




تقرير التقييم النهائي

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

 الرياض المالية
Riyad Capital

العميل / الرياض المالية
21 فبراير 2023
V220257



أبعاد
للتقييم العقاري



أبعاد
للتقييم العقاري

المقدمة

السادة / الرياض المالية. الموقرين.

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



عقارات الرياض

18

دراسات الموقع
وصف العقار

عقارات الدمام و الخبر

42

دراسات الموقع
وصف العقار

عقارات جدة

48

دراسات الموقع
وصف العقار

التقييم

56

دراسات الموقع
وصف العقار

الملاحق

82

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الملخص التنفيذي

4

ملخص التقرير

شروط التقييم

6

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

الافصاح

8

معلومات الملكية

10

معلومات الملكية



أبجد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

عقارات الدمام و الخبر

عقارات جدة

التقييم

الملاحق

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

شروط التقييم

الافصاح

معلومات الملكية

4



• ملخص العقار

- تتكون محطة صندوق الرياض ريت من عدد خمسة عشر عقارا مدرأ للدخل و تقع العقارات بالمدين الرئيسية الثلاث في المملكة العربية السعودية ، الرياض وجدة والدمام و الخبر.
- جميع العقارات قيد التشغيل باستثناء برج الفرسان الذي يخضع حاليا للتجديد بالتنسيق مع سلسلة فنادق هيلتون وسيتم افتتاحه في الربع الثالث من عام 2022 حسب الخطة الموضوعة للمشروع.
- تحتوي محطة صندوق الرياض ريت على أحد عشر عقارا في الرياض، اثنين في الدمام واثنين في جدة.
- من حيث القيمة السوقية تبلغ نسبة حصة مدينة الرياض 73.4٪ ومدينة الدمام والخبر 14.7٪ ومدينة جدة 11.9٪.

• قيمة العقارات

اسم العقار	المدينة	مساحة الأرض (م2)	القيمة السوقية
برج العليا	الرياض	2,555	81,300,000
أبراج الفرسان	الرياض	1,740	126,400,000
الجامعة السعودية الإلكترونية	الرياض	14,210	150,000,000
فندق جي دبليو ماريوت الرياض و أكاديمية STC	الرياض	-	895,800,000
ذا ريزيدنس	الرياض	5,000	81,500,000
فلل بريرا حطين	الرياض	10,000	120,200,000
فيفيندا	الرياض	2,800	48,800,000
مركز التميز	الرياض	4,630	58,900,000
مركز الازدهار	الرياض	2,515	42,400,000
مبنى الرائد	الرياض	5,000	196,700,000
أبراج أنسام الشاطئ	الدمام	6,300	99,200,000
أسكوت - الخبر	الخبر	2,784	261,500,000
مركز أمنية	جدة	10,000	155,500,000
أسكوت - جدة	جدة	2,025	137,600,000

• 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 (م2)	-
المالك	صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)

• ملخص التقييم

الوصف	التفاصيل
نوع التقرير	تقرير سردي
الغرض من التقييم	التقييم الدوري لأغراض الصندوق
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
طريقة التقييم	القيمة السوقية
العملة	ريال سعودي
مجموع القيم السوقية لعدد 15 عقار	2,455,800,000



أبعداد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

المخلص التنفيذي

عقارات الدمام و الخبر

شروط التقييم

6

عقارات جدة

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

التقييم

الافصاح

الملاحق

معلومات الملكية



نطاق العمل

تم تقديم طلب من العميل (صندوق الرياض ريت) لشركة أبعاد في 24 نوفمبر 2022 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

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

تاريخ التقييم

نؤكد أنه قد تمت تقييم العقار في تاريخ 31 ديسمبر 2022

أساس القيمة

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

• هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.

مصادر المعلومات

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

• تم الاطلاع على المستندات والمعلومات التالية والمقدمة من قبل العميل:

○ 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

التقييم

الافصح

الملاحق

معلومات الملكية



- خاص الافتراضات المعقولة وذات الصلة فيما يتعلق بالحقائق الموجودة في تاريخ التقييم أو التي لن يتم إجراؤها من قبل مشاركون نموذجي في السوق في معاملة في تاريخ التقييم. غالباً ما تستخدم افتراضات خاصة لتوضيح تأثير الظروف المتغيرة على القيمة.
- يتم ذكر فقط الافتراضات المعقولة التي تخص الغرض من التقييم.

• الافتراضات المطبقة

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

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 ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة

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



أبجد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

المخلص التنفيذي

عقارات الدمام و الخبر

شروط التقييم

عقارات جدة

التقييم

الافصاح

الملاحق

معلومات الملكية

10

معلومات الملكية



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 (م2)	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 (م2)	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 ²)
	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 ²)
	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.



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 ²)
	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

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

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 ²)
	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
-	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 ²)
	اسم الشارع
46°40'37.60"E	احداثيات الموقع
	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 ²)
	اسم الشارع
50°07'26.6"E	احداثيات الموقع
	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 ²)
	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 ²)
	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 ²)
	اسم الشارع
46°39'56.50"E	احداثيات الموقع
	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 ²)
	اسم الشارع
46°38'9.10"E	احداثيات الموقع
	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.



أبعداد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

دراسات الموقع
وصف العقار

عقارات الدمام و الخبر

عقارات جدة

التقييم

الملاحق

18

الملخص التنفيذي

شروط التقييم

ن

الافصاح

معلومات الملكية



العقار على مستوى المدينة

خريطة توضح موقع العقار على مستوى مدينة الرياض



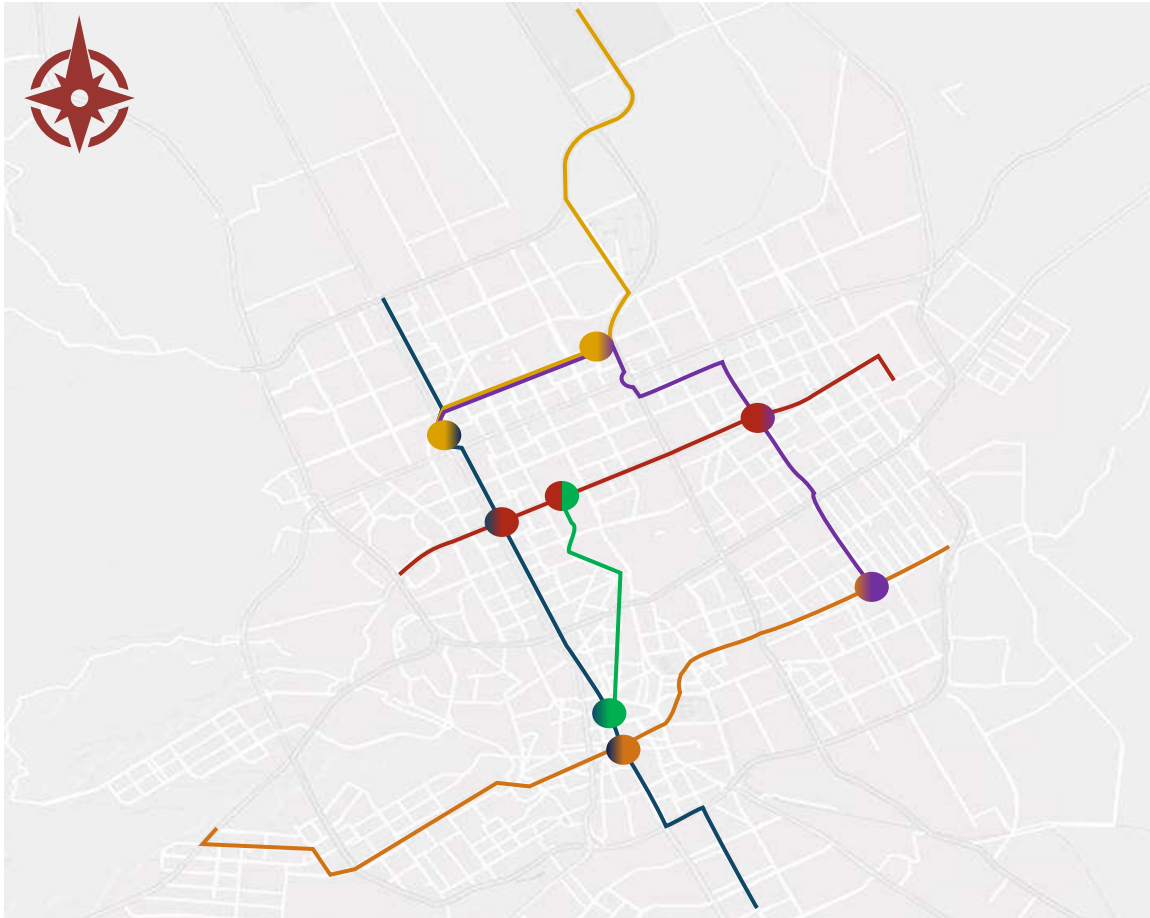
الموقع

- 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.

