Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

With You Every Step
Every Time

معك في كل خطوة
في أي وقت







Square Meter
متر مربع
للدراسات والتقييم العقاري

تقرير تقييم المعذر ريت

2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

العنوان	ص
جينكس المعذر	4
برج المحمدية	38
معارض التخصصي	70
برج الصحافة الأول	102
برج الصحافة الثاني	134
مستودعات السلي	166
مدارس السلام	201
جينكس الربيع	236
مدرسة النخبة التربوية	269
مستودعات الحائر	305
اجنحة تولان الفندقية	337
منفعة القدس	370
منفعة وادي لبن	398
منفعة الضباب	426
مستشفى برجيل	454

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

أسم العقار	تصنيف العقار	القيمة النهائية للعقارات
جينكس المعذر	تجاري /مكتبي /ضيافة	178,440,000.00
برج المحمدية	تجاري /مكتبي	132,334,000.00
معارض التخصصي	تجاري	75,571,000.00
برج الصحافة الأول	مكتبي	63,673,000.00
برج الصحافة الثاني	مكتبي	64,387,000.00
مستودعات السلي	صناعي	61,149,000.00
مدارس السلام	تعليمي	54,906,000.00
جينكس الربيع	تجاري /ضيافة	45,753,000.00
مدارس النخبة التربوية	تعليمي	38,245,000
مستودعات الحائر	صناعي	26,601,000.00
اجنحة تولان الفندقية	ضيافة	31,169,000.00
منفعة القدس	تجاري	457,000.00
منفعة وادي لبن	تجاري	466,000.00
منفعة الضباب	تجاري	1,557,000.00
مستشفى برجيل	رعاية صحية	120,318,000.00
الإجمالي		895,026,000

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

جينكس المعذر





2026/07/20 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	6
1.1	الملخص التنفيذي	7
1.2	الشروط والأحكام	10
1.3	معايير التقييم الدولية	11
1.4	العقار محل التقييم	13
1.5	آلية التقييم	15
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	18
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	19
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	20
2.3	صور العقار	24
3	الفصل الثالث: التقييم	25
3.1	التقييم	26
3.2	النتائج الأولية	33
3.3	القيمة النهائية	33
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	33
4	الفصل الرابع: الملاحق	34
4.1	صور مستندات العقار	35

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	جينكس المعذر
	نوع العقار	مبني
	الموقع	حي المعذر - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم 310112050696
		التاريخ 1438/11/22 هـ
		المالك شركة بيتك الحفظ للعقارات
بيانات العميل	مساحة الأرض	10,709.16 م^2
	مساحة مسطحات البناء	22,707.37
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16827
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2026. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك رخصة البناء
المقيمون	الافتراضات الخاصة	
	معد التقرير	الاسم: أحمد بدير رقم العضوية: 1220002914، منتسب فرع العقار فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %20 التوقيع
	مقيم عقاري	الاسم: عبدالملك منصور الجهني رقم العضوية: 1210003639 فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %45 التوقيع
	مدير التقييم	الاسم: عاصم يسن محمد أحمد يسن رقم العضوية: 1220001314 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع
	مراجع التقييم	الاسم: ياسر إبراهيم أسعد رقم العضوية: أساسي زميل فئة العضوية: Fellow Member, MRICS ،1210000124 نسبة المساهمة: %5 التوقيع
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم: محمد عبد الله مصيري رقم العضوية: 1210000543 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما: 178,440,000 العملة: ريال سعودي كتابة: فقط مائة وثمانية وسبعون مليوناً وأربعمائة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية	

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصنف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : (**الاستخدام الحالي**)

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**
2. **أسلوب التكلفة.- طريقة الاهلاك**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : (**سردي تفصيلي**).

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم الاعتماد على القوائم المالية الفعلية المقدمة من قبل العميل، والخاصة بالعقار قيد التقييم.

العقار عبارة عن مبنى متعدد الاستخدامات يضم محلات تجارية، مكاتب إدارية، وشقق فندقية مؤجرة بنظام شهري.

تم التحقق من منطقية الإيرادات والمصروفات مقارنة بالبيانات السوقية، ولم يتم رصد أي تناقضات جوهرية.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بناءً على الاستخدامات المختلفة للمبنى، مع افتراض بدء تحقيق الدخل الكامل ابتداءً من السنة الثانية.

تم أخذ بيانات السنة الأولى من العميل، خاصة فيما يتعلق بتكاليف التشغيل والصيانة.

أما للسنوات اللاحقة، فقد تم اعتماد نسب تشغيل وصيانة مستندة إلى بيانات سوقية لعقارات مشابهة.

تم افتراض معدلات إشغال مستقبلية لكل نوع من الاستخدامات (تجاري، إداري، فندقي) وفقًا للوضع السوقي السائد في تاريخ التقييم.

تم افتراض نسب نمو سنوي للإيرادات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في الرياض لعام 2026، إضافة إلى مؤشرات التضخم المتوقعة من مصادر رسمية.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم استخدام معدل خصم ومعدل رسملة يعكسان المخاطر المرتبطة بنوع العقار وموقعه ووضعه التأجيري، استنادًا إلى بيانات السوق في تاريخ التقييم.

معدل الخصم والمعدل النهائي تم تحديدهما من خلال تحليل لمشاريع مشابهة، مع الأخذ في الاعتبار مستوى الإشغال، نوع المستأجرين، وعقود الإيجار القائمة.

استخدام أسلوب التكلفة كمرجعية مساندة:

وفقًا لمعايير البناء في السوق المحلي. (Reinstatement Costتم تقدير تكلفة الاستبدال الحالية للعقار (

تم احتساب الإهلاك على أساس العمر المتبقي للمبنى ووضعه الحالي.

لم يتم اعتماد القيمة الناتجة من هذا الأسلوب في التقييم النهائي، لكنها دعمت التحقق من معقولية النتائج المستخلصة من أسلوب الدخل.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خالي من العيوب القانونية أو الإنشائية التي قد تؤثر على قدرته على تحقيق الدخل.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية (ما لم يرد خلاف ذلك) مع إمكانية تجديدها ضمن شروط السوق.

لم يتم استخدام أسلوب السوق نظرًا لصعوبة إيجاد مقارنات دقيقة لعقار متعدد الاستخدام بهذا الحجم والتكوين.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	الرياض	طبيعة الملكية	حرة	شمالاً	شارع عرض 14 م	بطول	61.37
رقم الصك	310112050696	تاريخ الصك	1438/11/22 هـ	جنوباً	شارع عرض 30 م	بطول	101.6
رقم القطعة	30	رقم المخطط	1343	شرقاً	الجزء الشرقي من قطعة رقم 30	بطول	126
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	شارع عرض 60 م	بطول	136.79

بيانات رخصة البناء					
رقم الرخصة	1433/20078	تاريخ الإصدار	1433/11/29	مساحة الأرض	10,709.16 م^2
نوع الرخصة	تعديل مخططات بناء	نظام البناء	-	إجمالي مسطحات المباني	22,707.37 م^2
				مواصفات المبنى	العقار عبارة عن مبنى تجاري و مكتبي و ضيافة



صورة توضح حدود العقار

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار	
البند	وصف العقار
نوع العقار	☐ سكني ☐ تجاري ☐ مكتبي ☐ فندقي ☐ زراعي ☑ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر ☑ مستخدم
استخدام المبنى	☑ مطابق للرخصة والتنظيم ☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم
نوع الإنشاء	☑ خرساني مسلح ☐ حوائط حاملة ☐ معدني ☐ أخرى
الحالة العامة للعقار	☐ جديد ☑ مستخدم ☐ يحتاج صيانة ☐ متهالك
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	☑ كهرباء ☑ مياه ☑ هاتف ☑ صرف صحي



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.1 أسلوب التكلفة:

1.60 ّ .يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقةً .

ُويقدم الاسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

1.5.1.2 قيمة الأرض:

يتم استخدام طريقة المقارنات لاستنتاج قيمة الأرض من خلال جمع بيانات العقارات المشابهة المباعة حديثاً في نطاق بحث العقار قيد التقييم وقد تم التوصل إلى العديد من المقارنات الموضح في الجدول التالي:

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	3,065 م2	27,582,120 ريال سعودي	9,000 رس / م2	2024-09-01
المقارن الثاني	الموقع	5,130 م2	54,998,730 ريال سعودي	10,721 رس / م2	2023-10-16
المقارن الثالث	الموقع	3,600 م2	34,200,000 ريال سعودي	9,500 رس / م2	2024-07-25

1.5.1.3 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.3 طرق أسلوب التكلفة:

.بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة التاج: وهي طريقة للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقة تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

1.5.1.4 الطريقة المستخدمة وآلية عملها :

طريقة تكلفة الإحلال

.تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

.عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

الخطوات الرئيسة في طريقة تكلفة الإحلال هي:

ً أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ّ ب) تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي ّ أو وظيفي ّ أو خارجي للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

1.5.1.5 مصادر معلومات حساب تكلفة المباني :

تم الاطلاع على دليل الأسعار الاسترشادية والمقدم من مركز الاستشارات تقييم , كما تم الاطلاع على بعض التقارير للشركات المتخصصة في نفس المجال مثل شركة LLA وشركة Colliers وبناءً عليه تم تحديد قيمة سعر المباني حسب التالي :-

- ❑ سعر متر القبو بـ (2,450.00 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الدور الارضي بـ (2,450.00 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الدور الاول بـ (2,450.00 ريال/م2)
- ❑ سعر متر دور المحلق العلوي بـ (2,450.00 ريال/م2)

وذلك لحساب قيمة التكلفة المباشرة للمباني .

وتم تقدير التكاليف الغير مباشرة للمباني حسب التالي: -

- تم تقدير نسبة (1.0 %) من إجمالي التكاليف لحساب قيمة تكاليف الخدمات الأخرى (مثل النقل والتوصيل)
- تم تقدير نسبة (4.2 %) لـ 50% من إجمالي التكاليف لحساب تكاليف التمويل .
- تم تقدير نسبة (0 %) لتكاليف ربحية ومخاطرة المقاول .

1.5.1.6 حساب قيمة الإهلاك أو التقادم :

هناك ثلاث أنواع رئيسية لحساب الإهلاك أو التقادم :

أ) الإهلاك/ التقادم المادي : أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) الإهلاك/ التقادم الوظيفي :أي خسارة للمنفعة ناتجة عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) الإهلاك/التقادم الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل

وبناءً على ذلك وبالنظر للعقار يتضح بأن التقادم ناتج عن التقادم المادي نظير الاستعمال وتم احتسابه على النحو التالي:

- تم تقدير العمر الافتراضي بـ (40) سنة وذلك بعد النظر للتقارير ذات العلاقة في تحديد العمر الافتراضي للمباني
- تم خصم الإهلاك والناتج عن عمر العقار الفعلي والذي يقدر بـ (8) سنة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (12,792,783 ريال سعودي) والذي تم الحصول عليها من خلال (العميل).
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (3%)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (15%)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (11)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (9.60%).
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (2.1%).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة (7.50%).

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	1.33%	AS valuar
معدل الخصم	9.60%	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	7.50%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	2 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	0 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	30 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

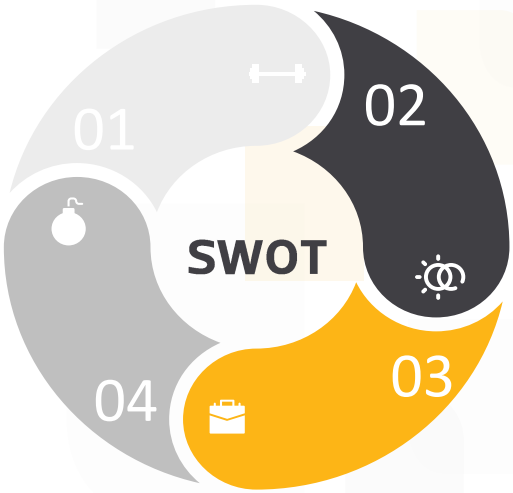
نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي المعذر في الرياض يُعد من الأحياء الراقية والمميزة في قلب العاصمة السعودية، يتميز بموقعه الحيوي قرب الدوائر الحكومية والمراكز الصحية والتعليمية، إضافةً إلى قربه من طريق الملك خالد وطريق مكة المكرمة ما يجعله نقطة وصل مهمة. يضم الحي مزيجًا من الفلل السكنية الفاخرة والشقق الحديثة، ويُعرف بهدوئه وكثرة المساحات الخضراء فيه، كما يتوفر بالحي عدد من المطاعم والمقاهي الفاخرة، إلى جانب الخدمات الأساسية مثل المدارس والمساجد والمراكز التجارية، مما يجعله خيارًا مناسبًا للعائلات الباحثة عن السكن المريح في وسط الرياض
المزايا	حي المعذر في الرياض أنه يتمتع بموقع استراتيجي قريب من أهم الطرق الرئيسية مثل طريق الملك خالد وطريق مكة، ما يسهّل التنقل والوصول السريع إلى أغلب أحياء الرياض. يتميز الحي بهدوئه وخصوصيته مع توفر الأمان، إضافة إلى انتشار المساحات الخضراء والحدائق الصغيرة التي تمنح الحي طابعًا مريحًا للعائلات. كما يضم خدمات متكاملة من مدارس ومستشفيات وأسواق، ويوجد به عدد من السفارات والفنادق الراقية، مما يعكس رقي المنطقة وارتفاع مستوى الخدمات فيها، ويزيد من قيمتها الاستثمارية.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه



1- نقاط القوة :

- يقع المشروع على شارع تجاري رئيسي في موقع استراتيجي بمدينة الرياض في حي المعذر، بالقرب من طريق الملك عبدالعزيز، مما يسهم في سهولة الوصول إليه من مختلف أنحاء الرياض.
- العقار يقع على واجهتين تجارية بطول.
- التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- قرب الموقع من مناطق حيوية مثل المطار (حوالي 45 كم) ووسط المدينة (5 كم) مما يجعله نقطة جذب للشركات والمستثمرين. القرب والبعد من مناطق الجذب
- ارتفاع الطلب على الوحدات التجارية والسكنية في المنطقة نتيجة النمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية. وسط المدينة (3كم)
- إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- قرب المشروع من مناطق السفارات والمنشآت الحكومية ما يزيد من الطلب على المكاتب التجارية والسكن الفاخر.

4- التهديدات :

- المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

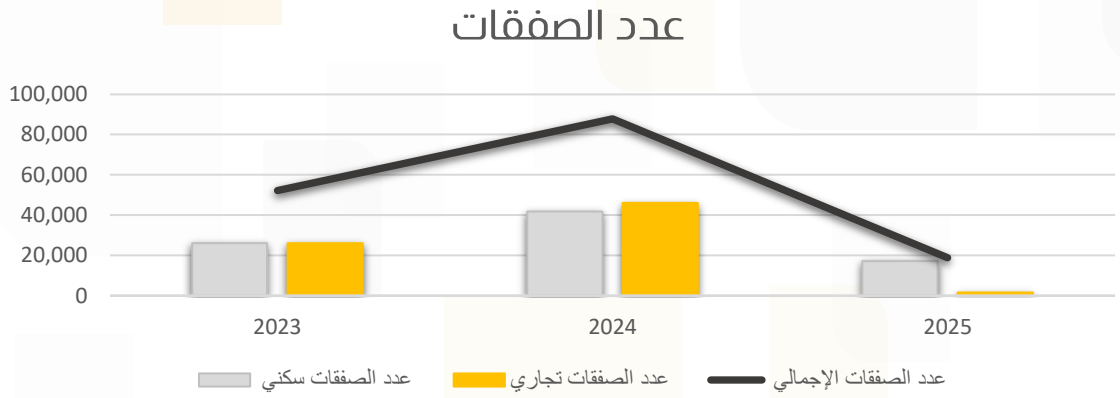
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.6 صور العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.1.1 قيمة الأرض (جدول ضبط المقارنات) :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	9,000 رس / م2		10,721 رس / م2		9,500 رس / م2	
نوع المقارن		صفقة		صفقة		صفقة	
التاريخ		2024-09-01		2023-10-16		2024-07-25	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	انخفاض نسبي	2.8 %	نفس الظروف	0.0 %
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		300.188		0	
قيمة المتر بعد التسوية		9,000 رس / م2		11,021 رس / م2		9,500 رس / م2	
الموقع	ممتاز	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	3	2	2.0 %	2	2.0 %	4	-2.5 %
المساحة (م2)	10,709.2	3,064.7	-12.5 %	5,130.0	-5.4 %	3,600.0	-9.9 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	-942 رس / م2	-10.5 %	-379 رس / م2	-3.4 %	-1,176 رس / م2	-12.4 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	8,058 رس / م2		10,642 رس / م2		8,324 رس / م2	
نسب الترجيح	-	20 %		60 %		20 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	9,662 رس					

البيان	القيمة
الإيضاح	تم إجراء عملية الترجيح بين المقارنات حسب قرب مواصفات المقارنات بالعقار قيد الدراسة للتوصل لقيمة المتر المربع
مساحة الأرض	10,709.16 م2
قيمة متر الأرض	9,661.79 رس / م2
قيمة الأرض	103,469,604.59 ريال سعودي

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.2 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.2.1 (حساب قيمة المباني)

الجدول التالي يوضح حساب قيمة تكلفة المبنى ..

قيمة الأرض		
مساحة الأرض	سعر متر الأرض	الإجمالي
10,709.16	9,661.79	103,469,604.59

التكاليف المباشرة			
البيان	المساحة/العدد	قيمة المتر	الإجمالي
القبو	6,231.50	2,450.00	15,267,175.00
الدور الارضي	6,341.13	2,450.00	15,535,768.50
الدور الأول	6,765.24	2,450.00	16,574,838.00
الملحق العلوي	3,369.50	2,450.00	8,255,275.00
إجمالي التكلفة	22,707.37		55,633,056.50

التكاليف الغير مباشر		
البيان	النسبة	القيمة
تكلفة الاستشارات الهندسية و المهنية	0.0%	0.00
تكلفة الإدارية	0.0%	0.00
تكلفة الخدمات الأخرى	0.0%	0.00
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% (2) عدد سنوات السداد نسبة التمويل 50%	2,336,588.37
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		2,336,588.37
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		57,969,644.87
عمر المبنى		8
العمر الإفتراضي		40
نسبة الإهلاك		20%
الإهلاك الفعلي للمبنى		20%
قيمة المباني بعد الإهلاك		46,375,715.90
قيمة العقار بالتكلفة		149,845,320.48

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني

رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية	متوسط مساحة الوحدة	عدد الوحدات
القبو	1.00	6,231.50	0%	0.00	0.00	0.00
الدور الارضي سكني	1.00	3,184.13	0%	0.00	0.00	0.00
الدور الأرضي تجاري	1.00	3,157.00	90%	2,841.30	210.00	14.00
الدور الأول مكاتب	1.00	1,978.00	90%	1,780.20	136.00	13.00
الدور الأول سكني	1.00	4,787.22	0%	0.00	136.00	0.00
الملحق العلوي	1.00	3,369.50	0%	0.00	0.00	0.00
الإجمالي		22,707.35		4,621.50		14.00

3.1.3.2 (بيانات دخل العقار)

دخل المحلات التجارية

Rate Increase %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Year	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
	سنة0.50	سنة1.50	سنة2.50	سنة3.50	سنة4.50	سنة5.50	سنة6.50	سنة7.50	سنة8.50	سنة9.50	سنة10.50	سنة11.50	%
المساحة التأجيرية	2,841.3	2,841.3	2,841.3	2,841.3	2,841.3	2,841.3	2,841.3	2,841.3	2,841.3	2,841.3	2,841.3	2,841.3	
معدل الإشغال	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
متوسط القيمة الإيجارية	1,640	1,640	1,640	1,640	1,640	1,812	1,812	1,812	1,812	1,812	1,812	2,002	
إجمالي الدخل الإيجاري	16,027,395.76	4,659,369.77	4,659,369.77	4,659,369.77	4,659,369.77	5,148,603.60	5,148,603.60	5,148,603.60	5,148,603.60	5,148,603.60	5,148,603.60	5,689,206.98	
الإشغار وخسائر الإئتمان	-480,821.87	-139,781.09	-139,781.09	-139,781.09	-139,781.09	-154,458.11	-154,458.11	-154,458.11	-154,458.11	-154,458.11	-154,458.11	-170,676.21	3%
الصيانة والتشغيل	-2,753,791.28	-225,979.43	-225,979.43	-225,979.43	-225,979.43	-249,707.27	-249,707.27	-249,707.27	-249,707.27	-249,707.27	-249,707.27	-275,926.54	5%
صافي الدخل	12,792,782.61	4,293,609.25	4,293,609.25	4,293,609.25	4,293,609.25	4,744,438.22	4,744,438.22	4,744,438.22	4,744,438.22	4,744,438.22	4,744,438.22	5,242,604.23	9.2%

دخل المكاتب

Rate Increase %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Year	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
	سنة0.50	سنة1.50	سنة2.50	سنة3.50	سنة4.50	سنة5.50	سنة6.50	سنة7.50	سنة8.50	سنة9.50	سنة10.50	سنة11.50	%
المساحة التأجيرية	1,780.2	1,780.2	1,780.2	1,780.2	1,780.2	1,780.2	1,780.2	1,780.2	1,780.2	1,780.2	1,780.2	1,780.2	
معدل الإشغال	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
متوسط القيمة الإيجارية	834	834	834	834	834	922	922	922	922	922	922	1,018	
إجمالي الدخل الإيجاري	0.00	1,484,825.46	1,484,825.46	1,484,825.46	1,484,825.46	1,640,732.14	1,640,732.14	1,640,732.14	1,640,732.14	1,640,732.14	1,640,732.14	1,813,009.01	
الإشغار وخسائر الإئتمان	0.00	-44,544.76	-44,544.76	-44,544.76	-44,544.76	-49,221.96	-49,221.96	-49,221.96	-49,221.96	-49,221.96	-49,221.96	-54,390.27	3%
الصيانة والتشغيل	0.00	-72,014.03	-72,014.03	-72,014.03	-72,014.03	-79,575.51	-79,575.51	-79,575.51	-79,575.51	-79,575.51	-79,575.51	-87,930.94	5%
صافي الدخل	0.00	1,368,266.66	1,368,266.66	1,368,266.66	1,368,266.66	1,511,934.66	1,511,934.66	1,511,934.66	1,511,934.66	1,511,934.66	1,511,934.66	1,670,687.80	9.2%

دخل الشقق

Rate Increase %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Year	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
	سنة0.50	سنة1.50	سنة2.50	سنة3.50	سنة4.50	سنة5.50	سنة6.50	سنة7.50	سنة8.50	سنة9.50	سنة10.50	سنة11.50	%
عدد الوحدات	135.0	135.0	135.0	135.0	135.0	135.0	135.0	135.0	135.0	135.0	135.0	135.0	
معدل الإشغال	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
متوسط القيمة الإيجارية	68,640	68,640	68,640	68,640	68,640	75,847	75,847	75,847	75,847	75,847	75,847	83,811	
إجمالي الدخل الإيجاري	0.00	9,266,400.00	9,266,400.00	9,266,400.00	9,266,400.00	10,239,372.00	10,239,372.00	10,239,372.00	10,239,372.00	10,239,372.00	10,239,372.00	11,314,506.06	
الإشغار وخسائر الإئتمان	0.00	-277,992.00	-277,992.00	-277,992.00	-277,992.00	-307,181.16	-307,181.16	-307,181.16	-307,181.16	-307,181.16	-307,181.16	-339,435.18	3%
الصيانة والتشغيل	0.00	-1,348,261.20	-1,348,261.20	-1,348,261.20	-1,348,261.20	-1,489,828.63	-1,489,828.63	-1,489,828.63	-1,489,828.63	-1,489,828.63	-1,489,828.63	-1,646,260.63	15%
صافي الدخل	0.00	7,640,146.80	7,640,146.80	7,640,146.80	7,640,146.80	8,442,362.21	8,442,362.21	8,442,362.21	8,442,362.21	8,442,362.21	8,442,362.21	9,328,810.25	82%

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	9.60%
معدل العائد عند التخارج	7.50%

3.1.3.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %		0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	سنة0.50	سنة1.50	سنة2.50	سنة3.50	سنة4.50	سنة5.50	سنة6.50	سنة7.50	سنة8.50	سنة9.50	سنة10.50	سنة11.50
نسبة الإنجاز		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل		12,792,783	13,302,023	13,302,023	13,302,023	13,302,023	14,698,735	14,698,735	14,698,735	14,698,735	14,698,735	14,698,735	16,242,102
القيمة الإستردادية												216,561,364	
الإجمالي		12,792,783	13,302,023	13,302,023	13,302,023	13,302,023	14,698,735	14,698,735	14,698,735	14,698,735	14,698,735	231,260,099	
معامل الخصم السنوي		0.96	0.87	0.80	0.73	0.66	0.60	0.55	0.50	0.46	0.42	0.38	
القيمة الحالية		12,219,677	11,593,161	10,577,701	9,651,187	8,805,828	8,878,138	8,100,491	7,390,959	6,743,576	6,152,898	88,326,270	

3.1.3.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
NPV at Discount Rate - 9.60%	178,439,886.86
Property Value	178,440,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للمحلات التجارية)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
قيمة المتر للعقار	-	1,364رس /م 2		1,301رس /م 2		1,722رس /م 2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	تجاري	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		1,364رس /م 2		1,301رس /م 2		1,722رس /م 2	
التشطيب	ممتاز	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
(م2)المساحة	210.0	44.0	-18.9 %	89.0	-6.8 %	60.0	-12.5 %
نسبة الضبط /قيمة التسوية	-	-257رس /م 2	-18.9 %	-88رس /م 2	-6.8 %	-215رس /م 2	-12.5 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	1,106رس /م 2		1,212رس /م 2		1,507رس /م 2	
نسب الترجيح	-	20 %		30 %		70 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	1,640رس					

