



فاليه VALIE

تقرير تقييم عقارات بمدينة الرياض
والدمام وجدة وخميس مشيط
(صندوق ملكية عقارات الخليج ريت)

مقدم إلى السادة
شركة ملكية للإستثمار - صندوق
ملكية عقارات الخليج ريت

شركة فالي للتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
1439/01/01 هـ	تاريخ الترخيص
2025/12/20 م	تاريخ معاينة العقار
2025/12/31 م	تاريخ إنجاز التقرير
الاعراض المحاسبية	الغرض من التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	الاستخدام المقصود
القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة
أسلوب التكلفة , أسلوب الدخل , أسلوب السوق	الأسلوب المستخدم
طريقة تكلفة الإحلال , طريقة الإستثمار , طريقة التدفقات النقدية المخصومة , طريقة المقارنات	طريقة التقييم
شركة ملكية للإستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت	إسم طالب التقرير
011-2932799	رقم الهاتف
920003028	رقم الجوال
V-121256	رقم التقرير
-	ملاحظات

القيمة السوقية	هي المبلغ المقدر الذي تتم 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 دور فسر أو إجبار
القيمة العادلة	يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم إستلامه من بيع أصل أو دفعة لتحويل إلتزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناء عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة من صاحب الشأن. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه. ومن دواعي الحيلة والحذر أن يحتفظ والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. يحتفظ المقيم بالحق، دون أي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً
إستقلالية المقيم	لقد قمنا بإجراء عملية التقييم دون أي تحيز، كما إننا نعمل بموضوعية وتتمتع بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس لدي أي مصلحة مالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أننا لسنا من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم. سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.
إختيار المدخلات	نحن نختار المدخلات من البيانات ذات الصلة، وذلك في إطار الأصل أو الإلتزام محل التقييم، ونطاق عملنا، وطريقة التقييم، ونموذج التقييم المعتمد لدينا. نحرص على أن تكون هذه المدخلات كافية لاستخدام نماذج التقييم في عملية تقييم الأصول أو الإلتزامات (أو كليهما)، بناءً على الحكم المهني لمقيمينا.
الإفتراضات والإفتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الإعتماد عليها، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
نطاق البحث والإستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان. مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليه للتقييم العقاري والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة	تقدم العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة إطار شامل لفهم التحديات والفرص التي تواجه عمليات التقييم فيما يتعلق بالمجالات التي تستند إلى ثلاث ركائز أساسية، وهي العوامل البيئية، العوامل الاجتماعية، وعوامل الحوكمة. كما يتضح تأثير هذه العوامل مجتمعة على أداء الأسواق وعلى نطاق أوسع يشمل المجتمع كله، وينعكس أيضا على عمليات التقييم بدءا من تحديد مدى دقة البيانات والتحليلات إلى تأثير نتائج التقييم على صنع القرارات وسياسات الحكومة والمجتمع وتم افتراض أن هذه العوامل لا يوجد لها تأثيرات في عملية التقييم.
الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات خارجية	لم يتم الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات خارجية
المعايير ومدة سريان التقييم	تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2025 ومدة صلاحية التقرير شهرين من تاريخ اصدار التقرير مالم يحدث أي تغييرات اقتصادية
عملة التقرير	العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي
نوع التقرير	مفصل



فرضيات وشروط التقرير

المسح الميداني ومؤشرات وزارة العدل والمكاتب العقارية والبيانات الخاصة بالشركة	طبيعة مصدر المعلومات
نعمل بمبادئ راسخة من النزاهة والموضوعية في كل تقييم، مما يعني حياداً كاملاً، نتبع الشفافية التامة في عرض منهجياتنا. ونحافظ على سرية مطلقة لجميع المعلومات خلال عملنا.	الأخلاقيات
مقيمونا مؤهلون وذوو خبرة واسعة، ملتزمون بالتطوير المستمر لتقديم تقييمات دقيقة وموثوقة تتوافق مع المعايير المعتمدة.	الكفاءة
نعتمد على منهجية علمية دقيقة لتحقيق أقصى درجات الدقة والموثوقية في تقييماتنا، ونحرص على التطور المستمر لضمان توافقنا مع المعايير الدولية.	الجودة
أعتمد تقييمنا على زيارة شاملة للعقار بتاريخ المعاينة لجمع وتقييم جميع التفاصيل الهامة كالمساحة والمكونات، وشكلت هذه المعاينة البصرية وليست الفنية الدقيقة، أساس رأي القيمة	معاينة العقار محل التقييم
هذا التقرير مخصص للاستخدام المحدد فقط وللجهة المرسله إليه حصرياً، و يمنع منعاً باتاً مشاركته أو نشره دون إذن كتابي مسبق، يجب التعامل معه كوحدة متكاملة غير قابلة للتجزئة.	شروط استخدام تقرير التقييم
نلتزم في تقييماتنا بالنزاهة والموضوعية التامة، مع الشفافية في منهجياتنا والسرية المطلقة لبيانات العملاء. يعتمد المقيمون لدينا على مؤهلات وخبرات متميزة، معرفة متعمقة، وتطوير مهني مستمر، متبعين منهجية علمية دقيقة لضمان أعلى مستويات الدقة والموثوقية والتحسين المستمر وفق المعايير الدولية. هذا التقرير مخصص للاستخدام المحدد فقط وللجهة المرسله إليه حصرياً، و يمنع مشاركته أو نشره دون إذن. يعتمد على أفضل المعلومات المتاحة مع افتراض خلو العقار من العوامل الخفية أو الخطرة، و يعد وحدة متكاملة. لا تتحمل مسؤولية أي استخدام غير متفق عليه، ونؤكد نزاهة التقرير وخلوه من تضارب المصالح، مع صلاحية مشروطة بوجود الختم والتوقيع ورمز الإيداع.	إفتراضات ومسؤولية المقيم



فرضيات

وشروط

التقرير

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها، و وفقاً لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضاً دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجري تحليلها موضوعياً، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، واسباس القيمة والافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه.	أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة)
يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم، وتعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقاً لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم والشروط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلاً.	أسلوب احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل)
تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار، وتقدم مؤشرات للقيمة، تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده، بالإضافة إلى قيمة الأرض. يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول، ويحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير. يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع و ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك)

أساليب التقييم



بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية للعقار.

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة

افتراضنا أن العقار محل التقييم يحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق، وأن جميع وحدات العقار قد تم تغطيتها بشكل كامل، و لا نتحمل أي مسؤولية حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك .

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه، و التزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل و لا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر.

التقرير أعد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة فالي وشريكه للتممين والتقييم العقاري.

ليس لشركة فالي للتقييم العقاري أي مسؤولية للتحقق من سلامة المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض أن المستندات المرفقة صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات ما لم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.

تماشياً مع توجيهات مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC)، تم إجراء هذا التقييم في ظل ظروف قد تتسم بقدر من عدم اليقين، ينشأ هذا الأمر نتيجة عوامل متعددة، مثل تقلبات السوق، أو وجود قيود على البيانات المتاحة، أو التغيرات في البيئة الاقتصادية والتنظيمية. لذلك، فإن القيمة التقديرية المذكورة في هذا التقرير تعكس رأياً مهنيًا يعتمد على المعلومات المتوفرة حتى تاريخ التقييم. ومع أننا نتبع أعلى معايير الدقة، إلا أن هذه القيمة قد تحمل درجة من عدم اليقين تختلف عن تلك التي ترى في ظروف السوق الأكثر استقراراً، إن الغرض من هذا الإفصاح هو تعزيز الشفافية الكاملة، وليس التشكيك في نزاهة منهجية التقييم. إنه ببساطة إقرار بأن الظروف المحيطة قد تؤثر على القدرة على التوصل إلى قيمة مطلقة، مما يؤكد أن التقييم هو تقدير مبني على أفضل المعلومات المتاحة.



نطاق العمل

الإفصاح عن عدم اليقين في التقييم



فاليه VALIE

تقرير تقييم مجمع فلل فندقية
بمدينة الرياض بحي الهدا
(فلل فيفندا)



ملخص بيانات العقار	
مجمع سكني (فلا فندقية)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010004592	رقم المك
1442/11/12 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1434/5961	رقم رخصة البناء
1434/03/23 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الهدا	الحي
-	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1/5	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض سكنية مقام عليها (مجمع فلل فندقية) مكونة من 24 فيلا سكنية .

بيانات الارض	
سكني	استعمال الارض حسب النظام
10,000 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
97.88	شارع عرض 20 م	شمالا
98.42	شارع عرض 40 م	جنوبا
97	شارع عرض 20 م	شرقا
107.35	قطعة رقم 1/6	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	فندقي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	7,746.65م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	متوفر





العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات . وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م2)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م2 ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع
أرض تجارية سكنية	عرض	1,061	1/12/2025	6,896,500.00	6,500.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.649689, 46.660462
أرض تجارية سكنية	عرض	4,538	1/12/2025	27,228,000.00	6,000.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.649619, 46.661419
أرض تجارية سكنية	عرض	13,000	1/12/2025	58,500,000.00	4,500.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.648951, 46.663520

العقارات المقارنة (الفلل الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فلل فيفندا	غرناطة	1/12/2025	5 نجوم	3 غرف	3,500.00	-
فندق الشرايتون	الورود	1/12/2025	5 نجوم	2 غرف	3,150.00	-
بريرا	حطين	1/12/2025	5 نجوم	2 غرف	2,400.00	-
لاكاسا الفندقية	الرفيعة	1/12/2025	4 نجوم	3 غرف	2,500.00	-

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 9%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 8 % .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.00%	علاوة مخاطر السوق
1.50%	علاوة المخاطر الخاصة
9.53%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50 % .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
11,703,125.00	إجمالي دخل العقار
100.00%	نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
8.00%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
6,895	7,880	8,373	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
0.00%	13,000.00	-5.00%	4,538.00	-7.50%	1,061.00	10,000.00	المساحة
2.50%	4 شوارع	2.50%	4 شوارع	0.00%	3 شوارع	3 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	الهدا	0.00%	الهدا	0.00%	الهدا	الهدا	موقع العقار
0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	سكني تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
1.00%		-4.00%		-9.00%			مجموع نسب التسويات (%)
6,963.95		7,564.80		7,618.98			سعر البيع بعد التسويات
40.00%		30.00%		30.00%			الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة
2,785.58		2,269.44		2,285.69			مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 7,340.71					سعر المتر المربع
		SAR 7,350.00					سعر المتر المربع بعد التقريب

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
73,500,000.00	7,350.00	10,000.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
276,000.00	2,000.00	138.00	قبو
31,718,060.00	4,400.00	7,208.65	مساحة المباني
320,520.00	800.00	400.65	الاسوار
32,314,580.00			إجمالي قيمة المباني

73,500,000.00	قيمة الأرض
32,314,580.00	قيمة المباني الحالية
105,814,580.00	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
11,703,125.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
11,703,125.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
11,703,125.00	صافي الدخل للعقار
8.00%	معدل الرسملة
146,289,062.50	قيمة العقار بطريقة الإستثمار





تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الإستثمار) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	146,289,063 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وستة وأربعون مليون ومائتان وتسعة وثمانون ألف وثلاثة وستون ريال سعودي





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى شقق فندقية
بمدينة الرياض بحي النموذجية
(شقق فندقية)



ملخص بيانات العقار	
عقار سكنية (شقق فندقية)	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010004586 - 693010004593	رقم الصك
1442/11/12 هـ - 1442/11/12 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1434/15050	رقم رخصة البناء
1434/02/15 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
النموذجية	الحي
بدون	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
بدون	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

العقار عبارة عن مبنى فندقي مصنف 3 نجوم , مكون من 128 غرفة فندقية و 109 مواقف سيارات , بالإضافة إلى مسبح و نادي صحي وكوفي شوب وصالة ألعاب وصالة ألعاب أطفال و مطعم وقاعة مركزية و قاعتين إجتماعات ومركز لرجال الأعمال .

بيانات الارض	
سكني	استعمال الارض حسب النظام
3,061.75 متر مربع	مساحة الارض
مربعة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال للمك رقم 693010004593		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 32 م	25.20 م
جنوبا	شارع عرض 20 م	27.85 م
شرقا	جار	60 م
غربا	جار	58.90 م
ملاحظات	المساحة / 1,557.49 متر مربع	

الحدود و الاطوال للمك رقم 393010004586		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 32 م	34.30 م
جنوبا	شارع عرض 20 + 18.40 م	29 م
شرقا	جار	58.90 م
غربا	جار	40.75 م
ملاحظات	المساحة / 1,504.26 متر مربع	



مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
3 ادوار وملحق	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	شاغر	شاغرية المبنى
3	الأدوار المتكررة	فندقي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	11,467م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	6 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	متوفر





العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع	
أرض سكنية تجارية	عرض	500	1/12/2025	6,000,000.00	12,000.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.66391, 46.701106	
أرض سكنية تجارية	تنفيذ	500	5/3/2025	4,000,000.00	8,000.00	وزارة العدل	24.664444, 46.701056	
أرض سكنية تجارية	تنفيذ	850	9/1/2025	4,423,538.57	5,203.00	وزارة العدل	24.662274, 46.692665	

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
- طريقة عائد المقرض .
- طريقة المسح السوقي.

ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.00%	علاوة مخاطر السوق
1.50%	علاوة المخاطر الخاصة
9.53%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
3,800,000.00	إجمالي دخل العقار
100.00%	نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
9/1/2025	5/3/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
5,125	7,880	11,820	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-7.50%	850.19	-15.00%	500.00	-15.00%	500.00	3,061.75	المساحة
2.50%	شارع	2.50%	شارع	2.50%	شارع	شارعين	عدد الشوارع
0.00%	النموذجية	0.00%	النموذجية	0.00%	النموذجية	النموذجية	موقع العقار
0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	سكني تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-6.50%	-14.00%	-14.00%	-	مجموع نسب التسويات (%)		-	
4,791.83	6,776.80	10,165.20	-	سعر البيع بعد التسويات		-	
30.00%	30.00%	40.00%	-	الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة		-	
1,437.55	2,033.04	4,066.08	-	مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي		-	
	SAR 7,536.67	-	-	سعر المتر المربع		-	
	SAR 7,550.00	-	-	سعر المتر المربع بعد التقريب		-	

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
23,116,212.50	7,550.00	3,061.75	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
5,330,000.00	2,000.00	2,665.00	قبو
22,445,100.00	2,550.00	8,802.00	مساحة المباني
87,600.00	600.00	146.00	الاسوار
27,862,700.00	إجمالي قيمة المباني		

23,116,212.50	قيمة الأرض
27,862,700.00	قيمة المباني الحالية
50,978,912.50	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
3,800,000.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
3,800,000.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
3,800,000.00	صافي الدخل للعقار
7.50%	معدل الرسملة
50,666,666.67	قيمة العقار بطريقة الإستثمار





تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الإستثمار) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	50,666,667 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	خمسون مليون وستمائة وستة وستون ألف وستمائة وسبعة وستون ريال سعودي





فاليه VALIE

تقرير تقييم مركز تجاري بمدينة
الرياض بحي السليمانية
(ذا إيليت)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
793010004585	رقم المك
1442/11/12 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1436/544	رقم رخصة البناء
1436/01/13 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
السليمانية	الحي
689	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
49/س	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي مكون من بدروم ودور أرضي وميزانين وأول وملحق علوي .

بيانات الارض	
تجاري مكتبي	استعمال الارض حسب النظام
9,600 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
96 م	شارع عرض 39.50 م	شمالا
96 م	حديقة مع شارع عرض 13 م	جنوبا
100 م	شارع عرض 13.70 م	شرقا
100 م	شارع عرض 40 م	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
دورين وملحق	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
2	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	21,725 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	متوفر

صور العقار :





مستندات العقار :

رقم الرخصة : ٤٤٤٤٤٤٤٤
تاريخ الرخصة : ١٤٢٤٠٠٠٠٠٠
تاريخ الانتهاء : ١٤٢٤٠٠٠٠٠٠
نوع الرخصة : سكن

رخصة بناء عرش تجارية

رقم الترخيص : 793010004585
التاريخ : 1442/11/12

وزارة العمل
إبراهيم عمر محمد الحسين
الرياض
ترخيص رقم 39/999

مستند رقم 371

الحدود له وحده والصلاح والسلام على من لا يبيعه ويهدى
أقل قطعة الأرض رقم 49 من من المخطط رقم 689 الواقع في حي السلمية بمدينة الرياض . وحدودها وانطواها :
شمال شارع عرض 39.5 م طول 96 متر و تسعون متر
جنوب حديقة مع شارع 13 م طول 96 متر و تسعون متر
شرق شارع عرض 13.7 م طول 100 متر
غرب شارع عرض 40 م طول 100 متر
ومساحتها 9600 تسعة آلاف وستة مائة مربعاً . المصلحة قد تدرية تعديل الأثرية بموجب سجل تجاري رقم 101898622 بموجب التمسك الصادر من المؤلفين بتاريخ 6 برقم 593598002681 في 1442 / 07 / 24 قد تم رفعها وما
أقيم أو سيكتم عليها من بناء لصالح / شركة الأحياء للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010156249 ضمنًا للقرارد بـ
79953565 لقط تسعة وتسعون مليوناً وتسعة وثلاثة وخمسون ألفاً وخمسة مائة وستين ريالاً سعودياً لا غير . تسند
على المناطق شريفة بعدها 1 قيمة كل لسط 79953565 لقط تسعة وتسعون مليوناً وتسعة وثلاثة وخمسون ألفاً وخمسة مائة
خمسة و ستون ريالاً سعودياً لا غير . تاريخ خول القسط 1442/11/13 . سبب الزعن : كتمان إما وجب عليهم من مستحقات مالية
بمبلغ وقدره (79953565) لصالح شركة الأحياء للتطوير المحدودة على أن يكون القسط واحد بعد سبع سنوات ويضاف
بتاريخ 12-30-2027 وفي حالة عدم حياض القمريين يوج اطلاق بقيمة التي تتكهن عليها الأذيات واستثناء مالي لمدة كل من
مبلغ وما نفس يرجع فيه عليه بعد اكتمال الميزم شرعا . وعليه جرى التصديق لخبرها في 1442 / 11 / 12 لا عهده . ومضى الله
على أيها محمد وآله وصحبه وسلم .

الموقع
إبراهيم عمر محمد الحسين

الختم الرسمي

ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل



العوامل المؤثرة على الطلب:



- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :



- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات . وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
الموقع	مصدر المقارنة	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
24.646983, 46.713151	المكاتب العقارية	3 شوارع	11,500.00	66,930,000.00	1/12/2025	5,820	عرض	أرض تجارية
24.702749, 46.705203	المكاتب العقارية	4 شوارع	8,500.00	85,000,000.00	1/12/2025	10,000	عرض	أرض تجارية
24.691488, 46.700790	المكاتب العقارية	3 شوارع	12,750.00	48,042,000.00	1/12/2025	3,768	عرض	أرض تجارية

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
- طريقة عائد المقرض .
- طريقة المسح السوقي.

ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.00%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.03%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 10.00% .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
12,904,840	إجمالي الدخل
86.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
10.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة ونسب الإشغال تم احتسابها تقديريا.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل		
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق		
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %		
12,559	8,373	11,328	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
-10.00%	0.00%	-10.00%	9,600.00	المساحة		
1.50%	0.00%	1.50%	4 شوارع	عدد الشوارع		
0.00%	0.00%	2.50%	السليمانية	موقع العقار		
0.00%	0.00%	0.00%	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)		
-10.00%	-1.50%	-7.50%	-	مجموع نسب التسويات (%)		
11,302.88	8,246.91	10,477.94	-	سعر البيع بعد التسويات		
30.00%	40.00%	30.00%	-	الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة		
3,390.86	3,298.77	3,143.38	-	مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 9,833.01		-	سعر المتر المربع		
	SAR 9,850.00		-	سعر المتر المربع بعد التقريب		

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة"

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
94,560,000.00	9,850.00	9,600.00	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
19,173,000.00	2,000.00	9,586.50	قبو
30,346,250.00	2,500.00	12,138.50	مساحة المباني
92,000.00	500.00	184.00	الاسوار
49,611,250.00			إجمالي قيمة المباني

94,560,000.00	قيمة الأرض
49,611,250.00	قيمة المباني الحالية
144,171,250.00	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :
قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						السنة
2030	2029	2028	2027	2026		
4	3	2	1	0		
15%	3%	15%	0%	0%		النمو السنوي
17,493,317	15,211,580	14,840,566	12,904,840	12,904,840		أجمالي الإيرادات
90%	90%	85%	85%	78%		نسبة الإشغال
15,743,985	13,690,422	12,614,481	10,969,114	10,065,775		اجمالي الايجار الحالي
10%	10%	10%	10%	10%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
1,574,399	1,369,042	1,261,448	1,096,911	1,006,578		قيمة المصاريف التشغيلية
14,169,587	12,321,380	11,353,033	9,872,203	9,059,198		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
188,927,825						القيمة الإستردادية (RV)
0.71	0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
133,841,235	10,038,093	9,514,366	9,555,621	9,057,067	9,059,198	صافي التدفقات النقدية
					181,065,578	صافي القيمة الحالية (NPV)
					181,065,000	قيمة العقار بعد التقريب



تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
181,065,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
مائة واحد وثمانون مليون وخمسة وستون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





فاليه VALIE

تقرير تقييم فندق ومعارض تجارية
ومكاتب بمدينة الرياض بحي قرطبة
(مجمع الجادة)



ملخص بيانات العقار	
فندق ومعارض تجارية ومكاتب	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
381912000111 - 781912000112 - 798507018272 - 998507018273	رقم الصك
1438/06/09 هـ - 1444/11/23 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1437/1962	رقم رخصة البناء
1441/03/23 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
قرطبة	الحي
3115	رقم المخطط التنظيمي
1	رقم البلك
6+5+4+3+2+1	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

العقار عبارة عن مبنى معارض ومكاتب وفندق , مكون من بدرومين ودور أرضي وأول وملاحق علوية , البدروم الأول والثاني عبارة عن مواقف للسيارات , والدور الأرضي مكون من معارض تجارية ومكاتب , والدور الأرضي والأول والملحق العلوي وفندق خمسة نجوم (راديسون بلو) مكون من 104 غرفة و 16 فيلا سكنية بالإضافة إلى قاعتين للمناسبات وقاعات التدريب ونادي صحي ونادي رياضي .

بيانات الارض	
سكني تجاري	استعمال الارض حسب النظام
21,670.90 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار



معلومات ملك الملكية :

الحدود و الاطوال حسب المك (قطعة رقم 2)		
الطول	نوع الحد	الجهة
50	شارع عرض 46 م	شمالا
50	شارع عرض 20 م	جنوبا
68	قطعة رقم 1	شرقا
68	قطعة رقم 3	غربا
شركة تمدين الأولى العقارية		إسم المالك
-		ملاحظات

الحدود و الاطوال حسب المك (قطعة رقم 1)		
الطول	نوع الحد	الجهة
62.2	شارع عرض 46 م	شمالا
50.52	شارع عرض 20 م	جنوبا
46.5	شارع عرض 28 م	شرقا
68	قطعة رقم 2	غربا
شركة تمدين الأولى العقارية		إسم المالك
-		ملاحظات

الحدود و الاطوال حسب المك (قطعة رقم 5+6)		
الطول	نوع الحد	الجهة
95	شارع عرض 46 م	شمالا
105.82	شارع عرض 20 م	جنوبا
68	قطعة رقم 4	شرقا
63.25	شارع عرض 20 م	غربا
شركة تمدين الأولى العقارية		إسم المالك
-		ملاحظات

الحدود و الاطوال حسب المك (قطعة رقم 3+4)		
الطول	نوع الحد	الجهة
100	شارع التخصمي عرض 46 م	شمالا
100	شارع عرض 20 م	جنوبا
68	قطعة رقم 2	شرقا
68	قطعة رقم 5	غربا
شركة تمدين الأولى العقارية		إسم المالك
-		ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
بدرومين و ثلاث ادوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
2	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
2	الأدوار المتكررة	سكني تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	33,213.89 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	4 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	متوفر

صور العقار :





Google Earth
Image © 2021 Mapbox Technologies

فاليه
VALIE

المصدر : Google Earth





العوامل المؤثرة على الطلب:



- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :



- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات . وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع	
أرض تجارية	عرض	13,200	1/12/2025	112,200,000.00	8,500.00	3 شوارع الوسطاء والمكاتب العقارية	24.856803, 46.77897366	
أرض تجارية	عرض	6,274	1/12/2025	40,153,600.00	6,400.00	شارعين الوسطاء والمكاتب العقارية	24.851652, 46.76840992	
أرض تجارية	تنفيذ	17,349	5/12/2025	147,466,500.00	8,500.00	وزارة العدل	24.8403106, 46.74625487	

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 6% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.00%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.03%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.00% .



تفاصيل الدخل	
700,000	إجمالي دخل المكاتب
10,275,000	إجمالي دخل المعارض
45,000,000	إجمالي دخل الفندق
90.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (المكاتب والمعارض)
10.00%	مصاريف التشغيل والصيانة (المكاتب والمعارض)
57.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (الفندق)
41.00%	مصاريف التشغيل والصيانة (الفندق)
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقارات المشابهة , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقود المرفقة من العميل متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة ونسب الإشغال تم احتسابها تقديريا.

المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات						عناصر المقارنة	
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)		
5/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-			تاريخ العملية	
0.00%	0.00%	0.00%	-			تسوية عامل الوقت	
0.00%	0.00%	0.00%	-			تسوية شروط التمويل	
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-			تسوية ظروف السوق	
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-			اجمالي تسويات التمويل والسوق %	
8,373	6,304	8,373	-			سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	
-2.50%	17,349.00	-10.00%	6,274.00	-5.00%	13,200.00	21,670.90	المساحة
0.00%	4 شوارع	2.50%	شارعين	2.50%	3 شوارع	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	قرطبة	0.00%	قرطبة	0.00%	قرطبة	قرطبة	موقع العقار
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-4.00%		-9.00%		-4.00%			مجموع نسب التسويات (%)
8,037.60		5,736.64		8,037.60			سعر البيع بعد التسويات
40.00%		30.00%		30.00%			الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة
3,215.04		1,720.99		2,411.28			مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 7,347.31					سعر المتر المربع
		SAR 7,350.00					سعر المتر المربع بعد التقريب

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
159,281,115.00	7,350.00	21,670.90	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
33,221,525.00	2,500.00	13,288.61	قبو
55,383,669.00	4,950.00	11,188.62	مساحة المباني - فندقية
15,827,075.00	2,500.00	6,330.83	مساحة المباني - تجاري
4,818,950.00	2,500.00	1,927.58	مساحة المباني - مكثبي
222,600.00	600.00	371.00	الاسوار
76,252,294.00	إجمالي قيمة المباني		
159,281,115.00	قيمة الأرض		
109,473,819.00	قيمة المباني الحالية		
268,754,934.00	القيمة الإجمالية للعقار		

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :
قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل (المعارض والمكاتب) "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						السنة
2030	2029	2028	2027	2026		
4	3	2	1	0		
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		النمو السنوي
700,000	700,000	700,000	700,000	700,000		إجمالي دخل المكاتب
10,275,000	10,275,000	10,275,000	10,275,000	10,275,000		إجمالي دخل المعارض
10,975,000	10,975,000	10,975,000	10,975,000	10,975,000		أجمالي الإيرادات
90%	90%	90%	90%	90%		نسبة الإشغال
9,877,500	9,877,500	9,877,500	9,877,500	9,877,500		اجمالي الايجار الحالي
10%	10%	10%	10%	10%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
987,750	987,750	987,750	987,750	987,750		قيمة المصاريف التشغيلية
8,889,750	8,889,750	8,889,750	8,889,750	8,889,750		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
118,530,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.71	0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
83,969,640	6,297,723	6,864,518	7,482,325	8,155,734	8,889,750	صافي التدفقات النقدية
					121,659,690	صافي القيمة الحالية (NPV)
					121,659,000	قيمة العقار بعد التقريب



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :
قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل (الفندق) "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						السنة
2030	2029	2028	2027	2026		
4	3	2	1	0		
2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	0.00%		النمو السنوي
49,671,580	48,460,078	47,278,125	46,125,000	45,000,000		إجمالي دخل الفندق
60%	60%	55%	55%	55%		نسبة الإشغال
29,802,948	29,076,047	26,002,969	25,368,750	24,750,000		اجمالي الايجار الحالي
40%	40%	40%	40%	45%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
11,921,179	11,630,419	10,401,188	10,147,500	11,137,500		قيمة المصاريف التشغيلية
17,881,769	17,445,628	15,601,781	15,221,250	13,612,500		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
238,423,584						القيمة الإستردادية (RV)
0.71	0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
168,905,278	12,667,896	13,471,226	13,131,707	13,964,450	13,612,500	صافي التدفقات النقدية
				235,753,056		صافي القيمة الحالية (NPV)
				235,753,000		قيمة العقار بعد التقريب



تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
357,412,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
ثلاثمائة وسبعة وخمسون مليون و أربعمائة وإثنى عشر ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





فاليه VALIE

تقرير تقييم معارض تجارية وورش
بمدينة الرياض بحي الفيصلية
(مجمع التقنية التجاري)
بلك رقم 6



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010005763	رقم الصك
1443/03/13 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/10137	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
6	رقم البلك
574-573-572-571-570-569-568-567-566-565-564-563-562-561-560-559-558-557-556	رقم القطعة
577-576-575	
-	ملاحظات



وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش.

بيانات الارض	
ورش	استعمال الارض حسب النظام
14,713.87 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
89.34 م	شارع عرض 20 م	شمالا
43.20 م + 14.41 م	شارع عرض 25 م	جنوبا
203.11 م	شارع عرض 25 م	شرقا
214.14 م	شارع عرض 25 م	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية وجزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	12,045 م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	11 سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر





- بلوك رقم (6) ■ بلوك رقم (7) ■ بلوك رقم (9) ■ بلوك رقم (10) ■ بلوك رقم (11) ■ قطعة رقم (25 - 24)

المصدر : Google Earth



العوامل المؤثرة على الطلب:



- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :



- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات . وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع	
أرض صناعية	عرض	1,550	1/12/2025	3,100,000.00	2,000.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.650700, 46.7912597	
أرض صناعية	عرض	2,000	1/12/2025	4,200,000.00	2,100.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.6507317, 46.789181	
أرض صناعية	عرض	2,350	1/12/2025	4,582,500.00	1,950.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.651351, 46.782370	

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
- طريقة عائد المقرض .
- طريقة المسح السوقي.

ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.50%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.53%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
2,205,000	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات				عناصر المقارنة			
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
1,921	2,069	1,970	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-7.50%	2,350.00	-7.50%	2,000.00	-10.00%	1,550.00	14,713.87	المساحة
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	4	عدد الشوارع
0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية		موقع العقار
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	0.00%	صناعي		تسويات أخرى (الإستخدام)
-6.50%		-6.50%		-9.00%			مجموع نسب التسويات (%)
1,795.90		1,934.05		1,792.70			سعر البيع بعد التسويات
35.00%		35.00%		30.00%			الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة
628.57		676.92		537.81			مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 1,843.29					سعر المتر المربع
		SAR 1,850.00					سعر المتر المربع بعد التقريب

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
27,220,659.50	1,850.00	14,713.87	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
7,829,250.00	650.00	12,045.00	مساحة المباني
7,829,250.00	إجمالي قيمة المباني		

27,220,659.50	قيمة الأرض
7,829,250.00	قيمة المباني الحالية
35,049,909.50	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		السنة
4	3	2	1	0		
0%	5%	0%	0%	0%		النمو السنوي
2,315,250	2,315,250	2,205,000	2,205,000	2,205,000		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
2,315,250	2,315,250	2,205,000	2,205,000	2,205,000		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
2,315,250	2,315,250	2,205,000	2,205,000	2,205,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
30,870,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
21,472,378	1,610,428	1,763,419	1,838,994	2,013,699	2,205,000	صافي التدفقات النقدية
					30,903,919	صافي القيمة الحالية (NPV)
					30,903,000	قيمة العقار بعد التقريب



تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	30,903,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثلاثون مليون وتسعمائة وثلاثة آلاف ريال سعودي



فاليه VALIE

تقرير تقييم معارض تجارية وورش
بمدينة الرياض بحي الفيصلية
(مجمع التقنية التجاري)
بلك رقم 7



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010004591	رقم الصك
1442/11/12 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/10144	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
7	رقم البلك
555-554-553-552-551-550-549-548-547-546	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش.

بيانات الارض	
ورش	استعمال الارض حسب النظام
4,865.50 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
101.75 م	شارع عرض 20 م	شمالا
92.87 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
50 م	شارع عرض 25 م	شرقا
50.80 م	شارع عرض 25 م	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية وجزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	3,663.78 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	11 سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر





- بلوك رقم (6) ■ بلوك رقم (7) ■ بلوك رقم (9) ■ بلوك رقم (10) ■ بلوك رقم (11) ■ قطعة رقم (25 - 24)

المصدر : Google Earth



العوامل المؤثرة على الطلب:



- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :



- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات . وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع	
أرض صناعية	عرض	1,550	1/12/2025	3,100,000.00	2,000.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.650700, 46.7912597	
أرض صناعية	عرض	2,000	1/12/2025	4,200,000.00	2,100.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.6507317, 46.789181	
أرض صناعية	عرض	2,350	1/12/2025	4,582,500.00	1,950.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.651351, 46.782370	

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
- طريقة عائد المقرض .
- طريقة المسح السوقي.

ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.50%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.53%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
962,876	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
1,921	2,069	1,970	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-2.50%	2,350.00	-2.50%	2,000.00	-2.50%	1,550.00	4,865.50	المساحة
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	الفيصلية	عرض الشوارع
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	صناعي	تسويات أخرى (الإستخدام)
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	مجموع نسب التسويات (%)			
1,891.94	2,037.47	1,940.45	-	سعر البيع بعد التسويات			
35.00%	35.00%	30.00%	-	الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة			
662.18	713.12	582.14	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي			
	SAR 1,957.43		-	سعر المتر المربع			
	SAR 1,950.00		-	سعر المتر المربع بعد التقريب			

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
9,487,725.00	1,950.00	4,865.50	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
2,381,457.00	650.00	3,663.78	مساحة المباني
2,381,457.00	إجمالي قيمة المباني		

9,487,725.00	قيمة الأرض
2,381,457.00	قيمة المباني الحالية
11,869,182.00	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		السنة
4	3	2	1	0		
0%	0%	0%	5%	0%		النمو السنوي
1,011,020	1,011,020	1,011,020	1,011,020	962,876		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
1,011,020	1,011,020	1,011,020	1,011,020	962,876		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
1,011,020	1,011,020	1,011,020	1,011,020	962,876		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
13,480,264						القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
9,376,525	703,239	770,047	843,202	923,306	962,876	صافي التدفقات النقدية
					13,579,195	صافي القيمة الحالية (NPV)
					13,579,000	قيمة العقار بعد التقريب



تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	13,579,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثلاثة عشر مليون وخمسمائة وتسعة وسبعون ألف ريال سعودي





فاليه VALIE

تقرير تقييم معارض تجارية وورش
بمدينة الرياض بحي الفيصلية
(مجمع التقنية التجاري)
بك رقم 9



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010005756	رقم الصك
1443/03/13 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/10124	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
9	رقم البلك
545-544-543-542-541-540-539-538-537-536-535-534	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش.

بيانات الارض	
ورش	استعمال الارض حسب النظام
6,098.38 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
126.61 م	شارع عرض 20 م	شمالا
117.72 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
50 م	شارع عرض 25 م	شرقا
50.80 م	شارع عرض 25 م	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية وجزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	2م 4,711	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	11 سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر





- بلوك رقم (6)
- بلوك رقم (7)
- بلوك رقم (9)
- بلوك رقم (10)
- بلوك رقم (11)
- قطعة رقم (25 - 24)

المصدر : Google Earth

مستندات العقار :



السلسلة المرمزة السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الخطة: ١٤٣٧/١٧٧
تاريخ الخطة: ١٤٣٧/٠١/٠١
تاريخ التسجيل: ١٤٣٧/٠١/٠١

الخطة رقم: ١٤٣٧/١٧٧
رقم الخطة: ١٤٣٧/١٧٧
رقم الخطة: ١٤٣٧/١٧٧

الحدود	الأبعاد	الإجمالي
شمال	١٧٧.٧١	١٧٧.٧١
شمال	٠٠	٠٠
جنوب	١٧٧.٧١	١٧٧.٧١
جنوب	٠٠	٠٠

مساحة الأرض: ١٧٧.٧١ م^٢
مساحة الأبنية: ٠ م^٢
مساحة الفراغ: ١٧٧.٧١ م^٢

ملاحظات البناء: ...
التاريخ: ١٤٣٧/٠١/٠١

ملاحظات: ...

مدير عام التخطيط العمراني: ...
مدير عام التخطيط العمراني: ...

وزارة العدل
أبراهيم عمر محمد الحصين
الرياض
ترخيص رقم 39/990

رقم المسك: 393010005756
التاريخ: 1443/03/13 هـ

صك رهين

الحدود: ...
مساحة الأرض: ...
مساحة الأبنية: ...
مساحة الفراغ: ...

ملاحظات البناء: ...
التاريخ: ١٤٣٧/٠١/٠١

ملاحظات: ...

مدير عام التخطيط العمراني: ...
مدير عام التخطيط العمراني: ...

ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .

المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات . وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع	
أرض صناعية	عرض	1,550	1/12/2025	3,100,000.00	2,000.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.650700, 46.7912597	
أرض صناعية	عرض	2,000	1/12/2025	4,200,000.00	2,100.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.6507317, 46.789181	
أرض صناعية	عرض	2,350	1/12/2025	4,582,500.00	1,950.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.651351, 46.782370	

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
- طريقة عائد المقرض .
- طريقة المسح السوقي.

ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.50%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.53%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
1,372,050	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
1,921	2,069	1,970	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-7.50%	2,350.00	-7.50%	2,000.00	-5.00%	1,550.00	6,098.38	المساحة
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	الفيصلية	عرض الشوارع
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	صناعي	تسويات أخرى (الإستخدام)
-6.50%		-6.50%		-4.00%			مجموع نسب التسويات (%)
1,795.90		1,934.05		1,891.20			سعر البيع بعد التسويات
35.00%		35.00%		30.00%			الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة
628.57		676.92		567.36			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 1,872.84					سعر المتر المربع
		SAR 1,875.00					سعر المتر المربع بعد التقريب

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة"

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
11,434,462.50	1,875.00	6,098.38	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
3,062,150.00	650.00	4,711.00	مساحة المباني
3,062,150.00	إجمالي قيمة المباني		

11,434,462.50	قيمة الأرض
3,062,150.00	قيمة المباني الحالية
14,496,612.50	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		السنة
4	3	2	1	0		
0%	0%	0%	0%	0%		النمو السنوي
1,372,050	1,372,050	1,372,050	1,372,050	1,372,050		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
1,372,050	1,372,050	1,372,050	1,372,050	1,372,050		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
1,372,050	1,372,050	1,372,050	1,372,050	1,372,050		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
18,294,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
12,724,836	954,363	1,045,027	1,144,305	1,253,014	1,372,050	صافي التدفقات النقدية
					18,493,594	صافي القيمة الحالية (NPV)
					18,493,000	قيمة العقار بعد التقريب





تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	18,493,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثمانية عشر مليون وأربعمائة وثلاثة وتسعون ألف ريال سعودي





فاليه VALIE

تقرير تقييم معارض تجارية وورش
بمدينة الرياض بحي الفيصلية
(مجمع التقنية التجاري)
بلك رقم 10



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
79301004590	رقم المك
1442/11/12 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1432/10131	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
10	رقم البلك
533-532-531-530-529-528-527-526-525-524-523-522	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش.