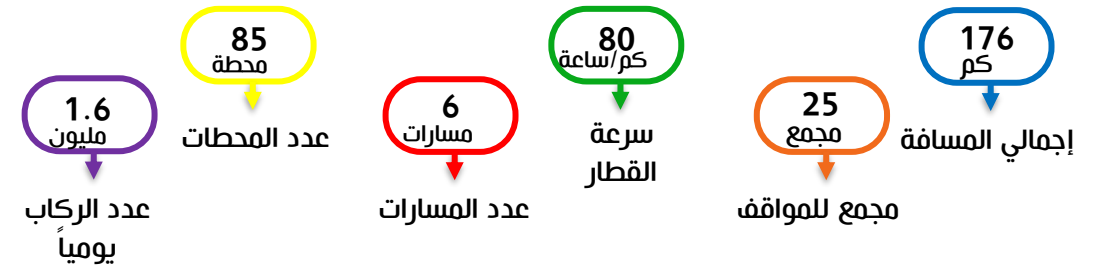


النقل العام - مترو الرياض

خريطة قطار الحرمين السريع :



- 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 وتعد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة.

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.



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، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار الرياضي
Sports Boulevard



بطول 135 كيلو متراً. مخترباً 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.

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.

حدائق
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.



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

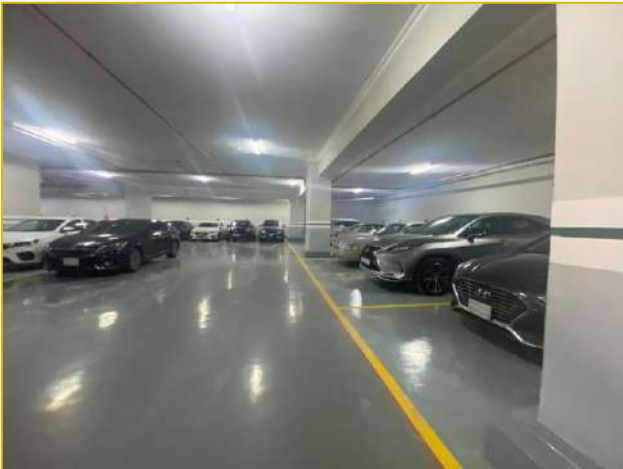
الوصف	مساحة المباني (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
موقف سيارات (بدروم) 1	2,555	0	خدمات
موقف سيارات (بدروم) 2	2,555	0	خدمات
الطابق الأرضي	844	2	مكاتب
الطابق الأول	887	4	مكاتب
الطابق الثاني	887	4	مكاتب
الطابق الثالث	887	4	مكاتب
الطابق الرابع	887	4	مكاتب
الطابق الخامس	887	4	مكاتب
الطابق السادس	887	4	مكاتب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



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار - برج العليا





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.
- نظام البناء للعقار قيد التقييم هو تجاري، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق الملك فهد و يمتاز بواجهة مباشرة عليه.
- يخضع العقار قيد التقييم للتجديد، ومن المتوقع أن تنتهي اعمال الانشاءات في منتصف عام 2023 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 30 ديسمبر هي 30.65٪ أما نسبة الإنجاز المخطط له فستكون حوالي 51.97٪.
- وبالتالي ، بناء على نسبة الاعمال الحالية، من المتوقع أن يتم الانتهاء من أعمال البناء بحلول الربع الثالث من عام 2023.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

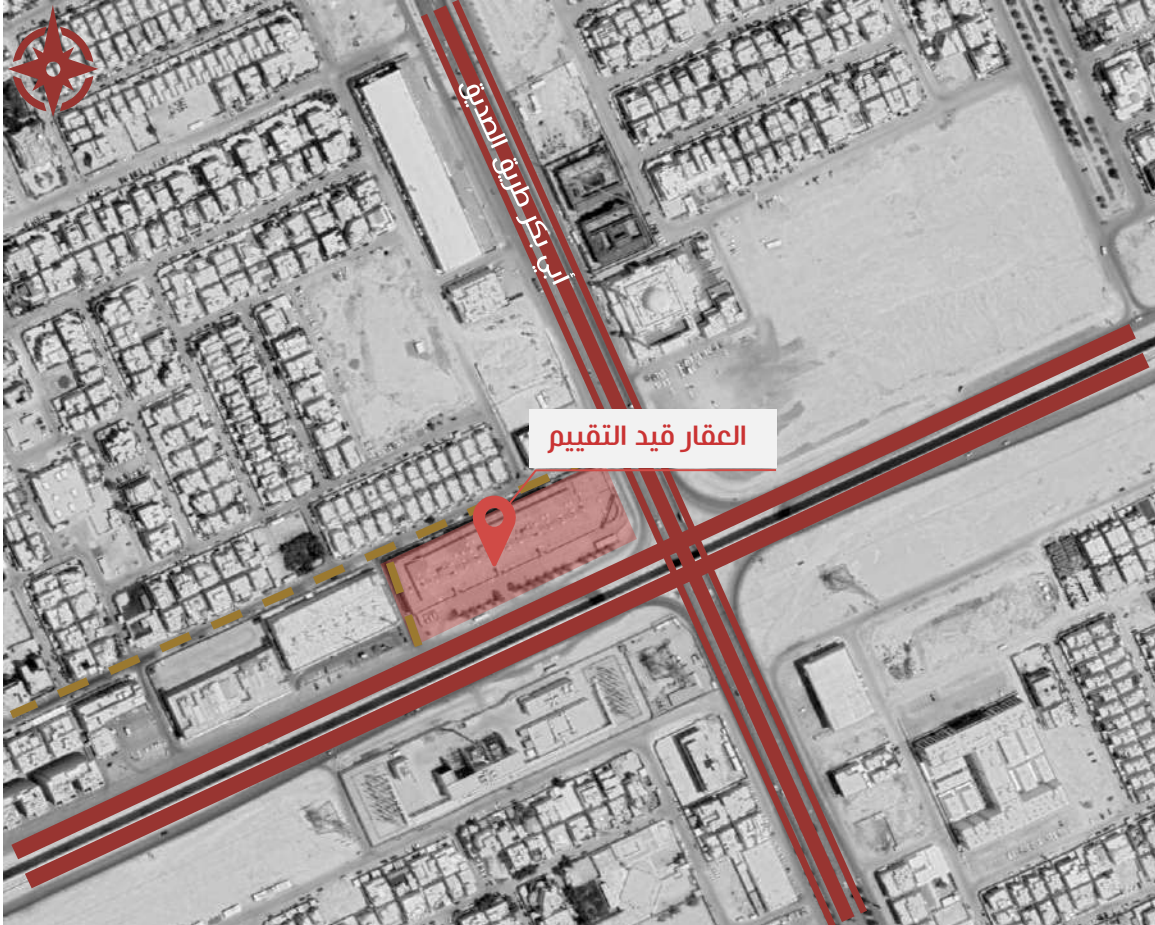
صور العقار – برج الفرسان





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.
- نظام البناء للعقار هو تجاري ، ويمكن الوصول إليه بشكل أساسي عن طريق الأمير محمد بن سلمان و طريق أبي بكر الصديق حيث أن العقار له واجهتين مباشره عليهما و واجهتين أخرى داخلية.
- يحتوي القبو على عدد 287 موقف للسيارات، غرفتي تخزين، منطقة تدخين وثلاثة مصاعد منفصلة.
- يتكون الطابق الأرضي على فصول دراسية، مناطق تدريب، كافيتيريا وفرع بنك البلاد.
- يحتوي الطابق الأول على مصلى، إدارة الجامعة التي تمتد إلى الطابق الثاني بالإضافة إلى مكاتب أعضاء هيئة التدريس ودورات المياه.
- العقار مؤجر بالكامل للجامعة السعودية الإلكترونية بمبلغ سنوي قدره 12,000,000 ريال سعودي.

