



تقرير التقييم النهائي

## تقييم عدد 15 عقار بمختلف مناطق المملكة العربية السعودية لصندوق الرياض ريت

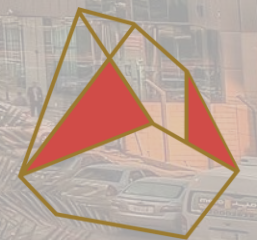
العميل / الرياض المالية

11 مارس 2024

V230322

P230430

 الرياض المالية  
Riyad Capital



أبجد  
للتقييم العقاري



أبعاد  
للتقييم العقاري

## المقدمة

الموقرين.

السادة/ الرياض المالية.

الموضوع/ تقييم عدد 15 عقار بمختلف مناطق المملكة العربية السعودية لصندوق الرياض ريت.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2022 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).

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

للتحقق من صحة تسجيل التقرير



م. عمار عبدالعزيز سندي

الرئيس التنفيذي

المملكة العربية السعودية

جوال: +966 50 730 0500

إيميل: [asindi@sa-abaad.com](mailto:asindi@sa-abaad.com)



### عقارات الرياض

21

دراسات الموقع  
وصف العقار  
التقييم

### الملخص التنفيذي

4

ملخص التقرير

### عقارات الدمام و الخبر

96

دراسات الموقع  
وصف العقار  
التقييم

### شروط التقييم

8

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

### عقارات جدة

115

دراسات الموقع  
وصف العقار  
التقييم

### الافصاح

10

### الملاحق

138

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### معلومات الملكية

13

معلومات الملكية



أبجد  
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

عقارات الدمام و الخبر

عقارات جدة

الملاحق

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

شروط التقييم

الافصاح

معلومات الملكية

4



### قيمة العقارات

القيمة العادلة	مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )	المدينة	اسم العقار
81,300,000	2,555	الرياض	برج العليا
149,300,000	1,740	الرياض	أبراج الفرسان
150,000,000	14,210	الرياض	الجامعة السعودية الإلكترونية
931,000,000	-	الرياض	فندق جي دبليو ماريوت الرياض و أكاديمية STC
76,900,000	5,000	الرياض	ذا ريزيدنس
125,500,000	10,000	الرياض	فلل بريرا حطين
51,700,000	2,800	الرياض	فيفيندا
58,000,000	4,630	الرياض	مركز التميز
42,300,000	2,515	الرياض	مركز الازدهار
196,700,000	5,000	الرياض	مبنى الرائد
99,000,000	6,300	الدمام	أبراج أنسام الشاطئ
220,600,000	2,784	الخبر	أسكوت - الخبر
152,900,000	10,000	جدة	مركز أمنية
143,000,000	2,025	جدة	أسكوت - جدة

### ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأفراض الصندوق
هوية المستخدمين الآخرين	الرياض المالية - مراجعين التقرير - هيئة سوق المال
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
أساس القيمة	القيمة العادلة
العملة	ريال سعودي
مجموع القيم العادلة لعدد 15 عقار	2,478,200,000

### • ملخص العقار

- تتكون محفظة صندوق الرياض ريت من عدد خمسة عشر عقارا مدرأ للدخل و تقع العقارات بالمدن الرئيسية الثلاث في المملكة العربية السعودية ، الرياض وجدة والدمام و الخبر.
- جميع العقارات تعمل باستثناء برج الفرسان، الذي يخضع حالياً لأعمال تجديد بالتنسيق مع سلسلة فنادق هيلتون وسيتم افتتاحه بحلول نهاية عام 2024.
- تحتوي محفظة صندوق الرياض ريت على أحد عشر عقارا في الرياض، اثنين في الدمام واثنين في جدة.
- من حيث القيمة العادلة، تكون النسب 75.2%، 12.9%، و 11.9% للرياض، والدمام والخبر، وجدة، على التوالي.

### • معلومات العقار

الوصف	التفاصيل
الموقع	الرياض، الدمام والخبر، و جدة
الاستخدام	متعدد الاستخدام
الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	متعدد
اجمالي مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )	-
المالك	صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)



أبعاد  
للتقييم العقاري

## الملخص التنفيذي

### ملاحظات التقييم

- شركة أبعاد تود أن توضح أن الإفتراضات تمت في هذا التقرير والذي تعتبر أنها تتماشى مع تلك التي يمكن توقعها من المشتري.
- لقد اعتمدت أبعاد على المعلومات المقدمة من قبل العميل بخصوص تفاصيل الممتلكات. في حال تبين أن المعلومات المقدمة غير صحيحة، تحتفظ أبعاد بالحق في مراجعة وتعديل التقرير ونتيجة التقدير وفقاً لذلك.
- ينبغي قراءة هذا التقرير بالتزامن مع جميع المعلومات الموجودة فيه. نود أن نشير إلى أننا قد قمنا بتحديد مجموعة من الافتراضات بشأن الملكية والتخطيط والأراء المرتبطة بها. إذا تبين لاحقاً أن أي من الافتراضات التي يستند إليها التقدير غير صحيحة، فقد تحتاج الأرقام المقدمة في هذا التقرير أيضاً إلى مراجعة ويجب الرجوع إلينا.
- يرجى ملاحظة أن قيم الممتلكات تخضع لتقلبات مع مرور الوقت، حيث قد تتغير ظروف السوق.



- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للممتلكات الموضوعة. وأي توزيع للقيم على أجزاء الممتلكات ينطبق فقط وفقاً لسرد التقرير ولغرضه. ولا يجب استخدام هذه القيم لأي أغراض أخرى، حيث قد تكون غير صحيحة إذا تغير الغرض عن التقدير الذي تم إعداد التقرير لأجله.
- تم إعداد هذا التقرير استناداً إلى المعلومات المجمعة أو المتلقاة وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول إلى القيمة، وعادة ما يتم الإشارة إلى أي ملاحظات مادية قد تؤثر على القيمة.
- يرجى أن تكونوا على علم بأن المعاينة الميدانية تمت بناء على أساس بصري فقط. لم يتم فتح أي جزء من الهيكل لفحص مفصل أو اختبار. لذلك، حيثما كان مناسباً، قمنا بالافتراضات استناداً إلى تجربتنا في نوع الممتلكات والبناء والمواد المستخدمة. لا يمكننا ضمان عدم وجود عيوب في تلك الأجزاء من الهيكل التي تكون مخفية أو غير مكشوفة أو غير قابلة للوصول بشكل معقول.
- في حال تبين مستقبلاً أن أي معلومات مذكورة في التقرير غير صحيحة وغير مقصودة، قد يتغير القيمة المذكورة في هذا التقرير وسيتم إخطار العميل في الوقت المناسب.
- يعتبر هذا التقرير التقديري صالحاً فقط إذا تمت الموافقة عليه بواسطة ختم الشركة. بالإضافة إلى توقيع المثلثين المعتمدين.

- تم تقييم الممتلكات الموضوعة وفقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولي (IVS) في عام 2022 وتوجيهات ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في المملكة العربية السعودية (IVSC) تقييم.
- تم الاعتماد على هذا التقرير وتقييمه وفقاً للشروط والقيود الخاصة المقدمة في هذا التقرير.
- تم إصدار التقرير دون أي تضارب في المصالح أو حصول شخصي على الفائدة.
- تم إعداد هذا التقرير بناء على المعلومات المقدمة من قبل العميل "لتقدير" أساس القيمة" للغرض كما طلب من من قبل العميل.
- شركة أبعاد وشريكها واثقة من أن هذا التقرير يفي بمتطلبات وتعليمات العميل، وأن المعلومات الواردة في هذا التقرير سرية تماماً وأن التقرير يصدر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكها محدودة إلى التقرير والمعلومات الموجودة في التقرير. بخلاف ذلك، يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم الممتلكات والعواقب القانونية المترتبة على ذلك.



أبجد  
للتقييم العقاري

### عقارات الرياض

### عقارات الدمام و الخبر

### عقارات جدة

### الملاحق

### المخلص التنفيذي

### شروط التقييم

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

### الافصاح

### معلومات الملكية





### نطاق العمل

تم تقديم طلب من العميل (صندوق الرياض ريت) لشركة أبعاد في 04 ديسمبر 2023 بتقديم تقييم لحصة التملك الحرة لمحافظة الرياض ريت، خمسة عشر عقارا في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية. نرفق هذا التقييم ضمن مسودة تقرير التقييم هذا.

### المعايير المهنية

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

### حالة المقيمين

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

### تضارب المصالح

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

### تاريخ المعاينة

تؤكد أنه قد تمت معاينة العقار في خلال شهر ديسمبر 2022.

### تاريخ التقييم

تؤكد أنه قد تمت تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2023.

### أساس القيمة

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة العادلة، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية ((IVS) في عام 2022 كالاتي:

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

### مصادر المعلومات

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

تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

- مواقع العقارات.
- صكوك الملكية.
- رخص البناء.
- جدول المستأجرين.
- المصاريف التشغيلية.

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينافيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه.



أبجد  
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات الدمام و الخبر

شروط التقييم

عقارات جدة

الملاحق

الافصاح

**8**

معلومات الملكية



## إخلاء المسؤولية العامة

### الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للمستشارين الماليين و الجهات والهيئات الحكومية و للمستثمرين الذين لهم علاقه بهذا العقار ، ويمكن نشر هذا التقرير في حال وجود أنظمة حكومية تلزم ذلك.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

### السرية وحفظ المعلومات

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

### معايير العقارات التطويرية (410)

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

### الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

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

### • الافتراضات المستخدمة:

- تم افتراض أن رسوم إدارة الحوافز الخاصة بالفرسان تتبع اتفاقية العميل مع المشغل والتي تنص على ما يلي:
- اذا كان اجمالي الربح التشغيلي >25٪ فإن رسوم إدارة الحوافز ستكون 0٪ من اجمالي الربح التشغيلي المعدل.
- اذا كان اجمالي الربح التشغيلي <25٪ و >30٪ فإن رسوم إدارة الحوافز ستكون 4٪ من اجمالي الربح التشغيلي المعدل.
- اذا كان اجمالي الربح التشغيلي المعدل <30٪ و >35٪ فإن رسوم إدارة الحوافز ستكون 5٪ من اجمالي الربح التشغيلي المعدل.
- اذا كان اجمالي الربح التشغيلي المعدل <35٪ و >40٪ فإن رسوم إدارة الحوافز ستكون 6٪ من اجمالي الربح التشغيلي المعدل.
- اذا كان اجمالي الربح التشغيلي المعدل <40٪ و >45٪ فإن رسوم إدارة الحوافز ستكون 7٪ من اجمالي الربح التشغيلي المعدل.
- اذا كان اجمالي الربح التشغيلي المعدل <45٪ فإن رسوم إدارة الحوافز ستكون 8٪ من اجمالي الربح التشغيلي المعدل.



## إخلاء المسؤولية بشأن تقييم القيمة العادلة

### تسلسل تقييم القيمة العادلة

### كشف قياس القيمة العادلة

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

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

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

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



أبجد  
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

المخلص التنفيذي

عقارات الدمام و الخبر

شروط التقييم

عقارات جدة

الملاحق

الافصاح

معلومات الملكية

معلومات الملكية

**13**



معلومات الملكية

بيانات صك الملكية (الازدهار 1)

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)
رقم القطعة	566
المخطط التنظيمي	1,822
الحي	الازدهار
المساحة (م <sup>2</sup> )	700
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	46°42'41.6" 24°46'18.7"N
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
معلومات الملكية	رقم الصك: 91782101724 تاريخ الصك: 21/04/1442

بيانات صك الملكية (الازدهار 2)

الوصف	التفاصيل
المالك	صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)
رقم القطعة	568
المخطط التنظيمي	1,822
الحي	الازدهار
المساحة (م <sup>2</sup> )	1,815
اسم الشارع	
احداثيات الموقع	46°42'41.6" 24°46'18.7"N
المدينة	الرياض
نوع الملكية	ملكية مطلقة
معلومات الملكية	رقم الصك: 61012109033 تاريخ الصك: 16/03/1437

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

الواجهة	طول الضلع	نوع الواجهة	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	25	شارع	داخلي	30
جنوبي	25	قطعة رقم 567	جار	-
شرقي	28	قطعة رقم 564	جار	-
غربي	28	قطعة رقم 568	جار	-

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

الواجهة	طول الضلع	نوع الواجهة	نوع الشارع	عرض الشارع
شمالي	33	شارع	داخلي	30
جنوبي	33	شارع	داخلي	15
شرقي	55	قطعة رقم 566 و 567	جار	-
غربي	55	شارع	رئيسي	80

مصدر المعلومات: صك الملكية.

تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها. وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



بيانات صك الملكية (برج العليا)

التفاصيل	الوصف
صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)	المالك
1,925	رقم القطعة
1,863	المخطط التنظيمي
الصحافة	الحي
2,555	المساحة (م <sup>2</sup> )
	اسم الشارع
46°37'57.1"E	احداثيات الموقع
	المدينة
الرياض	نوع الملكية
ملكية مطلقة	
317806001502	رقم الصك
28/04/1442	تاريخ الصك
	معلومات الملكية

بيانات صك الملكية (بريرا)

التفاصيل	الوصف
صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)	المالك
-	رقم القطعة
-	المخطط التنظيمي
حطين	الحي
10,000	المساحة (م <sup>2</sup> )
	اسم الشارع
46°35'12.4"E	احداثيات الموقع
	المدينة
الرياض	نوع الملكية
ملكية مطلقة	
310107044372	رقم الصك
25/08/1438	تاريخ الصك
	معلومات الملكية

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

مصدر المعلومات: صك الملكية.

تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها. وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



معلومات الملكية

بيانات صك الملكية (أسكوت الخبر)

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

بيانات صك الملكية (أبراج الشاطئ)

التفاصيل	الوصف
صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)	المالك
577-578-579-580	رقم القطعة
337/1	المخطط التنظيمي
-	الحي
6,300	المساحة (م <sup>2</sup> )
	اسم الشارع
50°07'26.6"E	احداثيات الموقع
26°28'13.4"N	المدينة
الدمام	نوع الملكية
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
730113019278	رقم الصك
30/01/1443	تاريخ الصك

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

عرض الشارع	نوع الشارع	نوع الواجهة	طول الضلع	الواجهة
-	جار	قطعة 581 و 582	90	شمالي
8	داخلي	شارع	90	جنوبي
18	داخلي	شارع	70	شرقي
40	رئيسي	شارع	70	غربي

مصدر المعلومات: صك الملكية.

تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها. وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.





بيانات صك الملكية (الجامعة السعودية الإلكترونية)

التفاصيل	الوصف
صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)	المالك
1859 → 1874	رقم القطعة
1867/k	المخطط التنظيمي
الربيع	الحي
14,210	المساحة (م <sup>2</sup> )
	اسم الشارع
46°40'37.60"E	احداثيات الموقع
24°47'38.40"N	المدينة
الرياض	نوع الملكية
ملكية مطلقة	
810111058734	رقم الصك
23/04/1442	تاريخ الصك
	معلومات الملكية

بيانات صك الملكية (التميز)

التفاصيل	الوصف
صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)	المالك
137-138-139-140	رقم القطعة
2956	المخطط التنظيمي
غرناطة	الحي
4,630	المساحة (م <sup>2</sup> )
	اسم الشارع
50°07'26.6"E	احداثيات الموقع
26°28'13.4"N	المدينة
الرياض	نوع الملكية
ملكية مطلقة	
317821003612	رقم الصك
30/01/1443	تاريخ الصك
	معلومات الملكية

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

مصدر المعلومات: صك الملكية.

تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها. وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



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

التفاصيل	الوصف
صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)	المالك
-	رقم القطعة
-	المخطط التنظيمي
الصحافة	الحي
-	المساحة (م2)
	اسم الشارع
46°38'00.1"E	احداثيات الموقع
24°47'32.3"N	المدينة
الرياض	نوع الملكية
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
699072002286	رقم الصك
20/04/1444	تاريخ الصك

بيانات صك الملكية (الفرسان)

التفاصيل	الوصف
صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)	المالك
50/51	رقم القطعة
1184	المخطط التنظيمي
العليا	الحي
1,740	المساحة (م2)
	اسم الشارع
46°40'32.60"E	احداثيات الموقع
24°42'21.60"N	المدينة
الرياض	نوع الملكية
ملكية مطلقة	معلومات الملكية
317815004214	رقم الصك
11/03/1443	تاريخ الصك

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

مصدر المعلومات: صك الملكية.

تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها. وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



معلومات الملكية

بيانات صك الملكية (فيفيندا)

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

بيانات صك الملكية (ذا ريزدنس)

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

مصدر المعلومات: صك الملكية.

تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها. وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



بيانات صك الملكية (أمنية)

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

بيانات صك الملكية (الرائد)

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع

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

مصدر المعلومات: صك الملكية.

تم التحقق من مستندات العقار قيد التقييم فنياً ولم يتم التحقق منها قانونياً والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه واعتبرت موثوق بها. وتم افتراض ان الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.



أبجد  
للتقييم العقاري

### عقارات الرياض

دراسات الموقع  
وصف العقار  
التقييم

### عقارات الدمام و الخبر

### عقارات جدة

### الملاحق

## 21

### الملخص التنفيذي

### شروط التقييم

ن

### الافصاح

### معلومات الملكية



### العقار على مستوى المدينة

#### خريطة توضح موقع العقار على مستوى مدينة الرياض



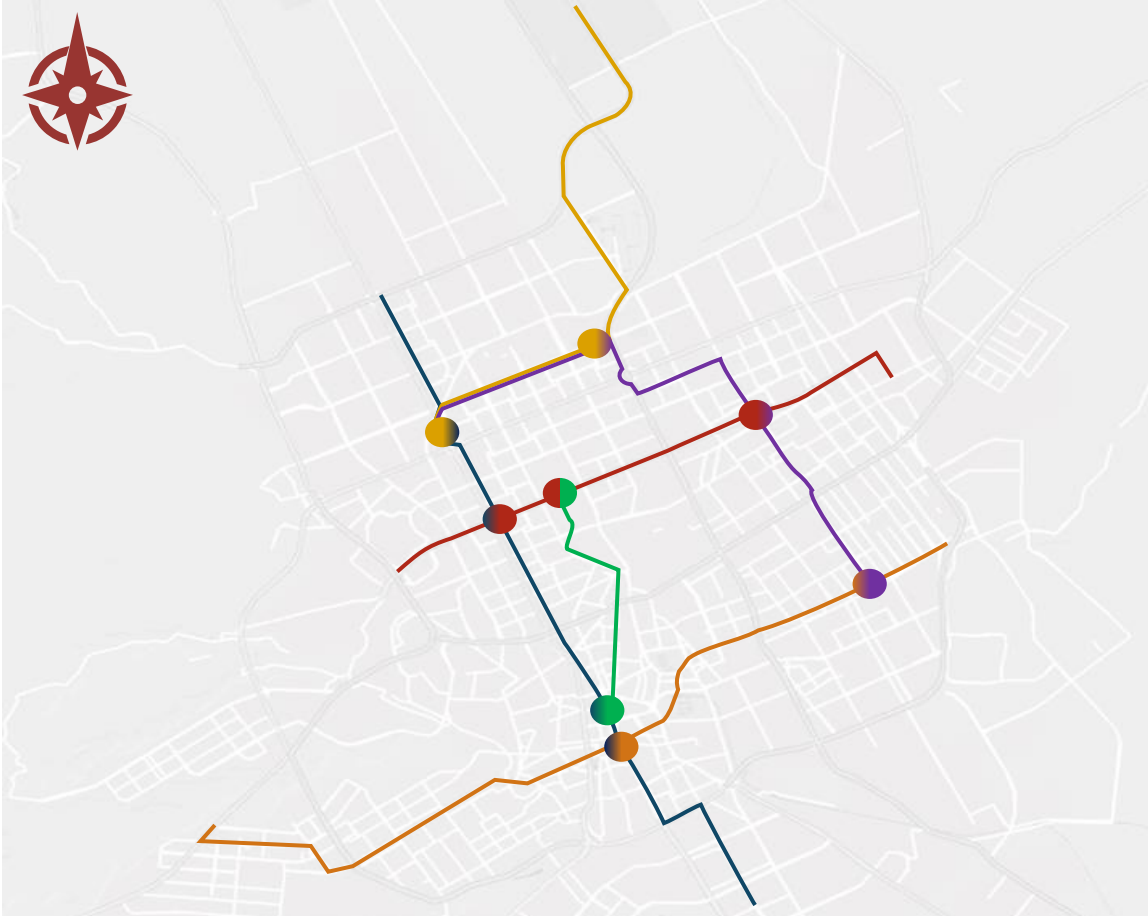
#### الموقع

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

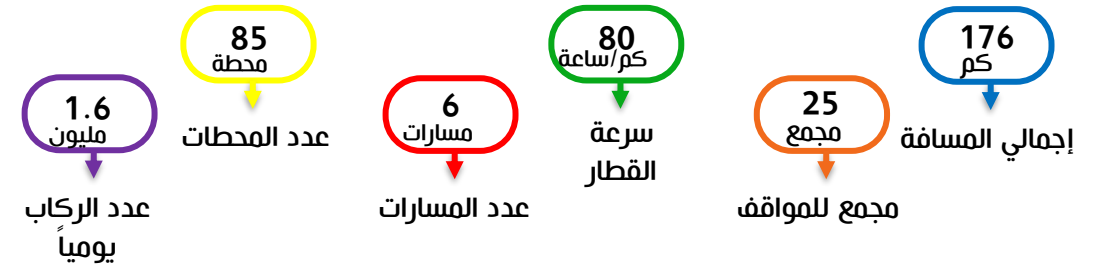
### خريطة قطار الحرمين السريع :



## دراسات الموقع

### النقل العام - مترو الرياض

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



### أطوال خطوط مترو الرياض

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### المشاريع التطويرية لمدينة الرياض

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

المسار الرياضي  
Sports Boulevard



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

هيئة تطوير  
بوابة الدرعية



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

الرياض الخضراء  
GREEN RIYADH

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



مشروع "الرياض آرت"

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

حديقة  
الملك سلمان  
King Salman Park

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





أبعاد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

برج العليا، الرياض

---



### وصف العقار – برج العليا

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الصحافة بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 2,555 متر مربع ، ومساحة مباني تبلغ 12,603 متر مربع.
- نظام البناء للعقار قيد التقييم هو تجاري ، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق العليا و يمتاز بواجهة مباشرة عليه.
- يحتوي العقار على عدد 32 مكتب وفقا لرخصة البناء.
- يتكون العقار من عدد ثمانية طوابق و هو مؤجر بالكامل لمستأجر واحد بمبلغ سنوي قدره 6.5 مليون ريال سعودي.

