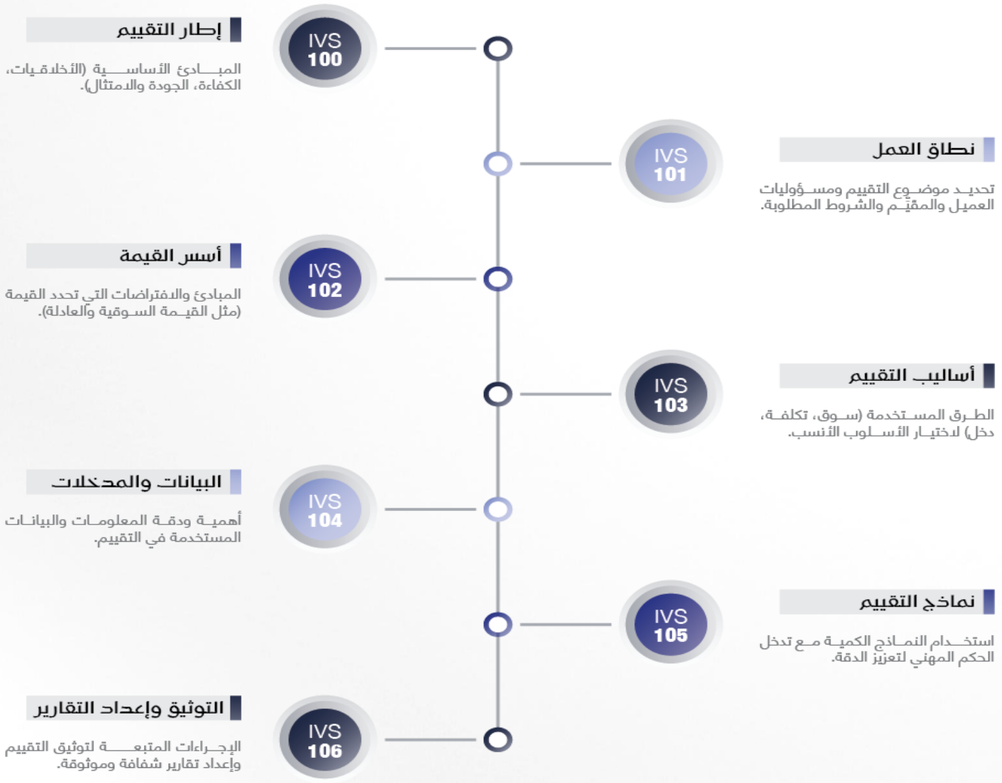
تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1577| 06 | 2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



01
فحص الأصل
تُستلم المستندات ويُجرى زيارة الموقع للتحقق من مطابقة الوثائق للحالة الفعلية.
02
تحديد الخصائص
يُستخلص من المعاينة مواصفات العقار مثل مساحة الأرض ونوعية البناء والميزات المؤثرة.
03
دراسة المنطقة
يُقيَّم موقع العقار من حيث سهولة الوصول وتوفر الخدمات والبنية التحتية عبر الزيارة والاستقصاء.
04
اختيار الأسلوب
يُحلل المقيّم البيانات لتحديد الطريقة المثلى لتقييم العقار.
05
جمع البيانات
تُجمع المعلومات الضرورية ويتم تحليلها بدقة وفق الأسلوب المحدد.
06
تقدير القيمة
يُدمج المقيّم نتائج الأساليب المختلفة لترجيح قيمة العقار بما يتناسب مع نطاق العمل.
07
مراجعة النتائج
يُراجع تقرير التقييم مقيّم معتمد للتأكد من دقة التطبيق والنتائج.
08
إعداد التقرير
يُصاغ التقرير وفق معايير IVS، شاملاً كل التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة لفهم قيمة العقار.

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	نطاق التقييم	تاريخ التقييم
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	قيود الإستخدام والنشر	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار		
استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
تجاري	410113062475	1436/8/27
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الرياض	حي أم الحمام الغربي	بدون
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
19,212,22 م2	11,292 م2	ملكية مطلقة

\

نطاق العمل

معلومات عامة		
نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS المعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.
2- تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصرا وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجوز استخدامه الى أغراض أخرى.
3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.
4. أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
خاصة	لا يوجد.

معلومات العقار

وصف العقار

- العقار عبارة عن مجمع تجاري .
- يقع المجمع في مدينة الرياض على تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول في حي أم الحمام الغربي ، حيث يعتبر الموقع من المواقع المهمه والأكثر نشاطاً في المنطقة. ويضم عدد من المعارض التجارية منها مطاعم ومقاهي وسوبرماركت.
- عدد المعارض (19) معرض.
- المستأجرين الرئيسيين: هايبر بنده ، ستاربكس ، مطاعم البيك .
- مسطحات البناء 11,292 م2 .

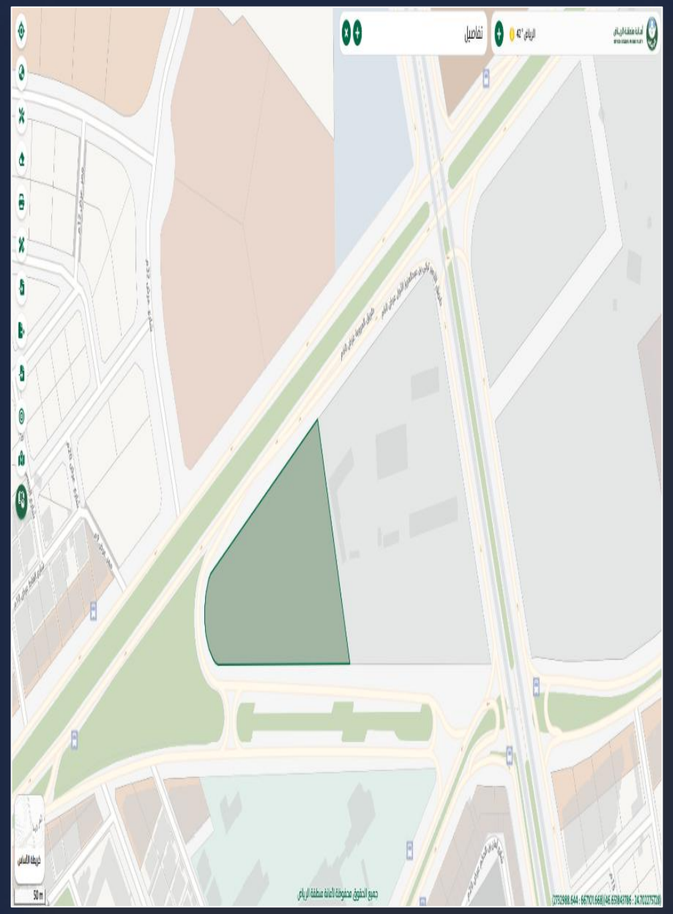
تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	188,44 م	طريق عرض 60 م
جنوباً	206,65 م	شارع عرض 60 م
شرقاً	141,36 م	جار
غرباً	70,5 م	شارع عرض 15 م

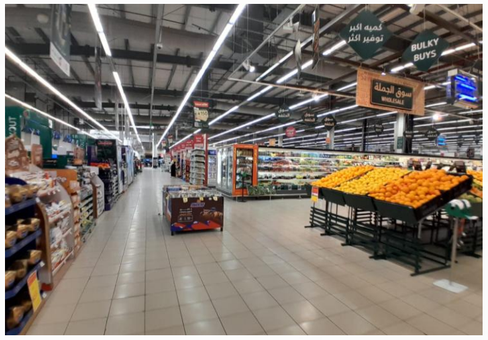
موقع العقار



AlBaik

MITSUBISHI

SO CHIN
RAIGHT
UTTA
HINA


BULKY BUYS

STAY TUNED...
GET IN TOUCH
920004927
Bath & Body Works

نماذج التقييم

معيار 105

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع العروبة بلازا، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	2%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.8%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 7 سنوات		
معدل الخصم	9.8	%
معدل الرسملة	14	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع العروبة ، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 14%

تفاصيل مجمع العروبة بلازا

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	6,775	م2
اجمالي مساحة المعارض	6,775	م2
سعر المتر التأجيري للمعارض	1,986	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	13,455,150	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع العروبة بلازا.

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية							القيمة الاستردادية للمبنى
السنوات	يونيو-2025	ديسمبر-2025	2026	2027	2028	2029	2030	
الترتيب		1	3	4	5	6	7	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
اجمالي الدخل	6,727,575	6,727,575	13,601,000	13,601,000	13,601,000	13,601,000	13,601,000	
نسبة الأشغال	98%	98%	98%	90%	80%	80%	80%	
إجمالي قيمة الاشغال	6,593,024	6,593,024	13,328,980	12,240,900	10,880,800	10,880,800	10,880,800	
إجمالي الدخل الفعال	6,593,024	6,593,024	13,328,980	12,240,900	10,880,800	10,880,800	10,880,800	24,908,574
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	395,581	395,581	799,739	734,454	652,848	652,848	652,848	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	6,197,442	6,197,442	12,529,241	11,506,446	10,227,952	10,227,952	10,227,952	
معدل تضخم سنوي	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	
ايجار ارض المجمع (حق منفعة) مع اضافة معدل التضخم (ريال)	1,606,250	1,606,250	3,212,500	3,286,388	3,361,974	3,439,300	3,518,404	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	4,591,192	4,591,192	9,316,741	8,220,059	6,865,978	6,788,652	6,709,548	
معامل الخصم	0.91	0.91	0.76	0.69	0.63	0.57	0.52	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	4,181,414	4,181,414	7,038,126	5,655,429	4,302,201	3,874,088	3,487,200	32,719,871
							إجمالي قيمة العقار - حق انتفاع	57,628,445
							إجمالي قيمة العقار بعد التقريب	57,629,000

57,629,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103- 104 -106)

\

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

أسس القيمه

أساس القيمة	
القيمة السوقية	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

\

البيانات والمدخلات

مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية.
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
57,629,000	سبعة وخمسون مليوناً وستمائة وتسعة وعشرون ألف ريال سعودي

المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل	
التوقيع					

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقيه والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

مستندات العميل

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة: صادر
التاريخ الهجري: ١٤٣٨/١١/١٤ هـ
المرفقات: بدون
الرقم الموحد: ٣٧٠٠٢٣٢٩٤٧
www.alriyadh.gov.sa

رقم الرخصة : ١٤٣٦/١٣١٦٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٦٠٨٠٢٠
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩٠٨٠٢٠
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة بناء معارض تجارية

اسم المالك :	سمو الامير / فيصل بن خالد بن عبد العزيز		
رقم الإثبات :	١١١٨٠٢٧١٤١	تاريخه :	مصدره :
رقم الصك :	٢/٤٤	تاريخه :	١٣٨٨٠٢٠١٧
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	-	٢١٠.٠٠	معارض
ارضي تجاري	١٩	١٠٨٤٧.٠٠	معارض
غرفة كهرباء	-	٣٣٥.٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٤٨.٠٠	خدمات

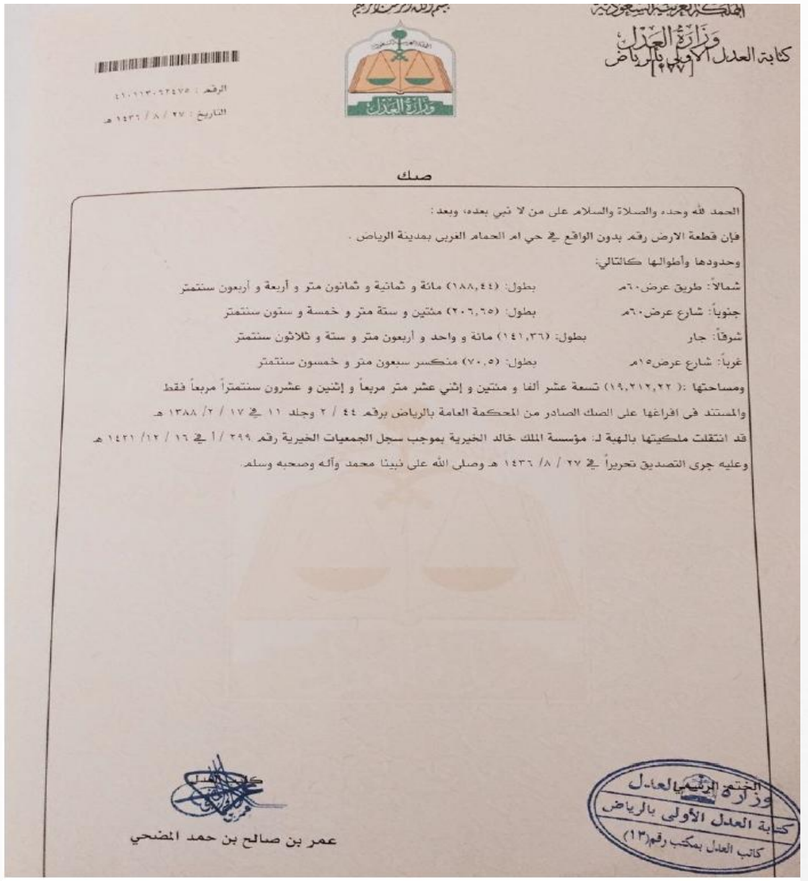
تم الأخذ بتعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

المكتب المصمم : المنار 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 : ١٤٣٦٠٨٠١٩ هـ

ملاحظات :
١- الرخصة عبارة عن تعديل مكونات البناء. ٢- نوع البناء:مسلح. ٣- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للمعارض. ٤- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٦/٣٢٩٨٠ بتاريخ ١٤٣٦/٠٨/١٦هـ الصادر من بلدية المعذر الغربية. ٥- تم اعداد التقرير المساحي استنادا على التقرير المساحي الصادر من قبل الأمانة رقم ١٤٣٦/٢٩٦٦ بتاريخ ١٤٣٦/٠٦/٠١هـ. ٦- منطقة التنصيص الارتفاد. ٣٠ جهة الشارع الرئيسي بمسافة قدرها ٢٠م. ٧- بموجب خطاب مدير عام الدراسات والتصاميم رقم ٢٦٩٩ بتاريخ ١٤٣٦/٠٧/١٣ بخصوص دراسة الحركة المرورية لموقع المشروع والمرفق بالمعاملة رقم ٢٠٢٦٢٣. 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 مراجعة الدفاع المدني ويمتلك مكتب دار الرياض بامانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ وقبل صرف شهادة البناء. ١٠- تم عمل عقد الشراف مع مكتب علم المعمار للهندسة وعليه يكون مسؤولا عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه ابلاغ الامانة خطي حال حدوث أي مخالفات تحدث أثناء التنفيذ لاتخاذ مسؤوليته. ١١- بموجب شهادة التنسيق من شركة الكهرباء رقم ١٤١٠٨٣٢٤ بتاريخ ١٤٣٦/٠٧/١٠هـ. ١٢- يمنع وضع مكيفات التكييف في الارتداد وتوضع فوق سطح المبنى. ١٣- يلزم توفير مكتب لجهة الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر حسب توجيه سمو الأمير الملكي أمير منطقة الرياض. ١٤- الاحداثيات الموقع: الشمال: ٢٤٥٥٣٩٦ الشرق: ٢٢٣٣٥٤٢ ١٥- يجب الالتزام بدور الميزانين حسب محضر اللجنة المفوضة رقم ١٤٣٦/٠٧/٢٧هـ بتاريخ ١٤٣٦/٠٧/٢٧هـ. ١٦- يجب الالتزام بالارتفاع لكل قطعة حسب نظام البناء للمنطقة. ١٧- يجب ان يكون الجزء الواقع على الشارع التجاري بارتداد بعمق ٦م فقط. ١٨- يجب ان يكون الدخول والخروج من جهة المواقف بالارتداد. ٢٠- ولا يسمح بفتح جهة الشارع العشري واتما جهة مواقف الجار.

رئيس قسم الرخص	مدير إدارة الرخص	مدير عام بلدية البنلف
م/ مسفر سعيد آل كرمان	م/ [illegible] الطريشي	م/ علي بن [illegible] الثروي

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة



بسم الله الرحمن الرحيم
المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض [١٣]

الرقم : ٤٠١٠١٣٠٠٩٢٤٧٥
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 في 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.

عمر بن صالح بن حمد المضحي

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بمكتب رقم(١٣)

مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص :	130208
تاريخ الإصدار:	1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء:	1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص:	2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

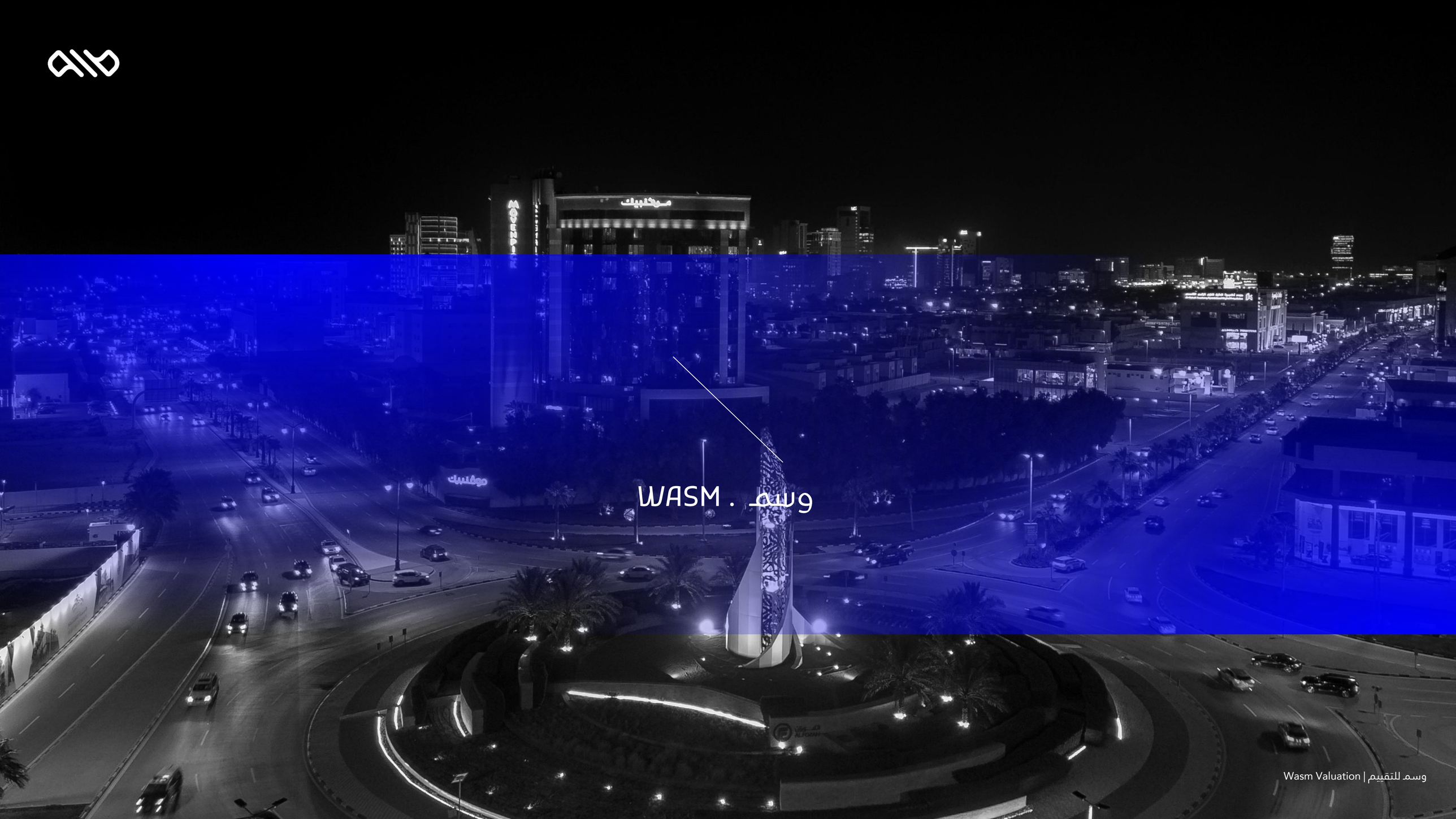
الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء



وسم . WASM

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقارى

WASM-VR-1578 | 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/تقييم مجمع الفيصلية بلازا

بناءً على طلبكم تقييم مجمع الفيصلية بلازا بالدمام ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

معلومات التقرير	
رقم التقرير	WASM-VR-1578
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار	
رقم وثيقة الملكية	330102003013 – 430101003930 330105002281 – 530101003931 330101003932
تاريخ وثيقة الملكية	1427/11/6 1427/11/5 -
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	10,769 م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-
قيمة الأرض	-
قيمة المبنى	-

القيمة النهائية 23,536,000

معلومات التقييم	
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمه	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

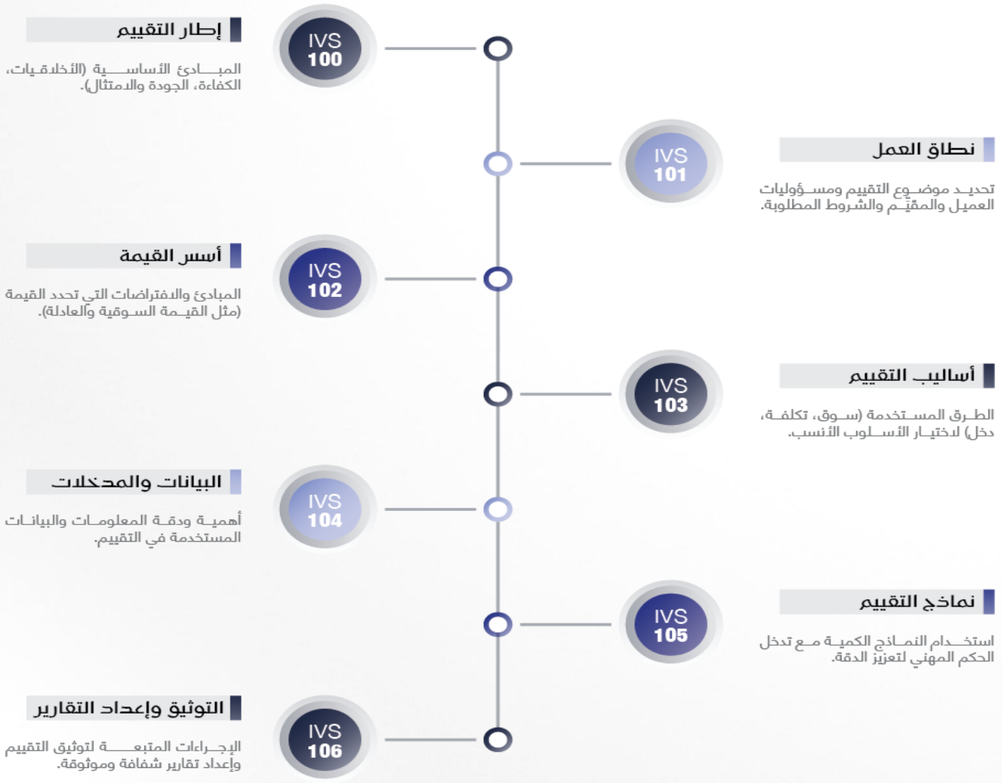
تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1578| 06 | 2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



01
فحص الأصل
تُستلم المستندات ويُجرى زيارة الموقع للتحقق من مطابقة الوثائق للحالة الفعلية.
02
تحديد الخصائص
يُستخلص من المعاينة مواصفات العقار مثل مساحة الأرض ونوعية البناء والميزات المؤثرة.
03
دراسة المنطقة
يُقيَّم موقع العقار من حيث سهولة الوصول وتوفر الخدمات والبنية التحتية عبر الزيارة والاستقصاء.
04
اختيار الأسلوب
يُحلل المقيّم البيانات لتحديد الطريقة المثلى لتقييم العقار.
05
جمع البيانات
تُجمع المعلومات الضرورية ويتم تحليلها بدقة وفق الأسلوب المحدد.
06
تقدير القيمة
يُدمج المقيّم نتائج الأساليب المختلفة لترجيح قيمة العقار بما يتناسب مع نطاق العمل.
07
مراجعة النتائج
يُراجع تقرير التقييم مقيّم معتمد للتأكد من دقة التطبيق والنتائج.
08
إعداد التقرير
يُصاغ التقرير وفق معايير IVS، شاملاً كل التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة لفهم قيمة العقار.

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير

مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم

أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	**نطاق التقييم**	**تاريخ التقييم**
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	**قيود الإستخدام والنشر**	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار

استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
تجاري	330102003013 – 430101003930 -330105002281 530101003931 330101003932	5/11/1427 هـ - 1427/11/6 هـ
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الدمام	حي الفيصلية / 414	1-2-3-4-5
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
10,769م2	7,495 م2	ملكية مطلقة

\

نطاق العمل

معلومات عامة		
نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS المعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.
2- تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصرا وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجوز استخدامه في أغراض أخرى.
3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.
4. أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
خاصة	لا يوجد.

معلومات العقار

وصف العقار

- العقار عبارة عن مجمع تجاري .
- يقع المجمع في مدينة الدمام على طريق الملك فهد بحي الأمراء غربي حي الفيصلية، حيث يعتبر موقع المجمع في مدخل مدينة الدمام، كما أنه في مكان استراتيجي جدًا وذلك لقربه من جميع الأحياء السكنية التي تتميز بالكثافة السكانية، ويضم عدد من المعارض التجارية منها مطاعم ومحلات تجارية وسوبرماركت.
- عدد المعارض (29) معرض.
- المستأجرين الرئيسيين: الدانوب - ماكدونالدز .
- المساحة التأجيرية 5,592.83 م2 .
- مسطحات البناء 7,495 م2.