تفاصيل مساحات المباني

الوصف	مساحة المباني (م ²)	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





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 ²)	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
الطابق 25-65	66,246	شقق
الإجمالي	170,240	-



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – فندق جي دبليو ماريوت الرياض

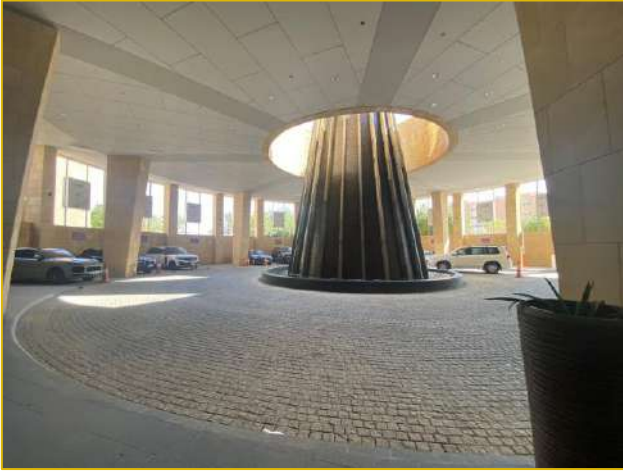




أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – أكاديمية STC





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

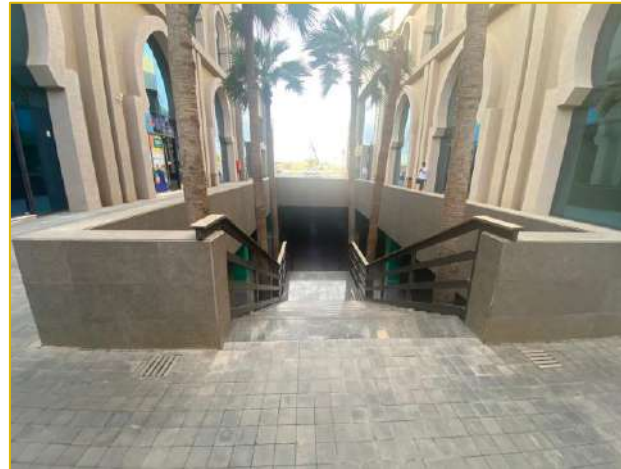
الوصف	مساحة المباني (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	2,926	0	مواقف
ميزانين	1,223	0	تجاري
الطابق الأرضي	505	3	مكاتب
الطابق الأرضي	2,702	32	سكني
الطابق الأرضي	2,281	8	تجاري
الطابق الأول	518	0	مكاتب
الطابق الأول	2,702	0	سكني
الطابق الأول	2,281	8	تجاري
خدمات	139	0	تجاري
الإجمالي	15,277	51	-



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – ذا ريزيدنس





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – فلل بريرا حطين





وصف العقار – فيفيندا

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 / مكتبي ، 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.
- العقار قيد التقييم مؤجر بالكامل لمُشغل مستقل بمبلغ سنوي قدره 3.9 مليون ريال سعودي.

خريطة توضح موقع العقار



تفاصيل مساحات المباني

الوصف	مساحة المباني (م ²)	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	-



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار – فيفيندا





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 لرخصة البناء.
- يحتوي العقار على مدخلين مختلفين مع مصعدين يربطان جميع الطوابق معا.

تفاصيل مساحات المباني

الوصف	مساحة المباني (م ²)	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





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

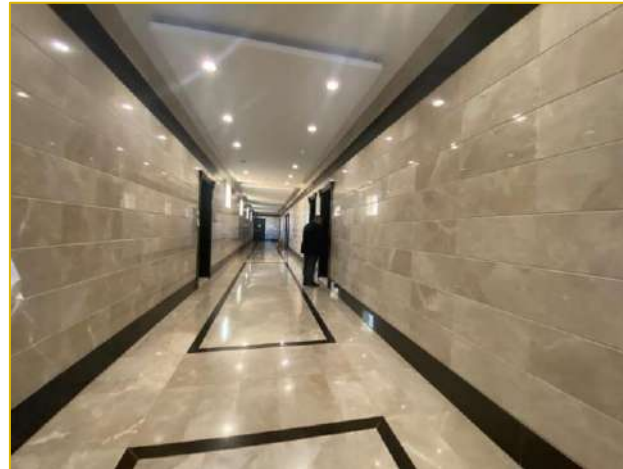
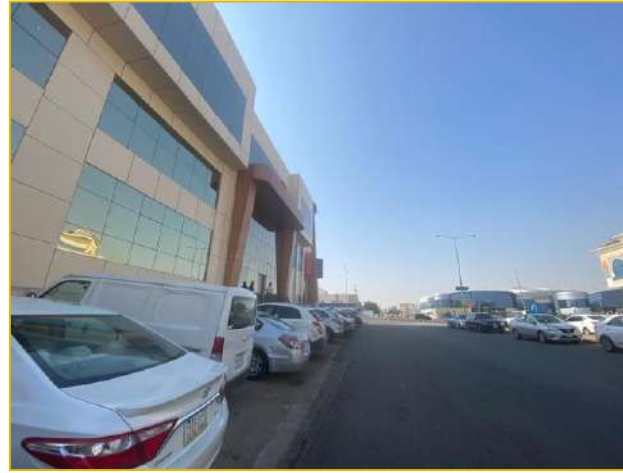
الوصف	مساحة المباني (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	1,655	0	خدمات
ميزانين	751	0	تجاري
الطابق الأرضي	1,503	7	تجاري
الطابق الأول	1,628	10	مكاتب
الملحق	814	7	مكاتب
الإجمالي	6,351	24	-



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسة الموقع

صور العقار – الازدهار





وصف العقار – مبنى الرائد

خريطة توضح موقع العقار

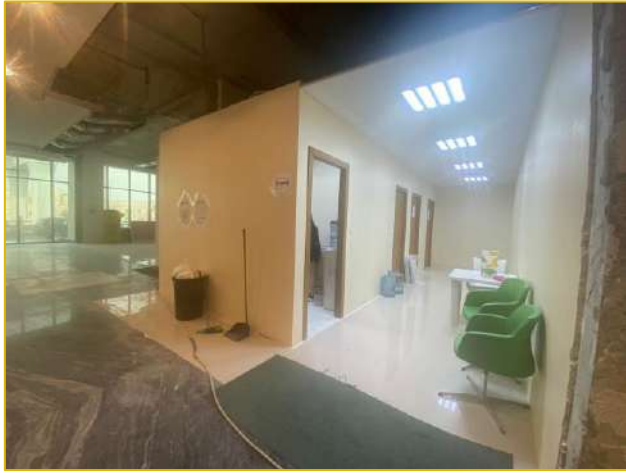


خصائص العقار

- 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 الذي يتمتع بواجهة مباشرة عليه.
- يحتوي العقار على عدد ستة طوابق وملحق وجميعها مكاتب.
- العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد مقابل دفعة سنوية قدرها 14.755 مليون ريال سعودي.