#### تفاصيل مساحات المباني

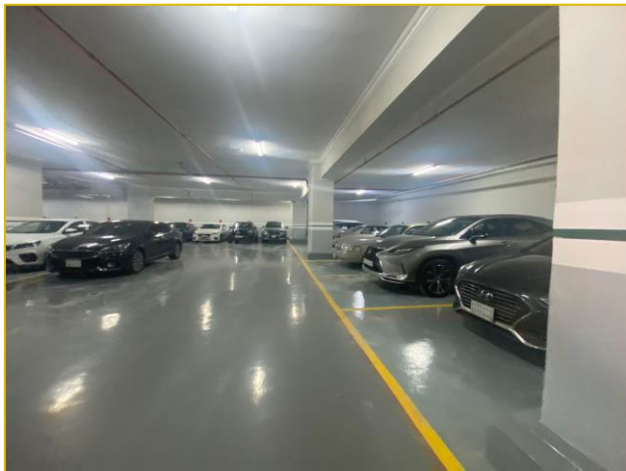
الوصف	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستخدام
موقف سيارات (بدروم) 1	2,555	0	خدمات
موقف سيارات (بدروم) 2	2,555	0	خدمات
الطابق الأرضي	844	2	مكاتب
الطابق الأول	887	4	مكاتب
الطابق الثاني	887	4	مكاتب
الطابق الثالث	887	4	مكاتب
الطابق الرابع	887	4	مكاتب
الطابق الخامس	887	4	مكاتب
الطابق السادس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



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار - برج العليا

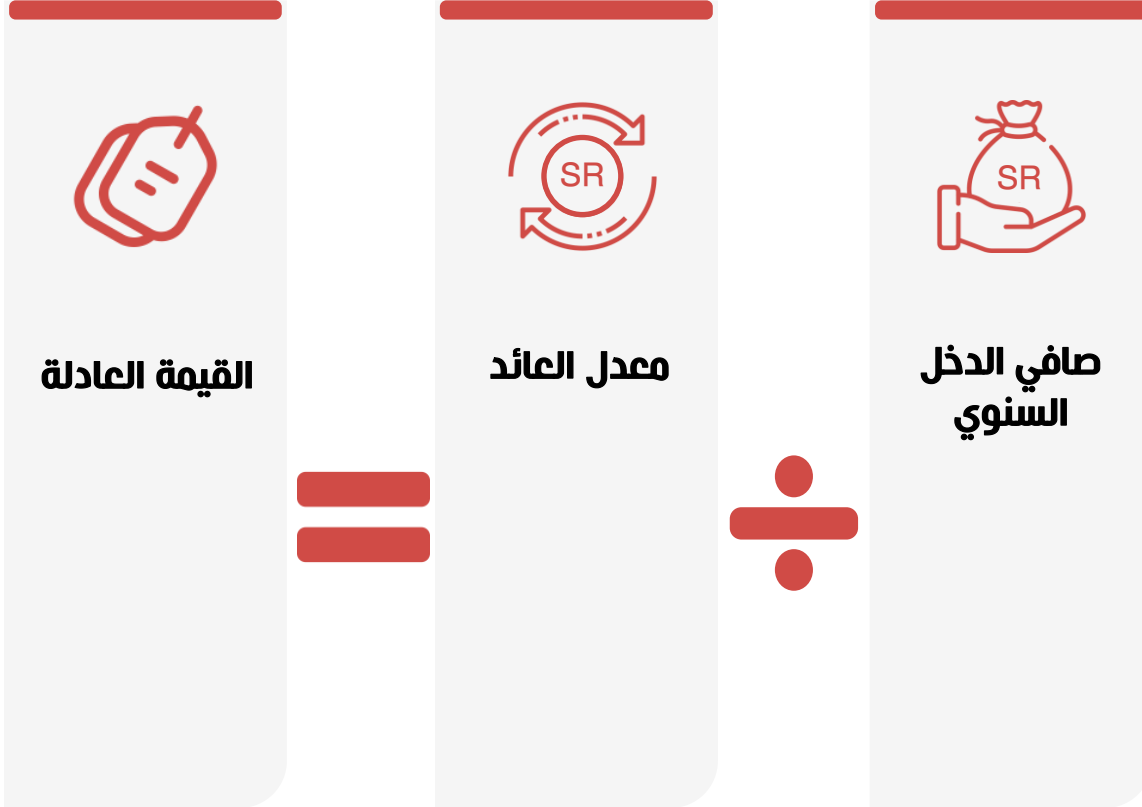




## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

### أسلوب السوق طريقة رسمة الدخل

### طريقة رسمة الدخل



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



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

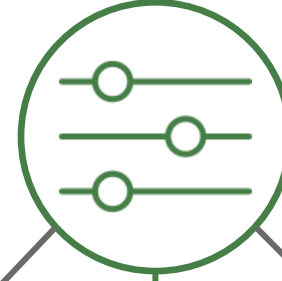
## مخاطر العقود طويلة الأجل

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



## مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



## المخاطر الاقتصادية

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

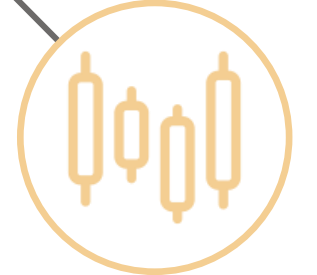
## مخاطر التنافس

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



## مخاطر أمن الإيرادات

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





## التقييم – برج العليا

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

### المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
برج العليا	اسم العقار
1	إجمالي عدد المستأجرين
12,603	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
515	متوسط سعر التأجير (ريال / متر مربع)
100%	نسبة الإشغال %
6,500,000	الإيرادات

### التقييم بأسلوب رسمة الدخل

المدخلات	الوصف
6,500,000	الإيرادات
0.0%	المصاريف التشغيلية %
0	المصاريف التشغيلية
0.0%	مصاريف الصيانة %
0	مصاريف الصيانة
6,500,000	صافي الدخل
8.00%	معدل العائد
81,300,000	القيمة العادية

### تعليقات التقييم

- يتحمل المستأجر جميع نفقات التشغيل والصيانة بناء على العقد المبرم بين العميل والمستأجر.
- فيما يتعلق بأسعار إيجار المكاتب ، فهي تتراوح في حي الصحافة من 500 إلى 900 ريال / متر مربع حسب الحجم والتشطيب.
- وبالتالي ، فبناءً على تشطيب العقار قيد التقييم ومع الأخذ في الاعتبار أنه مؤجر بالكامل لمستأجر واحد و الذي يقوم بتحمل نفقات التشغيل والصيانة ، فإن 516 ريال / متر مربع تتوافق مع أسعار السوق.

### الإيرادات

الإيجار السنوي (ريال سعودي)	تاريخ الدفعات
6,500,000	6/01/2021 الى 5/31/2024

- وفقاً للمناقشة مع العميل، لم يتم تجديد العقد في تاريخ التقييم.
- بناءً على الجدول أعلاه، افترضنا أن الإيجار 6,500,000 ريال سعودي يكون متساوياً لدفعة السنة الكاملة لعام 2024.
- **معدل الرسمة**
- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقارات ذات الاستخدام المماثل في قطاع المكاتب، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للعقارات الموضوعة.
- استناداً إلى خبرتنا في السوق العقاري ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتهي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 8.00%.



أبجد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

برج الفرسان، الرياض

---



### وصف العقار – برج الفرسان

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي العليا بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 1,740 متر مربع.
- يتمتع العقار قيد التقييم باستخدام تجاري، ويمكن الوصول اليه من طريق الملك فهد والذي يمتلك واجهة مباشرة عليه.
- يخضع العقار قيد التقييم للتجديد، ومن المتوقع أن تنتهي اعمال الانشاءات في أواخر عام 2024 و المشغل الرئيسي للعقار هو فندق هيلتون دبل تري و يحتوي على عدد 147 غرفة.
- ومع ذلك ، يوجد تأخير من ناحية أعمال البناء وفقا للتقرير المرحلي المقدم من ريتشموند ، فنسبة الانجاز الحالي بتاريخ 31 ديسمبر هي 81.15٪.
- بناءً على المعلومات المقدمة من قبل العميل، إجمالي ميزانية المشروع هو 105,813,491.81 ريال سعودي. تم دفع مبلغ قدره 45,315,919.50 ريال سعودي حتى تاريخ التقييم.
- هناك فرق بين نسبة الانتهاء ونسبة تسوية الدفعات لأن المبلغ التراكمي الكلي مسجل في تقدم الانتهاء ولكن التسوية تأخذ وقتها المناسب للموافقة من الاستشاري والتسوية من البائعين.
- لقد اعتبرنا نسبة الإنجاز بنسبة 81.15٪ في تحليلنا لتقدير الميزانية المتبقية.

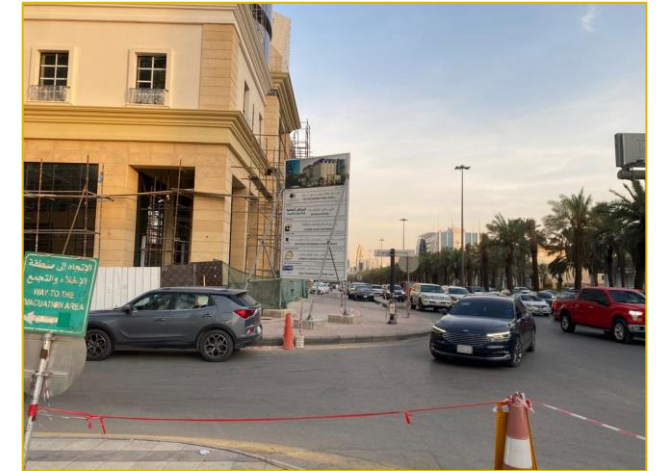
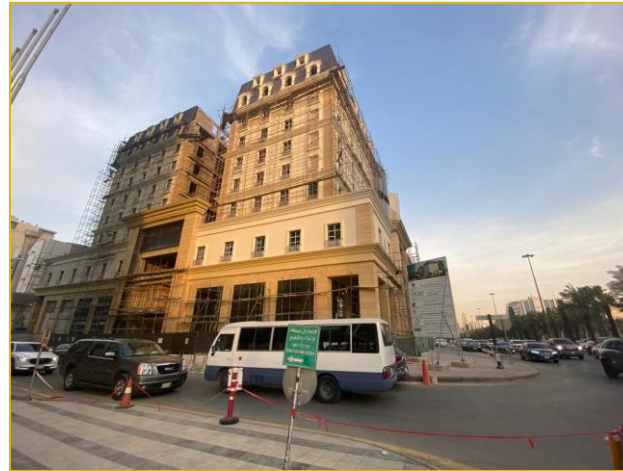
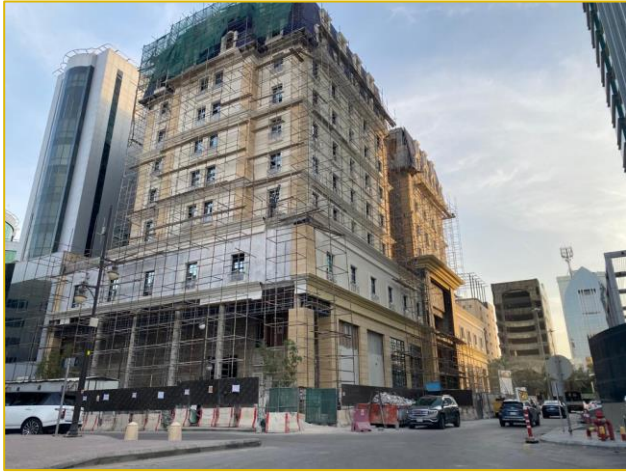




أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار – برج الفرسان



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

## الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

## منهجية الدخل

01

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

## معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

## دخل العقار

03

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

## تكاليف التشغيل

04

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

## منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### معدل التخارج

• عائد التخارج هو العائد المطبق على الدخل السنوي الصافي في السنة العائدة من تحليل التدفقات النقدية في حساباتنا، وعادة ما يتم استقاءه من الأدلة التحويلية في السوق المحلية. ومع ذلك، نلاحظ أنه نظراً للنشاط المحدود في السوق بالإضافة إلى عدم شفافية المعاملات العقارية للأصول الكبيرة من هذا النوع، فقد اضطررنا إلى الاعتماد على توقعات المشاركين المحتملين في السوق من الاستثمارات العقارية النموذجية. المنطق وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء الممتلكات الموضوعة وافترض مستوى الاحتلال ومستويات أسعار الإيجار على مستوى السوق. عند الاستقرار، نقوم بتوقع السنة العائدة.

### معدل الخصم

• نظرياً، يعكس معدل الخصم التكلفة البديلة لرأس المال، بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المعين المعنى. وعادة ما تكون المخاطر مرتبطة بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقارات، حيث يتعلق الأول بحالة السوق العقارية الحالية بينما يتعلق الأخير بالخصائص الخاصة للأصل. تقدير المخاطر المرتبطة والمعدلات المقابلة يستند إلى توقعات المشاركين في السوق بشأن المخاطر المرتبطة بتدفقات النقدية نتيجة للتغيرات في كمية أو توقيت تدفقات النقدية، والتأكيد الذي يتمثل في تدفقات النقدية، وعوامل المخاطر الخاصة الأخرى.

• بشكل عام، إذا كانت الممتلكات تظهر إيرادات مؤمنة من خلال عقود إيجار متينة مع مدد إيجار متوسطة عالية، فستكون هناك أقل مخاطر مرتبطة بإيراداتها، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم بشكل مناسب. علاوة على ذلك، تخضع الممتلكات قيد التطوير وتلك التي تحتوي على مستوى عالٍ من الوحدات الشاغرة لملفات مخاطر أعلى وبالتالي معدلات خصم أعلى.



عائد التخارج يشير إلى تقدير القيمة الرأسمالية للأصل في السنة العائدة. تعتمد حساباتنا لعائد الخروج على الأدلة المحلية في السوق.



استخدام معدل الخصم يعكس بشكل رئيسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصول، على سبيل المثال، وليس حصرياً لانخفاض معدلات الاحتلال، أو تقليل أسعار الإيجار، أو استهلاك الأصول، إلخ.



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

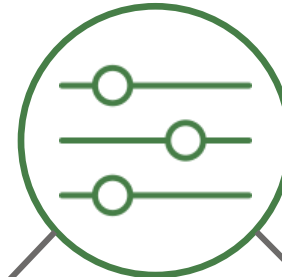
### مخاطر العقود طويلة الأجل

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



### مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



### المخاطر الاقتصادية

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

### مخاطر التنافس

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



### مخاطر أمن الإيرادات

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





### أساليب التقييم المستخدمة

- عند اختيار النهج الأفضل لتقييم قيمة الممتلكات الموضوعة، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من قبل العميل، والحالة الحالية للعقار، وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للممتلكات الموضوعة، استخدمنا الأساليب والنهج التالية:

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- أسلوب الدخل يوفر مؤشرًا عن القيمة من خلال تحويل تدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حاضرة واحدة. ووفقًا لهذا النهج، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو تدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول عادةً إلى معدل الخصم من خلال تحليل المعاملات السوقية المناسبة وتطويرها. كما أننا في اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

### عوامل رئيسية في طريقة تدفقات النقدية المخصومة:

#### معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب تدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8٪ سنويًا عن طريق اتخاذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى الـ 12 سنة الماضية وفقًا لبنك السعودية المركزي.

### معدل الرسملة

- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات في قطاع الإقامة، والتي تعتبر مؤشرًا لتحديد معدل الترابط المناسب للممتلكات الموضوعة.
- استنادًا إلى خبرتنا في العقار ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 8.00٪.

### معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الترابط ومخاطر السوق. نظرًا لأن الممتلكات الموضوعة تتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل، فإن مخاطر السوق تكون معدومة. لذلك، تم تحديد معدل الخصم عند 10.80٪.



## تقدير الإيرادات و التكاليف – أبراج الفرسان

بناء على دراسة السوق التي أجرتها شركة أبعاد و تحليل البيانات من (STR Global)، فيما يلي المدخلات الرئيسية لتقييم الفنادق للسنوات الخمس الأولى.

### التدفقات النقدية مع عامل التضخم

5	4	3	2	1	السنة
147	147	147	147	0	الفرف
75%	70%	60%	50%	0%	الاشغال
692	674	655	637	0	متوسط المعدل اليومي (ريال)
519	471	393	319	0	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
47,387	43,023	35,873	29,080	0	إجمالي الإيرادات (000 ريال)
14,901	13,529	11,281	9,144	0	مصاريق الأقسام (000 ريال)
32,485	29,494	24,592	19,935	0	ايرادات الأقسام (000 ريال)
10,946	9,938	8,968	7,997	0	المصاريق غير الموزعة (000 ريال)
21,539	19,556	15,624	11,938	0	إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)
2,315	2,102	1,698	1,319	0	الرسوم الإدارية (000 ريال)
2,132	1,936	1,722	1,512	0	الرسوم الثابتة (000 ريال)
948	860	717	582	0	احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)
16,143	14,657	11,486	8,526	0	الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)
34.07%	34.07%	32.02%	29.32%	0%	صافي الربح %

### التدفقات النقدية بدون عامل التضخم

5	4	3	2	1	السنة
147	147	147	147	0	الفرف
75.00%	70.00%	60.00%	50.00%	0%	الاشغال
620	620	620	620	0	متوسط المعدل اليومي (ريال)
465	434	372	310	0	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
42,431	39,603	33,945	28,288	0	إجمالي الإيرادات (000 ريال)
13,343	12,454	10,674	8,895	0	مصاريق الأقسام (000 ريال)
29,088	27,149	23,271	19,392	0	ايرادات الأقسام (000 ريال)
9,802	9,148	8,486	7,779	0	المصاريق غير الموزعة (000 ريال)
19,287	18,001	14,784	11,613	0	إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)
2,073	1,935	1,607	1,283	0	الرسوم الإدارية (000 ريال)
1,909	1,782	1,629	1,471	0	الرسوم الثابتة (000 ريال)
849	792	679	566	0	احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)
14,455	13,492	10,869	8,294	0	الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)
34.07%	34.07%	32.02%	29.32%	0%	صافي الربح %



## التدفقات النقدية المخصومة – أبراج الفرسان

نوضح أدناه التدفقات النقدية للعقار للسنوات الخمس القادمة ، بافتراض أن نسبة النفقات ستستقر من السنة الخامسة فصاعداً ، وقد تم تطبيق الافتراضات التالية:

- تكلفة التطوير: 105,813,492
- نسبة الإنجاز: 81.15%
- التضخم على المدى الطويل في المملكة العربية السعودية: 2.80%
- معدل العائد: 8.00%
- معدل الخصم: 10.80%

### التدفقات النقدية المخصومة

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	20,504,327	تكلفة البناء
19,192,493	18,669,741	18,161,226	17,185,372	16,595,504	16,143,486	14,656,862	11,486,171	8,525,951	0	صافي الدخل - الفندق
821,672	799,292	777,521	756,344	735,743	715,703	696,209	677,246	658,800	0	صافي الدخل - المعارض
20,014,165	19,469,033	18,938,748	17,941,716	17,331,247	16,859,189	15,353,071	12,163,418	9,184,751	-20,504,327	إجمالي الدخل
250,177,068	0	0	0	0	0	0	0	0	0	التخارج
270,191,233	19,469,033	18,938,748	17,941,716	17,331,247	16,859,189	15,353,071	12,163,418	9,184,751	-20,504,327	صافي التدفق النقدي
96,888,816	7,735,467	8,337,449	8,751,564	9,366,800	10,095,734	10,186,763	8,942,034	7,481,486	-18,505,710	التدفقات النقدية المخصومة
									149,280,402	القيمة العادلة
									149,300,000	القيمة العادلة (مقرية)



أبعاد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

الجامعة السعودية الإلكترونية، الرياض

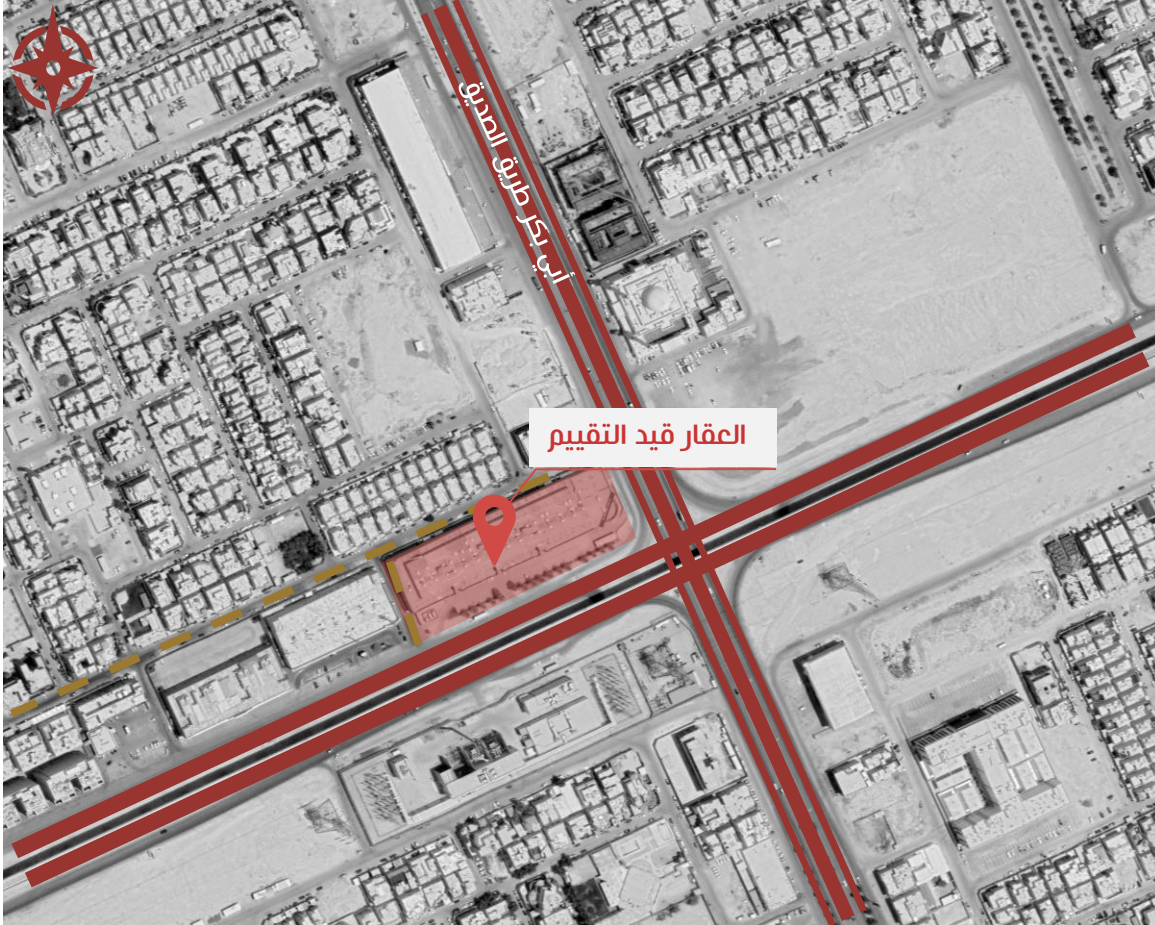
---





### وصف العقار – الجامعة السعودية الإلكترونية

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الربيع بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 14,210 متر مربع ، و مساحة المباني تبلغ 30,099 متر مربع والمساحة القابلة للتأجير تبلغ 17,750 متر مربع.
- يحتوي القبو على عدد 287 موقف للسيارات، غرفتي تخزين، منطقة تدخين وثلاثة مصاعد منفصلة.
- الطابق الأرضي للعقار قيد التقييم يتكون من الصفوف الدراسية ومناطق التدريب والمقصف المبنى وفرع بنك البلاد. الطابق الأول يحتوي على منطقة للصلاة وإدارة الجامعة التي تمتد حتى الطابق الثاني بجانب مكاتب أعضاء هيئة التدريس والحمامات.
- العقار مؤجر بالكامل للجامعة السعودية الإلكترونية بمبلغ سنوي قدره 12,000,000 ريال سعودي الى تاريخ 12 إبريل 2024.
- بناء على المعلومات المقدمة من قبل العميل، لم يتم تجديد العقد حتى تاريخ التقييم.