3.1.3.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.8 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للمكاتب الإدارية)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	712 رس / م2		960 رس / م2		800 رس / م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	مكتبي	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		712 رس / م2		960 رس / م2		800 رس / م2	
التشطيب	ممتاز	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
المساحة (م2)	136.0	85.0	-3.0 %	75.0	-4.1 %	258.0	2.4 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	-21 رس / م2	-3.0 %	-39 رس / م2	-4.1 %	19 رس / م2	2.4 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	691 رس / م2		921 رس / م2		819 رس / م2	
نسب الترجيح	-	20 %		40 %		40 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	834 رس					

3.1.3.9 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.10 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للشقق السكنية)

جدول التسويات للشقق

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارن الاول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
سعر العقار	-	63,000		53,000		57,600	
تسوية عامل الوقت	2025	2025	0.00%	2025	0.00%	2025	0.00%
تسوية ظروف السوق	-	عقد	0.00%	عقد	0.00%	عقد	0.00%
قيمة العقار بعد نسب التسلسل التراكمي	-	63,000		53,000		57,600	
مساحة المباني للعقار محل التقييم	80	70	10	80	0	80	0
قيمة متر التنفيذ	-	2,450		2,450		2,450	
قيمة الفرق بالنقد	-	24,500.00		0.00		0.00	
عدد المسابح	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00
عدد المصاعد	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00
قيمة العقار بعد التسوية النقدية	-	87,500		53,000		57,600	
عدد الواجهات	2	2	0.00%	2	0.00%	2	0.00%
مستوى التشطيب	ممتاز	ممتاز	0.00%	ممتاز	0.00%	ممتاز	0.00%
مجموع نسب ضبط التسويات النسبية	-	0.00%		0.00%		0.00%	
قيمة نسب ضبط التسويات النسبية	-	0.00		0.00		0.00	
قيمة العقار بعد التسويات النسبية	-	87,500		53,000		57,600	
نسبة مساهمة العقار المقارن	-	40%		20%		40%	
قيمة العقار	-			68,640.00			
قيمة العقار النهائية	-			69,000			

3.1.3.11 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

حساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في تقييم العقار			
طريقة الحساب	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
أسلوب التكلفة	149,845,320	0%	0.00
أسلوب الدخل	178,439,886.86	100%	178,439,886.86
ناتج المتوسط			178,439,886.86
التثمين النهائي للعقار			178,440,000

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	178,440,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط مائة وثمانية وسبعون مليوناً وأربعمائة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٨/١١/٢٢ هـ
رقم الصك: ٣١٠١١٢٠٥٠٦٩٦

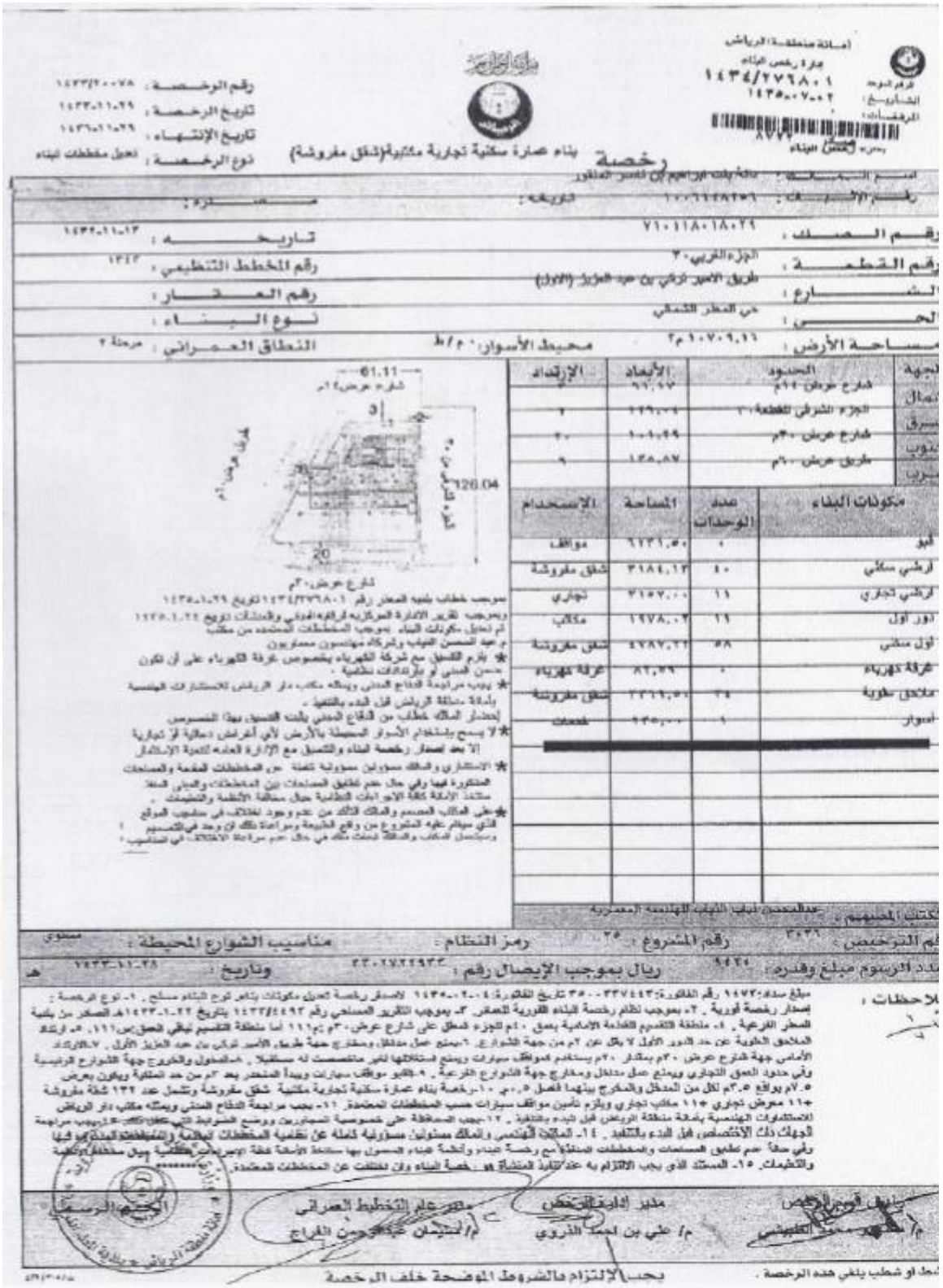
صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن الجزء الغربي من قطعة الارض رقم 30 من المخطط رقم 1343 الواقع في حي المعذر بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع 14م بطول: (61.37) واحد و ستون متر و سبعة و ثلاثون سنتمتر
جنوباً: شارع 30م بطول: (101.6) مائة و واحد متر و ستون سنتمتر
شرقاً: الجزء الشرقي من القطعة 30 بطول: (126) مائة و ستة و عشر ون متر منكسر
غرباً: طريق 60م بطول: (136.79) مائة و ستة و ثلاثون متر و تسعة و سبعون سنتمتر منكسر
ومساحتها :(10,709.16) عشرة الآف سبعمائة و تسعة متر مربعاً و ستة عشر سنتمتراً مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 210119030234 في 4 / 3/ 1437 هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ ، بثمن وقدره 192636980.71 مائة و إثنين و تسعون مليونا و ستمائة و ستة و ثلاثون ألفا و تسعمائة و ثمانون ريال و واحد و سبعون هللة ومن ضمن المبلغ مقايضة بعدد وحدات استثمارية عدد 1348588.6 ما يعادل قيمتها 134845886.5 ريال وذلك حسب خطاب الموافقه من شركة اصول وبخيت الاستثمارية المصدق عليه من الغرفة التجارية والمقيد برقم 383994121 في 22/ 11/ 1438هـ
وعليه جرى التصديق تحريراً في 22 / 11/ 1438 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة رخصة البناء



رخصة بناء عمارة سكنية تجارية مكاتب(شقق مفروشة)

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
رقم الوحدة: ١٤٣٤/٢٧٦٨٠١
التاريخ: ١٤٣٥٠٠٧٠٠٢
الرقم الموحد:

رقم الرخصة: ١٤٣٣/٢٠٠٧٨
تاريخ الرخصة: ١٤٣٣٠١١٠٢٩
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٦٠١١٠٢٩
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

اسم المالك: [illegible] بن ابراهيم بن ناصر المنقور
رقم الصك: ٢٠٠٦١٢٤٨٣٠٦ تاريخه:
مصدره:
رقم القطعة: ٢٠ الجزء الغربي
الشارع: طريق الأمير تركي بن عبد العزيز (الأول)
الحي: حي المطار الشمالي
مساحة الأرض: ١٠٧٠٩,١١ م٢ محيط الأسوار: ٠ م/ط
النطاق العمراني: مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٤م	٦٢,٠٧	٠
شرق	الجزء الشرقي للقطعة ٢٠	١٢٩,٠٠	٠
جنوب	شارع عرض ٣٠م	١٠٠,٤٩	٣٠
غرب	طريق عرض ٦٠م	١٣٥,٨٧	٩

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٦٢٣١,٥٠	مواقف
أرضي سكني	١٠	٣١٨٤,١٣	شقق مفروشة
أرضي تجاري	١١	٢١٥٧,٠٠	تجاري
دور أول	١١	١٩٧٨,٠٢	مكاتب
أول سكني	٢٨	٤٢٨٧,٢٢	شقق مفروشة
غرفة كهرباء	٠	٨٢,٩٩	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	٢٤	٢٢١٩,٥٠	شقق مفروشة
أسوار	٠	٩٣٥,٠٠٠	خدمات

شارع عرض ٢٠م

بموجب خطاب بلدية المعذر رقم ١٤٣٤/٢٧٦٨٠١ وتاريخ ١٤٣٥٠١٠٢٩
وبموجب تقرير الادارة المركزية لرقابة الفرعي والمنشآت تاريخ ١٤٣٥٠١٠٢٢
تم تعديل مكونات البناء بموجب المخططات المعتمده من مكتب
م عبد المحسن الشياب وشركاه مهندسون معماريون

★ يلزم التنسيق مع شركة الكهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون
تحت الدنى أو بالارتدادات نظامية .
★ يوجب مراجعة الدفاع المدني ويمكنه مكتب دار الرياض للاستشارات الهندسية
بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ .
إحضار المالك خطاب من الدفاع المدني بالبدء التنفيذ بهذا المخطط
★ لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائية أو تجارية
إلا بعد إصدار رخصة البناء والتنسيق مع الإدارة العامة للعدة الإعلان
★ الاستشاري والمالك مسؤولين مسؤولية تضامنية عن المخططات المقدمة والمعتمدة
المذكورة فيها وفي حال عدم تطابق المعتمدات بين المخططات والمبنى المنفذ
ستتخذ الأمانة كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمة والتعليمات .
★ على المالك المصمم والمالك التأكد من عدم وجود تعارض في مناسيب الموقع
الذي سيقام عليه المشروع من واقع الطبيعة ومراعاة ذلك أن وجد في التصميم
ويتحمل المكتب والمالك كامل ذلك في حال عدم مراعاة الاشتراطات في المناسيب .

عدد المخططين: ثلاث الثياب الهندسة المعمارية
رقم الترخيص: ٣٠٣٦ رقم المشروع: ٢٥ رمز النظام: مناسيب الشوارع المحيطة: مستوى
عدد الرسوم مبلغ وقدره: ٩٤٢٠ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٢٠٢٧٢٢٩٣٣ وتاريخ: ١٤٣٣-١١-٢٨ هـ

ملاحظات:
مبلغ سداد ١٤٧٢٠ رقم الفاتورة: ٣٥٠٠٣٣٧٤٤٣ تاريخ الفاتورة: ١٤٣٥٠١٠٠٤ لاصدار رخصة تعديل مكونات بناء نوع البناء مسلح . ١- نوع الرخصة: إصدار رخصة أولية . ٢- بموجب نظام رخصة البناء الفورية الصادر . ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٣/٤٤٩٢ بتاريخ ١٤٣٣٠١٠٢٢هـ الصادر من بلدية المطار الفرعية . ٤- منطقة التقسيم القائمة الاسامية بمعق . ١٠م للجزء المطل على شارع عرض ٣٠م بم ١١١ أما منطقة التقسيم تبقى المعق بم ١١١ . ٥- ارتداد الملاحق العلوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع . ٦- يمنع عمل مداخل ومخارج جهة طريق الأمير تركي بن عبد العزيز الأول . ٧- الارتداد الأمامي جهة شارع عرض ٣٠م بمقدار ٢٠م يستخدم لمواقف سيارات ويمنع استغلالها لغير ماتخصصت له مستقبلا . ٨- المدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود المعق التجاري ويمنع عمل مداخل ومخارج جهة الشوارع الفرعية . ٩- الغير مواقف سيارات ويبدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٥.٧م بواقع ٥.٣م لكل من المدخل والمخرج بينهما فاصل ٥.٠م . ١٠- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية مكتبية شقق مفروشة وتشمل عدد ١٢٢ شقة مفروشة + ١١ محرض تجاري + ١١ مكاتب تجاري ويلزم تأمين مواقف سيارات حسب المخططات المعتمدة . ١١- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمكنه مكتب دار الرياض الاستشارات الهندسية بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ . ١٢- يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الشروط التي تحفظ ذلك . ١٣- يجب مراجعة الجهات المختصة بالبلدية في حال وجود أي تعارض بين المخططات المعتمدة والواقع لاتخاذ ذلك الاشتراطات قبل البدء بالتنفيذ . ١٤- المالك المهندس والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن تنفيذ المخططات المعتمدة وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المعتمدة مع رخصة البناء وأنحة البناء يحق للمسؤول بها سحب الرخصة فوراً وبدون مخاطبة والتغريم . ١٥- المستند الذي يجب الالتزام به عند إقامة المنشأة هو رخصة البناء وان تختلف عن المخططات المعتمدة .

مدير إدارة رخص البناء: م/ علي بن احمد الذروي
مدير عام التخطيط العمراني: م/ سليمان عبدالرحمن الفراج
رئيس قسم الرخص: م/ [illegible]

يحق الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

تقرير تقييم

برج المحمدية





2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	40
1.1	الملخص التنفيذي	41
1.2	الشروط والأحكام	44
1.3	معايير التقييم الدولية	45
1.4	العقار محل التقييم	47
1.5	آلية التقييم	49
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	52
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	53
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	54
2.3	صور العقار	58
3	الفصل الثالث: التقييم	59
3.1	التقييم	60
3.2	النتائج الأولية	65
3.3	القيمة النهائية	65
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	65
4	الفصل الرابع: الملاحق	66
4.1	صور مستندات العقار	67

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	برج المحمدية
	نوع العقار	مبني
	الموقع	حي المعذر - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم 314002002732
		التاريخ 1440/12/28 هـ
		المالك شركة بيتك الحفظ للعقارات
بيانات العميل	مساحة الأرض	2,109 م^2
	مساحة مسطحات البناء	15,562.92م^2
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16829
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك رخصة البناء	
	الافتراضات الخاصة		
المقيمون	معد التقرير	الاسم	أحمد بدير
		رقم العضوية	1220002914، منتسب فرع العقار
		فئة العضوية	منتسب
		نسبة المساهمة	%20
		التوقيع	
	مقيم عقاري	الاسم	عبدالملك منصور الجهني
		رقم العضوية	1210003639
		فئة العضوية	منتسب
		نسبة المساهمة	%45
		التوقيع	
	مدير التقييم	الاسم	عاصم يسن محمد أحمد يسن
		رقم العضوية	1220001314
		فئة العضوية	أساسي زميل
		نسبة المساهمة	%15
		التوقيع	
	مراجع التقييم	الاسم	ياسر إبراهيم أسعد
		رقم العضوية	أساسي زميل
		فئة العضوية	Fellow Member, MRICS ،1210000124
		نسبة المساهمة	%5
		التوقيع	
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم	محمد عبد الله مصيري
		رقم العضوية	1210000543
		فئة العضوية	أساسي زميل
		نسبة المساهمة	%15
		التوقيع	
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما	132,334,000
		العملة	ريال سعودي
		كتابة	فقط مائة واثنان وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وأربعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية		

شركة متر مربع للتقييم العقاري
Square Meter
C.R: 4030467812 MN: 11000184

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : **(الاستخدام الحالي)**

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**
2. **أسلوب التكلفة. – طريقة الاهلاك**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : (**سردي تفصيلي**).

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم الاعتماد على القوائم المالية الفعلية المقدمة من قبل العميل، والخاصة بالعقار قيد التقييم.

العقار عبارة عن مبنى مكاتب إدارية،.

تم التحقق من منطقية الإيرادات والمصروفات مقارنة بالبيانات السوقية، ولم يتم رصد أي تناقضات جوهرية.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بناءً على الاستخدامات المختلفة للمبنى، مع افتراض بدء تحقيق الدخل الكامل ابتداءً من السنة الثانية.

تم أخذ بيانات السنة الأولى من العميل، خاصة فيما يتعلق بتكاليف التشغيل والصيانة.

أما للسنوات اللاحقة، فقد تم اعتماد نسب تشغيل وصيانة مستندة إلى بيانات سوقية لعقارات مشابهة.

تم افتراض معدلات إشغال مستقبلية للاستخدام (، إداري،) وفقًا للوضع السوقي السائد في تاريخ التقييم.

تم افتراض نسب نمو سنوي للإيرادات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في الرياض لعام 2025، إضافة إلى مؤشرات التضخم المتوقعة من مصادر رسمية.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم استخدام معدل خصم ومعدل رسملة يعكسان المخاطر المرتبطة بنوع العقار وموقعه ووضعه التأجيري، استنادًا إلى بيانات السوق في تاريخ التقييم.

معدل الخصم والمعدل النهائي تم تحديدهما من خلال تحليل لمشاريع مشابهة، مع الأخذ في الاعتبار مستوى الإشغال، نوع المستأجرين، وعقود الإيجار القائمة.

استخدام أسلوب التكلفة كمرجعية مساندة:

وفقًا لمعايير البناء في السوق المحلي. (Reinstatement Costتم تقدير تكلفة الاستبدال الحالية للعقار (

تم احتساب الإهلاك على أساس العمر المتبقي للمبنى ووضعه الحالي.

لم يتم اعتماد القيمة الناتجة من هذا الأسلوب في التقييم النهائي، لكنها دعمت التحقق من معقولية النتائج المستخلصة من أسلوب الدخل.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خالي من العيوب القانونية أو الإنشائية التي قد تؤثر على قدرته على تحقيق الدخل.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية (ما لم يرد خلاف ذلك) مع إمكانية تجديدها ضمن شروط السوق.

لم يتم استخدام أسلوب السوق نظرًا لصعوبة إيجاد مقارنات دقيقة لعقار متعدد الاستخدام بهذا الحجم والتكوين.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	الرياض	طبيعة الملكية	حرة	شمالاً	شارع عرض 10 م	بطول	57 م
رقم الصك	314002002732	تاريخ الصك	1440/12/28 هـ	جنوباً	ملك عبدالعزيز الموسى	بطول	57 م
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	1343	شرقاً	شارع عرض 80م	بطول	37 م
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	شارع عرض 14م	بطول	37 م
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض			2,109 م²
رقم الرخصة	1423/ 1771	تاريخ الإصدار	1426/06/03 هـ	إجمالي مسطحات المباني			15,562.92م²
نوع الرخصة	نقل ملكية	نظام البناء	-	مواصفات المبنى			العقار عبارة عن برج مكتبي



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار						
البند	وصف العقار					
نوع العقار	☐ سكني	■ تجاري	☐ مكتبي	☐ فندقي	☐ زراعي	☐ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر	■ مستخدم				
استخدام المبنى	■ مطابق للرخصة والتنظيم	☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم				
نوع الإنشاء	■ خرساني مسلح	☐ حوائط حاملة	☐ معدني	☐ أخرى		
الحالة العامة للعقار	☐ جديد	■ مستخدم	☐ يحتاج صيانة	☐ متهالك		
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	■ كهرباء	■ مياه	■ هاتف	■ صرف صحي		



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.1 أسلوب التكلفة:

1.60 ّ .يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة .

ُويقدم الاسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

1.5.1.2 قيمة الأرض:

يتم استخدام طريقة المقارنات لاستنتاج قيمة الأرض من خلال جمع بيانات العقارات المشابهة المباعة حديثاً في نطاق بحث العقار قيد التقييم وقد تم التوصل إلى العديد من المقارنات الموضح في الجدول التالي:

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	2,703 م2	54,060,000 ريال سعودي	20,000 رس / م2	2023-08-14
المقارن الثاني	الموقع	2,295 م2	42,999,120 ريال سعودي	18,736 رس / م2	2024-01-05
المقارن الثالث	الموقع	3,380 م2	108,160,000 ريال سعودي	32,000 رس / م2	2024/06.27

1.5.1.3 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.3 طرق أسلوب التكلفة:

.بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقةٌ الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة النتاج: وهي طريقةٌ للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقةٌ تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

1.5.1.4 الطريقة المستخدمة وآلية عملها :

طريقة تكلفة الإحلال

.تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

.عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

الخطوات الرئيسة في طريقة تكلفة الإحلال هي:

ً أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ّ ب) تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي ّ أو وظيفي ّ أو خارجي للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

1.5.1.5 مصادر معلومات حساب تكلفة المباني :

تم الاطلاع على دليل الأسعار الاسترشادية والمقدم من مركز الاستشارات تقييم , كما تم الاطلاع على بعض التقارير للشركات المتخصصة في نفس المجال مثل شركة LLA وشركة Colliers وبناءً عليه تم تحديد قيمة سعر المباني حسب التالي :-

- ❑ سعر متر القبو بـ (2,900 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الميزانين بـ (2,900 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الأدوار المتكررة بـ (2,900ريال/م2)
- ❑ سعر متر دور المحلق العلوي بـ (2,900 ريال/م2)

وذلك لحساب قيمة التكلفة المباشرة للمباني .

وتم تقدير التكاليف الغير مباشرة للمباني حسب التالي: -

- تم تقدير نسبة (10 %) من إجمالي التكاليف لحساب قيمة تكاليف الخدمات الأخرى (مثل النقل والتوصيل)
- تم تقدير نسبة (4.2 %) لـ 50% من إجمالي التكاليف لحساب تكاليف التمويل .
- تم تقدير نسبة (0 %) لتكاليف ربحية ومخاطرة المقاول .

1.5.1.6 حساب قيمة الإهلاك أو التقادم :

هناك ثلاث أنواع رئيسية لحساب الإهلاك أو التقادم :

أ) الإهلاك/ التقادم المادي : أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) الإهلاك/ التقادم الوظيفي :أي خسارة للمنفعة ناتجةٌ عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) الإهلاك/التقادم الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل

وبناءً على ذلك وبالنظر للعقار يتضح بأن التقادم ناتج عن التقادم المادي نظير الاستعمال وتم احتسابه على النحو التالي:

- تم تقدير العمر الافتراضي بـ (45) وذلك بعد النظر للتقارير ذات العلاقة في تحديد العمر الافتراضي للمباني
- تم خصم الإهلاك والناتج عن عمر العقار الفعلي والذي يقدر بـ (16) سنة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (7,785,327 **ريال سعودي**) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**).
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**3%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (7%)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (**11**)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (9.10%).
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (**2.1%**).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة (**7.00%).**

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	0.83%	AS valuar
معدل الخصم	**9.10%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	7.00%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	2 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	0 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	30 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

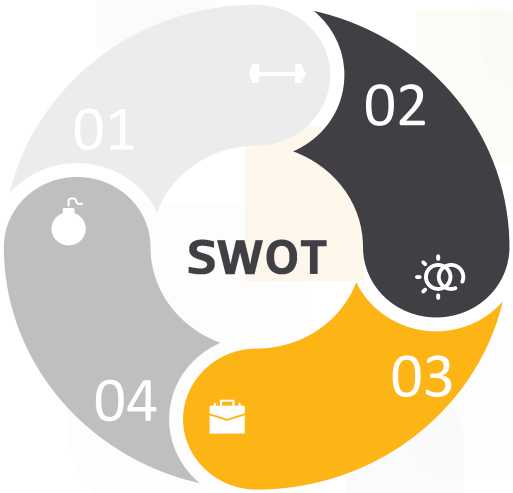
نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي المعذر في الرياض يُعد من الأحياء الراقية والمميزة في قلب العاصمة السعودية، يتميز بموقعه الحيوي قرب الدوائر الحكومية والمراكز الصحية والتعليمية، إضافةً إلى قربه من طريق الملك خالد وطريق مكة المكرمة ما يجعله نقطة وصل مهمة. يضم الحي مزيجًا من الفلل السكنية الفاخرة والشقق الحديثة، ويُعرف بهدوئه وكثرة المساحات الخضراء فيه، كما يتوفر بالحي عدد من المطاعم والمقاهي الفاخرة، إلى جانب الخدمات الأساسية مثل المدارس والمساجد والمراكز التجارية، مما يجعله خيارًا مناسبًا للعائلات الباحثة عن السكن المريح في وسط الرياض
المزايا	حي المعذر في الرياض أنه يتمتع بموقع استراتيجي قريب من أهم الطرق الرئيسية مثل طريق الملك خالد وطريق مكة، ما يسهّل التنقل والوصول السريع إلى أغلب أحياء الرياض. يتميز الحي بهدوئه وخصوصيته مع توفر الأمان، إضافة إلى انتشار المساحات الخضراء والحدائق الصغيرة التي تمنح الحي طابعًا مريحًا للعائلات. كما يضم خدمات متكاملة من مدارس ومستشفيات وأسواق، ويوجد به عدد من السفارات والفنادق الراقية، مما يعكس رقي المنطقة وارتفاع مستوى الخدمات فيها، ويزيد من قيمتها الاستثمارية.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه



1- نقاط القوة :

- يقع المشروع على شارع تجاري رئيسي في موقع استراتيجي بمدينة الرياض في حي المعذر، و هو طريق الملك فهد، مما يسهم في سهولة الوصول إليه من مختلف أنحاء الرياض.
- العقار يقع على واجهتين تجارية بطول.
- التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- قرب الموقع من مناطق حيوية مثل المطار (حوالي 45 كم) ووسط المدينة (5 كم) مما يجعله نقطة جذب للشركات والمستثمرين. القرب والبعد من مناطق الجذب
- ارتفاع الطلب على الوحدات التجارية والسكنية في المنطقة نتيجة النمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية. وسط المدينة (3كم)
- إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- قرب المشروع من مناطق السفارات والمنشآت الحكومية ما يزيد من الطلب على المكاتب التجارية والسكن الفاخر.