تفاصيل مساحات المباني

الوصف	مساحة المباني (م ²)	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

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات الدمام و الخبر

42

شروط التقييم

دراسات الموقع
وصف العقار

عقارات جدة

التقييم

الافصاح

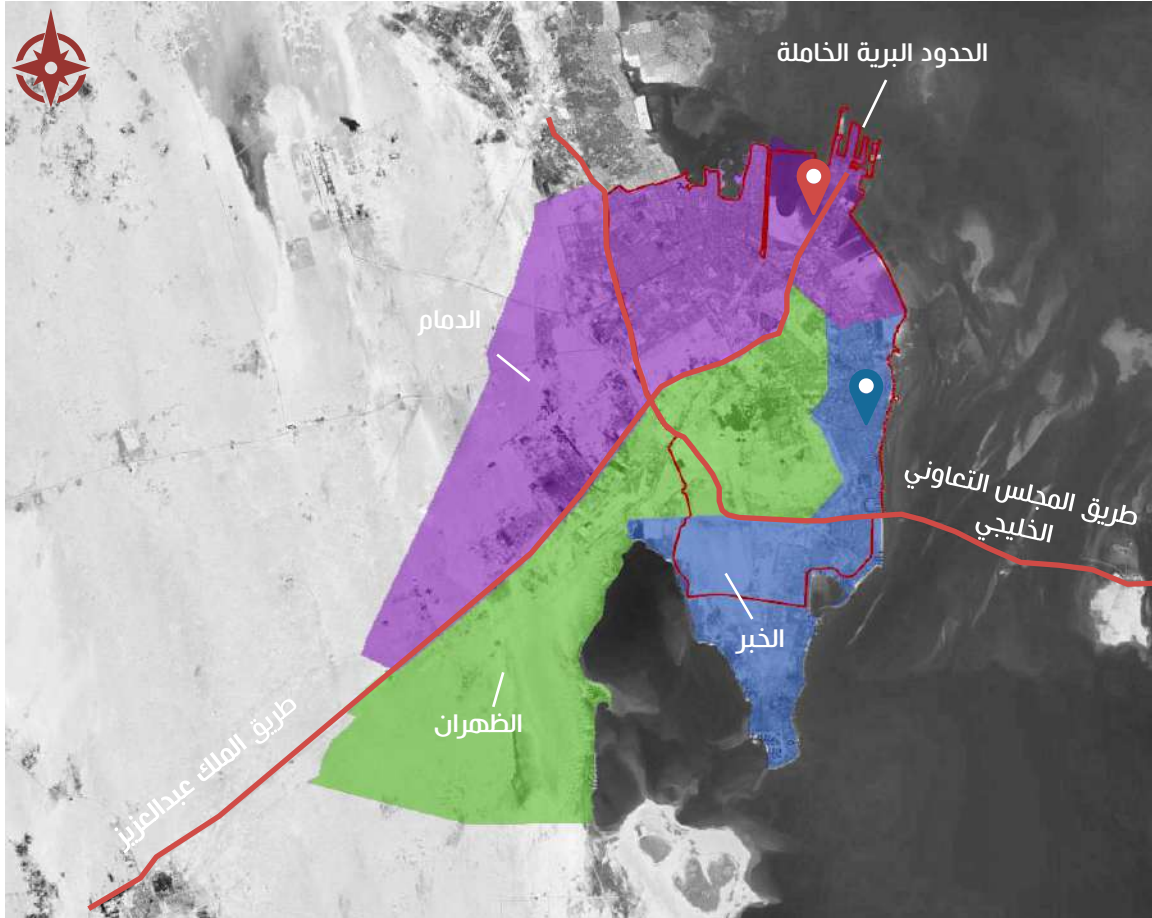
الملاحق

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.



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

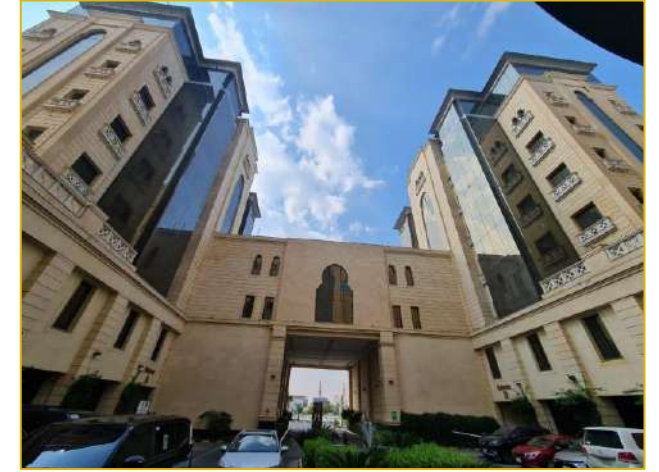
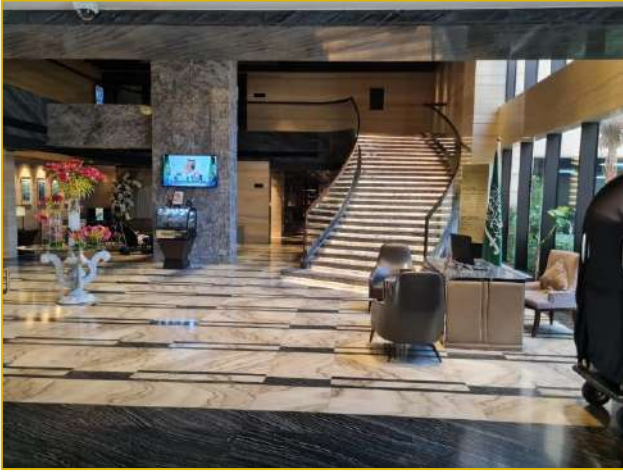
الوصف	مساحة المباني (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
الطابق الأرضي	1,706	0	مواقف
الطابق الأرضي	807	12	تجاري
الطابق الأرضي	162	0	خدمات
ميزانين	482	0	خدمات
الطابق الأول	1,175	9	مكاتب
الطابق الأول	1,281	12	سكني
الطابق الثاني	1,175	9	مكاتب
الطابق الثاني	1,284	12	سكني
الطابق الثالث	886	8	مكاتب
الطابق الثالث	1,255	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





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

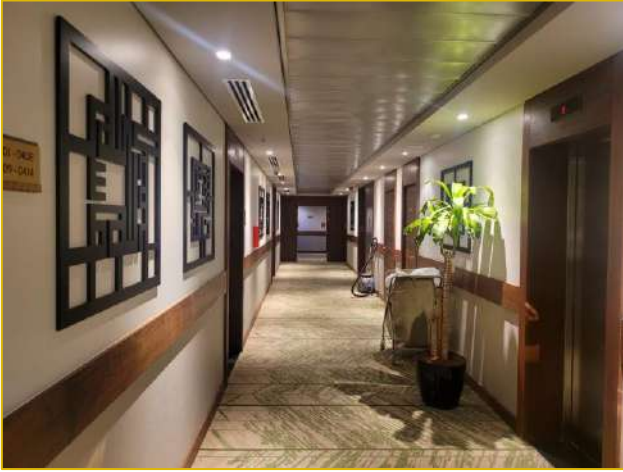
الوصف	مساحة المباني (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
بدروم	2,625	0	مواقف
بدروم	2,625	0	مواقف
الطابق الأرضي	151	3	تجاري
ميزانين	58	0	تجاري
الطابق الأرضي	109	0	استقبال
الطابق الأرضي	103	1	مطعم
الطابق الأرضي	866	0	خدمات
ميزانين	185	0	خدمات
ميزانين	762	0	خدمات
الطابق الأول	1,330	10	سكني
الطابق الثاني إلى الثاني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





أبجد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات الدمام و الخبر

شروط التقييم

عقارات جدة

48

دراسات الموقع
وصف العقار

التقييم

الافصاح

الملاحق

معلومات الملكية



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

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 وأبرج 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 80 خطة عمل.