بيانات الارض	
ورش	استعمال الارض حسب النظام
6,729.88 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
139.04 م	شارع عرض 20 م	شمالا
130.15 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
50 م	شارع عرض 25 م	شرقا
50.80 م	شارع عرض 25 م	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية وجزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	2م 5,233	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	11 سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر





- بلوك رقم (6) ■ بلوك رقم (7) ■ بلوك رقم (9) ■ بلوك رقم (10) ■ بلوك رقم (11) ■ قطعة رقم (24 - 25)

المصدر : Google Earth



العوامل المؤثرة على الطلب:



- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :



- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات . وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع	
أرض صناعية	عرض	1,550	1/12/2025	3,100,000.00	2,000.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.650700, 46.7912597	
أرض صناعية	عرض	2,000	1/12/2025	4,200,000.00	2,100.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.6507317, 46.789181	
أرض صناعية	عرض	2,350	1/12/2025	4,582,500.00	1,950.00	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.651351, 46.782370	

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.50%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.53%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
1,320,000	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
1,921	2,069	1,970	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-7.50%	2,350.00	-7.50%	2,000.00	-7.50%	1,550.00	6,729.88	المساحة
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	الفيصلية	عرض الشوارع
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	صناعي	تسويات أخرى (الإستخدام)
-6.50%	-6.50%	-6.50%	-	مجموع نسب التسويات (%)			
1,795.90	1,934.05	1,841.95	-	سعر البيع بعد التسويات			
35.00%	35.00%	30.00%	-	الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة			
628.57	676.92	552.59	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي			
	SAR 1,858.07	-	-	سعر المتر المربع			
	SAR 1,875.00	-	-	سعر المتر المربع بعد التقريب			

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
12,618,525.00	1,875.00	6,729.88	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
3,401,450.00	650.00	5,233.00	مساحة المباني
3,401,450.00			إجمالي قيمة المباني

12,618,525.00	قيمة الأرض
3,401,450.00	قيمة المباني الحالية
16,019,975.00	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		السنة
4	3	2	1	0		
0%	0%	5%	0%	0%		النمو السنوي
1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000	1,320,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
17,600,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
12,242,108	918,158	1,005,383	1,100,894	1,205,479	1,320,000	صافي التدفقات النقدية
					17,792,023	صافي القيمة الحالية (NPV)
					17,792,000	قيمة العقار بعد التقريب



تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	17,792,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	سبعة عشر مليون وسبعمائة وإثنان وتسعون ألف ريال سعودي



فاليه VALIE

تقرير تقييم معارض تجارية وورش
بمدينة الرياض بحي الفيصلية
(مجمع التقنية التجاري)

بلك رقم 11



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
793010004587	رقم المك
1442/11/12 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1432/10149	رقم رخصة البناء
1432/06/01 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
11	رقم البلك
521-520-519-518-517-516-515-514-513-512-511-510-509-508	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها ورش.

بيانات الارض	
ورش	استعمال الارض حسب النظام
7,341.13 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
151.47 م	شارع عرض 20 م	شمالا
141.58 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
50 م	شارع عرض 25 م	شرقا
50.80 م	شارع عرض 25 م	غربا
-	-	ملاحظات





مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية وجزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	2م 5,733	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	11 سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر





- بلوك رقم (6) ■ بلوك رقم (7) ■ بلوك رقم (9) ■ بلوك رقم (10) ■ بلوك رقم (11) ■ قطعة رقم (25 - 24)

المصدر : Google Earth



العوامل المؤثرة على الطلب:



- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :



- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
الموقع	مصدر المقارنة	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	المساحة (م ²)	نوع العملية	العقار المقارن
24.650700, 46.7912597	المكاتب العقارية	الوسطاء	2,000.00	3,100,000.00	1/12/2025	1,550	عرض	أرض صناعية
24.6507317, 46.789181	المكاتب العقارية	الوسطاء	2,100.00	4,200,000.00	1/12/2025	2,000	عرض	أرض صناعية
24.651351, 46.782370	المكاتب العقارية	الوسطاء	1,950.00	4,582,500.00	1/12/2025	2,350	عرض	أرض صناعية

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
- طريقة عائد المقرض .
- طريقة المسح السوقي.

ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.50%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.53%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
1,579,050	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل		
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق		
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %		
1,921	2,069	1,970	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
-7.50%	2,350.00	-7.50%	2,000.00	-7.50%	1,550.00	7,341.13
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	4 شوارع
0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	عرض الشوارع
0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	0.00%	صناعي	تسويات أخرى (الإستخدام)
-6.50%	-6.50%	-6.50%	-	مجموع نسب التسويات (%)		
1,795.90	1,934.05	1,841.95	-	سعر البيع بعد التسويات		
35.00%	35.00%	30.00%	-	الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة		
628.57	676.92	552.59	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 1,858.07		-	سعر المتر المربع		
	SAR 1,875.00		-	سعر المتر المربع بعد التقريب		

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة"

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
13,764,618.75	1,875.00	7,341.13	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
3,726,450.00	650.00	5,733.00	مساحة المباني
3,726,450.00			إجمالي قيمة المباني

13,764,618.75	قيمة الأرض
3,726,450.00	قيمة المباني الحالية
17,491,068.75	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		السنة
4	3	2	1	0		
0%	0%	0%	15%	0%		النمو السنوي
1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050	1,579,050		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
21,054,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
14,644,621	1,098,347	1,202,690	1,316,945	1,442,055	1,579,050	صافي التدفقات النقدية
					21,283,707	صافي القيمة الحالية (NPV)
					21,283,000	قيمة العقار بعد التقريب





تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	21,283,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	واحد وعشرون مليون ومائتان وثلاثة وثمانون ألف ريال سعودي





فاليه VALIE

تقرير تقييم معارض تجارية وورش
بمدينة الرياض بحي الفيصلية
(مجمع التقنية التجاري)
قطعة رقم 24&25



ملخص بيانات العقار	
معارض تجارية وورش	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
693010005751	رقم المك
1443/03/13 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1432/17964	رقم رخصة البناء
1432/10/09 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الفيصلية	الحي
3251	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
25 & 24	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مالات تجارية و ورش.

بيانات الارض	
تجاري و ورش	استعمال الارض حسب النظام
6,000 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
60 م	ممر مشاة عرض 10 م	شمالا
60 م	قطعة رقم 26	جنوبا
100 م	الطريق الدائري الشرقي عرض 100 م	شرقا
100 م	شارع عرض 25 م	غربا
-	-	ملاحظات





مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
ورش - مستودعات	نظام البناء	حوائط حاملة و كمرات حديدية وجزء خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	ورش - مستودعات	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	2م 5,168	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	11 سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر







- بلوك رقم (6) ■ بلوك رقم (7) ■ بلوك رقم (9) ■ بلوك رقم (10) ■ بلوك رقم (11) ■ قطعة رقم (25 - 24)

المصدر : Google Earth



العوامل المؤثرة على الطلب:



- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :



- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات . وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ² ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع	
أرض تجارية	عرض	4,000	1/12/2025	16,800,000.00	4,200.00	شارعين الوسطاء والمكاتب العقارية	24.645782, 46.7965014	
أرض تجارية	عرض	1,974	1/12/2025	5,922,000.00	3,000.00	شارعين الوسطاء والمكاتب العقارية	24.646722, 46.76825	
أرض تجارية	عرض	683	1/12/2025	2,390,500.00	3,500.00	شارعين الوسطاء والمكاتب العقارية	24.627067, 46.786885	

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
- طريقة عائد المقرض .
- طريقة المسح السوقي.

ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.50%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.53%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
3,100,000	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
3,448	2,955	4,137	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-10.00%	683.00	-5.00%	1,974.00	-2.50%	4,000.00	6,000.00	المساحة
1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	1.50%	شارعين	3 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	الفيصلية	عرض الشوارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-10.00%		-5.00%		-2.50%			مجموع نسب التسويات (%)
3,102.75		2,807.25		4,033.58			سعر البيع بعد التسويات
30.00%		35.00%		35.00%			الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة
930.83		982.54		1,411.75			مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 3,325.11					سعر المتر المربع
		SAR 3,350.00					سعر المتر المربع بعد التقريب

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
20,100,000.00	3,350.00	6,000.00	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
6,718,400.00	1,300.00	5,168.00	مساحة المباني
6,718,400.00			إجمالي قيمة المباني

20,100,000.00	قيمة الأرض
6,718,400.00	قيمة المباني الحالية
26,818,400.00	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		السنة
4	3	2	1	0		
0%	0%	0%	0%	0%		النمو السنوي
3,100,000	3,100,000	3,100,000	3,100,000	3,100,000		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
3,100,000	3,100,000	3,100,000	3,100,000	3,100,000		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
3,100,000	3,100,000	3,100,000	3,100,000	3,100,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
38,750,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
26,953,504	2,156,280	2,361,127	2,585,434	2,831,050	3,100,000	صافي التدفقات النقدية
					39,987,395	صافي القيمة الحالية (NPV)
					39,987,000	قيمة العقار بعد التقريب





تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
39,987,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
تسعة وثلاثون مليون وتسعمائة وسبعة وثمانون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى تجاري مكثبي
بمدينة جدة بحي الزهراء
(مركز دينار التجاري)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010004588	رقم الصك
1442/11/12 هـ	تاريخ الصك
جدة	كتابة العدل
1424/609	رقم رخصة البناء
1424/03/24 هـ	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الزهراء	الحي
3 / 526 / ع	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
180 - 177	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي مكون من بدروم ودور أرضي وأول وثاني وملحق علوي.

بيانات الارض	
تجاري مكتبي	استعمال الارض حسب النظام
4,761.50 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
41	شارع عرض 15 م	شمالا
47	قطعة رقم 183	جنوبا
105	شارع السبعين مترا	شرقا
109	قطع رقم 178 - 179 - 181 - 182	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :

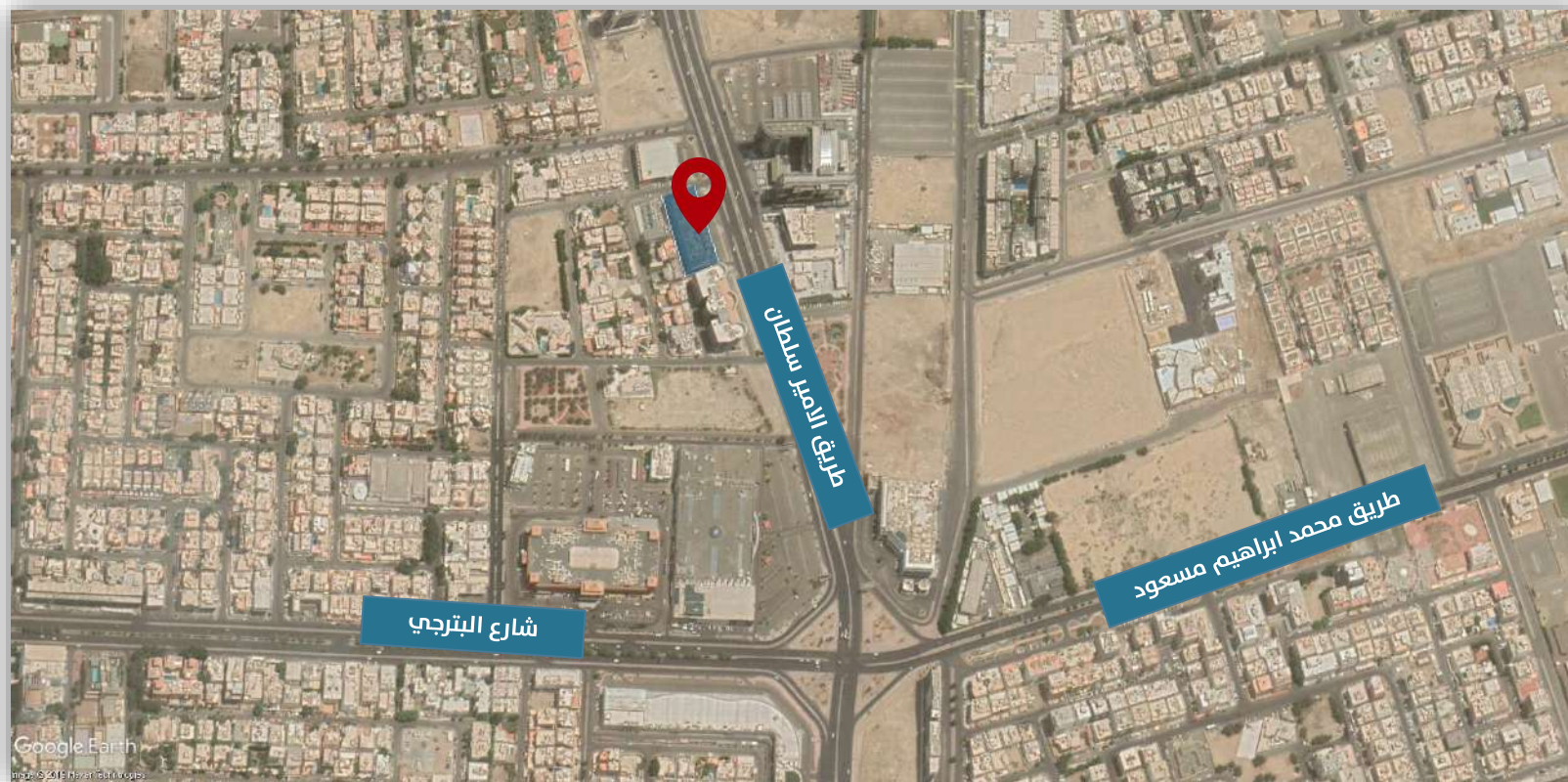


بيانات العقار			
3 أدوار وملحق علوي	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
2.5	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	15,259.40 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	18 سنة	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

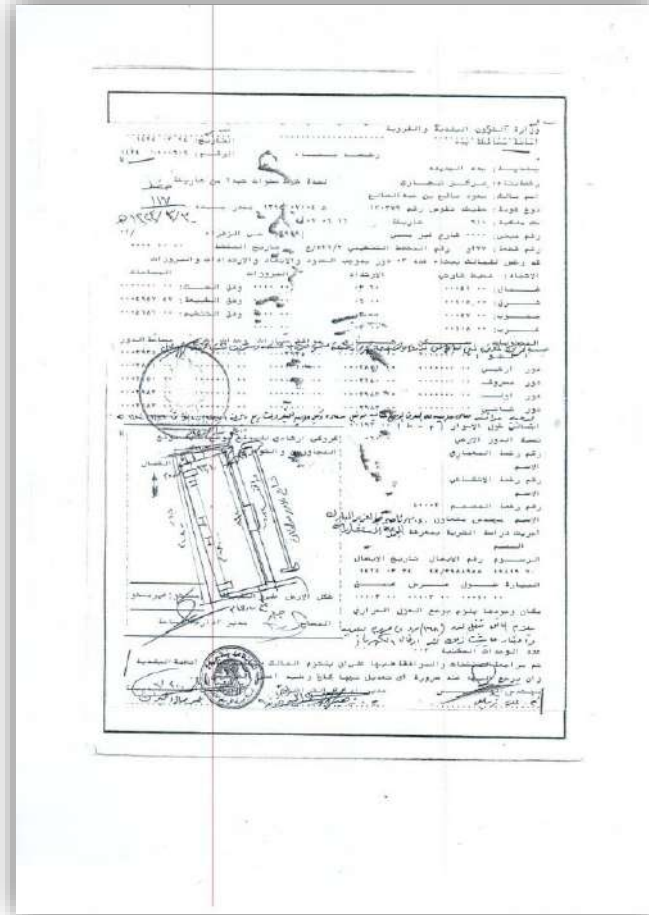
الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	متوفر







مستندات العقار :



ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل



العوامل المؤثرة على الطلب:



- أسعار العقارات في مدينة جدة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :



- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع
أرض تجارية	عرض	9,810	1/12/2025	137,340,000.00	14,000.00	3 شوارع	الوسطاء والمكاتب العقارية	21.594984, 39.144703
أرض تجارية	عرض	2,850	1/12/2025	47,880,000.00	16,800.00	3 شوارع	الوسطاء والمكاتب العقارية	21.624930, 39.135989
أرض تجارية	عرض	2,144	1/12/2025	38,592,000.00	18,000.00	شارعين	الوسطاء والمكاتب العقارية	21.650876, 39.126514

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 6% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.00% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.50%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.53%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 10.00% .