4- التهديدات :

- المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أُعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

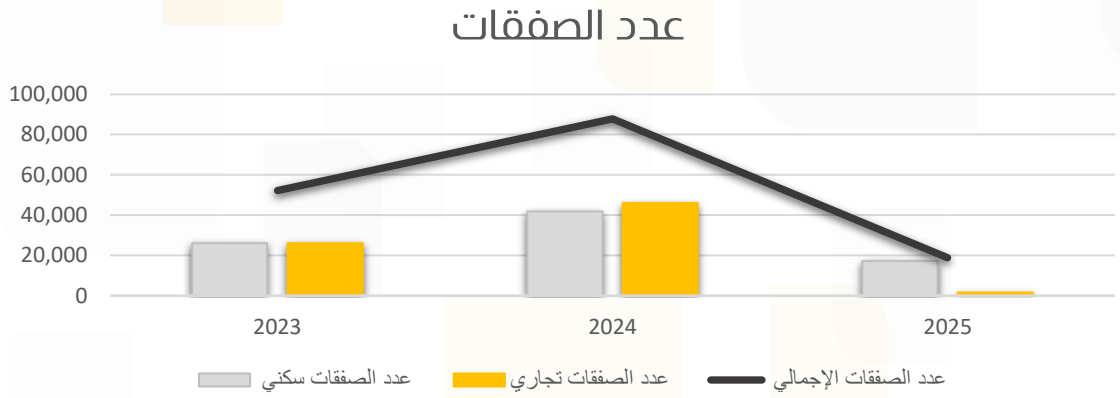
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.6 صور العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.1.1 قيمة الأرض (جدول ضبط المقارنات) :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	20,000 رس / م2		18,736 رس / م2		32,000 رس / م2	
نوع المقارن		صفقة		صفقة		صفقة	
التاريخ		2023-08-14		2024-01-05		2024/06.27	
ظروف السوق		انخفاض نسبي	2.8 %	انخفاض نسبي	2.8 %	نفس الظروف	0.0 %
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		560		524.608		0	
قيمة المتر بعد التسوية		20,560 رس / م2		19,261 رس / م2		32,000 رس / م2	
الموقع	ممتاز	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	3	2	2.0 %	2	2.0 %	2	2.0 %
المساحة (م2)	2,109.0	2,703.0	1.4 %	2,295.0	0.4 %	3,380.0	1.9 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	701 رس / م2	3.4 %	470 رس / م2	2.4 %	1,242 رس / م2	3.9 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	21,261 رس / م2		19,731 رس / م2		33,242 رس / م2	
نسب الترجيح	-	20 %		60 %		20 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	22,739 رس					

البيان	القيمة
الإيضاح	تم إجراء عملية الترجيح بين المقارنات حسب قرب مواصفات المقارنات بالعقار قيد الدراسة للتوصل لقيمة المتر المربع
مساحة الأرض	2,109.00 م2
قيمة متر الأرض	22,738.93 رس / م2
قيمة الأرض	47,956,404.42 ريال سعودي

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.2 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.2.1 (حساب قيمة المباني)

الجدول التالي يوضح حساب قيمة تكلفة المبنى ..

قيمة الأرض		
مساحة الأرض	سعر متر الأرض	الإجمالي
2,109.00	22,738.93	47,956,404.42

التكاليف المباشرة			
البيان	المساحة/العدد	قيمة المتر	الإجمالي
القبو الأول	2,100.00	2,900.00	6,090,000.00
القبو الثاني	2,100.00	2,900.00	6,090,000.00
ميزانين	1,230.00	2,900.00	3,567,000.00
الدور الارضي	1,463.00	2,900.00	4,242,700.00
الدور الأول	1,992.00	2,900.00	5,776,800.00
الدور الثاني	940.56	2,900.00	2,727,624.00
الدور الثالث	940.56	2,900.00	2,727,624.00
الدور الرابع	940.56	2,900.00	2,727,624.00
الدور الخامس	940.56	2,900.00	2,727,624.00
الدور السادس	940.56	2,900.00	2,727,624.00
الدور السابع	940.56	2,900.00	2,727,624.00
الدور الثامن	940.56	2,900.00	2,727,624.00
الملاحق العلوية	94.00	2,900.00	272,600.00
إجمالي التكلفة	15,562.92		45,132,468.00

التكاليف الغير مباشر		
البيان	النسبة	القيمة
تكلفة الاستشارات الهندسية و المهنية	1.0%	451,324.68
تكلفة الإدارية	1.0%	451,324.68
تكلفة الخدمات الأخرى	0.0%	0.00
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% (2) عدد سنوات السداد نسبة التمويل 50%	1,933,474.93
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		2,836,124.29
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		47,968,592.29
عمر المبنى		16
العمر الإفتراضي		45
نسبة الإهلاك		36%
الإهلاك الفعلي للمبنى		36%
قيمة المباني بعد الإهلاك		30,913,092.81
قيمة العقار بالتكلفة		78,869,497.23

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني						
رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية	متوسط مساحة الوحدة	عدد الوحدات
القبو الأول	1.00	2,100.00	0%	0.00	0.00	0.00
القبو الثاني	1.00	2,100.00	0%	0.00	0.00	0.00
ميزانين	1.00	1,230.00	0%	0.00	0.00	0.00
الدور الارضي	1.00	1,463.00	0%	0.00	0.00	0.00
الدور الأول	1.00	1,992.00	75%	1,494.00	150.00	10.00
الدور الثاني	1.00	940.56	75%	705.42	150.00	5.00
الدور الثالث	1.00	940.56	75%	705.42	150.00	5.00
الدور الرابع	1.00	940.56	75%	705.42	150.00	5.00
الدور الخامس	1.00	940.56	75%	705.42	150.00	5.00
الدور السادس	1.00	940.56	75%	705.42	150.00	5.00
الدور السابع	1.00	940.56	75%	705.42	150.00	5.00
الدور الثامن	1.00	940.56	75%	705.42	150.00	5.00
الملاحق العلوية	1.00	94.00	75%	70.50	150.00	0.00
الإجمالي		15,562.92		6,502.44		45.00

3.1.3.2 (بيانات دخل العقار)

		دخل المكاتب
Rate Increase %		0.00%
Year		2026
	%	0.50سنه
المساحة التأجيرية		6,502.4
معدل الإشغال		100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		1,586
إجمالي الدخل الإيجاري		8,630,226.00
الإشغار وخسائر الإئتمان	3%	-258,906.78
الصيانة والتشغيل	7%	-585,992.35
صافي الدخل	90%	7,785,326.87

1.50سنه	0.50سنه	9.50سنه	8.50سنه	7.50سنه	6.50سنه	5.50سنه	4.50سنه	3.50سنه	2.50سنه	1.50سنه	0.50سنه
2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026
10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
6,502.4	6,502.4	6,502.4	6,502.4	6,502.4	6,502.4	6,502.4	6,502.4	6,502.4	6,502.4	6,502.4	6,502.4
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
1,936	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,752	1,586	1,586	1,586	1,586	1,586
12,591,262.56	11,394,807.75	11,394,807.75	11,394,807.75	11,394,807.75	11,394,807.75	11,394,807.75	10,312,043.21	10,312,043.21	10,312,043.21	10,312,043.21	8,630,226.00
-377,737.88	-341,844.23	-341,844.23	-341,844.23	-341,844.23	-341,844.23	-341,844.23	-309,361.30	-309,361.30	-309,361.30	-309,361.30	-258,906.78
-854,946.73	-773,707.45	-773,707.45	-773,707.45	-773,707.45	-773,707.45	-773,707.45	-700,187.73	-700,187.73	-700,187.73	-700,187.73	-585,992.35
11,358,577.96	10,279,256.07	10,279,256.07	10,279,256.07	10,279,256.07	10,279,256.07	10,279,256.07	9,302,494.18	9,302,494.18	9,302,494.18	9,302,494.18	7,785,326.87

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	9.10%
معدل العائد عند التخارج	7.00%

3.1.3.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%
Year	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
%	سنة0.50	سنة1.50	سنة2.50	سنة3.50	سنة4.50	سنة5.50	سنة6.50	سنة7.50	سنة8.50	سنة9.50	سنة10.50	سنة11.50
نسبة الإنجاز	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل	7,785,327	9,302,494	9,302,494	9,302,494	9,302,494	10,279,256	10,279,256	10,279,256	10,279,256	10,279,256	10,279,256	11,358,578
القيمة الإستردادية											162,265,399	
الإجمالي	7,785,327	9,302,494	9,302,494	9,302,494	9,302,494	10,279,256	10,279,256	10,279,256	10,279,256	10,279,256	172,544,655	
معامل الخصم السنوي	0.96	0.88	0.80	0.74	0.68	0.62	0.57	0.52	0.48	0.44	0.40	
القيمة الحالية	7,453,572	8,163,235	7,482,342	6,858,242	6,286,198	6,366,864	5,835,805	5,349,043	4,902,880	4,493,933	69,141,951	

3.1.3.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

Project	KPI's
132,334,063.86	NPV at Discount Rate - 9.10%
132,334,000.00	Property Value

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للمكاتب)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
قيمة المتر للعقار	-	2,206رس /م2		1,485رس /م2		1,330رس /م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2026		2026		2026	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	مكتبي	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		2,206رس /م2		1,485رس /م2		1,330رس /م2	
التشطيب	جيد جدا	ممتاز	-5.0 %	ممتاز	-5.0 %	ممتاز	-5.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
(م2)المساحة	150.0	189.0	1.0 %	317.0	2.6 %	240.0	1.9 %
نسبة الضبط /قيمة التسوية	-	88-رس /م2	-4.0 %	35-رس /م2	-2.4 %	42-رس /م2	-3.1 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	2,118رس /م2		1,450رس /م2		1,288رس /م2	
نسب الترجيح	-	30 %		30 %		40 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	1,586رس					

3.1.3.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

حساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في تقييم العقار			
طريقة الحساب	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
أسلوب التكلفة	78,869,497	0%	0.00
أسلوب الدخل	132,334,063.86	100%	132,334,063.86
ناتج المتوسط			132,334,063.86
التثمين النهائي للعقار			132,334,000

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	132,334,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط مائة واثنان وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وأربعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

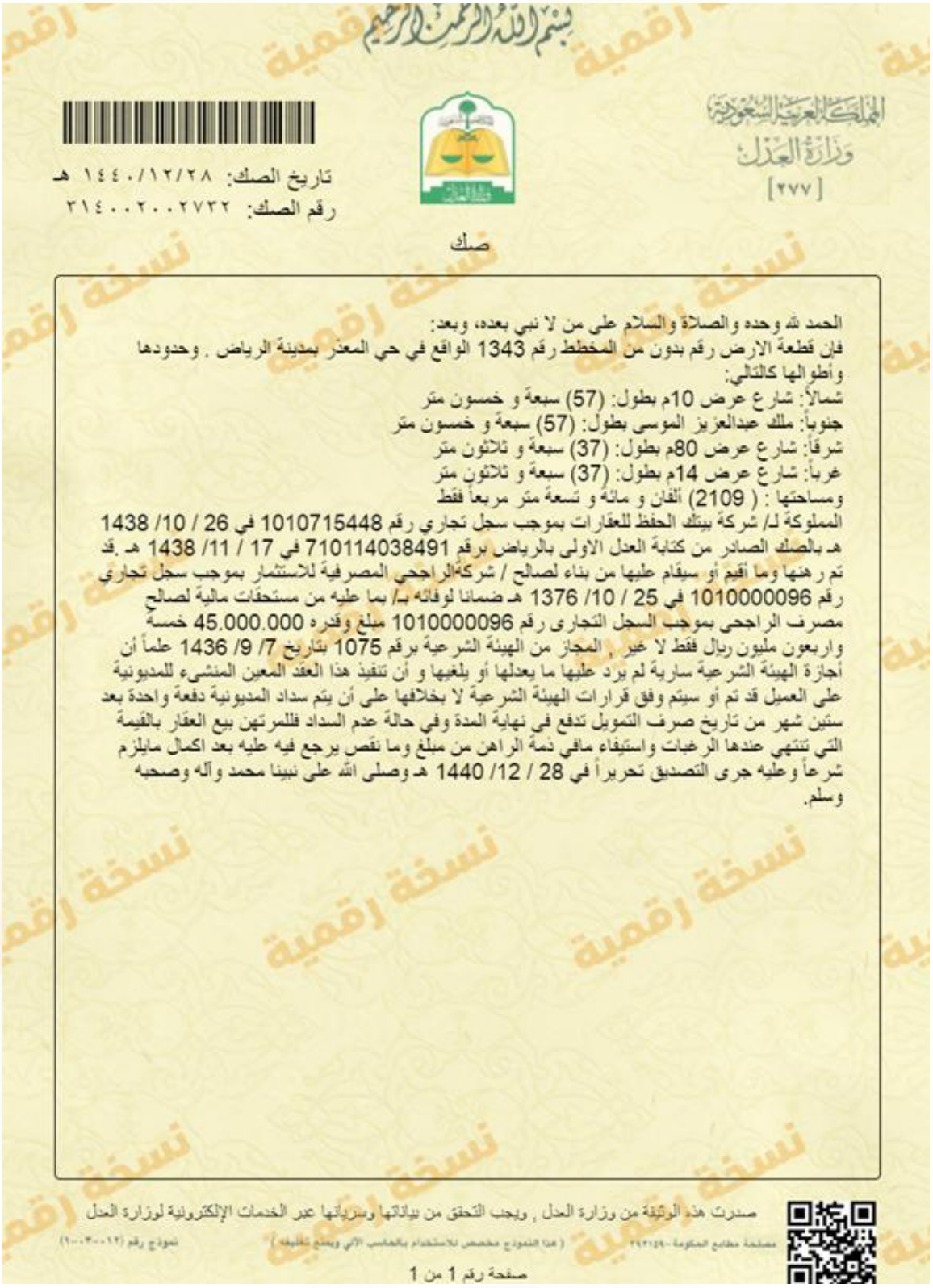
شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة الصك



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٠/١٢/٢٨ هـ
رقم الصك: ٣١٤٠٠٢٠٠٢٧٣٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم بدون من المخطط رقم 1343 الواقع في حي المعذر بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 10م بطول: (57) سبعة و خمسون متر
جنوباً: ملك عبدالعزيز الموسى بطول: (57) سبعة و خمسون متر
شرقاً: شارع عرض 80م بطول: (37) سبعة و ثلاثون متر
غرباً: شارع عرض 14م بطول: (37) سبعة و ثلاثون متر
ومساحتها : (2109) ألفان و مائة و تسعة متر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 710114038491 في 17 / 11/ 1438 هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 في 25 / 10/ 1376 هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب السجل التجاري رقم 1010000096 مبلغ وقدره 45.000.000 خمسة واربعون مليون ريال فقط لا غير , المجاز من الهيئة الشرعية برقم 1075 بتاريخ 7/ 9/ 1436 علماً أن أجازة الهيئة الشرعية سارية لم يرد عليها ما يعدلها أو يلغيها و أن تنفيذ هذا العقد المعين المنشيء للمديونية على العميل قد تم أو سيتم وفق قرارات الهيئة الشرعية لا بخلافها على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بعد ستين شهر من تاريخ صرف التمويل تدفع في نهاية المدة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 28 / 12/ 1440 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

مصلحة مطابع الحكومة-٢٩٢١٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تظليله) نموذج رقم (٢٠٠٣-٠١٠٢)

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة رخصة البناء



رخصة بناء عمارة تجارية مكتبية

رقم الرخصة :	١٤٢٣/١٧٧١
تاريخ الرخصة :	١٤٢٩-٠٦-٠٣
تاريخ الإنتهاء :	١٤٢٩-٠٦-٠٣
نوع الرخصة :	نقل ملكية

المملكة العربية السعودية
البلدية والقروية
مدينة الرياض
رخص البناء

المالك : شركة المحمدية المتحدة
السجل : ١٠١٠٢٠٦٧٩٦
الصك : ٢/٢١٤١٥
الحي : حي الطيا
المساحة الأرض : ٢١٠٩ م٢
محيط الأسوار : م / ط

الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شارع عرض ١٠م	٥١	٤
شارع عرض ٨٠م	٣٤	٤
	٥٧	٠
شارع عرض ١٢م	٣٧	٤

نوع البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
	٠	١٢٣٠,٠٠	تجاري
	٤	١٤٦٣,٠٠	تجاري
	٠	٢٠١٠٠,٠٠	مواقف
	٠	٢١٠٠,٠٠	مواقف
	٨	١٩٩٢,٠٠	مكاتب
	٤	٩٤٠,٥٦	مكاتب
	٤	٩٤٠,٥٦	مكاتب
	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
	٤	٩٤٠,٥٦	مكاتب
	٤	٩٤٠,٥٦	مكاتب
	٤	٩٤٠,٥٦	مكاتب
	٤	٩٤٠,٥٦	مكاتب
	٤	٩٤٠,٥٦	مكاتب
	٠	٩٤,٠٠	خدمات

المصممون : المعماريون الدوليون
الترخيص : ١٣٩٩ رقم المشروع :
الرسوم مبلغ وقدره : ٨٢٧٧ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤٤ / ٣٢٩٤٠١ وتاريخ : ١٤٢٣-٠٦-٢٢

رمز التظام :
مناسيب الشوارع المحيطة :

ملاحظات :
١- رخصة البناء عبارة عن عمارة تجارية مكتبية: ٢قبو+أرضي+ميزانين+ثمانية أدوار.
٢- أعطي موافقة لجنة المشاريع الكبرى بقرارها رقم(١٣) بتاريخ ١٤٢٦-٠٢-٠٥هـ.
٣- ارتداد الأدوار المذكورة شمال ٤م ، شرق ٤م ، جنوب ٣م ، غرب ٢٠م.
٤- التقيد بتعليمات مصلحة المياه بشأن فصل شبكة تغذية المياه العامة للمبنى عن شبكة تغذية صناديق الطرد.
٥- التقيد مواقف سيارات فقط ولايسمح باستخدامه خلاف ذلك ويكون المنحدر بإرتداد٣م من حدود الملكية وبعرض٧م.
٦- الميزانين ينقسم الى ميزانين تجاري بمساحة (٥٧٠,٢٨ م٢) وميزانين مكاتب بمساحة (٦٥٩,٣٣ م٢).

مدير إدارة الرخص
م/ مساعد ابراهيم المحيا

مدير عام التخطيط العمراني
د. ابراهيم احمد العطيحي

رئيس قسم الرخص
م. فراس ابن عصام كشموري

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

تقرير تقييم

معارض التخصصي





2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري
2

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	72
1.1	الملخص التنفيذي	73
1.2	الشروط والأحكام	76
1.3	معايير التقييم الدولية	78
1.4	العقار محل التقييم	79
1.5	آلية التقييم	81
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	84
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	85
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	86
2.3	صور العقار	90
3	الفصل الثالث: التقييم	91
3.1	التقييم	92
3.2	النتائج الأولية	97
3.3	القيمة النهائية	97
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	97
4	الفصل الرابع: الملاحق	98
4.1	صور مستندات العقار	99

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	معارض التخصصي
	نوع العقار	مبني
	الموقع	حي المعذر - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم 314009010892
		التاريخ 1442/06/29هـ
		المالك شركة بيتك الحفظ للعقارات
بيانات العميل	مساحة الأرض	4,248 م^2
	مساحة مسطحات البناء	6,610.61 م^2
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16830
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك، رخصة البناء	
المقيمون	الافتراضات الخاصة		
	معد التقرير	الاسم	أحمد بدير
		رقم العضوية	1220002914، منتسب فرع العقار
		فئة العضوية	منتسب
		نسبة المساهمة	%20
		التوقيع	
	مقيم عقاري	الاسم	عبدالملك منصور الجهني
		رقم العضوية	1210003639
		فئة العضوية	منتسب
		نسبة المساهمة	%45
		التوقيع	
	مدير التقييم	الاسم	عاصم يسن محمد أحمد يسن
		رقم العضوية	1220001314
		فئة العضوية	أساسي زميل
		نسبة المساهمة	%15
		التوقيع	
	مراجع التقييم	الاسم	ياسر إبراهيم أسعد
		رقم العضوية	أساسي زميل
		فئة العضوية	Fellow Member, MRICS ،1210000124
		نسبة المساهمة	%5
		التوقيع	
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم	محمد عبد الله مصيري
		رقم العضوية	1210000543
		فئة العضوية	أساسي زميل
		نسبة المساهمة	%15
		التوقيع	
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما	75,571,000
		العملة	ريال سعودي
		كتابة	فقط خمسة وسبعون مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية		

شركة متر مربع للتقييم العقاري
Square Meter
C.R: 4030467812 MN: 11000184

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري
2

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصنف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : **(الاستخدام الحالي)**

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.

1. أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.
2. أسلوب التكلفة. – طريقة الاهلاك

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : **(سردي تفصيلي)**.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم الاعتماد على القوائم المالية الفعلية المقدمة من قبل العميل، والخاصة بالعقار قيد التقييم.

العقار عبارة عن مبنى معارض ،.

تم التحقق من منطقية الإيرادات والمصروفات مقارنة بالبيانات السوقية، ولم يتم رصد أي تناقضات جوهرية.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بناءً على الاستخدامات المختلفة للمبنى، مع افتراض بدء تحقيق الدخل الكامل ابتداءً من السنة الثانية.

تم أخذ بيانات السنة الأولى من العميل، خاصة فيما يتعلق بتكاليف التشغيل والصيانة.

أما للسنوات اللاحقة، فقد تم اعتماد نسب تشغيل وصيانة مستندة إلى بيانات سوقية لعقارات مشابهة.

تم افتراض معدلات إشغال مستقبلية للاستخدام (، معرض،) وفقًا للوضع السوقي السائد في تاريخ التقييم.

تم افتراض نسب نمو سنوي للإيرادات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في الرياض لعام 2025، إضافة إلى مؤشرات التضخم المتوقعة من مصادر رسمية.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم استخدام معدل خصم ومعدل رسملة يعكسان المخاطر المرتبطة بنوع العقار وموقعه ووضعه التأجيري، استنادًا إلى بيانات السوق في تاريخ التقييم.

معدل الخصم والمعدل النهائي تم تحديدهما من خلال تحليل لمشاريع مشابهة، مع الأخذ في الاعتبار مستوى الإشغال، نوع المستأجرين، وعقود الإيجار القائمة.

استخدام أسلوب التكلفة كمرجعية مساندة:

وفقًا لمعايير البناء في السوق المحلي. (Reinstatement Costتم تقدير تكلفة الاستبدال الحالية للعقار)

تم احتساب الإهلاك على أساس العمر المتبقي للمبنى ووضعه الحالي.

لم يتم اعتماد القيمة الناتجة من هذا الأسلوب في التقييم النهائي، لكنها دعمت التحقق من معقولية النتائج المستخلصة من أسلوب الدخل.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خالي من العيوب القانونية أو الإنشائية التي قد تؤثر على قدرته على تحقيق الدخل.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية (ما لم يرد خلاف ذلك) مع إمكانية تجديدها ضمن شروط السوق.

لم يتم استخدام أسلوب السوق نظرًا لصعوبة إيجاد مقارنات دقيقة لعقار متعدد الاستخدام بهذا الحجم والتكوين.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك

كتابة عدل	الرياض	طبيعة الملكية	حرة
رقم الصك	314009010892	تاريخ الصك	1442/06/29 هـ
رقم القطعة	1107 الى 1112	رقم المخطط	1343
الموقع حسب google map	الموقع		

الحدود والأطوال

شمالاً	شارع عرض 20 م	بطول	60 م
جنوباً	قطعة رقم 1113 و 1114	بطول	60 م
شرقاً	شارع عرض 14م	بطول	70.8 م
غرباً	شارع التخصصي عرض 40م	بطول	70.8 م

بيانات رخصة البناء

رقم الرخصة	1437 / 263	تاريخ الإصدار	1437/01/09 هـ
نوع الرخصة	تعديل مخططات بناء	نظام البناء	-

مساحة الأرض	4,248 م^2
إجمالي مسطحات المباني	6,610.61 م^2
مواصفات المبنى	العقار عبارة عن معرض سيارات



صورة توضح حدود العقار

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار	
البند	وصف العقار
نوع العقار	☐ سكني ■ تجاري ☐ مكتبي ☐ فندقي ☐ زراعي ☐ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر ■ مستخدم
استخدام المبنى	■ مطابق للرخصة والتنظيم ☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم
نوع الإنشاء	■ خرساني مسلح ☐ حوائط حاملة ☐ معدني ☐ أخرى
الحالة العامة للعقار	☐ جديد ■ مستخدم ☐ يحتاج صيانة ☐ متهالك
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	■ كهرباء ■ مياه ■ هاتف ■ صرف صحي



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.1 أسلوب التكلفة:

1.60 ّ .يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة .

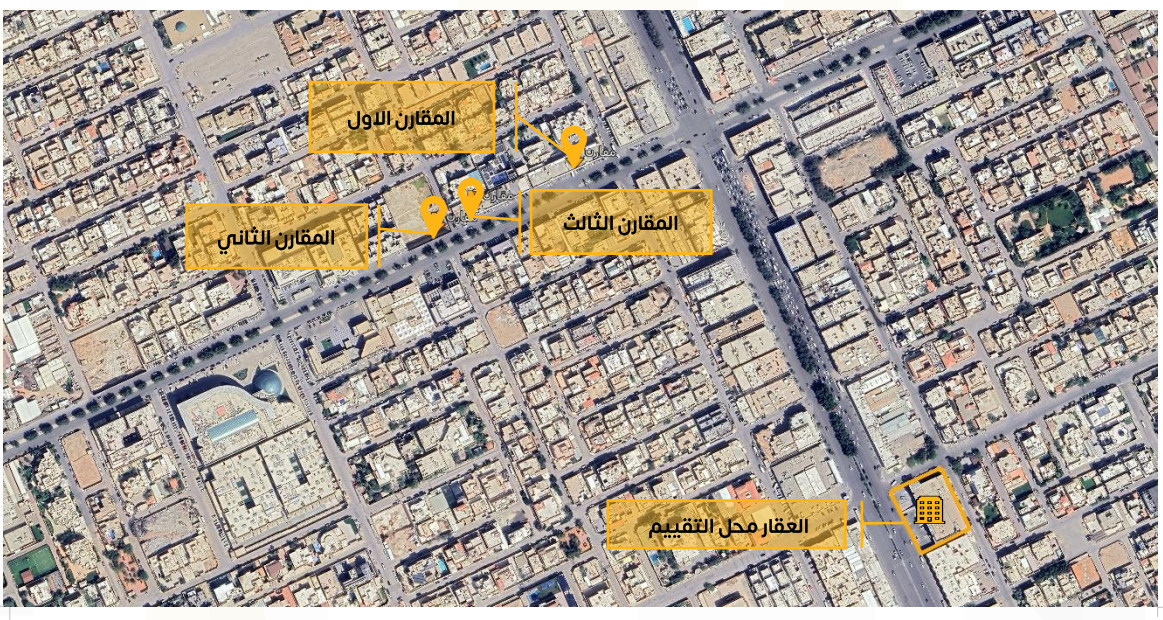
ُويقدم الاسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

1.5.1.2 قيمة الأرض:

يتم استخدام طريقة المقارنات لاستنتاج قيمة الأرض من خلال جمع بيانات العقارات المشابهة المباعة حديثاً في نطاق بحث العقار قيد التقييم وقد تم التوصل إلى العديد من المقارنات الموضح في الجدول التالي:

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	1,980 م2	26,688,420 ريال سعودي	13,479 رس / م2	2024-12-16
المقارن الثاني	الموقع	875 م2	8,358,000 ريال سعودي	9,552 رس / م2	2024-07-02
المقارن الثالث	الموقع	1,980 م2	20,825,640 ريال سعودي	10,518 رس / م2	2024-05-02

1.5.1.3 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.3 طرق أسلوب التكلفة:

.بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقةٌ الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة النتاج: وهي طريقةٌ للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقةٌ تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

1.5.1.4 الطريقة المستخدمة وآلية عملها :

طريقة تكلفة الإحلال

.تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

.عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

الخطوات الرئيسة في طريقة تكلفة الإحلال هي:

ً أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ّ ب) تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي ّ أو وظيفي ّ أو خارجي للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

1.5.1.5 مصادر معلومات حساب تكلفة المباني :

تم الاطلاع على دليل الأسعار الاسترشادية والمقدم من مركز الاستشارات تقييم , كما تم الاطلاع على بعض التقارير للشركات المتخصصة في نفس المجال مثل شركة LLA وشركة Colliers وبناءً عليه تم تحديد قيمة سعر المباني حسب التالي :-

- ❑ سعر متر القبو بـ (1,600 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الميزانين بـ (1,600 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الدور الأرضي بـ (1,600 ريال/م2)

وذلك لحساب قيمة التكلفة المباشرة للمباني .

وتم تقدير التكاليف الغير مباشرة للمباني حسب التالي: -

- تم تقدير نسبة (0 %) من إجمالي التكاليف لحساب قيمة تكاليف الخدمات الأخرى (مثل النقل والتوصيل)
- تم تقدير نسبة (4.2 %) لـ 50% من إجمالي التكاليف لحساب تكاليف التمويل .
- تم تقدير نسبة (0 %) لتكاليف ربحية ومخاطرة المقاول .

1.5.1.6 حساب قيمة الإهلاك أو التقادم :

هناك ثلاث أنواع رئيسية لحساب الإهلاك أو التقادم :

أ) الإهلاك/ التقادم المادي : أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) الإهلاك/ التقادم الوظيفي :أي خسارة للمنفعة ناتجةٌ عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) الإهلاك/التقادم الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل

وبناءً على ذلك وبالنظر للعقار يتضح بأن التقادم ناتج عن التقادم المادي نظير الاستعمال وتم احتسابه على النحو التالي:

- تم تقدير العمر الافتراضي بـ (40) سنة وذلك بعد النظر للتقارير ذات العلاقة في تحديد العمر الافتراضي للمباني
- تم خصم الإهلاك والناتج عن عمر العقار الفعلي والذي يقدر بـ (8) سنة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (4,888,321 ريال سعودي) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**) .
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**3%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (5%)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (**11**)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (9.60%) .
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (2.10%) .
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة **(7.50%) .**

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي

المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	1.33%	AS valuar
معدل الخصم	**9.60%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	7.50%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

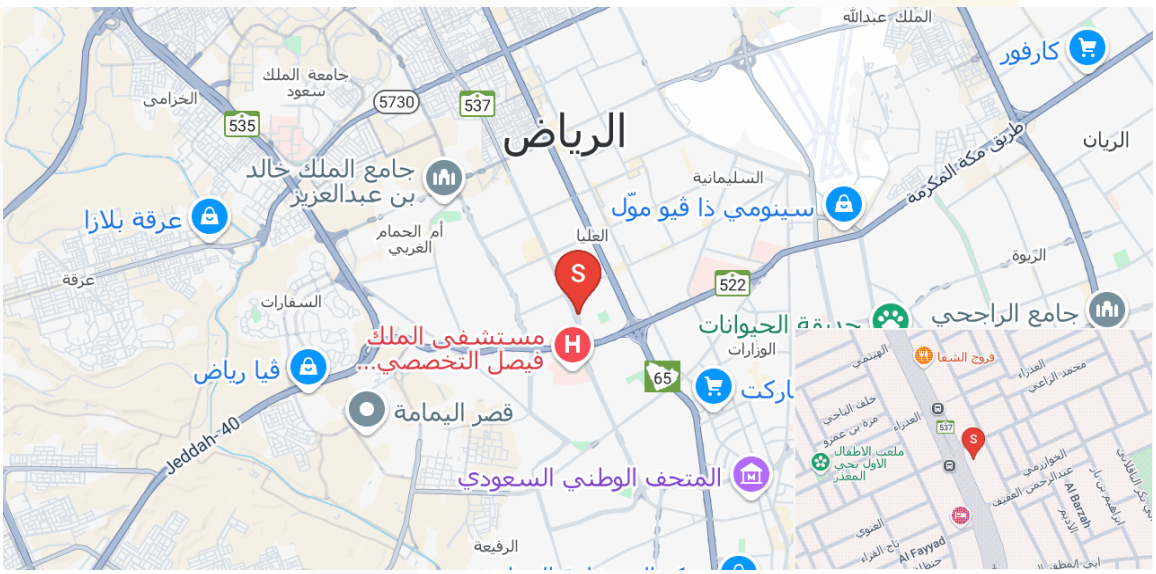
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	2 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	0 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	30 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

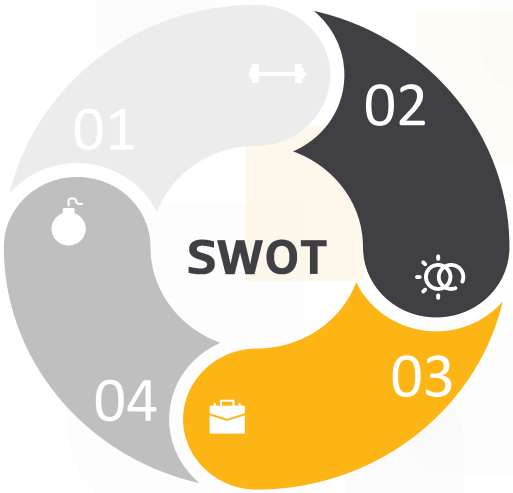
نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي المعذر في الرياض يُعد من الأحياء الراقية والمميزة في قلب العاصمة السعودية، يتميز بموقعه الحيوي قرب الدوائر الحكومية والمراكز الصحية والتعليمية، إضافةً إلى قربه من طريق الملك خالد وطريق مكة المكرمة ما يجعله نقطة وصل مهمة. يضم الحي مزيجًا من الفلل السكنية الفاخرة والشقق الحديثة، ويُعرف بهدوئه وكثرة المساحات الخضراء فيه، كما يتوفر بالحي عدد من المطاعم والمقاهي الفاخرة، إلى جانب الخدمات الأساسية مثل المدارس والمساجد والمراكز التجارية، مما يجعله خيارًا مناسبًا للعائلات الباحثة عن السكن المريح في وسط الرياض
المزايا	حي المعذر في الرياض أنه يتمتع بموقع استراتيجي قريب من أهم الطرق الرئيسية مثل طريق الملك خالد وطريق مكة، ما يسهّل التنقل والوصول السريع إلى أغلب أحياء الرياض. يتميز الحي بهدوئه وخصوصيته مع توفر الأمان، إضافة إلى انتشار المساحات الخضراء والحدائق الصغيرة التي تمنح الحي طابعًا مريحًا للعائلات. كما يضم خدمات متكاملة من مدارس ومستشفيات وأسواق، ويوجد به عدد من السفارات والفنادق الراقية، مما يعكس رقي المنطقة وارتفاع مستوى الخدمات فيها، ويزيد من قيمتها الاستثمارية.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه



1- نقاط القوة :

- يقع المشروع على شارع تجاري رئيسي في موقع استراتيجي بمدينة الرياض في حي المعذر، بالقرب من طريق الملك عبدالعزيز، مما يسهم في سهولة الوصول إليه من مختلف أنحاء الرياض.
- العقار يقع على واجهة تجارية.
- التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- قرب الموقع من مناطق حيوية مثل المطار (حوالي 45 كم) ووسط المدينة (5 كم) مما يجعله نقطة جذب للشركات والمستثمرين. القرب والبعد من مناطق الجذب
- ارتفاع الطلب على الوحدات التجارية والسكنية في المنطقة نتيجة النمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية. وسط المدينة (3كم)
- إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- قرب المشروع من مناطق السفارات والمنشآت الحكومية ما يزيد من الطلب على المكاتب التجارية والسكن الفاخر.

4- التهديدات :

- المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أُعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

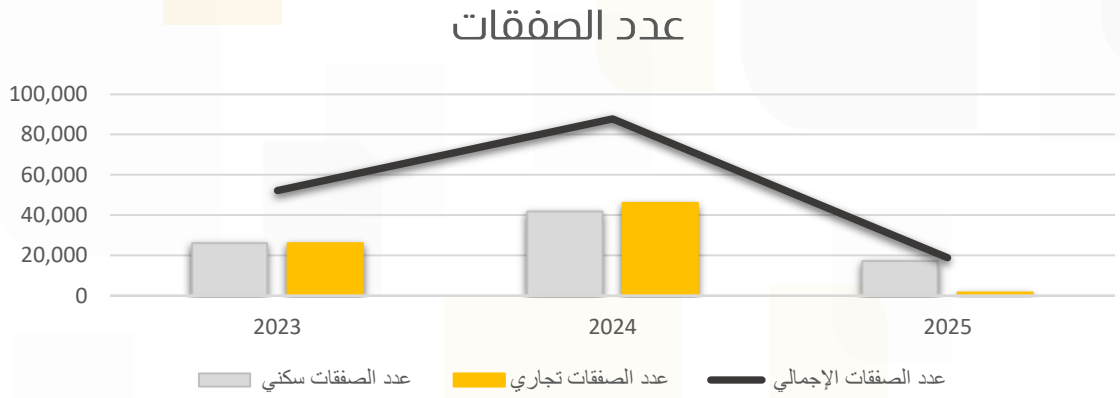
لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.6 صور العقار



صورة العقار



صورة العقار



صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار



صورة العقار

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.1.1 قيمة الأرض (جدول ضبط المقارنات) :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	13,479 رس / م2		9,552 رس / م2		10,518 رس / م2	
نوع المقارن		صفقة		صفقة		صفقة	
التاريخ		2024-12-16		2024-07-02		2024-05-02	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		13,479 رس / م2		9,552 رس / م2		10,518 رس / م2	
الموقع	ممتاز	جيد جدا	5.0 %	جيد جدا	5.0 %	جيد جدا	5.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	3	2	2.5 %	2	2.5 %	2	2.5 %
المساحة (م2)	4,248.0	1,980.0	-5.7 %	875.0	-19.3 %	1,980.0	-5.7 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	239 رس / م2	1.8 %	1,125- رس / م2	-11.8 %	186 رس / م2	1.8 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	13,718 رس / م2		8,427 رس / م2		10,704 رس / م2	
نسب الترجيح	-	40 %		20 %		40 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	11,454 رس					

البيان	القيمة
الإيضاح	تم إجراء عملية الترجيح بين المقارنات حسب قرب مواصفات المقارنات بالعقار قيد الدراسة للتوصل لقيمة المتر المربع
مساحة الأرض	4,248.00 م2
قيمة متر الأرض	11,454.42 رس / م2
قيمة الأرض	48,658,395.66 ريال سعودي

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.2 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.2.1 (حساب قيمة المباني)

الجدول التالي يوضح حساب قيمة تكلفة المبنى ..

قيمة الأرض		
مساحة الأرض	سعر متر الأرض	الإجمالي
4,248.00	11,454.42	48,658,395.66

التكاليف المباشرة			
البيان	المساحة/العدد	قيمة المتر	الإجمالي
القبو	3,448.22	1,600.00	5,517,152.00
ميزانين	835.39	1,600.00	1,336,624.00
الدور الارضي	2,327.00	1,600.00	3,723,200.00
إجمالي التكلفة	6,610.61		10,576,976.00

التكاليف الغير مباشر		
البيان	النسبة	القيمة
تكلفة الاستشارات الهندسية و المهنية	0.0%	0.00
تكلفة الإدارية	0.0%	0.00
تكلفة الخدمات الأخرى	0.0%	0.00
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% (2) عدد سنوات السداد نسبة التمويل 50%	444,232.99
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		444,232.99
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		11,021,208.99
عمر المبنى		8
العمر الإفتراضي		40
نسبة الإهلاك		20%
الإهلاك الفعلي للمبنى		20%
قيمة المباني بعد الإهلاك		8,816,967.19
قيمة العقار بالتكلفة		57,475,362.86

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني				
رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية
القبو	2.00	3,448.22	100%	3,448.22
ميزانين	0.50	835.39	100%	835.39
الدور الارضي	1.00	2,327.00	100%	2,327.00
الإجمالي		6,610.61		6,610.61

3.1.3.2 (بيانات دخل العقار)

دخل المعارض												
Rate Increase %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه
المساحة التأجيرية		6,610.6	6,610.6	6,610.6	6,610.6	6,610.6	6,610.6	6,610.6	6,610.6	6,610.6	6,610.6	6,610.6	6,610.6
معدل الإشغال		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		932	932	932	932	932	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,029	1,137
إجمالي الدخل الإيجاري		5,298,888.00	6,157,783.22	6,157,783.22	6,157,783.22	6,157,783.22	6,804,350.45	6,804,350.45	6,804,350.45	6,804,350.45	6,804,350.45	6,804,350.45	7,518,807.25
الإشغار وخسائر الإئتمان	3%	-158,966.64	-184,733.50	-184,733.50	-184,733.50	-184,733.50	-204,130.51	-204,130.51	-204,130.51	-204,130.51	-204,130.51	-204,130.51	-225,564.22
الصيانة والتشغيل	5%	-256,996.07	-298,652.49	-298,652.49	-298,652.49	-298,652.49	-330,011.00	-330,011.00	-330,011.00	-330,011.00	-330,011.00	-330,011.00	-364,662.15
صافي الدخل	92%	4,882,925.29	5,674,397.23	5,674,397.23	5,674,397.23	5,674,397.23	6,270,208.94	6,270,208.94	6,270,208.94	6,270,208.94	6,270,208.94	6,270,208.94	6,928,580.88

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	9.60%
معدل العائد عند التخارج	7.50%

3.1.3.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %		0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	%	سنة0.50	سنة1.50	سنة2.50	سنة3.50	سنة4.50	سنة5.50	سنة6.50	سنة7.50	سنة8.50	سنة9.50	سنة10.50	سنة11.50
نسبة الإنجاز		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل		4,882,925	5,674,397	5,674,397	5,674,397	5,674,397	6,270,209	6,270,209	6,270,209	6,270,209	6,270,209	6,270,209	6,928,581
القيمة الإستردادية												92,381,078	
الإجمالي		4,882,925	5,674,397	5,674,397	5,674,397	5,674,397	6,270,209	6,270,209	6,270,209	6,270,209	6,270,209	98,651,287	
معامل الخصم السنوي		0.96	0.87	0.80	0.73	0.66	0.60	0.55	0.50	0.46	0.42	0.38	
القيمة الحالية		4,664,175	4,945,428	4,512,252	4,117,018	3,756,404	3,787,250	3,455,520	3,152,847	2,876,685	2,624,713	37,678,355	

3.1.3.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
NPV at Discount Rate - 9.60%	75,570,646.29
Property Value	75,571,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات المعارض)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
قيمة المتر للعقار	-	906رس /م2		981رس /م2		891رس /م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2026		2026		2026	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	معرض	معرض	0.0 %	معرض	0.0 %	معرض	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		906رس /م2		981رس /م2		891رس /م2	
التشطيب	ممتاز	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
نسبة الضبط /قيمة التسوية	-	00رس /م2	0.0 %	00رس /م2	0.0 %	00رس /م2	0.0 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	906رس /م2		981رس /م2		891رس /م2	
نسب الترجيح	-	30 %		40 %		30 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	932رس					

3.1.3.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

حساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في تقييم العقار			
طريقة الحساب	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
أسلوب التكلفة	57,475,363	0%	0.00
أسلوب الدخل	75,570,646.29	100%	75,570,646.29
ناتج المتوسط			75,570,646.29
التثمين النهائي للعقار			75,571,000

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	75,571,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط خمسة وسبعون مليوناً وخمسمائة وواحد وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

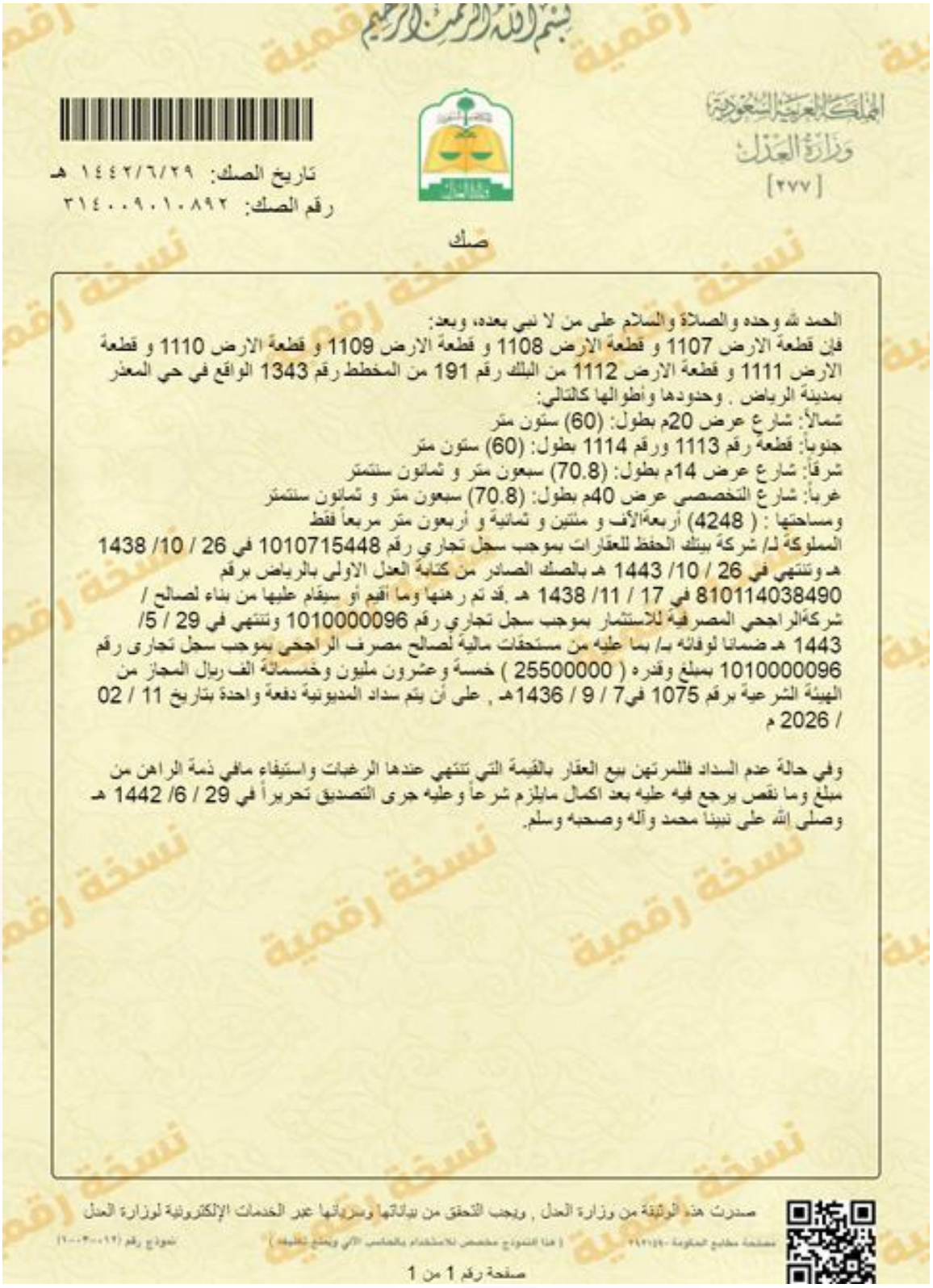
Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة الصك



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٦/٢٩ هـ
رقم الصك: ٣١٤٠٠٩٠١٠٨٩٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض 1107 و قطعة الارض 1108 و قطعة الارض 1109 و قطعة الارض 1110 و قطعة الارض 1111 و قطعة الارض 1112 من البلك رقم 191 من المخطط رقم 1343 الواقع في حي المعذر بمدينة الرياض , وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 20م بطول: (60) ستون متر
جنوباً: قطعة رقم 1113 ورقم 1114 بطول: (60) ستون متر
شرقاً: شارع عرض 14م بطول: (70.8) سبعون متر و ثمانون سنتمتر
غرباً: شارع التخصصي عرض 40م بطول: (70.8) سبعون متر و ثمانون سنتمتر
ومساحتها : (4248) أربعةالآف و مئتين و ثمانية و أربعون متر مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ وتنتهي في 26 / 10/ 1443 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 810114038490 في 17 / 11/ 1438 هـ ,قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركةالراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5/ 1443 هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 بمبلغ وقدره (25500000) خمسة وعشرون مليون وخمسمائة الف ريال المجاز من الهيئة الشرعية برقم 1075 في7 / 9 / 1436هـ , على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بتاريخ 11 / 02 / 2026 م

وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعا وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6/ 1442 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

4.1 صورة رخصة البناء



رخصة
بناء صالة عرض سيارات

رقم الرخصة : ١٤٣٧/٣٦٣
تاريخ الرخصة : ١٤٣٧-٠١-٠٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٠-٠١-٠٩
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

نوع المعاينة : صادر
التاريخ : ١٤٣٧/١١/١٥ هـ
المرفقات : فوري
الرقم الموحد : ٣٧٠٠٢٤٦٢٦١
www.alriyadh.gov.sa

الرخصة الفورية

اسم العميل : شركة زاوية المعذر للعقارات
رقم الإثبات : ١٠١٠٤٣٥٤١٧ تاريخه : ١٤٣٦٠٠٩٠٠٦ مصدره :
رقم الصك : ٢١٠١٠٦٠٤٢٨٧ تاريخه : ١٤٣٧٠٠٢٠٢٧
رقم القطعة : ١١٠٧ المربع ٢١١٢ رقم المخطط التنظيمي : ١٣٤٣
الشارع : رقم العقار :
الحي : حي المعذر الشمالي نوع البناء : معدني
مساحة الأرض : ٢٠٤٣٩ م٢ محيط الأسوار : م ط النطاق العمراني : مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٢٠م	٥٩	٤.٢
شرق	شارع عرض ١٤م	٣	٣
جنوب	قطعة رقم ١١١٣ و١١١٤	٩٠	٢
غرب	شارع التخصصي بعرض ٤٠م	٦٧.٨	٢٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٣٤٤٨.٢٢	مواقف
ميزانين	٠	٨٣٠.٣٩	معارض
ارضي تجاري	١	٢٣٩٧.٠٠	صالة عرض
أسوار	١	١٤٩.٠٠	خدمات

★ المستفيد الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان المخالفة المخططات المعتمدة
★ يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المخصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك بحسب التعميم وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 8585 تاريخ 1434-2-17 هـ

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

المكتب المصمم : الركن للإستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ١٦١٨ رقم المشروع : ٩٠ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٢٩٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٧٠٠٠٩١٢٤٦ وتاريخ : ١٤٣٧-٠١-٠٨ هـ

ملاحظات :
مبلغ سداد: ٤٢ رقم الفاتورة: ٣٧٠١٣٧٦١٠٨٣ تاريخ الفاتورة: ١٤٣٧-٠٥-١٦ ١- نوع الرخصة : إصدار + نقل ملكية. ٢- نوع البناء : مسلح. ٣- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للعقار. ٤- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٦/١٧٩٦٢ بتاريخ ١٤٣٦٠٤٠٣٠ هـ الصادر من بلدية المعذر الغربية . ٥- منطقة التقسيم : إرتداد بمقدار ٢٠م جهة شارع التخصصي عرض ٤٠م يستخدم كمواقف سيارات. ٦- الاشتراطات التخطيطية لموقع المشروع : شارع التخصصي للجزء المحصور بين طريق مكة المكرمة جنوبا و طريق العروبة شمالا . ٧- بموجب عقد الإيجار بين كل من شركة زاوية المعذر للعقارات و شركة هلا السعودية للسيارات . ٨- يجب مراجعة الدفاع المدني ويمثله مكتب دار الرياض بأمانه منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ و بعد تدقيق جميع الملاحظات وقبل صرف شهادة البناء. ٩- تم عمل عقد إشراف مع مكتب الركن للاستشارات الهندسية وعليه يكون مسؤولا عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه إبلاغ الامانة خطيا حال حدوث اي مخالفات تحدث أثناء التنفيذ لإخلاء مسؤوليته. ١٠- بموجب شهادة التنسيق من شركة الكهرباء رقم ١٥١٤٤٣١٤٩ بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٥ . ١١- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود العمق للتجاري . ١٢- الميزانين يمثل دور أول . ١٣- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الشمالي جهة الشارع الفرعي عرض ٢٠م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي وبارتداد نظامي جهة الارتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ١٤م وتعالج معماريا بشكل جيد . ١٤- الدور الأرضي بمساحة ١١٦٣ صالة عرض و بمساحة ١١٦٣ صوالته خلفيه . ١٥- إحداثيات الموقع الشمال: ٢٧٣٠٩ الشرق: ٦٩٩٧٢٨.٦٥ ١٦- القبو مواقف سيارات وبيدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٧.٥م لكل من المدخل والمخرج بفاصل ٥.٠م ١٧- المشروع عبارة عن صالة عرض سيارات صيانة خفيفة. ١٨- تم تعديل الرخصة بغرض تعديل مساحة القبو بموجب المخططات المعتمدة من مكتب الركن للاستشارات الهندسية

الختم الرسمي

رئيس قسم الرخص
م/ محمد الطنيشي

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن أحمد الدوي

مدير عام التخطيط العمراني
م/ سليمان عبدالرحمن الفراج

أي مخالف أو شطب يلغي هذه الرخصة.