#### تفاصيل مساحات المباني

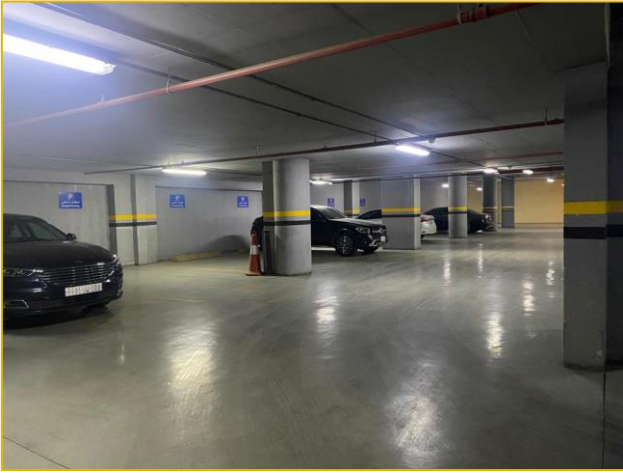
الوصف	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	9,115	0	مواقف
الطابق الأرضي	4,013	27	مكاتب
الطابق الأرضي	4,500	31	تجاري
الطابق الأول	8,317	54	مكاتب
الملحق	4,154	36	مكاتب
الاجمالي	30,099	148	-



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – الجامعة السعودية الإلكترونية

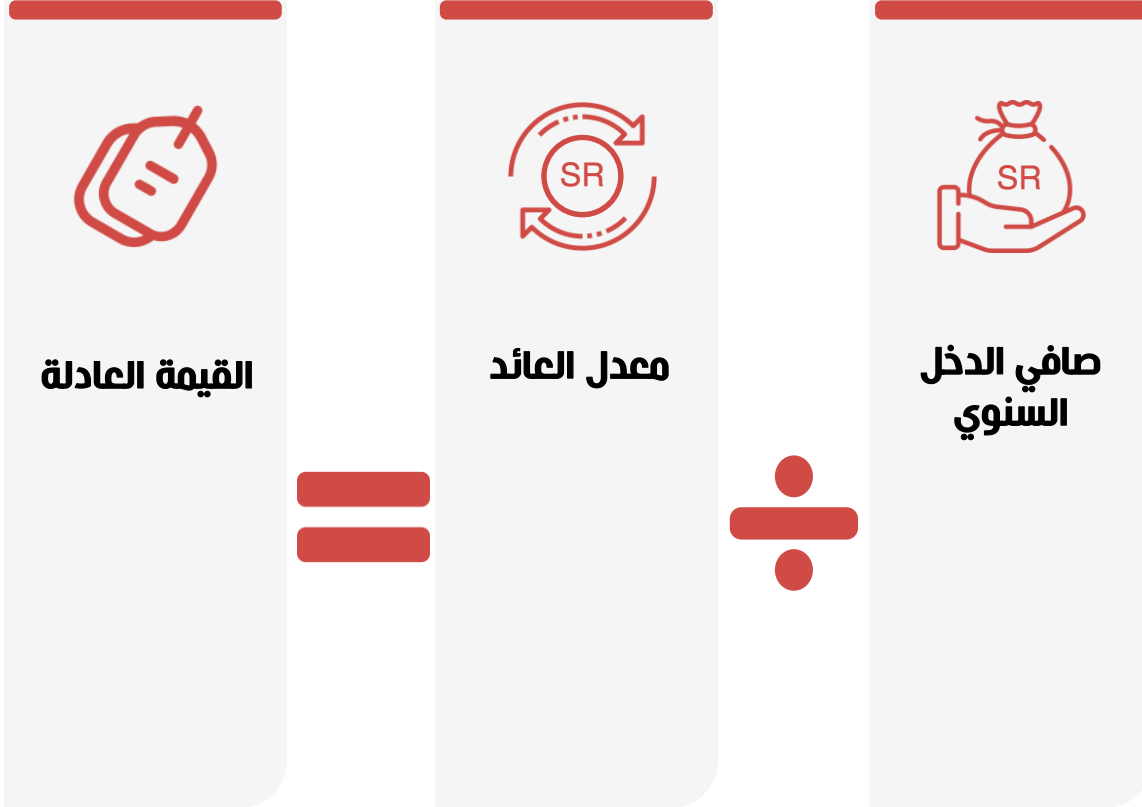




## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

### أسلوب السوق طريقة رسمة الدخل

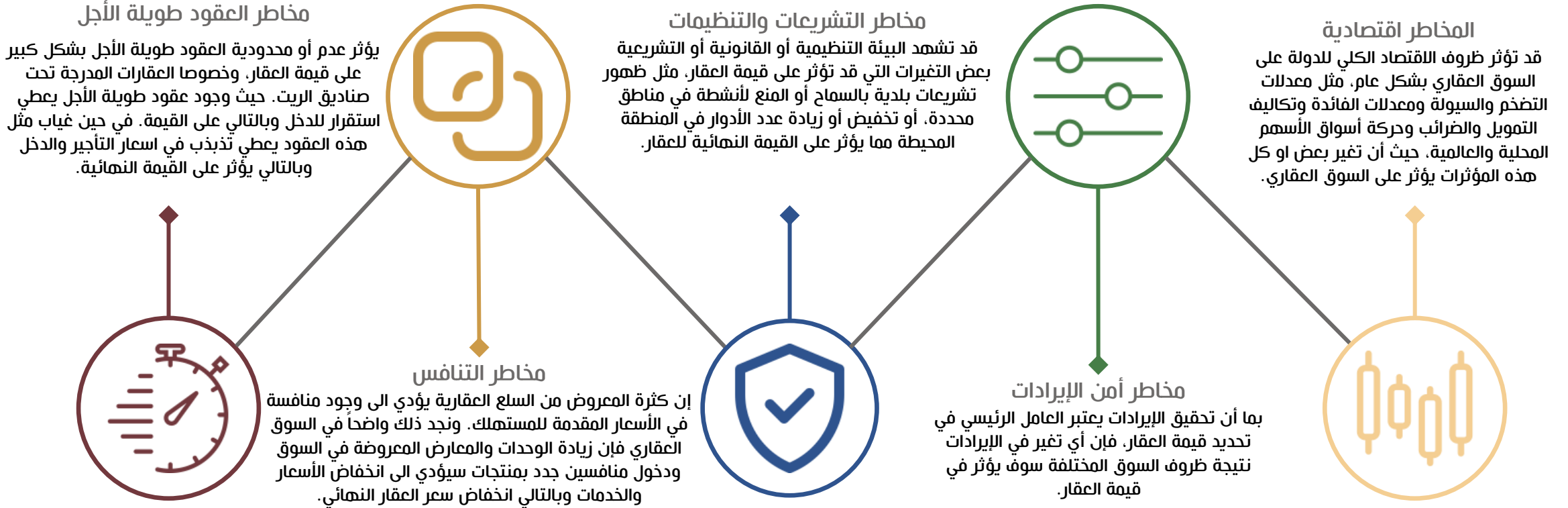
### طريقة رسمة الدخل



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



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل





أبجد  
للتقييم العقاري

### معدل الرسملة

- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقارات ذات الاستخدام المماثل في قطاع المكاتب، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للعقارات الموضوعة.
- استناداً إلى خبرتنا في السوق العقاري ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 8.00٪.

## التقييم

### التقييم – الجامعة السعودية الإلكترونية

#### تعليقات التقييم

- يتحمل المستأجر جميع نفقات التشغيل والصيانة بناء على العقد المبرم بين العميل والمستأجر.
- تتراوح أسعار إيجار المكاتب على طريق الأمير محمد بن سلمان من 500 إلى 700 ريال / متر مربع حسب الحجم والتشطيب.
- تتراوح أسعار إيجار المعارض على طريق الأمير محمد بن سلمان من 900 إلى 1200 ريال / متر مربع حسب الحجم والتشطيب.
- وبالتالي ، بناء على تشطيب العقار ومع الأخذ في الاعتبار أنه مؤجر بالكامل لمستأجر واحد و الذي يتحمل أيضا نفقات التشغيل والصيانة ، فإن 676 ريال / متر مربع تتوافق مع أسعار السوق حيث أن غالبية الوحدات عبارة عن مكاتب.

#### الإيرادات

الإيجار السنوي (ريال سعودي)	تاريخ الدفعات
12,000,000	4/13/2024 الى 4/13/2021

- وفقاً للمناقشة مع العميل، لم يتم تجديد العقد في تاريخ التقييم.
- بناءً على الجدول أعلاه، افترضنا أن الإيجار 12,000,000 ريال سعودي يكون متساوياً لدفعة السنة الكاملة لعام 2024.



## التقييم – الجامعة السعودية الإلكترونية

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

### المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
الجامعة السعودية الإلكترونية	اسم العقار
1	إجمالي عدد المستأجرين
17,750	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
676	متوسط سعر التأجير (ريال/متر مربع)
100%	نسبة الإشغال %
12,000,000	الإيرادات

### التقييم بأسلوب رسمة الدخل

المدخلات	الوصف
12,000,000	الإيرادات
0.0%	المصاريف التشغيلية %
0	المصاريف التشغيلية
0.0%	الصيانة %
0	الصيانة
12,000,000	صافي الدخل
8.00%	معدل العائد
150,000,000	القيمة العادية



أبعاد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

## فندق جي دبليو ماريوت الرياض، الرياض

---



### وصف العقار – فندق جي دبليو ماريوت الرياض وأكاديمية STC

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الصحافة بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 21,106 متر مربع و تم بناء برج رافال عليه و يضم أيضا فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية STC والعديد من المباني الأخرى.
- يمتلك العميل المبنى الذي يوجد فيه فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية STC، و له حصة أيضا في ملكية عقار رافال ريزيدنس.
- يمكن الوصول إلى العقار بشكل رئيسي عن طريق الملك فهد و يمتاز بواجهة مباشرة عليه.
- يقع فندق جي دبليو ماريوت في مدينة الرياض و هو عبارة عن فندق فاخر تصنيفه +5 نجوم بعدد 349 غرفة. يحتوي الطابقين الأرضي والأول على أكاديمية STC بمساحة صافية قابلة للتأجير تبلغ 4,482 متر مربع.

#### تفاصيل مساحات المباني

الوصف	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )	الاستخدام
بدروم	18,636	مواقف
بدروم 2	18,535	مواقف
الطابق الأرضي	11,662	تجاري
الطابق الأول	7,573	تجاري
الطابق الثاني	6,158	تجاري
الطابق الثالث	4,274	تجاري
الطابق الرابع	4,627	تجاري
الطابق الخامس	1,872	فندق
الطوابق 6-22	27,523	فندق
الطابق 23	1,567	خدمات
الطابق 24	1,567	شقق
25-65	66,246	شقق
الإجمالي	170,240	-





أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – فندق جي دبليو ماريوت الرياض

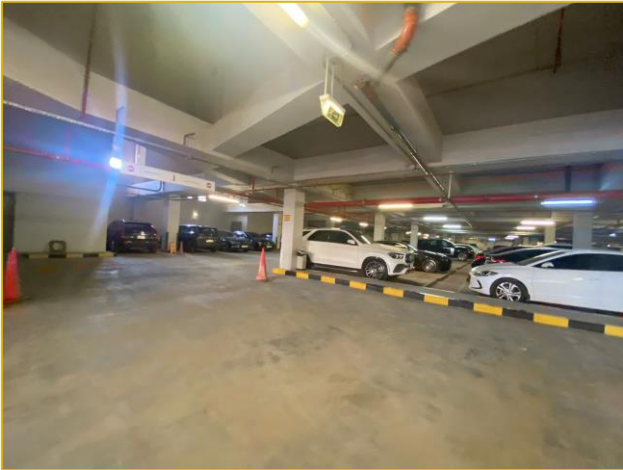




أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

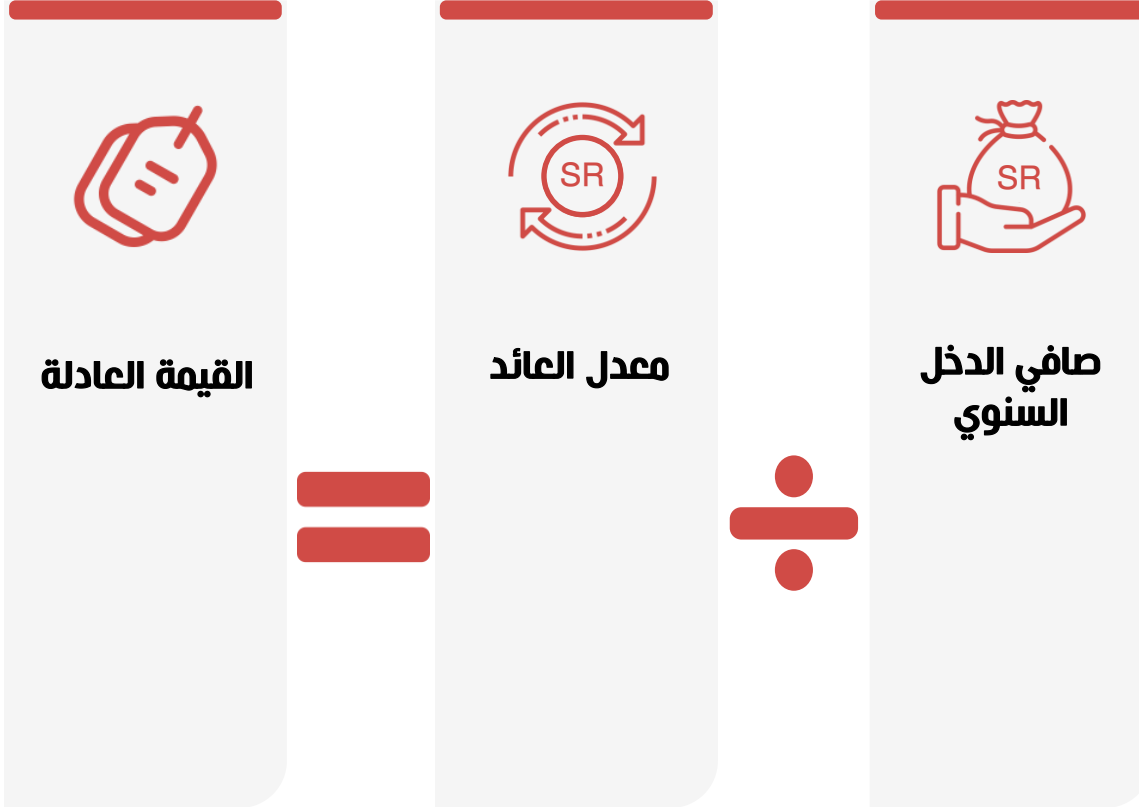
صور العقار – أكاديمية STC





## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

### طريقة رسمة الدخل



### أسلوب السوق طريقة رسمة الدخل

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

## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

## منهجية الدخل

01

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

## معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

## دخل العقار

03

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

## تكاليف التشغيل

04

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### معدل التخارج

• عائد التخارج هو العائد المطبق على الدخل السنوي الصافي في السنة العائدة من تحليل التدفقات النقدية في حساباتنا، وعادة ما يتم استقاءه من الأدلة التحويلية في السوق المحلية. ومع ذلك، نلاحظ أنه نظراً للنشاط المحدود في السوق بالإضافة إلى عدم شفافية المعاملات العقارية للأصول الكبيرة من هذا النوع، فقد اضطررنا إلى الاعتماد على توقعات المشاركين المحتملين في السوق من الاستثمارات العقارية النموذجية. المنطق وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء الممتلكات الموضوعة وافترض مستوى الاحتلال ومستويات أسعار الإيجار على مستوى السوق. عند الاستقرار، نقوم بتوقع السنة العائدة.

### معدل الخصم

• نظرياً، يعكس معدل الخصم التكلفة البديلة لرأس المال، بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المعين المعنى. وعادة ما تكون المخاطر مرتبطة بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقارات، حيث يتعلق الأول بحالة السوق العقارية الحالية بينما يتعلق الأخير بالخصائص الخاصة للأصل. تقدير المخاطر المرتبطة والمعدلات المقابلة يستند إلى توقعات المشاركين في السوق بشأن المخاطر المرتبطة بتدفقات النقدية نتيجة للتغيرات في كمية أو توقيت تدفقات النقدية، والتأكيد الذي يتمثل في تدفقات النقدية، وعوامل المخاطر الخاصة الأخرى.

• بشكل عام، إذا كانت الممتلكات تظهر إيرادات مؤمنة من خلال عقود إيجار متينة مع مدد إيجار متوسطة عالية، فستكون هناك أقل مخاطر مرتبطة بإيراداتها، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم بشكل مناسب. علاوة على ذلك، تخضع الممتلكات قيد التطوير وتلك التي تحتوي على مستوى عالٍ من الوحدات الشاغرة لملفات مخاطر أعلى وبالتالي معدلات خصم أعلى.



عائد التخارج يشير إلى تقدير القيمة الرأسمالية للأصل في السنة العائدة. تعتمد حساباتنا لعائد الخروج على الأدلة المحلية في السوق.



استخدام معدل الخصم يعكس بشكل رئيسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصول، على سبيل المثال، وليس حصرياً لانخفاض معدلات الاحتلال، أو تقليل أسعار الإيجار، أو استهلاك الأصول، إلخ.



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

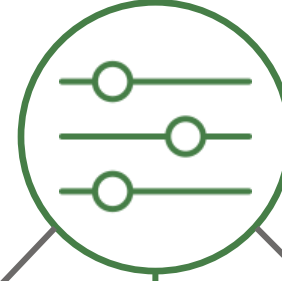
### مخاطر العقود طويلة الأجل

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



### مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



### المخاطر الاقتصادية

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

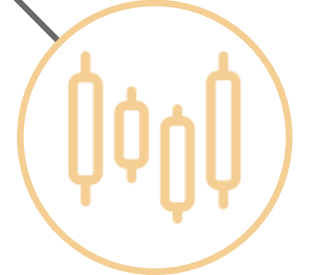
### مخاطر التنافس

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



### مخاطر أمن الإيرادات

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





### أساليب التقييم المستخدمة

- عند اختيار النهج الأفضل لتقييم قيمة الممتلكات الموضوعة، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من قبل العميل، والحالة الحالية للعقار، وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للممتلكات الموضوعة، استخدمنا الأساليب والنهج التالية:

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- أسلوب الدخل يوفر مؤشراً عن القيمة من خلال تحويل تدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حاضرة واحدة. ووفقاً لهذا النهج، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو تدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول عادةً إلى معدل الخصم من خلال تحليل المعاملات السوقية المناسبة وتطويرها. كما أننا في اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

### عوامل رئيسية في طريقة تدفقات النقدية المخصومة:

#### معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب تدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8٪ سنوياً عن طريق اتخاذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى الـ 12 سنة الماضية وفقاً لبنك السعودية المركزي.

### معدل الرسملة

- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات في قطاع الإقامة، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للممتلكات الموضوعة.
- استناداً إلى خبرتنا في العقار ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 7.50٪.

### معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الترابط ومخاطر السوق. نظراً لأن الممتلكات الموضوعة تتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل، فإن مخاطر السوق تكون معدومة. لذلك، تم تحديد معدل الخصم عند 10.30٪.