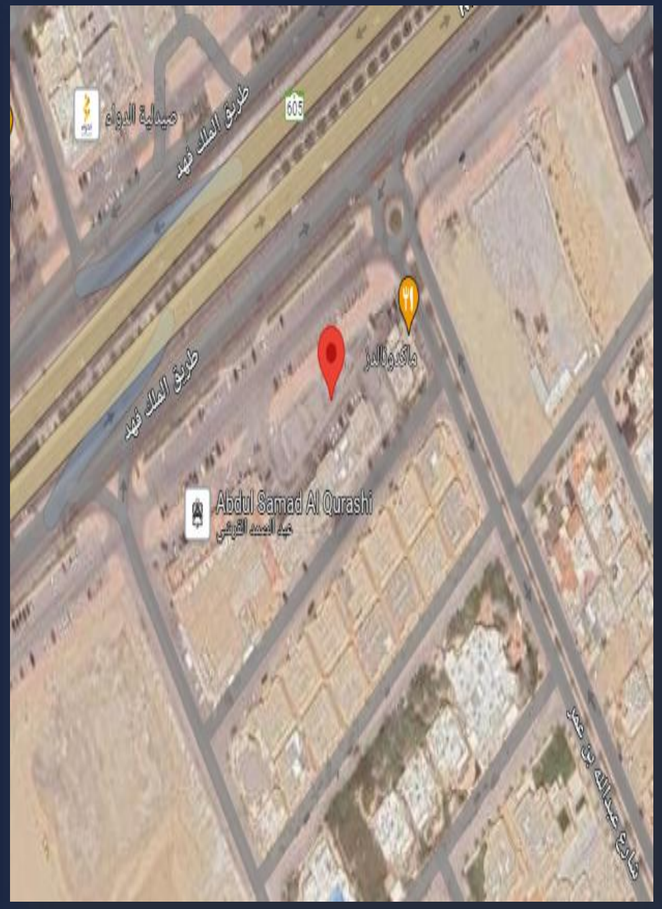
تقييم الخدمات

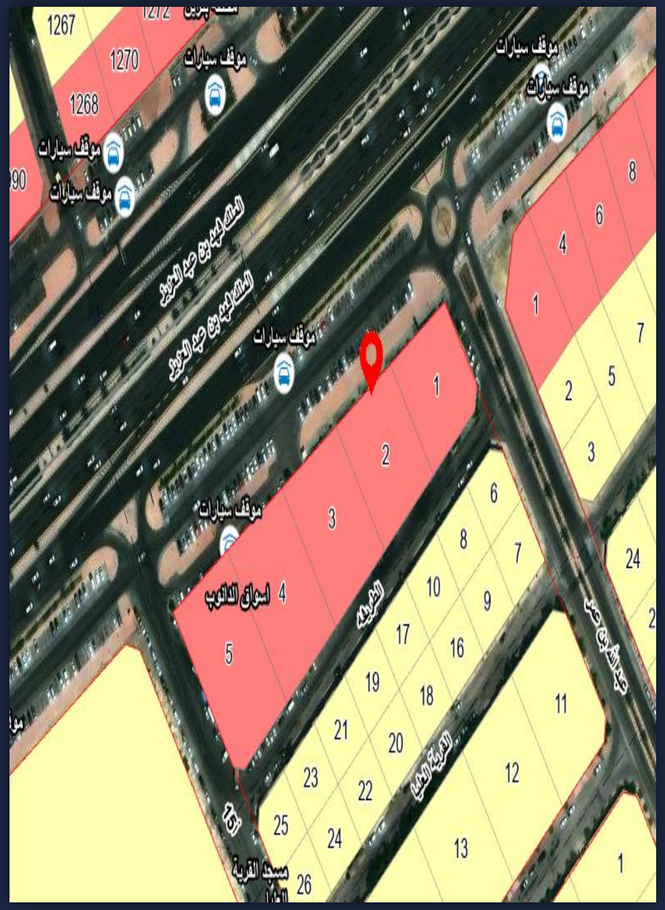
توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود والأطوال

يحد العقار شمالاً شارع الملك فهد عرض 150 م و جنوباً شارع الطريفة عرض 16 م
وشرقاً شارع عبدالله بن عمر عرض 20 م وغرباً شارع 15 عرض 25 م

موقع العقار





CINNABON
دومينوز
كاتشوب

Doctor M
الرفاعي

Danube

McDonald's

GIGA
مجوهرات أبحر

مجوهرات أبحر
MAGRABI

zohoor
زهور
50%
تخفيضات
Danube

نماذج التقييم

معيار 105

تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم /

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع الفيصلية بلازا ، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	2%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.8%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 8 سنوات		
معدل الخصم	9.8	%
معدل الرسملة	10	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	5	%

تفاصيل مجمع الفيصلية بلازا

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	10,779.50	م2
اجمالي مسطحات البناء	7,495	م2
عدد الوحدات	29	وحده

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	5,593	م2
متوسط سعر المتر التأجيري	1,210	ريال
اجمالي القيمة التأجيري	6,767,324	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي 100%	6,767,324	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع الفيصلية التجاري

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية								القيمة الاستردادية
السنوات	يونيو-2025	ديسمبر-2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
الترتيب	1		2	3	4	5	6	7	8	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	
اجمالي الدخل	3,383,662	3,383,662	6,969,911	6,969,911	7,179,009	7,179,009	7,179,009	7,179,009	7,179,009	
نسبة الأشغال	95%	95%	90%	90%	85%	85%	80%	80%	80%	
اجمالي قيمة الاشغال	3,319,005	3,319,005	6,272,920	6,272,920	6,102,157	6,102,157	5,743,207	5,743,207	5,743,207	
إجمالي الدخل الفعال	3,319,005	3,319,005	6,272,920	6,272,920	6,102,157	6,102,157	5,743,207	5,743,207	5,743,207	9,379,951
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	199,140	199,140	376,375	376,375	366,129	366,129	344,592	344,592	344,592	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	3,119,865	3,119,865	5,896,545	5,896,545	5,736,028	5,736,028	5,398,615	5,398,615	5,398,615	
معدل تضخم سنوي	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	
ايجار ارض المجمع (حق منفعة) مع اضافة معدل التضخم (ريال)	1,490,600	1,490,600	2,981,200	3,049,768	3,119,912	3,191,670	3,265,079	3,340,175	3,416,999	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	1,629,265	1,629,265	2,915,345	2,846,777	2,616,116	2,544,358	2,133,536	2,058,439	1,981,615	
معامل الخصم	0.91	0.91	0.83	0.76	0.69	0.63	0.57	0.52	0.47	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	1,483,848	1,483,848	2,418,161	2,150,535	1,799,897	1,594,287	1,217,548	1,069,847	937,995	14,155,965
إجمالي قيمة العقار - حق انتفاع										23,535,916
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب										23,536,000

23,536,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103- 104 -106)

\

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

أسس القيمة

أساس القيمة	
القيمة السوقية	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

\

البيانات والمدخلات

مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية.
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

\

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
23,536,000	ثلاثة وعشرون مليوناً وخمسمائة وستة وثلاثون ألف ريال سعودي

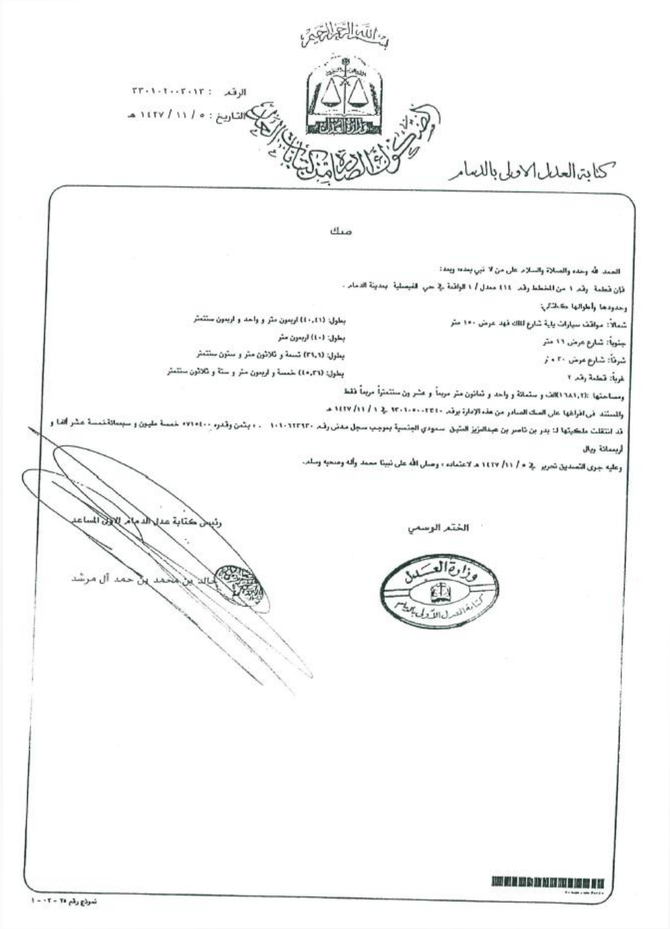
المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل	
التوقيع					

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقيه والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

مستندات العميل



بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٤٣٠١٠٢٠٠٣٠١٣

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 بحي القبيصية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها حسبما هو آتي:

شمالاً: مواقف سيارات بآبة شارع الملك فهد عرض ١٢٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) أربعون متر و واحد و أربعون سنتمتر

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

شرقاً: قطعة رقم ٢ — بطول: (٣٩,٦) تسعة و ثلاثون متر و ستون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٢ — بطول: (٤٠,٣٤) خمسة و أربعون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر

ومساحتها :(١٦٨١,٤)الف و ستمائة و واحد و ثمانون متر مربعاً و عشر ون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افرازها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٤٣٠١٠٠٠٢٤١٠ في ١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: بدر بن ناصر بن عبدالعزيز المشيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٠٦٤٣٤٠ ، وثمن وقدره ٧٢١٥٤٠٠ خمسة مليون و سبعمائة خمسة عشر ألفا و أربعمائة 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 عدل الدمام الاولى المساعد

خالد بن محمد بن حمد آل مرشد

نموذج رقم ٢٨ - ٠٢٠ - ١

بسم الله الرحمن الرحيم

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 بحي القبيصية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها حسبما هو آتي:

شمالاً: مواقف سيارات بآبة شارع الملك فهد عرض ١٢٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) أربعون متر و واحد و أربعون سنتمتر

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

شرقاً: قطعة رقم ١ — بطول: (٤٠,٣١) خمسة و أربعون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٣ — بطول: (٤١,١٢) واحد و خمسون متر و اثنى عشر سنتمتر

ومساحتها :(١٢٩٨,١)الف و تسعمائة و ثمنية و عشر ون متر مربعاً و ستون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افرازها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٤٣٠١٠١٠٠٣٩١٩ في [illegible]

قد انتقلت ملكيتها لـ: بدر بن ناصر بن [illegible] المشيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم [illegible] ، وثمن وقدره [illegible] تسعمائة و ثمنية و خمسون ألف [illegible] و سبعمائة ريال

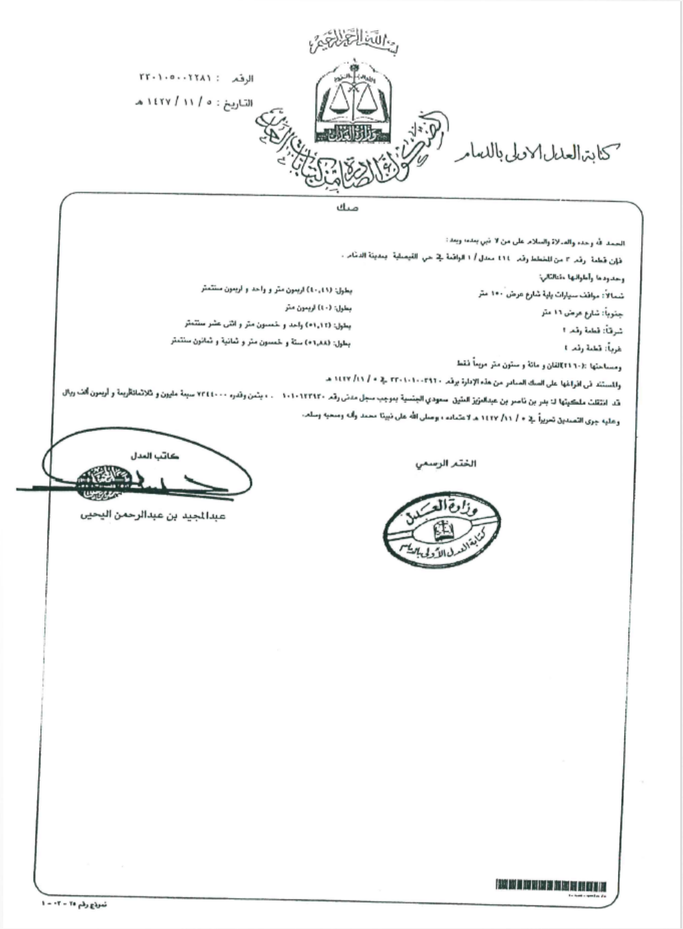
وعليه جرى التصديق تحريراً في [illegible] هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

وزارة العدل — كتابة العدل الأولى بالدمام

رئيس كتابة العدل الأولى بالدمام

سعد بن عبدالرحمن العسكر



بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٤٣٠١٠٥٠٠٢٢٨١

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 بحي القبيصية بمدينة الدمام .

وحدودها وأطوالها حسبما هو آتي:

شمالاً: مواقف سيارات بآبة شارع عرض ١٢٠ متر — بطول: (٤٠,٤١) أربعون متر و واحد و أربعون سنتمتر

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

شرقاً: قطعة رقم ٤ — بطول: (٣٩,١٢) واحد و خمسون متر و اثنى عشر سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٢ — بطول: (٣٩,٨٨) ستة و خمسون متر و ثمانية و ثمانون سنتمتر

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

والمستند في افرازها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٤٣٠١٠١٠٠٣٩٢٠ في ١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: بدر بن ناصر بن عبدالعزيز المشيق سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠١٠٠٦٢٣٤٠ ، وثمن وقدره ٧٢٤٠٠٠٠ سبعة مليون و ثلاثمائةاربعة و أربعون ألف ورال

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

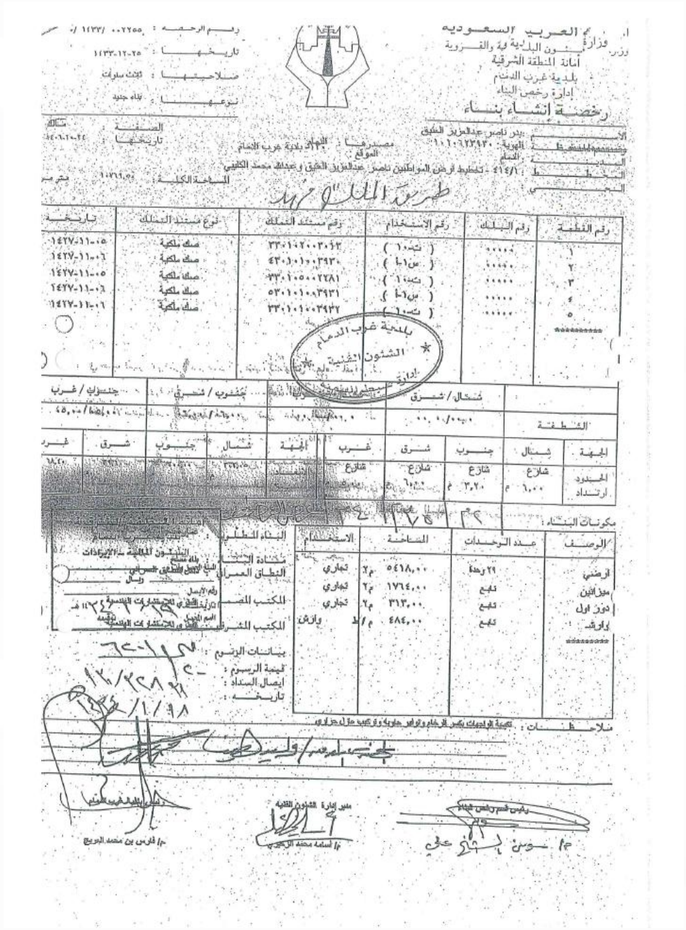
الختم الرسمي

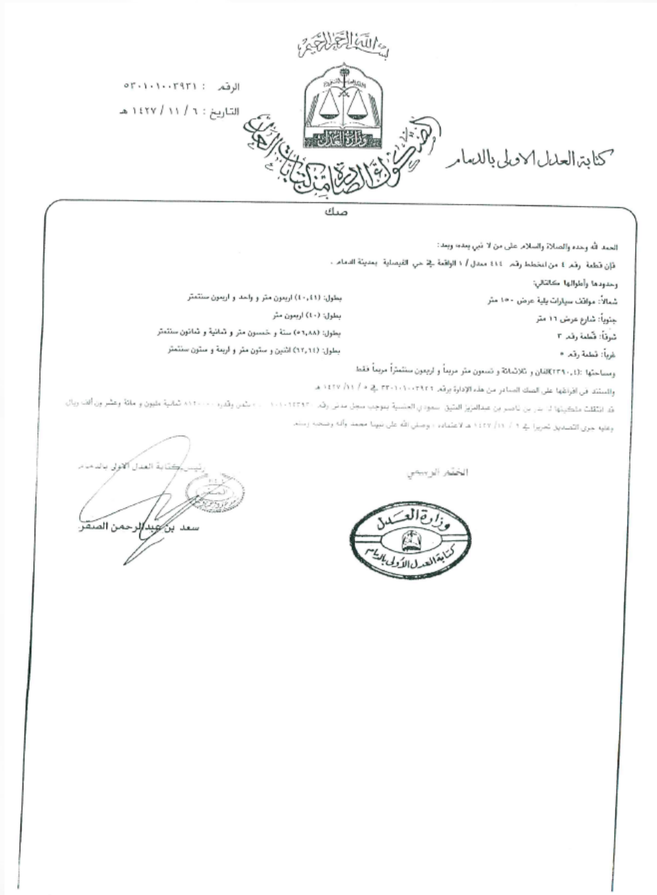
وزارة العدل — كتابة العدل الأولى بالدمام

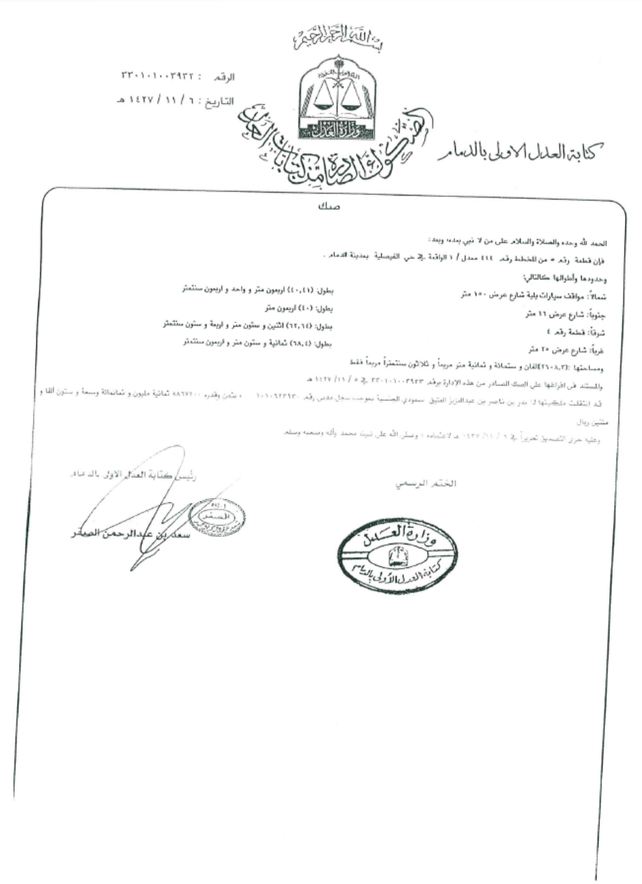
كاتب العدل

عبدالمجيد بن عبدالرحمن اليحيى

نموذج رقم ٢٨ - ٠٢٠ - ١







مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص :	130208
تاريخ الإصدار:	1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء:	1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص:	2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

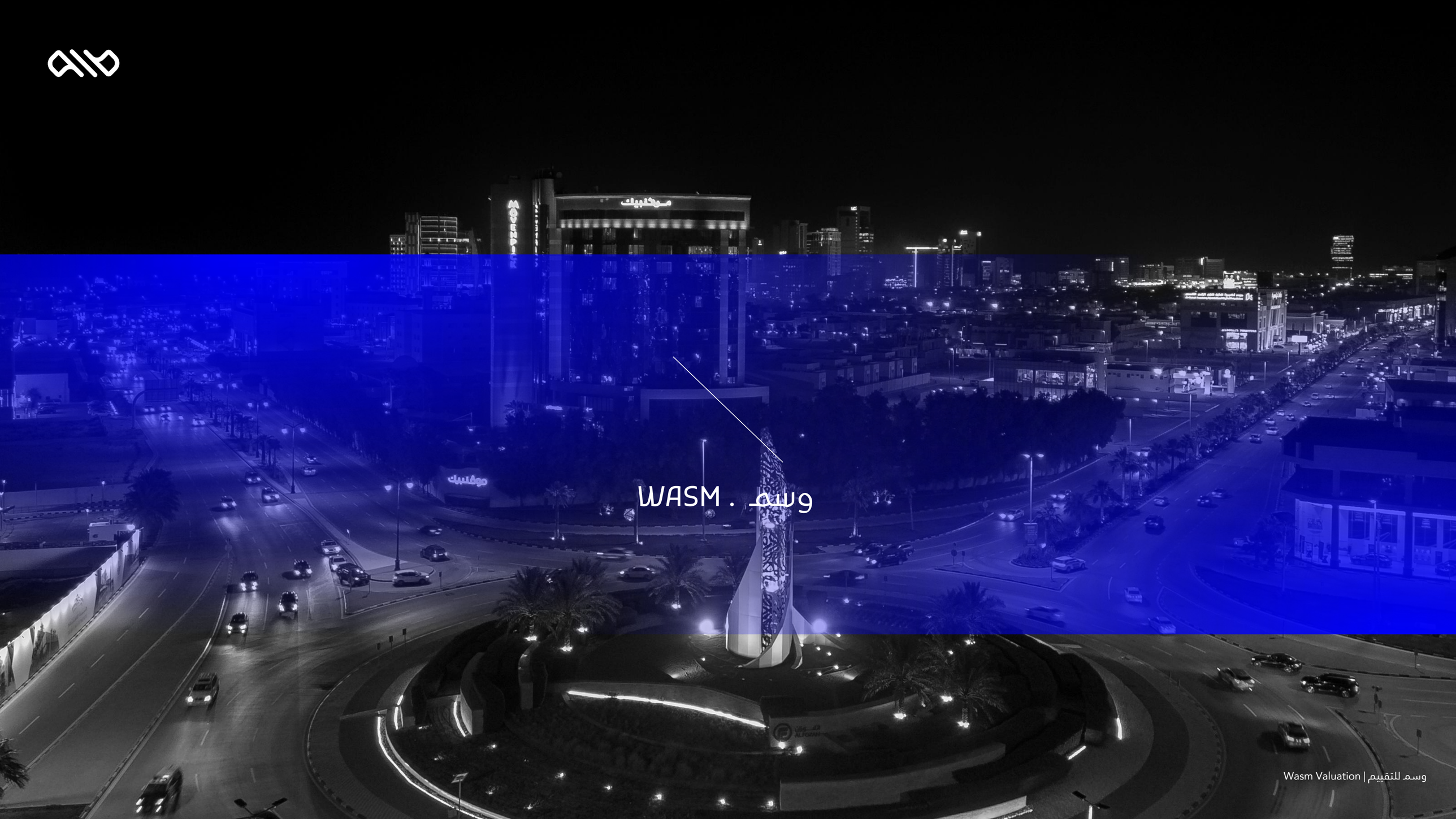
الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء



وسم . WASM

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

WASM-VR-1579 | 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/تقييم مجمع اللؤلؤة السكني

بناءً على طلبكم تقييم تقييم مجمع اللؤلؤة السكني ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

معلومات التقرير	
رقم التقرير	WASM-VR-1579
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار	
رقم وثيقة الملكية	430205013306
تاريخ وثيقة الملكية	1438/11/24
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	22,500 م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-	﷼
قيمة الأرض	-	﷼
قيمة المبنى	-	﷼

القيمة النهائية 333,800,000 ﷼

معلومات التقييم	
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمه	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

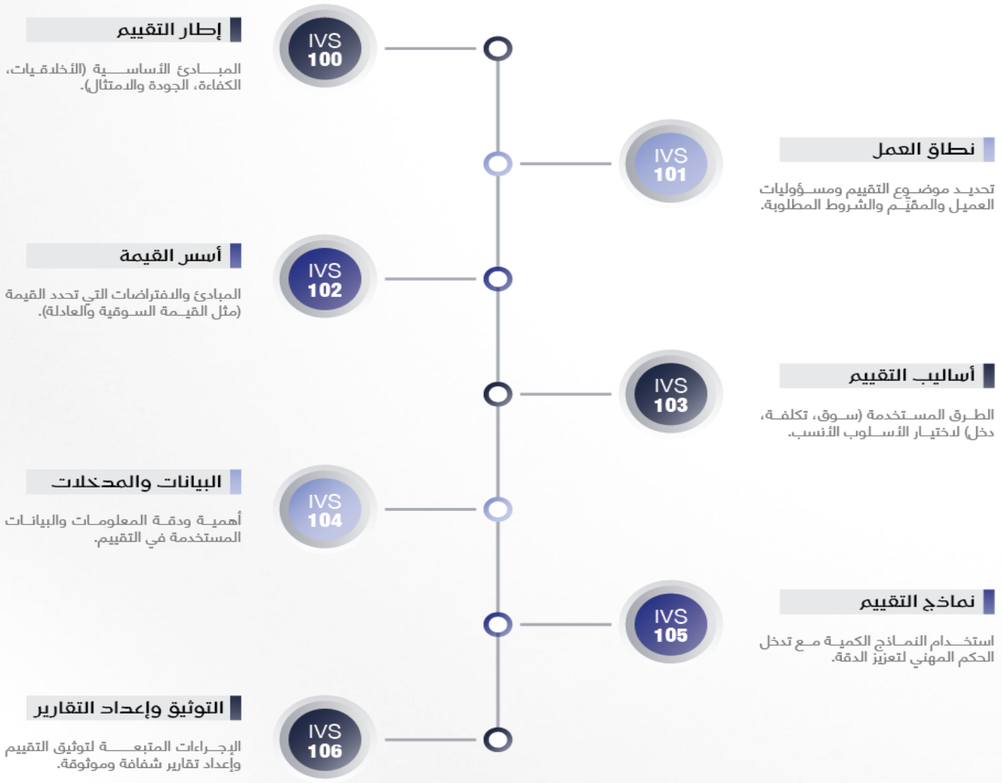
تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1579| 06	2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



01 فحص الأصل

تُستلم المستندات ويُجرى زيارة الموقع للتحقق من مطابقة الوثائق للحالة الفعلية.

02 تحديد الخصائص

يُستخلص من المعاينة مواصفات العقار مثل مساحة الأرض ونوعية البناء والميزات المؤثرة.

03 دراسة المنطقة

يُقيَّم موقع العقار من حيث سهولة الوصول وتوفر الخدمات والبنية التحتية عبر الزيارة والاستقصاء.

04 اختيار الأسلوب

يُحلل المقيّم البيانات لتحديد الطريقة المثلى لتقييم العقار.

05 جمع البيانات

تُجمع المعلومات الضرورية ويتم تحليلها بدقة وفق الأسلوب المحدد.

06 تقدير القيمة

يُدمج المقيّم نتائج الأساليب المختلفة لترجيح قيمة العقار بما يتناسب مع نطاق العمل.

07 مراجعة النتائج

يُراجع تقرير التقييم مقيّم معتمد للتأكد من دقة التطبيق والنتائج.

08 إعداد التقرير

يُصاغ التقرير وفق معايير IVS، شاملاً كل التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة لفهم قيمة العقار.

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	نطاق التقييم	تاريخ التقييم
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	قيود الإستخدام والنشر	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار		
استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
تجاري	430205013306	1438/11/24
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الخبر	حي الراكة / 2/38	-
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
22,500م2	39,909 م2	ملكية مطلقة

نطاق العمل

معلومات عامة		
نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS المعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.
2- تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصرا وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجوز استخدامه الى أغراض أخرى.
3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.
4. أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
خاصة	لا يوجد.