يجب الالتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

تقرير تقييم

برج الصحافة الأول





2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	104
1.1	الملخص التنفيذي	105
1.2	الشروط والأحكام	108
1.3	معايير التقييم الدولية	109
1.4	العقار محل التقييم	111
1.5	آلية التقييم	113
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	116
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	117
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	118
2.3	صور العقار	122
3	الفصل الثالث: التقييم	123
3.1	التقييم	124
3.2	النتائج الأولية	129
3.3	القيمة النهائية	129
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	129
4	الفصل الرابع: الملاحق	130
4.1	صور مستندات العقار	131

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	برج الصحافة الأول
	نوع العقار	مبني
	الموقع	حي الصحافة - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم: 317815000994
		التاريخ: 1441/06/12هـ
		المالك: شركة بيتك الحفظ للعقارات
بيانات العميل	مساحة الأرض	2,520 م^2
	مساحة مسطحات البناء	11,339.80 م^2
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16831
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك رخصة البناء
المقيمون	الافتراضات الخاصة	
	معد التقرير	الاسم: أحمد بدير رقم العضوية: 1220002914، منتسب فرع العقار فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %20 التوقيع:
	مقيم عقاري	الاسم: عبدالملك منصور الجهني رقم العضوية: 1210003639 فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %45 التوقيع:
	مدير التقييم	الاسم: عاصم يسن محمد أحمد يسن رقم العضوية: 1220001314 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
	مراجع التقييم	الاسم: ياسر إبراهيم أسعد رقم العضوية: أساسي زميل فئة العضوية: Fellow Member, MRICS ،1210000124 نسبة المساهمة: %5 التوقيع:
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم: محمد عبد الله مصيري رقم العضوية: 1210000543 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما: 63,673,000 العملة: ريال سعودي كتابة: فقط ثلاثة وستون مليوناً وستمائة وثلاثة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية	

شركة متر مربع للتقييم العقاري
Square Meter
C.R: 4030467812 MN: 11000184

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري
2

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصنف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : (**الاستخدام الحالي**)

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**
2. **أسلوب التكلفة. – طريقة الاهلاك**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : (**سردي تفصيلي**).

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم الاعتماد على القوائم المالية الفعلية المقدمة من قبل العميل، والخاصة بالعقار قيد التقييم.

العقار عبارة عن مبنى معارض ،.

تم التحقق من منطقية الإيرادات والمصروفات مقارنة بالبيانات السوقية، ولم يتم رصد أي تناقضات جوهرية.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بناءً على الاستخدامات المختلفة للمبنى، مع افتراض بدء تحقيق الدخل الكامل ابتداءً من السنة الثانية.

تم أخذ بيانات السنة الأولى من العميل، خاصة فيما يتعلق بتكاليف التشغيل والصيانة.

أما للسنوات اللاحقة، فقد تم اعتماد نسب تشغيل وصيانة مستندة إلى بيانات سوقية لعقارات مشابهة.

تم افتراض معدلات إشغال مستقبلية للاستخدام (، معرض،) وفقًا للوضع السوقي السائد في تاريخ التقييم.

تم افتراض نسب نمو سنوي للإيرادات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في الرياض لعام 2025، إضافة إلى مؤشرات التضخم المتوقعة من مصادر رسمية.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم استخدام معدل خصم ومعدل رسملة يعكسان المخاطر المرتبطة بنوع العقار وموقعه ووضعه التأجيري، استنادًا إلى بيانات السوق في تاريخ التقييم.

معدل الخصم والمعدل النهائي تم تحديدهما من خلال تحليل لمشاريع مشابهة، مع الأخذ في الاعتبار مستوى الإشغال، نوع المستأجرين، وعقود الإيجار القائمة.

استخدام أسلوب التكلفة كمرجعية مساندة:

وفقًا لمعايير البناء في السوق المحلي. (Reinstatement Costتم تقدير تكلفة الاستبدال الحالية للعقار)

تم احتساب الإهلاك على أساس العمر المتبقي للمبنى ووضعه الحالي.

لم يتم اعتماد القيمة الناتجة من هذا الأسلوب في التقييم النهائي، لكنها دعمت التحقق من معقولية النتائج المستخلصة من أسلوب الدخل.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خالي من العيوب القانونية أو الإنشائية التي قد تؤثر على قدرته على تحقيق الدخل.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية (ما لم يرد خلاف ذلك) مع إمكانية تجديدها ضمن شروط السوق.

لم يتم استخدام أسلوب السوق نظرًا لصعوبة إيجاد مقارنات دقيقة لعقار متعدد الاستخدام بهذا الحجم والتكوين.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	الرياض	طبيعة الملكية	حرة	شمالاً	قطعة أرقام 1919 و 1920 و 1921	بطول	70
رقم الصك	317815000994	تاريخ الصك	1441/06/12 هـ	جنوباً	قطعة رقم 1917	بطول	70
رقم القطعة	1918	رقم المخطط	1637	شرقاً	شارع عرض 15م	بطول	36
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	شارع عرض 40م	بطول	36
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض			2,520 م²
رقم الرخصة	1431/9936	تاريخ الإصدار	1431/06/08 هـ	إجمالي مسطحات المباني			11,339.80 م²
نوع الرخصة	إصدار	نظام البناء	-	مواصفات المبنى			العقار عبارة عن برج مكتبي



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار	
البند	وصف العقار
نوع العقار	سكني ☐ تجاري ☐ مكتبي ■ فندقي ☐ زراعي ☐ أخرى : متعدد الاستخدام ☐
شاغريه المبنى	شاغر ☐ مستخدم ■
استخدام المبنى	مطابق للرخصة والتنظيم ■ غير مطابق للرخصة والتنظيم ☐
نوع الإنشاء	خرساني مسلح ■ حوائط حاملة ☐ معدني ☐ أخرى ☐
الحالة العامة للعقار	جديد ☐ مستخدم ■ يحتاج صيانة ☐ متهالك ☐
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	كهرباء ■ مياه ■ هاتف ■ صرف صحي ■



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.1 أسلوب التكلفة:

1.60 ً .يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقةً .

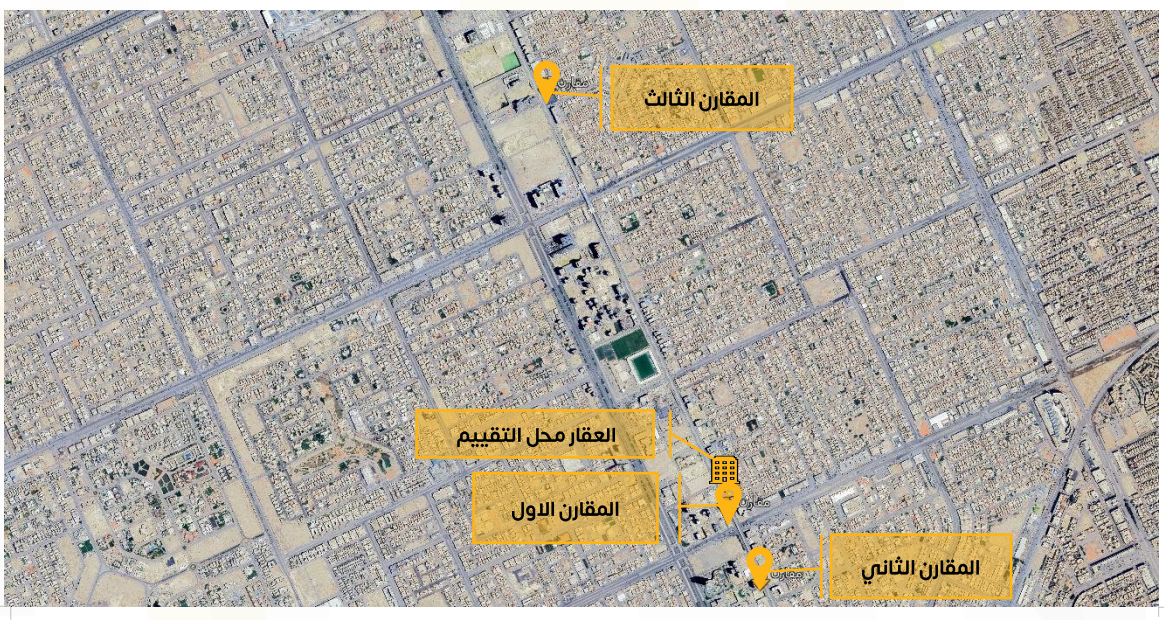
ُويقدم الاسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

1.5.1.2 قيمة الأرض:

يتم استخدام طريقة المقارنات لاستنتاج قيمة الأرض من خلال جمع بيانات العقارات المشابهة المباعة حديثاً في نطاق بحث العقار قيد التقييم وقد تم التوصل إلى العديد من المقارنات الموضح في الجدول التالي:

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	840 م2	19,999,560 ريال سعودي	23,809 رس / م2	2024-08-27
المقارن الثاني	لموقع	863 م2	20,700,000 ريال سعودي	24,000 رس / م2	2024-05-15
المقارن الثالث	الموقع	2,985 م2	68,664,200 ريال سعودي	23,000 رس / م2	2024-03-21

1.5.1.3 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.3 طرق أسلوب التكلفة:

.بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقةٌ الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة التاج: وهي طريقةٌ للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقةٌ تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

1.5.1.4 الطريقة المستخدمة وآلية عملها :

طريقة تكلفة الإحلال

.تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

.عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

الخطوات الرئيسة في طريقة تكلفة الإحلال هي:

ً أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ّ ب) تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي ّ أو وظيفي ّ أو خارجي للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

1.5.1.5 مصادر معلومات حساب تكلفة المباني :

تم الاطلاع على دليل الأسعار الاسترشادية والمقدم من مركز الاستشارات تقييم , كما تم الاطلاع على بعض التقارير للشركات المتخصصة في نفس المجال مثل شركة LLA وشركة Colliers وبناءً عليه تم تحديد قيمة سعر المباني حسب التالي :-

- ❑ سعر متر القبو بـ (2,900 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الميزانين بـ (2,900 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الأدوار المتكررة بـ (2,900 ريال/م2)

وذلك لحساب قيمة التكلفة المباشرة للمباني .

وتم تقدير التكاليف الغير مباشرة للمباني حسب التالي: -

- تم تقدير نسبة (0 %) من إجمالي التكاليف لحساب قيمة تكاليف الخدمات الأخرى (مثل النقل والتوصيل)
- تم تقدير نسبة (4.2 %) لـ 50% من إجمالي التكاليف لحساب تكاليف التمويل .
- تم تقدير نسبة (0 %) لتكاليف ربحية ومخاطرة المقاول .

1.5.1.6 حساب قيمة الإهلاك أو التقادم :

هناك ثلاث أنواع رئيسية لحساب الإهلاك أو التقادم :

أ) الإهلاك/ التقادم المادي : أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) الإهلاك/ التقادم الوظيفي :أي خسارة للمنفعة ناتجةٌ عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) الإهلاك/التقادم الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل

وبناءً على ذلك وبالنظر للعقار يتضح بأن التقادم ناتج عن التقادم المادي نظير الاستعمال وتم احتسابه على النحو التالي:

- تم تقدير العمر الافتراضي بـ (40) سنة وذلك بعد النظر للتقارير ذات العلاقة في تحديد العمر الافتراضي للمباني
- تم خصم الإهلاك والناتج عن عمر العقار الفعلي والذي يقدر بـ (12) سنة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (4,140,226 ريال سعودي) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**) .
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**5%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (7%)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (**11**)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (9.60%) .
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (2.10%) .
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة **(7.50%) .**

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي

المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	1.33%	AS valuar
معدل الخصم	**9.60%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	7.50%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	11 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	0 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	18 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

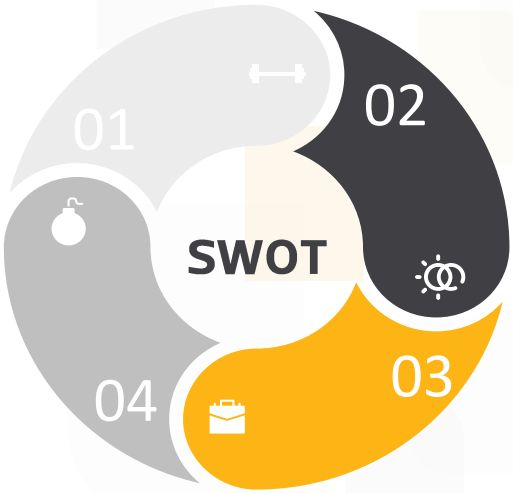
نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي الصحافة في الرياض يُعد من الأحياء الحديثة والمتميزة في شمال العاصمة، ويتميز بتخطيطه العصري وموقعه الاستراتيجي على طريق الملك فهد، مما يسهل الوصول إلى مراكز الأعمال والمناطق الحيوية في المدينة. الحي قريب من أحياء راقية مثل الياسمين والمروج، ويضم مزيجًا من الوحدات السكنية الراقية، مثل الفلل والشقق، إضافة إلى عدد من الأبراج التجارية والمقرات الإعلامية.
المزايا	توفر في الحي خدمات متكاملة تشمل المدارس، والمراكز الصحية، والمجمعات التجارية، والمطاعم والمقاهي المعروفة، كما يتميز الحي بانتشار المساحات الخضراء والطرق المنظمة، ويُعد بيئة مناسبة للعائلات والأفراد. ويُعرف حي الصحافة بهدوئه النسبي مقارنة بالحركة حوله، ما يجعله خيارًا جذابًا للسكن والاستثمار في شمال الرياض.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه



1- نقاط القوة :

- يقع المشروع على شارع تجاري رئيسي في موقع استراتيجي بمدينة الرياض في حي الصحافة ، شارع الصحافة ، مما يسهم في سهولة الوصول إليه من مختلف أنحاء الرياض.
- العقار يقع على واجهتين تجارية بطول.
- التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- قرب الموقع من مناطق حيوية مثل المطار (حوالي 45 كم) ووسط المدينة (5 كم) مما يجعله نقطة جذب للشركات والمستثمرين. القرب والبعد من مناطق الجذب
- ارتفاع الطلب على الوحدات التجارية والسكنية في المنطقة نتيجة النمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية. وسط المدينة (3كم)
- إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- قرب المشروع من مناطق السفارات والمنشآت الحكومية ما يزيد من الطلب على المكاتب التجارية والسكن الفاخر.

4- التهديدات :

- المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر
احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي
درجة التأثير: تأثير الخطر على القيمة السوقية
مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أُعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:
لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

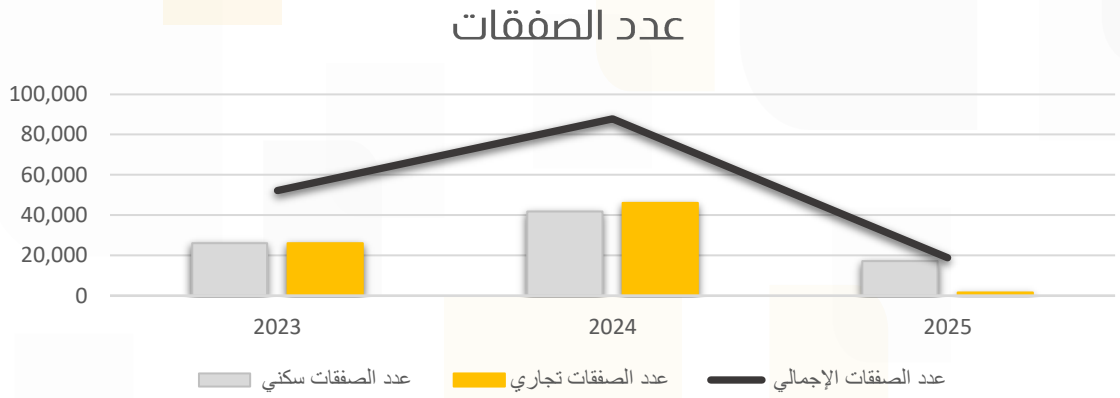
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	متوسط	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



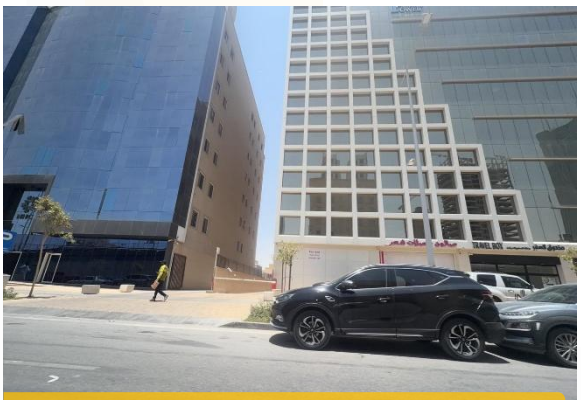
قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

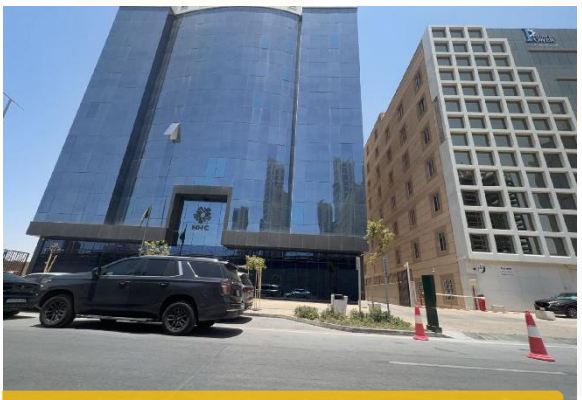
السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.

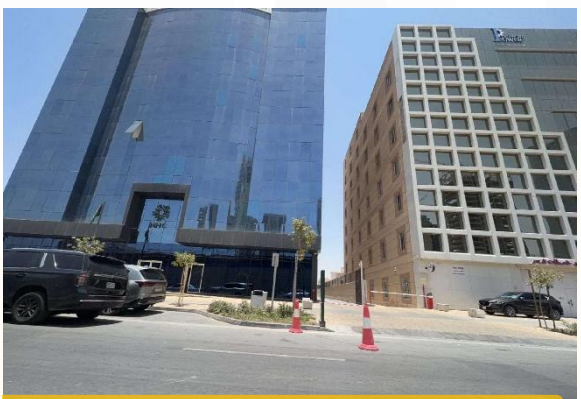


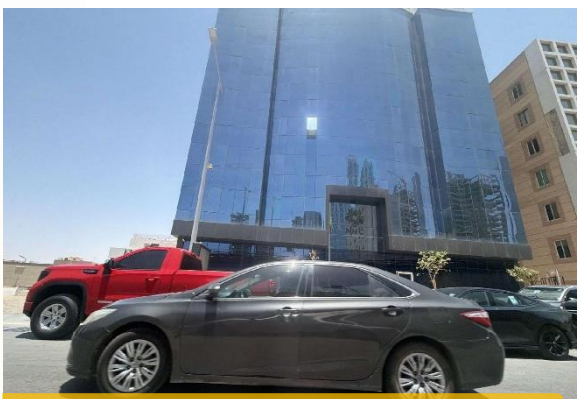
شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

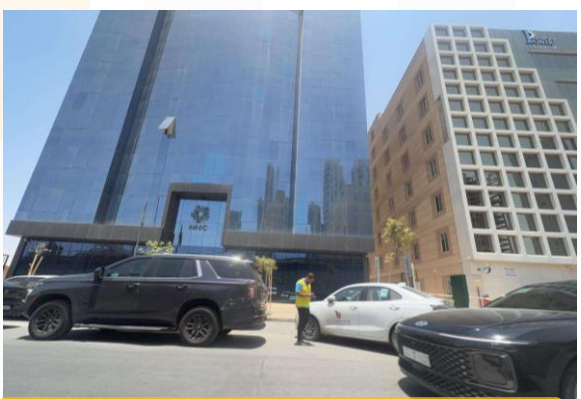
2.6 صور العقار

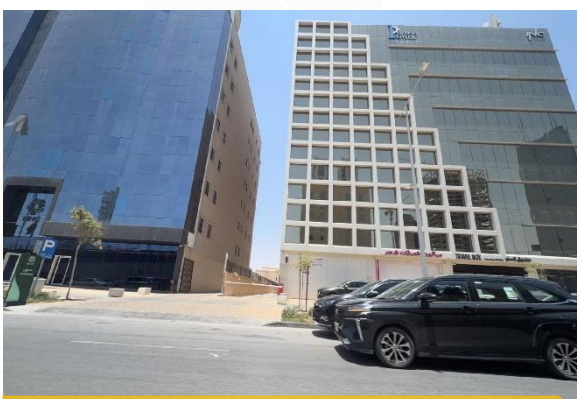

صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.1.1 قيمة الأرض (جدول ضبط المقارنات) :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	23,809 رس / م2		24,000 رس / م2		23,000 رس / م2	
نوع المقارن		صفقة		صفقة		صفقة	
التاريخ		2024-08-27		2024-05-15		2024-03-21	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		23,809 رس / م2		24,000 رس / م2		23,000 رس / م2	
الموقع	ممتاز	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	2	1	2.5 %	1	2.5 %	1	2.5 %
المساحة (م2)	2,520.0	840.0	-10.0 %	862.5	-9.6 %	2,985.4	0.8 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	1,786- رس / م2	-7.5 %	1,706- رس / م2	-7.1 %	754 رس / م2	3.3 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	22,023 رس / م2		22,294 رس / م2		23,754 رس / م2	
نسب الترجيح	-	30 %		30 %		40 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	22,797 رس					

البيان	القيمة
الإيضاح	تم إجراء عملية الترجيح بين المقارنات حسب قرب مواصفات المقارنات بالعقار قيد الدراسة للتوصل لقيمة المتر المربع
مساحة الأرض	2,520.00 م2
قيمة متر الأرض	22,796.88 رس / م2
قيمة الأرض	57,448,141.98 ريال سعودي

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.2 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.2.1 (حساب قيمة المباني)

الجدول التالي يوضح حساب قيمة تكلفة المبنى ..