## تقدير الإيرادات و التكاليف – فندق جي دبليو ماريوت الرياض

بناء على دراسة السوق التي أجرتها شركة أبعاد و تحليل البيانات من (STR Global)، فيما يلي المدخلات الرئيسية لتقييم الفنادق للسنوات الخمس الأولى.

### التدفقات النقدية مع عامل التضخم

السنة	1	2	3	4	5
الفرف	349	349	349	349	349
الاشغال	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
متوسط المعدل اليومي (ريال)	1,593	1,638	1,684	1,731	1,779
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	1,195	1,229	1,263	1,298	1,335
إجمالي الإيرادات (000 ريال)	258,897	266,146	273,598	281,259	289,134
مصاريف الأقسام (000 ريال)	96,724	99,432	102,216	105,078	108,021
ايرادات الأقسام (000 ريال)	162,173	166,714	171,382	176,181	181,114
المصاريف غير الموزعة (000 ريال)	66,795	68,666	70,588	72,565	74,597
إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)	95,378	98,048	100,794	103,616	106,517
الرسوم الإدارية (000 ريال)	17,346	17,832	18,331	18,844	19,372
الرسوم الثابتة (000 ريال)	12,686	11,977	11,491	11,813	12,144
احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)	2,589	2,661	2,736	2,813	2,891
الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)	62,757	65,578	68,235	70,146	72,110
صافي الربح %	24.24%	24.64%	24.94%	24.94%	24.94%

### التدفقات النقدية بدون عامل التضخم

السنة	1	2	3	4	5
الفرف	349	349	349	349	349
الاشغال	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
متوسط المعدل اليومي (ريال)	1,550	1,550	1,550	1,550	1,550
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	1,163	1,163	1,163	1,163	1,163
إجمالي الإيرادات (000 ريال)	251,845	251,845	251,845	251,845	251,845
مصاريف الأقسام (000 ريال)	94,089	94,089	94,089	94,089	94,089
ايرادات الأقسام (000 ريال)	157,756	157,756	157,756	157,756	157,756
المصاريف غير الموزعة (000 ريال)	64,976	64,976	64,976	64,976	64,976
إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)	92,780	92,780	92,780	92,780	92,780
الرسوم الإدارية (000 ريال)	16,874	16,874	16,874	16,874	16,874
الرسوم الثابتة (000 ريال)	12,340	11,333	10,578	10,578	10,578
احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)	2,518	2,518	2,518	2,518	2,518
الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)	61,047	62,055	62,810	62,810	62,810
صافي الربح %	24.24%	24.64%	24.94%	24.94%	24.94%





## تقدير الإيرادات و التكاليف – فندق جي دبليو ماريوت الرياض

نوضح أدناه التدفقات النقدية للعقار للخمس السنوات القادمة ، بافتراض استقرار نسبة المصاريف، وقد تم تطبيق الافتراضات التالية:

تضم طول الأجل في المملكة العربية السعودية بنسبة: 2.80%  
معدل العائد: 7.50%  
معدل الخصم: 10.30%

### التدفقات النقدية المخصومة

5	4	3	2	1	الفترة
72,110,075	70,145,988	68,235,397	65,578,407	62,756,636	صافي الدخل
988,388,766					التخارج
1,060,498,841	70,145,988	68,235,397	65,578,407	62,756,636	صافي التدفقات النقدية
649,579,987	47,391,536	50,849,090	53,902,615	56,896,316	التدفقات النقدية المخصومة
				858,619,543	القيمة العادية
				858,600,000	القيمة العادية (مقرية)



## التقييم – أكاديمية STC

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

### المدخلات الرئيسية

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

### التقييم بأسلوب رسمة الدخل

المدخلات	الوصف
6,151,400	الإيرادات
0.0%	المصاريف التشغيلية %
0	المصاريف التشغيلية
0.0%	الصيانة %
0	الصيانة
6,151,400	صافي الدخل
8.50%	معدل العائد
72,400,000	القيمة العادية

### تعليقات التقييم

- يتحمل المستأجر جميع نفقات التشغيل والصيانة بناء على العقد المبرم بين العميل والمستأجر.
- فيما يتعلق بأسعار إيجار المكاتب ، فهي تختلف في حي الصحافة من 500 إلى 900 ريال / متر مربع حسب الحجم والتشطيب.
- وبالتالي ، بناء على تشطيب العقار والتشطيب ذات الجودة العالية ، فإن 1,372 ريال / متر مربع تتوافق مع أسعار السوق حيث يستلزم زيادة بنسبة 100% على متوسط سعر المكاتب الموجودة في المناطق المحيطة بالعقار قيد التقييم بسبب الموقع الاستراتيجي و الخدمات المقدمة من قبل برج رافال.

### معدل الرسمة

- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات في قطاع الإقامة، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للممتلكات الموضوعة.
- استناداً إلى خبرتنا في العقار ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 8.50%.



أبعاد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

ذا ريزيدنس و فلل بريرا حطين ، الرياض

---



### وصف العقارات – ذا ريزيدنس و فلل بريرا حطين

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

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

#### تفاصيل مساحات المباني

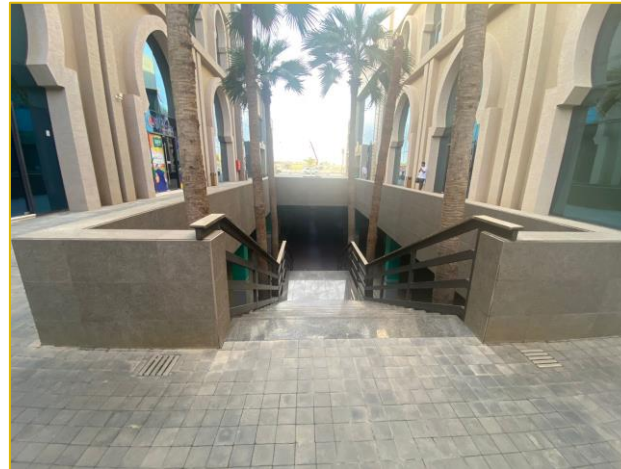
الوصف	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	2,926	0	مواقف
ميزانين	1,223	0	تجاري
الطابق الأرضي	505	3	مكاتب
الطابق الأرضي	2,702	32	سكني
الطابق الأرضي	2,281	8	تجاري
الطابق الأول	518	0	مكاتب
الطابق الأول	2,702	0	سكني
الطابق الأول	2,281	8	تجاري
خدمات	139	0	تجاري
الإجمالي	15,277	51	-



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

صور العقار – ذا ريزيدنس





أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – فلل بريرا حطين





## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتاثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى). فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

### منهجية الدخل

01

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

### معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

### دخل العقار

03

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

### تكاليف التشغيل

04

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



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### معدل التخارج

• عائد التخارج هو العائد المطبق على الدخل السنوي الصافي في السنة العائدة من تحليل التدفقات النقدية في حساباتنا، وعادة ما يتم استقائه من الأدلة التحويلية في السوق المحلية. ومع ذلك، نلاحظ أنه نظراً للنشاط المحدود في السوق بالإضافة إلى عدم شفافية المعاملات العقارية للأصول الكبيرة من هذا النوع، فقد اضطررنا إلى الاعتماد على توقعات المشاركين المحتملين في السوق من الاستثمارات العقارية النموذجية. المنطق وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء الممتلكات الموضوعة وافترض مستوى الاحتلال ومستويات أسعار الإيجار على مستوى السوق. عند الاستقرار، نقوم بتوقع السنة العائدة.

### معدل الخصم

• نظرياً، يعكس معدل الخصم التكلفة البديلة لرأس المال، بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المعين المعنى. وعادة ما تكون المخاطر مرتبطة بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقارات، حيث يتعلق الأول بحالة السوق العقارية الحالية بينما يتعلق الأخير بالخصائص الخاصة للأصل. تقدير المخاطر المرتبطة والمعدلات المقابلة يستند إلى توقعات المشاركين في السوق بشأن المخاطر المرتبطة بتدفقات النقدية نتيجة للتغيرات في كمية أو توقيت تدفقات النقدية، والتأكيد الذي يتمثل في تدفقات النقدية، وعوامل المخاطر الخاصة الأخرى.

• بشكل عام، إذا كانت الممتلكات تظهر إيرادات مؤمنة من خلال عقود إيجار متينة مع مدد إيجار متوسطة عالية، فستكون هناك أقل مخاطر مرتبطة بإيراداتها، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم بشكل مناسب. علاوة على ذلك، تخضع الممتلكات قيد التطوير وتلك التي تحتوي على مستوى عالٍ من الوحدات الشاغرة لملفات مخاطر أعلى وبالتالي معدلات خصم أعلى.



عائد التخارج يشير إلى تقدير القيمة الرأسمالية للأصل في السنة العائدة. تعتمد حساباتنا لعائد الخروج على الأدلة المحلية في السوق.



استخدام معدل الخصم يعكس بشكل رئيسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصول، على سبيل المثال، وليس حصرياً لانخفاض معدلات الاحتلال، أو تقليل أسعار الإيجار، أو استهلاك الأصول، إلخ.





## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

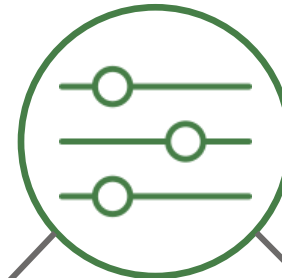
### مخاطر العقود طويلة الأجل

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



### مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



### المخاطر الاقتصادية

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

### مخاطر التنافس

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



### مخاطر أمن الإيرادات

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





أبعاد  
للتقييم العقاري

### معدل الرسملة

- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات في قطاع الإقامة، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للممتلكات الموضوعة.
- استناداً إلى خبرتنا في العقار ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 8.00٪.

### معدل الخصم

لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الترابط ومخاطر السوق. نظراً لأن الممتلكات الموضوعة تتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل، فإن مخاطر السوق تكون معدومة. لذلك، تم تحديد معدل الخصم عند 10.80٪.

## التقييم

### منهجية التقييم

#### أساليب التقييم المستخدمة

- عند اختيار النهج الأفضل لتقييم قيمة الممتلكات الموضوعة، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من قبل العميل، والحالة الحالية للعقار، وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للممتلكات الموضوعة، استخدمنا الأساليب والنهج التالية:

#### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- أسلوب الدخل يوفر مؤشراً عن القيمة من خلال تحويل تدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حاضرة واحدة. ووفقاً لهذا النهج، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو تدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول عادةً إلى معدل الخصم من خلال تحليل المعاملات السوقية المناسبة وتطويرها. كما أننا في اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

#### عوامل رئيسية في طريقة تدفقات النقدية المخصومة:

##### معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب تدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8٪ سنوياً عن طريق اتخاذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى الـ 12 سنة الماضية وفقاً لبنك السعودية المركزي.



## التقييم – ذا ريزيدنس

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

### تحليل الموقع

الوصف	المدخلات
المساحة (م <sup>2</sup> )	5,000
مساحة المباني (م <sup>2</sup> )	9,873
المساحة القابلة للتأجير	6,388
المساحة المؤجرة	4,946
المساحة الشاغرة	1,442
نسبة الشواغر (%)	23%

### تحليل الإيرادات

الوصف	المساحة المؤجرة	الشواغر	متوسط سعر التأجير
الإجمالي	6,388	23%	1,099

### تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الدخل	5,436,400	1,668,300	7,104,700
الدخل (%)	77%	23%	100%
متوسط سعر التأجير	1,099	1,157	1,112

### المدخلات الرئيسية

الوصف	المدخلات
المصاريف التشغيلية و الصيانة	523,897
المصاريف التشغيلية و الصيانة (%)	10%
التضخم	2.80%
معدل التخارج	8.00%
معدل الخصم	10.80%

### نموذج التدفقات النقدية المخصومة

الفترة	1	2	3	4	5
إجمالي الدخل	7,303,632	7,508,133	7,718,361	7,934,475	8,156,640
نسبة الشواغر (%)	23%	12%	5%	5%	5%
الدخل الفعلي	5,654,941	6,607,157	7,332,443	7,537,751	7,748,808
المصاريف التشغيلية (%)	10%	10%	10%	10%	10%
المصاريف التشغيلية	544,958	636,721	706,616	726,401	746,740
صافي الدخل	5,109,983	5,970,436	6,625,827	6,811,350	7,002,068
التخارج	0	0	0	0	89,976,574
التدفقات النقدية	5,109,983	5,970,436	6,625,827	6,811,350	96,978,642
القيمة العادلة	76,900,000				



## تقدير الإيرادات و التكاليف – فلل بريرا

بناء على دراسة السوق التي أجرتها شركة أبعاد و تحليل البيانات من (STR Global)، فيما يلي المدخلات الرئيسية لتقييم الفنادق للسنوات الخمس الأولى.

### التدفقات النقدية بدون عامل التضخم

السنة	1	2	3	4	5
الوحدات	32	32	32	32	32
الاشغال	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
متوسط المعدل اليومي (ريال)	1,450	1,450	1,450	1,450	1,450
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	1,233	1,305	1,305	1,305	1,305
إجمالي الإيرادات (000 ريال)	24,482	25,532	25,278	25,278	25,278
مصاريف الأقسام (000 ريال)	6,174	6,421	6,342	6,342	6,342
إيرادات الأقسام (000 ريال)	18,308	19,110	18,935	18,935	18,935
المصاريف غير الموزعة (000 ريال)	6,733	6,383	5,839	5,839	5,839
إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)	11,575	12,728	13,096	13,096	13,096
الرسوم الإدارية (000 ريال)	1,175	1,430	1,694	1,694	1,694
الرسوم الثابتة (000 ريال)	1,200	1,123	1,036	1,036	1,036
احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)	490	511	506	506	506
الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)	8,711	9,664	9,861	9,861	9,861
صافي الربح %	35.58%	37.85%	39.01%	39.01%	39.01%

### التدفقات النقدية مع عامل التضخم

السنة	1	2	3	4	5
الوحدات	32	32	32	32	32
الاشغال	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
متوسط المعدل اليومي (ريال)	1,491	1,532	1,575	1,619	1,665
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	1,267	1,379	1,418	1,457	1,498
إجمالي الإيرادات (000 ريال)	25,168	26,981	27,461	28,230	29,020
مصاريف الأقسام (000 ريال)	6,347	6,786	6,890	7,083	7,281
إيرادات الأقسام (000 ريال)	18,820	20,196	20,571	21,147	21,739
المصاريف غير الموزعة (000 ريال)	6,921	6,745	6,343	6,521	6,704
إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)	11,899	13,450	14,228	14,626	15,035
الرسوم الإدارية (000 ريال)	1,208	1,511	1,840	1,891	1,944
الرسوم الثابتة (000 ريال)	1,233	1,187	1,126	1,157	1,190
احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)	503	540	549	565	580
الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)	8,955	10,212	10,713	11,012	11,321
صافي الربح %	35.58%	37.85%	39.01%	39.01%	39.01%



## التدفقات النقدية المخصصة – فلل بريرا

نوضح أدناه التدفق النقدي للعقار لمدة الخمس سنوات القادمة ، بافتراض استقرار نسبة النفقات ، وقد تم استخدام الافتراضات التالية:

تضم طول الأجل في المملكة العربية السعودية بنسبة: 2.80%  
معدل العائد: 8.00%  
معدل الخصم: 10.80%

### التدفقات النقدية المخصصة

5	4	3	2	1	الفترة
11,320,812	11,012,463	10,712,512	10,212,478	8,954,710	صافي الدخل
145,472,430					التخارج
156,793,242	11,012,463	10,712,512	10,212,478	8,954,710	صافي التدفقات النقدية
93,891,989	7,306,770	7,875,390	8,318,626	8,081,868	التدفقات النقدية المخصصة
				125,474,642	القيمة العادية
				125,500,000	القيمة العادية (مقرية)



أبعاد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

فيفيندا، الرياض

---



### وصف العقار – فيفيندا

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

- العقار قيد التقييم هو عبارة عن فندق يتكون من فلل سكنية، يقع على شارع موسى بن نصير بحي أم الحمام في مدينة الرياض ، بمساحة أرض تبلغ 2,800 متر مربع ومساحة المباني تبلغ 4,279 متر مربع.
- نظام البناء للعقار هو سكني / تجاري / مكثبي ، بنسبة 60٪ تغطية للطابق الأرضي و 75٪ للأدوار المتكررة.
- يتمتع العقار بواجهات على شارع موسى بن نصير و شارع البادة (شارع داخلي).
- يحتوي العقار على مرافق مثل المطاعم، مسابح، مناطق للجلوس و صالات رياضية.
- تم تأجير العقار بالكامل لمشغل مستقل مقابل مبلغ سنوي قدره 3.9 مليون ريال سعودي حتى 22 أبريل 2026.
- بناء على المعلومات المقدمة من قبل العميل، سيزيد إيجار العقد بنسبة 10٪ اعتباراً من 23 أبريل 2026 وحتى نهاية فترة العقد. وسينتهي العقد في 23 أبريل 2031.

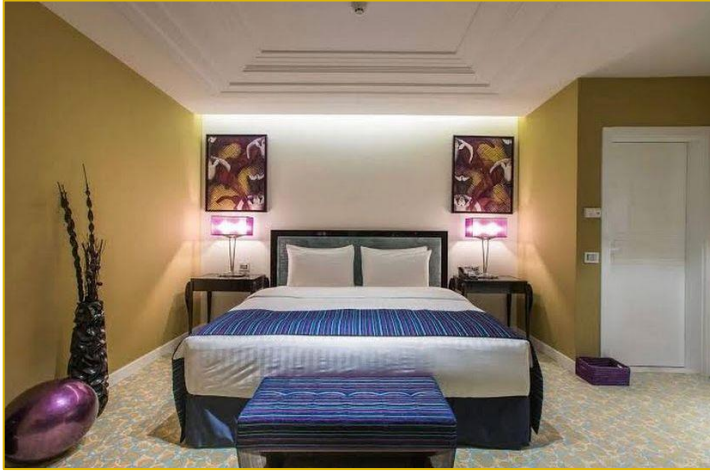
الوصف	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	1,311	1	مواقف – مناطق ترفيهية
الطابق الأرضي	913	10	سكني
الطابق الأول	1,328	2	سكني
الملحق	507	1	سكني
الإجمالي	4,059	14	-



أبجد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – فيفيندا



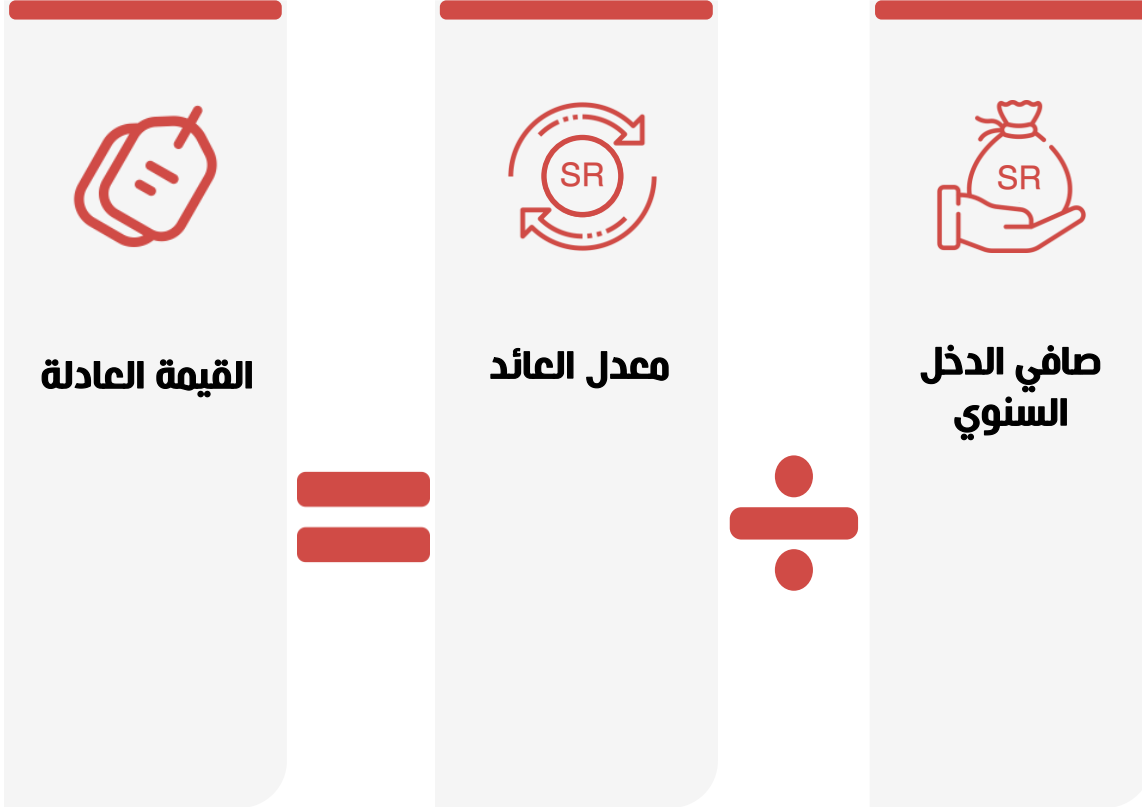




## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

### أسلوب السوق طريقة رسمة الدخل

### طريقة رسمة الدخل



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



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

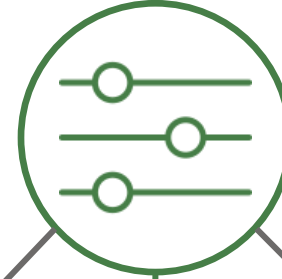
## مخاطر العقود طويلة الأجل

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



## مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



## المخاطر الاقتصادية

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

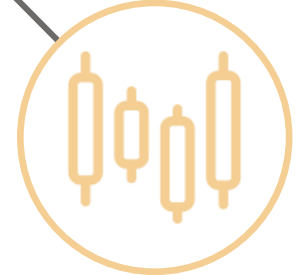
## مخاطر التنافس

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



## مخاطر أمن الإيرادات

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





## التقييم – فيفيندا

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

### المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
فيفيندا	اسم العقار
1	إجمالي عدد المستأجرين
4,279	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
100%	نسبة الإشغال %
4,133,333	الإيرادات

### التقييم بأسلوب رسمة الدخل

المدخلات	الوصف
4,133,333	الإيرادات
0.0%	المصاريف التشغيلية %
0	المصاريف التشغيلية
0.0%	الصيانة %
0	الصيانة
4,133,333	صافي الدخل
8.00%	معدل العائد
51,700,000	القيمة العادية

### تعليقات التقييم

- يتحمل المستأجر جميع نفقات التشغيل والصيانة بناء على العقد المبرم بين العميل والمستأجر.
- فيما يتعلق بأسعار الإيجار للعقارات المشابهة للعقار قيد التقييم ، يتم تأجير الفلل (3 غرف نوم مع مسبح خاص) في المجمعات من 140,000 إلى 180,000 ريال سنويا ، ومن 1,500 إلى 2,000 ريال في اليوم.