معلومات العقار

وصف العقار

- العقار عبارة عن مجمع اللؤلؤة السكني .
- يقع المجمع في منطقة الراكة الاستراتيجية في مدينة الخبر ، يبعد أمتارًا معدودة عن طريق الملك فهد الرئيسي الذي يصل مدينة الدمام بالخبر .
- يحتوي المجمع على (233) وحدة سكنية ذات تصاميم ومساحات مختلفة.
- يعد المجمع من أحدث وأكفأ المجمعات السكنية المجهزة بأعلى نظم الحماية.
- يحتوي على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق المتكاملة مثل النادي الصحي بقسمين رجال ونساء ومسبح خارجي وقاعة متعددة الاستخدامات.
- مسطحات البناء 39,909 م2

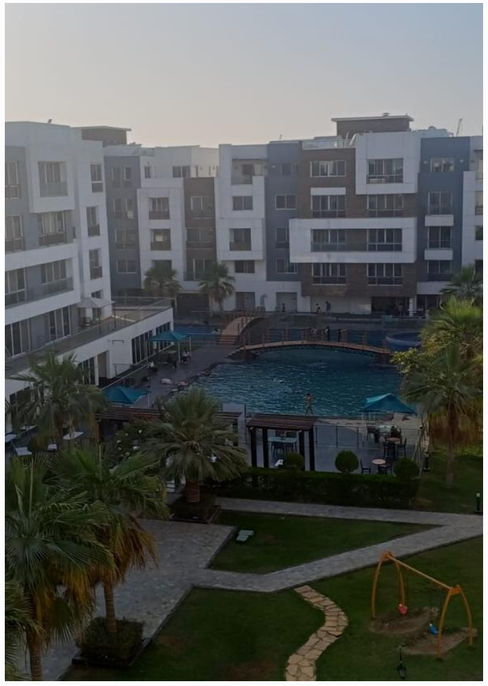
تقييم الخدمات

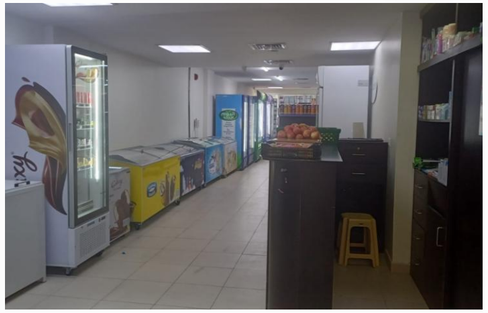
توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

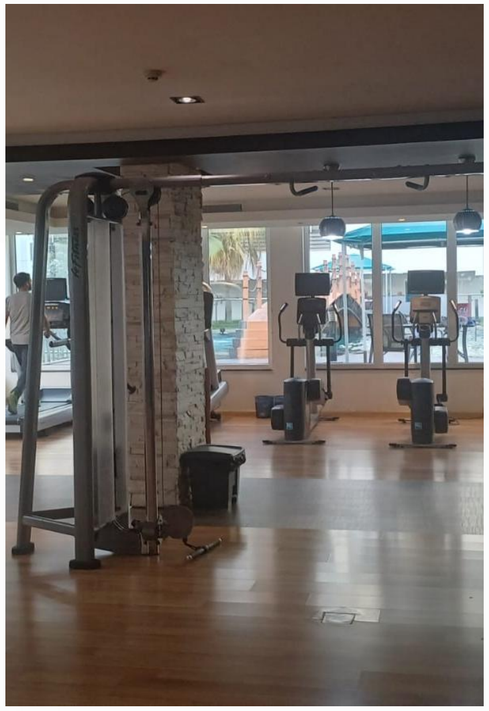
الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	150 م	شارع عرض 40 م
جنوباً	150 م	شارع عرض 40 م
شرقاً	150 م	شارع عرض 10 م مخرج من أصل الصك
غرباً	150 م	شارع عرض 8 م يليه حديقة عامة

موقع العقار







نماذج التقييم

معيار 105

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع اللؤلؤة السكني، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	2%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.8%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات		
معدل الخصم	9.8%	%
معدل الرسملة	9%	%
معدل النمو الايراد (سنوي)	10%	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع اللؤلؤة السكني، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 9% ، بمعدل نمو سنوي للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 10%

تفاصيل مجمع اللؤلؤة السكني

نوع الوحدة	عدد الوحدات	متوسط ايجار الوحدة السنوي	إجمالي الدخل
شقق استديو عدد 1 غرف	30	75,000	2,250,000
شقة عدد 2 غرف	102	90,000	9,180,000
شقة عدد 3 غرف	69	120,000	8,280,000
شقة عدد3 غرف (طابقين)	32	180,000	5,760,000
اجمالي الدخل السنوي المتوقع			25,470,000
	233		109,313

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

اجمالي الدخل المتوقع			
اجمالي عدد الوحدات السكنية بـ المجمع السكني	112	76,000	8,512,000
إيرادات إضافية تحمل على قيمة الايجار (خدمات صيانة وتشغيل)		10%	851,200
اجمالي الدخل السنوي المتوقع			9,363,200

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع اللؤلؤة السكني.

وبناء على البيانات المقدمة من العميل ومقارنة العقارات الأخرى المشابهة سيتم افتراض زيادة الإيجارات بـ نسبة 10% بشكل سنوي ، المتوقعة لتشغيل المجمع السكني للوصول الى القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل.

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية										القيمة الاستردادية
السنوات	يونيو-2025	ديسمبر-2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
الترتيب	1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	0%	12%	8%	8%	8%	12%	8%	8%	8%	8%	
اجمالي الدخل	9,806,000	9,806,000	19,619,000	21,188,520	22,883,602	24,714,290	27,680,004	29,894,405	32,285,957	34,868,834	37,658,341	
نسبة اشغال	64%	80%	85%	85%	95%	95%	95%	98%	98%	98%	98%	
اجمالي قيمة الاشغال	6,290,373	7,844,800	16,676,150	18,010,242	21,739,422	23,478,575	26,296,004	29,296,517	31,640,238	34,171,457	36,905,174	
نسبة الإيرادات الأخرى بالمجمع (خدمات)	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
إجمالي الإيرادات الأخرى	943,556	1,176,720	2,501,423	2,701,536	3,260,913	3,521,786	3,944,401	4,394,478	4,746,036	5,125,719	5,535,776	175,890,664
إجمالي الدخل التشغيلي	7,233,928	9,021,520	19,177,573	20,711,778	25,000,335	27,000,362	30,240,405	33,690,994	36,386,274	39,297,176	42,440,950	
نسبة (التشغيل والصيانة)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	
مصروفات (التشغيل والصيانة)	314,519	451,076	958,879	1,035,589	1,250,017	1,350,018	1,512,020	1,684,550	1,819,314	1,964,859	2,122,047	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	6,919,410	8,570,444	18,218,694	19,676,189	23,750,318	25,650,343	28,728,385	32,006,445	34,566,960	37,332,317	40,318,902	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	6,919,410	8,570,444	18,218,694	19,676,189	23,750,318	25,650,343	28,728,385	32,006,445	34,566,960	37,332,317	40,318,902	
معامل الخصم	0.91		0.83	0.76	0.69	0.63	0.57	0.52	0.47	0.43	0.39	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	6,301,830	7,805,505	15,111,673	14,863,941	16,340,302	16,072,428	16,394,462	16,634,933	16,362,229	16,093,996	15,830,160	157,811,458
إجمالي قيمة العقار												333,702,122
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب												333,800,000

333,800,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103- 104 -106)

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

أسس القيمة

أساس القيمة	
القيمة السوقية	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
✓ القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
✓ الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

\

البيانات والمدخلات

مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية.
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
333,800,000	ثلاثمائة وثلاثة وثلاثون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي

المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل	
التوقيع					

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقيه والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

مستندات العميل

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 ١٢ / 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

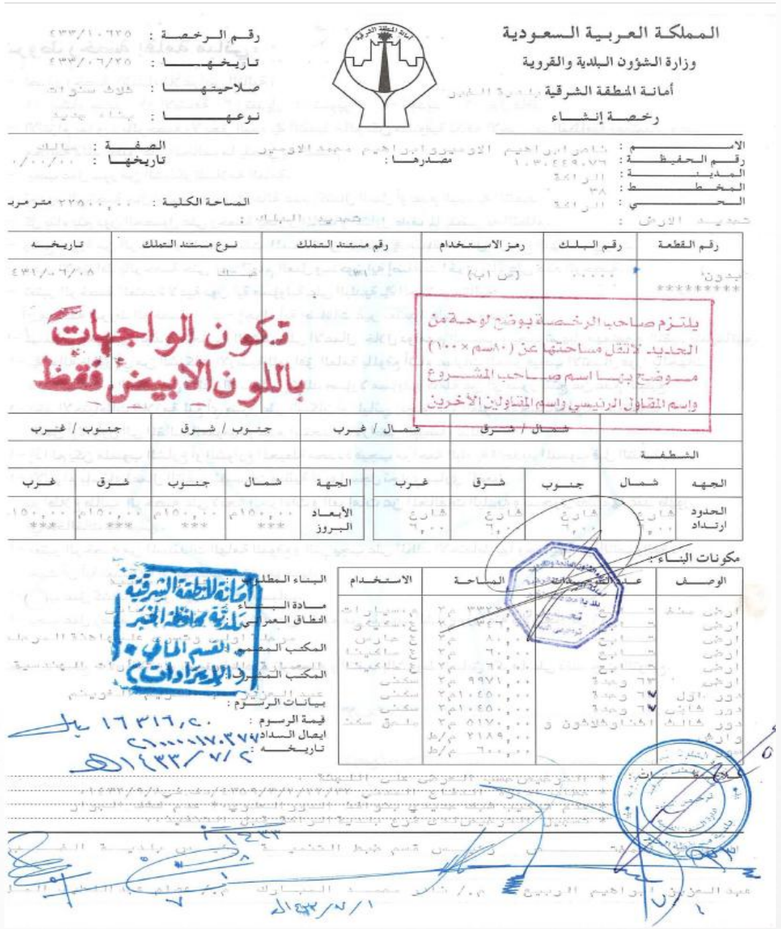
كاتب العدل

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

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

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعليقه)

مطبعة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ — نموذج رقم (٠١٢-٠٣٠-١)



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

رقم الرخصة :
تاريخها :
صلاحيتها :
نوعها :

الصفة :
تاريخها :

الاسم :
رقم الحفيظة :
المدينة :
المخطط :
الحي :

مصدرها :

الشطفة

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود وارتداد	١٨ م	١٨ م	١٨ م	١٨ م
الأبعاد البروز	١٥٠,٠٠ م	١٥٠,٠٠ م	١٥٠,٠٠ م	١٥٠,٠٠ م

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
بدون	٠٠٠٠٠	(س ا ب)	٤٣١/٠٦/١٨	صك	٤٣١/٠٦/١٨

المساحة الكلية : ٢٢٥٠٠ متر مربع

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

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

مكونات البناء :

الوحدة	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أرضي سكن	١	٣٣٠٠ م٢	سكن
أرضي	١	٨٠٠ م٢	
أرضي	١	٦٠٠ م٢	
أرضي	١	٩٩٧١ م٢	
أرضي	١	١٤٥٠ م٢	
أرضي	١	١٤٥٠ م٢	
أرضي	١	٥١٧٠ م٢	
أرضي	١	٢١٨٩ م٢	
أرضي	١	٦٠٠ م٢	

البناء المطلوب :
مادة البناء :
النطاق العمراني :
المكتب الممسح :
المكتب المعتمد :
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ١٦٣١٦,٤٠ ريال
إيصال السداد : ٤٣٠٠٠١٧٠٢٧٧
تاريخه : ١٤٣٣/٧/٢

أمانة المنطقة الشرقية
بلدية محافظة الخبر
القسم المالي
الإيرادات

مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص :	130208
تاريخ الإصدار:	1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء:	1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص:	2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

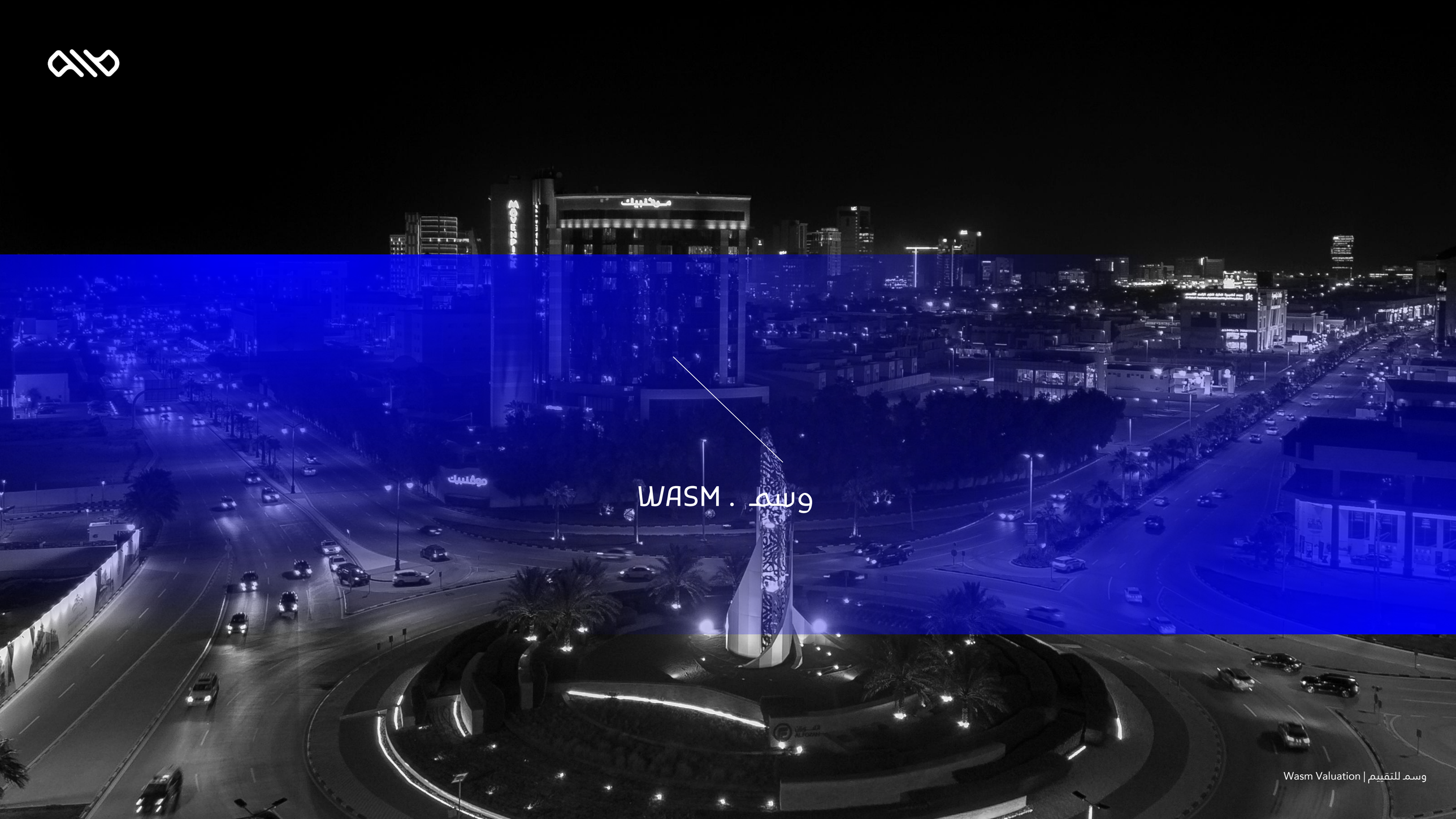
الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء



وسم . WASM

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقارى
WASM-VR-1580| 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/تقييم مجمع سي شور السكني

بناءً على طلبكم تقييم مجمع سي شور السكني بمدينة الخبر ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق لكم التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

معلومات التقرير	
رقم التقرير	WASM-VR-1580
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار	
رقم وثيقة الملكية	930205013309
تاريخ وثيقة الملكية	1438/11/24
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	38,103 م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-
قيمة الأرض	-
قيمة المبنى	-

القيمة النهائية 126,000,000

معلومات التقييم	
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمه	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

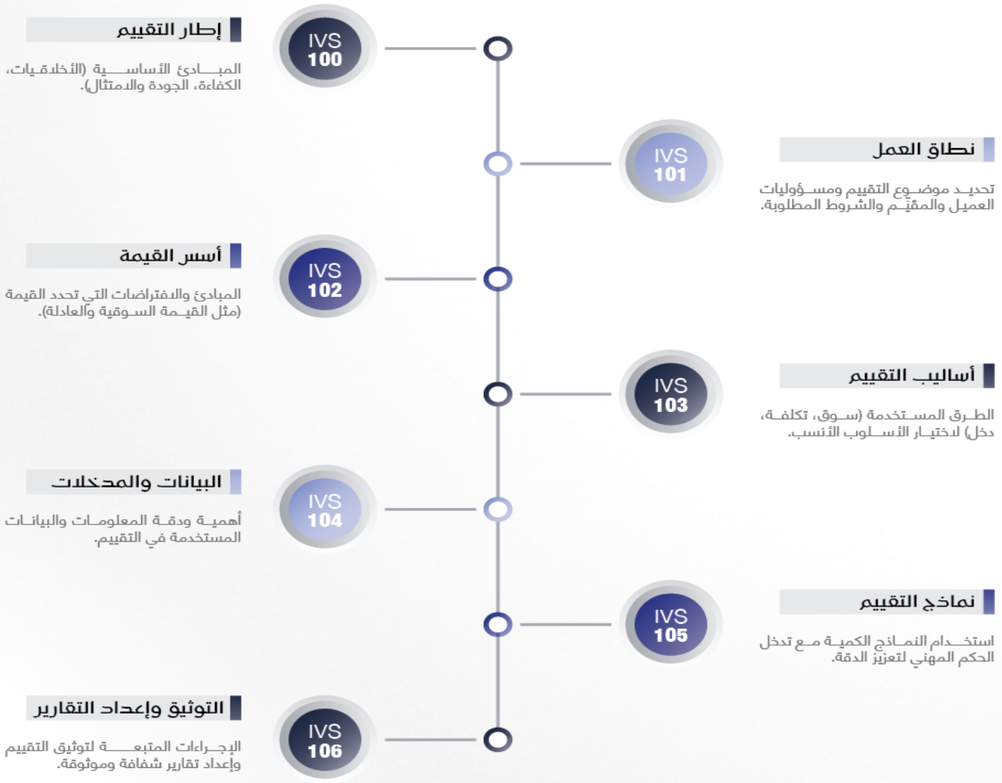
تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1580| 06	2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



01
فحص الأصل
تُستلم المستندات ويُجرى زيارة الموقع للتحقق من مطابقة الوثائق للحالة الفعلية.
02
تحديد الخصائص
يُستخلص من المعاينة مواصفات العقار مثل مساحة الأرض ونوعية البناء والميزات المؤثرة.
03
دراسة المنطقة
يُقيَّم موقع العقار من حيث سهولة الوصول وتوفر الخدمات والبنية التحتية عبر الزيارة والاستقصاء.
04
اختيار الأسلوب
يُحلل المقيّم البيانات لتحديد الطريقة المثلى لتقييم العقار.
05
جمع البيانات
تُجمع المعلومات الضرورية ويتم تحليلها بدقة وفق الأسلوب المحدد.
06
تقدير القيمة
يُدمج المقيّم نتائج الأساليب المختلفة لترجيح قيمة العقار بما يتناسب مع نطاق العمل.
07
مراجعة النتائج
يُراجع تقرير التقييم مقيّم معتمد للتأكد من دقة التطبيق والنتائج.
08
إعداد التقرير
يُصاغ التقرير وفق معايير IVS، شاملاً كل التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة لفهم قيمة العقار.

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	نطاق التقييم	تاريخ التقييم
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	قيود الإستخدام والنشر	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار		
استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
تجاري	930205013309	1438/11/24 هـ
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الخبر	حي العزيزية / 2/338	-
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
38,103م2	24,760 م2	ملكية مطلقة

\

نطاق العمل

معلومات عامة

نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS المعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.
2- تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصرا وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجوز استخدامه في أغراض أخرى.
3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.
4. أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
خاصة	لا يوجد.

معلومات العقار

وصف العقار

- العقار عبارة عن مجمع سكني .
- يقع المجمع في حي العزيزية في مدينة الخبر، بالقرب من أهم المواقع السياحية في مدينة الخبر مثل: كورنيش الخبر وجسر الملك فهد المؤدي لمملكة البحرين، يحتوي على (112) وحدة سكنية تم تأثيثها وتجهيزها بالكامل. ويضم عددًا من المرافق الترفيهية والخدمية للسكان، من مسابح وأندية صحية ومراكز رياضية للرجال وأخرى للنساء ومطعم فاخر.
- مسطحات البناء 24,760 م2

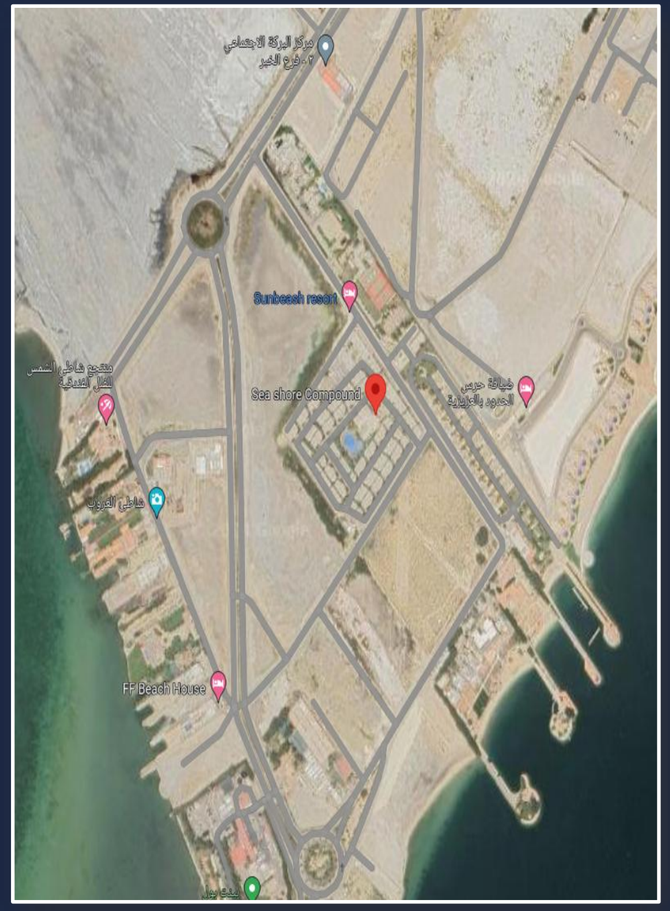
تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	192,43 م	شارع عرض20 م
جنوباً	192,43 م	أرض مملوكه غير مخططه
شرقاً	200 م	شارع عرض 15 م
غرباً	200 م	شارع عرض 15 م

موقع العقار



نماذج التقييم

معيار 105

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار سي شور السكني، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	2.0%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.8%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات		
معدل الخصم	9.8	%
معدل الرسملة	8	%
معدل نمو الايجارات (سنوي) حسب بيانات العميل	10	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع سي شور السكني، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 8% ، بمعدل نمو ايجاري كل سنوي للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 10%

تفاصيل مجمع سي شور السكني

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	38,103	م2
اجمالي مسطحات البناء	24,760	م2
عدد الوحدات	112	وحده

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

اجمالي الدخل المتوقع			
اجمالي عدد الوحدات السكنية بـ المجمع السكني	112	76,000	8,512,000
إيرادات إضافية تحمل على قيمة الايجار (خدمات صيانة وتشغيل)	10%		851,200
اجمالي الدخل السنوي المتوقع			9,363,200

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع سي شور السكني.

وبناء على البيانات المقدمة من العميل ومقارنة العقارات الأخرى المشابهة سيتم افتراض زيادة الإيجارات بـ نسبة 10% بشكل سنوي ، المتوقعة لتشغيل المجمع السكني للوصول الى القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل،

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية										القيمة الاستردادية
السنوات	يونيو-2025	ديسمبر-2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
الترتيب		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
معدل النمو	0%	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
اجمالي الدخل	4,239,314	4,239,314	8,478,627	9,326,490	10,259,139	11,285,053	12,413,558	13,654,914	15,020,405	16,522,445	18,174,690	
نسبة اشغال	48%	50%	60%	60%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	
اجمالي قيمة الاشغال	2,027,000	2,119,657	5,087,176	5,595,894	7,694,354	8,463,789	9,310,168	10,241,185	11,265,304	12,391,834	13,631,018	
نسبة تشغيل خدمات فندقية بالمجمع السكني	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
إيرادات الخدمات الفندقية	202,700	211,966	508,718	559,589	769,435	846,379	931,017	1,024,119	1,126,530	1,239,183	1,363,102	72,250,132
نسبة الإيرادات الأخرى بالمجمع (خدمات)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
إجمالي الإيرادات الأخرى	202,700	211,966	508,718	559,589	769,435	846,379	931,017	1,024,119	1,126,530	1,239,183	1,363,102	
إجمالي الدخل التشغيلي	2,432,400	2,543,588	6,104,611	6,715,073	9,233,225	10,156,547	11,172,202	12,289,422	13,518,364	14,870,201	16,357,221	
نسبة (التشغيل والصيانة)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
مصروفات (التشغيل والصيانة)	202,700	254,359	610,461	671,507	923,322	1,015,655	1,117,220	1,228,942	1,351,836	1,487,020	1,635,722	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	2,229,700	2,289,229	5,494,150	6,043,565	8,309,902	9,140,893	10,054,982	11,060,480	12,166,528	13,383,181	14,721,499	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	2,229,700	2,289,229	5,494,150	6,043,565	8,309,902	9,140,893	10,054,982	11,060,480	12,166,528	13,383,181	14,721,499	
معامل الخصم	0.91	0.91	0.83	0.76	0.69	0.63	0.57	0.52	0.47	0.43	0.39	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	2,030,692	2,084,908	4,557,177	4,565,477	5,717,242	5,727,656	5,738,089	5,748,541	5,759,011	5,769,501	5,780,011	53,478,305
إجمالي قيمة العقار												125,728,436
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب												126,000,000

126,000,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103- 104 -106)

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

أسس القيمة

أساس القيمة	
القيمة السوقية	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

\

البيانات والمدخلات

مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية.
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
126,000,000	مائة وستة وعشرون مليون ريال سعودي

المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب		أساسي زميل	
التوقيع					

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقيه والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

مستندات العميل

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 بدون 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 ٠ ٤ م لكليهما وكذلك وجود غرفة كهرباء بالركن الجنوبي الشرقي بمساحة ٢ ٠ 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

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل بمكتب رقم (٥١)

كاتب العدل

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

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

صفحة ١ من ١

نموذج رقم (٠١٢-٠٣-٠١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٣٠٣٢

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 اجزا 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	صك	٤٣٦/٠٣/٢٠

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

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

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

الجهه	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 ***	٢٠٠,٠٠م ***	٢٠٠,٠٠م ***	٢٠٠,٠٠م ***

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضي	ستة وسبعون وح	٨٢٧٨,١٦ م٢	م٠سيارات
دور اول	شايع	١٠١٣٩,٠٨م٢	سكني
ارضي	شمان عشروحدة	١١٦٠,٢٧ م٢	سكني
دور اول	شمان عشروحدة	١١٦٠,٢٧ م٢	سكني
ارضي	شايع	١٠٣,٣٠ م٢	ع٠سكيكو
ارضي	شايع	٥٣١,٠٠ م٢	ب سباحة
ارضي	شايع	١٤٨,٥٠ م٢	مصلى
ارضي	شايع	٤٧,٨٥ م٢	ع جارس
ارضي	وحدة واحدة	٣٨٠,٧٠ م٢	مكتب
ارضي	شايع	١٢٥,٠٠ م٢	خدمات
دور اول	شايع	١٢٥,٠٠ م٢	خدمات

البناء المطلوب :
مادة البناء : سكني
النطاق العمراني : مدينة محافظة الخبر
مرحلة اولى وتسري عليها هذه المرحلة
المكتب المصمم :
شركة التصميم للهندسة المعمارية
المكتب المشرف :
شركة التصميم للهندسة المعمارية
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ٧٣٩٤٣٨١ ريال
ايصال السداد : ٣٥٥٧٧٤
تاريخه : ٤٣٨/٧/١٣

ملاحظات :
*...التشطيب تعديل وتجديد للتشطيب الاساسي...
*...عدم تركيب مكيف جديد في شقق الدور العلوي...
*...تسهيل التشطيب لمرفق فرع بلدية الخبر الجنوبية...