مجمع مباني للحج والعمرة

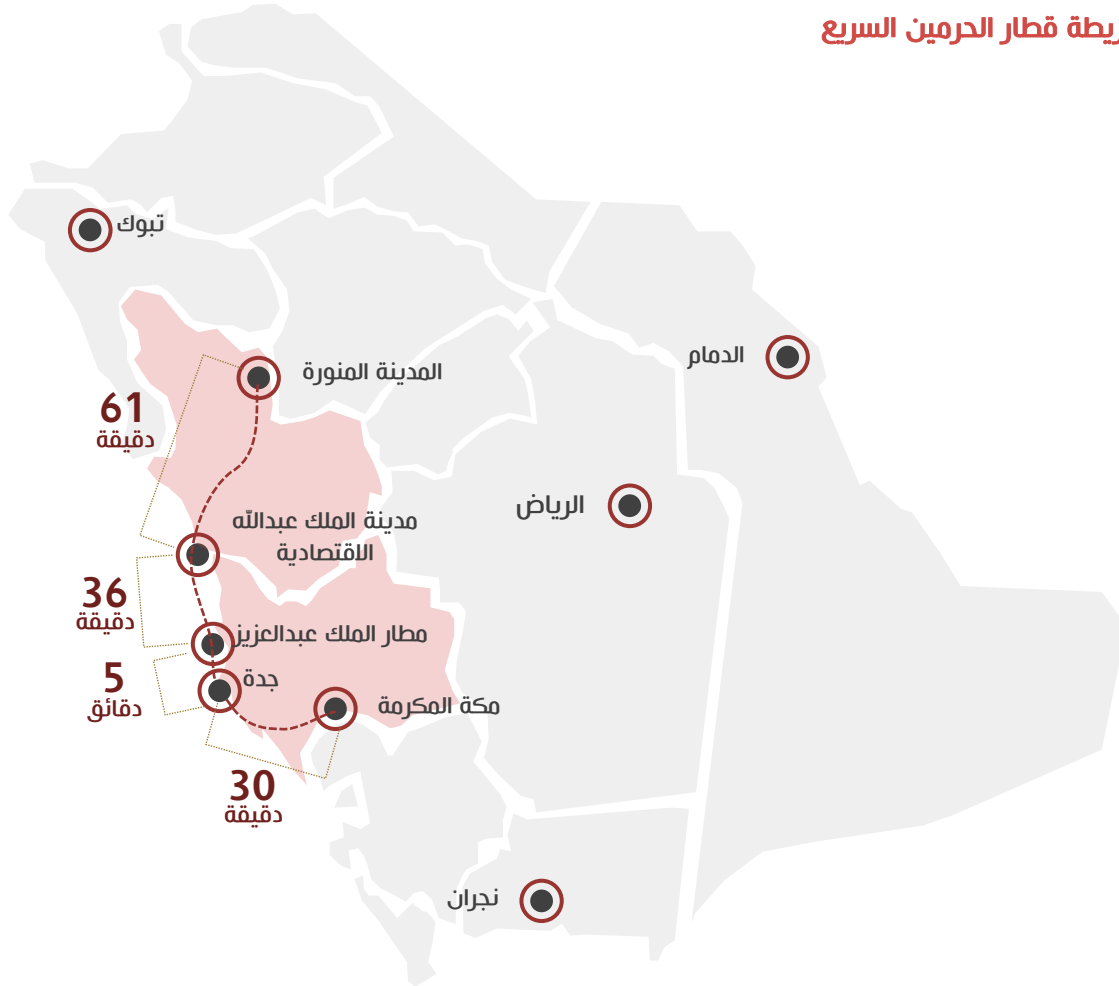


• يمتد التوسع الجديد لـ مطار الملك عبدالعزيز على إجمالي مساحة أرضية 670.000 متر مربع ويضم 120 منفذ بيع بالتجزئة و 120 غرفة ضيافة.



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



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 يمتاز 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





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 يمتاز 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 9 مليون ريال سعودي و سيرتفع المبلغ إلى 10 مليون ريال سعودي في عام 2024.

• تفاصيل مساحات المباني

الوصف	مساحة المباني (م ²)	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





أبجد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات الدمام و الخبر

شروط التقييم

عقارات جدة

دراسات الموقع
وصف العقار

التقييم

56

الافصاح

الملاحق

معلومات الملكية



التقييم بأسلوب التكلفة - منهجية التقييم

أسلوب التكلفة

- يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى.
- ويُقدّم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية للإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثمّ خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى، ومن ضمن أساليب التكلفة المنطبقة هي طريقة تكلفة إعادة الإنتاج وهي:

حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجيٌّ في السوق يسعى لبناء نسخة طبق الأصل للأصل محل التقييم، وتحديد أيّ إهلاك أو تقادم ماديٍّ أو وظيفيٍّ أو خارجيٍّ للأصل محل التقييم. وأخيراً خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

و يتم تطبيق أسلوب التكلفة وإعطائه وزناً كبيراً في ظل الظروف التالية:

- لتقدير قيمة إعادة إنشاء أصل مشابه ذو خصائص و منافع مشابهة بحد كبير للأصل محل التقييم، دون وجود قيود تنظيمية أو قانونية.
- عندما يكون الأصل غير مدر للدخل، مما يجعل تطبيق أسلوب الدخل أو السوق أمر غير ممكن،
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة بشكل أساسي على تكلفة الاستبدال.

تؤكد شركة أبعاد للتقييم العقاري أننا لسنا خبراء مساحين وبالتالي نحفظ بالحق في مراجعة و / أو تعديل تقييمنا إذا أثبتت اختلاف تكاليف أو مساحات البناء الفعلية المذكورة في التقرير.



قيمة الأرض



قيمة تكلفة إستبدال المباني



قيمة العقار بطريقة التكلفة



التقييم بأسلوب الدخل - منهجية التقييم

منهجية التقييم

• عند تقييم المنهجية الأكثر ملاءمة لتقييم العقار قيد التقييم مع مراعاة المعلومات التي يقدمها العميل، والوضع الحالي للعقار قيد التقييم بالإضافة إلى تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية، تم تطبيق الأسلوب التالي:

أسلوب الدخل

- يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية، بالإضافة إلى التكاليف المرتبطة بتطوير الأصل.
- ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:
 - (1) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين.
 - (2) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت.

طريقة القيمة المتبقية

تُشير هذه الطريقة إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز عملية التطوير من إجمالي قيمة الإيرادات المتوقعة للمشروع بعد إنجاز كافة أعمال التطوير، وذلك بعد الأخذ في الاعتبار خصائص العقار محل التقييم و المخاطر المرتبطة بإنجاز و تشغيل المشروع. تسمى القيمة الناتجة عن هذه الطريقة بالقيمة المتبقية.

خطوات التقييم بأسلوب الدخل "طريقة القيمة المتبقية" :

1 خصائص الموقع

في هذه المرحلة، نحدد مكونات وخصائص الموقع على سبيل المثال، ننظر في الجوانب التالية : المساحة، الاستخدام، والشكل، وما إلى ذلك. بالإضافة إلى تحديد نوع التطوير المناسب للعقار قيد التقييم.

2 افتراضات تكلفة التطوير

من أجل حساب التكاليف المرتبطة بالمشروع المقترح للعقار قيد التقييم، قمنا بإجراء بحث سوق لجمع المعلومات المتعلقة بالتكاليف المرتبطة بالتطوير، وكذلك قياس نتائجنا مقارنة بالتطورات المماثلة الأخرى.

3 افتراضات الإيرادات

في تحديد الإيرادات، راجعنا بيانات السوق والعروض الموجودة وناقشنا مع الوسطاء المحليين لتحديد الإيرادات القابلة للتحقيق بعد فترة التطوير المقترحة، مع مراعاة خصائص العقار قيد التقييم.

4 فترة التنبؤ الصريحة

المدة التي سيتم فيها بيع الموقع بالكامل في السوق، بالنظر إلى فترة التسويق المناسبة.



معدل التخارج

- عائد التخارج هو العائد المطبق على صافي الدخل السنوي في السنة الأخيرة من التدفقات النقدية المخصومة، وعادة ما يتم اشتقاقه من أدلة و معاملات في السوق المحلية.
- و نود الإحاطة، أنه نظراً لنشاط السوق المحدود، بالإضافة إلى تدني مستوى الشفافية فيما يتعلق بالمعاملات العقارية، فقد تم الاعتماد على معرفتنا في السوق المحلية و خبرتنا في تقييم المشاريع على مستوى المملكة العربية السعودية.
- المنطق الكامن وراء تدفقاتنا النقدية هو توقع استقرار أداء العقارات الخاضعة للتقييم بنسب إشغال حالية أو مبنية حسب السوق المحلية، بالإضافة إلى استقرار مستويات أسعار الإيجار.

معدلات الخصم

- من الناحية النظرية ، يعكس معدل الخصم تكلفة الفرصة البديلة لرأس المال بالإضافة إلى العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر المرتبطة بنوع الاستثمار المحدد المعني. ترتبط المخاطر عادة بمخاطر السوق والمخاطر الخاصة بالعقار قيد التقييم. بحيث تتعلق الأولى بحالة سوق العقارات الحالي بينما تتعلق الأخيرة بالخصائص المحددة للأصل.
- بشكل عام ، إذا تمتعت العقارات بإيرادات مضمونة من خلال عقود إيجار ثابتة بمتوسط أسعار تأجير مرتفعة ، فستكون هناك مخاطر أقل مرتبطة بالعقار من حيث توليد الدخل، والتي بدورها ستعكس على معدل الخصم. علاوة على ذلك، فإن العقارات قيد التطوير أو التي بها مستوى مرتفع من الوحدات الشاغرة تخضع لمخاطر أعلى وبالتالي معدل خصم أعلى.



يشير عائد الخروج إلى تقدير القيمة
الرأسمالية للأصل في السنة الأخيرة
من التدفقات النقدية. و تستند
حساباتنا لعائد الخروج إلى أدلة و
شواهد من السوق المحلية.



معدل الخصم يعكس بشكل أساسي
المخاطر المرتبطة بتشغيل الأصل،
على سبيل المثال وليس الحصر:
معدلات الإشغال المنخفضة ، تدني
معدلات الإيجار ، وما إلى ذلك.