### الإيرادات

الإيجار السنوي (ريال سعودي)	تاريخ الدفعات
3,900,000	4/22/2026 الى 4/23/2017
4,300,000	4/22/2031 الى 4/23/2016

- بناء على الجدول أعلاه، فإن المتوسط السنوي للإيجار للفترة المتبقية هو 4,133,333 ريال سعودي.

### معدل الرسمة

- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقارات ذات الاستخدام المماثل في قطاع المكاتب، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للعقارات الموضوعه.
- استناداً إلى خبرتنا في السوق العقاري ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 8.00%.



أبجد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

التميز، الرياض

---



#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

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

#### تفاصيل مساحات المباني

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – التميز





## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى). فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

### منهجية الدخل

01

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

### معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

### دخل العقار

03

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

### تكاليف التشغيل

04

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



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### معدل التخارج

• عائد التخارج هو العائد المطبق على الدخل السنوي الصافي في السنة العائدة من تحليل التدفقات النقدية في حساباتنا، وعادة ما يتم استقاءه من الأدلة التحويلية في السوق المحلية. ومع ذلك، نلاحظ أنه نظراً للنشاط المحدود في السوق بالإضافة إلى عدم شفافية المعاملات العقارية للأصول الكبيرة من هذا النوع، فقد اضطررنا إلى الاعتماد على توقعات المشاركين المحتملين في السوق من الاستثمارات العقارية النموذجية. المنطق وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء الممتلكات الموضوعة وافترض مستوى الاحتلال ومستويات أسعار الإيجار على مستوى السوق. عند الاستقرار، نقوم بتوقع السنة العائدة.

### معدل الخصم

• نظرياً، يعكس معدل الخصم التكلفة البديلة لرأس المال، بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المعين المعنى. وعادة ما تكون المخاطر مرتبطة بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقارات، حيث يتعلق الأول بحالة السوق العقارية الحالية بينما يتعلق الأخير بالخصائص الخاصة للأصل. تقدير المخاطر المرتبطة والمعدلات المقابلة يستند إلى توقعات المشاركين في السوق بشأن المخاطر المرتبطة بتدفقات النقدية نتيجة للتغيرات في كمية أو توقيت تدفقات النقدية، والتأكيد الذي يتمثل في تدفقات النقدية، وعوامل المخاطر الخاصة الأخرى.

• بشكل عام، إذا كانت الممتلكات تظهر إيرادات مؤمنة من خلال عقود إيجار متينة مع مدد إيجار متوسطة عالية، فستكون هناك أقل مخاطر مرتبطة بإيراداتها، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم بشكل مناسب. علاوة على ذلك، تخضع الممتلكات قيد التطوير وتلك التي تحتوي على مستوى عالٍ من الوحدات الشاغرة لملفات مخاطر أعلى وبالتالي معدلات خصم أعلى.



عائد التخارج يشير إلى تقدير القيمة الرأسمالية للأصل في السنة العائدة. تعتمد حساباتنا لعائد الخروج على الأدلة المحلية في السوق.



استخدام معدل الخصم يعكس بشكل رئيسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصول، على سبيل المثال، وليس حصرياً لانخفاض معدلات الاحتلال، أو تقليل أسعار الإيجار، أو استهلاك الأصول، إلخ.





## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

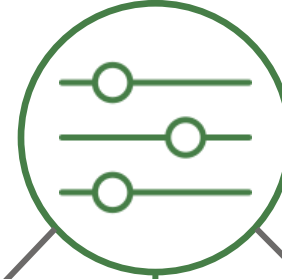
### مخاطر العقود طويلة الأجل

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



### مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



### المخاطر الاقتصادية

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

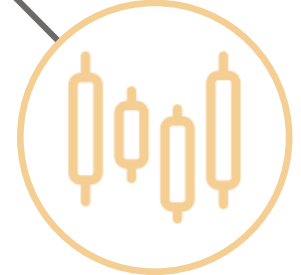
### مخاطر التنافس

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



### مخاطر أمن الإيرادات

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





أبعاد  
للتقييم العقاري

### معدل الرسملة

- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات في قطاع الإقامة، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للممتلكات الموضوعة.
- استناداً إلى خبرتنا في العقار ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 8.00٪.

### معدل الخصم

لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الترابط ومخاطر السوق. نظراً لأن الممتلكات الموضوعة تتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل، فإن مخاطر السوق تكون معدومة. لذلك، تم تحديد معدل الخصم عند 10.80٪.

## التقييم

### منهجية التقييم

#### أساليب التقييم المستخدمة

- عند اختيار النهج الأفضل لتقييم قيمة الممتلكات الموضوعة، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من قبل العميل، والحالة الحالية للعقار، وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للممتلكات الموضوعة، استخدمنا الأساليب والنهج التالية:

#### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- أسلوب الدخل يوفر مؤشراً عن القيمة من خلال تحويل تدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حاضرة واحدة. ووفقاً لهذا النهج، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو تدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول عادةً إلى معدل الخصم من خلال تحليل المعاملات السوقية المناسبة وتطويرها. كما أننا في اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

#### عوامل رئيسية في طريقة تدفقات النقدية المخصومة:

##### معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب تدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8٪ سنوياً عن طريق اتخاذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى الـ 12 سنة الماضية وفقاً لبنك السعودية المركزي.



## التقييم – مركز التميز

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

### المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
356,526	المصاريف التشغيلية و الصيانة
8%	المصاريف التشغيلية و الصيانة (%)
2.80%	التضخم
7.50%	معدل التخارج
10.30%	معدل الخصم

### تحليل الموقع

المدخلات	الوصف
4,630	المساحة (م <sup>2</sup> )
19,740	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )
6,348	المساحة القابلة للتأجير
6,043	المساحة المؤجرة
305	المساحة الشاغرة
5%	نسبة الشواغر (%)

### نموذج التدفقات النقدية المخصومة

الفترة	1	2	3	4	5
إجمالي الدخل	4,985,087	5,124,670	5,268,161	5,415,669	5,567,308
نسبة الشواغر (%)	5%	5%	5%	5%	5%
الدخل الفعلي	4,733,656	4,868,436	5,004,753	5,144,886	5,288,942
المصاريف التشغيلية (%)	8%	8%	8%	8%	8%
المصاريف التشغيلية	389,113	400,192	411,398	422,917	434,758
صافي الدخل	4,344,543	4,468,244	4,593,355	4,721,969	4,854,184
التخارج	0	0	0	0	66,534,683
التدفقات النقدية	4,344,543	4,468,244	4,593,355	4,721,969	71,388,867
القيمة العادلة	58,000,000				

### تحليل الإيرادات

الوصف	النوع	المساحة المؤجرة	الشواغر	متوسط سعر التأجير
الطابق الأرضي	التجزئة	3,443	9%	808
الطابق الأول	مكاتب	2,002	0%	604
الطابق الثاني	مكاتب	903	0%	654
الاجمالي	-	6,348	5%	718

### تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الدخل	4,337,226	512,081	4,849,307
الدخل (%)	89%	11%	100%
متوسط سعر التأجير	718	1,680	764



أبعاد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

الازدهار، الرياض

---



### وصف العقار – الازدهار

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

- العقار قيد التقييم هو عبارة عن مركز تجاري يقع في حي الازدهار بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 2,515 متر مربع و مساحة المباني تبلغ 6,351 متر مربع.
- نظام البناء للعقار هو تجاري ، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق عثمان بن عفان و الذي يتمتع بواجهة مباشرة عليه.
- يحتوي العقار على عدد 7 معارض تجارية و 17 مكتب وفقا لرخصة البناء.
- يبعد العقار قيد التقييم مسافة 1.3 كم عن النخيل مول.

#### تفاصيل مساحات المباني

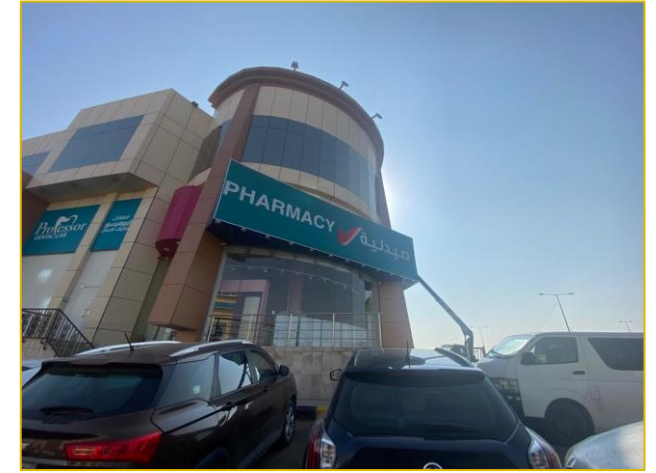
الوصف	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	1,655	0	خدمات
ميزانين	751	0	تجاري
الطابق الأرضي	1,503	7	تجاري
الطابق الأول	1,628	10	مكاتب
الملحق	814	7	مكاتب
الإجمالي	6,351	24	-



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسة الموقع

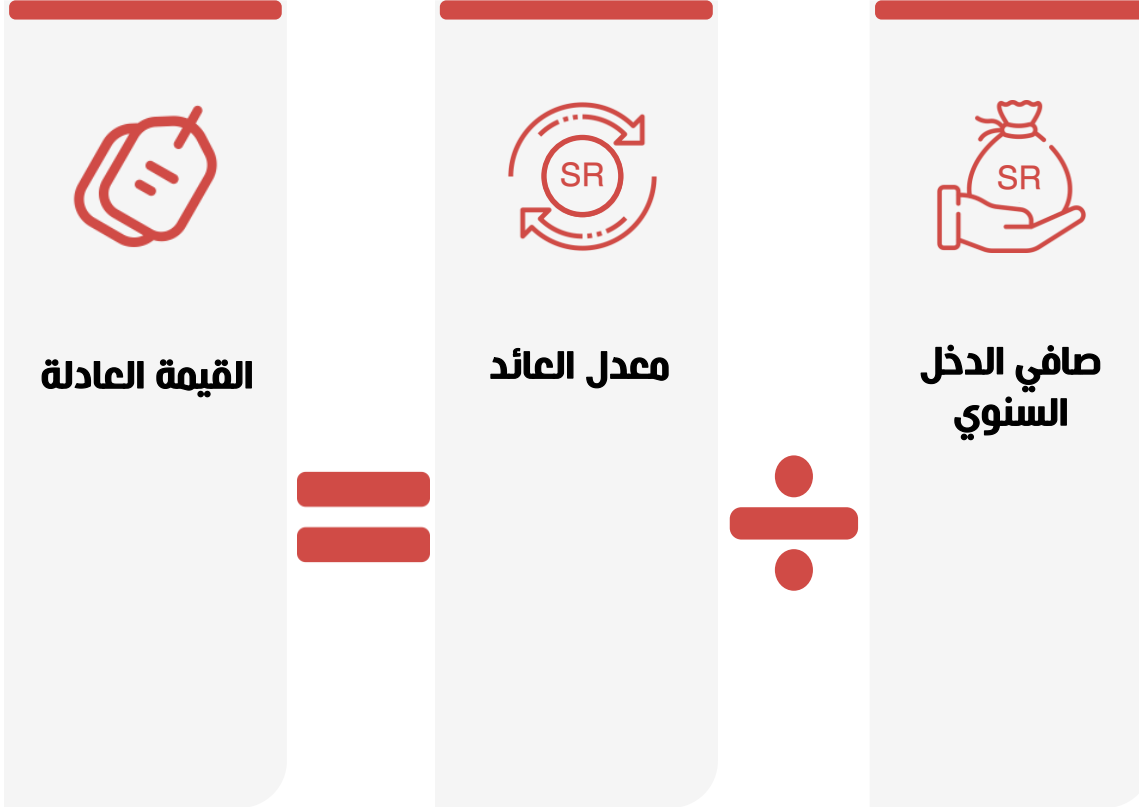
صور العقار – الازدهار





## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

### طريقة رسمة الدخل



### أسلوب السوق طريقة رسمة الدخل

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



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

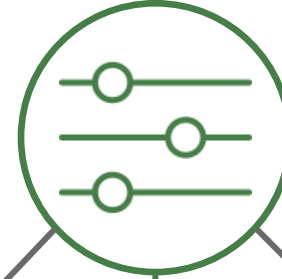
### مخاطر العقود طويلة الأجل

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



### مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



### المخاطر الاقتصادية

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

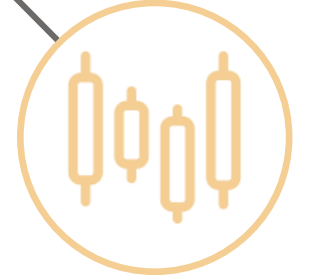
### مخاطر التنافس

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



### مخاطر أمن الإيرادات

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







## التقييم – مركز الازدهار

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

### المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
246,913	المصاريف التشغيلية و الصيانة
6.8%	المصاريف التشغيلية و الصيانة (%)
2.80%	التضخم
8.00%	معدل التخارج
10.80%	معدل الخصم

### تحليل الموقعة

المدخلات	الوصف
2,515	المساحة (2م)
6,351	مساحة المباني (2م)
4,385	المساحة القابلة للتأجير
4,385	المساحة المؤجرة
0	المساحة الشاغرة
0%	نسبة الشواغر (%)

### نموذج رسملة الدخل

المدخلات	الوصف
3,632,245	الايرادات
6.8%	المصاريف التشغيلية و الصيانة
246,913	المصاريف التشغيلية و الصيانة (%)
3,385,332	صافي الدخل
8.00%	معدل العائد
42,300,000	القيمة العادلة

### تحليل اليرادات

الوصف	المساحة المؤجرة	الشواغر	متوسط سعر اليجار	عدد الوحدات
التجزئة	2,160	0%	962	4
المكاتب	2,225	0%	699	15
الاجمالي	4,385	0%	828	19

### تفاصيل اليرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الدخل	3,632,245	0	3,632,245
الدخل (%)	100%	0%	100%
متوسط سعر التأجير	828	0	828



أبعاد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

مبنى الرائد، الرياض

---



### وصف العقار – مبنى الرائد

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الرائد بمدينة الرياض بمساحة أرض تبلغ 5,000 متر مربع، و مساحة المباني تبلغ 26,997 مترا مربعا.
- نظام البناء للعقار هو تجاري، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق الملك عبد الله و الذي يتمتع بواجهة مباشرة عليه.
- يحتوي العقار على عدد ستة طوابق وملحق و جميعها مكاتب.
- العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد مقابل دفعة سنوية قدرها 14.755 مليون ريال سعودي حتى تاريخ 21 نوفمبر 2024.
- بناء على المعلومات المقدمة من قبل العميل، لم يتم تجديد العقد حتى تاريخ التقييم.

#### تفاصيل مساحات المباني

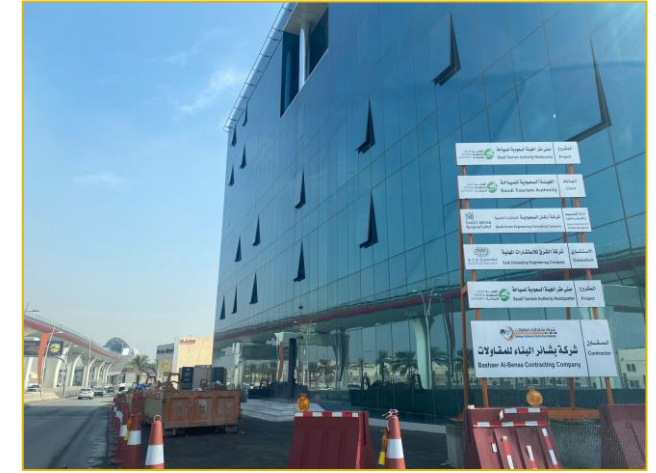
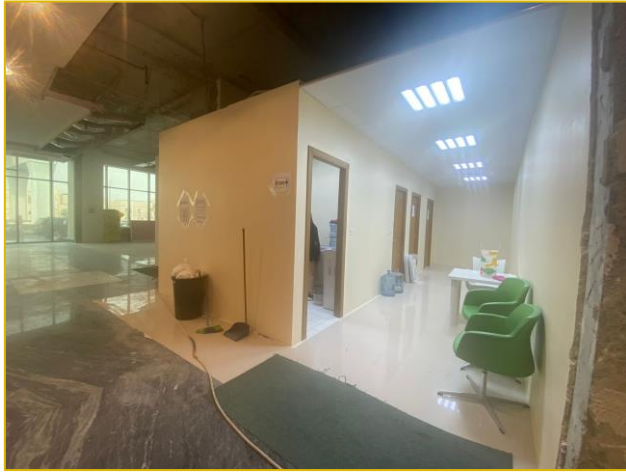
الوصف	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )	الاستخدام
الطابق الأرضي	1,839	مكاتب
مواقف 1	5,000	خدمات
مواقف 2	5,000	خدمات
مواقف 3	5,000	خدمات
الطابق الأول	1,839	مكاتب
الطابق الثاني	1,839	مكاتب
الطابق الثالث	1,839	مكاتب
الطابق الرابع	1,839	مكاتب
الطابق الخامس	1,839	مكاتب
غرفة الكهرباء	46	خدمات
الملحق	919	مكاتب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



أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار – مبنى الرائد

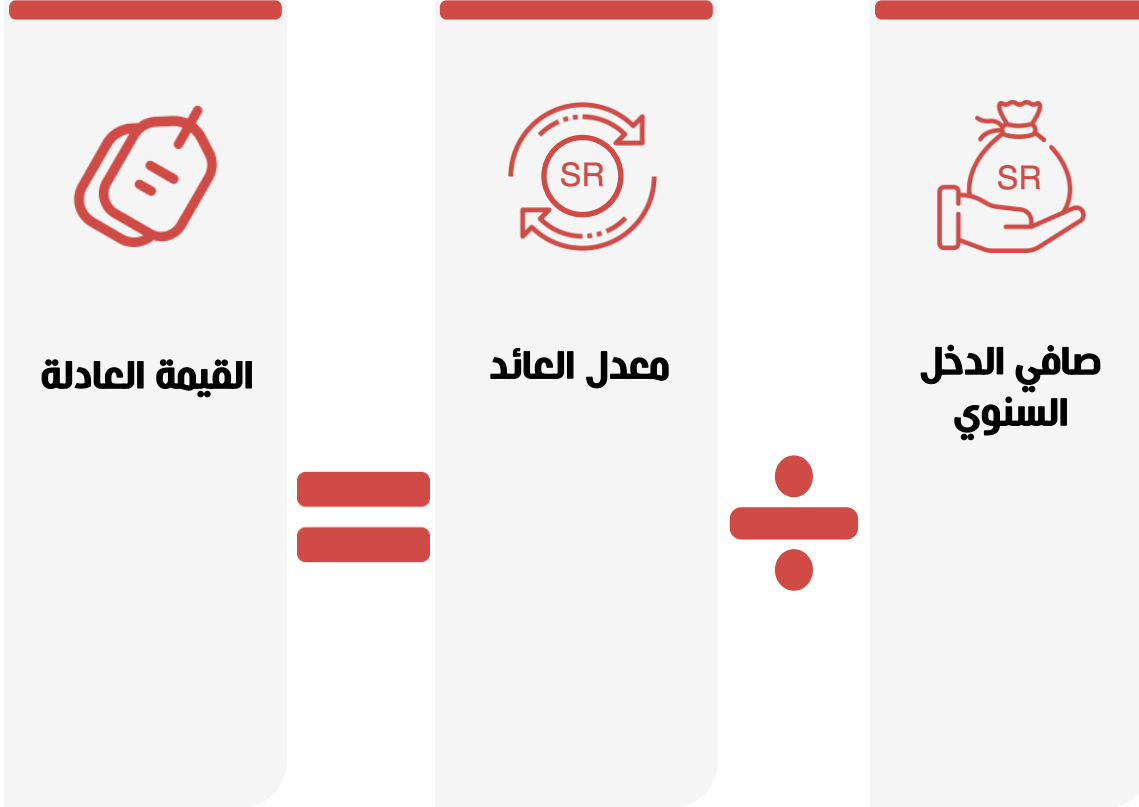




## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

### أسلوب السوق طريقة رسمة الدخل

### طريقة رسمة الدخل



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



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

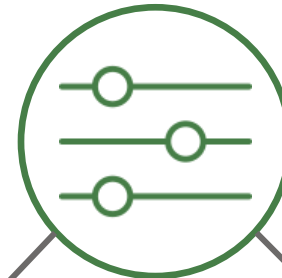
## مخاطر العقود طويلة الأجل

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



## مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



## المخاطر الاقتصادية

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

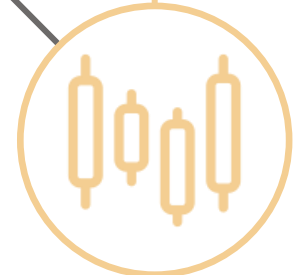
## مخاطر التنافس

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



## مخاطر أمن الإيرادات

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





## التقييم – مبنى الرائد

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

### المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
الرائد	اسم العقار
1	إجمالي عدد المستأجرين
11,650	المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)
1,267	متوسط سعر التأجير
100%	نسبة الإشغال %
14,755,000	الإيرادات

### التقييم بأسلوب رسمة الدخل

المدخلات	الوصف
14,755,000	الإيرادات
0.0%	المصاريف التشغيلية %
0	المصاريف التشغيلية
0.0%	الصيانة %
0	الصيانة
14,755,000	صافي الدخل
7.50%	معدل العائد
196,700,000	القيمة العادية

### تعليقات التقييم

- يتحمل المستأجر جميع نفقات التشغيل والصيانة بناء على العقد المبرم بين العميل والمستأجر.
- فيما يتعلق بأسعار الإيجار ، تتراوح أسعار إيجار المكاتب من 500 إلى 700 ريال / متر مربع لمساحة 100 متر مربع ، وتتراوح أسعار إيجار صالات العرض من 900 إلى 1,400 حسب الموقع والتشطيب.
- يتمتع العقار قيد التقييم بأفضلية من حيث متوسط سعر التأجير حيث أن معدل إيجار الأرض الشاغرة المستخدمة لوقوف السيارات مشمولة أيضا في العقد.