قيمة الأرض		
مساحة الأرض	سعر متر الأرض	الإجمالي
2,520.00	22,796.88	57,448,141.98

التكاليف المباشرة			
البيان	المساحة/العدد	قيمة المتر	الإجمالي
القبو	5,040.00	2,900.00	14,616,000.00
ميزانين	765.30	2,900.00	2,219,370.00
الدور الارضي	754.50	2,900.00	2,188,050.00
الدور الأول	789.00	2,900.00	2,288,100.00
الدور الثاني	800.50	2,900.00	2,321,450.00
الدور الثالث	800.50	2,900.00	2,321,450.00
الدور الرابع	800.50	2,900.00	2,321,450.00
الدور الخامس	789.00	2,900.00	2,288,100.00
الدور السادس	800.50	2,900.00	2,321,450.00
إجمالي التكلفة	11,339.80		32,885,420.00

التكاليف الغير مباشر		
البيان	النسبة	القيمة
تكلفة الاستشارات الهندسية و المهنية	0.0%	0.00
تكلفة الإدارية	0.0%	0.00
تكلفة الخدمات الأخرى	0.0%	0.00
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% (2) عدد سنوات السداد نسبة التمويل 50%	1,381,187.64
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		1,381,187.64
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		34,266,607.64
عمر المبنى		12
العمر الإفتراضي		40
نسبة الإهلاك		30%
الإهلاك الفعلي للمبنى		30%
قيمة المباني بعد الإهلاك		23,986,625.35
قيمة العقار بالتكلفة		81,434,767.32

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني				
رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية
القبو	2.00	5,040.00	0%	0.00
ميزانين	0.50	765.30	0%	0.00
الدور الارضي	1.00	754.50	75%	565.88
الدور الأول	1.00	789.00	75%	591.75
الدور الثاني	1.00	800.50	75%	600.38
الدور الثالث	1.00	800.50	75%	600.38
الدور الرابع	1.00	800.50	75%	600.38
الدور الخامس	1.00	789.00	75%	591.75
الدور السادس	1.00	800.50	75%	600.38
الإجمالي		5,040.00		4,150.88

3.1.3.2 (بيانات دخل العقار)

دخل المكاتب												
Rate Increase %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه
المساحة التأجيرية		4,150.9	4,150.9	4,150.9	4,150.9	4,150.9	4,150.9	4,150.9	4,150.9	4,150.9	4,150.9	4,150.9	4,150.9
معدل الإشغال		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		1,303	1,303	1,303	1,303	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,440	1,591
إجمالي الدخل الإيجاري		4,686,164.36	5,409,183.34	5,409,183.34	5,409,183.34	5,977,147.59	5,977,147.59	5,977,147.59	5,977,147.59	5,977,147.59	5,977,147.59	5,977,147.59	6,604,748.09
الإشغاروخسائر الائتمان	5%	-234,308.22	-270,459.17	-270,459.17	-270,459.17	-298,857.38	-298,857.38	-298,857.38	-298,857.38	-298,857.38	-298,857.38	-298,857.38	-330,237.40
الصيانةوالتشغيل	7%	-311,629.93	-359,710.69	-359,710.69	-359,710.69	-397,480.31	-397,480.31	-397,480.31	-397,480.31	-397,480.31	-397,480.31	-397,480.31	-439,215.75
صافي الدخل	88%	4,140,226.21	4,779,013.48	4,779,013.48	4,779,013.48	5,280,809.89	5,280,809.89	5,280,809.89	5,280,809.89	5,280,809.89	5,280,809.89	5,280,809.89	5,835,294.93

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	9.60%
معدل العائد عند التخارج	7.50%

3.1.3.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %		10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Year		2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026
	%	سنه11.50	سنه10.50	سنه9.50	سنه8.50	سنه7.50	سنه6.50	سنه5.50	سنه4.50	سنه3.50	سنه2.50	سنه1.50	سنه0.50
نسبة الإنجاز		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل		5,835,295	5,280,810	5,280,810	5,280,810	5,280,810	5,280,810	5,280,810	4,779,013	4,779,013	4,779,013	4,779,013	4,140,226
القيمة الإستردادية			77,803,932										
الإجمالي			83,084,742	5,280,810	5,280,810	5,280,810	5,280,810	5,280,810	4,779,013	4,779,013	4,779,013	4,779,013	4,140,226
معامل الخصم السنوي			0.38	0.42	0.46	0.50	0.55	0.60	0.66	0.73	0.80	0.87	0.96
القيمة الحالية			31,732,951	2,210,550	2,422,762	2,655,348	2,910,261	3,189,646	3,163,667	3,467,379	3,800,247	4,165,071	3,954,748

3.1.3.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
NPV at Discount Rate - 9.60%	63,672,629.71
Property Value	63,673,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

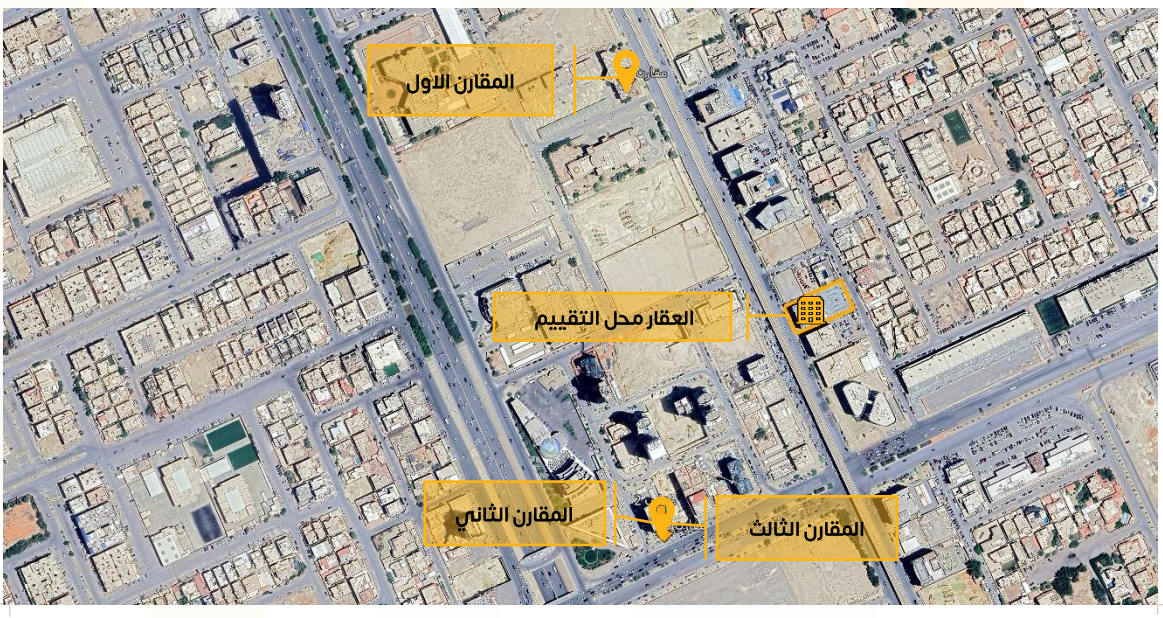
3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات المكاتب)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
قيمة المتر للعقار	-	1,203رس /م 2		1,595رس /م 2		1,400رس /م 2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2026		2026		2026	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	مكتبي	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		1,203رس /م 2		1,595رس /م 2		1,400رس /م 2	
التشطيب	جيد جدا	ممتاز	-7.5 %	ممتاز	-7.5 %	ممتاز	-7.5 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
(م2)المساحة	200.0	100.0	-5.0 %	156.0	-1.4 %	162.0	-1.2 %
نسبة الضبط /قيمة التسوية	-	150-رس /م 2	-12.5 %	142-رس /م 2	-8.9 %	121-رس /م 2	-8.7 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	1,053رس /م 2		1,453رس /م 2		1,279رس /م 2	
نسب الترجيح	-	20 %		40 %		40 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	1,303رس					

3.1.3.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

حساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في تقييم العقار			
طريقة الحساب	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
أسلوب التكلفة	81,434,767	0%	0.00
أسلوب الدخل	63,672,629.71	100%	63,672,629.71
ناتج المتوسط			63,672,629.71
التثمين النهائي للعقار			63,673,000

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	63,673,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط ثلاثة وستون مليوناً وستمائة وثلاثة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

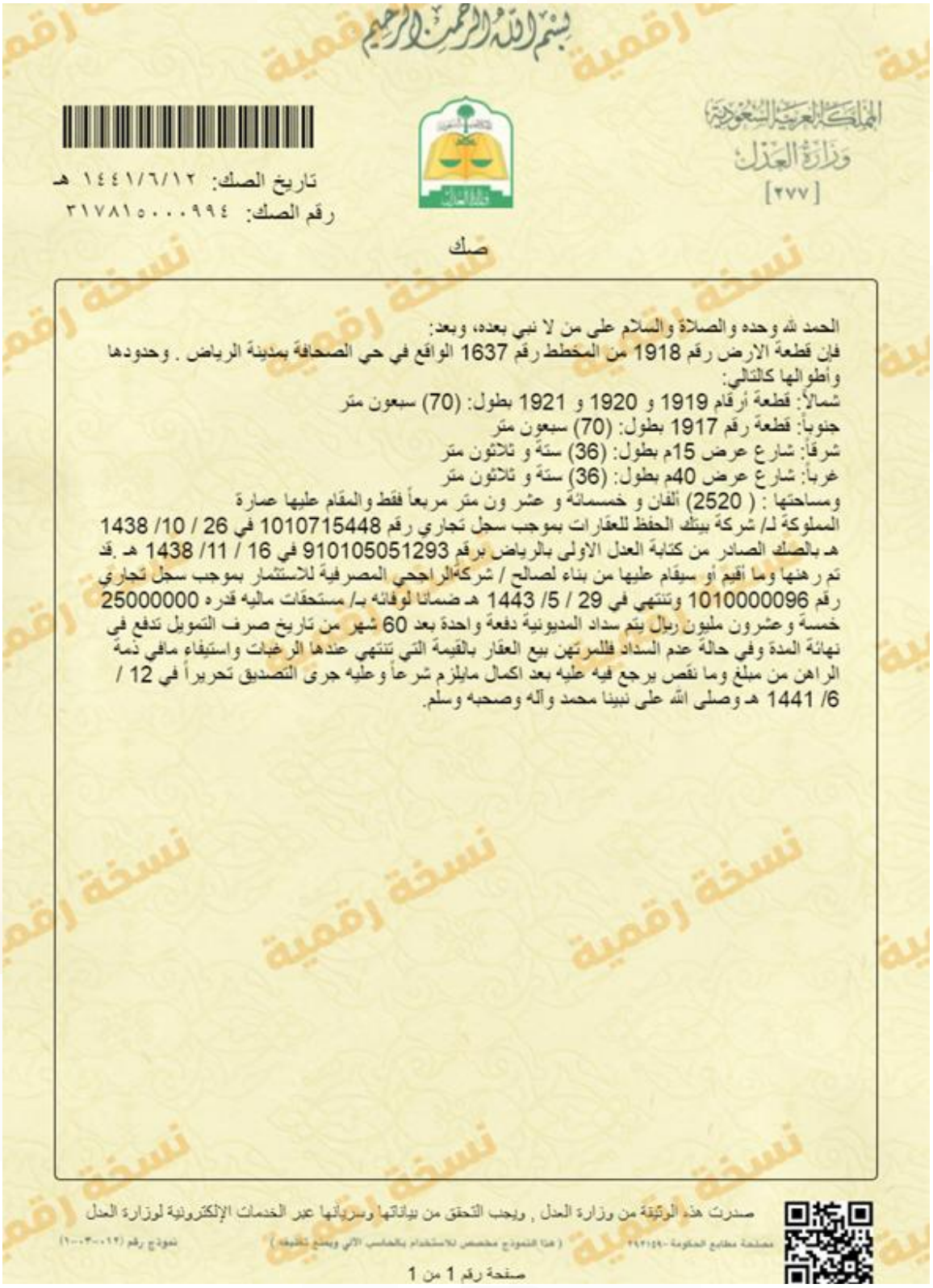
شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة الصك



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤١/٦/١٢ هـ
رقم الصك: ٣١٧٨١٥٠٠٠٩٩٤

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 1918 من المخطط رقم 1637 الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قطعة أرقام 1919 و 1920 و 1921 بطول: (70) سبعون متر
جنوباً: قطعة رقم 1917 بطول: (70) سبعون متر
شرقاً: شارع عرض 15م بطول: (36) ستة و ثلاثون متر
غرباً: شارع عرض 40م بطول: (36) ستة و ثلاثون متر
ومساحتها : (2520) ألفان و خمسمائة و عشر ون متر مربعاً فقط والمقام عليها عمارة
المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 910105051293 في 16 / 11/ 1438 هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5/ 1443 هـ ضمانا لوفائه بـ/ مستحقات ماليه قدره 25000000 خمسة وعشرون مليون ريال يتم سداد المديونية دفعة واحدة بعد 60 شهر من تاريخ صرف التمويل تدفع في نهاية المدة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 6/ 1441 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

مطبعة مطابع الحكومة -٢٤٢١٥٩

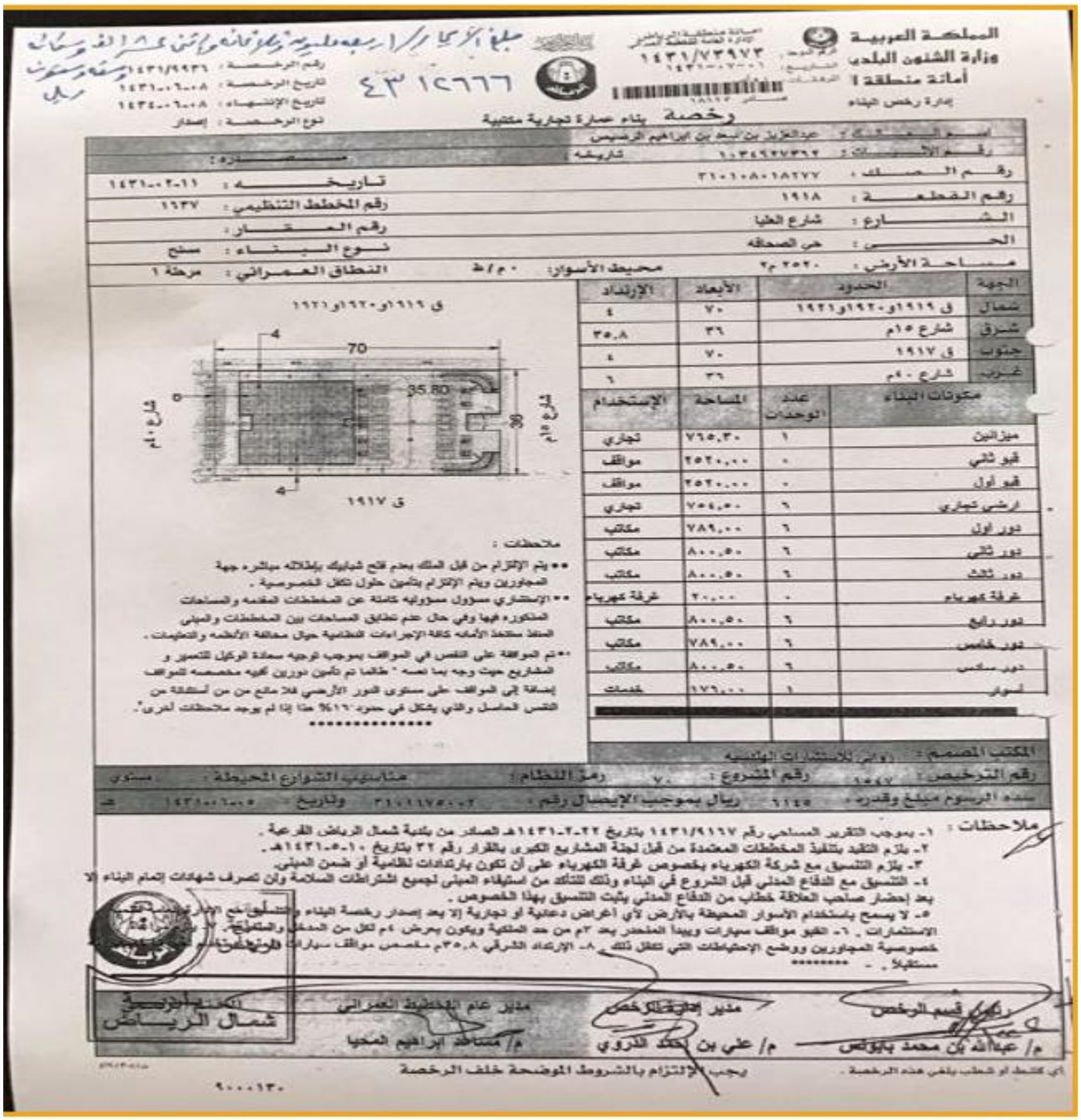
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تظيفه)

نموذج رقم (٠١٢-٠٣-٠٠١)

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة رخصة البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة ا
إدارة رخص البناء

رخصة بناء عمارة تجارية سكنية

اسم المالك	عبدالعزيز بن أحمد بن ابراهيم الرشيد
رقم الأساس	١٠٣٤٩٢٧٣٦٢ تاريخه
رقم الصك	٣١٠١٠٨٠١٨٢٧٧
رقم القطعة	١٩١٨
الشارع	شارع العنبا
الحي	حي الصحافة
مساحة الأرض	٢٥٢٠ م٢

رقم الرخصة: ١٤٣١/٩٩٣٦
تاريخ الرخصة: ١٤٣١-٠٦-٠٨
تاريخ الإنتهاء: ١٤٣٤-٠٦-٠٨
نوع الرخصة: إصدار

مصدره	
تاريخه	١٤٣١-٠٣-١١
رقم المخطط التنظيمي	١٩٣٧
رقم العقار	
نوع البناء	سطح
النطاق العمراني	مرحلة ١

محيط الأسوار: ٠ م/ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ق ١٩١٩و١٩٢٠و١٩٢١	٧٠	٤
شرق	شارع ١٥م	٣٦	٣٥.٨
جنوب	ق ١٩١٧	٧٠	٤
غرب	شارع ٤٠م	٣٦	٦

ق ١٩١٩و١٩٢٠و١٩٢١

ق ١٩١٧

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	١	٧٦٥.٣٠	تجاري
فيو ثاني	٠	٢٥٢٠.٠٠	مواقف
فيو أول	٠	٢٥٢٠.٠٠	مواقف
ارضي تجاري	٦	٧٥٤.٠٠	تجاري
دور أول	٦	٧٨٩.٠٠	مكاتب
دور ثاني	٦	٨٠٠.٥٠	مكاتب
دور ثالث	٦	٨٠٠.٥٠	مكاتب
غرفة كهرباء	٠	٢٠.٠٠	غرفة كهرباء
دور رابع	٦	٨٠٠.٥٠	مكاتب
دور خامس	٦	٧٨٩.٠٠	مكاتب
دور سادس	٦	٨٠٠.٥٠	مكاتب
أسوار	١	١٧٦.٠٠	خدمات

ملاحظات :
•• يتم الإلتزام من قبل المالك بعدم فتح شبابيك بإطلالته مباشره جهة المجاورين ويتم الإلتزام بتأمين حلول تكفل الخصوصية .
•• الإستشاري مسؤول مسؤوليه كامله عن المخططات المقدمه والمساحات المذكوره فيها وفي حال عدم تطابق المساحات بين المخططات والمبنى المعتمد يتحمل الأمانه كافة الإجراءات النظامية حيال مخالفة الأنظمه والتعليمات .
•• تم الموافقة على النقص في المواقف بموجب توجيه سعادة الوكيل للتعمير و المشاريع حيث وجه بما نصه " طالما تم تأمين دورين كفيه مخصصه للمواقف إضافة إلى المواقف على مستوى الدور الأرضي فلا مانع من من أستفادة من النقص المماثل والذي يشكل في حدود ١٦% منا إذا لم يوجد ملاحظات أخرى".
••••••••••••••••

المكتب المصمم : (وابر للاستشارات الهندسيه)
رقم الترخيص : ١٠٥٧ رقم المشروع : ٧٠ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوى
سداد الرسوم مبلغ وقدره : ١١٤٥ ريال بموجب الإيصال رقم : ٢١٠١١٧٥٠٠٢ وتاريخ : ١٤٣١-٠٦-٠٠٥

ملاحظات :
١- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣١/٩١٦٧ بتاريخ ٢٢-٢-١٤٣١هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية .
٢- يلزم التقيد بتنفيذ المخططات المعتمدة من قبل لجنة المشاريع الكبرى بالقرار رقم ٣٢ بتاريخ ١٠-٥-١٤٣١هـ .
٣- يلزم التنسيق مع شركة الكهرباء بخصوص غرفة الكهرباء على أن تكون بارتدادات نظامية أو ضمن المبنى.
٤- التنسيق مع الدفاع المدني قبل الشروع في البناء وذلك للتأكد من استيفاء المبنى لجميع اشتراطات السلامة وان تصرف شهادات إتمام البناء الا بعد إحضار صاحب العلاقة خطاب من الدفاع المدني يثبت التنسيق بهذا الخصوص .
٥- لا يسمح باستخدام الأسوار المحيطة بالأرض لأي أغراض دعائية أو تجارية إلا بعد إصدار رخصة البناء و[illegible] الاستثمارات .
٦- الغير مواقف سيارات وبيدأ المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٤م لكل من المدخل والمخرج.
خصوصية المجاورين ووضع الإحتياطات التي تكفل ذلك .
٨- الإرتداد الشرقي ٣٥.٨م مخصص مواقف سيارات [illegible] مستقبلاً .
••••••••

مدير قسم الرخص
م/ عبدالله بن محمد بابوقص

مدير إدارة رخص البناء
م/ علي بن أحمد الدروي

مدير عام المخطط العمراني
م/ مساعد ابراهيم المحيا

أمانة منطقة الرياض
شمال الرياض

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

٩٠٠٠١٣٠

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

برج الصحافة الثاني





2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	137
1.1	الملخص التنفيذي	138
1.2	الشروط والأحكام	140
1.3	معايير التقييم الدولية	141
1.4	العقار محل التقييم	143
1.5	آلية التقييم	145
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	148
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	149
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	150
2.3	صور العقار	154
3	الفصل الثالث: التقييم	155
3.1	التقييم	156
3.2	النتائج الأولية	161
3.3	القيمة النهائية	161
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	161
4	الفصل الرابع: الملاحق	162
4.1	صور مستندات العقار	163

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	برج الصحافة الثاني
	نوع العقار	مبني
	الموقع	حي الصحافة - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم 317812001040
		التاريخ 1441/06/12هـ
		المالك شركة بيتك الحفظ للعقارات
بيانات العميل	مساحة الأرض	2,380م²
	مساحة مسطحات البناء	8,879.67م²
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16832
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك رخصة البناء
المقيمون	الافتراضات الخاصة	
	معد التقرير	الاسم: أحمد بدير رقم العضوية: 1220002914، منتسب فرع العقار فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %20 التوقيع:
	مقيم عقاري	الاسم: عبدالملك منصور الجهني رقم العضوية: 1210003639 فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %45 التوقيع:
	مدير التقييم	الاسم: عاصم يسن محمد أحمد يسن رقم العضوية: 1220001314 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
	مراجع التقييم	الاسم: ياسر إبراهيم أسعد رقم العضوية: أساسي زميل فئة العضوية: Fellow Member, MRICS ،1210000124 نسبة المساهمة: %5 التوقيع:
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم: محمد عبد الله مصيري رقم العضوية: 1210000543 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما: 64,387,000 العملة: ريال سعودي كتابة: فقط أربعة وستون مليوناً وثلاثمائة وسبعة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية	

شركة متر مربع للتقييم العقاري
Square Meter
C R: 4030467812 MN: 11000184

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعاير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصنف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : (**الاستخدام الحالي**)

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**
2. **أسلوب التكلفة. – طريقة الاهلاك**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : (**سردي تفصيلي**).

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم الاعتماد على القوائم المالية الفعلية المقدمة من قبل العميل، والخاصة بالعقار قيد التقييم.

العقار عبارة عن مبنى معارض ،.

تم التحقق من منطقية الإيرادات والمصروفات مقارنة بالبيانات السوقية، ولم يتم رصد أي تناقضات جوهرية.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بناءً على الاستخدامات المختلفة للمبنى، مع افتراض بدء تحقيق الدخل الكامل ابتداءً من السنة الثانية.

تم أخذ بيانات السنة الأولى من العميل، خاصة فيما يتعلق بتكاليف التشغيل والصيانة.

أما للسنوات اللاحقة، فقد تم اعتماد نسب تشغيل وصيانة مستندة إلى بيانات سوقية لعقارات مشابهة.

تم افتراض معدلات إشغال مستقبلية للاستخدام (، معرض،) وفقًا للوضع السوقي السائد في تاريخ التقييم.

تم افتراض نسب نمو سنوي للإيرادات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في الرياض لعام 2025، إضافة إلى مؤشرات التضخم المتوقعة من مصادر رسمية.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم استخدام معدل خصم ومعدل رسملة يعكسان المخاطر المرتبطة بنوع العقار وموقعه ووضعه التأجيري، استنادًا إلى بيانات السوق في تاريخ التقييم.

معدل الخصم والمعدل النهائي تم تحديدهما من خلال تحليل لمشاريع مشابهة، مع الأخذ في الاعتبار مستوى الإشغال، نوع المستأجرين، وعقود الإيجار القائمة.

استخدام أسلوب التكلفة كمرجعية مساندة:

وفقًا لمعايير البناء في السوق المحلي. (Reinstatement Costتم تقدير تكلفة الاستبدال الحالية للعقار)

تم احتساب الإهلاك على أساس العمر المتبقي للمبنى ووضعه الحالي.

لم يتم اعتماد القيمة الناتجة من هذا الأسلوب في التقييم النهائي، لكنها دعمت التحقق من معقولية النتائج المستخلصة من أسلوب الدخل.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خالي من العيوب القانونية أو الإنشائية التي قد تؤثر على قدرته على تحقيق الدخل.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية (ما لم يرد خلاف ذلك) مع إمكانية تجديدها ضمن شروط السوق.