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

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 السوقية

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 800 ريال / متر مربع حسب الحجم والتشطيب.
- وبالتالي ، فبناء على تشطيب العقار قيد التقييم ومع الأخذ في الاعتبار أنه مؤجر بالكامل لمستأجر واحد و الذي يقوم بتحمل نفقات التشغيل والصيانة ، فإن 515 ريال / متر مربع تتوافق مع أسعار السوق.



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
85%	80%	60%	50%	0%	الاشغال
692	674	655	637	0	متوسط المعدل اليومي (ريال)
589	539	393	319	0	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
53,705	49,169	35,873	29,080	0	إجمالي الإيرادات (000 ريال)
15,625	14,305	10,437	8,460	0	مصاريف الأقسام (000 ريال)
38,080	34,864	25,436	20,619	0	ايرادات الأقسام (000 ريال)
12,406	11,358	8,968	7,997	0	المصاريف غير الموزعة (000 ريال)
25,674	23,506	16,468	12,622	0	إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)
4,968	4,548	3,318	2,108	0	الرسوم الإدارية (000 ريال)
2,202	2,016	1,578	1,425	0	الرسوم الثابتة (000 ريال)
537	492	359	291	0	احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)
17,967	16,450	11,212	8,798	0	الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)
33.46%	33.46%	31.26%	30.26%	0%	صافي الربح %

التدفقات النقدية بدون عامل التضخم

5	4	3	2	1	السنة
147	147	147	147	0	الفرف
85.0%	80.0%	60.0%	50.0%	0%	الاشغال
620	620	620	620	0	متوسط المعدل اليومي (ريال)
527	496	372	310	0	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
48,089	45,260	33,945	28,288	0	إجمالي الإيرادات (000 ريال)
13,991	13,168	9,876	8,230	0	مصاريف الأقسام (000 ريال)
34,098	32,092	24,069	20,057	0	ايرادات الأقسام (000 ريال)
11,109	10,455	8,486	7,779	0	المصاريف غير الموزعة (000 ريال)
22,989	21,637	15,583	12,278	0	إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)
2,104	1,980	1,426	881	0	الرسوم الإدارية (000 ريال)
1,972	1,856	1,494	1,386	0	الرسوم الثابتة (000 ريال)
481	453	339	283	0	احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)
18,433	17,349	12,324	9,728	0	الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)
38.33%	38.33%	36.31%	34.39%	0%	صافي الربح %



التدفقات النقدية المخصصة – 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: 93,283,050
- نسبة الإنجاز: 30.65%
- التضخم على المدى الطويل في المملكة العربية السعودية: 2.80%
- معدل العائد: 8.00%
- معدل الخصم: 10.80%

التدفقات النقدية المخصصة

5	4	3	2	1	الفترة
0	0	0	0	64,691,795	تكلفة البناء
17,967,434	16,449,929	11,212,211	8,798,221	0	صافي الدخل - الفندق
715,703	696,209	677,246	658,800	0	صافي الدخل - المعارض
18,683,138	17,146,138	11,889,458	9,457,021	0	إجمالي الدخل
240,078,318	0	0	0	0	التخارج
258,761,455	17,146,138	11,889,458	9,457,021	-66,045,623	صافي التدفق النقدي
158,977,522	11,671,917	8,967,630	7,903,324	-61,156,021	التدفقات النقدية المخصصة
				126,364,373	القيمة السوقية
				126,400,000	القيمة السوقية (مقرية)



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 السوقية

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 450 إلى 600 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.



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	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%
متوسط المعدل اليومي (ريال)	1,542	1,585	1,630	1,675	1,722
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	1157	1189	1222	1256	1292
إجمالي الإيرادات (000 ريال)	250,545	253,678	258,186	265,415	272,847
مصاريف الأقسام (000 ريال)	93,604	94,089	95,296	97,965	100,708
ايرادات الأقسام (000 ريال)	156,942	159,589	162,890	167,451	172,139
المصاريف غير الموزعة (000 ريال)	64,641	65,449	66,612	68,477	70,395
إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)	92,301	94,140	96,278	98,973	101,745
الرسوم الإدارية (000 ريال)	16,787	16,996	17,298	17,783	18,281
الرسوم الثابتة (000 ريال)	12,277	11,416	10,844	11,147	11,460
احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)	2,505	2,537	2,582	2,654	2,728
الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)	60,732	63,191	65,553	67,389	69,276
صافي الربح %	24.2%	24.9%	25.4%	25.4%	25.4%

التدفقات النقدية بدون عامل التضخم

السنة	1	2	3	4	5
الفرف	349	349	349	349	349
الاشغال	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%
متوسط المعدل اليومي (ريال)	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	1,125	1,125	1,125	1,125	1,125
إجمالي الإيرادات (000 ريال)	243,721	240,047	237,659	237,659	237,659
مصاريف الأقسام (000 ريال)	91,054	89,033	87,720	87,720	87,720
ايرادات الأقسام (000 ريال)	152,667	151,014	149,939	149,939	149,939
المصاريف غير الموزعة (000 ريال)	62,880	61,932	61,316	61,316	61,316
إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)	89,787	89,081	88,623	88,623	88,623
الرسوم الإدارية (000 ريال)	16,329	16,083	15,923	15,923	15,923
الرسوم الثابتة (000 ريال)	11,942	10,802	9,982	9,982	9,982
احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)	2,437	2,400	2,377	2,377	2,377
الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)	59,078	59,796	60,342	60,342	60,342
صافي الربح %	24.24%	24.91%	25.39%	25.39%	25.39%



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
69,275,836	67,388,946	65,553,449	63,191,176	60,732,229	صافي الدخل
949,540,793					التخارج
1,018,816,629	67,388,946	65,553,449	60,732,229	60,732,229	صافي التدفقات النقدية
624,048,671	45,528,843	48,850,500	49,919,266	55,060,951	التدفقات النقدية المخصومة
				823,408,230	القيمة السوقية
				823,400,000	القيمة السوقية (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)
	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 السوقية

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 800 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.



التقييم – ذا ريزيدنس

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

المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
5,000	المساحة (2م)
9,873	مساحة المباني (2م)
6,388	المساحة القابلة للتأجير
6,388	المساحة المؤجرة
11	عدد الوحدات
0	المساحة الشاغرة
0%	نسبة الشواغر (%)

- تعليقات التقييم
- نفقات التشغيل والصيانة ستكون نسبة 4% من الإيرادات وفقا لبيانات للعميل .
- فيما يتعلق بأسعار الإيجار ، فهي تتراوح في العقار قيد التقييم من 976 إلى 1,144 ريال / متر مربع للمساحات التي تزيد مساحتها عن 500 متر مربع. من ناحية أخرى، تتراوح الأسعار في المناطق المحيطة للعقار للوحدات ذات الأحجام المتشابهة من 800 إلى 1000 ريال / متر مربع.
- يعتبر تشطيب العقار قيد التقييم افضل بنسبة 15% مقارنة بالعقارات المشابهة له.

التقييم بأسلوب رسمة الدخل

المدخلات	الوصف
6,795,600	الإيرادات
1,064	متوسط سعر التأجير
4.0%	المصاريف التشغيلية %
271,824	المصاريف التشغيلية
6,523,776	صافي الدخل
8.00%	معدل العائد
81,500,000	القيمة السوقية



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	85.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
متوسط المعدل اليومي (ريال)	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	1,190	1,260	1,260	1,260	1,260
إجمالي الإيرادات (000 ريال)	23,638	24,651	24,406	24,406	24,406
مصاريف الأقسام (000 ريال)	5,962	6,200	6,123	6,123	6,123
إيرادات الأقسام (000 ريال)	17,677	18,451	18,283	18,283	18,283
المصاريف غير الموزعة (000 ريال)	6,500	6,163	5,638	5,638	5,638
إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)	11,176	12,289	12,645	12,645	12,645
الرسوم الإدارية (000 ريال)	1,135	1,380	1,635	1,635	1,635
الرسوم الثابتة (000 ريال)	1,158	1,085	1,001	1,001	1,001
احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)	473	493	488	488	488
الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)	8,410	9,331	9,521	9,521	9,521
صافي الربح %	35.6%	37.9%	39.0%	39.0%	39.0%