تفاصيل الدخل	
8,310,484	إجمالي دخل العقار
75.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
10.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.00%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة ونسب الإشغال تقديريا.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
17,730	16,548	13,790	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-5.00%	2,144.00	-5.00%	2,850.00	5.00%	9,810.00	4,761.50	المساحة
0.00%	شارعين	-1.50%	3 شوارع	-1.50%	3 شوارع	شارعين	عدد الشوارع
0.00%	طريق الأمير سلطان	0.00%	طريق الأمير سلطان	0.00%	طريق الأمير سلطان	طريق الأمير سلطان	عرض الشوارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-6.50%		-8.00%		2.00%			مجموع نسب التسويات (%)
16,577.55		15,224.16		14,065.80			سعر البيع بعد التسويات
40.00%		30.00%		30.00%			الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة
6,631.02		4,567.25		4,219.74			مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 15,418.01					سعر المتر المربع
		SAR 15,450.00					سعر المتر المربع بعد التقريب

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
73,565,175.00	15,450.00	4,761.50	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
7,870,000.00	2,000.00	3,935.00	قبو
17,861,850.00	1,350.00	13,231.00	مساحة المباني
77,200.00	400.00	193.00	الاسوار
25,809,050.00			إجمالي قيمة المباني

73,565,175.00	قيمة الأرض
25,809,050.00	قيمة المباني الحالية
99,374,225.00	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		السنة
4	3	2	1	0		
15%	0%	0%	15%	0%		النمو السنوي
10,990,615	9,557,057	9,557,057	9,557,057	8,310,484		أجمالي الإيرادات
85%	80%	75%	70%	65%		نسبة الإشغال
9,342,023	7,645,645	7,167,792	6,689,940	5,401,815		اجمالي الايجار الحالي
10%	10%	10%	10%	10%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
934,202	764,565	716,779	668,994	540,181		قيمة المصاريف التشغيلية
8,407,821	6,881,081	6,451,013	6,020,946	4,861,633		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
120,111,722						القيمة الإستردادية (RV)
0.71	0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
85,090,172	5,956,312	5,313,457	5,429,689	5,523,803	4,861,633	صافي التدفقات النقدية
					112,175,066	صافي القيمة الحالية (NPV)
					112,175,000	قيمة العقار بعد التقريب





تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
112,175,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
مائة وإثنى عشر مليون ومائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى (مطعم) بمدينة
جدة بحي أبحر الشمالية
(مطعم برجر كنج أبحر)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
893010005753	رقم المك
1443/03/13 هـ	تاريخ المك
جدة	كتابة العدل
3700105020	رقم رخصة البناء
1438/01/22 هـ	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
أبج الشمالية	الحي
230 / ب	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
204	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري (مطعم) مكون من دور واحد.

بيانات الارض	
تجاري	استعمال الارض حسب النظام
552 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
24 م	قطعة رقم 202	شمالا
24 م	قطعة رقم 206	جنوبا
23 م	قطعة رقم 203	شرقا
23 م	شارع عرض 52 م	غربا
-	-	ملاحظات





مواصفات وخدمات المبنى :

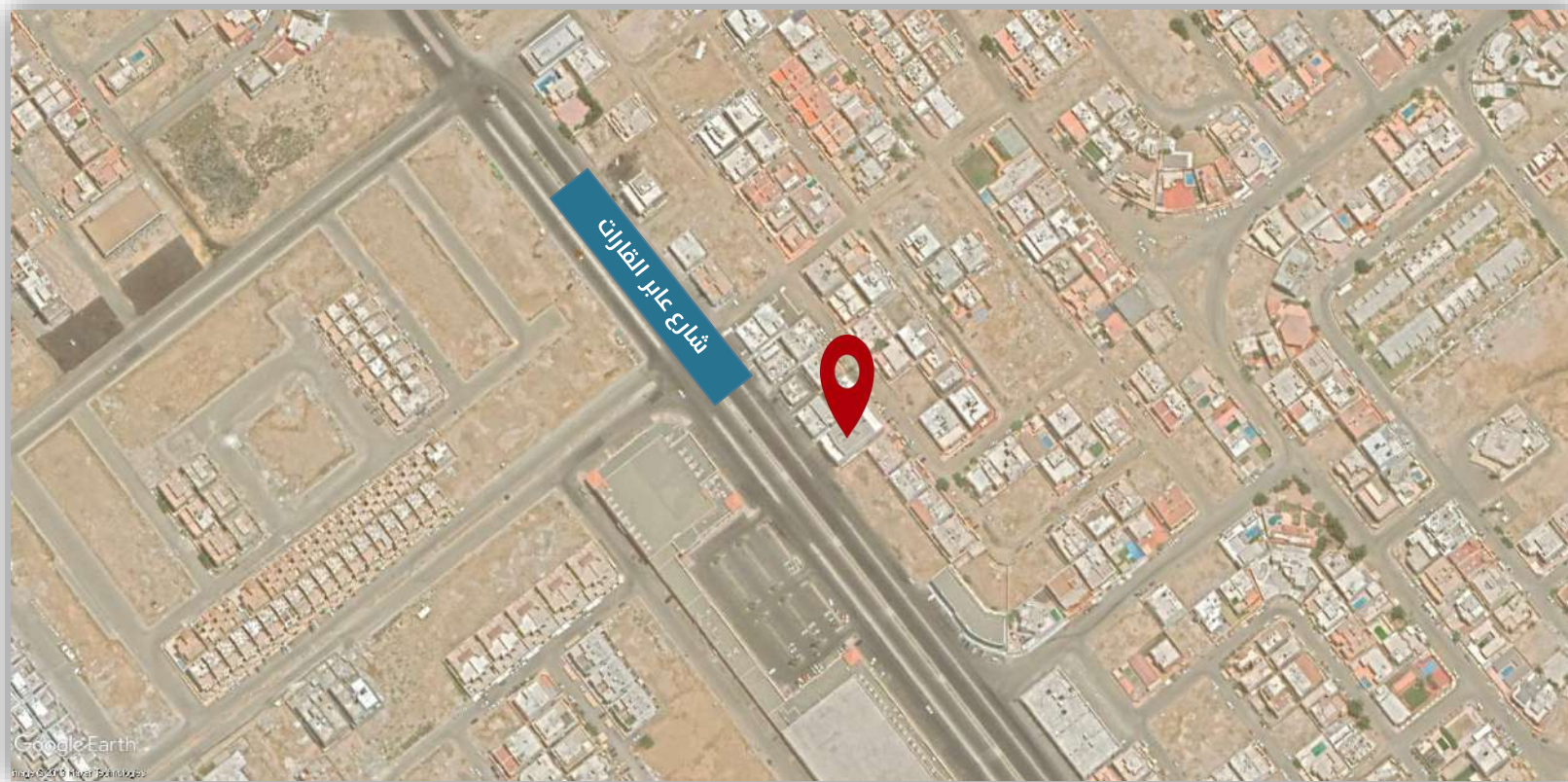


بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	تجاري (مطعم)	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	180.06 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر







العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة جدة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات . وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع
أرض تجارية	عرض	1,240	1/12/2025	8,928,000.00	7,200.00	3 شوارع	الوسطاء والمكاتب العقارية	21.770580, 39.119402
أرض تجارية	عرض	657	1/12/2025	5,256,000.00	8,000.00	شارع	الوسطاء والمكاتب العقارية	21.775299, 39.104404
أرض تجارية	عرض	750	1/12/2025	6,187,500.00	8,250.00	شارع	الوسطاء والمكاتب العقارية	21.769571, 39.109258

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

- معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :
- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 9%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 8.00% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.00%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.03%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.00% .



تفاصيل الدخل	
502,500	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
8.00%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- لم يتم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة بسبب تحميلها على المستأجر.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات						
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة		
1/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت		
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل		
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق		
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %		
8,126	7,880	7,092	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق		
2.50%	1.50%	5.00%	552.00	المساحة		
0.00%	0.00%	-2.50%	شارع	عدد الشوارع		
0.00%	0.00%	0.00%	أبهر الشمالية	عرض الشوارع		
0.00%	0.00%	0.00%	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)		
1.00%	0.00%	1.00%	-	مجموع نسب التسويات (%)		
8,207.51	7,880.00	7,162.92	-	سعر البيع بعد التسويات		
40.00%	30.00%	30.00%	-	الأوزان النسبية للمقارنات		
3,283.01	2,364.00	2,148.88	-	مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي		
	SAR 7,795.88		-	سعر المتر المربع		
	SAR 7,800.00		-	سعر المتر المربع بعد التقريب		

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
4,305,600.00	7,800.00	552.00	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
342,114.00	1,900.00	180.06	مساحة المباني
342,114.00			إجمالي قيمة المباني

4,305,600.00	قيمة الأرض
342,114.00	قيمة المباني الحالية
4,647,714.00	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		السنة
4	3	2	1	0		
0%	0%	0%	10%	0%		النمو السنوي
553,504	553,504	553,504	553,504	502,500		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
553,504	553,504	553,504	553,504	502,500		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
553,504	553,504	553,504	553,504	502,500		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
6,918,797						القيمة الإستردادية (RV)
0.71	0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
4,901,450	392,116	427,406	465,873	507,802	502,500	صافي التدفقات النقدية
					7,197,147	صافي القيمة الحالية (NPV)
					7,197,000	قيمة العقار بعد التقريب





تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
7,197,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
سبعة مليون ومائة وسبعة وتسعون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى تجاري بمدينة
جدة بحي الشراع
(عقار الشراع)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
793010005754	رقم المك
1443/03/13 هـ	تاريخ المك
جدة	كتابة العدل
3800113362	رقم رخصة البناء
1438/07/13 هـ	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الشرع	الحي
3 / 505 / ت	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
ب/270 – ب/269 – ب/251 – ب/250	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكون من دور واحد.

بيانات الارض	
تجاري	استعمال الارض حسب النظام
1,995.50 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
37 م + 4.42 م	مواقف سيارات وشارع عرض 52 م	شمالا
40 م	جار	جنوبا
47 م	جار	شرقا
50 م	شارع عرض 18 م و مواقف سيارات	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :

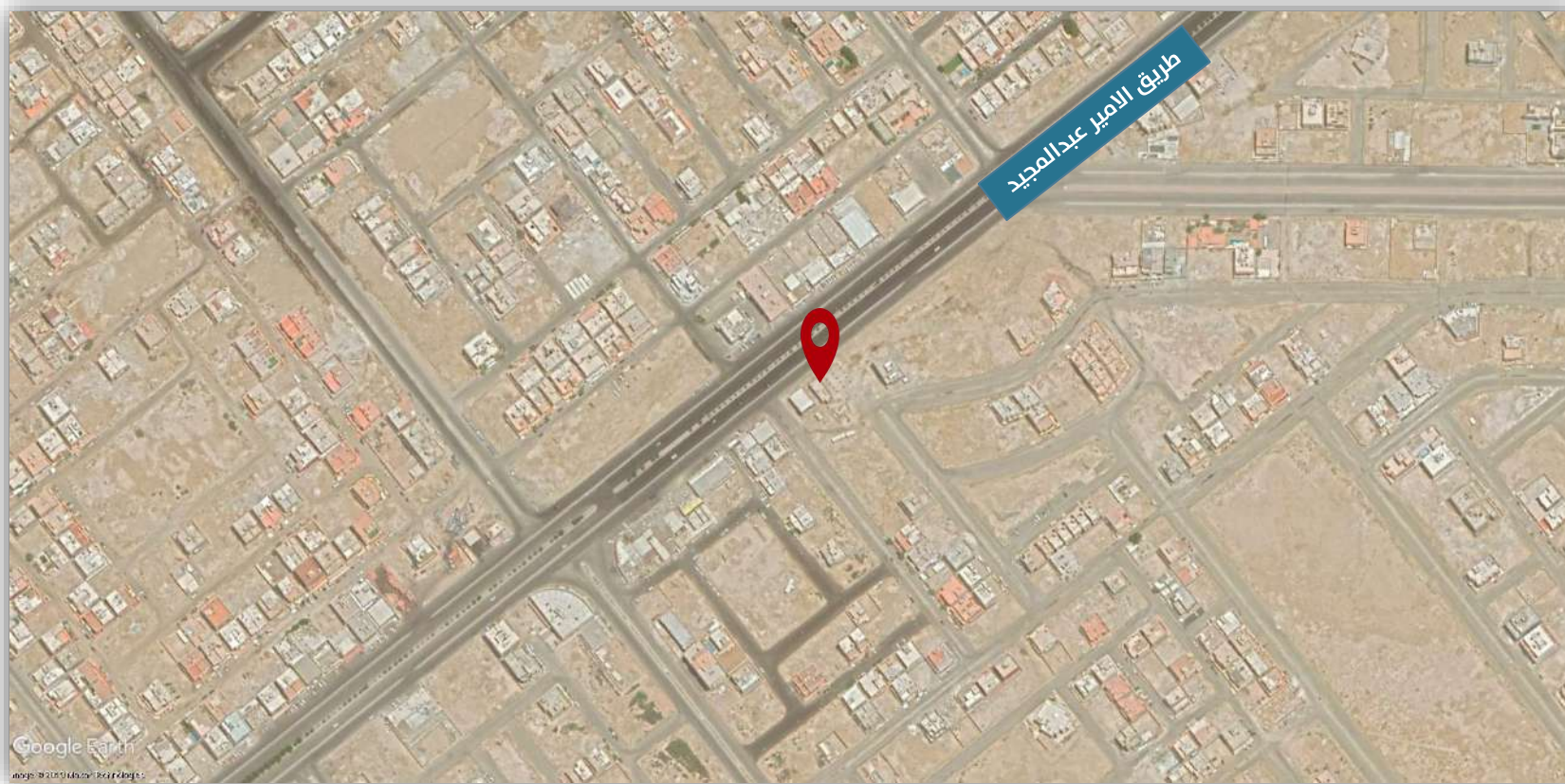


بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	مطعم + معارض	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	864.14 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	3 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر







العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة جدة .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .

المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات . وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
الموقع	مصدر المقارنة	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية	المساحة (م ²)	العقار المقارن
21.780711, 39.099949	وزارة العدل	شارعين	7,704.00	9,499,032.00	3/11/2025	تنفيذ	1,233	أرض تجارية
21.772923, 39.089457	وزارة العدل	شارع	9,523.00	4,999,575.00	6/9/2025	تنفيذ	525	أرض تجارية
21.770177, 39.085698	المكاتب العقارية	الوسطاء	7,500.00	7,500,000.00	1/12/2025	عرض	1,000	أرض تجارية

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 9%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 8.00% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.00%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.03%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.00% .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
750,000	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
8.00%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- لم يتم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة بسبب تحميلها على المستأجر.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/12/2025	6/9/2025	3/11/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
7,388	9,380	7,588	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-2.50%	1,000.00	-10.00%	525.00	-5.00%	1,233.00	1,995.50	المساحة
1.50%	شارعين	2.50%	شارع	1.50%	شارعين	3	عدد الشوارع
0.00%	الشارع	0.00%	الشارع	0.00%	الشارع		عرض الشوارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري		تسويات أخرى (الإستخدام)
-2.50%	-9.00%	-5.00%	-	-	-	-	مجموع نسب التسويات (%)
7,202.81	8,535.94	7,209.02	-	-	-	-	سعر البيع بعد التسويات
40.00%	30.00%	30.00%	-	-	-	-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
2,881.13	2,560.78	2,162.71	-	-	-	-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 7,604.61	-	-	-	-	-	سعر المتر المربع
	SAR 7,600.00	-	-	-	-	-	سعر المتر المربع بعد التقريب

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
15,165,800.00	7,600.00	1,995.50	الأرض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
898,590.00	1,650.00	544.60	مساحة المباني
36,000.00	400.00	90.00	الاسوار
934,590.00			إجمالي قيمة المباني
15,165,800.00	قيمة الأرض		
934,590.00	قيمة المباني الحالية		
16,100,390.00	القيمة الإجمالية للعقار		

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :
قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
750,000.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
750,000.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
750,000.00	صافي الدخل للعقار
7.50%	معدل الرسملة
10,000,000.00	قيمة العقار بطريقة الإستثمار





تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه ، فان تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة التكلفة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	16,100,390 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	سته عشر مليون ومائة ألف وثلاثمائة وتسعون ريال سعودي





قالب VALIE

تقرير تقييم مركز تجاري بمدينة
الدمام بحي الفيصلية
(ويست أفنيو مول)



ملخص بيانات العقار	
مركز تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
330129001945	رقم الصك
1443/06/16 هـ	تاريخ الصك
الدمام	كتابة العدل
1436/002353 هـ	رقم رخصة البناء
1439/09/20 هـ	تاريخ رخصة البناء
الدمام	المدينة
الفيصلية	الحي
ش د 1330	رقم المخطط التنظيمي
2	رقم البلك
5	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

العقار عبارة عن مركز تجاري مكون من بدرومين ودور أرضي وميزانين ودور أول وثاني ومواقف للسيارات , والمركز يحتوي على محلات تجارية ومنطقة ألعاب ومطاعم وصالة سينما .

بيانات الارض	
مركز تجاري	استعمال الارض حسب النظام
57,215.32 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
174.4	شارع عرض 30 م	شمالا
187.43	شارع عرض 20 م	جنوبا
292.08	شارع عرض 60.96 م	شرقا
334.03	شارع عرض 20 م	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :

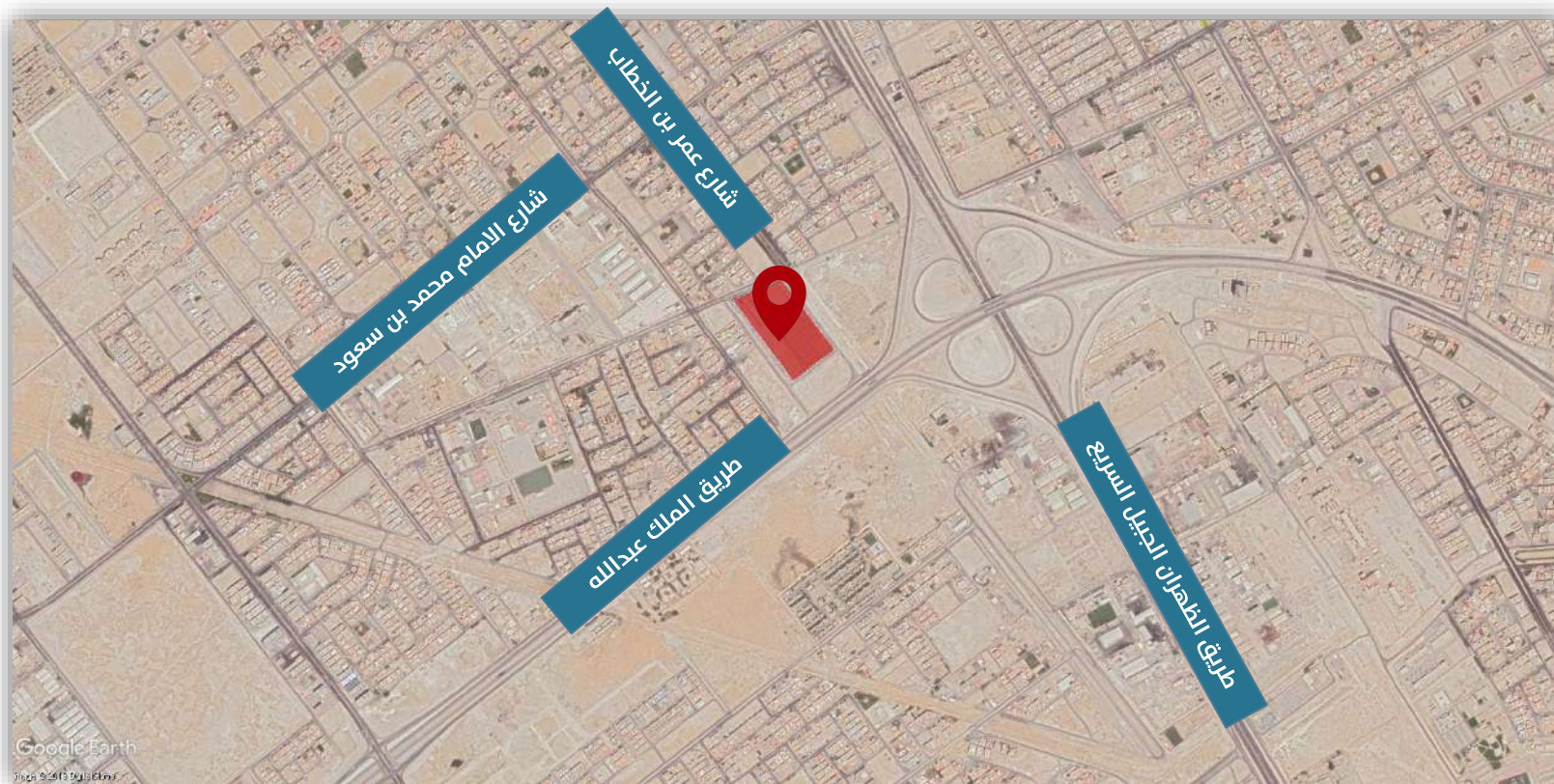


بيانات العقار			
3 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	مركز تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	61,998 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر







العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الدمام .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع
أرض تجارية	تنفيذ	720.00	24/05/2025	2,749,680.00	3,819.00	شارع	وزارة العدل	24.649689, 46.660462
أرض تجارية	تنفيذ	720.00	24/05/2025	2,749,680.00	3,819.00	شارع	وزارة العدل	24.649619, 46.661419
أرض تجارية	عرض	500.00	31/12/2025	2,000,000.00	4,000.00	شارع	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.648951, 46.663520

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
- طريقة عائد المقرض .
- طريقة المسح السوقي.

ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 6% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.00% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.00%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.03%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.00% .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
23,500,000	إجمالي دخل العقار
89.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
20.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.00%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني لمنطقة العقار , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
31/12/2025	24/05/2025	24/05/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
3,940	3,762	3,762	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-25.00%	500.00	-25.00%	720.00	-25.00%	720.00	57,215.32	المساحة
2.50%	شارع	2.50%	شارع	2.50%	شارع	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	0.00%	الفيصلية	الفيصلية	عرض الشوارع
-5.00%	تجاري	-5.00%	تجاري	-5.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-29.00%		-29.00%		-29.00%			مجموع نسب التسويات (%)
2,797.40		2,670.82		2,670.82			سعر البيع بعد التسويات
40.00%		30.00%		30.00%			الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة
1,118.96		801.25		801.25			مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي
	SAR 2,721.45						سعر المتر المربع
	SAR 2,750.00						سعر المتر المربع بعد التقريب

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
157,342,130.00	2,750.00	57,215.32	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
13,986,000.00	2,000.00	6,993.00	قبو أول
34,091,750.00	1,750.00	19,481.00	قبو ثاني
64,742,400.00	1,800.00	35,968.00	مساحة المباني
2,756,700.00	150.00	18,378.00	مواقف السيارات
576,600.00	600.00	961.00	وارش
321,600.00	600.00	536.00	الاسوار
116,475,050.00			إجمالي قيمة المباني

157,342,130.00	قيمة الأرض
116,475,050.00	قيمة المباني الحالية
273,817,180.00	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		السنة
4	3	2	1	0		
5%	0%	0%	0%	0%		النمو السنوي
24,675,000	23,500,000	23,500,000	23,500,000	23,500,000		أجمالي الإيرادات
95%	90%	90%	85%	85%		نسبة الإشغال
23,441,250	21,150,000	21,150,000	19,975,000	19,975,000		اجمالي الايجار الحالي
20%	20%	20%	20%	20%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
4,688,250	4,230,000	4,230,000	3,995,000	3,995,000		قيمة المصاريف التشغيلية
18,753,000	16,920,000	16,920,000	15,980,000	15,980,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
267,900,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.71	0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
189,787,114	13,285,098	13,065,344	14,241,225	14,660,550	15,980,000	صافي التدفقات النقدية
					261,019,332	صافي القيمة الحالية (NPV)
					261,019,000	قيمة العقار بعد التقريب





تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	261,019,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائتان وواحد وستون مليون وتسعة عشر ألف ريال سعودي





قالي VALIE

تقرير تقييم مبنى تجاري سكني
بمدينة الرياض بحي المعذر
(ملاذك)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري سكني	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
499020006711 - 999020006710	رقم المك
1446/02/04 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1437/16964	رقم رخصة البناء
1437/02/25 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
المعذر	الحي
1569	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1/170-1/168	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

العقار عبارة عن مبنى سكني تجاري مكون من بدروم ودور أرضي وتسعة أدوار وملحق علوي ومواقف.