### الإيرادات

الإيجار السنوي (ريال سعودي)	تاريخ الدفعات
14,755,000	11/21/2024 الى 11/22/2021

- بناء على المناقشة مع العميل لم يتم تجديد العقد حتى تاريخ التقييم.
- بناء على الجدول أعلاه نإفتراضنا أن قيمة الإيجار 14,755,000 ريال سعودي تعادل الدفعة لسنة 2024.



أبجد  
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات الدمام و الخبر

96

شروط التقييم

دراسات الموقع  
وصف العقار  
التقييم

عقارات جدة

الملاحق

الافصاح

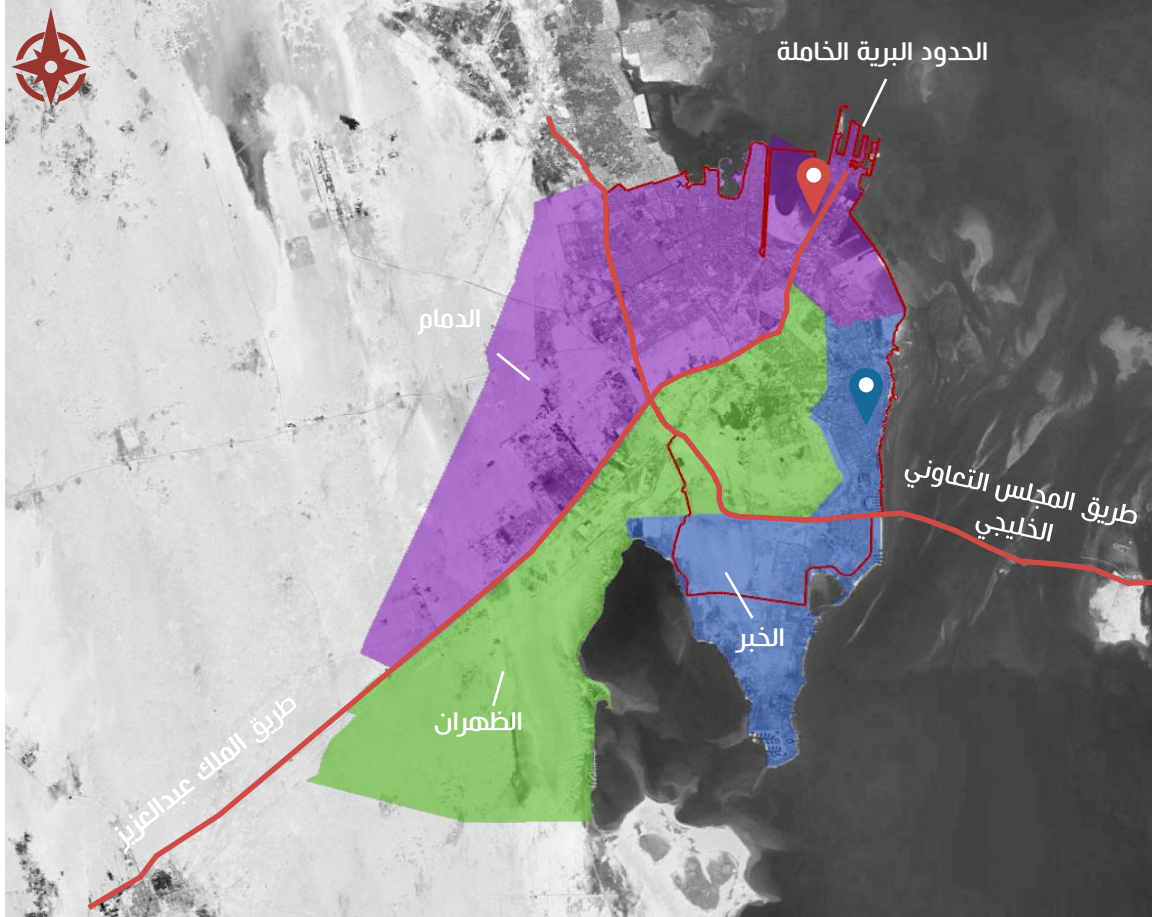
معلومات الملكية





### العقار على مستوى المدينة

#### خريطة توضح موقع العقار على مستوى المنطقة الشرقية



#### الموقع

تقع العقارات قيد التقييم في مدينتي الدمام والخبر و اللتان تعتبران كمدينة رئيسية واحدة و عاصمة المنطقة الشرقية الواقعة على ساحل الخليج العربي في المملكة العربية السعودية. وهي واحدة من أكبر المدن في دول مجلس التعاون الخليجي.

المواقع السياحية الشهيرة الرئيسية في الدمام هي خليج نصف القمر ، المركز الثقافي للمملكة العربية السعودية ، وهو رمز للنهضة الثقافية السعودية ، وواجهة الخبر البحرية مع النوافير الراقصة والحدائق ذات المناظر الطبيعية.

أدى اكتشاف احتياطات نفطية هائلة في الدمام إلى تحول جذري في المستوطنة الساحلية التي كانت صغيرة ذات يوم إلى مدينة مزدهرة أصبحت الآن ميناء بحريا رئيسيا ومركزا للبتروكيمياويات والغاز الطبيعي. بالإضافة إلى ذلك ، فهي المركز التجاري لشرق المملكة العربية السعودية والمحطة الشرقية للسكك الحديدية إلى الرياض.

يعمل العديد من سكان الدمام في أكبر شركة نفط في العالم والشركة الأكثر ربحية على مستوى العالم (أرامكو). كما تستضيف الدمام العديد من الشركات الإقليمية والدولية. تشهد الدمام والخبر في الوقت الحاضر فترة ازدهار في القطاعين السكني والترفيهي بسبب موقعهما الاستراتيجي ، والتحول في نمط الحياة ، والإسكان، وزيادة القوة الشرائية لسكانها. وأخيرا، أعلنت العديد من شركات التنمية العالمية والمحلية عن بدء مشاريع ضخمة في هاتين المدينتين.



أبعاد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

أبراج الشاطئ، الدمام

---



### وصف العقار – أبراج الشاطئ

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الشاطئ بمدينة الدمام بمساحة أرض تبلغ 6,300 متر مربع ، ومساحة المباني تبلغ 15,417 متر مربع.
- نظام البناء للعقار هو متعدد الاستخدام ، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق الأمير محمد بن فهد و الذي يتمتع بواجهة مباشرة عليه.
- ينقسم العقار الى عدد ثلاثة مباني مكونة من وحدات تجارية ووحدات سكنية (فندقية) ومكاتب.

#### تفاصيل مساحات المباني

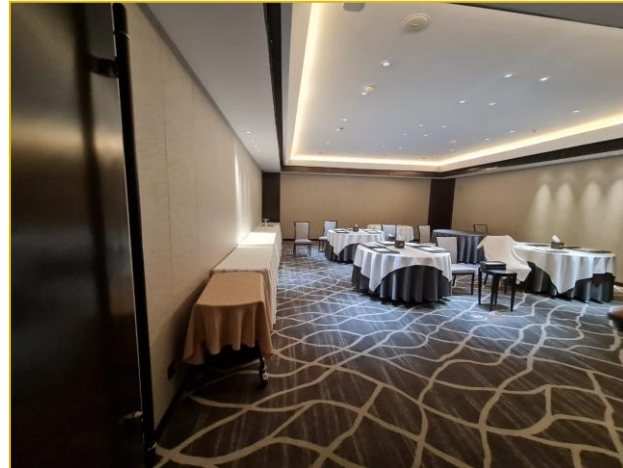
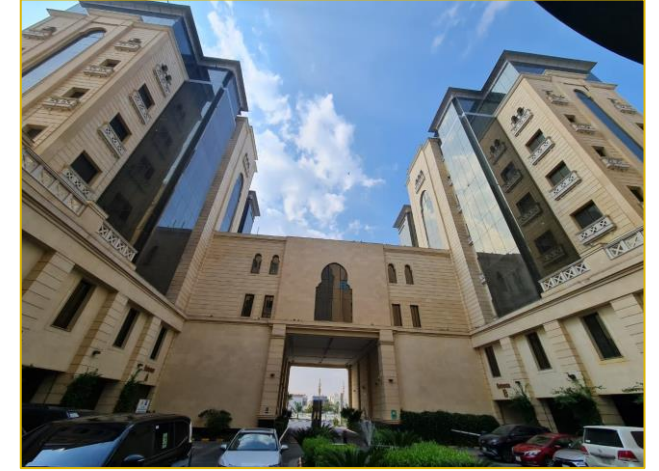
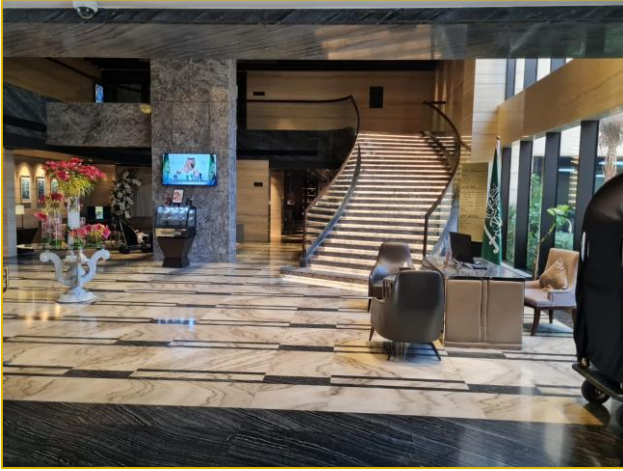
الوصف	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستخدام
الطابق الأرضي	1,706	0	مواقف
الطابق الأرضي	807	12	تجاري
الطابق الأرضي	162	0	خدمات
ميزانين	482	0	خدمات
الطابق الأول	1,175	9	مكاتب
الطابق الأول	1,281	12	سكني
الطابق الثاني	1,175	9	مكاتب
الطابق الثاني	1,284	12	سكني
الطابق الثالث	886	8	مكاتب
الطابق الثالث	1,255	12	سكني
الطابق الرابع	866	8	مكاتب
الطابق الرابع	1,255	12	سكني
الطابق الخامس	866	8	مكاتب
الطابق الخامس	1,255	12	سكني
الطابق السادس	286	2	مكاتب
الطابق السادس	676	2	سكني
الاجمالي	15,417	118	-



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – أبراج الشاطئ



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم



أبجد  
للتقييم العقاري

## منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتاثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى). فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

## الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

## منهجية الدخل

01

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

## معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

## دخل العقار

03

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

## تكاليف التشغيل

04

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



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### معدل التخارج

• عائد التخارج هو العائد المطبق على الدخل السنوي الصافي في السنة العائدة من تحليل التدفقات النقدية في حساباتنا، وعادة ما يتم استقاءه من الأدلة التحويلية في السوق المحلية. ومع ذلك، نلاحظ أنه نظراً للنشاط المحدود في السوق بالإضافة إلى عدم شفافية المعاملات العقارية للأصول الكبيرة من هذا النوع، فقد اضطررنا إلى الاعتماد على توقعات المشاركين المحتملين في السوق من الاستثمارات العقارية النموذجية. المنطق وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء الممتلكات الموضوعة وافترض مستوى الاحتلال ومستويات أسعار الإيجار على مستوى السوق. عند الاستقرار، نقوم بتوقع السنة العائدة.

### معدل الخصم

• نظرياً، يعكس معدل الخصم التكلفة البديلة لرأس المال، بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المعين المعنى. وعادة ما تكون المخاطر مرتبطة بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقارات، حيث يتعلق الأول بحالة السوق العقارية الحالية بينما يتعلق الأخير بالخصائص الخاصة للأصل. تقدير المخاطر المرتبطة والمعدلات المقابلة يستند إلى توقعات المشاركين في السوق بشأن المخاطر المرتبطة بتدفقات النقدية نتيجة للتغيرات في كمية أو توقيت تدفقات النقدية، والتأكيد الذي يتمثل في تدفقات النقدية، وعوامل المخاطر الخاصة الأخرى.

• بشكل عام، إذا كانت الممتلكات تظهر إيرادات مؤمنة من خلال عقود إيجار متينة مع مدد إيجار متوسطة عالية، فستكون هناك أقل مخاطر مرتبطة بإيراداتها، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم بشكل مناسب. علاوة على ذلك، تخضع الممتلكات قيد التطوير وتلك التي تحتوي على مستوى عالٍ من الوحدات الشاغرة لملفات مخاطر أعلى وبالتالي معدلات خصم أعلى.



عائد التخارج يشير إلى تقدير القيمة الرأسمالية للأصل في السنة العائدة. تعتمد حساباتنا لعائد الخروج على الأدلة المحلية في السوق.



استخدام معدل الخصم يعكس بشكل رئيسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصول، على سبيل المثال، وليس حصرياً لانخفاض معدلات الاحتلال، أو تقليل أسعار الإيجار، أو استهلاك الأصول، إلخ.



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

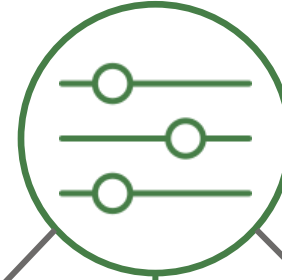
### مخاطر العقود طويلة الأجل

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



### مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



### المخاطر الاقتصادية

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

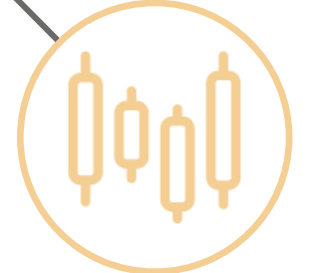
### مخاطر التنافس

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



### مخاطر أمن الإيرادات

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





أبعاد  
للتقييم العقاري

التقييم

## منهجية التقييم

### أساليب التقييم المستخدمة

- عند اختيار النهج الأفضل لتقييم قيمة الممتلكات الموضوعة، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من قبل العميل، والحالة الحالية للعقار، وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للممتلكات الموضوعة، استخدمنا الأساليب والنهج التالية:

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- أسلوب الدخل يوفر مؤشراً عن القيمة من خلال تحويل تدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حاضرة واحدة. ووفقاً لهذا النهج، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو تدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول عادةً إلى معدل الخصم من خلال تحليل المعاملات السوقية المناسبة وتطويرها. كما أننا في اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

### عوامل رئيسية في طريقة تدفقات النقدية المخصومة:

#### معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب تدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8٪ سنوياً عن طريق اتخاذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى الـ 12 سنة الماضية وفقاً لبنك السعودية المركزي.

### معدل الرسملة

- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات في قطاع الإقامة، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للممتلكات الموضوعة.
- استناداً إلى خبرتنا في العقار ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 8.00٪.

### معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الترابط ومخاطر السوق. نظراً لأن الممتلكات الموضوعة تتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل، فإن مخاطر السوق تكون معدومة. لذلك، تم تحديد معدل الخصم عند 10.80٪.





## التقييم – أبراج الشاطئ

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

### المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
70,097	المصاريف التشغيلية و الصيانة
4%	المصاريف التشغيلية و الصيانة (%)
2.80%	التضخم
8.00%	معدل التخارج
10.80%	معدل الخصم

### تحليل الموقع

المدخلات	الوصف
6,300	المساحة (م <sup>2</sup> )
15,417	مساحة المباني (م <sup>2</sup> )
13,556	المساحة القابلة للتأجير
13,556	المساحة المؤجرة
5,555	المساحة الشاغرة
41%	نسبة الشواغر (%)

### نموذج التدفقات النقدية المخصومة

الفترة	1	2	3	4	5
إيرادات الفنادق	4,523,200	4,649,850	4,780,045	4,913,887	5,051,475
إجمالي الدخل (المكاتب والمعارض)	4,206,201	4,323,974	4,445,046	4,569,507	4,697,453
الشواغر (المكاتب والمعارض) %	56%	40%	20%	10%	10%
إجمالي الدخل الفعلي	6,384,331	7,244,234	8,336,082	9,026,443	9,279,183
المصاريف التشغيلية (%)	4%	4%	4%	4%	4%
المصاريف التشغيلية	74,445	103,775	142,241	164,502	169,108
صافي الدخل	6,309,886	7,140,459	8,193,840	8,861,941	9,110,075
التخارج	0	0	0	0	117,064,464
التدفقات النقدية	6,309,886	7,140,459	8,193,840	8,861,941	126,174,539
القيمة العادلة	99,000,000				

### تحليل الإيرادات

الوصف	المساحة القابلة للتأجير	المساحة المؤجرة	الشواغر	الإيرادات	متوسط سعر التأجير
معارض	1,260	518	59%	430,000	830
مكاتب	6,406	2,874	55%	1,322,415	460
فندق	5,890	5,890	0%	4,400,000	747
الإجمالي	13,556	9,282	32%	6,152,415	663

### تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الإجمالي	6,152,415	2,339,220	8,491,635
الدخل من المكاتب والمعارض	1,752,415	2,339,220	4,091,635
الدخل %	43%	57%	100%
متوسط سعر الأيجار للمكاتب والمعارض	517	547	534



أبعاد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

## فندق أسكوت، الخبر

---



### وصف العقار – فندق أسكوت، الخبر

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

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

#### تفاصيل مساحات المباني

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



أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – فندق أسكوت، الخبر



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

## منهجية الدخل

01

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

## معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

## دخل العقار

03

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

## تكاليف التشغيل

04

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### معدل التخارج

• عائد التخارج هو العائد المطبق على الدخل السنوي الصافي في السنة العائدة من تحليل التدفقات النقدية في حساباتنا، وعادة ما يتم استقاءه من الأدلة التحويلية في السوق المحلية. ومع ذلك، نلاحظ أنه نظراً للنشاط المحدود في السوق بالإضافة إلى عدم شفافية المعاملات العقارية للأصول الكبيرة من هذا النوع، فقد اضطررنا إلى الاعتماد على توقعات المشاركين المحتملين في السوق من الاستثمارات العقارية النموذجية. المنطق وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء الممتلكات الموضوعة وافترض مستوى الاحتلال ومستويات أسعار الإيجار على مستوى السوق. عند الاستقرار، نقوم بتوقع السنة العائدة.

### معدل الخصم

• نظرياً، يعكس معدل الخصم التكلفة البديلة لرأس المال، بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المعين المعنى. وعادة ما تكون المخاطر مرتبطة بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقارات، حيث يتعلق الأول بحالة السوق العقارية الحالية بينما يتعلق الأخير بالخصائص الخاصة للأصل. تقدير المخاطر المرتبطة والمعدلات المقابلة يستند إلى توقعات المشاركين في السوق بشأن المخاطر المرتبطة بتدفقات النقدية نتيجة للتغيرات في كمية أو توقيت تدفقات النقدية، والتأكيد الذي يتمثل في تدفقات النقدية، وعوامل المخاطر الخاصة الأخرى.

• بشكل عام، إذا كانت الممتلكات تظهر إيرادات مؤمنة من خلال عقود إيجار متينة مع مدد إيجار متوسطة عالية، فستكون هناك أقل مخاطر مرتبطة بإيراداتها، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم بشكل مناسب. علاوة على ذلك، تخضع الممتلكات قيد التطوير وتلك التي تحتوي على مستوى عالٍ من الوحدات الشاغرة لملفات مخاطر أعلى وبالتالي معدلات خصم أعلى.



عائد التخارج يشير إلى تقدير القيمة الرأسمالية للأصل في السنة العائدة. تعتمد حساباتنا لعائد الخروج على الأدلة المحلية في السوق.



استخدام معدل الخصم يعكس بشكل رئيسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصول، على سبيل المثال، وليس حصرياً لانخفاض معدلات الاحتلال، أو تقليل أسعار الإيجار، أو استهلاك الأصول، إلخ.



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

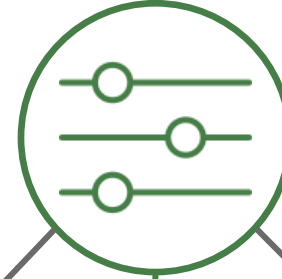
### مخاطر العقود طويلة الأجل

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



### مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



### المخاطر الاقتصادية

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

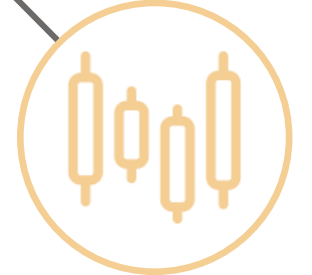
### مخاطر التنافس

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



### مخاطر أمن الإيرادات

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





أبعاد  
للتقييم العقاري

التقييم

## منهجية التقييم

### أساليب التقييم المستخدمة

- عند اختيار النهج الأفضل لتقييم قيمة الممتلكات الموضوعة، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من قبل العميل، والحالة الحالية للعقار، وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للممتلكات الموضوعة، استخدمنا الأساليب والنهج التالية:

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- أسلوب الدخل يوفر مؤشراً عن القيمة من خلال تحويل تدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حاضرة واحدة. ووفقاً لهذا النهج، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو تدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول عادةً إلى معدل الخصم من خلال تحليل المعاملات السوقية المناسبة وتطويرها. كما أننا في اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

### عوامل رئيسية في طريقة تدفقات النقدية المخصومة:

#### معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب تدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8٪ سنوياً عن طريق اتخاذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى الـ 12 سنة الماضية وفقاً لبنك السعودية المركزي.