التدفقات النقدية مع عامل التضخم

السنة	1	2	3	4	5
الوحدات	32	32	32	32	32
الاشغال	85.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
متوسط المعدل اليومي (ريال)	1,439	1,479	1,521	1,564	1,607
الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)	1,223	1,332	1,369	1,407	1,447
إجمالي الإيرادات (000 ريال)	24,300	26,051	26,514	27,256	28,020
مصاريف الأقسام (000 ريال)	6,128	6,552	6,652	6,839	7,030
إيرادات الأقسام (000 ريال)	18,172	19,499	19,862	20,418	20,989
المصاريف غير الموزعة (000 ريال)	6,682	6,513	6,125	6,296	6,473
إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)	11,489	12,986	13,737	14,122	14,517
الرسوم الإدارية (000 ريال)	1,166	1,459	1,776	1,826	1,877
الرسوم الثابتة (000 ريال)	1,191	1,146	1,087	1,118	1,149
احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)	486	521	530	545	560
الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)	8,646	9,860	10,343	10,633	10,930
صافي الربح %	35.6%	37.9%	39.0%	39.0%	39.0%



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
10,930,439	10,632,723	10,343,115	9,860,324	8,645,926	صافي الدخل
140,456,139					التخارج
151,386,578	10,632,723	10,343,115	8,645,926	8,645,926	صافي التدفقات النقدية
90,654,334	7,054,812	7,603,825	7,042,584	7,803,183	التدفقات النقدية المخصصة
				120,158,737	القيمة السوقية
				120,200,000	القيمة السوقية (مقرية)



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

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 %
3,900,000	الإيرادات

التقييم بأسلوب رسمة الدخل

المدخلات	الوصف
3,900,000	الإيرادات
0.0%	المصاريف التشغيلية %
0	المصاريف التشغيلية
0.0%	الصيانة %
0	الصيانة
3,900,000	صافي الدخل
8.00%	معدل العائد
48,800,000	القيمة السوقية

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.



التقييم – مركز التميز

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

المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
138,241	المصاريف التشغيلية و الصيانة
4%	المصاريف التشغيلية و الصيانة (%)
2.80%	التضخم
8.00%	معدل التخارج
10.80%	معدل الخصم

تحليل الموقع

المدخلات	الوصف
4,630	المساحة (م ²)
19,740	مساحة المباني (م ²)
6,348	المساحة القابلة للتأجير
4,668	المساحة المؤجرة
1,681	المساحة الشاغرة
26%	نسبة الشواغر (%)

نموذج التدفقات النقدية المخصومة

الفترة	1	2	3	4	5
معدل التضخم	1.03	1.06	1.09	1.12	1.15
إجمالي الدخل	5,281,408	5,429,288	5,581,308	5,737,584	5,898,237
نسبة الشواغر (%)	20%	15%	10%	5%	5%
الدخل الفعلي	4,225,127	4,614,895	5,023,177	5,450,705	5,603,325
المصاريف التشغيلية (%)	4%	4%	4%	4%	4%
المصاريف التشغيلية	169,005	184,596	200,927	218,028	224,133
صافي الدخل	4,056,122	4,430,299	4,822,250	5,232,677	5,379,192
التخارج	0	0	0	0	69,122,615
التدفقات النقدية	4,056,122	4,430,299	4,822,250	5,232,677	74,501,807
القيمة السوقية	58,900,000				

تحليل الإيرادات

الوصف	النوع	المساحة المؤجرة	الشواغر	متوسط سعر التأجير
الطابق الأرضي	التجزئة	3,443	49%	992
الطابق الأول	مكاتب	2,002	0%	591
الطابق الثاني	مكاتب	903	0%	581
الاجمالي	-	6,348	26%	740

تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الدخل	3,456,020	1,681,537	5,137,557
الدخل (%)	67%	33%	100%
متوسط سعر التأجير	740	1,001	809



التقييم – مركز الازدهار

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

المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
141,270	المصاريف التشغيلية و الصيانة
4%	المصاريف التشغيلية و الصيانة (%)
2.80%	التضخم
8.00%	معدل التخارج
10.80%	معدل الخصم

تحليل الموقعة

المدخلات	الوصف
2,515	المساحة (م ²)
6,351	مساحة المباني (م ²)
4,390	المساحة القابلة للتأجير
4,390	المساحة المؤجرة
0	المساحة الشاغرة
0%	نسبة الشواغر (%)

نموذج رسمة الدخل

المدخلات	الوصف
3,531,750	الايرادات
4.0%	المصاريف التشغيلية و الصيانة
141,270	المصاريف التشغيلية و الصيانة (%)
3,390,480	صافي الدخل
8.00%	معدل العائد
42,400,000	القيمة السوقية

تحليل اليرادات

الوصف	المساحة المؤجرة	الشواغر	متوسط سعر الايجار	عدد الوحدات
التجزئة	2,160	0%	962	4
المكاتب	2,002	0%	652	14
الاجمالي	4,162	0%	804	18

تفاصيل اليرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الدخل	3,531,750	0	3,531,750
الدخل (%)	100%	0%	100%
متوسط سعر التأجير	804	0	804



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 السوقية

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.



التقييم – أبراج الشاطئ

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

المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
46,477	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 ²)
15,417	مساحة المباني (م ²)
13,556	المساحة القابلة للتأجير
13,556	المساحة المؤجرة
5,555	المساحة الشاغرة
41%	نسبة الشواغر (%)

نموذج التدفقات النقدية المخصومة

5	4	3	2	1	الفترة
1.15	1.12	1.09	1.06	1.03	معدل التضخم
5,051,475	4,913,887	4,780,045	4,649,850	4,523,200	إيرادات الفنادق
4,834,130	4,702,461	4,574,379	4,449,785	4,328,584	إجمالي الدخل (المكاتب والمعارض)
10%	15%	30%	45%	65%	الشواغر (المكاتب والمعارض) %
9,402,192	8,910,979	7,982,110	7,097,231	6,038,204	إجمالي الدخل الفعلي
4%	4%	4%	4%	4%	المصاريف التشغيلية (%)
174,029	159,884	128,083	97,895	60,600	المصاريف التشغيلية
9,228,164	8,751,095	7,854,028	6,999,336	5,977,604	صافي الدخل
118,581,905	0	0	0	0	التخارج
127,810,069	8,751,095	7,854,028	6,999,336	5,977,604	التدفقات النقدية
				99,200,000	القيمة السوقية

تحليل الإيرادات

الوصف	المساحة القابلة للتأجير	المساحة المؤجرة	الشواغر	الإيرادات	متوسط سعر التأجير
معارض	1,260	518	59%	430,000	830
مكاتب	6,406	1,593	75%	731,915	459
فندق	5,890	5,890	0%	4,400,000	747
الاجمالي	13,556	8,001	41%	5,561,915	695

تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الاجمالي	5,561,915	3,048,770	8,610,685
الدخل من المكاتب والمعارض	1,161,915	3,048,770	4,210,685
الدخل %	28%	72%	100%
متوسط سعر الايجار للمكاتب والمعارض	550	549	549



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 الخمس الأولى..

التدفقات النقدية مع عامل التضخم

4	3	2	1	السنة
172	172	172	172	الغرف
80.0%	80.0%	80.0%	75.0%	الاشغال
726	706	687	668	متوسط المعدل اليومي (ريال)
581	565	550	501	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
56,700	55,156	53,654	48,930	إجمالي الإيرادات (000 ريال)
15,608	15,183	14,769	13,469	مصاريف الأقسام (000 ريال)
41,092	39,973	38,884	35,461	إيرادات الأقسام (000 ريال)
13,098	12,741	12,394	11,303	المصاريف غير الموزعة (000 ريال)
27,994	27,232	26,490	24,158	إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)
2,722	2,647	2,575	2,349	الرسوم الإدارية (000 ريال)
2,381	2,317	2,414	2,398	الرسوم الثابتة (000 ريال)
2,268	1,655	1,073	979	احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)
20,623	20,613	20,427	18,433	الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)
36.4%	37.4%	38.1%	37.7%	صافي الربح %