رئيس قسم ضبط المخالفات
م/ احمد الحضيري الحربي
م/عبدالعزيز عبدالكريم التويجري

المهندس المختص
م / سلطان حامد الزايدي

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 اجزا 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	صك	٤٣٦/٠٣/٢٠

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

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

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

الجهه	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 ***	٢٠٠,٠٠م ***	٢٠٠,٠٠م ***	٢٠٠,٠٠م ***

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
القبو	شايع	٨٩٢,٦٠ م٢	نادي
ارضي	وحدة واحدة	٩٢٦,٩٠ م٢	نادي
القبو	شايع	٢١٦,٥٠ م٢	غرف مياه
وارض ********		٥٥٦,٦٤ م٢/ب	

البناء المطلوب :
مادة البناء : سكني
النطاق العمراني : مدينة محافظة الخبر
مرحلة اولى وتسري عليها هذه المرحلة
المكتب المصمم :
شركة التصميم للهندسة المعمارية
المكتب المشرف :
شركة التصميم للهندسة المعمارية
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ٧٣٩٤٣٨١ ريال
ايصال السداد : ٣٥٥٧٧٤
تاريخه : ٤٣٨/٧/١٣

ملاحظات :
*...التشطيب تعديل وتجديد للتشطيب الاساسي...
*...عدم تركيب مكيف جديد في شقق الدور العلوي...
*...تسهيل التشطيب لمرفق فرع بلدية الخبر الجنوبية...

رئيس قسم ضبط المخالفات
م/ احمد الحضيري الحربي
م/عبدالعزيز عبدالكريم التويجري

المهندس المختص
م / سلطان حامد الزايدي

مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص :	130208
تاريخ الإصدار:	1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء:	1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص:	2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

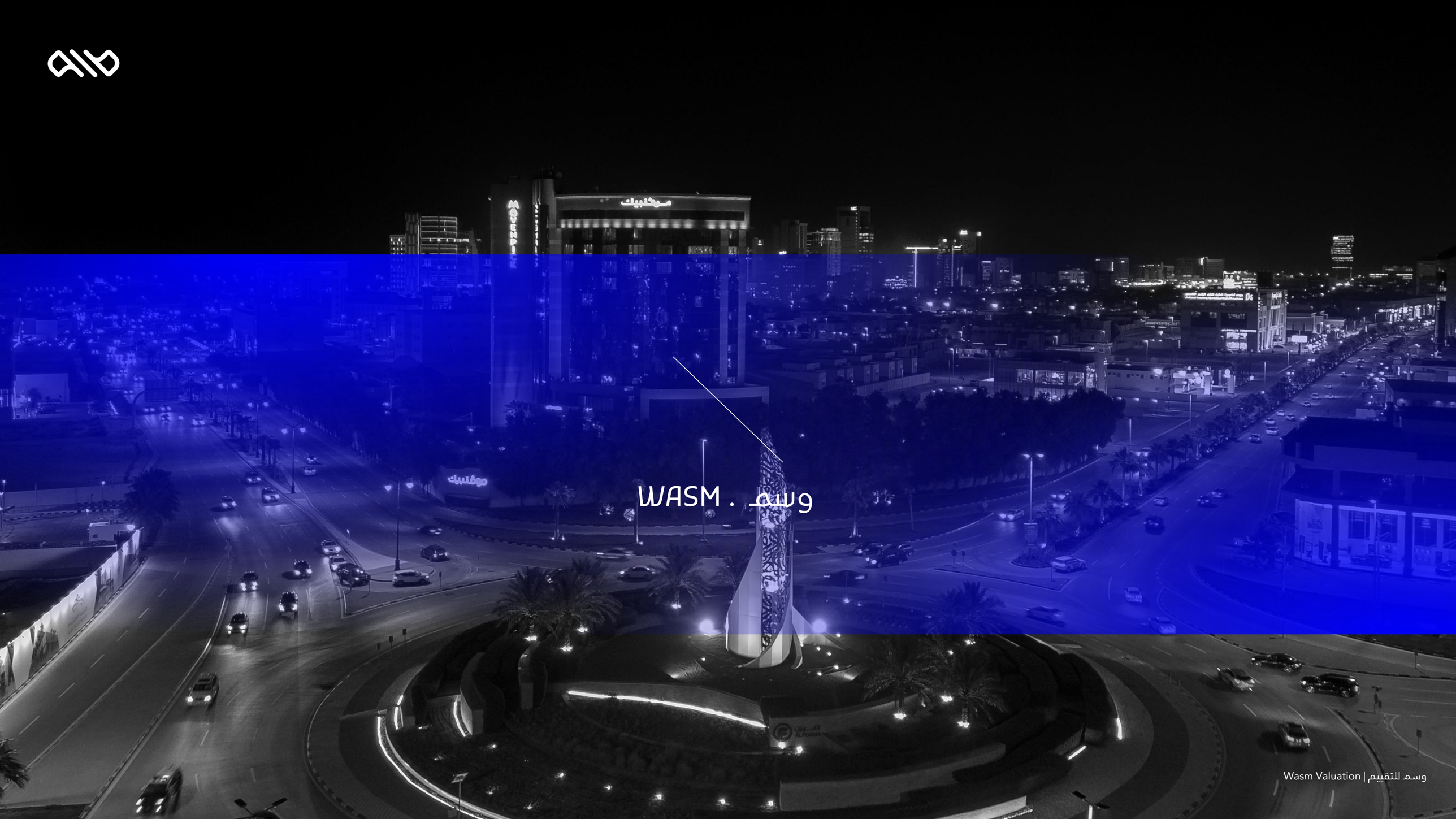
الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء



وسم . WASM

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

WASM-VR-1573 | 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

Classified as: Public

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/ تقييم فندق جاردينو

بناءً على طلبكم تقييم فندق جاردينو بمدينة الرياض ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

Classified as: Public

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

Classified as: Public

معلومات التقرير	
رقم التقرير	WASM-VR-1573
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار	
رقم وثيقة الملكية	918501000502
تاريخ وثيقة الملكية	1443/2/15
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	3,495.35 م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-
قيمة الأرض	-
قيمة المبنى	-

القيمة النهائية 97,125,000

معلومات التقييم	
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمه	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

Classified as: Public

تقرير تقييم عقاري

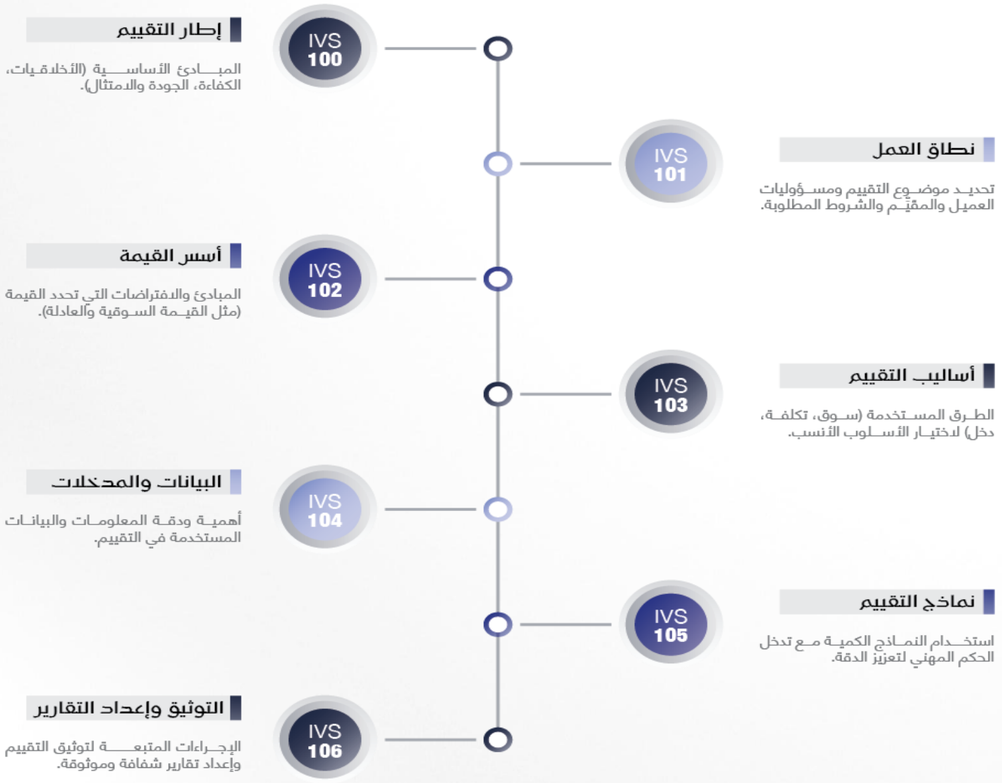
رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1573 | 06 | 2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

Classified as: Public

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



Classified as: Public

Classified as: Public

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	نطاق التقييم	تاريخ التقييم
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	قيود الإستخدام والنشر	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار		
استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
تجاري	918501000502	1441/5/19
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الرياض	1324/أ /العليا	129-130-131-132
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
3,495.35 م2	13,838م2	ملكية مطلقة

Classified as: Public

\

نطاق العمل

معلومات عامة

نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVSالمعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.

2 - تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصرا وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجوز استخدامه الى أغراض أخرى.

3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.

4- أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
خاصة	لا يوجد.

Classified as: Public

معلومات العقار

وصف العقار

- العقار عبارة عن فندق ضيافة .
- يقع فندق جاردينو في مدينة الرياض بحي العليا على طريق التخصصي، ويتكون الفندق من(94) غرفة وجناح فندقي ومجهز الفندق بكامل الخدمات من نادي رياضي وقاعات للمناسبات والاحتفالات ومطعم ومسابح ومواقف سيارات. ويتميز الفندق بموقعه على أحد أهم الطرق الشريانية بمدينة الرياض. والفندق مؤجر على شركة سعودية رائدة في استئجار وتشغيل الفنادق بعقد ملزم يمتد لعشرة سنوات.
- مسطحات البناء 13,838 م2.

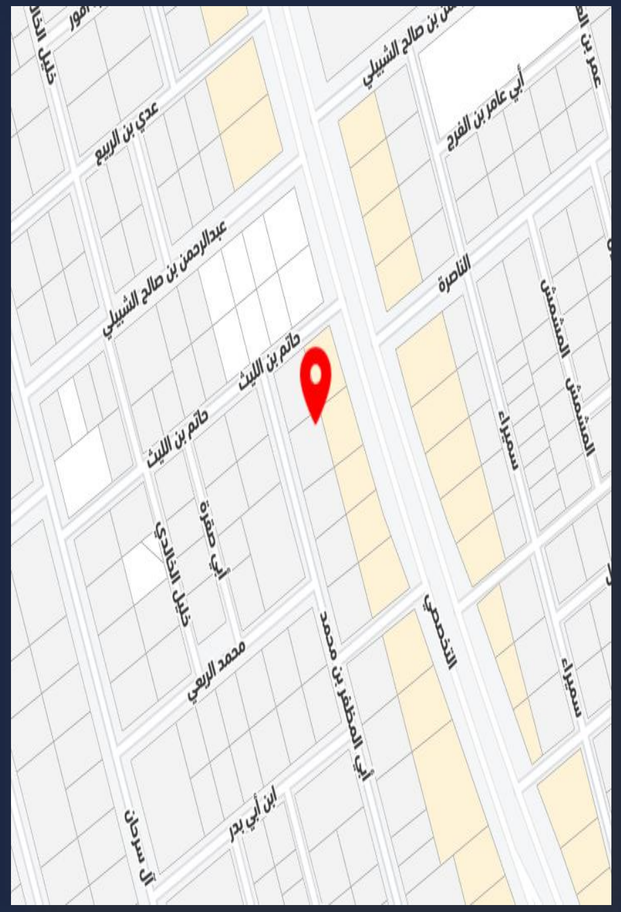
تقييم الخدمات

توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

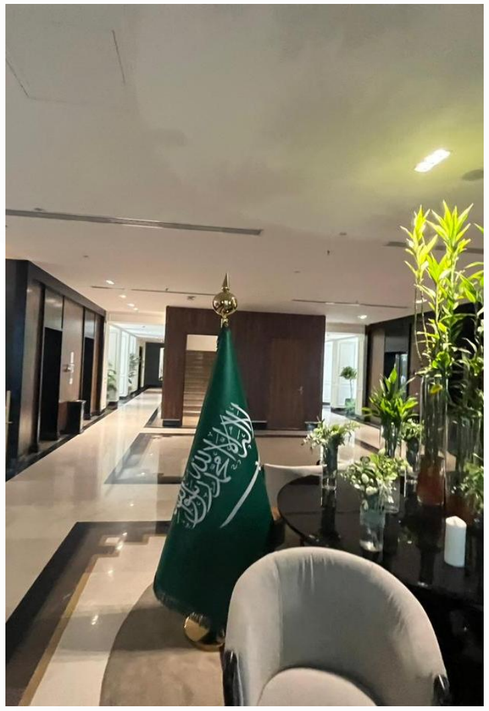
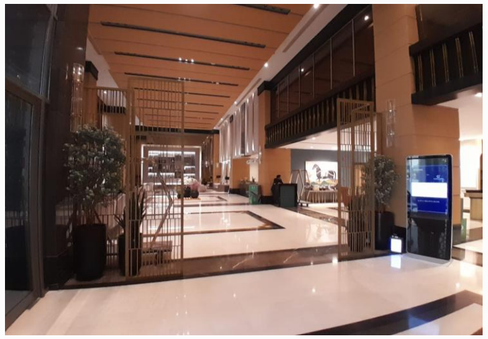
الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	55 م	شارع عرض 12 م
جنوباً	58 م	قطعة رقم 133 و 134
شرقاً	62.7 م	شارع عرض 46 م
غرباً	62 م	شارع عرض 15 م

موقع العقار



Classified as: Public

Classified as: Public

نماذج التقييم

معيار 105

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار فندق جاردينو الرياض، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.50%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	2.0%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.8%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 7 سنوات		
معدل الخصم	9.8	%
معدل الرسملة	7.5	%
معدل النمو	0	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار فندق جاردينو الرياض، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 7.5 %

تفاصيل فندق جاردينو

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	3,495.35	م2
اجمالي مسطحات البناء	13,838	م2
عدد الوحدات الفندقية	94	وحدة

Classified as: Public

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية														القيمة الاستردادية للمبنى
السنوات	2025-06	2025-12	2026-06	2026-12	2027-06	2027-12	2028-06	2028-12	2029-06	2029-12	2030-06	2030-12	2031-06	2031-12	
فترة التدفقات بالسنوات	1		2		3		4		5		6		7		
ترتيب التدفقات المالية	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
اجمالي الدخل	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	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	4,125,000	
نسبة الاشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
قيمة الاشغال	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000	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	4,125,000	57,656,156
دخل إضافي (ايجار برج الاتصالات)	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	35,000	
إجمالي الدخل الفعال	3,785,000	3,785,000	3,785,000	3,785,000	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	4,160,000	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	3,785,000	3,785,000	3,785,000	3,785,000	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	4,160,000	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	7,570,000		7,570,000		8,320,000		8,320,000		8,320,000		8,320,000		8,320,000		
معامل الخصم	0.91		0.83		0.76		0.69		0.63		0.57		0.52		
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	6,894,353		6,279,010		6,285,160		5,724,189		5,213,287		4,747,984		4,324,212		39,468,195
إجمالي قيمة العقار															97,124,351
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب															97,125,000

97,125,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

Classified as: Public

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103- 104 -106)

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

Classified as: Public

أسس القيمة

أساس القيمة	
القيمة السوقية	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
✓ القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
✓ الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

Classified as: Public

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

Classified as: Public

\

البيانات والمدخلات

مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية.
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

Classified as: Public

\

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
97,125,000	سبعة وتسعون مليوناً ومائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي

المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل	
التوقيع					

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقيه والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

Classified as: Public

مستندات العميل

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) ثلاثة الاف 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

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعديله)

نموذج رقم (٢٠٠٠٠٠١٢)

صفحة رقم 1 من 1

Classified as: Public

مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص : 130208
تاريخ الإصدار: 1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء: 1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص: 2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي
م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

Classified as: Public

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

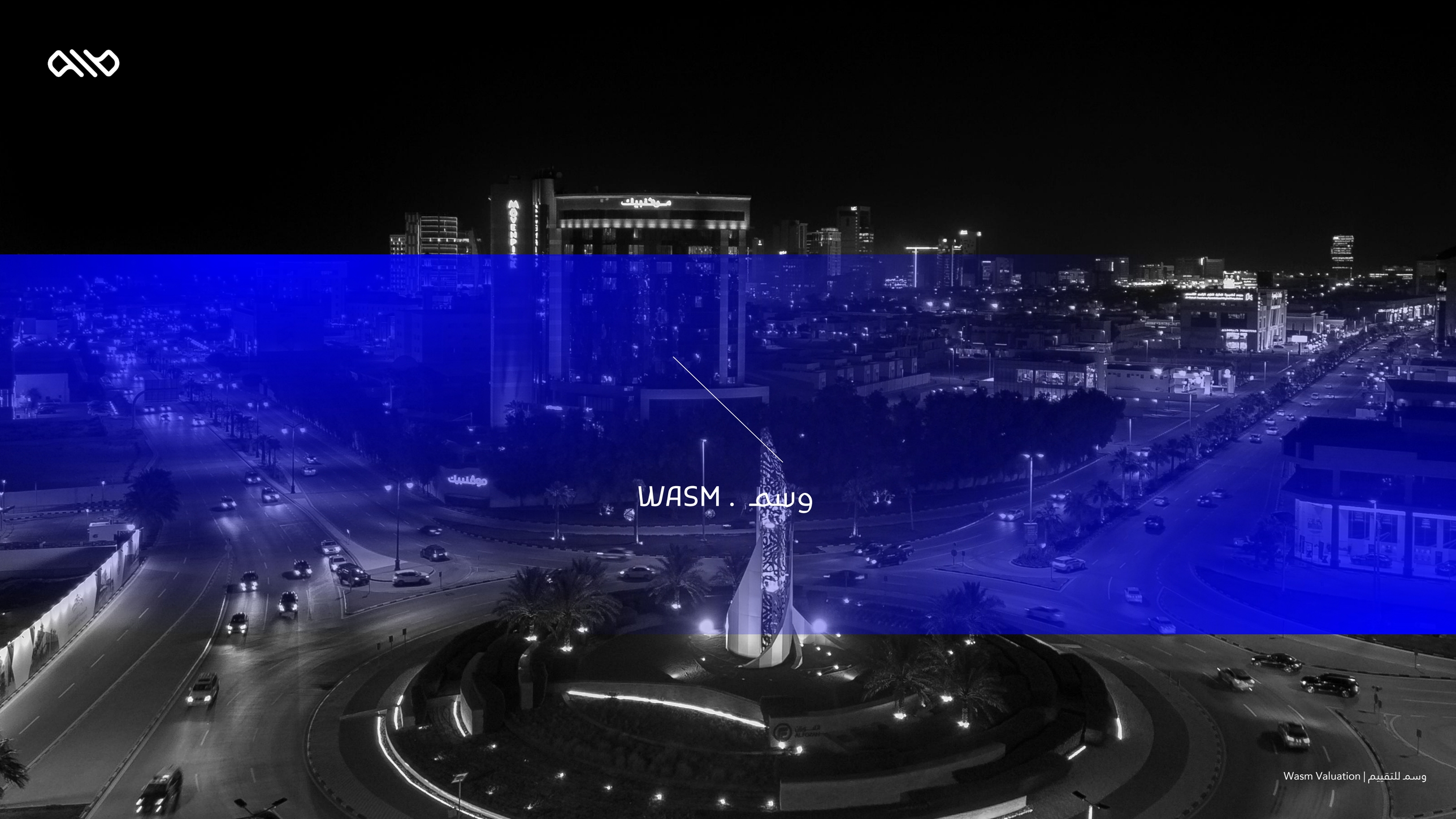
الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء

Classified as: Public



وسم . WASM

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

WASM-VR-1574 | 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/ تقييم مجمع أجزالا السكني

بناءً على طلبكم تقييم مجمع أجزالا السكني ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

معلومات التقرير	
رقم التقرير	WASM-VR-1574
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار	
رقم وثيقة الملكية	330205013307 - 330205013308
تاريخ وثيقة الملكية	1438/11/24
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	29,486 م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-
قيمة الأرض	-
قيمة المبنى	-

القيمة النهائية 141,800,000

معلومات التقييم	
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمة	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

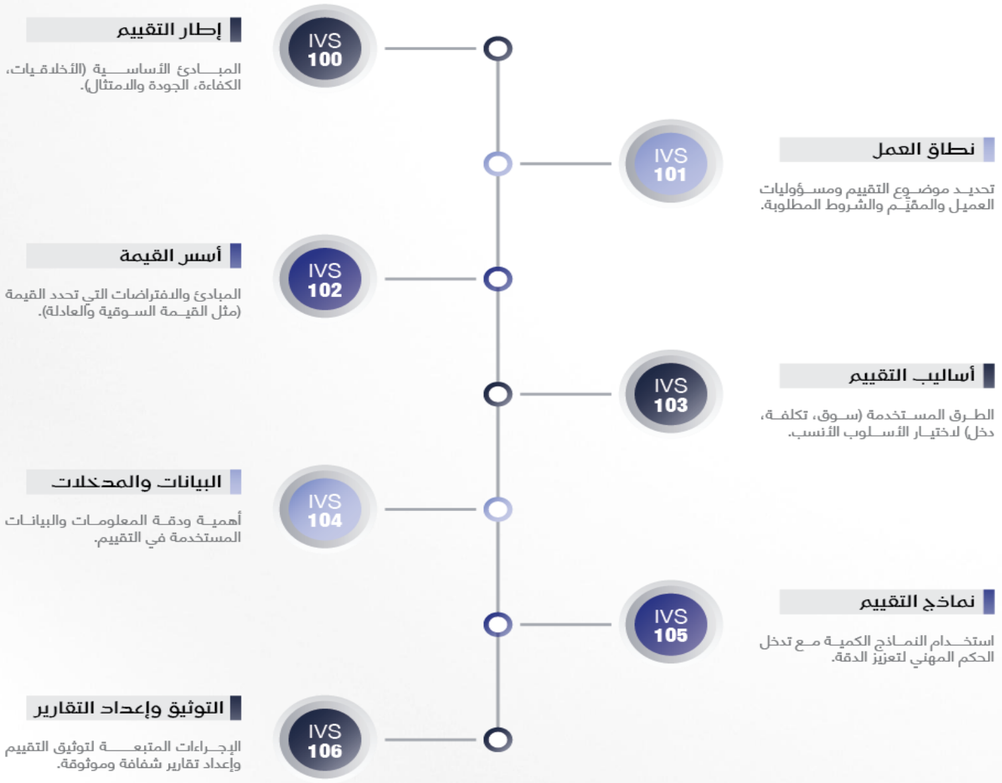
تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1574 | 06 | 2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



01
فحص الأصل
تُستلم المستندات ويُجرى زيارة الموقع للتحقق من مطابقة الوثائق للحالة الفعلية.
02
تحديد الخصائص
يُستخلص من المعاينة مواصفات العقار مثل مساحة الأرض ونوعية البناء والميزات المؤثرة.
03
دراسة المنطقة
يُقيَّم موقع العقار من حيث سهولة الوصول وتوفر الخدمات والبنية التحتية عبر الزيارة والاستقصاء.
04
اختيار الأسلوب
يُحلل المقيّم البيانات لتحديد الطريقة المثلى لتقييم العقار.
05
جمع البيانات
تُجمع المعلومات الضرورية ويتم تحليلها بدقة وفق الأسلوب المحدد.
06
تقدير القيمة
يُدمج المقيّم نتائج الأساليب المختلفة لترجيح قيمة العقار بما يتناسب مع نطاق العمل.
07
مراجعة النتائج
يُراجع تقرير التقييم مقيّم معتمد للتأكد من دقة التطبيق والنتائج.
08
إعداد التقرير
يُصاغ التقرير وفق معايير IVS، شاملاً كل التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة لفهم قيمة العقار.

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	نطاق التقييم	تاريخ التقييم
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	قيود الإستخدام والنشر	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار		
استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
سكني	330205013307 - 330205013308	1438/11/24
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الخبر	2/41 / قرطبة	22 و 23
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
29,486 م2	26,388.02 م2	ملكية مطلقة

\

نطاق العمل

معلومات عامة

نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS المعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.
2 - تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصرا وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجب استخدامه الى أغراض أخرى.
3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.
4. أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
خاصة	لا يوجد.

معلومات العقار

وصف العقار

- العقار عبارة عن مجمع سكني.
- يقع المجمع في مدينة الخبر على طريق الملك سعود (القشلة) الذي يصل طريق الملك فهد بوسط مدينة الظهران.
- يتكون من (101) فيلا مجهزة بكامل الخدمات التي يحتاجها ساكني المجمع من مركز صحي ورياضي وترفيهي وملاعب وقاعة متعددة الأغراض.
- يتميز بموقعه الاستراتيجي على واحد من أهم الطرق في الخبر وكذلك بقربه من جميع المناطق المهمة والرئيسية في المنطقة .
- مسطحات البناء 26,388.02 م2.