### معدل الرسملة

- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات في قطاع الإقامة، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للممتلكات الموضوعة.
- استناداً إلى خبرتنا في العقار ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 7.50٪.

### معدل الخصم

- لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الترابط ومخاطر السوق. نظراً لأن الممتلكات الموضوعة تتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل، فإن مخاطر السوق تكون معدومة. لذلك، تم تحديد معدل الخصم عند 10.30٪.





## تقدير الإيرادات و التكاليف – أسكوت, الخبر

بناء على دراسة السوق التي أجرتها شركة أبعاد و تحليل البيانات من (STR Global)، فيما يلي المدخلات الرئيسية لتقييم الفنادق للسنوات الأربع الأولى.

### التدفقات النقدية مع عامل التضخم

4	3	2	1	السنة
172	172	172	172	الغرف
65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	الاشغال
726	706	687	668	متوسط المعدل اليومي (ريال)
472	459	446	434	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
46,069	44,814	43,594	42,406	إجمالي الإيرادات (000 ريال)
12,372	12,035	11,708	11,389	مصاريف الأقسام (000 ريال)
33,697	32,779	31,886	31,018	ايرادات الأقسام (000 ريال)
10,642	10,352	10,070	9,796	المصاريف غير الموزعة (000 ريال)
23,055	22,427	21,816	21,222	إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)
2,904	2,825	2,748	2,673	الرسوم الإدارية (000 ريال)
1,382	1,344	1,308	1,272	الرسوم الثابتة (000 ريال)
921	896	872	848	احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)
17,847	17,361	16,888	16,428	الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)
38.74%	38.74%	38.74%	38.74%	صافي الربح %

### التدفقات النقدية بدون عامل التضخم

4	3	2	1	السنة
172	172	172	172	الغرف
65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	الاشغال
650	650	650	650	متوسط المعدل اليومي (ريال)
423	423	423	423	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
41,251	41,251	41,251	41,251	إجمالي الإيرادات (000 ريال)
11,078	11,078	11,078	11,078	مصاريف الأقسام (000 ريال)
30,173	30,173	30,173	30,173	ايرادات الأقسام (000 ريال)
9,529	9,529	9,529	9,529	المصاريف غير الموزعة (000 ريال)
20,644	20,644	20,644	20,644	إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)
2,600	2,600	2,600	2,600	الرسوم الإدارية (000 ريال)
1,238	1,238	1,238	1,238	الرسوم الثابتة (000 ريال)
825	825	825	825	احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)
15,981	15,981	15,981	15,981	الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)
38.74%	38.74%	38.74%	38.74%	صافي الربح %



## التدفقات النقدية المخصومة – أسكوت، الخبر

نوضح أدناه التدفق النقدي للعقار لمدة الأربع سنوات القادمة، بافتراض استقرار نسبة المصاريف، وقد تم استخدام الافتراضات التالية:

- تضخم طويل الأجل في المملكة العربية السعودية بنسبة: 2.80٪
- معدل العائد: 7.50٪
- معدل الخصم: 10.30٪

### نموذج التدفقات النقدية المخصومة

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	الفترة
21,063,629	20,489,911	19,931,820	19,388,930	18,860,827	18,347,108	17,847,382	17,361,266	16,888,391	16,428,396	صافي دخل الفندق
434,956	423,109	411,584	400,374	389,469	378,861	368,541	358,503	348,739	339,240	صافي دخل المعارض
21,498,585	20,913,020	20,343,405	19,789,304	19,250,296	18,725,969	18,215,923	17,719,769	17,237,130	16,767,636	إجمالي الدخل
286,647,796	0	0	0	0	0	0	0	0	0	التخارج
308,146,381	20,913,020	20,343,405	19,789,304	19,250,296	18,725,969	18,215,923	17,719,769	17,237,130	16,767,636	التدفقات النقدية
115,611,742	8,654,404	9,285,805	9,963,271	10,690,163	11,470,088	12,306,913	13,204,791	14,168,176	15,201,846	التدفقات النقدية المخصومة
									220,557,198	القيمة العادلة
									220,600,000	القيمة العادلة (مقربة)



أبجد  
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات الدمام و الخبر

شروط التقييم

عقارات جدة

**115**

دراسات الموقع  
وصف العقار  
التقييم

الملاحق

الافصاح

معلومات الملكية



### العقار على مستوى المدينة

#### الموقع

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





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### النقل العام - مطار الملك عبدالعزيز الدولي (KAIA)



## توسع مطار الملك عبد العزيز الدولي



120 غرفة ضيافة



يخضع مطار الملك عبد العزيز الدولي حاليًا لخطط  
توسعة تنقسم إلى ثلاث مراحل.

46 بوابة

• المرحلة الأولى من مشروع التوسعة قيد التشغيل  
حاليًا، على الرغم من أنها لاتعمل بكامل طاقتها.

120 معرض تجاري



• ستزيد المرحلة الأولى من سعة الركاب السنوية  
من 13 مليون مسافر سنويًا.

21,600 مواقف  
للسيارات



• ومع ذلك، وبسبب التأخير في خطط التوسعة،  
ينصب تركيز المشروع حاليًا على المرحلة الأولى  
وتبقى المرحلتين الثانية والثالثة، ولكن في  
البداية من المتوقع أن يكتمل المشروع بحلول  
عام 2035، مع خطة عمل.

مجمع مباني للحج  
والعمرة

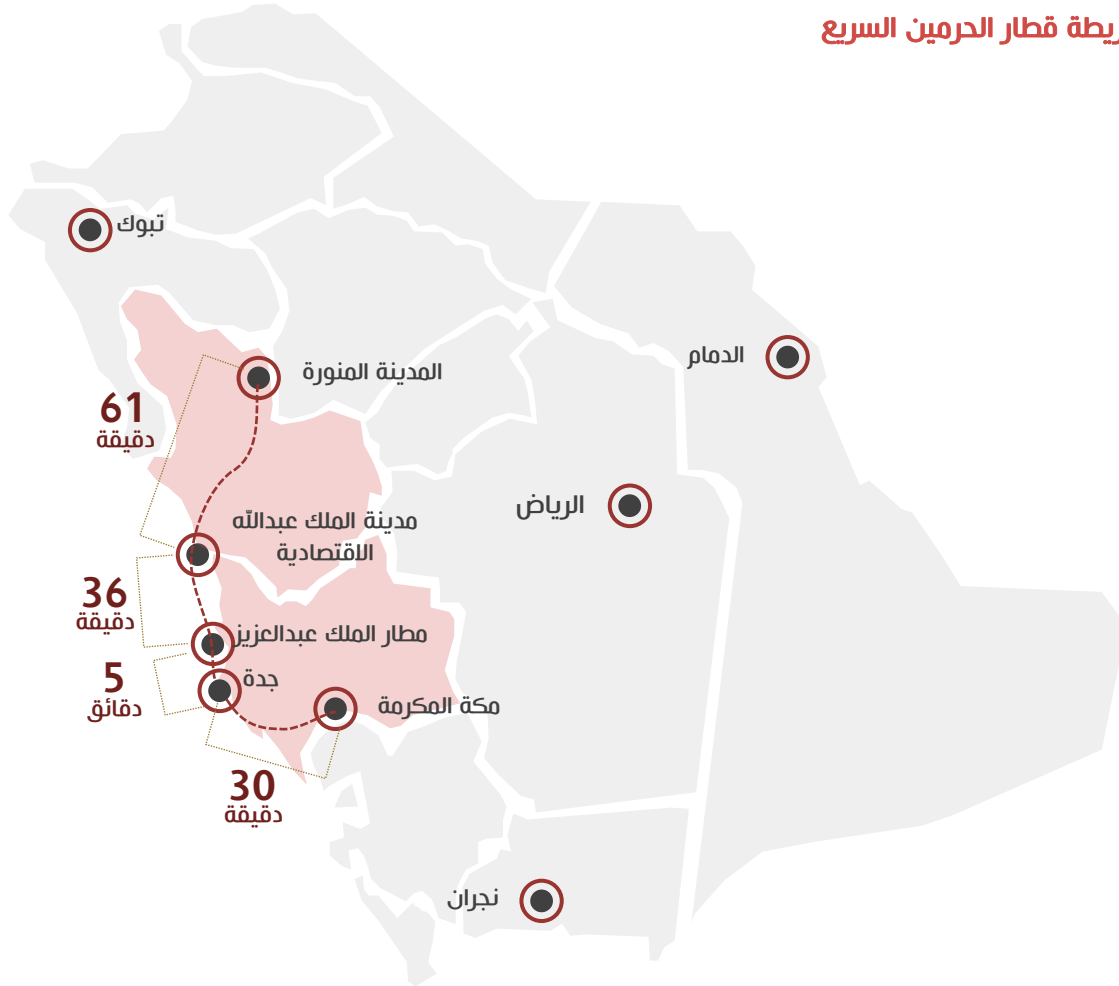


• يمتد التوسع الجديد لـ مطار الملك عبدالعزيز على  
إجمالي مساحة أرضية 670.000 متر مربع ويضم  
120 منفذ بيع بالتجزئة و 120 غرفة ضيافة.



### النقل العام - قطار الحرمين السريع

#### خريطة قطار الحرمين السريع



#### مشروع قطار الحرمين السريع

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

قيد  
التشغيل



الحالة الحالية

2018



موعد الإكمال

5 محطات



عدد المحطات

60 مليون  
في السنة



السعة الاجمالية



أبعاد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

مركز أمنية، جدة

---



أبجداد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### وصف العقار – مركز أمنية

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

- العقار قيد التقييم هو عبارة عن مبنى متعدد الاستخدام يقع في حي الروضة بمدينة جدة بمساحة أرض تبلغ 10,000 متر مربع ، ومساحة المباني تبلغ 20,339 متر مربع.
- نظام البناء للعقار هو تجاري ، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق الأمير سعود الفيصل و يتميز بواجهة مباشرة عليه.
- يتمتع العقار بعدد أربع واجهات ، واجهة على شارع رئيسي (شارع سعود الفيصل) وثلاث واجهات على طرق داخلية.
- يتكون العقار من عدد 54 وحدة سكنية ، 11 معارض تجارية و 25 مكتبا.

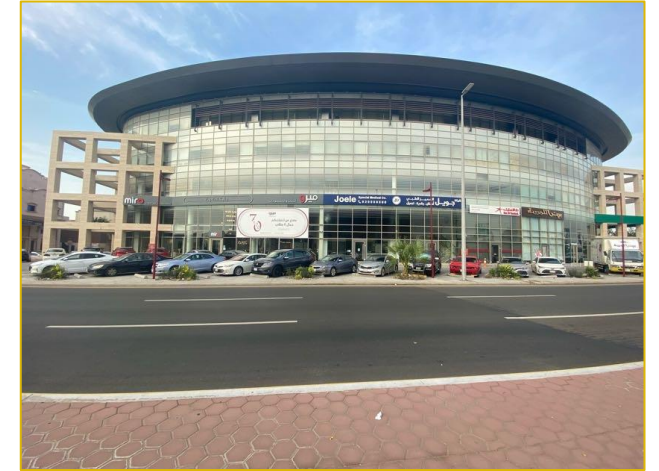




أبعاد  
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – مركز أمنية





## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى). فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.

### منهجية الدخل

01

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

### معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

### دخل العقار

03

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

### تكاليف التشغيل

04

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



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### معدل التخارج

• عائد التخارج هو العائد المطبق على الدخل السنوي الصافي في السنة العائدة من تحليل التدفقات النقدية في حساباتنا، وعادة ما يتم استقائه من الأدلة التحويلية في السوق المحلية. ومع ذلك، نلاحظ أنه نظراً للنشاط المحدود في السوق بالإضافة إلى عدم شفافية المعاملات العقارية للأصول الكبيرة من هذا النوع، فقد اضطررنا إلى الاعتماد على توقعات المشاركين المحتملين في السوق من الاستثمارات العقارية النموذجية. المنطق وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء الممتلكات الموضوعة وافترض مستوى الاحتلال ومستويات أسعار الإيجار على مستوى السوق. عند الاستقرار، نقوم بتوقع السنة العائدة.

### معدل الخصم

• نظرياً، يعكس معدل الخصم التكلفة البديلة لرأس المال، بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المعين المعنى. وعادة ما تكون المخاطر مرتبطة بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقارات، حيث يتعلق الأول بحالة السوق العقارية الحالية بينما يتعلق الأخير بالخصائص الخاصة للأصل. تقدير المخاطر المرتبطة والمعدلات المقابلة يستند إلى توقعات المشاركين في السوق بشأن المخاطر المرتبطة بتدفقات النقدية نتيجة للتغيرات في كمية أو توقيت تدفقات النقدية، والتأكيد الذي يتمثل في تدفقات النقدية، وعوامل المخاطر الخاصة الأخرى.

• بشكل عام، إذا كانت الممتلكات تظهر إيرادات مؤمنة من خلال عقود إيجار متينة مع مدد إيجار متوسطة عالية، فستكون هناك أقل مخاطر مرتبطة بإيراداتها، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم بشكل مناسب. علاوة على ذلك، تخضع الممتلكات قيد التطوير وتلك التي تحتوي على مستوى عالٍ من الوحدات الشاغرة لملفات مخاطر أعلى وبالتالي معدلات خصم أعلى.



عائد التخارج يشير إلى تقدير القيمة الرأسمالية للأصل في السنة العائدة. تعتمد حساباتنا لعائد الخروج على الأدلة المحلية في السوق.



استخدام معدل الخصم يعكس بشكل رئيسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصول، على سبيل المثال، وليس حصرياً لانخفاض معدلات الاحتلال، أو تقليل أسعار الإيجار، أو استهلاك الأصول، إلخ.



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

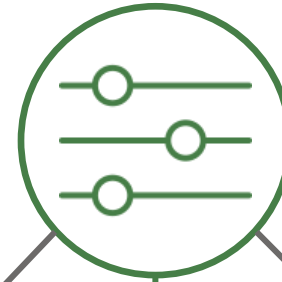
### مخاطر العقود طويلة الأجل

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



### مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



### المخاطر الاقتصادية

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

### مخاطر التنافس

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



### مخاطر أمن الإيرادات

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





أبعاد  
للتقييم العقاري

### معدل الرسملة

- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات في قطاع الإقامة، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للممتلكات الموضوعة.
- استناداً إلى خبرتنا في العقار ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 8.00٪.

### معدل الخصم

لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الترابط ومخاطر السوق. نظراً لأن الممتلكات الموضوعة تتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل، فإن مخاطر السوق تكون معدومة. لذلك، تم تحديد معدل الخصم عند 10.80٪.

## التقييم

### منهجية التقييم

#### أساليب التقييم المستخدمة

- عند اختيار النهج الأفضل لتقييم قيمة الممتلكات الموضوعة، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من قبل العميل، والحالة الحالية للعقار، وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للممتلكات الموضوعة، استخدمنا الأساليب والنهج التالية:

#### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- أسلوب الدخل يوفر مؤشراً عن القيمة من خلال تحويل تدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حاضرة واحدة. ووفقاً لهذا النهج، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو تدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول عادةً إلى معدل الخصم من خلال تحليل المعاملات السوقية المناسبة وتطويرها. كما أننا في اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

#### عوامل رئيسية في طريقة تدفقات النقدية المخصومة:

##### معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب تدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8٪ سنوياً عن طريق اتخاذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى الـ 12 سنة الماضية وفقاً لبنك السعودية المركزي.



## التقييم – مركز أمنية

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

### المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
985,466	المصاريف التشغيلية و الصيانة
8%	المصاريف التشغيلية و الصيانة (%)
2.80%	التضخم
8.00%	معدل التخارج
10.80%	معدل الخصم

### تحليل الموقعة

المدخلات	الوصف
10,000	المساحة (م <sup>2</sup> )
12,637	المساحة القابلة للتأجير
12,411	المساحة المؤجرة
229	المساحة الشاغرة
2%	نسبة الشواغر (%)

### نموذج التدفقات النقدية المخصومة

الفترة	1	2	3	4	5
إجمالي الدخل	13,530,589	13,909,446	14,298,910	14,699,280	15,110,860
نسبة الشواغر (%)	2%	2%	2%	2%	2%
الدخل الفعلي	13,285,455	13,657,447	14,039,856	14,432,972	14,837,095
المصاريف التشغيلية (%)	8%	8%	8%	8%	8%
المصاريف التشغيلية	1,054,453	1,083,978	1,114,329	1,145,531	1,177,606
صافي الدخل	12,231,001	12,573,469	12,925,526	13,287,441	13,659,489
التخارج	0	0	0	0	175,524,440
التدفقات النقدية	12,231,001	12,573,469	12,925,526	13,287,441	189,183,929
القيمة العادلة	152,900,000				

### تحليل الإيرادات

الوصف	المساحة القابلة للتأجير	المساحة المؤجرة	الشواغر	الإيرادات	متوسط سعر التأجير
معارض	4,596	4,379	5%	4,175,550	954
مكاتب	7,990	7,990	0%	6,879,702	861
شقق (وحدات)	54 وحدة	42 وحدة	22%	1,361,000	32,405
الإجمالي	12,640	12,411	2%	12,416,252	1,000

### تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الإجمالي	12,416,252	745,800	13,162,052
الدخل %	94%	6%	100%



أبعاد  
للتقييم العقاري

موقع العقار والتقييم

فندق أسكوت، جدة

---



### وصف العقار – فندق أسكوت، جدة

#### خريطة توضح موقع العقار



#### خصائص العقار

- يقع العقار قيد التقييم في حي الأندلس بمدينة جدة بمساحة أرض تبلغ 2,025 متر مربع ، ومساحة مباني إجمالية تبلغ 20,339 متر مربع.
- نظام البناء للعقار هو تجاري ، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق شارع الأمير محمد بن عبد العزيز و يتميز بواجهة مباشرة عليه.
- العقار قيد التقييم هو عبارة عن فندق يتم تشغيله من قبل أسكوت ويحتوي على وحدات فندقية مفروشة.
- العقار مؤجر لمستأجر واحد بمبلغ سنوي قدره 10 مليون ريال سعودي.

#### تفاصيل مساحات المباني

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





أبعاد  
للتقييم العقاري

## دراسات الموقع

### صور العقار – فندق أسكوت ، جدة



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

الافتراضات الرئيسية للتقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

## منهجية الدخل

01

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

## معدل التضخم

02

يتم حساب التدفقات النقدية المخصومة بمعدل تضخم سنوي بمعدل يبلغ 2.8٪ سنوياً وذلك بأخذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية لمدة 12 سنة ماضية حسب البنك المركزي السعودي.

## دخل العقار

03

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

## تكاليف التشغيل

04

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

منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- عند تحديد رأينا حول القيمة السوقية للعقارات الخاضعة للتقييم ، و اعتبارا انها مدرة للدخل ، فقد استخدمنا أسلوب الدخل للتقييم و باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- تحليل خصم التدفق النقدي (DCF) هو أسلوب نمذجة مالية يعتمد على افتراضات تتعلق بالتدفقات النقدية المحتملة للعقار. و يتضمن هذا الأسلوب توقع التدفقات النقدية الدورية حسب معطيات و ظروف السوق.
- بالإضافة إلى ذلك يتم تطبيق معدل خصم مناسب حسب خبراتنا في السوق المحلي للوصول للقيمة الحالية من خلال التدفقات النقدية المرتبطة بالعقار.
- ونود الإحاطة انه يتم حساب التدفقات النقدية على أساس سنوي، مضافا إليها معدل التضخم الفعلي للسوق. علما بأن معدل التضخم المطبق في جدول التدفقات النقدية المخصومة يعادل 2.8٪.
- فيما يخص معدلات الخصم فقد تم دراسة السوق العقاري و العقار قيد التقييم. للوصول لمعدل الخصم المناسب و الذي بدوره يعبر عن جميع المخاطر المتعلقة بالعقار و تشغيله في جدول التدفقات النقدية. ليعكس القيمة الحالية للتدفقات المخصومة.
- الإيجارات المتوقعة ، بالإضافة إلى التكاليف ، عبارة عن تنبؤات تم تشكيلها على أساس المعلومات المتاحة من خلال الأبحاث الميدانية و المكتبية. و التي تتأثر بشكل كبير بظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية.
- فيما يتعلق بالمراكز التجارية التي تخضع لعقود إيجار (سواء للأرض او المبنى)، فقد تم بناء توقعات الأرباح و المصاريف التشغيلية خلال المدة الإيجارية.



## التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

### معدل التخارج

• عائد التخارج هو العائد المطبق على الدخل السنوي الصافي في السنة العائدة من تحليل التدفقات النقدية في حساباتنا، وعادة ما يتم استقاءه من الأدلة التحويلية في السوق المحلية. ومع ذلك، نلاحظ أنه نظراً للنشاط المحدود في السوق بالإضافة إلى عدم شفافية المعاملات العقارية للأصول الكبيرة من هذا النوع، فقد اضطررنا إلى الاعتماد على توقعات المشاركين المحتملين في السوق من الاستثمارات العقارية النموذجية. المنطق وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء الممتلكات الموضوعة وافترض مستوى الاحتلال ومستويات أسعار الإيجار على مستوى السوق. عند الاستقرار، نقوم بتوقع السنة العائدة.

### معدل الخصم

• نظرياً، يعكس معدل الخصم التكلفة البديلة لرأس المال، بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المعين المعنى. وعادة ما تكون المخاطر مرتبطة بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقارات، حيث يتعلق الأول بحالة السوق العقارية الحالية بينما يتعلق الأخير بالخصائص الخاصة للأصل. تقدير المخاطر المرتبطة والمعدلات المقابلة يستند إلى توقعات المشاركين في السوق بشأن المخاطر المرتبطة بتدفقات النقدية نتيجة للتغيرات في كمية أو توقيت تدفقات النقدية، والتأكيد الذي يتمثل في تدفقات النقدية، وعوامل المخاطر الخاصة الأخرى.