بيانات الارض	
استعمال الارض حسب النظام	مبنى تجاري سكني
مساحة الارض	9,286.84 متر مربع
شكل الارض	منتظمة
منسوب الارض	مستوية
الخدمات في منطقة العقار	متوفرة

الحدود و الاطوال للقطعة 1/170			الحدود و الاطوال للقطعة 1/168		
الجهة	نوع الحد	الطول	الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 17.46 م	50	شمالا	قطعة رقم 167	50
جنوبا	شارع عرض 40 م	50	جنوبا	شارع عرض 17.46 م	50
شرقا	شارع عرض 15 م	66.83 + 3.76	شرقا	شارع عرض 15 م	61.02
غربا	شارع عرض 40 م	109.56	غربا	شارع عرض 20 م	61.76
المساحة		6,217.47 متر مربع	المساحة		3,069.37 متر مربع
ملاحظات		-	ملاحظات		-



مواصفات وخدمات المبنى :

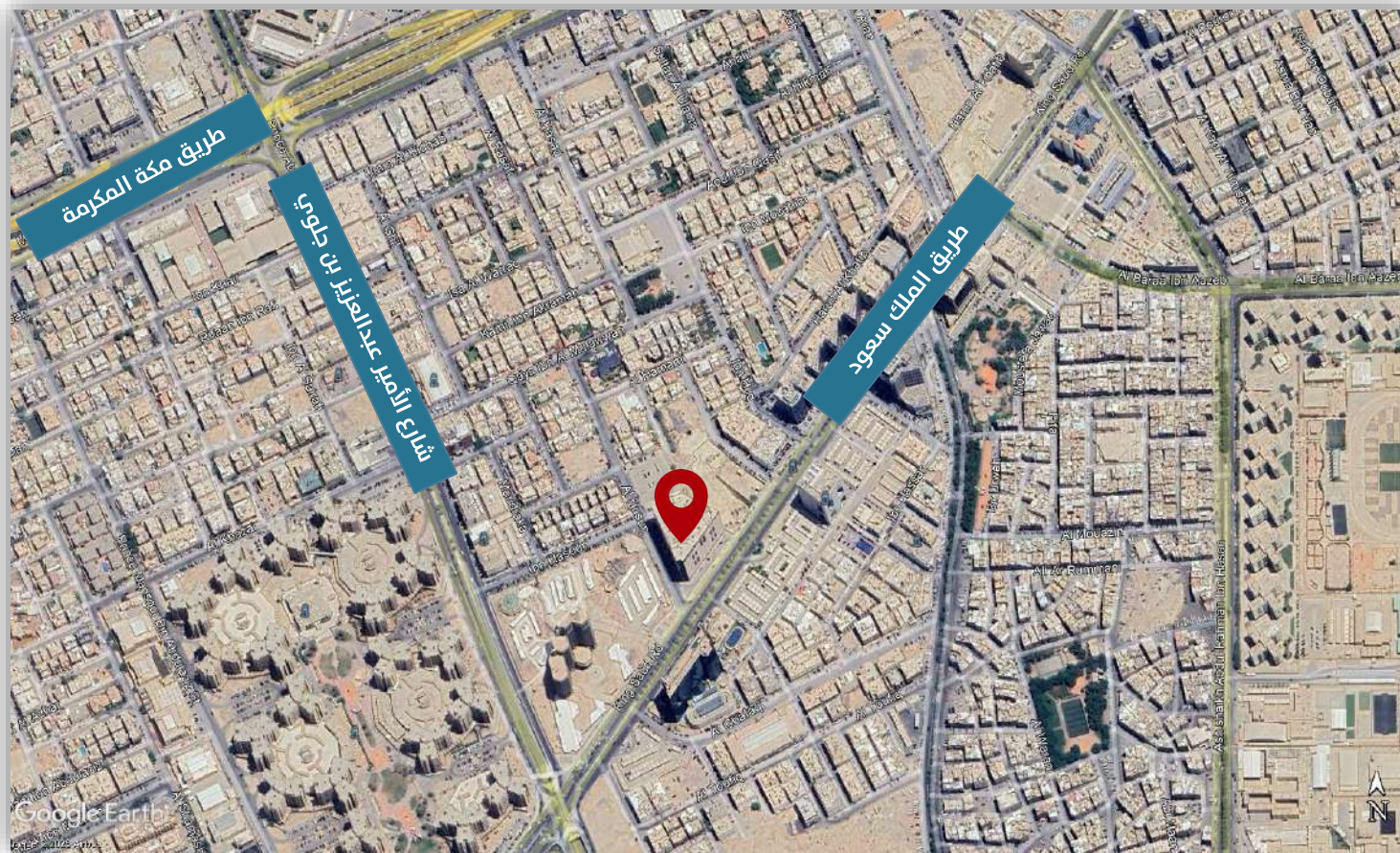


بيانات العقار			
10 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
9	الأدوار المتكررة	مبنى سكني تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	55,320.17 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	متوفر







العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة الرياض .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)							
الموقع	مصدر المقارنة	ملاحظات	ر.س/م ²	السعر (ر.س)	تاريخ العملية	نوع العملية المساحة (م ²)	العقار المقارن
24.671822, 46.701086	وزارة العدل	3 شوارع	11,000.00	29,163,970.00	5/22/2025	2,651 منفذ	أرض تجارية سكنية
24.671369, 46.700285	وزارة العدل	3 شوارع	11,000.00	8,360,000.00	5/22/2025	760 منفذ	أرض تجارية سكنية
24.682524, 46.699313	وزارة العدل	شارع	13,357.00	24,295,581.58	10/5/2025	1,819 منفذ	أرض تجارية سكنية

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.



تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
 - طريقة عائد المقرض .
 - طريقة المسح السوقي.
- ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:
- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 6% - 8%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 7.50% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.00%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.03%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.00% .



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
20,000,000	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
10.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني لمنطقة العقار , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
10/5/2025	5/22/2025	5/22/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
13,157	10,835	10,835	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
-7.50%	1,818.94	-10.00%	760.00	-5.00%	2,651.27	9,286.84	المساحة
2.50%	شارع	1.50%	3 شوارع	1.50%	3 شوارع	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	المعذر	0.00%	المعذر	0.00%	المعذر	المعذر	عرض الشوارع
0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	0.00%	سكني تجاري	سكني تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
-6.50%	-10.00%	-5.00%	-	مجموع نسب التسويات (%)			
12,301.46	9,751.50	10,293.25	-	سعر البيع بعد التسويات			
35.00%	30.00%	35.00%	-	الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة			
4,305.51	2,925.45	3,602.64	-	مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي			
	SAR 10,833.60	-	-	سعر المتر المربع			
	SAR 10,850.00	-	-	سعر المتر المربع بعد التقريب			

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
100,762,214.00	10,850.00	9,286.84	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
12,434,940.00	2,000.00	6,217.47	قبو
72,671,996.00	1,480.00	49,102.70	مساحة المباني
85,106,936.00			إجمالي قيمة المباني

100,762,214.00	قيمة الأرض
85,106,936.00	قيمة المباني الحالية
185,869,150.00	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		السنة
4	3	2	1	0		
0%	0%	0%	0%	0%		النمو السنوي
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000		اجمالي الايجار الحالي
10%	10%	10%	10%	10%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000		قيمة المصاريف التشغيلية
18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000	18,000,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
225,000,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.68	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
153,678,027	12,294,242	13,523,666	14,876,033	16,363,636	18,000,000	صافي التدفقات النقدية
					228,735,605	صافي القيمة الحالية (NPV)
					228,735,000	قيمة العقار بعد التقريب





تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	228,735,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائتان وثمانية وعشرون مليون وسبعمائة وخمسة وثلاثون ألف ريال سعودي





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى تجاري بمدينة
خميس مشيط بحي النهضة
(عقار خميس مشيط)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
393010005752	رقم الصك
1433/03/13 هـ	تاريخ الصك
خميس مشيط	كتابة العدل
450614241889	رقم رخصة البناء
1437/07/17 هـ	تاريخ رخصة البناء
خميس مشيط	المدينة
النزهة	الحي
-	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
-	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكون من دور واحد.

بيانات الارض	
تجاري	استعمال الارض حسب النظام
1,500 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
30 م	شارع عرض 20 م	شمالا
30 م	شارع عرض 20 م	جنوبا
50 م	شارع عرض 16 م	شرقا
50 م	طريق المدينة العسكرية بعرض 64 م	غربا
-	-	ملاحظات





مواصفات وخدمات المبنى :

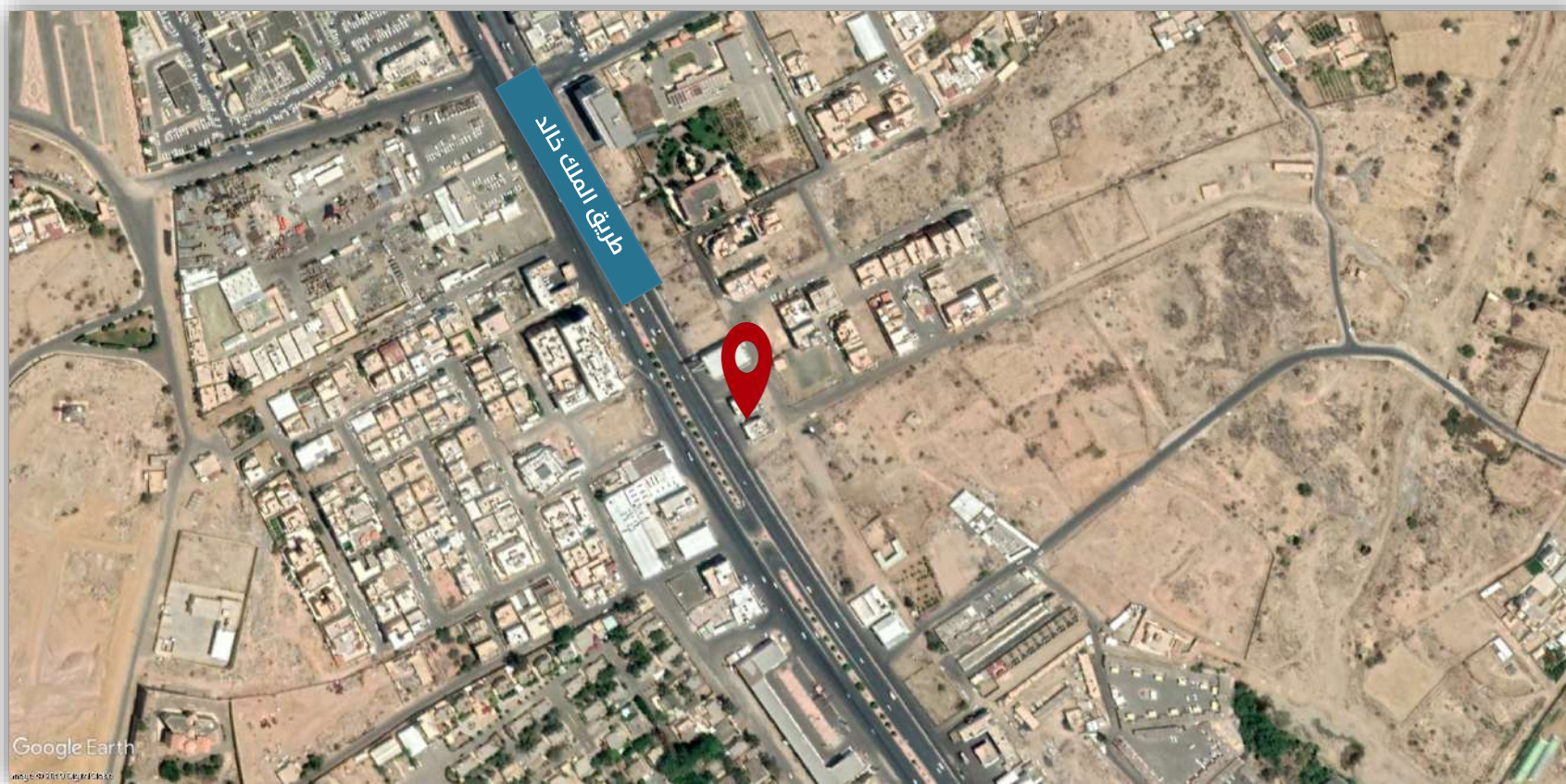


بيانات العقار			
دورين	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
0	القبو	جيد	حالة البناء
1	الدور الارضي	شاغر	شاغرية المبنى
0	الأدوار المتكررة	تجاري	استخدام المبنى
جيد	جودة التشطيب	576.20 متر مربع	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر	غير متوفر







العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة خميس مشيط .
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .

المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.



المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .
وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع
أرض تجارية	عرض	7,316	1/12/2025	35,114,400.00	4,800.00	شارعين	الوسطاء والمكاتب العقارية	18.255025, 42.753104
أرض تجارية	عرض	5,250	1/12/2025	25,200,000.00	4,800.00	شارعين	الوسطاء والمكاتب العقارية	18.250489, 42.760912
أرض تجارية	عرض	1,800	1/12/2025	9,000,000.00	5,000.00	شارعين	الوسطاء والمكاتب العقارية	18.236560, 42.786189

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
- طريقة عائد المقرض .
- طريقة المسح السوقي.

ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 9%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 8.00% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.50%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.53%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .



تفاصيل الدخل	
550,000	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
8.00%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني لمنطقة العقار .
- لم يتم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة بسبب تحميلها على المستأجر.



المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)	العقار المقارن (2)	العقار المقارن (1)	العقار محل التقييم	عناصر المقارنة			
1/12/2025	1/12/2025	1/12/2025	-	تاريخ العملية			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية عامل الوقت			
0.00%	0.00%	0.00%	-	تسوية شروط التمويل			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	تسوية ظروف السوق			
-1.50%	-1.50%	-1.50%	-	اجمالي تسويات التمويل والسوق %			
4,925	4,728	4,728	-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق			
1.50%	1,800.00	2.50%	5,250.00	5.00%	7,315.50	1,500.00	المساحة
2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	2.50%	شارعين	4 شوارع	عدد الشوارع
0.00%	النزهة	0.00%	النزهة	0.00%	النزهة	النزهة	عرض الشوارع
0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	0.00%	تجاري	تجاري	تسويات أخرى (الإستخدام)
2.50%		3.50%		6.00%		-	مجموع نسب التسويات (%)
5,048.13		4,893.48		5,011.68		-	سعر البيع بعد التسويات
40.00%		30.00%		30.00%		-	الأوزان النسبية للمقارنات المقارنة
2,019.25		1,468.04		1,503.50		-	مساهمة المقارنات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 4,990.80				-	سعر المتر المربع
		SAR 5,000.00				-	سعر المتر المربع بعد التقريب

تم احتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب قيمة الأرض والمباني "طريقة التكلفة" :

قيمة العقار بطريقة التكلفة			
إحتساب قيمة الأرض			
الإجمالي	سعر المتر المربع	المساحة	الاستعمال
7,500,000.00	5,000.00	1,500.00	الارض
إحتساب قيمة المباني			
الإجمالي	سعر المتر المربع (بعد خصم الإهلاك)	المساحة	الاستعمال
921,920.00	1,600.00	576.20	مساحة المباني
921,920.00			إجمالي قيمة المباني

7,500,000.00	قيمة الأرض
921,920.00	قيمة المباني الحالية
8,421,920.00	القيمة الإجمالية للعقار

- تم إحتساب مساحة الأرض بناء على الصك المرفق .
- تم إحتساب مساحات المباني حسب رخصة البناء المرفقة.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة : قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		السنة
4	3	2	1	0		
0%	0%	0%	0%	0%		النمو السنوي
550,000	550,000	550,000	550,000	550,000		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
550,000	550,000	550,000	550,000	550,000		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
550,000	550,000	550,000	550,000	550,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
6,875,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.70	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	معامل القيمة الحالية
4,782,073	382,566	418,910	458,706	502,283	550,000	صافي التدفقات النقدية
					7,094,538	صافي القيمة الحالية (NPV)
					7,094,000	قيمة العقار بعد التقريب





تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
7,094,000 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
سبعة مليون وأربعة وتسعون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





فاليه VALIE

تقرير تقييم أرض بمدينة الدمام بحي
الفيصلية
(أرض الدمام)



ملخص بيانات العقار	
أرض	نوع العقار
شركة تمدين الأولى العقارية	اسم المالك
1846372530800000 – 682307622600000	رقم الصك
2025/07/17 م	تاريخ الصك
السجل العقاري	كتابة العدل
-	رقم رخصة البناء
-	تاريخ رخصة البناء
الدمام	المدينة
الفيصلية	الحي
ش د 1330	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
2/1 - 1	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

العقار عبارة عن أرض مسورة مجاورة للمركز التجاري .

بيانات الارض	
تجاري	استعمال الارض حسب النظام
11,138.11 متر مربع	مساحة الارض
منتظمة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال		
الطول	نوع الحد	الجهة
حسب المك	حسب المك	شمالا
حسب المك	حسب المك	جنوبا
حسب المك	حسب المك	شرقا
حسب المك	حسب المك	غربا
-	-	ملاحظات





فاليه
VALIE



فاليه
VALIE

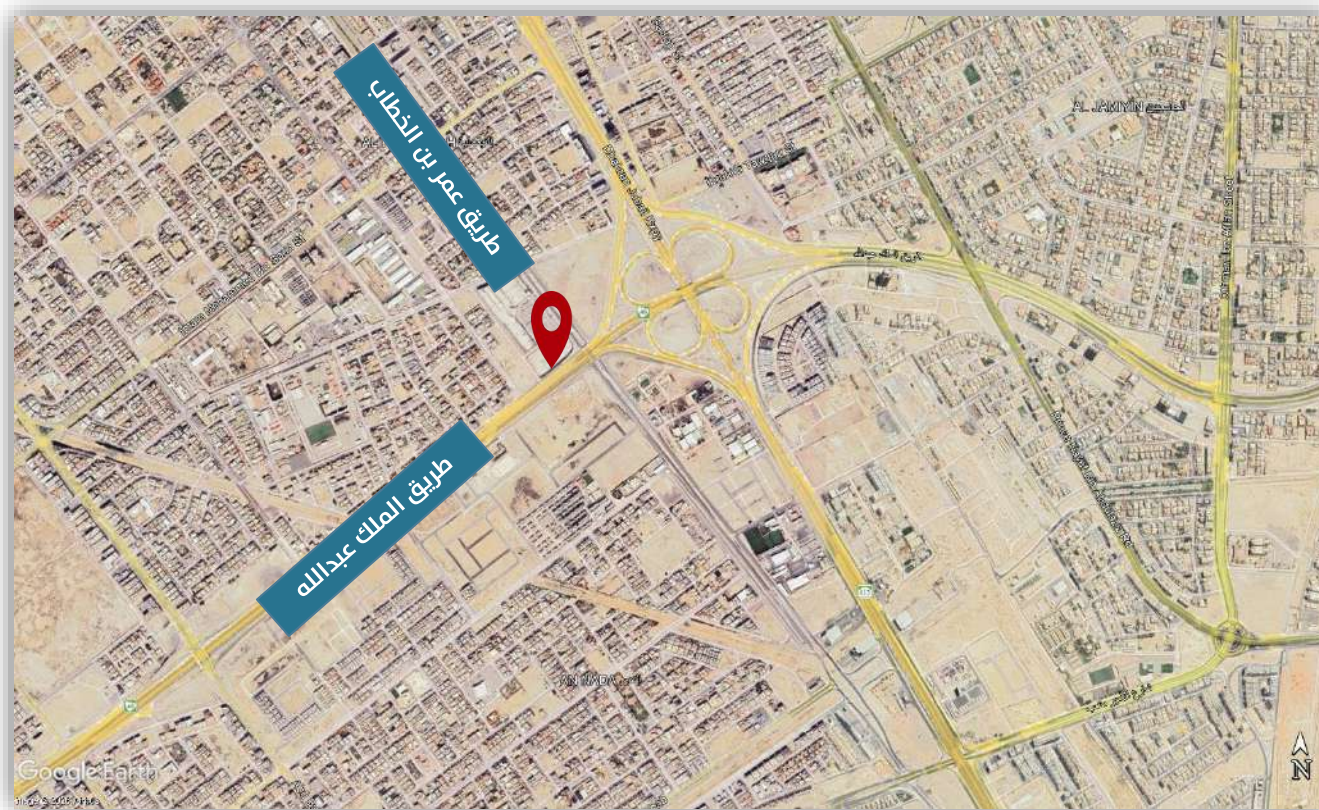


فاليه
VALIE



فاليه
VALIE





مستندات العقار :

صك تسجيل ملكية
رقم العقار / 194637253080000

REGA
الهيئة العامة للعقار
Real Estate Regulatory Authority

معلومات العقار

الرقم	المنطقة	البلد	المساحة	الارتفاع	الغرض
40221	دبي	الإمارات العربية المتحدة	1999	10	تجاري

معلومات المالك

اسم المالك	رقم الهاتف	البلد	الجنسية	تاريخ الميلاد
أحمد محمد بن راشد	971 50 511 17	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	1980/03/01

معلومات المالك

رقم الهوية	تاريخ الميلاد	الجنسية	البلد	العنوان
300979752	1980/03/01	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	شركة عمان للإنشاءات والتجارة

QR Code

صك تسجيل ملكية
رقم العقار / 6823076226000000

REGA
الهيئة العامة للعقار
Real Estate Regulatory Authority

معلومات العقار

الرقم	المنطقة	البلد	المساحة	الارتفاع	الغرض
40221	دبي	الإمارات العربية المتحدة	1999	10	تجاري

معلومات المالك

اسم المالك	رقم الهاتف	البلد	الجنسية	تاريخ الميلاد
أحمد محمد بن راشد	971 50 511 17	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	1980/03/01

معلومات المالك

رقم الهوية	تاريخ الميلاد	الجنسية	البلد	العنوان
300979752	1980/03/01	الإمارات العربية المتحدة	الإمارات العربية المتحدة	شركة عمان للإنشاءات والتجارة

QR Code

صك تسجيل ملكية
رقم العقار / 184637253080000

REGA
الهيئة العامة للعقار
Real Estate Regulatory Authority

خريطة العقار

معلومات العقار

معلومات المالك

معلومات المالك

QR Code

صك تسجيل ملكية
رقم العقار / 6823076226000000

REGA
الهيئة العامة للعقار
Real Estate Regulatory Authority

خريطة العقار

معلومات العقار

معلومات المالك

معلومات المالك

QR Code

ملاحظة : الشركة غير مسؤولة عن التأكد من صحة الأوراق المرفقة من قبل العميل



العوامل المؤثرة على الطلب:



- أسعار العقارات في مدينة الدمام.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس، والمستشفيات، والحدائق وغيرها.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة .
- نظام البناء في منطقة العقار .



المخاطر المتعلقة بالعقار :



- انخفاض عام في أسعار العقار نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة تحد من الحركة العمرانية.
- مصاريف التشغيل والصيانة للعقار.
- الملاءة المالية للمستأجرين .
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في المشاريع المشابهة.





المقارنات :

تؤثر أسعار الأراضي والعقارات بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضا في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات . وبعد المسح الميداني بالموقع المراد تقييمه ، فإن الأسعار في المنطقة على النحو التالي :

العقارات المقارنة (الأراضي)								
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	ملاحظات	مصدر المقارنة	الموقع
أرض تجارية	تنفيذ	720.00	24/05/2025	2,749,680.00	3,819.00	شارع	وزارة العدل	26.383573, 50.073852
أرض تجارية	تنفيذ	720.00	24/05/2025	2,749,680.00	3,819.00	شارع	وزارة العدل	26.383584, 50.073846
أرض تجارية	عرض	500.00	31/12/2025	2,000,000.00	4,000.00	شارع	الوسطاء والمكاتب العقارية	24.648951, 46.663520

مصدر بيانات المقارنات : مؤشرات وزارة العدل والوسطاء العقاريين والمواقع العقارية على الإنترنت والبيانات الخاصة بالشركة.

تحليل معدل الرسملة (Capitalization rate):

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل إلى قيمة , ويتم تحديد معدل الرسملة بأحد الطرق التالية :

- طريقة الإستخلاص من السوق.
- طريقة عائد المقرض .
- طريقة المسح السوقي.

ويتأثر هذا المعدل بعدة عوامل متنوعة ، أبرزها ما يلي:

- نوعية البناء: جوده البناء , التشطيب , عمر المبنى ... إلخ .
 - الموقع: سهولة الوصول , جوده المنطقة المحيطة .. إلخ .
 - العرض والطلب: ندرة المشروعات المدرة للدخل ذات الجودة وتكلفه الفرصة البديلة .
 - نمو منطقة العقار: مستوى نمو الحي والمنطقة المحيطة .
 - جودة المستأجرين: استمرارية دفع قيمة الايجار (استمرار التدفقات النقدية الجارية للمشروع) .
- وإستنادا إلى الصفقات الحديثة في منطقة العقار تبين ان معدل الرسملة , يتراوح بين 7% - 9%, وبناءا عليه فقد تحديد معدل الرسملة للمشروع بنسبة 8.00% .

تحليل معدل الخصم (Discount rate):

معدل الخصم هو معدل العائد المطلوب والذي يستعمل لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لتقدير القيمة الحالية .

تحليل معدل الخصم	
4.86%	معدل العائد على السندات الحكومية
2.17%	معدل التضخم
1.50%	علاوة مخاطر السوق
1.00%	علاوة المخاطر الخاصة
9.53%	الإجمالي

وبناءا عليه فقد تحديد معدل الخصم للمشروع بعد التقريب بنسبة 9.50% .

المقارنات وعوامل التسوية (الأرض) :

جدول التسويات							
العقار المقارن (3)		العقار المقارن (2)		العقار المقارن (1)		العقار محل التقييم	
31/12/2025		24/05/2025		24/05/2025		-	
0.00%		0.00%		0.00%		-	عناصر المقارنة
0.00%		0.00%		0.00%		-	تاريخ العملية
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	تسوية عامل الوقت
-1.50%		-1.50%		-1.50%		-	تسوية شروط التمويل
3,940		3,762		3,762		-	تسوية ظروف السوق
-15.00%		-15.00%		-15.00%		11,138.11	اجمالي تسويات التمويل والسوق %
500.00		720.00		720.00		-	سعر البيع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق
-2.50%		-2.50%		-2.50%		-	المساحة
الفيصلية		الفيصلية		الفيصلية		3 شوارع	عدد الشوارع
تجاري		تجاري		تجاري		الفيصلية	عرض الشوارع
-19.00%		-19.00%		-19.00%		-	تسويات أخرى (الإستخدام)
3,191.40		3,046.99		3,046.99		-	مجموع نسب التسويات (%)
30.00%		35.00%		35.00%		-	سعر البيع بعد التسويات
957.42		1,066.45		1,066.45		-	الأوزان النسبية للعقارات المقارنة
		SAR 3,090.31				-	مساهمة العقارات المقارنة حسب الوزن النسبي
		SAR 3,100.00				-	سعر المتر المربع
						-	سعر المتر المربع بعد التقريب

تم إحتساب تسويات الأراضي و نسب التغييرات حسب تقدير المقيم العقاري و قياس متغيرات السوق العقاري مثل العرض والطلب , والوضع الحالي للسوق العقاري , وبعض العوامل مثل (المساحة , عرض الشارع , موقع الأرض بالنسبة للمخطط .. إلخ) .

تقدير القيمة للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة للعقار بتاريخ 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :




إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه، فإن تقييم العقار بأسلوب السوق (طريقة المقارنات) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل إليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس لقيمة العقار موضوع التقييم .

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	34,528,141 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	أربعة وثلاثون مليون وخمسمائة وثمانية وعشرون ألف ومائة وواحد وأربعون ريال سعودي



التوقيع وإعتماد التقرير :



الختم	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
 <p>Real Estate Valuation للثمن العقاري C.R 1010517333</p>	عبدالمجيد بن حمد العليان	عبدالله بن إبراهيم السكران
	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار	عضو أساسي زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - فرع العقار
	رقم العضوية 1210000094	رقم العضوية 1210002201
		





شهادة التسجيل في بوابة الخدمات الإلكترونية :

بوابة الخدمات الإلكترونية

رقم التقرير:	1679190
منشأة التقييم:	شركة فالي للتقييم العقاري
العميل:	شركة ملكية للإستثمار
الغرض من التقييم:	أغراض محاسبية
عدد الاصول:	17
نوع التقرير:	ملخص التقرير
تاريخ إصدار التقرير:	Thu 26 Mar, 2026

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:





علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

Tel. 920009518 | Fax. +966 11 217 5691 | Mob. +966 554 111 632

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)