التدفقات النقدية بدون عامل التضخم

4	3	2	1	السنة
172	172	172	172	الغرف
80.0%	80.0%	80.0%	75.0%	الاشغال
650	650	650	650	متوسط المعدل اليومي (ريال)
520	520	520	488	الإيرادات لكل غرفة متاحة (ريال)
50,771	50,771	50,771	47,598	إجمالي الإيرادات (000 ريال)
13,976	13,976	13,976	13,102	مصاريف الأقسام (000 ريال)
36,795	36,795	36,795	34,495	إيرادات الأقسام (000 ريال)
11,728	11,728	11,728	10,995	المصاريف غير الموزعة (000 ريال)
25,067	25,067	25,067	23,500	إجمالي الربح التشغيلي (000 ريال)
2,437	2,437	2,437	2,285	الرسوم الإدارية (000 ريال)
2,132	2,132	2,285	2,332	الرسوم الثابتة (000 ريال)
2,031	1,523	1,015	952	احتياطي الأثاث, التجهيزات و الملحقات (000 ريال)
18,467	18,974	19,330	17,931	الأرباح قبل تكاليف التمويل والضرائب والاستهلاك والاستقطاعات (000 ريال)
36.4%	37.4%	38.1%	37.7%	صافي الربح %



التدفقات النقدية المخصصة – 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 المخصصة

الفترة	1	2	3	4
تكلفة البناء	660,490	0	0	0
صافي دخل الفندق	18,433,324	20,427,370	20,613,244	20,623,411
صافي دخل المعارض	322,278	662,604	681,156	700,229
إجمالي الدخل	18,755,602	21,089,973	21,294,400	21,323,639
التخارج				292,276,017
التدفقات النقدية	18,095,112	21,089,973	21,294,400	313,599,657
التدفقات النقدية المخصصة	16,405,360	17,335,046	15,868,610	211,871,982
القيمة السوقية	261,480,998			
القيمة السوقية (مقربة)	261,500,000			



التقييم – مركز أمنية

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

المدخلات الرئيسية

المدخلات	الوصف
596,957	المصاريف التشغيلية و الصيانة
5%	المصاريف التشغيلية و الصيانة (%)
2.80%	التضخم
8.00%	معدل التخارج
10.80%	معدل الخصم

تحليل الموقع

المدخلات	الوصف
10,000	المساحة (م ²)
12,637	المساحة القابلة للتأجير
11,960	المساحة المؤجرة
677	المساحة الشاغرة
5%	نسبة الشواغر (%)

نموذج التدفقات النقدية المخصومة

الفترة	1	2	3	4	5
معدل التضخم	1.03	1.06	1.09	1.12	1.15
إجمالي الدخل	13,782,984	14,168,908	14,565,637	14,973,475	15,392,732
نسبة الشواغر (%)	5%	5%	5%	5%	5%
الدخل الفعلي	13,093,835	13,460,462	13,837,355	14,224,801	14,623,096
المصاريف التشغيلية (%)	5%	5%	5%	5%	5%
المصاريف التشغيلية	654,692	673,023	691,868	711,240	731,155
صافي الدخل	12,439,143	12,787,439	13,145,487	13,513,561	13,891,941
التخارج	0	0	0	0	178,511,438
التدفقات النقدية	12,439,143	12,787,439	13,145,487	13,513,561	192,403,379
القيمة السوقية	155,500,000				

تحليل الإيرادات

الوصف	المساحة القابلة للتأجير	المساحة المؤجرة	الشواغر	الإيرادات	متوسط سعر التأجير
معارض	4,596	4,379	5%	4,175,550	954
مكاتب	7,987	7,538	6%	6,381,582	847
شقق (وحدات)	54 وحدة	43 وحدة	20%	1,382,000	32,140
الإجمالي	12,637	11,960	5%	11,939,132	998

تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الإجمالي	11,939,132	1,468,440	13,407,572
الدخل %	89%	11%	100%



التقييم – أسكوت، جدة

بناءً 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%	9,000,000	673
الإجمالي	14,338	13,365	7%	9,000,000	673

تفاصيل الإيرادات

الوصف	الدخل حسب العقود	الدخل المتوقع	إجمالي الدخل المتوقع
الإجمالي	9,000,000	1,800,000	10,800,000
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	8.00%
معدل الخصم	10.80%

نموذج التدفقات النقدية المخصومة

الفترة	1	2
معدل التضخم	1.03	1.06
دخل الفندق	9,000,000.00	10,000,000.00
الدخل الإجمالي للمعارض	1,850,400	1,902,211
المعارض شاغرة %	50%	10%
الدخل الفعال للمعارض	925,200	1,711,990
إجمالي الدخل الفعلي	9,925,200	11,711,990
المصاريف التشغيلية للمعارض (%)	5%	5%
المصاريف التشغيلية للمعارض	46,260	85,600
صافي الدخل	9,878,940	11,626,391
التخارج	0	146,399,876
التدفقات النقدية	9,878,940	158,026,267
القيمة السوقية	137,600,000	



أبجداد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم



أبعاد
للتقييم العقاري

التقييم

ملخص التقييم

ملخص التقييم

اسم العقار	المدينة	المساحة (م ²)	القيمة السوقية	الترجيح (%)
برج العليا	الرياض	2,555	81,300,000	3.31%
أبراج الفرسان	الرياض	1,740	126,400,000	5.15%
الجامعة السعودية الإلكترونية	الرياض	14,210	150,000,000	6.11%
فندق جي دبليو ماريوت الرياض و أكاديمية STC	الرياض	-	895,800,000	36.48%
ذا ريزيدنس	الرياض	5,000	81,500,000	3.32%
فلل بريرا هيتين	الرياض	10,000	120,200,000	4.89%
فيفيندا	الرياض	2,800	48,800,000	1.99%
مركز التميز	الرياض	4,630	58,900,000	2.40%
مركز الازدهار	الرياض	2,515	42,400,000	1.73%
مبنى الرائد	الرياض	5,000	196,700,000	8.01%
أبراج الشاطئ	الدمام	6,300	99,200,000	4.04%
أسكوت - الخبر	الدمام	2,784	261,500,000	10.65%
مركز أمنية	جدة	10,000	155,500,000	6.33%
أسكوت - جدة	جدة	2,025	137,600,000	5.60%
القيمة السوقية الإجمالية	-	69,559	2,455,800,000	100.00%



أبعاد
للتقييم العقاري

ملخص التقييم

الرأي في القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية. 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 2022، بناء على الافتراضات والتفاصيل الواردة في هذا التقرير، على النحو التالي:

- برج العليا: 81,300,000 (واحد وثمانون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي)
- أبراج الفرسان: 126,400,000 (مائة وستة وعشرون مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي)
- فندق جي دبليو ماريوت و أكاديمية STC: 895,800,000 (ثمانمائة وخمسة وتسعون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي)
- ذا ريزيدنس: 81,500,000 (واحد وثمانون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي)
- بريرا حطين: 120,200,000 (مائة وعشرون مليون ومائتا ألف ريال سعودي)
- فيفيندا: 48,800,000 (ثمانية وأربعون مليون وثمانمائة ألف ريال سعودي)
- مركز التميز: 58,900,000 (ثمانية وخمسون مليون وتسعمائة ألف ريال سعودي)
- مركز ازدهار: 42,400,000 (اثنان وأربعون مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي)
- مبنى الرائد: 196,700,000 (مائة وستة وتسعون مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي)
- أبراج أنسام الشاطئ: 99,200,000 (تسعة وتسعون مليون ومائتان ألف ريال سعودي)
- أسكوت الخبر: 261,500,000 (مائتان وواحد وستون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي)
- مركز أمنية: 155,500,000 (مائة وخمسة وخمسون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي)
- أسكوت، جدة: 137,600,000 (مائة وسبعة وثلاثون مليون وستمائة ألف 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



ختم الشركة

س. ت: 4030297686

تسجيل شركة مهنية:

18 / 323 / 781



أبجد
للتقييم العقاري

عقارات الرياض

الملخص التنفيذي

عقارات الدمام و الخبر

شروط التقييم

عقارات جدة

دراسات الموقع
وصف العقار

التقييم

الافصاح

الملاحق

82

معلومات الملكية



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

- تسهّل 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

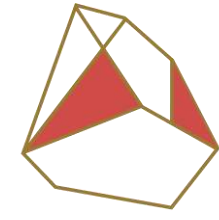
- المقيم" هو فرد أو مجموعة من الأفراد أو شركة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة موضوعية وغير متحيزة ومختصة. في بعض الولايات القضائية ، الترخيص مطلوب قبل أن يتمكن المرء من العمل كمقيم.



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

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