• بشكل عام، إذا كانت الممتلكات تظهر إيرادات مؤمنة من خلال عقود إيجار متينة مع مدد إيجار متوسطة عالية، فستكون هناك أقل مخاطر مرتبطة بإيراداتها، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم بشكل مناسب. علاوة على ذلك، تخضع الممتلكات قيد التطوير وتلك التي تحتوي على مستوى عالٍ من الوحدات الشاغرة لملفات مخاطر أعلى وبالتالي معدلات خصم أعلى.



عائد التخارج يشير إلى تقدير القيمة الرأسمالية للأصل في السنة العائدة. تعتمد حساباتنا لعائد الخروج على الأدلة المحلية في السوق.



استخدام معدل الخصم يعكس بشكل رئيسي المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصول، على سبيل المثال، وليس حصرياً لانخفاض معدلات الاحتلال، أو تقليل أسعار الإيجار، أو استهلاك الأصول، إلخ.



## منهجية التقييم لأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل

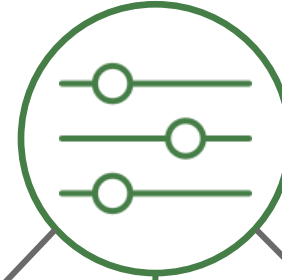
### مخاطر العقود طويلة الأجل

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



### مخاطر التشريعات والتنظيمات

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



### المخاطر الاقتصادية

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

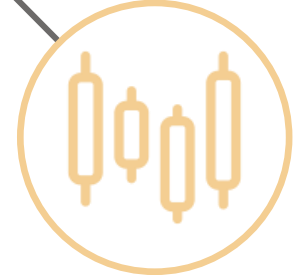
### مخاطر التنافس

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



### مخاطر أمن الإيرادات

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





أبعاد  
للتقييم العقاري

### معدل الرسملة

- لقد أجرينا أبحاث السوق حول العقار ذات الاستخدام المماثل للعقارات في قطاع الإقامة، والتي تعتبر مؤشراً لتحديد معدل الترابط المناسب للممتلكات الموضوعة.
- استناداً إلى خبرتنا في العقار ومع مراعاة الموقع والتشطيبات والفئة والنوع وسهولة الوصول، والمنطقة التي تنتمي إليها، نستنتج أن معدل الترابط يجب أن يكون 7.75٪.

### معدل الخصم

لقد استخدمنا طريقة البناء لحساب معدل الخصم، والتي تأخذ في الاعتبار التضخم ومعدل الترابط ومخاطر السوق. نظراً لأن الممتلكات الموضوعة تتمتع بعقد إيجار ملزم يضمن الدخل، فإن مخاطر السوق تكون معدومة. لذلك، تم تحديد معدل الخصم عند 10.55٪.

## التقييم

### منهجية التقييم

#### أساليب التقييم المستخدمة

- عند اختيار النهج الأفضل لتقييم قيمة الممتلكات الموضوعة، أخذنا في الاعتبار المعلومات المقدمة من قبل العميل، والحالة الحالية للعقار، وتحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية. عند تحديد القيمة العادلة للممتلكات الموضوعة، استخدمنا الأساليب والنهج التالية:

#### منهجية التقييم بأسلوب الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة"

- أسلوب الدخل يوفر مؤشراً عن القيمة من خلال تحويل تدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حاضرة واحدة. ووفقاً لهذا النهج، يتم تحديد قيمة الأصل باستخدام قيمة الإيرادات أو تدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول عادةً إلى معدل الخصم من خلال تحليل المعاملات السوقية المناسبة وتطويرها. كما أننا في اتصال مع وكلاء العقارات والمستثمرين المحليين لقياس حساسية الأرقام.

#### عوامل رئيسية في طريقة تدفقات النقدية المخصومة:

#### معدل التضخم

- معدل التضخم: يتم حساب تدفقات النقدية المخفضة بمعدل تضخم سنوي قدره 2.8٪ سنوياً عن طريق اتخاذ متوسط معدل التضخم في الناتج المحلي للمملكة العربية السعودية على مدى الـ 12 سنة الماضية وفقاً لبنك السعودية المركزي.



## التقييم – أسكوت، جدة

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

### تحليل الإيرادات

الوصف	المساحة القابلة للتأجير	المساحة المؤجرة	الشواغر	الإيرادات	متوسط سعر التأجير
معارض	973	0	100%	0	0
فندق أسكوت	13,365	13,365	0%	10,000,000	748
الإجمالي	14,338	13,365	7%	10,000,000	748

### تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الإجمالي	10,000,000	1,800,000	11,800,000
الدخل من المعارض	0	1,800,000	1,800,000
الدخل %	0%	100%	100%
متوسط سعر التأجير	0	1,850	1,850

### المدخلات الرئيسية

الوصف	المدخلات
المصاريف التشغيلية و الصيانة	46,260
المصاريف التشغيلية و الصيانة (%)	5%
التضخم	2.80%
معدل التخارج	7.75%
معدل الخصم	10.55%

### نموذج التدفقات النقدية المخصومة

الفترة	1	2
دخل الفندق	10,000,000	10,000,000
الدخل الإجمالي للمعارض	1,850,400	1,902,211
المعارض شاغرة %	50%	10%
الدخل الفعال للمعارض	925,200	1,711,990
إجمالي الدخل الفعلي	10,925,200	11,711,990
المصاريف التشغيلية للمعارض (%)	5%	5%
المصاريف التشغيلية للمعارض	46,260	85,600
صافي الدخل	10,878,940	11,626,391
التخارج	0	151,122,453
التدفقات النقدية	10,878,940	162,748,843
القيمة العادلة	143,000,000	



أبعاد  
للتقييم العقاري

## ملخص التقييم

---



أبعاد  
للتقييم العقاري

التقييم

ملخص التقييم

ملخص التقييم

اسم العقار	المدينة	المساحة (م <sup>2</sup> )	القيمة العادلة	الترجيح (%)
برج العليا	الرياض	2,555	81,300,000	3.28%
أبراج الفرسان	الرياض	1,740	149,300,000	6.02%
الجامعة السعودية الإلكترونية	الرياض	14,210	150,000,000	6.05%
فندق جي دبليو ماريوت الرياض و أكاديمية STC	الرياض	-	931,000,000	37.57%
ذا ريزيدنس	الرياض	5,000	76,900,000	3.10%
فلل بريرا هيتين	الرياض	10,000	125,500,000	5.06%
فيفيندا	الرياض	2,800	51,700,000	2.09%
مركز التميز	الرياض	4,630	58,000,000	2.34%
مركز الازدهار	الرياض	2,515	42,300,000	1.71%
مبنى الرائد	الرياض	5,000	196,700,000	7.94%
أبراج الشاطئ	الدمام	6,300	99,000,000	3.99%
أسكوت - الخبر	الدمام	2,784	220,600,000	8.90%
مركز أمنية	جدة	10,000	152,900,000	6.17%
أسكوت - جدة	جدة	2,025	143,000,000	5.77%
القيمة العادلة الإجمالية	-	-	2,478,200,000	100.00%



## الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة عادلة. طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم. وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري. العقارات قيد التقييم لمحافظة الرياض ريت هي بعدد خمسة عشر عقارا في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية اعتبارا من 31 ديسمبر 2023 ، بناء على الافتراضات والتفاصيل الواردة في هذا التقرير ، على النحو التالي:

- برج العليا: 81,300,000 (فقط واحد وثمانون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال سعودي)
- أبراج الفرسان: 149,300,000 (فقط مائة وتسعة وأربعون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال سعودي)
- الجامعة السعودية الإلكترونية : 150,000,000 (فقط مائة وخمسون مليون ريال سعودي)
- فندق جي دبليو ماريوت و أكاديمية STC: 931,000,000 (فقط تسعمائة وواحد وثلاثون مليون ريال سعودي)
- ذا ريزيدنس: 76,900,000 (فقط ستة وسبعون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي)
- بريرا حطين: 125,500,000 (فقط مائة وخمسة وعشرون مليوناً وخمسمائة ألف ريال سعودي)
- فيفيندا: 51,700,000 (فقط واحد وخمسون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي)
- مركز التميز: 58,000,000 (فقط ثمانية وخمسون مليون ريال سعودي)
- مركز ازدهار: 42,300,000 (فقط إثنان وأربعون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال سعودي)
- مبنى الرائد: 196,700,000 (فقط مائة وستة وتسعون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي)
- أبراج أنسام الشاطئ: 99,000,000 (فقط تسعة وتسعون مليون ريال سعودي)
- أسكوت الخبر: 220,600,000 (فقط مائتان وعشرون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي)
- مركز أمنية: 152,900,000 (فقط مائة وإثنان وخمسون مليوناً وتسعمائة ألف ريال سعودي)
- أسكوت، جدة: 143,000,000 (فقط مائة وثلاثة وأربعون مليون ريال سعودي)

### التوقيع والاعتماد

م. عمار عبدالعزيز سندي  
عضوية رقم: 1210000219  
زميل  
تاريخ العضوية: 2015/12/22



م. عمار محمد قطب  
عضوية رقم: 1210000392  
زميل  
تاريخ العضوية: 2016/01/24



م. يوسف عبدالله خان  
رقم العضوية: 1220001989  
مقيم منتسب  
تاريخ العضوية: 2020/09/17



ختم الشركة  
س. ت: 4030297686  
تسجيل شركة مهنية:  
18 / 323 / 781



أبجد  
للتقييم العقاري



أبجد  
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات الدمام و الخبر

شروط التقييم

عقارات جدة

دراسات الموقع  
وصف العقار

الملاحق

**138**

الافصاح

معلومات الملكية









بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[ ٢٧٧ ]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٣/١١ هـ  
رقم الصك: ٣١٧٨٢١٠٠٠٣٦١٢

صك

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

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

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

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

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
توقيع رقم ( ١١-٢٠٠٠ )  
صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[ ٢٧٧ ]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٣/١١ هـ  
رقم الصك: ٨١٠١١١٠٥٨٧٣٤

صك

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

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

شمالاً: شارع عرض 15 متر بطول: (203) مئتين وثلاثة متر  
جنوباً: خط الأبراج عرض 80 متر بطول: (203) مئتين وثلاثة متر  
شرقاً: شارع عرض 60 متر بطول: (70) سبعون متر  
غرباً: شارع عرض 8 متر بطول: (70) سبعون متر  
ومساحتها : ( 14210 ) أربعة عشر الفا ومئتين وستة عشر متراً مربعاً فقط مقام عليها صدارة دورين الملوكة لـ / شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 2 / 1437 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 810116043304 في 26 / 10 / 1439 هـ قد تم رفعها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 في 25 / 4 / 1377 هـ ضماناً لوفائه بـ / 70600000 ريال سعودي . ( فقط سبعون مليون و ستمائة ألف ريال سعودي ) وذلك بموجب عقد التمويل رقم ( بنون ) بتاريخ 27 / 1 / 2019 م المحرزة عليها من الهيئة الشرعية للبنك بقرار رقم 98 وتاريخ 24 / 6 / 1438 هـ الموافق 23 / 3 / 2017 م علماً بأن اجازة الهيئة الشرعية سارية ولم يرد عليها ما يعنها او يلغها وان تنفيذ هذا العقد المعين المشتق للمديونية على العميل تم او سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا يخالفها .

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
توقيع رقم ( ١١-٢٠٠٠ )  
صفحة رقم 1 من 2

## مستندات العقار



أبعاد  
للتقييم العقاري

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارة العدل  
مملكة البحرين

رقم الصك: 699072002286  
التاريخ: 1444/04/20 هـ

وزارة العدل  
عبدالعزیز عبدالرحمن حمد العبدان  
الرياض  
ترخيص رقم 41/1954

صك رحمن

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

فإن قطعة الأرض رقم 50 / 51 من المخطط رقم 1184 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض .  
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 20م بطول: (60) ستون متر  
جنوباً: قطعة رقم 52 و 53 بطول: (60) ستون متر  
شرقاً: شارع عرض 20م بطول: (29) تسعة و عشرون متر  
غرباً: شارع عرض 80م بطول: (29) تسعة و عشرون متر  
ومساحتها : ( 1740 ) ألف و سبعمائة و أربعون متراً مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 2 / 1437 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 310121040033 في 4 / 6 / 1437 هـ . قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضماناً لوفائه بـ/ سداد مبلغ وقدره (40745000) أربعون مليوناً وسبعمائة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 3 / 1443 هـ .  
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
نموذج رقم (1443-1) - (1443-1)

صفحة رقم 1 من 1

وزارة العدل  
عبدالعزیز عبدالرحمن حمد العبدان  
الرياض  
ترخيص رقم 41/1954

رقم الصك: 699072002286  
التاريخ: 1444/04/20 هـ

صك رحمن

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

فإن الوحدة العقارية رقم 1510 / 30 في من الدور الأرضي الى الثاني والعشرون من قطعة الأرض رقم 2459 / 2121 / 2466 / 3671 الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض . وخطوطها وأطوالها :

شمالاً: شارع عشرون متر بارتفاع 6.00م + غرفة المولد وغرفة المحولات بطول  
+15.60+1.24+0.65+13.45+0.77+30.09+4.03+5.45+17.13+0.65+2.05+0.25+3.00+3.74+0.45+0.59  
م. 6.60+1.89+8.23

جنوباً: سمر وعكازن لثمانية بطول 14.46+1.25+8.25+2.32+5.16+1.42+0.80+4.00+5.20+3.61+1.50+3.40

شرقاً: متحدر سيارات (خاص بالخدمات) بطول

14.46+1.25+8.25+2.32+5.16+1.42+0.80+4.00+5.20+3.61+10.50+3.40

غرباً: : محلات تجارية وغرف المحولات بطول 7.08+0.61+0.60+0.21+0.44+6.00+13.09

ومساحتها 9793.55 تسعة آلاف و سبعمائة و ثلاثة و تسعون متر مربعاً و خمسة و خمسون سنتماً مربعاً و اجمالي مساحة الأتوار 52759.99 متر مربع وتشتمل الأتوار من الأرضي الى الدور الثاني والعشرون مساحة الأرض مشاعاً 2.9793.55 تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً 0.2171% . حسب التقرير المساحي رقم 43/5205 في 1437/6/25 هـ كما هـ بطول امانة منطقة الرياض رقم 3700108781 في 1437/09/17 هـ . والمغيد برقم 373408328 في 1437/09/23 هـ كما يجب على مالك كل وحدة التوقيع مع باقي المالك بالعقار . وتكوين جمعية ملك بعد مدة أقصاها 6 أشهر من التوقيع والتصديق . وذلك عند بلوغ عدد الوحدات المقررة للتوقيع أكثر من 10 وحدات . وإذا عدد ملائكتها عن 5 أشخاص وذلك وفق ما نص عليه نظام ملكية الوحدات العقارية المملوكة لـ شركة ذرة الضمان للتطوير العقاري . بموجب سجل تجاري رقم 7001898209 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بتملك الرياض برقم 317806001670 في 20 / 06 / 1442 هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 7000022868 ضماناً للوفاء به 662252000 فقط مستحقة و الثمن و ستون مليوناً و مئتان و اثنان و خمسون ألف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على السادة شركة الرياض للدخل العقاري بموجب الرقم الموحد 7003294639 وسجل تجاري رقم 1010439003 وتسدق بقعة واحدة بتاريخ 27/01/2029م وفي حالة عدم السداد للمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً . وعليه جرى التصديق تحريراً في 1444 / 04 / 20 لا رضاه بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

القلم الرسمي

عبدالعزیز عبدالرحمن حمد العبدان



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٣/١١ هـ  
رقم الصك: ٩١٧٨١٥٠٠٤٢١٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي حطين بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض 80م بطول: (50) خمسون متر  
جنوباً: شارع عرض 15م بطول: (50) خمسون متر  
شرقاً: شارع عرض 15م بطول: (100) مائة متر  
غرباً: ملك عبداالحسن بن عبدالمك ال الشيخ بطول: (100) مائة متر  
ومساحتها : ( 5000 ) خمسة آلاف متر مربعاً فقط  
الملوكة ل/ شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 2 / 3 /  
1437 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 310106050806 في 25 / 8 /  
1438 هـ . قد تم رهنتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري  
رقم 1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضماناً لوفائه ب/ سداد مبلغ وقدره  
(38739000) ثمانية وثلاثون مليوناً وسبعمئة وتسعة وثلاثون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم  
السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ  
وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 3 / 1443  
هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
تاريخ الصك: ١٤٤٣/٣/١١ هـ  
رقم الصك: ٩١٧٨١٥٠٠٤٢١٢

صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

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

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض رقم 167 من المخطط رقم 2219 الواقع في حي ام الحمام بمدينة الرياض .  
 وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض 15 م بطول: (40) اربعون متر  
جنوباً: شارع عرض 30 م بطول: (40) اربعون متر  
شرقاً: قطعة رقم 166 بطول: (70) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم 168 بطول: (70) سبعون متر  
ومساحتها : ( 2800 ) ألفان وثمانمائة متر مربعاً فقط  
الملوكة ل/ شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 2 / 3 /  
1437 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 310123030485 في 21 / 8 /  
1438 هـ . قد تم رهنتها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري  
رقم 1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضماناً لوفائه ب/ سداد مبلغ وقدره  
(21875000) واحد وعشرون مليوناً وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم  
السداد فللمرتين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ  
وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 3 / 1443  
هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
تاريخ الصك: ١٤٤٣/٣/١١ هـ  
رقم الصك: ٣١٧٨٠٧٠٠٣٦٧٠

صفحة رقم 1 من 1







## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### الهيئة

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

### الأصل أو الأصول

- تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

### العميل

- تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

### الاستخدام المقصود

- استخدام (استخدامات) تقرير تقييم المقيم أو نتائج مراجعة التقييم ، على النحو الذي يحدده المقيم بناء على التواصل مع العميل .

### المستخدم المقصود

- العميل وأي طرف آخر كما هو محدد ، بالاسم أو النوع ، كمستخدمين للتقييم أو لتقرير مراجعة التقييم من قبل المقيم ، بناء على التواصل مع العميل .

### الاختصاص القضائي

- تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

### يجوز

- تصف كلمة "يجوز" الإجراءات التي يتحمل المقيم مسؤولية النظر فيها. تتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وتفهمه. كيف و سواء اذا كان المقيم يطبق هذه للأمور في التقييم سيعتمد تمام على الحكم المهني للمقيم في الظروف المتوافقة مع أهداف المعايير.



### يمكن

تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

### المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### يجب

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

### المشارك

تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقا لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار. مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

### الغرض

تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم. وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



## المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

### مهمة و / أو جوهرية

يتطلب تقييم الأهمية والأهمية الجوهرية حكما مهنيا. غير أنه ينبغي إصدار هذا الحكم في السياق التالي:

- تعتبر جوانب التقييم (بما في ذلك المدخلات والافتراضات والافتراضات الخاصة والأساليب والمنهجيات المطبقة) ذات أهمية / جوهرية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر تطبيقها و / أو تأثيرها على التقييم على القرارات الاقتصادية أو غيرها من قرارات مستخدمي التقييم ؛ ويتم إصدار الأحكام حول الأهمية الجوهرية في ضوء التزام التقييم العام وتأثير حجم أو طبيعة الأصل المعني.
- كما هو مستخدم في هذه المعايير ، تشير "المواد / الأهمية الجوهرية" إلى الأهمية النسبية لمهمة التقييم ، والتي قد تكون مختلفة عن اعتبارات الأهمية النسبية لأغراض أخرى ، مثل البيانات المالية ومراجعتها.

### الموضوع أو أصل الموضوع:

- تشير هذه المصطلحات إلى الأصل (الأصول) التي تم تقييمها في التزام تقييم معين.

### التقييم

- يشير "التقييم" إلى فعل أو عملية او تحديد تقدير قيمة الأصل من خلال تطبيق معايير التقييم الدولية IVS
- الغرض من التقييم أو الغرض من التقييم:
- انظر "الغرض".

### مراجع التقييم

- "مراجع التقييم" هو مقيم محترف يعمل لمراجعة عمل مقيم آخر. كجزء من مراجعة التقييم ، قد يقوم هذا المحترف بتنفيذ إجراءات تقييم معينة و / أو تقديم رأي حول القيمة.
- القيمة (القيم)
- تشير كلمة "قيمة" إلى حكم المقيم على المبلغ المقدر بما يتفق مع أحد أسس القيمة المنصوص عليها في أسس القيمة 104.IVS.

### المقيم

- المقيم" هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو شركة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة موضوعية وغير متحيزة ومختصة. في بعض الولايات القضائية ، الترخيص مطلوب قبل أن يتمكن المرء من العمل كمقيم.



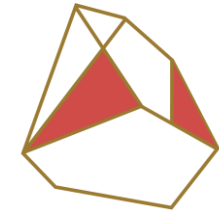
أبجد  
للتقييم العقاري

## الملاحق

### المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

- **الوزن**  
تشير كلمة "الوزن" إلى مقدار الاعتماد على مؤشر معين للقيمة في الوصول إلى استنتاج القيمة (على سبيل المثال ، عند استخدام طريقة واحدة ، يتم منحها وزنا بنسبة 100٪).

**الترجيح**  
تشير كلمة "الترجيح" إلى عملية تحليل وتسوية المؤشرات المختلفة للقيم ، عادة من طرق و / أو نهج مختلفة. ولا تشمل هذه العملية حساب متوسط التقييمات، وهو أمر غير مقبول.



**أبعاد**  
للتقييم العقاري

## شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة  
شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة  
مبنى الزاهد، الطابق الخامس، مكتب 22  
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض  
طريق الملك عبدالعزيز 13316-2451، حي الربيع  
الطابق الأول، مكتب رقم 1  
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:  
الرقم الموحد : 920004134

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

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