لم يتم استخدام أسلوب السوق نظرًا لصعوبة إيجاد مقارنات دقيقة لعقار متعدد الاستخدام بهذا الحجم والتكوين.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

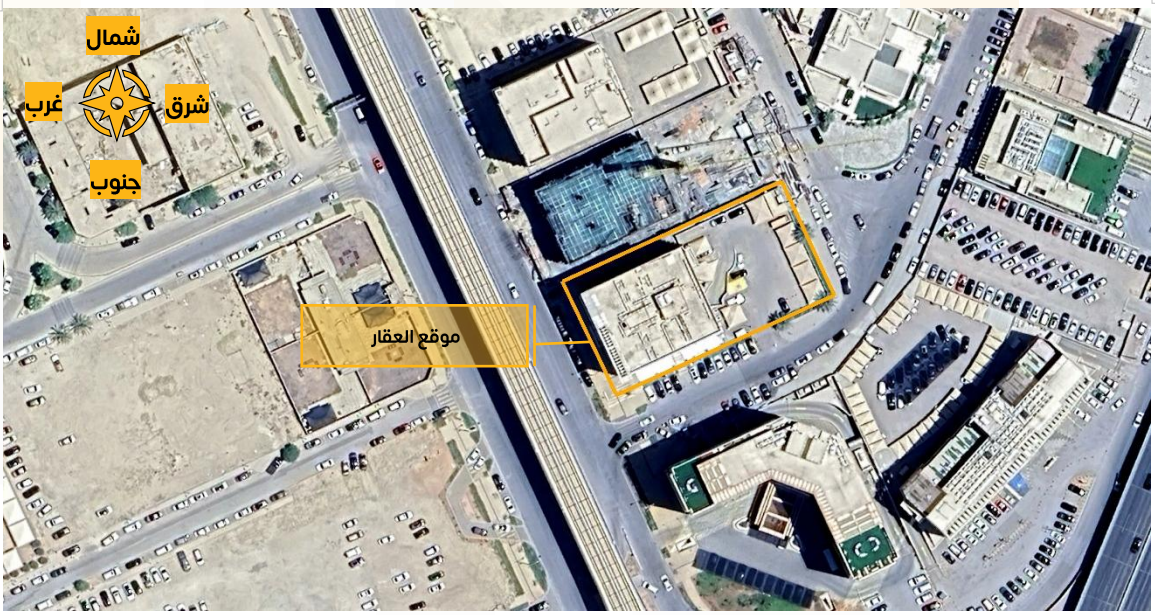
Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	الرياض	طبيعة الملكية	حرة	شمالاً	قطعة رقم 1291 و 1299	بطول	68
رقم الصك	317812001040	تاريخ الصك	1441/06/12 هـ	جنوباً	شارع عرض 20م	بطول	68
رقم القطعة	1290 -1298	رقم المخطط	2413	شرقاً	شارع عرض 20م	بطول	35
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	شارع عرض 40م	بطول	35
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض			2,380م²
رقم الرخصة	1433/12653	تاريخ الإصدار	1432/07/05 هـ	إجمالي مسطحات المباني			8,879.67 م²
نوع الرخصة	اصدار	نظام البناء	-	مواصفات المبنى			العقار عبارة عن برج مكتبي



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار	
البند	وصف العقار
نوع العقار	☐ سكني ■ تجاري ☐ مكتبي ☐ فندقي ☐ زراعي ☐ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر ■ مستخدم
استخدام المبنى	■ مطابق للرخصة والتنظيم ☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم
نوع الإنشاء	■ خرساني مسلح ☐ حوائط حاملة ☐ معدني ☐ أخرى
الحالة العامة للعقار	☐ جديد ■ مستخدم ☐ يحتاج صيانة ☐ متهالك
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	■ كهرباء ■ مياه ■ هاتف ■ صرف صحي



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.1 أسلوب التكلفة:

1.60 ّ .يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقةً .

ُويقدم الاسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

1.5.1.2 قيمة الأرض:

يتم استخدام طريقة المقارنات لاستنتاج قيمة الأرض من خلال جمع بيانات العقارات المشابهة المباعة حديثاً في نطاق بحث العقار قيد التقييم وقد تم التوصل إلى العديد من المقارنات الموضح في الجدول التالي:

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	840 م2	19,999,560 ريال سعودي	23,809 رس / م2	2024-08-27
المقارن الثاني	لموقع	863 م2	20,700,000 ريال سعودي	24,000 رس / م2	2024-05-15
المقارن الثالث	الموقع	2,985 م2	68,664,200 ريال سعودي	23,000 رس / م2	2024-03-21

1.5.1.3 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.3 طرق أسلوب التكلفة:

.بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقةٌ الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة النتاج: وهي طريقةٌ للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقةٌ تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

1.5.1.4 الطريقة المستخدمة وآلية عملها :

طريقة تكلفة الإحلال

.تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

.عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

الخطوات الرئيسة في طريقة تكلفة الإحلال هي:

ً أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ّ ب) تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي ّ أو وظيفي ّ أو خارجي للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

1.5.1.5 مصادر معلومات حساب تكلفة المباني :

تم الاطلاع على دليل الأسعار الاسترشادية والمقدم من مركز الاستشارات تقييم , كما تم الاطلاع على بعض التقارير للشركات المتخصصة في نفس المجال مثل شركة LLA وشركة Colliers وبناءً عليه تم تحديد قيمة سعر المباني حسب التالي :-

- ❑ سعر متر القبو بـ (2,900 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الدور الارضي بـ (2,900 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الأدوار المتكررة بـ (2,900 ريال/م2)

وذلك لحساب قيمة التكلفة المباشرة للمباني .

وتم تقدير التكاليف الغير مباشرة للمباني حسب التالي: -

- تم تقدير نسبة (0 %) من إجمالي التكاليف لحساب قيمة تكاليف الخدمات الأخرى (مثل النقل والتوصيل)
- تم تقدير نسبة (4.2 %) لـ 50% من إجمالي التكاليف لحساب تكاليف التمويل .
- تم تقدير نسبة (0 %) لتكاليف ربحية ومخاطرة المقاول .

1.5.1.6 حساب قيمة الإهلاك أو التقادم :

هناك ثلاث أنواع رئيسية لحساب الإهلاك أو التقادم :

أ) الإهلاك/ التقادم المادي : أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) الإهلاك/ التقادم الوظيفي :أي خسارة للمنفعة ناتجةٌ عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) الإهلاك/التقادم الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل

وبناءً على ذلك وبالنظر للعقار يتضح بأن التقادم ناتج عن التقادم المادي نظير الاستعمال وتم احتسابه على النحو التالي:

- تم تقدير العمر الافتراضي بـ (40) سنة وذلك بعد النظر للتقارير ذات العلاقة في تحديد العمر الافتراضي للمباني
- تم خصم الإهلاك والناتج عن عمر العقار الفعلي والذي يقدر بـ (13) سنة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (4,128,259 ريال سعودي) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**) .
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**3%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (7%)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (**11**)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (**11.10%**) .
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (**2.10%**).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة **(9.00%).**

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	2.83%	AS valuar
معدل الخصم	**11.10%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	9.00%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

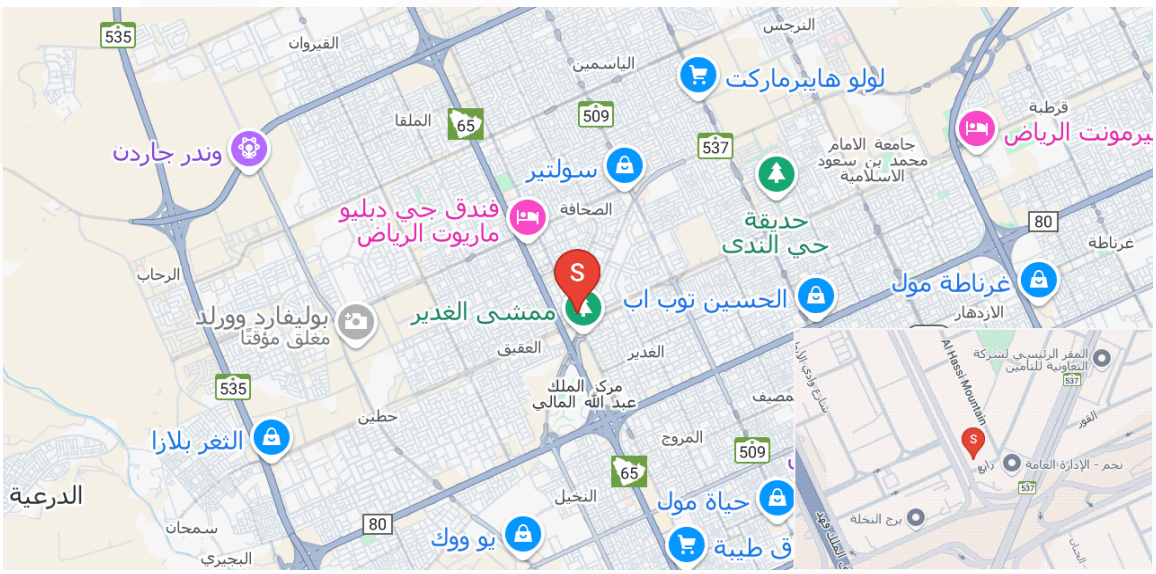
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	9 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	0 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	19 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي الصحافة في الرياض يُعد من الأحياء الحديثة والمتميزة في شمال العاصمة، ويتميز بتخطيطه العصري وموقعه الاستراتيجي على طريق الملك فهد، مما يسهل الوصول إلى مراكز الأعمال والمناطق الحيوية في المدينة. الحي قريب من أحياء راقية مثل الياسمين والمروج، ويضم مزيجًا من الوحدات السكنية الراقية، مثل الفلل والشقق، إضافة إلى عدد من الأبراج التجارية والمقرات الإعلامية.
المزايا	توفر في الحي خدمات متكاملة تشمل المدارس، والمراكز الصحية، والمجمعات التجارية، والمطاعم والمقاهي المعروفة، كما يتميز الحي بانتشار المساحات الخضراء والطرق المنظمة، ويُعد بيئة مناسبة للعائلات والأفراد. ويُعرف حي الصحافة بهدوئه النسبي مقارنة بالحركة حوله، ما يجعله خيارًا جذابًا للسكن والاستثمار في شمال الرياض.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%

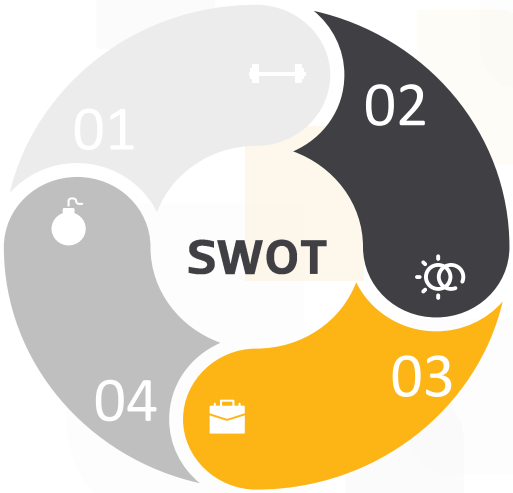


شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه



1- نقاط القوة :

- يقع المشروع على شارع تجاري رئيسي في موقع استراتيجي بمدينة الرياض في حي الصحافة، الواقع في شارع العليا ، مما يسهم في سهولة الوصول إليه من مختلف أنحاء الرياض.
- العقار يقع على واجهتين تجارية بطول.
- التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- قرب الموقع من مناطق حيوية مثل المطار (حوالي 45 كم) ووسط المدينة (5 كم) مما يجعله نقطة جذب للشركات والمستثمرين. القرب والبعد من مناطق الجذب
- ارتفاع الطلب على الوحدات التجارية والسكنية في المنطقة نتيجة النمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية. وسط المدينة (3كم)
- إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- قرب المشروع من مناطق السفارات والمنشآت الحكومية ما يزيد من الطلب على المكاتب التجارية والسكن الفاخر.

4- التهديدات :

- المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

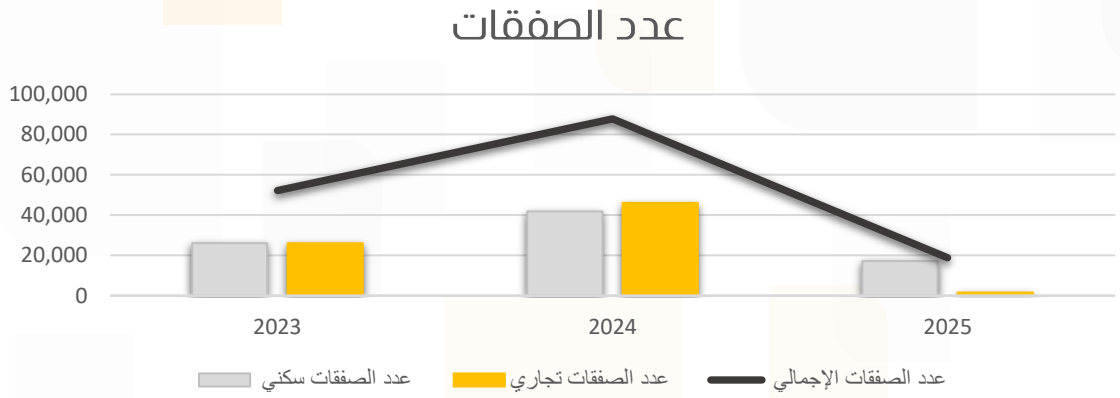
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	متوسط	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.6 صور العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.1.1 قيمة الأرض (جدول ضبط المقارنات) :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	23,809 رس / م2		24,000 رس / م2		23,000 رس / م2	
نوع المقارن		صفقة		صفقة		صفقة	
التاريخ		2024-08-27		2024-05-15		2024-03-21	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		23,809 رس / م2		24,000 رس / م2		23,000 رس / م2	
الموقع	ممتاز	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	2	1	2.5 %	1	2.5 %	1	2.5 %
المساحة (م2)	2,380.0	840.0	-9.2 %	862.5	-8.8 %	2,985.4	1.0 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	1,587- رس / م2	-6.7 %	1,511- رس / م2	-6.3 %	808 رس / م2	3.5 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	22,222 رس / م2		22,489 رس / م2		23,808 رس / م2	
نسب الترجيح	-	30 %		30 %		40 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	22,936 رس					

البيان	القيمة
الإيضاح	تم إجراء عملية الترجيح بين المقارنات حسب قرب مواصفات المقارنات بالعقار قيد الدراسة للتوصل لقيمة المتر المربع
مساحة الأرض	2,380.00 م2
قيمة متر الأرض	22,936.41 رس / م2
قيمة الأرض	54,588,657.39 ريال سعودي

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.2 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.2.1 (حساب قيمة المباني)

الجدول التالي يوضح حساب قيمة تكلفة المبنى ..

قيمة الأرض		
مساحة الأرض	سعر متر الأرض	الإجمالي
2,380.00	22,936.41	54,588,657.39

التكاليف المباشرة			
البيان	المساحة/العدد	قيمة المتر	الإجمالي
القبو	2,742.00	2,900.00	7,951,800.00
الدور الارضي	747.10	2,900.00	2,166,590.00
الدور الأول	719.57	2,900.00	2,086,753.00
الدور الثاني	778.50	2,900.00	2,257,650.00
الدور الثالث	778.50	2,900.00	2,257,650.00
الدور الرابع	778.50	2,900.00	2,257,650.00
الدور الخامس	778.50	2,900.00	2,257,650.00
الدور السادس	778.50	2,900.00	2,257,650.00
الدور السابع	778.50	2,900.00	2,257,650.00
إجمالي التكلفة	8,879.67		25,751,043.00

التكاليف الغير مباشر		
البيان	النسبة	القيمة
تكلفة الاستشارات الهندسية و المهنية	5.0%	1,287,552.15
تكلفة الإدارية	7.0%	1,802,573.01
تكلفة الخدمات الأخرى	1.0%	257,510.43
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% عدد سنوات السداد (2) نسبة التمويل 50%	1,222,144.50
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		4,569,780.09
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		30,320,823.09
عمر المبنى		13
العمر الإفتراضي		40
نسبة الإهلاك		33%
الإهلاك الفعلي للمبنى		33%
قيمة المباني بعد الإهلاك		20,466,555.59
قيمة العقار بالتكلفة		75,055,212.98

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني

رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية
القبو	2.00	2,742.00	0%	0.00
الدور الارضي	0.50	747.10	0%	0.00
الدور الأول	1.00	719.57	85%	611.63
الدور الثاني	1.00	778.50	85%	661.73
الدور الثالث	1.00	778.50	85%	661.73
الدور الرابع	1.00	778.50	85%	661.73
الدور الخامس	1.00	778.50	85%	661.73
الدور السادس	1.00	778.50	85%	661.73
الدور السابع	1.00	778.50	85%	661.73
الإجمالي		8,879.67	0	4,581.98

3.1.3.2 (بيانات دخل العقار)

دخل المكاتب

Rate Increase %		0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه
المساحة التأجيرية		4,582.0	4,582.0	4,582.0	4,582.0	4,582.0	4,582.0	4,582.0	4,582.0	4,582.0	4,582.0	4,582.0	4,582.0
معدل الإشغال		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		1,416	1,416	1,416	1,416	1,416	1,565	1,565	1,565	1,565	1,565	1,565	1,729
إجمالي الدخل الإيجاري		4,576,276.50	6,487,781.39	6,487,781.39	6,487,781.39	6,487,781.39	7,168,998.44	7,168,998.44	7,168,998.44	7,168,998.44	7,168,998.44	7,168,998.44	7,921,743.28
الإشغاروخسائرالإئتمان	3%	-137,288.30	-194,633.44	-194,633.44	-194,633.44	-194,633.44	-215,069.95	-215,069.95	-215,069.95	-215,069.95	-215,069.95	-215,069.95	-237,652.30
الصيانةوالتشغيل	7%	-310,729.17	-440,520.36	-440,520.36	-440,520.36	-440,520.36	-486,774.99	-486,774.99	-486,774.99	-486,774.99	-486,774.99	-486,774.99	-537,886.37
صافي الدخل	90%	4,128,259.03	5,852,627.60	5,852,627.60	5,852,627.60	5,852,627.60	6,467,153.49	6,467,153.49	6,467,153.49	6,467,153.49	6,467,153.49	6,467,153.49	7,146,204.61

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	11.10%
معدل العائد عند التخارج	9.00%

3.1.3.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.50%
Year	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
%	سنة0.50	سنة1.50	سنة2.50	سنة3.50	سنة4.50	سنة5.50	سنة6.50	سنة7.50	سنة8.50	سنة9.50	سنة10.50	سنة11.50
نسبة الإنجاز	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل	4,128,259	5,852,628	5,852,628	5,852,628	5,852,628	6,467,153	6,467,153	6,467,153	6,467,153	6,467,153	6,467,153	7,146,205
القيمة الإستردادية											79,402,273	
الإجمالي	4,128,259	5,852,628	5,852,628	5,852,628	5,852,628	6,467,153	6,467,153	6,467,153	6,467,153	6,467,153	85,869,427	
معامل الخصم السنوي	0.95	0.85	0.77	0.69	0.62	0.56	0.50	0.45	0.41	0.37	0.33	
القيمة الحالية	3,916,606	4,997,811	4,498,479	4,049,036	3,644,497	3,624,815	3,262,660	2,936,687	2,643,283	2,379,193	28,434,196	

3.1.3.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

Project	KPI's
64,387,263.47	NPV at Discount Rate - 11.10%
64,387,000.00	Property Value

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

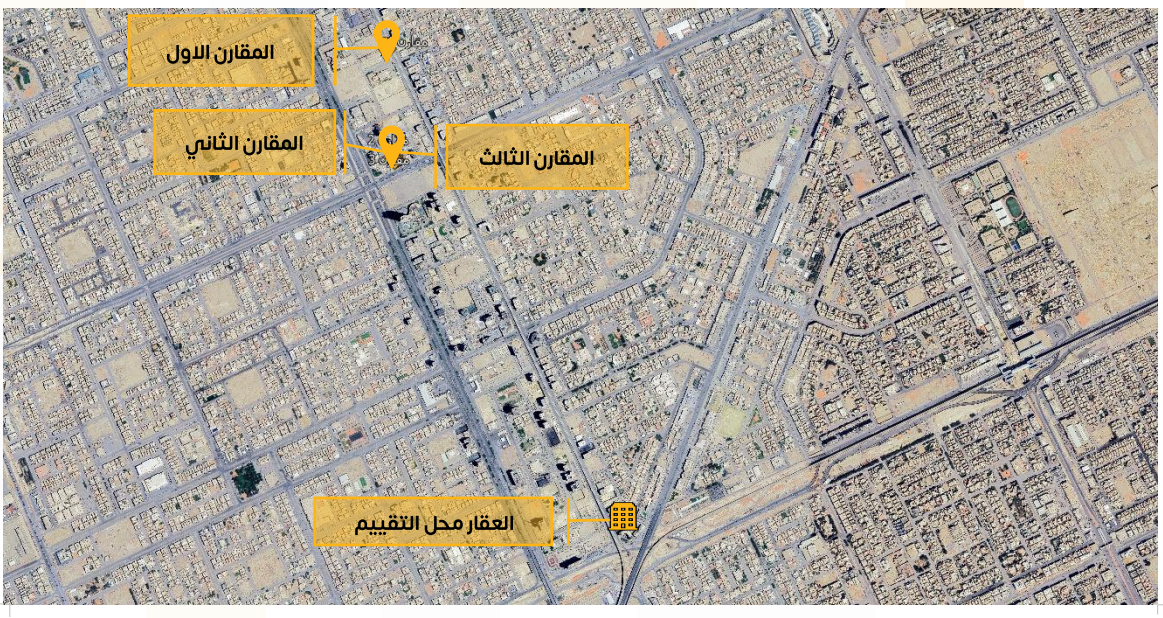
3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات المكاتب)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
قيمة المتر للعقار	-	1,203رس /م2		1,595رس /م2		1,400رس /م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	مكتبي	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		1,203رس /م2		1,595رس /م2		1,400رس /م2	
التشطيب	جيد جدا	ممتاز	-5.0 %	ممتاز	-5.0 %	ممتاز	-5.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
(م2)المساحة	200.0	100.0	-5.0 %	156.0	-1.4 %	162.0	-1.2 %
نسبة الضبط /قيمة التسوية	-	120-رس /م2	-10.0 %	102-رس /م2	-6.4 %	86-رس /م2	-6.2 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	1,083رس /م2		1,493رس /م2		1,314رس /م2	
نسب الترجيح	-	10 %		70 %		20 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	1,416رس					

3.1.3.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

حساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في تقييم العقار			
طريقة الحساب	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
أسلوب التكلفة	75,055,213	0%	0.00
أسلوب الدخل	64,387,263.47	100%	64,387,263.47
ناتج المتوسط			64,387,263.47
التثمين النهائي للعقار			64,387,000

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	64,387,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط أربعة وستون مليوناً وثلاثمائة وسبعة وثمانون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

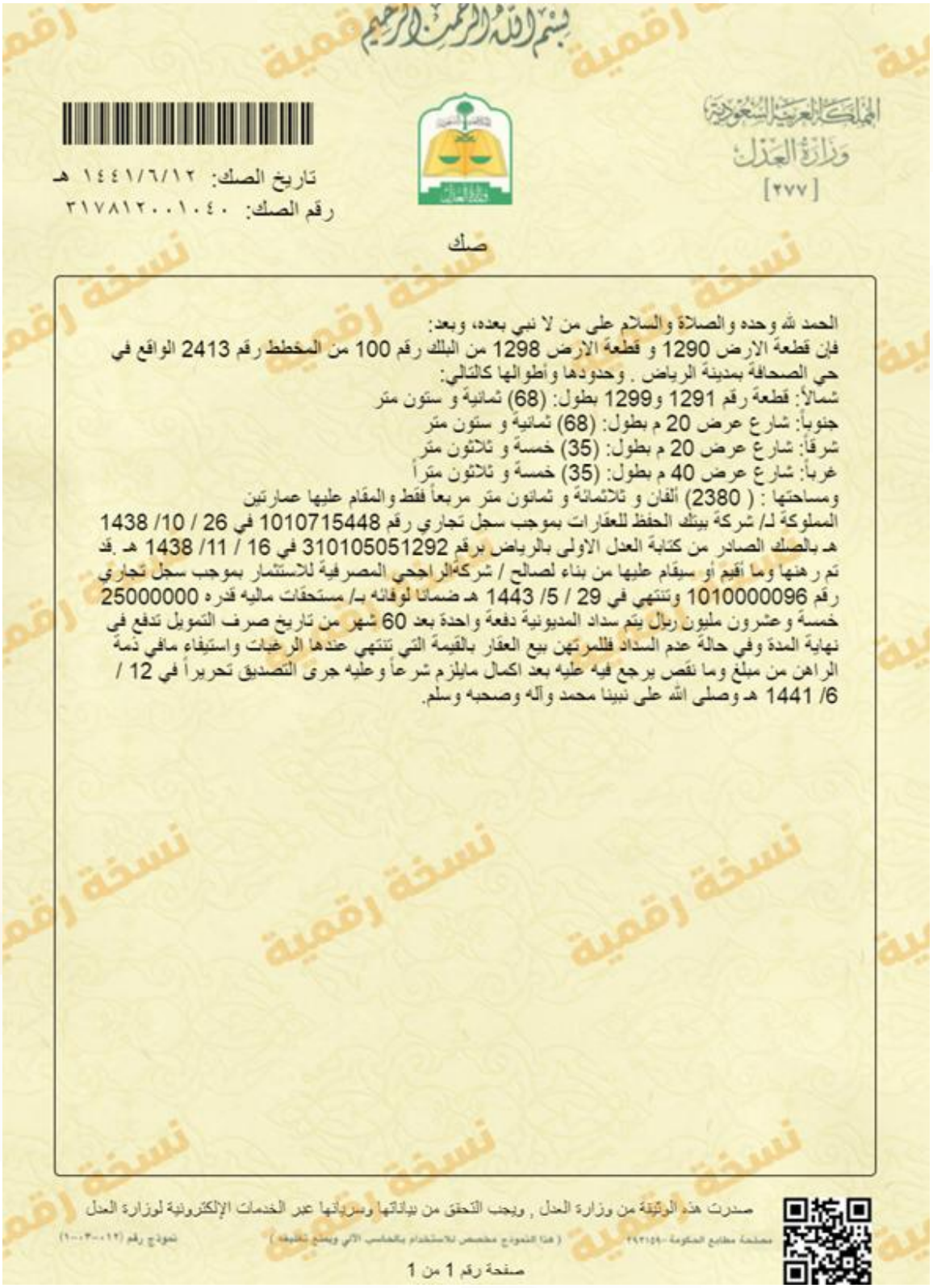
Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة الصك



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤١/٦/١٢ هـ
رقم الصك: ٣١٧٨١٢٠٠١٠٤٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض 1290 و قطعة الارض 1298 من البلك رقم 100 من المخطط رقم 2413 الواقع في حي الصحافة بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم 1291 و1299 بطول: (68) ثمانية و ستون متر
جنوباً: شارع عرض 20 م بطول: (68) ثمانية و ستون متر
شرقاً: شارع عرض 20 م بطول: (35) خمسة و ثلاثون متر
غرباً: شارع عرض 40 م بطول: (35) خمسة و ثلاثون متراً
ومساحتها : (2380) ألفان و ثلاثمائة و ثمانون متر مربعاً فقط والمقام عليها عمارتين
المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 310105051292 في 16 / 11/ 1438 هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5/ 1443 هـ ضمانا لوفائه بـ/ مستحقات ماليه قدره 25000000 خمسة وعشرون مليون ريال يتم سداد المديونية دفعة واحدة بعد 60 شهر من تاريخ صرف التمويل تدفع في نهاية المدة وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 6/ 1441 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