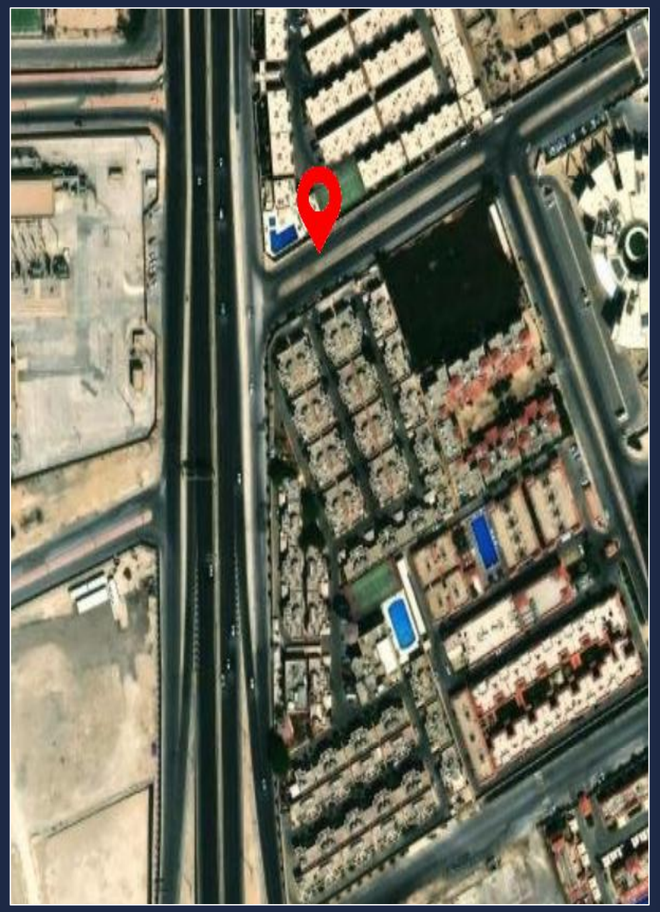
الحدود والأطوال للقطعة رقم 23

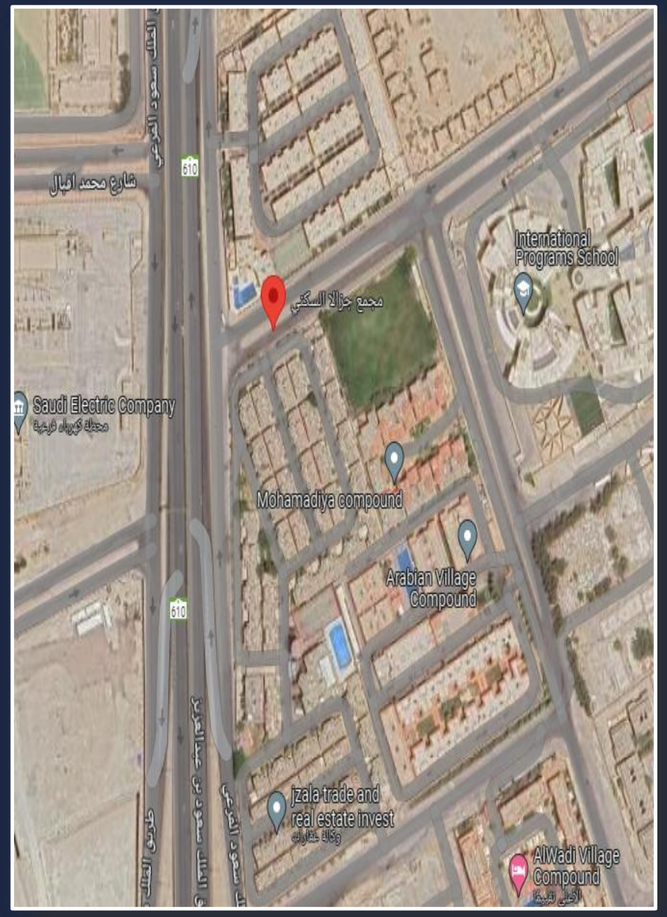
الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	89,73 م	قطعة 22
جنوباً	140,3 م	شارع عرض 30 م
شرقاً	130 م	قطعة 25
غرباً	139,57 م	شارع الملك سعود عرض 60 م

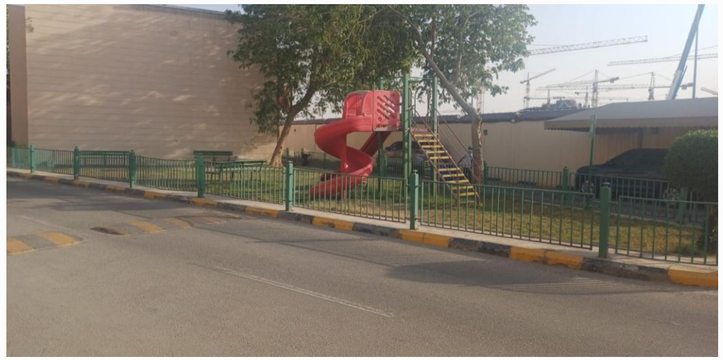
الحدود والأطوال للقطعة رقم 22

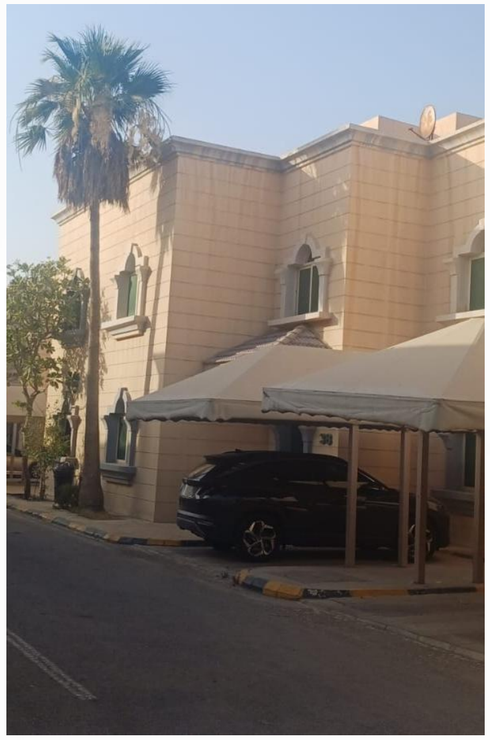
الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	81,96 م	شارع عرض 30 م
جنوباً	139,73 م	قطعة رقم 25/23
شرقاً	130 م	قطعة 24
غرباً	142,46 م	شارع الملك سعود عرض 60 م

موقع العقار

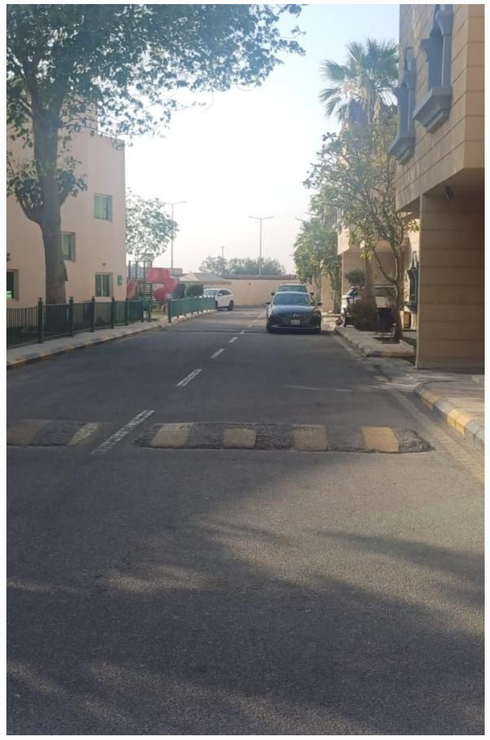








Oasis Cafe



RECREATION CENTER

نماذج التقييم

معيار 105

تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم /

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مجمع اجزالا السكني ، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	2.0%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.0%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.8%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات		
معدل الخصم	9.8%	معدل الخصم الحالي
معدل الرسملة	8.0%	معدل الخصم الحالي
معدل النمو في الايرادات (كل ثلاث سنوات)	20%	معدل النمو المتوقع

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مجمع أجزالا السكني، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 8 % ، بمعدل نمو ايجاري سنوي للقيمة الإيجارية على ان لا يتعدى 10%

تفاصيل مجمع أجزالا السكني

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	29,486.73	م2
اجمالي مسطحات البناء	26,388.02	م2
عدد الوحدات	101	عدد

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

اجمالي الدخل المتوقع			
اجمالي عدد الوحدات السكنية بـ المجمع السكني	101	70,000	7,070,000
إيرادات إضافية تحمل على قيمة عقد الايجار (خدمات صيانة وتشغيل)		20%	1,414,000
اجمالي الدخل السنوي المتوقع			8,484,000

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مجمع أجزالا السكني.
وبناء على البيانات المقدمة من العميل ومقارنة العقارات الأخرى المشابهة سيتم افتراض زيادة الإيجارات بـ نسبة 8% بشكل سنوي ، المتوقعة لتشغيل المجمع السكني للوصول الى القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل.

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية										القيمة الاستردادية
السنوات	يونيو -2025	ديسمبر -2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
الترتيب	1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	
معدل النمو السنوي	0%	0%	8%	8%	8%	8%	9%	8%	8%	8%	8%	
اجمالي الدخل	3,560,000	3,560,000	8,200,000	8,856,000	9,564,480	10,329,638	11,259,306	12,160,050	13,132,854	14,183,483	15,318,161	
نسبة اشغال	90%	95%	100%	95%	95%	95%	100%	95%	95%	95%	98%	
اجمالي قيمة الاشغال	3,198,750	3,382,000	8,200,000	8,413,200	9,086,256	9,813,156	11,259,306	11,552,048	12,476,212	13,474,309	15,011,798	
نسبة الإيرادات الأخرى للمجمع (خدمات صيانة وتشغيل)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
إجمالي الإيرادات الأخرى	319,875	338,200	820,000	841,320	908,626	981,316	1,125,931	1,155,205	1,247,621	1,347,431	1,501,180	74,558,960
إجمالي الدخل الفعال	3,518,625	3,720,200	9,020,000	9,254,520	9,994,882	10,794,472	12,385,236	12,707,253	13,723,833	14,821,739	16,512,978	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	255,900	297,616	721,600	740,362	799,591	863,558	990,819	1,016,580	1,097,907	1,185,739	1,321,038	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	3,262,725	3,422,584	8,298,400	8,514,158	9,195,291	9,930,914	11,394,418	11,690,672	12,625,926	13,636,000	15,191,940	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	3,262,725	3,422,584	8,298,400	8,514,158	9,195,291	9,930,914	11,394,418	11,690,672	12,625,926	13,636,000	15,191,940	
معامل الخصم	0.91	0.91	0.83	0.83	0.76	0.69	0.63	0.57	0.52	0.47	0.43	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	2,971,516	3,117,107	6,883,189	7,062,152	6,946,379	6,832,504	7,139,708	6,671,530	6,562,161	6,454,584	6,549,259	67,190,089
				إجمالي قيمة العقار								141,749,048
				إجمالي قيمة العقار بعد التقريب								141,800,000

141,800,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103 – 104 – 106)

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

أسس القيمة

أساس القيمة	
القيمة السوقية	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
✓ القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
✓ الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

\

البيانات والمدخلات

مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية.
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
141,800,000	مائة وواحد وأربعون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي

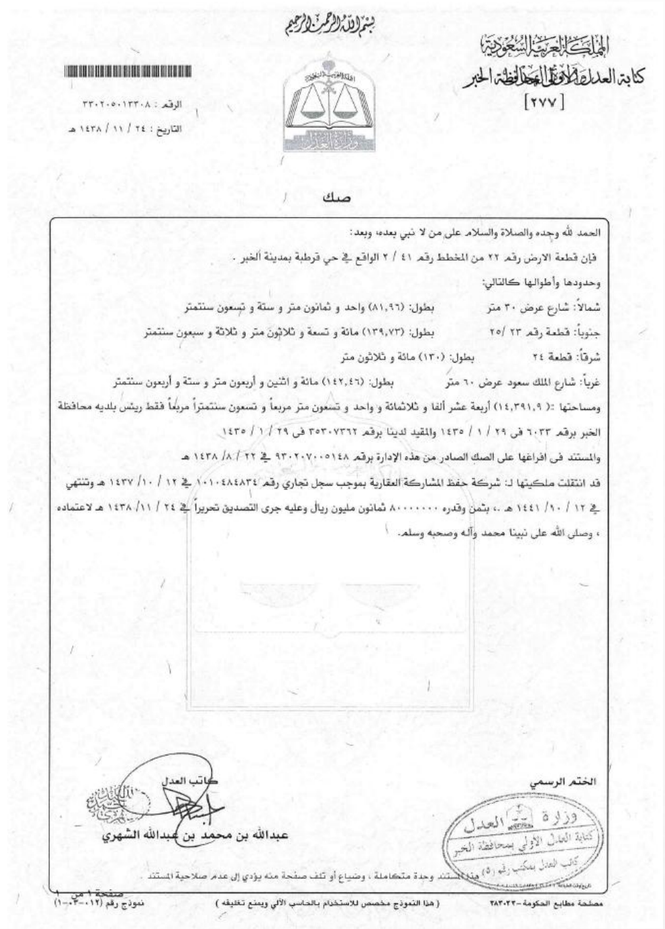
المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	شركة المتحدة وسم للتقييم wasm united real estate valuation company C.R. 2051229492 L.NO. 1210001174
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل	

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقيه والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

مستندات العميل



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 ريس بلديه محافظة الخبر برقم ٦٠٣٣ فى ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ والمقيد لدينا برقم ٣٥٣٠٧٣٦٢ فى ٢٩ / ١ / ١٤٣٥

والمستند فى افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٧٠٠٥٠٤٨ 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

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

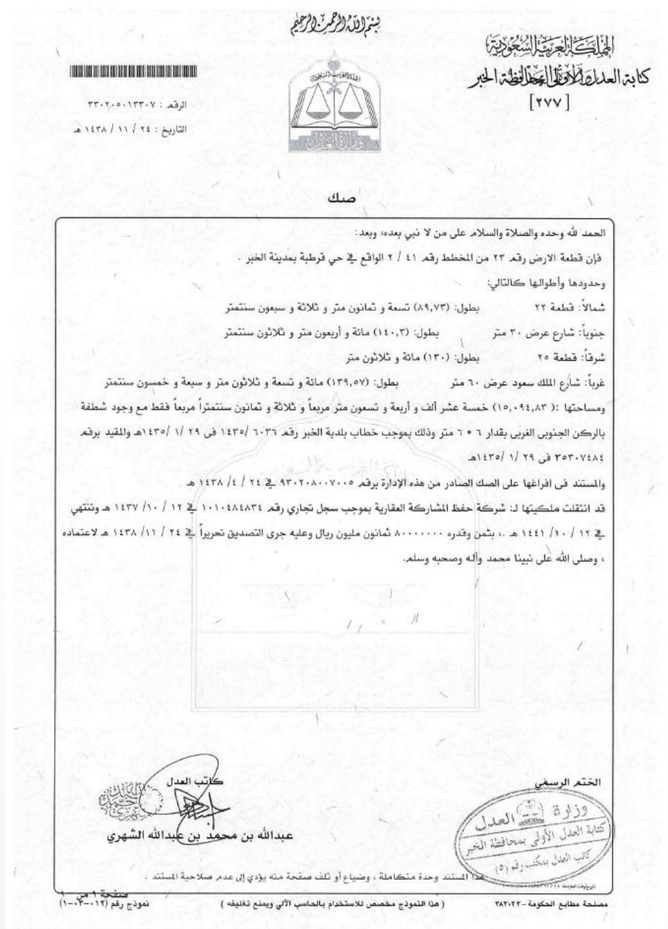
كاتب العدل

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

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 (٠١٢-٠٣-٠١)



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: (١٤٠,٣) 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 فى ٢٩ /١ /١٤٣٥هـ والمقيد برقم ٣٥٣٠٧٤٨٤ فى ٢٩ /١ /١٤٣٥هـ

والمستند فى 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

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

كاتب العدل

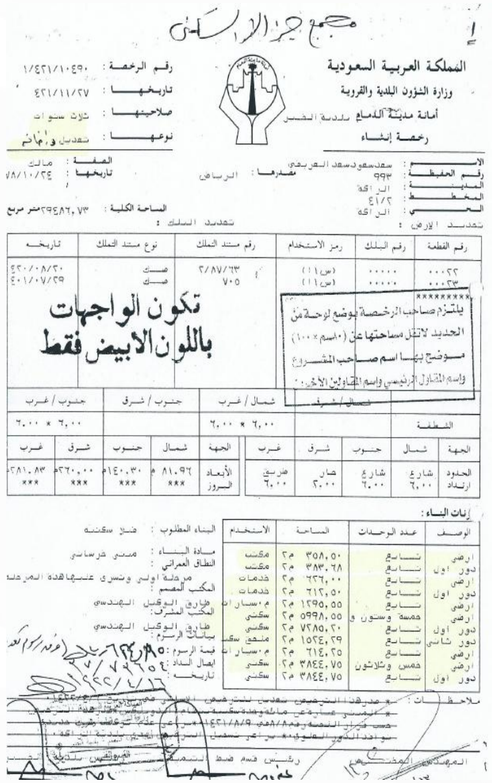
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

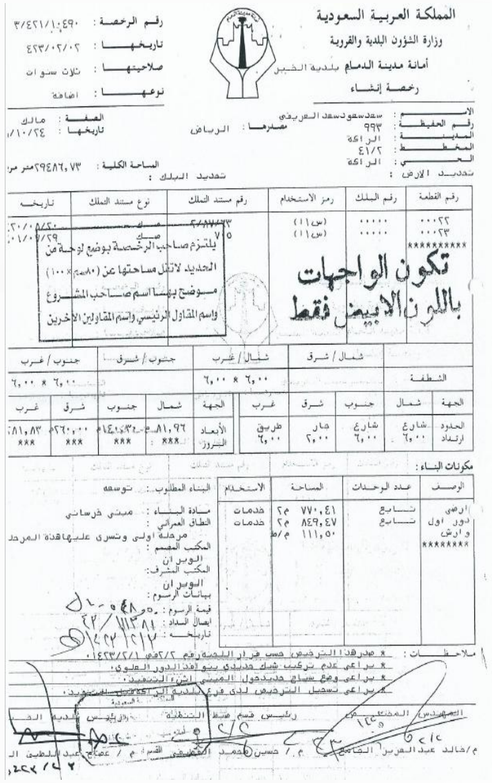
هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .

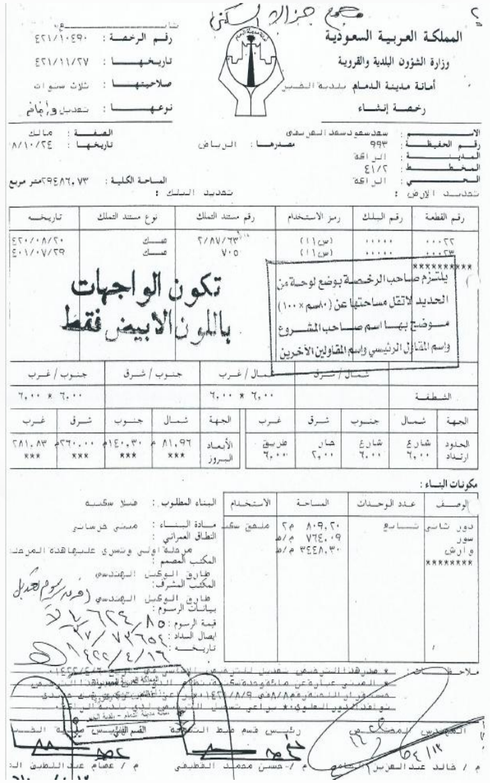
صفحة ١ من ١

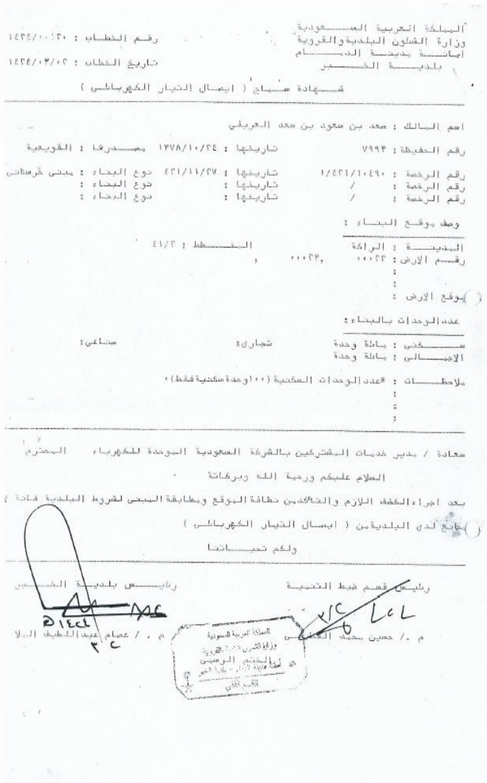
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-٠١)

مستندات العقار









مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص :	130208
تاريخ الإصدار:	1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء:	1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص:	2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

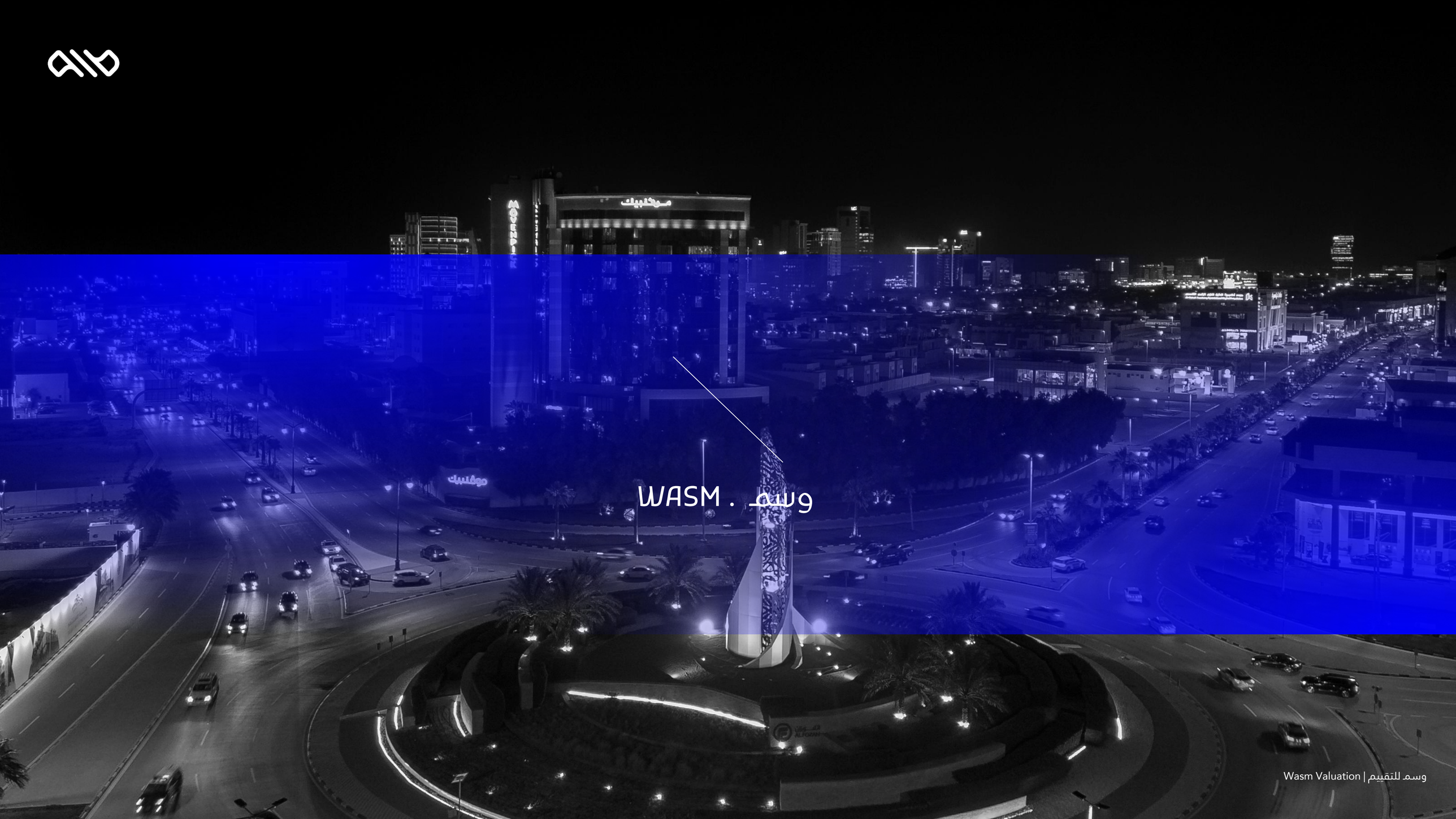
الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء



وسم . WASM

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري
WASM-VR-1571 | 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/ تقييم شقق فندقية الظهران

بناءً على طلبكم تقييم شقق فندقية الظهران ، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025 م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

معلومات التقرير	
رقم التقرير	WASM-VR-1571
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار	
رقم وثيقة الملكية	330207005611 – 930207005612 - 330207005613
تاريخ وثيقة الملكية	1438/11/29 هـ
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	3,798م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-
قيمة الأرض	-
قيمة المبنى	-

القيمة النهائية 83,596,000

معلومات التقييم	
الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمة	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

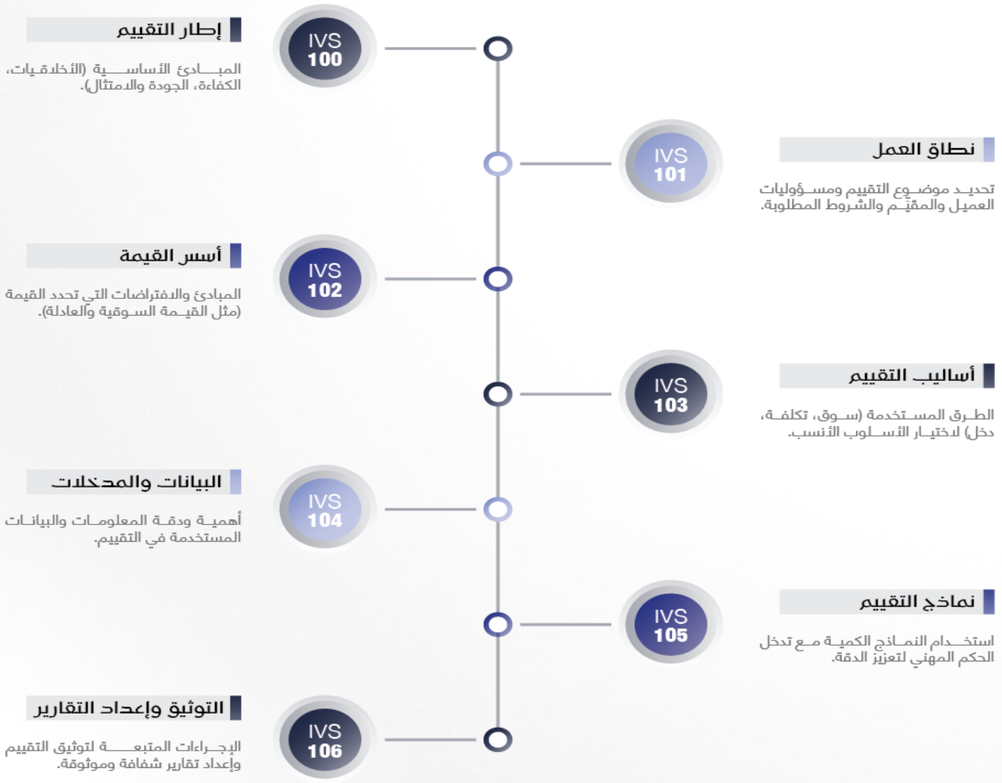
تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1571 | 06 | 2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



01
فحص الأصل
تُستلم المستندات ويُجرى زيارة الموقع للتحقق من مطابقة الوثائق للحالة الفعلية.
02
تحديد الخصائص
يُستخلص من المعاينة مواصفات العقار مثل مساحة الأرض ونوعية البناء والميزات المؤثرة.
03
دراسة المنطقة
يُقيَّم موقع العقار من حيث سهولة الوصول وتوفر الخدمات والبنية التحتية عبر الزيارة والاستقصاء.
04
اختيار الأسلوب
يُحلل المقيّم البيانات لتحديد الطريقة المثلى لتقييم العقار.
05
جمع البيانات
تُجمع المعلومات الضرورية ويتم تحليلها بدقة وفق الأسلوب المحدد.
06
تقدير القيمة
يُدمج المقيّم نتائج الأساليب المختلفة لترجيح قيمة العقار بما يتناسب مع نطاق العمل.
07
مراجعة النتائج
يُراجع تقرير التقييم مقيّم معتمد للتأكد من دقة التطبيق والنتائج.
08
إعداد التقرير
يُصاغ التقرير وفق معايير IVS، شاملاً كل التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة لفهم قيمة العقار.

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	نطاق التقييم	تاريخ التقييم
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	قيود الإستخدام والنشر	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار		
استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
تجاري	330207005613 - 930207005612 – 330207005611	1438/11/29 هـ
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الخبر	العليا / 2/345	112 - 114 - 116
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
3,798 م	8,9642م	ملكية مطلقة

نطاق العمل

معلومات عامة

نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS المعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.
2- تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصراً وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجب استخدامه الى أغراض أخرى.
3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.
4- أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة

- تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها .
- تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل .
- تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير .
- تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي .
- أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل .
- لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .

خاصة

لا يوجد.

معلومات العقار

وصف العقار

- العقار عبارة عن شقق فندقية.
- تقع شقق فندقية-الظهران في حي العليا بمدينة الخبر ، وتتكون من أربع مباني متصلة ومغلقة ، وهي مكونة من (92) شقة فندقية وبثلاث أنماط مختلفة في التصاميم والمساحة، ومجهزة بكامل الخدمات التي يحتاجها النزلاء من خدمة غرف ومطعم ومركز الأعمال وصالة استقبال ومركز صحي ورياضي.
- تتميز بقربها من جميع المناطق المهمة والرئيسية في مدينة الخبر.
- مسطحات البناء :8,964 م2.

تقييم الخدمات

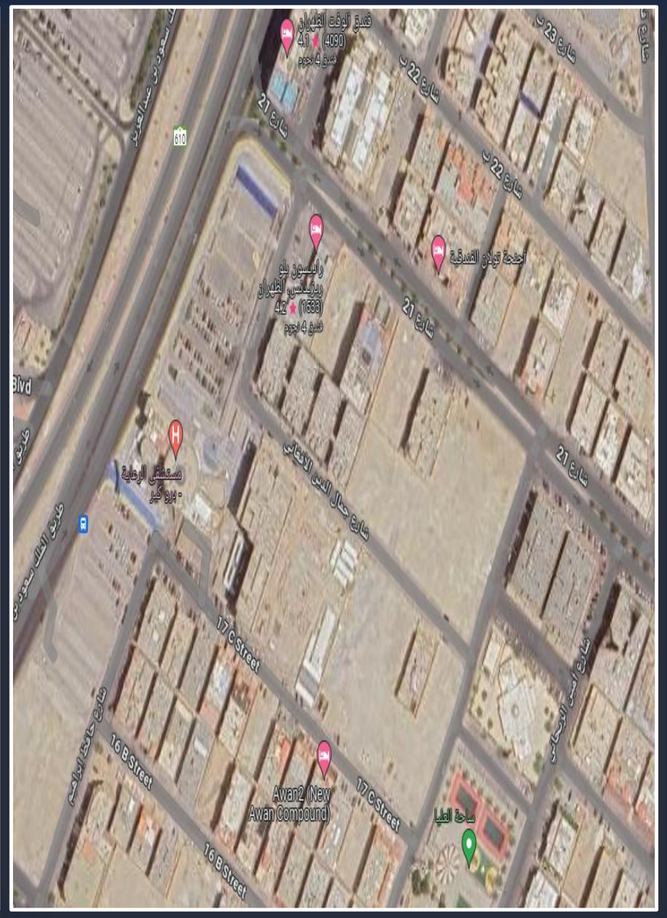
توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود والأطوال

الحدود والأطوال للصك 930207005612

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	35.08م	قطعة رقم 113
جنوباً	35م	شارع عرض 16م
شرقاً	40م	قطعة رقم 114
غرباً	40م	شارع عرض 16م

موقع العقار

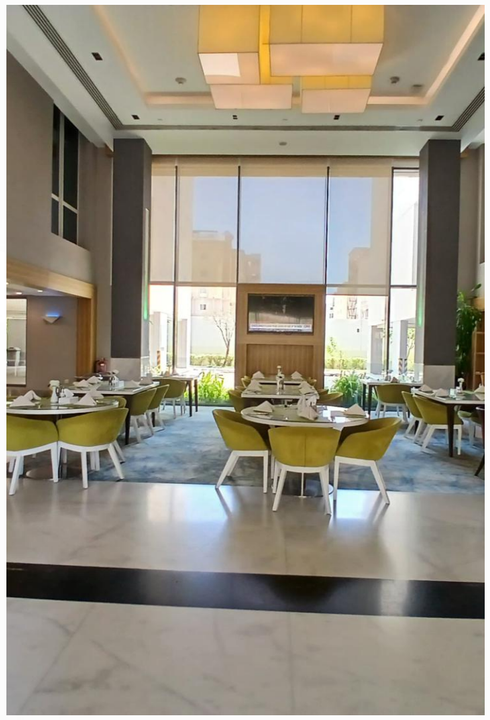


الحدود والأطوال للصك 330207005611

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	30 م	قطعة رقم 115
جنوباً	30 م	شارع عرض 16 م
شرقاً	40 م	قطعة رقم 116
غرباً	40 م	قطعة رقم 112

الحدود والأطوال للصك 330207005613

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	30 م	قطعة رقم 117
جنوباً	30 م	شارع عرض 16 م
شرقاً	40 م	قطعة رقم 118
غرباً	40 م	قطعة رمق 114



نماذج التقييم

معيار 105

تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم /

دراسة السوق للعقارات المشابهة لـ شقق فندقية الظهران

الفنادق المقارنة ذات نفس التصنيف 4		
فندق اليانا	4 نجوم	اضغط هنا للوصول للموقع
فندق هيلتون دبل تري الظهران	4 نجوم	اضغط هنا للوصول للموقع
هيلتون جاردن ان الخبر	4 نجوم	اضغط هنا للوصول للموقع

أسعار الوحدات التأجيرية

تفاصيل الوحدة	فندق اليانا	فندق هيلتون دبل تري الظهران	فندق جاردن الخبر
غرفة واحدة	380 ريال	345 ريال	445 ريال
1 - غرفة سويت	650 ريال	870 ريال	625 ريال
2 - غرفة سويت	1,440 ريال	1,130 ريال	1,225ريال

مساحات الوحدات

تفاصيل الوحدة	فندق اليانا	فندق هيلتون دبل تري الظهران	فندق جاردن الخبر
غرفة واحدة	30 م2	25 م2	26 م2
1 - غرفة سويت	75 م2	95 م2	58 م2
2 - غرفة سويت	100 م2	95 م2	58 م2

تفاصيل عدد الغرف فندق شقق فندقية الظهران

تفاصيل الوحدة	عدد الغرف
غرفة واحدة	38 غرفة
1 - غرفة سويت	49 غرفة
2 - غرفة سويت	4 غرف

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

الدخل التشغيلي للفندق				
نوع الوحد الفندقية	عدد الوحدات	متوسط الإيراد اليومي	إجمالي الإيراد	
شقة مكون من 1 غرفة نوم	38	270	10,260	ريال
شقة مكون من 2 غرفة نوم	49	750	36,750	ريال
شقة مكون من 3 غرفة نوم	4	950	3,800	ريال
متوسط ايراد جميع الوحدات اليومي	91	657	59,757	ريال
عدد أيام السنة			365	أيام
إجمالي الدخل التشغيلي للوحدات الفندقية بنسبة 100%			21,811,183	ريال

اجمالي الدخل التشغيلي بنسبة تشغيل 100%

تفاصيل الوحدة	التفاصيل
اجمالي الدخل اليومي	59,757 ريال
عدد الغرف	91
متوسط ايجار الغرفة اليومي	657 ريال

تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم /

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم شقق فندقية-الظهران، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.5%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	2.0%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.8%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات		
معدل الخصم	9.8	%
معدل الرسملة	8	%
معدل النمو	0	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار شقق فندقية الظهران ، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 8 %

تفاصيل شقق فندقية-الظهران تصنيف 4 نجوم

تفاصيل المجمع		
مساحة الأرض	3,798	م2
اجمالي مسطحات البناء	8,964	م2
عدد الوحدات الفندقية	92	عدد

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

الدخل التشغيلي للفندق				
نوع الوحد الفندقية	عدد الوحدات	متوسط الإيراد اليومي	إجمالي الإيراد	
غرفة واحدة	38	270	10,260	ريال
1 - غرفة سويت	49	750	36,750	ريال
2 - غرفة سويت	4	950	3,800	ريال
متوسط ايراد جميع الوحدات اليومي	91	657	59,757	ريال
عدد أيام السنة			365	أيام
إجمالي الدخل التشغيلي للوحدات الفندقية بنسبة 100%			21,811,183	ريال

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بأسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة									القيمة الإستردادية للمبنى
السنوات	يونيو-2025	ديسمبر-2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
الترتيب	1		2	3	4	5	6	7	8	10	
	الدخل التشغيلي المتوقع										
اجمالي الدخل التشغيلي للغرف الفندقية بنسبة 100%	16,790,000	16,790,000	16,790,000	16,790,000	16,790,000	16,790,000	16,790,000	16,790,000	16,790,000	16,790,000	
متوسط معدل اشغال فنادق الخبر حسب تقرير كوليرز	40%	50%	80%	55%	55%	55%	80%	55%	55%	55%	
ايرادات الدخل التشغيلي	6,716,000	8,395,000	13,432,000	9,234,500	9,234,500	9,234,500	13,432,000	9,234,500	9,234,500	9,234,500	
إيرادات خدمات الضيافة والاعاشة 10% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	671,600	678,316	685,099	691,950	698,870	705,858	712,917	720,046	727,247	734,519	
إيرادات أخرى بنسبة 5% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	335,800	339,158	342,550	349,401	356,389	359,952	363,552	367,188	370,859	374,568	
إجمالي الإيرادات التشغيلية للفندق	7,723,400	9,412,474	14,459,649	10,275,851	10,289,758	10,300,311	14,508,469	10,321,734	10,332,606	10,343,587	
	مصاريف تشغيلية										
مصاريف تشغيلية بنسبة 10% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	1,679,000	1,695,790	1,712,748	1,729,875	1,747,174	1,764,646	1,782,292	1,800,115	1,818,116	1,836,298	
مصاريف إدارية بنسبة 2% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	134,320	135,663	137,020	138,390	139,774	141,172	142,583	144,009	145,449	146,904	
مصاريف الصيانة العامة بنسبة 3%(بمعدل زيادة سنوية 1%)	201,480	203,495	205,530	207,585	209,661	211,758	213,875	216,014	218,174	220,356	
مصاريف الخدمات التشغيلية بنسبة 2% (بمعدل زيادة سنوي 1%)	134,320	135,663	137,020	138,390	139,774	141,172	142,583	144,009	145,449	146,904	
مصاريف خدمات الضيافة بنسبة 3% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	201,480	203,495	205,530	207,585	209,661	211,758	213,875	216,014	218,174	220,356	33,931,098
مصروفات عامة إدارية بنسبة 2% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	154,468	156,013	157,573	159,149	160,740	162,347	163,971	165,611	167,267	168,939	
إجمالي التكاليف التشغيلية	2,505,068	2,530,119	2,555,420	2,580,974	2,606,784	2,632,852	2,659,180	2,685,772	2,712,630	2,739,756	
صافي الدخل التشغيلي	5,218,332	6,882,355	11,904,229	7,694,877	7,682,974	7,667,459	11,849,289	7,635,962	7,619,976	7,603,831	
	مصاريف غير تشغيلية										
مصاريف إدارية 3% غير تشغيلية (بمعدل زيادة سنوية 1%)	156,550	158,115	159,697	161,294	162,907	164,536	166,181	167,843	169,521	171,216	
مصاريف رسوم الحوافز الادارية بنسبة 3% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	156,550	158,115	159,697	161,294	162,907	164,536	166,181	167,843	169,521	171,216	
مصاريف تسويقية 5% (بمعدل زيادة سنوية 1%)	260,917	263,526	266,161	268,823	271,511	274,226	276,968	279,738	282,535	285,361	
مصاريف سكن موظفين بنسبة 1.5% (بمعدل زيادة سنوية 25%)	78,275	76,318	74,410	72,550	70,736	68,968	67,244	65,562	63,923	62,325	
إجمالي التكاليف الغير تشغيلية	652,292	656,075	659,964	663,960	668,060	672,265	676,574	680,986	685,501	690,119	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	4,566,041	6,226,281	11,244,264	7,030,917	7,014,914	6,995,194	11,172,715	6,954,976	6,934,475	6,913,712	
صافي التدفقات النقدية غير المخصومة	4,566,040.50	6,226,280.53	11,244,264.47	7,030,916.96	7,014,914.39	6,995,194.30	11,172,715.11	6,954,975.78	6,934,475.23	6,913,712.30	
معدل الخصم	0.91	0.91	0.83	0.76	0.69	0.63	0.57	0.52	0.47	0.39	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	4,158,506.83	5,670,565.15	9,326,664.87	5,311,350.34	4,826,285.56	4,383,167.64	6,375,946.79	3,614,758.12	3,282,425.52	2,714,487.85	49,664,159
إجمالي قيمة العقار											83,595,257
إجمالي قيمة العقار بعد التقريب											83,596,000

83,596,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

أسس القيمة

أساس القيمة	
القيمة السوقية	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
✓ القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
✓ الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

\

البيانات والمدخلات

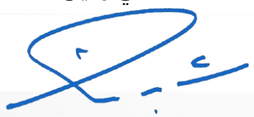
مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية.
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
83,596,000	ثلاثة وثمانون مليوناً وخمسمائة وستة وتسعون ألف ريال سعودي

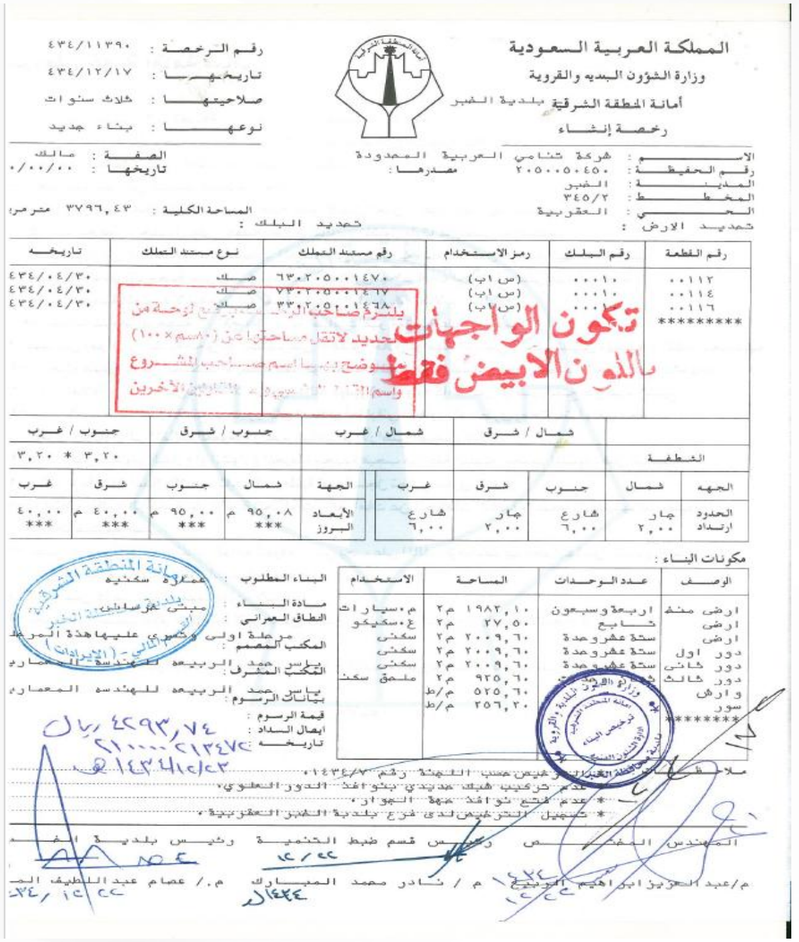
المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل	
التوقيع					

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقيه والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

مستندات العميل



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

رقم الرخصة : ٤٣٤/١١٣٩٠
تاريخهـــا : ٤٣٤/١٢/١٧
صلاحيتهـــا : ثلاث سنوات
نوعهـــا : بناء جديد

الصفـــة : مالك
تاريخهـــا : ٠/٠٠/٠٠

الاســـم : شركة ثماني العربية المحدودة
رقم الحفيظة : ٢٠٥٠٠٥٠٤٥٠ مصدرها :
المديـــنة : الفيصلية
المخطـــط : ٣٤٥/٢
الحـــي : العقربية
تحديد الارض :

المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ متر مربع
تحديد البناء :

رقم القطعة	رقم البناء	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠١١٢	٠٠٠١٠	(س ا ب)	٦٣٠٢٠٥٠٠١٤٧٠	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٤	٠٠٠١٠	(س ا ب)	٧٣٠٢٠٥٠٠١٤١٧	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٦	٠٠٠١٠	(س ا ب)	٣٣٠٢٠٥٠٠١٤٦٨	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
*********					

يلتزم صاحب الوحدة من تحديد لاتقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) توضح بها اسم صاحب المشروع واسم [illegible] الآخرين

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

القطعة	شمال / شرق		شمال / غرب		جنوب / شرق		جنوب / غرب	
							٣,٢٠ * ٣,٢٠	
الجهه	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود	جار	شارع	جار	شارع	الأبعاد	٩٥,٠٨ م	٩٥,٠٠ م	٤٠,٠٠ م	٤٠,٠٠
ارتداد	٢,٠٠	٦,٠٠	٢,٠٠	٦,٠٠	البروز	***	***	***	***

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارض صنف	اربعة وسبعون	١٩٨٢,١٠ م٢	م٠سيارات
ارض	شايع	٢٧,٥٠ م٢	ع٠سكيكو
ارض	ستة عشروحدة	٢٠٠٩,٦٠ م٢	سكنى
دور اول	ستة عشروحدة	٢٠٠٩,٦٠ م٢	سكنى
دور ثانى	ستة عشروحدة	٢٠٠٩,٦٠ م٢	سكنى
دور ثالث		٩٢٥,٦٠ م٢	ملحق سكن
وارض		٥٢٥,٦٠ م/ط	
سور		٣٥٦,٢٠ م/ط	
********			

البناء المطلوب : عمارة سكنيه
مادة البناء : مبنى خرساني
الطابق العمراني : مرحلة اولى وتشمل عليها هذة الموظ
المكتب المصمم : [illegible] الربيعه للهندسة المعماري
المكتب المشرف : [illegible] الربيعه للهندسة المعماري
بيانات الرسوم : [illegible] الربيعه للهندسه المعماري
قيمة الرسوم : ٤٩٣,٧٤ ريال
ايصال السداد : ٥١٠٠٠٠٢٣٤٧٤
تاريخه : ١٤٣٤/٠٤/٠٣

ملاحظات : [illegible] رقم ١٤٣٤/٠٣/٠١
* عدم تركيب هيك حديدي بكو افذ الدور العلوي.
* عدم فتح شو افذ عمة الجوار.
* تسهيل [illegible] من لدى فرع بلدية الفيصلية.

المهندس المختص [illegible] رئيس قسم ضبط التنمية رئيس بلدية الفيصلية
م/عبد العزيز ابن [illegible] م / نادر محمد المبارك م./ عصام عبد اللطيف الم

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

وزارة العدل

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 كالتالي:

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 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 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 ال 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 – ٣٢٢٨٣٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي وبمنع تغليفه) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-٠١)

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

وزارة العدل

الرقم : ٩٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٢
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 كالتالي:

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 في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٩٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠٠ 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 ٢٢٢٠٠٠٠٠ إثنين و ثلاثون مليونا و ثلاثمائة ألف ريال ضمن شكين وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

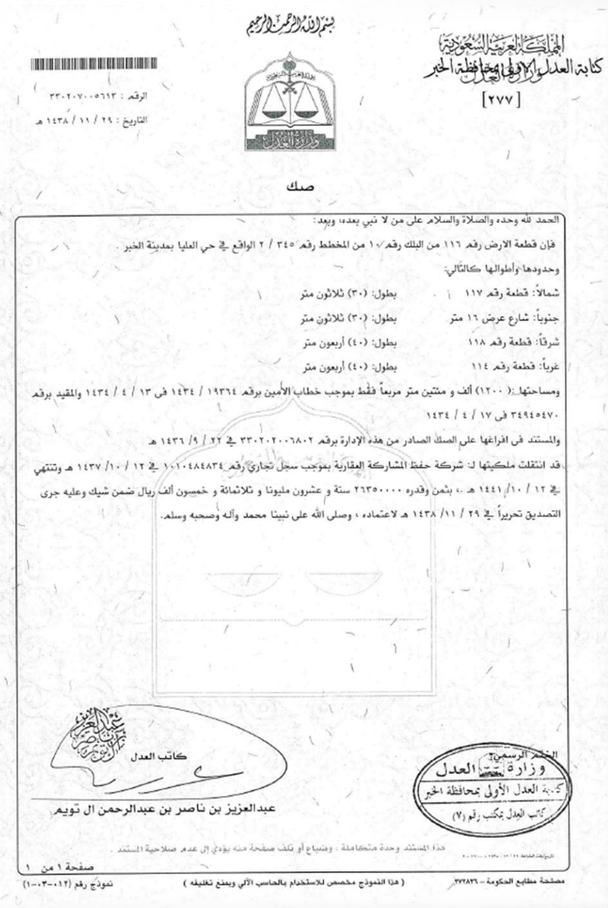
عبدالعزيز بن ناصر بن عبدالرحمن ال تويم

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 – ٣٢٢٨٣٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي وبمنع تغليفه) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-٠١)



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

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 الادارة برقم ٧٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠٢ 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 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 ال 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 – ٣٢٢٨٣٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي وبمنع تغليفه) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-٠١)

مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص :	130208
تاريخ الإصدار:	1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء:	1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص:	2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

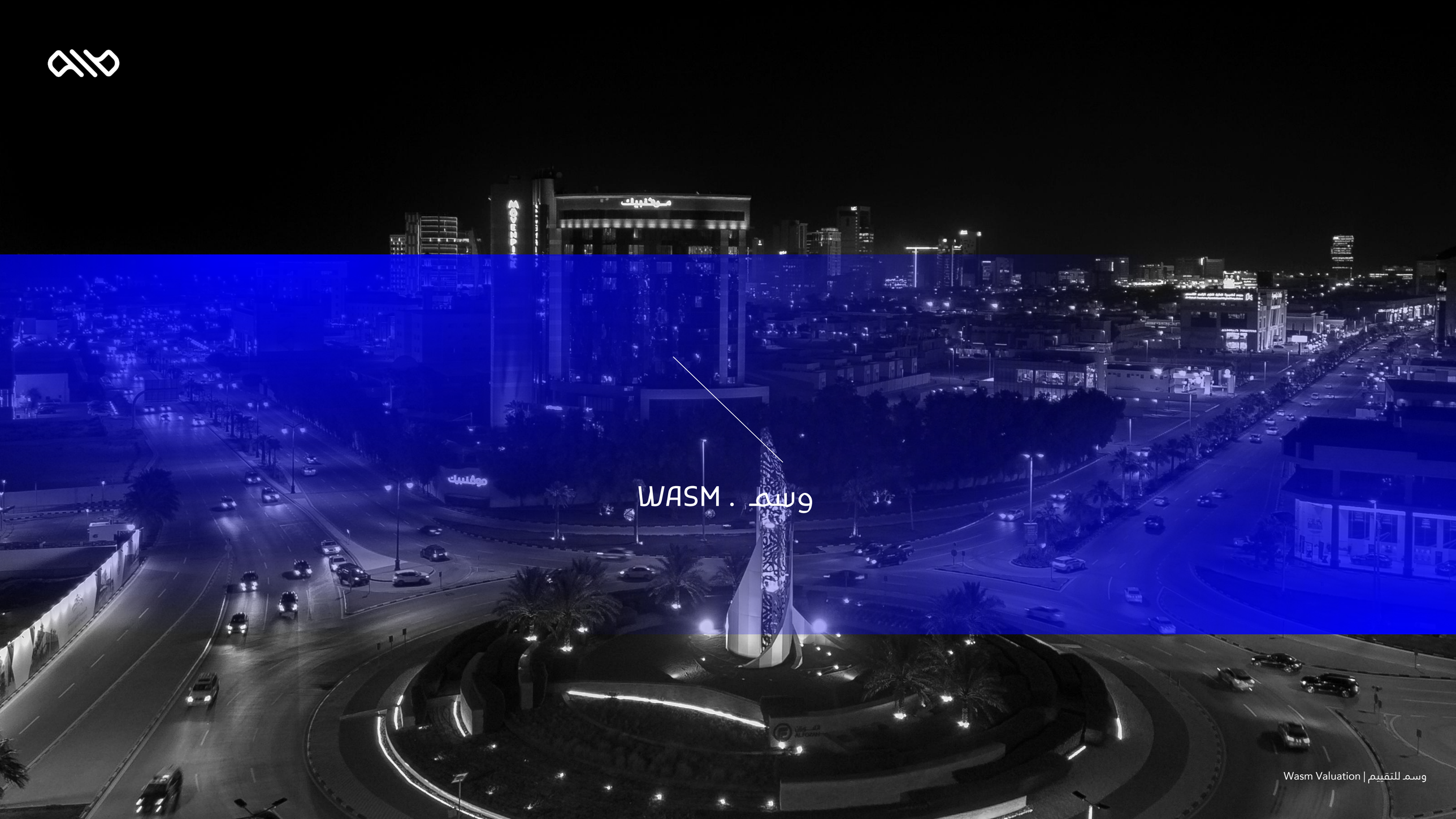
الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء



وسم . WASM

وسم للتقييم
wasm valuation

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

WASM-VR-1581 | 06 | 2025

محتوى التقرير

#	مقدمة
1	ملخص التقرير
2	معايير التقييم
3	مراحل عملية التقييم
4	نطاق العمل (معيار 101)
5	معلومات العقار
6	نماذج التقييم (معيار 105)
7	معايير التقييم (100 – 102 – 103 - 104 - 106)
8	مرفقات العميل و مستندات الشركة

السادة/ شركة مشاركة المالية

المحترمين

الموضوع/ تقييم مستودعات البركة

بناءً على طلبكم تقييم مستودعات البركة بمدينة الرياض، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار، نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة العادلة للعقار وتم الوصول للقيمة باستخدام أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية).

مشاركة
Musharaka

عزيزنا العميل نشكرك على اختيار شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري لتقييم أصولك، ونود أن نُلفت انتباهكم إلى أننا حرصنا على اعتماد أرقى المبادئ الأخلاقية التي تتمثل في النزاهة والموضوعية والحيادية والسرية والكفاءة و المهنية ، إذ استند المُقيم في إعداد هذا التقرير إلى خبراته الواسعة ومهاراته الفنية والمعرفية الرفيعة ، مع الالتزام الثابت بتقديم تقارير ووثائق تثبت استخدامنا للمعايير والامتثال لها ، حيث تم اتباع معايير IVS النافذة لعام 2025م مع تطبيق درجة من الشك المهني تليق بكل مرحلة من مراحل التقييم ، وقد اشتمل التقرير بشكل عام على جميع التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة للوصول إلى القيمة وفهم وتفسير قيمة العقار، سائلين المولى عز وجل أن ينال هذا العمل رضاكم وثقتكم.

شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري

معلومات التقرير

رقم التقرير	WASM-VR-1581
مستخدم التقرير	شركة مشاركة المالية
تاريخ المعاينه	02/06/2025
تاريخ التقييم	30/06/2025
تاريخ الإصدار	03/08/2025
صلاحية التقرير	90 يوم

معلومات العقار

رقم وثيقة الملكية	910123031387
تاريخ وثيقة الملكية	1438/11/25هـ
طبيعة الملكية	ملكية مطلقة
مساحة الأرض	29,955 م2
استخدام العقار	تجاري

إضغط الصورة للإنتقال للموقع

قيمة المتر	-	
قيمة الأرض	-	
قيمة المبنى	-	

القيمة النهائية 90,371,000

معلومات التقييم

الغرض من التقييم	القوائم المالية
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمه	الأستخدام الحالي
أسلوب التقييم الأساسي	أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية
الأسلوب المساند	-

أسلوب التكلفة

نسبة الأهلاك	-
قية متر البناء	-
مسطحات البناء	-

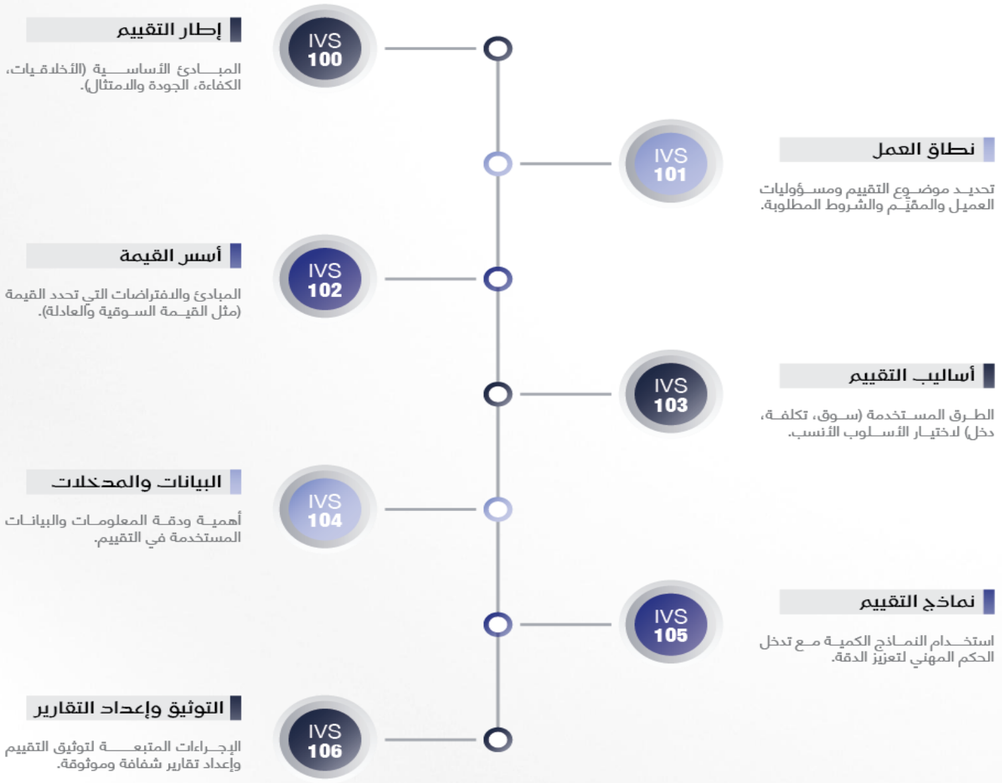
تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير	صاحب التقرير	تاريخ الأصدار
WASM-VR-1581 | 06 | 2025	شركة المتحدة وسم للتقييم	03 أغسطس 2025

امسح الكود للوصول للتقرير على موقع الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

يمكن تلخيص معايير التقييم العقاري الدولية من خلال الرسم البياني التالي حيث يوضح المراحل الرئيسية للعملية

- يبدأ باطار التقييم الذي يحدد المبادئ الأساسية.
- ثم نطاق العمل لتحديد موضوع التقييم ومسؤوليات الأطراف.
- يليه أسس القيمة التي تحدد المفاهيم الرئيسية.
- تليها أساليب التقييم والبيانات المستخدمة مع دعم نماذج التقييم للتحليل الكمي.
- ينتهي بالتوثيق وإعداد التقارير لضمان الشفافية والدقة.



01 فحص الأصل

تُستلم المستندات ويُجرى زيارة الموقع للتحقق من مطابقة الوثائق للحالة الفعلية.

02 تحديد الخصائص

يُستخلص من المعاينة مواصفات العقار مثل مساحة الأرض ونوعية البناء والميزات المؤثرة.

03 دراسة المنطقة

يُقيَّم موقع العقار من حيث سهولة الوصول وتوفر الخدمات والبنية التحتية عبر الزيارة والاستقصاء.

04 اختيار الأسلوب

يُحلل المقيّم البيانات لتحديد الطريقة المثلى لتقييم العقار.

05 جمع البيانات

تُجمع المعلومات الضرورية ويتم تحليلها بدقة وفق الأسلوب المحدد.

06 تقدير القيمة

يُدمج المقيّم نتائج الأساليب المختلفة لترجيح قيمة العقار بما يتناسب مع نطاق العمل.

07 مراجعة النتائج

يُراجع تقرير التقييم مقيّم معتمد للتأكد من دقة التطبيق والنتائج.

08 إعداد التقرير

يُصاغ التقرير وفق معايير IVS، شاملاً كل التفسيرات والعمليات الحسابية اللازمة لفهم قيمة العقار.

نطاق العمل

معيار 101

\

نطاق العمل

معلومات التقرير		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي
اسم المقيم المعتمد	نطاق التقييم	تاريخ التقييم
عبدالوهاب ماجد الشريدة – 1210001174	شمل التقرير البحث والتحليل وفقاً للمعايير، مع فحص العقار وجمع البيانات المطلوبة.	30 يونيو 2025
الأخصائي	قيود الإستخدام والنشر	
لا يوجد	هذا التقرير معد لغرض المحدد، ولا يجوز تداوله أو استخدامه لأي غرض آخر دون موافقة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري. لا تتحمل الشركة أو المقيم مسؤولية أي خسائر ناتجة عن استخدام خلافاً لذلك، وتحتفظ بحق مراجعته أو تعديل عند الحاجة.	

معلومات العقار		
استخدام الأرض	رقم وثيقة الملكية	تاريخها
مستودعات	910123031387	1438/11/25.
المدينة	الحي / المخطط	رقم القطعة
الرياض	السلي/ 3/1391	قطعة رقم 1/2/45 – 2/2/45 – 3/4/45 – 1/4/45 – 2/4/45 – 3/2/45
مساحة الأرض	مساحة مسطحات البناء	طبيعة الملكية
29,955م2	27,605 م2	ملكية مطلقة

نطاق العمل

معلومات عامة

نطاق البحث والاستقصاء	المعايير المهنية	الوصف القانوني
تحليل السوق وجمع البيانات حول العقار والمنطقة المحيطة،مع دراسة للخدمات والجغرافيا	تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية IVS المعتمدة في 31 يناير 2025	سردي

السرية وحفظ المعلومات

1. التقرير صادر من قبل شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً للبيانات التي زودنا بها المستفيد من التقرير والتي تم افتراض صحتها ولا تتحمل وسم للتقييم أي معلومات خاطئة تم تزويدنا بها بشكل مقصود أو غير مقصود.
2- تم إعداد تقرير التقييم لمستخدم التقرير حصرا وللغرض الذي أعد من أجله ولا يجوز استخدامه الى أغراض أخرى.
3- لا توجد لشركة وسم للتقييم أي مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في هذا العقار.
4. أتعاب تقييم العقار غير متأثره بقيمته النهائية.

الأفتراضات

عامة	• تم اعتماد على المستندات المرسلة من قبل العميل , وتم افتراض صحتها . • تم التقييم على افتراض خلو العقار من أي تعديلات أو تداخل . • تم إعداد تقريرنا بافتراض عدم وجود مواد خطرة أو ملوثة في الموقع والتي تؤثر على القيمة بشكل كبير . • تم افتراض أن العقار يتوافق مع جميع متطلبات التخطيط والتقسيم النظامي . • أن موقع العقار ومساحته تم الاستدلال عليه عن المستندات المقدمة من العميل . • لم يتوفر لفريق التقييم إمكانية تقييم الموقع البيئي , وعلى هذا نفترض استثنائيا ان العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة بيئياً .
خاصة	لا يوجد.

معلومات العقار

وصف العقار

- العقار عبارة عن مستودعات .
- تقع المستودعات في منطقة السلي بمدينة الرياض وهي عبارة عن مستودعات تم بنائها وفقًا لأفضل المستويات والمقاييس الخاصة بتجهيز المستودعات ، وتعتبر من أكبر وأجود المستودعات في المنطقة.

إجمالي مسطحات البناء تبلغ 27,605 م.

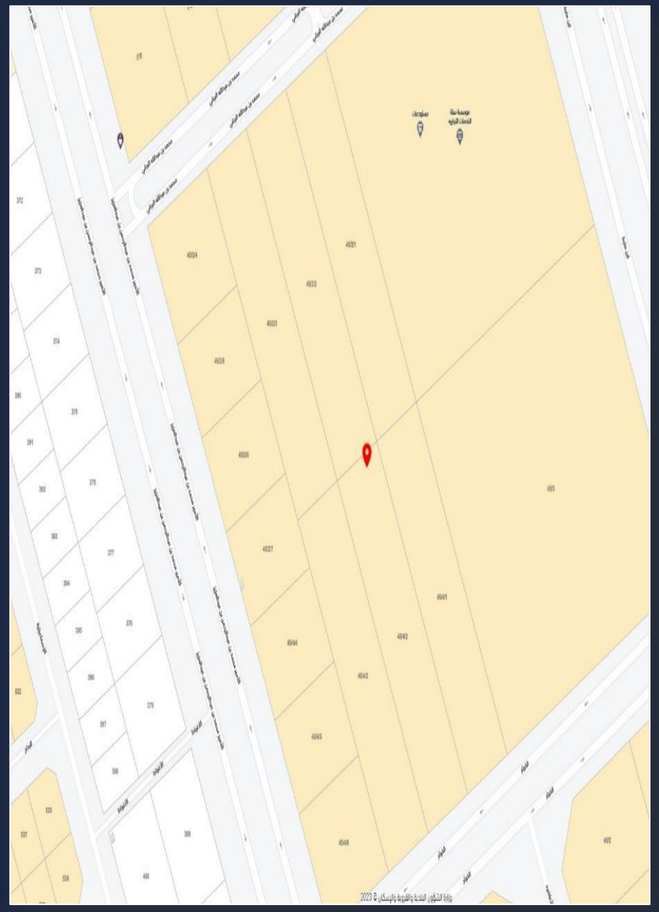
تقييم الخدمات

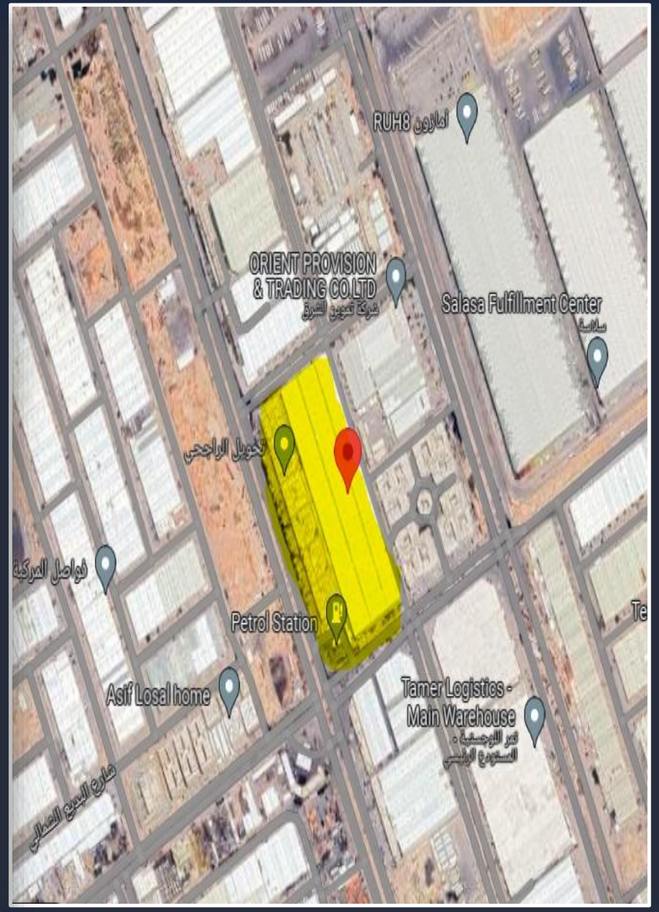
توفر الخدمات الرئيسية في المنطقة من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف وإنترنت.

الحدود والأطوال

الاتجاه	الطول	الوصف
شمالاً	99,87	شارع عرض 30 م
جنوباً	99,85	شارع عرض 36 م
شرقاً	299,95	قطعة رقم 1/45 ورقم 3/45
غرباً	299,98 م	قطعة رقم 4/2/45 و 5/2/45 و 6/2/45 و 7/2/45 و 5/4/45 و 6/4/45

موقع العقار





شركة ميرسك العربية للخدمات اللوجستية
MAERSK
D1

MAERSK
DOOR 2
MAERSK

نماذج التقييم

معيار 105

تحليل نتيجة التقييم - تحليل مدخلات التقييم /

مدخلات التقييم المستخدمة في أسلوب تقييم عقار مستودعات البركة ، حيث تم استخدام المعطيات الواردة ادناه في جدول التدفقات النقدية للعقار.

معدلات السوق حسب بيانات البنك المركزي السعودي

طريقة النموذج التراكمي		
معدل عائد السندات الحكومية	4.50%	صندوق تداول السعودي
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.3%	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والانتعاش)	1.5%	حسب حالة السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1%	حسب حالة السوق
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.3%	معدل الخصم الحالي

معدلات الرسملة

حسب بيانات السوق العقاري في محيط منطقة العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات المشابهة في قطع العقارات التجارية والتي تعتبر مقياس لتحديد معدل الرسملة المناسب للعقار الخاضع للتقييم حسب رؤية شركة وسم للتقييم العقاري

افتراضات طريقة التدفقات النقدية المستقبلية لـ 10 سنوات		
معدل الخصم	9.3	%
معدل الرسملة	8	%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	15	%

بعد مقارنة العقارات المشابهة لعقار مستودعات البركه ، قد توصلنا لنتيجة حسب أبحاث السوق ان معدل الرسملة الأنسب للعقار يجب ان يكون 8% .

تفاصيل مستودعات البركة

تفاصيل العقار		
اجمالي مساحة الأرض	29,955	م2
اجمالي المساحة المستغلة	90%	%
صافي المساحة التأجيرية	26,960	م2

تفاصيل دخل العقار حسب بيانات العميل

حسابات الدخل للعقار		
اجمالي المساحة التأجيرية للعقار	320	م2
سعر المتر التأجيري للمعارض	8,627,040	ريال
إجمالي دخل العقار السنوي في حال اشغال 100%	8,627,040	ريال

وبناء على بيانات الدخل المزودة من قبل العميل تم عكسها على مدخلات التدفقات النقدية المخصومة للعقار في تقييم مستودعات البركة.

/ تحليل نتيجة التقييم - تحليل الدخل

طريقة التقييم المستخدمة -أسلوب الدخل

لتقدير القيمة السوقية للعقار بناءً على أساس القيمة و الغرض من التقييم و طبيعة العقار ، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية

حساب القيمة السوقية للعقار

البند	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة القيمة المتبقية										القيمة الاستردادية
السنوات	يونيو -2025	ديسمبر -2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
الفترة	1		3	4	5	6	7	8	9	10	
معدل النمو	0%	0%	0%	12%	0%	0%	12%	0%	0%	0%	
اجمالي الدخل	3,450,000	3,450,000	6,900,000	7,728,000	7,728,000	7,728,000	8,655,360	8,655,360	8,655,360	8,655,360	
نسبة الأشغال	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
اجمالي قيمة الشواغر	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
اجمالي قيمة الاشغال	3,450,000	3,450,000	6,900,000	7,728,000	7,728,000	7,728,000	8,655,360	8,655,360	8,655,360	8,655,360	44,017,840
نسبة تضاف على العقد التأجيري (خدمات)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
إجمالي الدخل الفعال	3,450,000	3,450,000	6,900,000	7,728,000	7,728,000	7,728,000	8,655,360	8,655,360	8,655,360	8,655,360	
نسبة مصروفات التشغيل والصيانة	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	34,500	34,500	69,000	77,280	77,280	77,280	86,554	86,554	86,554	86,554	
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	3,415,500	3,415,500	6,831,000	7,650,720	7,650,720	7,650,720	8,568,806	8,568,806	8,568,806	8,568,806	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	3,415,500	3,415,500	6,831,000	7,650,720	7,650,720	7,650,720	8,568,806	8,568,806	8,568,806	8,568,806	
معامل الخصم	1.00		0.84	0.77	0.70	0.64	0.59	0.54	0.49	0.45	
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	3,415,500	3,415,500	5,717,998	5,859,247	5,360,702	4,904,576	5,025,732	4,598,108	4,206,869	3,848,920	46,353,153
										إجمالي قيمة العقار	90,370,993
										إجمالي قيمة العقار بعد التقريب	90,371,000

90,371,000 SAR

إجمالي القيمة السوقية العقار

معايير التقييم

المعيار رقم (100 – 102 – 103- 104 -106)

\

الأطار العام للتقييم

معلومات عامة		
مستخدم التقرير	الغرض من التقييم	نوع التقرير
شركة مشاركة المالية	القيمة العادلة	سردي

معلومات التقييم		
أساس القيمة	عملة التقييم	فرضية القيمة
القيمة العادلة	الريال السعودي	الاستخدام الحالي

مبادئ المقيم	يتميز المقيم بالأخلاقيات والكفاءة، والالتزام،والشك المهني لضمان نزاهة وموضوعية عملية التقييم.
مراقبة الجودة عملية التقييم	تُطبق ضوابط دقيقة تحدد نطاقها وفق الاستخدام وتعقيد التقييم، مع تقييم فعاليتها وتوثيقها ومراجعتها دورياً لشفافية وعدم التحيز.
الأستعانة بأخصائي / مؤسسة خدمات	يجب الإستعانة بمتخصصين عند الحاجة مع توثيق مهاراتهم والإفصاح عن التعاون لضمان الاعتماد المعقول على عملهم.
الامتثال	يلتزم التقييم بالمعايير والمتطلبات، مقدماً القانونية عند التعارض، مع توثيق أي اختلاف مؤثر.
تاريخ النفاذ	صدر هذا الإصدار في 31 يناير 2025 ، ويصبح نافذًا اعتباراً من تاريخه ، مع ضرورة توثيق الإصدار عند إجراء التقيمات أو المراجعات بأثر رجعي.

\

أسس القيمة

أساس القيمة	
القيمة السوقية	السعر الذي يمكن تحقيقه في صفقة مفتوحة بين طرفين مستقلين، مع افتراض عدم وجود ضغوط خارجية تؤثر على المعاملة.
الإيجار السوقي	الدخل المحتمل الذي يمكن تحقيقه من تأجير العقار في السوق المفتوح؛ وهو مؤشر على القدرة الكسبية للأصل.
✓ القيمة العادلة	القيمة التي يتفق عليها المشترون والبائعون في صفقة عادلة، دون ضغوط أو إكراه، وتعكس توازن توقعات الأطراف.
القيمة الإستثمارية	القيمة التي تُحدد في ظروف استثنائية أو حالات خاصة، حيث تُطبق معدلات خصم مرتفعة أو تؤخذ بعين الاعتبار عوامل غير اعتيادية.
القيمة التكاملية	القيمة المضافة الناتجة عن تجميع عدة أصول معًا لتحقيق تأثير أو مميزات إضافية لا تتوافر في تقييم كل مكون منفرد.
قيمة التصفية	المبلغ الصافي الذي يمكن تحقيقه من بيع الأصل عند تصفيته، بعد خصم كافة التكاليف والالتزامات المرتبطة بعملية البيع.

فرضية القيمة	
أعلى وأفضل استخدام	يفترض أن العقار سيُستخدم بطريقة تحقق أعلى قيمة ممكنة له بناءً على الجدوى القانونية والمالية والمادية.
✓ الاستخدام الحالي	يُفترض أن العقار سيظل مستخدمًا وفق وضعه الحالي دون أي تغيير أو تطوير.
التصفية المنظمة	يُفترض بيع الأصل خلال فترة معقولة بطريقة تتيح تحقيق قيمة عادلة دون ضغوط زمنية كبيرة.
التصفية القسرية	يُفترض بيع الأصل في ظروف غير مواتية، غالبًا بأسعار أقل من السوق.
الاستمرار في الاستخدام	يُفترض أن العقار سيظل قيد التشغيل أو الاستخدام الحالي دون أي نية لبيعه أو تصفيته.

\

أساليب التقييم

	أسلوب التقييم	الطريقة الفرعية	التعريف المختصر	الإستخدام
	أسلوب السوق	طريقة المقارنات	تقدير قيمة العقار عن طريق مقارنته بأصول مشابهة تم بيعها مؤخراً، مع التعديل وفق الفروقات	في حال توفر بيانات تستخدم او مبيعات كافية
	أسلوب التكلفة	طريقة إعادة الإنتاج	تُحسب التكلفة الحالية لبناء نسخة مطابقة للأصل مع مراعاة الاستهلاك	للعقارات التاريخية أو الفريدة
		طريقة الإستبدال	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة	تُقدّر تكلفة بناء أصل مشابه بوظائف مماثلة دون الحاجة لنسخة مطابقة
✓	أسلوب الدخل	طريقة القيمة المتبقية	تُستخدم عند تقييم الأراضي القابلة للتطوير بحسب الإيرادات المتوقعة بعد خصم التكاليف	للأراضي القابلة للتطوير العقاري
		التدفقات النقدية المخصومة	تعتمد على خصم التدفقات النقدية المستقبلية للقيمة الحالية وفق معدل عائد مناسب	للعقارات الاستثمارية ذات التدفقات النقدية الطويلة الأجل للعقارات التجارية و المباني المؤجرة
		طريقة مضاعف الدخل	تحسب القيمة عبر ضرب دخل العقار في مضاعف سوقي مناسب	

\

البيانات والمدخلات

مصادر البيانات	تم جمع البيانات من مصادر موثوقة، مثل السجلات الرسمية، المعاملات السوقية، والاستقصاءات العقارية لضمان الموثوقية
تسلسل الأدلة	تم استخدام نتائج المقارنة المباشرة كأساس للتقييم، يليها المصادر غير المباشرة، ثم البيانات العامة المتاحة في السوق.
اتساق البيانات	تم التأكد من توافق البيانات مع الأساليب التقييمية المستخدمة لضمان دقة وموضوعية النتائج.
الاعتبارات البيئية والاجتماعي	تمت مراعاة العوامل البيئية والتشريعات التنظيمية المؤثرة على العقار، لضمان دقة التقييم وفقاً للأنظمة المعتمدة.
توثيق المعلومات	تم توثيق جميع البيانات والمصادر لضمان الشفافية وإمكانية إعادة التحقق والوصول إلى نتائج منسقة في التقييمات المستقبلية.

التوثيق و اعداد التقرير

القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (-,+15%)

القيمة رقماً	القيمة كتابة
90,371,000	تسعون مليوناً وثلاثمائة وواحد وسبعون ألف ريال سعودي

المشاركين في إعداد التقرير

الوصف	مقييم ميداني	معد هذا التقرير	المراجع	المعتمد	المنشأة
الأسم	فيصل البقمي	رناد الزهراني	صلاح بوعريش	عبدالوهاب الشريدة	
رقم العضوية	1210003581	1210003531	1210003648	1210001174	
فئة العضوية	عضو منتسب	عضو منتسب	عضو منتسب	أساسي زميل	
التوقيع					

إقرار وتوثيق التقرير

تم اعداد هذا التقرير بواسطة شركة المتحدة وسم للتقييم العقاري وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعايير التقييم الدولية IVS 2025 ، وذلك لضمان دقة وموضوعية التقييم بناءً على البيانات السوقيه والتحليل المهني ، مع الإلتزام بالشفافية والحياد في جميع مراحل التقييم.

مستندات العميل

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بالرياض
[٢٧٧]

وزارة العدل

الرقم : ٩١٠١٢٣٠٣١٣٨٧
التاريخ : ٢٥ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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 السلي 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 في ٣/ ١٢/ ١٤٣٤هـ والمقيد برقم ٣٥١٣٤٤٩٨٥٥ في ٩/ ٥/ ١٤٣٥هـ

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١٢٢٠٣٤٦٩٠ في ٢٣ / ١٢/ 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 ٩٠٠٠٠٠٠٠ تسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٥ / ١١/ ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

موسى بن سليمان بن مسفر الكلثم

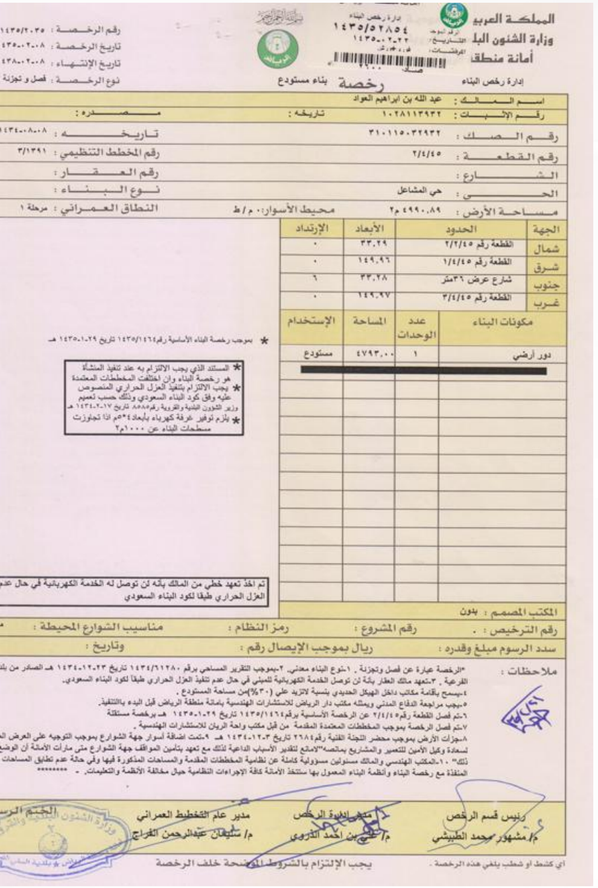
الختم الرسمي

كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بمكتب رقم ٢٣

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

مصلحة مطابع الحكومة – ٣٧٢٨٣٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (٢٠٠٠-٠٤-١٢) صفحة ١ من ١

مستندات العقار



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

اسم المالك	عبد الله بن ابراهيم العواد
رقم الاثبات	١٠٢٨١٢٣٩٣٢ تاريخه:
رقم الصك	٣١٠١١٥٠٣٢٩٣٢ تاريخه: ١٤٣٤/٠٨/٠٨
رقم القطعة	٢/٤/٤٥ رقم المخطط التنظيمي: ٣/١٣٩١
الشارع	رقم العقار
الحي	هي المشاعل نوع البناء
مساحة الأرض	٤٩٩٠.٨٩ م٢ محيط الأسوار: ٠ م/ط النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	القطعة رقم ٢/٤/٤٥	٣٣.٢٩	٠
شرق	القطعة رقم ١/٤/٤٥	١٤٩.٩٦	٠
جنوب	شارع عرض ٣٦ متر	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 رقم(١٤٢٦/١٤٣٥) تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٩ 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 رقم(٨٨٨٨) تاريخ ١٤٣٤/٠٧/١٧ هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بالمبنى٣٤م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ٢م١٠٠٠٠

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: مناسب الشوارع المحيطة: مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ريال بموجب الإيصال رقم: وتاريخ: هـ

ملاحظات:
*الرخصة عبارة عن فصل وتجوزة. ١-نوع البناء معدني. ٢-بموجب التقرير الصحي برقم (٦١٢٨٠) تاريخ ١٤٣٥/٠٦/١٣ هـ الصادر من بلدية السلي الفرعية. ٣-تتعهد مالك العقار بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية للمبنى في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي.
٤-يسمح بإقامة مكتب داخل الهيكل المعدني بنسبة لاتزيد على (٣٠%)من مساحة المستودع.
٥-يجب مراجعة الدفاع المدني وبيشه مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بامانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ.
٦-تم فصل القطعة رقم(٢/٤/٤٥) عن الرخصة الأساسية برقم(١٤٢٦/١٤٣٥) تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٩ هـ برخصة مستقلة
٧-تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من قبل مكتب واحة الريان للاستشارات الهندسية.
٨-جزائن الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم(٢٩١٨) تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٣ هـ ٩-تمت اضافة أسوار جهة الشوارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع لسعادة وكيل الأمين للتعمير والمشاريع بمذكرة"لاضفي تقدير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين المواقف جهة الشوارع متى مارات الأمانة أن الوضع يستدعي ذلك" ١٠-المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسئولية كاملة عن تطابق المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء والخطة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. ********

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

أي كشط او 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

اسم المالك	عبد الله بن ابراهيم العواد
رقم الاثبات	١٠٢٨١٢٣٩٣٢ تاريخه:
رقم الصك	٣١٠١١٥٠٣٢٩٣٢ تاريخه: ١٤٣٤/٠٨/٠٨
رقم القطعة	٢/٤/٤٥ رقم المخطط التنظيمي: ٣/١٣٩١
الشارع	رقم العقار
الحي	هي المشاعل نوع البناء
مساحة الأرض	٤٩٩٠.٨٩ م٢ محيط الأسوار: ٠ م/ط النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	القطعة رقم ٢/٤/٤٥	٣٣.٢٩	٠
شرق	القطعة رقم ١/٤/٤٥	١٤٩.٩٦	٠
جنوب	شارع عرض ٣٦ متر	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 رقم(١٤٢٦/١٤٣٥) تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٩ 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 رقم(٨٨٨٨) تاريخ ١٤٣٤/٠٧/١٧ هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بالمبنى٣٤م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ٢م١٠٠٠٠

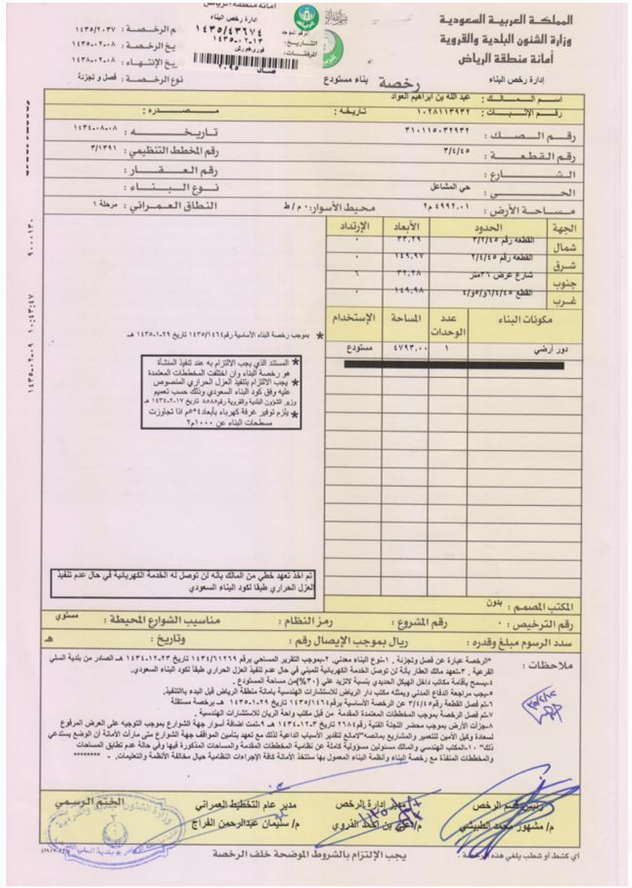
تم اخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

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

ملاحظات:
*الرخصة عبارة عن فصل وتجوزة. ١-نوع البناء معدني. ٢-بموجب التقرير الصحي برقم (٦١٢٨٠) تاريخ ١٤٣٥/٠٦/١٣ هـ الصادر من بلدية السلي الفرعية. ٣-تتعهد مالك العقار بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية للمبنى في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي.
٤-يسمح بإقامة مكتب داخل الهيكل المعدني بنسبة لاتزيد على (٣٠%)من مساحة المستودع.
٥-يجب مراجعة الدفاع المدني وبيشه مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بامانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ.
٦-تم فصل القطعة رقم(٢/٤/٤٥) عن الرخصة الأساسية برقم(١٤٢٦/١٤٣٥) تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٩ هـ برخصة مستقلة
٧-تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من قبل مكتب واحة الريان للاستشارات الهندسية.
٨-جزائن الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم(٢٩١٨) تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٣ هـ ٩-تمت اضافة أسوار جهة الشوارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع لسعادة وكيل الأمين للتعمير والمشاريع بمذكرة"لاضفي تقدير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين المواقف جهة الشوارع متى مارات الأمانة أن الوضع يستدعي ذلك" ١٠-المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسئولية كاملة عن تطابق المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء والخطة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. ********

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

أي كشط او 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

اسم المالك	عبد الله بن ابراهيم العواد
رقم الاثبات	١٠٢٨١٢٣٩٣٢ تاريخه:
رقم الصك	٣١٠١١٥٠٣٢٩٣٢ تاريخه: ١٤٣٤/٠٨/٠٨
رقم القطعة	٢/٤/٤٥ رقم المخطط التنظيمي: ٣/١٣٩١
الشارع	رقم العقار
الحي	هي المشاعل نوع البناء
مساحة الأرض	٤٩٩٢.٠١ م٢ محيط الأسوار: ٠ م/ط النطاق العمراني: مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	القطعة رقم ٢/٤/٤٥	٣٣.٢٩	٠
شرق	القطعة رقم ١/٤/٤٥	١٤٩.٩٦	٠
جنوب	شارع عرض ٣٦ متر	٣٣.٢٨	٦
غرب	القطعة رقم ٣/٤/٤٥	١٤٩.٩٨	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٧٩٣.٠٠	مستودع

★ بموجب رخصة البناء الأساسية رقم(١٤٢٦/١٤٣٥) تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٩ 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 رقم(٨٨٨٨) تاريخ ١٤٣٤/٠٧/١٧ هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بالمبنى٣٤م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ٢م١٠٠٠٠

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

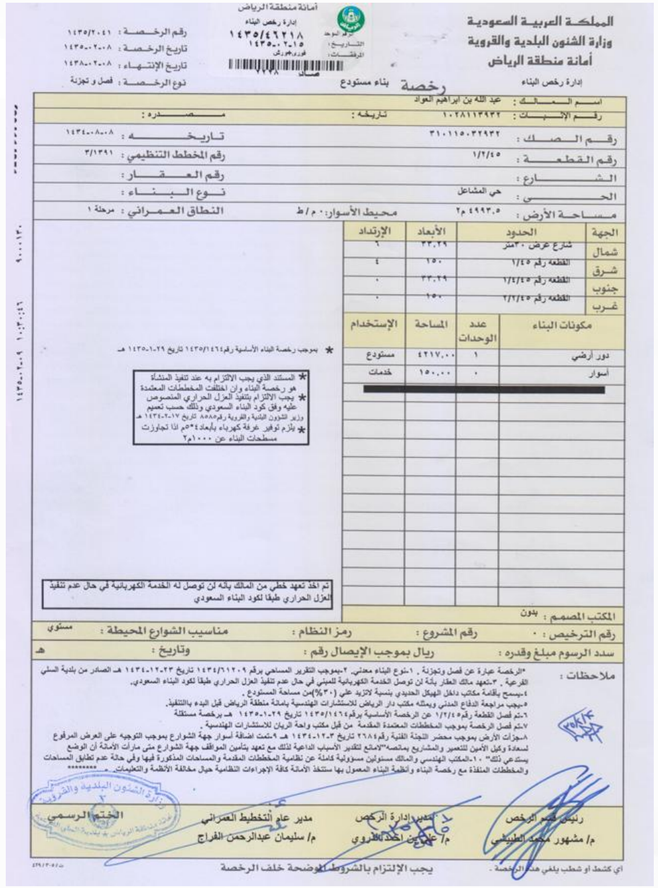
المكتب المصمم: بدون
رقم الترخيص: ٠ رقم المشروع: رمز النظام: مناسب الشوارع المحيطة: مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره: ريال بموجب الإيصال رقم: وتاريخ: هـ

ملاحظات:
*الرخصة عبارة عن فصل وتجوزة. ١-نوع البناء معدني. ٢-بموجب التقرير الصحي برقم (٦١٢٨٠) تاريخ ١٤٣٥/٠٦/١٣ هـ الصادر من بلدية السلي الفرعية. ٣-تتعهد مالك العقار بأنه لن توصل الخدمة الكهربائية للمبنى في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي.
٤-يسمح بإقامة مكتب داخل الهيكل المعدني بنسبة لاتزيد على (٣٠%)من مساحة المستودع.
٥-يجب مراجعة الدفاع المدني وبيشه مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية بامانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ.
٦-تم فصل القطعة رقم(٢/٤/٤٥) عن الرخصة الأساسية برقم(١٤٢٦/١٤٣٥) تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٩ هـ برخصة مستقلة
٧-تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من قبل مكتب واحة الريان للاستشارات الهندسية.
٨-جزائن الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم(٢٩١٨) تاريخ ١٤٣٥/٠١/٢٣ هـ ٩-تمت اضافة أسوار جهة الشوارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع لسعادة وكيل الأمين للتعمير والمشاريع بمذكرة"لاضفي تقدير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين المواقف جهة الشوارع متى مارات الأمانة أن الوضع يستدعي ذلك" ١٠-المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسئولية كاملة عن تطابق المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء والخطة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. ********

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

أي كشط او 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
رخصة بناء مستودع
اسم المالك : عبد الله بن ابراهيم العواد
رقم الاثبات : ١٠٢٨١٦٣٩٣٢ تاريخه :
رقم الصك : ٣١٠١١٥٠٣٢٩٣٢ تاريخه : ١٤٣٤٠٨٠٠٨
رقم القطعة : ١/٢/٤٥ 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	٠
شرق	القطعة رقم ١/٢/٤٥	١٥٠	٤
جنوب	القطعة رقم ٢/٢/٤٥	٣٣.٢٩	٠
غرب	القطعة رقم ٣/٢/٤٥	١٥٠	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٢١٧.٠٠	مستودع
أسوار	٠	١٥٠.٠٠	خدمات

★ بموجب رخصة البناء الأساسية رقم(١٤٣٥/١٤٤) تاريخ ١٤٣٥/١٠/٢٩ هـ

★ المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وأن اختلفت المخططات المعتمدة
★ يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم٨٨٨٥ تاريخ ١٤٣٤/٠٧/١٧ هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بالبعد٣٤م لذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠٠م٢

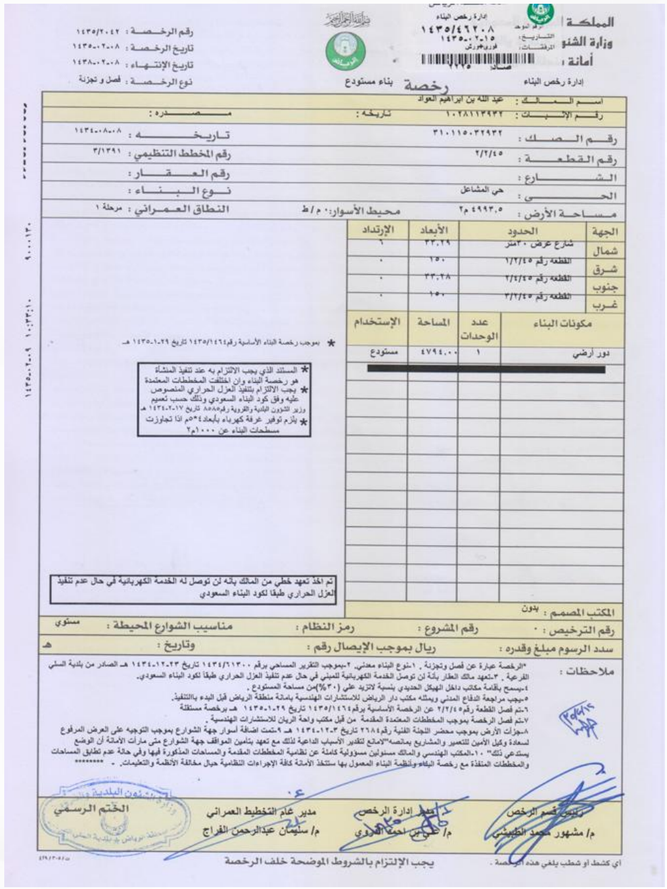
تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

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

ملاحظات :
"الرخصة عبارة عن فصل وتجزئة . ١-نوع البناء معاشي. ٢-بموجب التقرير المساحي برقم ١٤٣٥/٦١١٧٥ 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 مكاتب داخل المهيأ 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 رقم ١/٢/٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم١٤٣٥/١٤٦ تاريخ ١٤٣٥/١٠/٢٩ هـ برخصة مستقلة
٧-تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من قبل مكتب واحة الريان للاستشارات الهندسية .
٨-جزات الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم٢٦٨ تاريخ ١٤٣٤/١٠/٢٣ هـ ٩-تمت اضافة أسوار جهة الشوارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع لسعادة وكيل الامين للتعمير والمشاريع بمناسبه"لامانع لتقدير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين الموافقه جهة الشوارع متى مارات الامانة أن الوضع يستدعي ذلك" ١٠-المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن تطابق المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وانظمة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. ********

رئيس قسم الرخص م/ مشهور محمد المطيري
مدير إدارة الرخص م/ عبدالرحمن احمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
الختم الرسمي

اي كشط او 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
اسم المالك : عبد الله بن ابراهيم العواد
رقم الاثبات : ١٠٢٨١٦٣٩٣٢ تاريخه :
رقم الصك : ٣١٠١١٥٠٣٢٩٣٢ تاريخه : ١٤٣٤٠٨٠٠٨
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	٠
شرق	القطعة رقم ٢/٢/٤٥	١٥٠	٠
جنوب	القطعة رقم ٢/٢/٤٥	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 رقم(١٤٣٥/١٤٦) تاريخ ١٤٣٥/١٠/٢٩ هـ

★ المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وأن اختلفت المخططات المعتمدة
★ يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم٨٨٨٥ تاريخ ١٤٣٤/٠٧/١٧ هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بالبعد٣٤م لذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠٠م٢

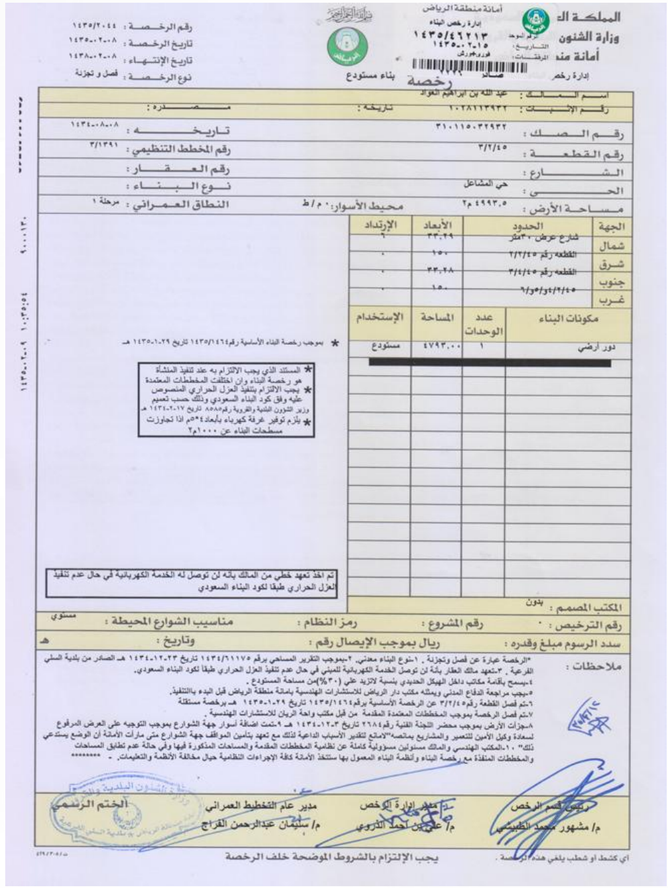
تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العزل الحراري طبقا لكود البناء السعودي

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

ملاحظات :
"الرخصة عبارة عن فصل وتجزئة . ١-نوع البناء معاشي. ٢-بموجب التقرير المساحي برقم ١٤٣٥/٦١٢٠٤ 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 المهيأ 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 رقم ١/٢/٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم١٤٣٥/١٤٦ تاريخ ١٤٣٥/١٠/٢٩ هـ برخصة مستقلة
٧-تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من قبل مكتب واحة الريان للاستشارات الهندسية .
٨-جزات الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم٢٦٨ تاريخ ١٤٣٤/١٠/٢٣ هـ ٩-تمت اضافة أسوار جهة الشوارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع لسعادة وكيل الامين للتعمير والمشاريع بمناسبه"لامانع لتقدير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين الموافقه جهة الشوارع متى مارات الامانة أن الوضع يستدعي ذلك" ١٠-المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن تطابق المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وانظمة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. ********

رئيس قسم الرخص م/ مشهور محمد المطيري
مدير إدارة الرخص م/ عبدالرحمن احمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
الختم الرسمي

اي كشط او 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
اسم المالك : عبد الله بن ابراهيم العواد
رقم الاثبات : ١٠٢٨١٦٣٩٣٢ تاريخه :
رقم الصك : ٣١٠١١٥٠٣٢٩٣٢ تاريخه : ١٤٣٤٠٨٠٠٨
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 ٣٠ متر	٣٣.٢٩	٠
شرق	القطعة رقم ٣/٢/٤٥	١٥٠	٠
جنوب	القطعة رقم ٤/٢/٤٥	٣٣.٢٨	٠
غرب	القطعة رقم ٩/٣/٢/٤٥	١٥٠	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٧٩٣.٠٠	مستودع

★ بموجب رخصة البناء الأساسية رقم(١٤٣٥/١٤٦) تاريخ ١٤٣٥/١٠/٢٩ هـ

★ المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وأن اختلفت المخططات المعتمدة
★ يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم٨٨٨٥ تاريخ ١٤٣٤/٠٧/١٧ هـ
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بالبعد٣٤م لذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠٠م٢

تم أخذ 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 : مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ريال بموجب الإيصال رقم : وتاريخ : هـ

ملاحظات :
"الرخصة عبارة عن فصل وتجزئة . ١-نوع البناء معاشي. ٢-بموجب التقرير المساحي برقم ١٤٣٥/٦١١٧٥ 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 مكاتب داخل المهيأ 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 رقم ٣/٢/٤٥ عن الرخصة الأساسية برقم١٤٣٥/١٤٦ تاريخ ١٤٣٥/١٠/٢٩ هـ برخصة مستقلة
٧-تم فصل الرخصة بموجب المخططات المعتمدة المقدمة من قبل مكتب واحة الريان للاستشارات الهندسية .
٨-جزات الأرض بموجب محضر اللجنة الفنية رقم٢٦٨ تاريخ ١٤٣٤/١٠/٢٣ هـ ٩-تمت اضافة أسوار جهة الشوارع بموجب التوجيه على العرض المرفوع لسعادة وكيل الامين للتعمير والمشاريع بمناسبه"لامانع لتقدير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين الموافقه جهة الشوارع متى مارات الامانة أن الوضع يستدعي ذلك" ١٠-المكتب الهندسي والمالك مسئولين مسؤولية كاملة عن تطابق المخططات المقدمة والمساحات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وانظمة البناء المعمول بها ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات. ********

رئيس قسم الرخص م/ مشهور محمد المطيري
مدير إدارة الرخص م/ عبدالرحمن احمد الدروي
مدير عام التخطيط العمراني م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
الختم الرسمي

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

مستندات الشركة

تقييم
TAQEEM
الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority of Accredited Valuers

رقم الترخيص :	130208
تاريخ الإصدار:	1441/5/16 هـ
تاريخ الإنتهاء:	1451/05/19 هـ
رقم نسخة الترخيص:	2

ترخيص مزاولة مهنة التقييم
(فرع تقييم العقارات)

يرخص للعضو الأساسي / **عبدالوهاب بن ماجد بن عبدالوهاب الشريده** "سعودي الجنسية" بموجب هوية وطنية رقم : 1003606330 لمزاولة مهنة التقييم في **[فرع تقييم العقارات]** في المملكة العربية السعودية وذلك بناء على المادة [الثامنة] من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/09 هـ، وتوفر شروط الترخيص الواردة في المادة [الثالثة عشرة] من اللائحة التنفيذية لنظام المقيمين المعتمدين الصادرة بالقرار الوزاري رقم [107] وتاريخ 1445/01/28 هـ.

الرئيس التنفيذي

م. فيصل بن بدر المنديل

هذه الوثيقة إلكترونية ولا تحتاج إلي توقيع
ويمكن التحقق من بياناتها عبر رمز QR أو بزيارة موقع الهيئة

الإدارة التنفيذية

المـــــدير الـــــعام

General Manager

الاسم : أ.عبدالوهاب ماجد الشـــريدة

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس المحاسبة FR-MRICS

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 15 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210001174

فئة العضوية : مقيـــم أساســي زميـل

عضوية معتمدة في المعهد الملكي للمساحين المعتمدين (RICS)

رقم رخصة فال للتسويق العقاري: 1100005748

مديـــر العمليات

Operation Manager

الاسم: أ.طـــلال مبارك الصايـــغ

الشهادة العلمية:بالكالـــوريوس إدارة مالية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 19 سنة

شهادة إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال
شهادة معايير المحاسبة الدولية
شهادة تقييم وإدارة الأصول في المؤسسات الحكومية

عضو في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
عضو في جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق
عضو في الجمعية العقارية العُمانية

مشرف الفريق الميداني

Field Team Supervisor

الاسم : م.فيصل حمدان البقمي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس هندسة تخطيط عمراني

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 4 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1220002798

فئة العضوية : مقيم منتسب

مسؤولة مراجعة وتدقيق

Audit Officer

الاسم : أ.ريناد خالد الزهراني

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس إدارة المخاطر والتأمين

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من سنتين

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم 1210003531

فئة العضوية : مقيم منتسب

مهندس معماري

Architectural Engineer

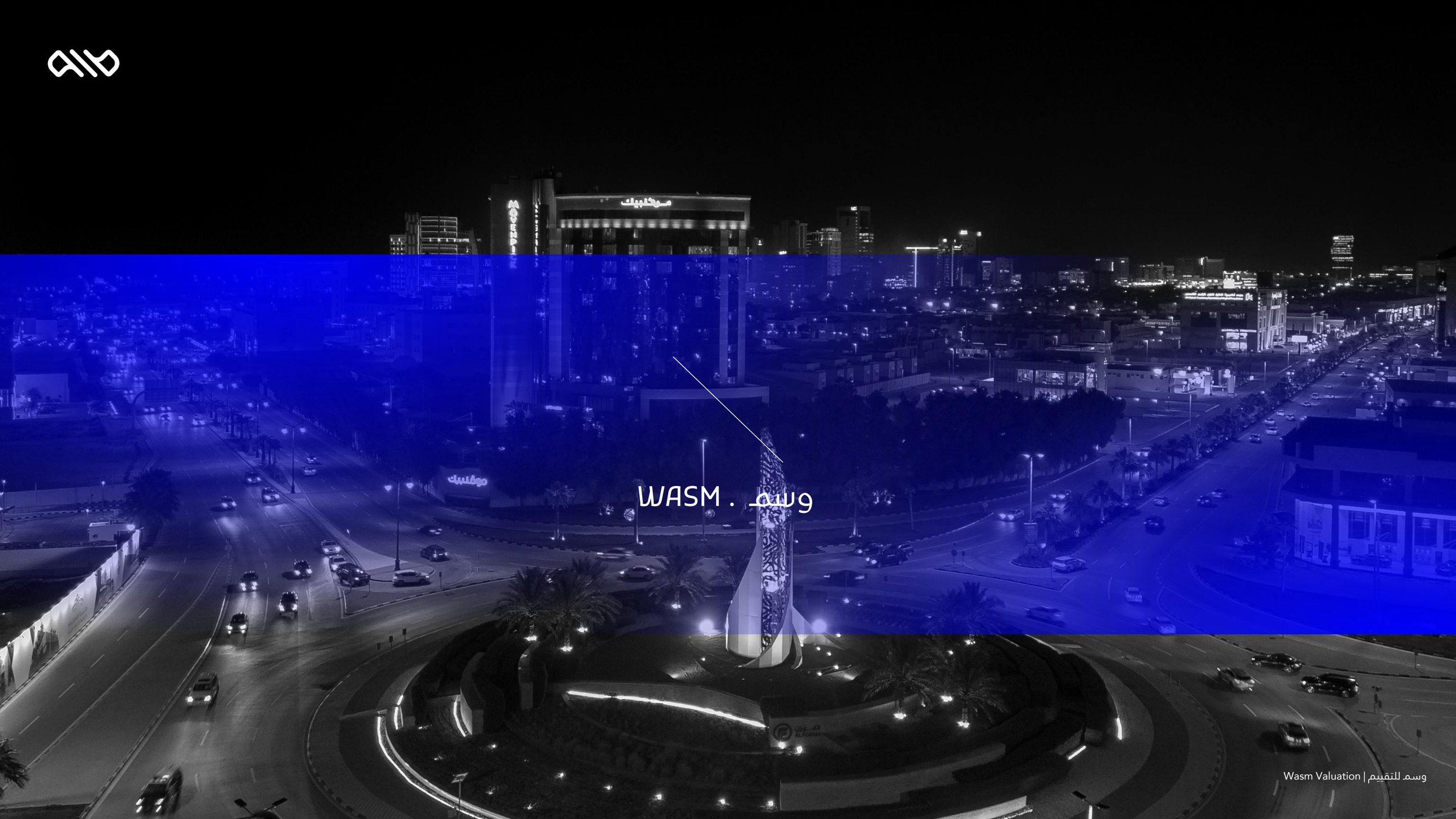
الاسم : م. عبدالسلام الحبردي

الشهادة العلمية: بكالوريـــوس الهندسة المعمارية

الخبرة العملية : فى المملكة العربية السعودية أكثر من 8 سنة

عضو بالهيئة السعودية للمهندسين رقم العضوية :309994

شهادة فحص المباني الجاهزة
شهادة فحص جودة البناء



وسم . WASM