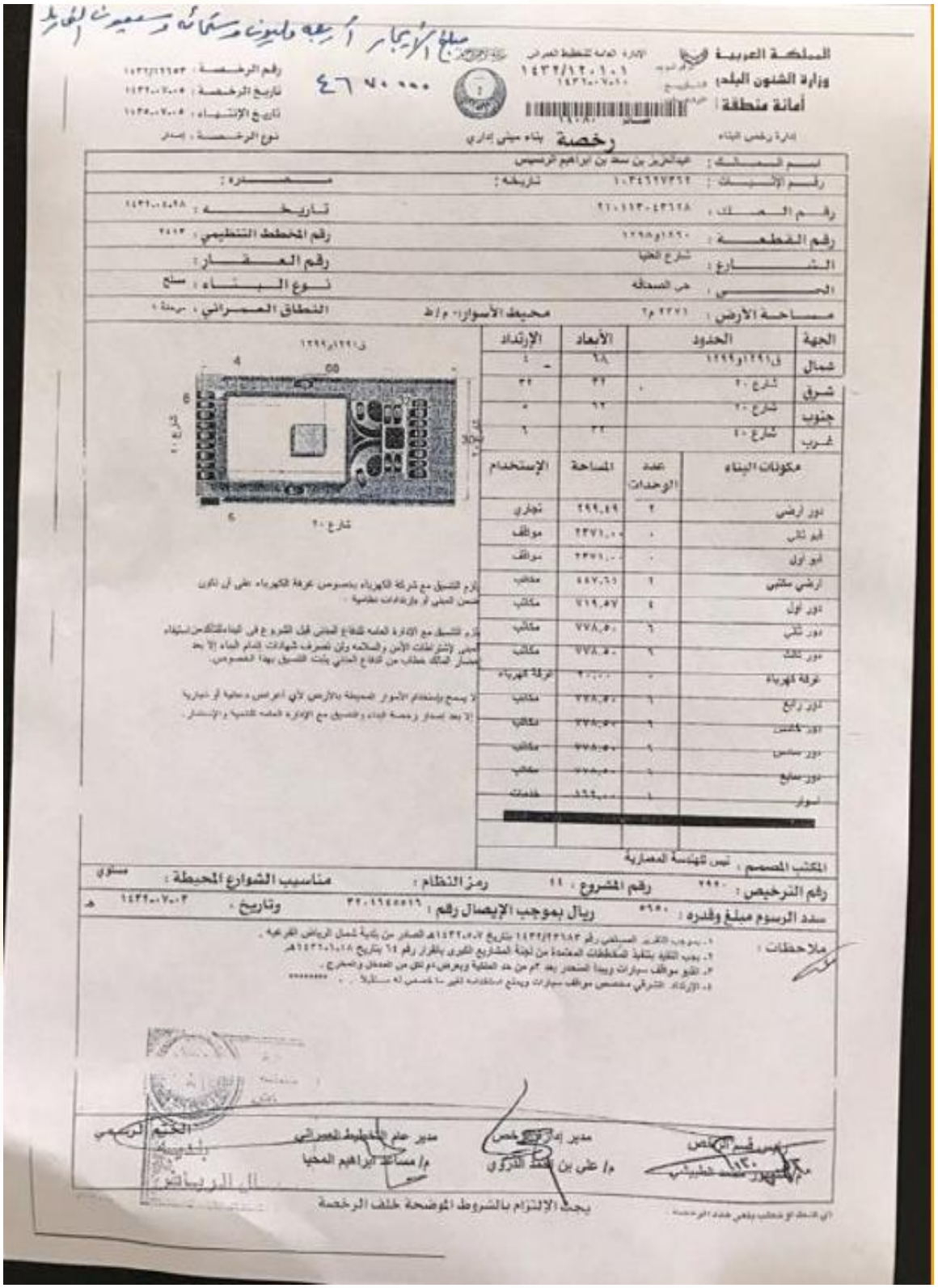
صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

مطبعة مطابع الحكومة -٢٩٢١٥٩- (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٢-٠٣-١٠)

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة رخصة البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة

رخصة بناء مبنى إداري

اسم المالك :	عبدالعزيز بن سعد بن ابراهيم الراشيس
رقم الهاتف :	١٠٣٤٦٧٧٣٤٢
رقم الصك :	٢١٠١١٣٠٤٣٦٢٨
رقم القطعة :	١٢٩٠ و ١٢٩٨
الشارع :	شارع الخبا
الحي :	حي السدحه
مساحة الأرض :	٢٢٢١ م٢
النطاق العمراني :	محيط الأسوار - م/ط

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ق١٢٩١ و ١٢٩٩	٦٨	-
شرق	شارع ٢٠	٣٢	٣٢
جنوب	شارع ٢٠	٦٢	٠
غرب	شارع ٢٠	٣٢	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢	٢٩٩,٤٩	تجاري
فيلا ثاني	٠	٢٣٧١,٠٠	موظف
فيلا أول	٠	٢٣٧١,٠٠	موظف
أرضي ملتقى	٢	٤٤٧,٦٥	مكاتب
دور أول	٤	٧١٩,٥٧	مكاتب
دور ثاني	٦	٧٧٨,٥٠	مكاتب
دور ثالث	٦	٧٧٨,٥٠	مكاتب
غرفة كهرباء	٠	٢٠,٠٠	غرفة كهرباء
دور رابع	٦	٧٢٨,٥٠	مكاتب
دور خامس	٦	٧٢٨,٥٠	مكاتب
دور سادس	٦	٧٢٨,٥٠	مكاتب
دور سابع	٦	٧٢٨,٥٠	مكاتب
أسوار	١	٦٦٦,٠٠	خدمات

المكتب المصمم : ليس للهندسة المعمارية
رقم الترخيص : ٢٩٩٠ رقم المشروع : ٤١ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : منوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٥٩٥٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠١٩٤٤٥٥١٩ وتاريخ : ١٤٣٢/٠٧/٠٣ هـ

ملاحظات :

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

مستودعات السلي





2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	168
1.1	الملخص التنفيذي	169
1.2	الشروط والأحكام	172
1.3	معايير التقييم الدولية	173
1.4	العقار محل التقييم	175
1.5	آلية التقييم	177
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	180
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	181
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	182
2.3	صور العقار	186
3	الفصل الثالث: التقييم	187
3.1	التقييم	188
3.2	النتائج الأولية	196
3.3	القيمة النهائية	196
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	196
4	الفصل الرابع: الملاحق	197
4.1	صور مستندات العقار	198

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	مستودعات السلي
	نوع العقار	مستودع
	الموقع	حي السلي - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم: 310108046400
		التاريخ: 1438/11/23هـ
		المالك: شركة بيتك الحفظ للعقارات
بيانات العميل	مساحة الأرض	54,075 م²
	مساحة مسطحات البناء	38,348.00 م²
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16835
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك، رخصة البناء	
المقيمون	الافتراضات الخاصة		
	معد التقرير	الاسم	أحمد بدير
		رقم العضوية	1220002914، منتسب فرع العقار
		فئة العضوية	منتسب
		نسبة المساهمة	%20
		التوقيع	
	مقيم عقاري	الاسم	عبدالملك منصور الجهني
		رقم العضوية	1210003639
		فئة العضوية	منتسب
		نسبة المساهمة	%45
		التوقيع	
	مدير التقييم	الاسم	عاصم يسن محمد أحمد يسن
		رقم العضوية	1220001314
		فئة العضوية	أساسي زميل
		نسبة المساهمة	%15
		التوقيع	
	مراجع التقييم	الاسم	ياسر إبراهيم أسعد
		رقم العضوية	أساسي زميل
		فئة العضوية	Fellow Member, MRICS ،1210000124
		نسبة المساهمة	%5
		التوقيع	
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم	محمد عبد الله مصيري
		رقم العضوية	1210000543
		فئة العضوية	أساسي زميل
		نسبة المساهمة	%15
		التوقيع	
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما	61,149,000
		العملة	ريال سعودي
		كتابة	فقط واحد وستون مليوناً ومائة وتسعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية		

شركة متر مربع للتقييم العقاري
Square Meter
C.R: 4030467812 MN: 11000184

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري
2

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصنف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : (**الاستخدام الحالي**)

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**
2. **أسلوب التكلفة. – طريقة الاهلاك**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : (**سردي تفصيلي**).

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم الاعتماد على القوائم المالية الفعلية المقدمة من قبل العميل، والخاصة بالعقار قيد التقييم.

العقار عبارة عن مبنى مستودعات ،.

تم التحقق من منطقية الإيرادات والمصروفات مقارنة بالبيانات السوقية، ولم يتم رصد أي تناقضات جوهرية.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بناءً على الاستخدامات المختلفة للمبنى، مع افتراض بدء تحقيق الدخل الكامل ابتداءً من السنة الثانية.

تم أخذ بيانات السنة الأولى من العميل، خاصة فيما يتعلق بتكاليف التشغيل والصيانة.

أما للسنوات اللاحقة، فقد تم اعتماد نسب تشغيل وصيانة مستندة إلى بيانات سوقية لعقارات مشابهة.

تم افتراض معدلات إشغال مستقبلية للاستخدام (، مستودعات،) وفقًا للوضع السوقي السائد في تاريخ التقييم.

تم افتراض نسب نمو سنوي للإيرادات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في الرياض لعام 2025، إضافة إلى مؤشرات التضخم المتوقعة من مصادر رسمية.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم استخدام معدل خصم ومعدل رسملة يعكسان المخاطر المرتبطة بنوع العقار وموقعه ووضعه التأجيري، استنادًا إلى بيانات السوق في تاريخ التقييم.

معدل الخصم والمعدل النهائي تم تحديدهما من خلال تحليل لمشاريع مشابهة، مع الأخذ في الاعتبار مستوى الإشغال، نوع المستأجرين، وعقود الإيجار القائمة.

استخدام أسلوب التكلفة كمرجعية مساندة:

وفقًا لمعايير البناء في السوق المحلي. (Reinstatement Costتم تقدير تكلفة الاستبدال الحالية للعقار)

تم احتساب الإهلاك على أساس العمر المتبقي للمبنى ووضعه الحالي.

لم يتم اعتماد القيمة الناتجة من هذا الأسلوب في التقييم النهائي، لكنها دعمت التحقق من معقولية النتائج المستخلصة من أسلوب الدخل.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خالي من العيوب القانونية أو الإنشائية التي قد تؤثر على قدرته على تحقيق الدخل.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية (ما لم يرد خلاف ذلك) مع إمكانية تجديدها ضمن شروط السوق.

لم يتم استخدام أسلوب السوق نظرًا لصعوبة إيجاد مقارنات دقيقة لعقار متعدد الاستخدام بهذا الحجم والتكوين.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	الرياض	طبيعة الملكية	حرة	شمالاً	ملك خليفة العبدالله وشركاة	بطول	262.5
رقم الصك	310108046400	تاريخ الصك	1438/11/23 هـ	جنوباً	شارع عرض 36 م	بطول	262.5
رقم القطعة	30	رقم المخطط	1343	شرقاً	شارع عرض 36م	بطول	206
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	ملك محمد الصالح النافع	بطول	206
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض			54,075 م²
رقم الرخصة	121/3/4/27	تاريخ الإصدار	1413/12/04 هـ	إجمالي مسطحات المباني			38,348.00م²
نوع الرخصة	-	نظام البناء	-	مواصفات المبنى			العقار عبارة عن مستودعات



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار								
البند	وصف العقار							
نوع العقار	☐ سكني	☐ تجاري	☐ مكتبي	☐ فندقي	☐ زراعي	☒ مستودعات		
شاغريه المبنى	☐ شاغر	☒ مستخدم						
استخدام المبنى	☒ مطابق للرخصة والتنظيم	☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم						
نوع الإنشاء	☐ خرساني مسلح	☐ حوائط حاملة	☒ معدني	☐ أخرى				
الحالة العامة للعقار	☐ جديد	☐ مستخدم	☒ يحتاج صيانة	☐ متهالك				
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	☒ كهرباء	☒ مياه	☒ هاتف	☐ صرف صحي				



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.1 طريقة القيمة المتبقية:

تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية.

1.5.1.2 المشروع المقترح :

يتم في هذه المرحلة اقتراح المشروع المناسب والذي يحقق مبدأ أعلى وأفضل استخدام للأرض قيد الدراسة، كما يجب أن تكون وفق إمكانية تنفيذ المشروع من الجهات ذات الاختصاص والتشريعية لمنطقة العقار.

وبناءً على ذلك تم اقتراح مشروع (أراضي مستودعات).

وتم تصنيف المشروع حسب البيانات التالية :

- ❑ أراضي المستودعات و تقدر مساحتها بـ 36,230.25 م2 ومتوسط مساحة بـ 1,600 م2 و بعدد 23 قطعة أرض .

1.5.1.3 تكاليف التطوير:

يتم في هذه المرحلة الاطلاع على الدراسات السابقة والتي تحدد تكاليف التطوير لمثل هذه المشاريع وعليه فقد تم حساب التكاليف على النحو التالي:

- ➢ التكاليف المباشرة :
- ❑ تم تقدير تكلفة تطوير الأرض بقيمة 90 ريال سعودي
- ➢ التكاليف الغير مباشرة:
- ❑ تم تقدير تكلفة رسوم الشؤون الفنية والقانونية بنسبة 1.5% من إجمالي التكاليف
- ❑ تم تقدير تكلفة رسوم الطوارئ بنسبة 5.00% من إجمالي التكاليف
- ❑ تم تقدير تكلفة أرباح المطور بنسبة 10.00% من إجمالي التكاليف.
- ❑ تم تقدير تكلفة التمويل بنسبة 4.2% من إجمالي التكاليف بعدد سنوات (2) بنسبة تمويل (50%)

1.5.1.4 حساب عوائد المشروع:

يتم في هذه المرحلة حساب العوائد المتأتية من المشروع بعد التطوير وذلك بالاطلاع على (**سعر متر البيع للأراضي المستودعات**) وعليه تم احتساب العوائد كالتالي:-

- ❑ **سعر المتر البيع أرض المستودعات تقدر بـ 2,060.20 ريال /م2** .

جدول المقارنات التي تم الحصول عليها لاستنتاج قيمة الأراضي السكنية .

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	1,688 م2	3,319,313 ريال سعودي	1,967 رس / م2	2024-10-08
المقارن الثاني	الموقع	1,447 م2	2,955,302 ريال سعودي	2,043 رس / م2	2024-08-28
المقارن الثالث	الموقع	1,688 م2	3,712,500 ريال سعودي	2,200 رس / م2	2024-10-15

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.3 طرق أسلوب التكلفة:

.بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقةٌ الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة النتاج: وهي طريقةٌ للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقةٌ تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

1.5.1.4 الطريقة المستخدمة وآلية عملها :

طريقة تكلفة الإحلال

.تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

.عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

الخطوات الرئيسة في طريقة تكلفة الإحلال هي:

ً أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ّ ب) تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي ّ أو وظيفي ّ أو خارجي للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

1.5.1.5 مصادر معلومات حساب تكلفة المباني :

تم الاطلاع على دليل الأسعار الاسترشادية والمقدم من مركز الاستشارات تقييم , كما تم الاطلاع على بعض التقارير للشركات المتخصصة في نفس المجال مثل شركة LLA وشركة Colliers وبناءً عليه تم تحديد قيمة سعر المباني حسب التالي :-

- ❑ سعر متر البناء بـ (960 ريال/م2)

وذلك لحساب قيمة التكلفة المباشرة للمباني .

وتم تقدير التكاليف الغير مباشرة للمباني حسب التالي: -

- تم تقدير نسبة (0 %) من إجمالي التكاليف لحساب قيمة تكاليف الخدمات الأخرى (مثل النقل والتوصيل)
- تم تقدير نسبة (4.2 %) لـ 50% من إجمالي التكاليف لحساب تكاليف التمويل .
- تم تقدير نسبة (0 %) لتكاليف ربحية ومخاطرة المقاول .

1.5.1.6 حساب قيمة الإهلاك أو التقادم :

هناك ثلاث أنواع رئيسية لحساب الإهلاك أو التقادم :

أ) الإهلاك/ التقادم المادي : أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) الإهلاك/ التقادم الوظيفي :أي خسارة للمنفعة ناتجةٌ عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) الإهلاك/التقادم الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل

وبناءً على ذلك وبالنظر للعقار يتضح بأن التقادم ناتج عن التقادم المادي نظير الاستعمال وتم احتسابه على النحو التالي:

- تم تقدير العمر الافتراضي بـ (30) سنة وذلك بعد النظر للتقارير ذات العلاقة في تحديد العمر الافتراضي للمباني
- تم خصم الإهلاك والناتج عن عمر العقار الفعلي والذي يقدر بـ (21) سنة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (4,591,358 ريال سعودي) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**) .
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**5%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (10**%**)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (**11**)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (**11.10%**) .
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (**2.1%**).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة **(9.00%).**

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	2.83%	AS valuar
معدل الخصم	**11.10%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	9.00%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

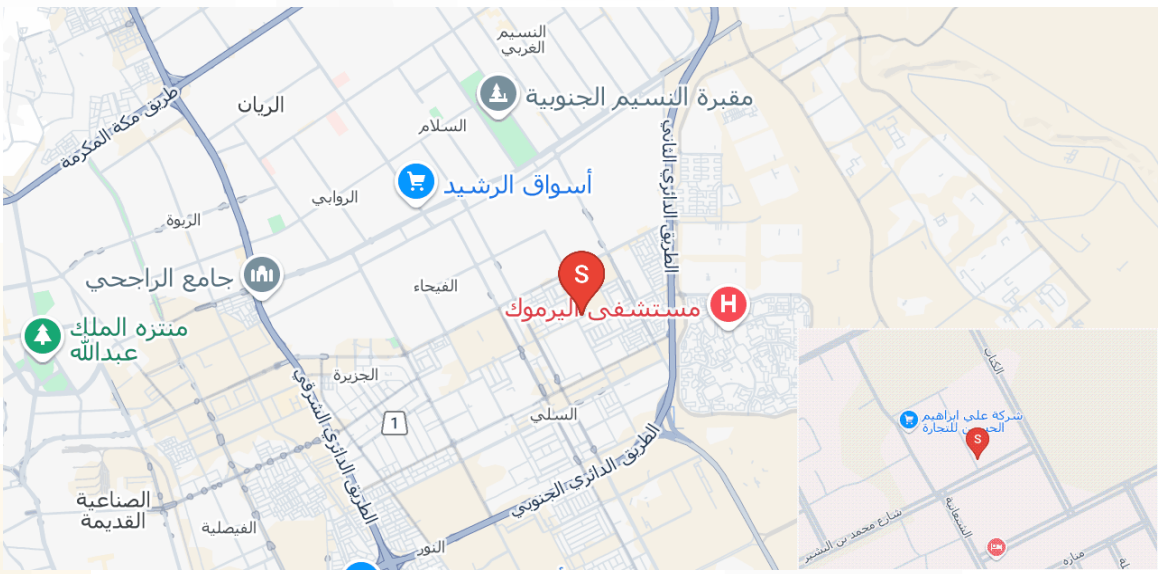
2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

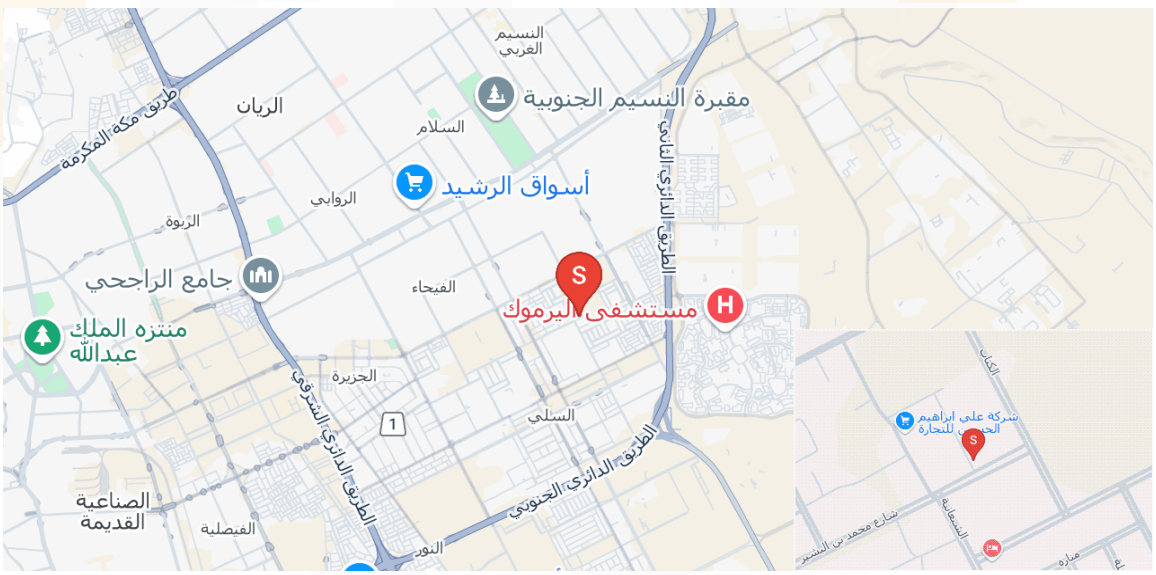
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	17 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	2 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	32 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

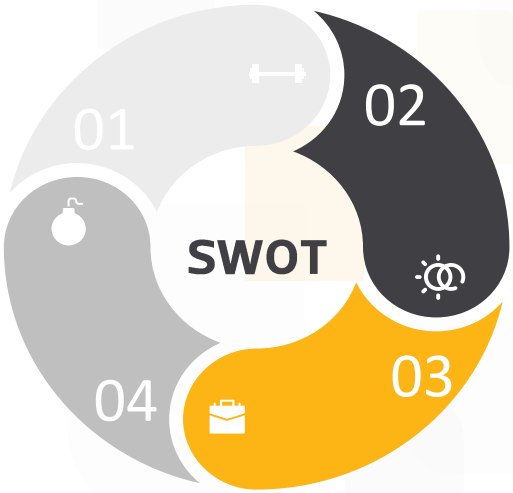
نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي السلي (ويُعرف أيضًا باسم "منطقة المستودعات") في شرق الرياض يُعد من أبرز المناطق الصناعية والتجارية في المدينة، ويتميّز بتخصّصه في نشاط التخزين والخدمات اللوجستية، حيث تنتشر فيه المستودعات والمعارض ومعامل الورش والصناعات الخفيفة. يتمتع الحي بموقع استراتيجي قرب طريق الخرج وطريق الحائر، ما يوفّر سهولة في حركة الشحن والنقل إلى مختلف أنحاء المدينة وخارجها.
المزايا	رغم أن الطابع العام للحي صناعي وتجاري، إلا أن المنطقة تضم بعض الخدمات الأساسية مثل المساجد، ومحطات الوقود، وبعض مكاتب الخدمات، ويكثر فيها نشاط الشركات العاملة في مجالات النقل والتوزيع والتخزين. يُعد حي السلي من المناطق الحيوية في قطاع الأعمال، ويتميّز بكثافة الطلب من قبل المستثمرين والتجار الباحثين عن مواقع لتخزين أو توزيع البضائع، مما يعزز من قيمته السوقية كمنطقة تشغيلية وتجارية استراتيجية في مدينة الرياض.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه



1- نقاط القوة :

- 1- نقاط القوة: موقع استراتيجي في منطقة صناعية نشطة بمدينة الرياض في حي السلي، ويقع بالقرب من طرق رئيسية مثل طريق الخرج وطريق الحائر، مما يسهل حركة النقل والشحن إلى مختلف أنحاء المدينة وخارجها.
- لعقار يقع على شارعين تجاريين حيويين داخل المنطقة الصناعية، ما يعزز من إمكانية الوصول وسهولة دخول وخروج الشاحنات والمركبات الثقيلة.
- تصميمات المبنى عملية ومتوافقة مع الاستخدام الصناعي، وتلبي متطلبات الأنشطة التشغيلية المختلفة مثل التخزين، المعارض، أو ورش العمل، مما يزيد من جاذبيته للمستأجرين التجاريين.
- وفر أنظمة أمان مناسبة للأنشطة الصناعية، تشمل كاميرات مراقبة، بوابات أمنية، وسور خارجي مع نقاط تفتيش.
- وجود مساحة تحميل وتنزيل واسعة ومواقف مخصصة للشاحنات والسيارات، مما يسهم في تحسين الكفاءة التشغيلية للعقار.

2- نقاط الضعف :

- تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- قرب الموقع من مراكز النقل الحيوية مثل ميناء الرياض الجاف (حوالي 10 كم) وطريق الخرج وطريق الحائر، بالإضافة إلى قربه النسبي من وسط المدينة (حوالي 15 كم)، يعزز من جاذبية الموقع للشركات والمستثمرين، خاصة العاملين في مجالات النقل، التخزين، والخدمات اللوجستية.
- ما أن حي السلي يشهد طلبًا متزايدًا على المستودعات والوحدات التشغيلية نتيجة للنمو الاقتصادي وتوسع الأعمال التجارية والصناعية في مدينة الرياض، مما يجعل المنطقة وجهة مفضلة للمستثمرين الباحثين عن مواقع استراتيجية تخدم عملياتهم التشغيلية بكفاءة.
- إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- قرب المشروع من مناطق السفارات والمنشآت الحكومية ما يزيد من الطلب على المكاتب التجارية والسكن الفاخر.

4- التهديدات :

- المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

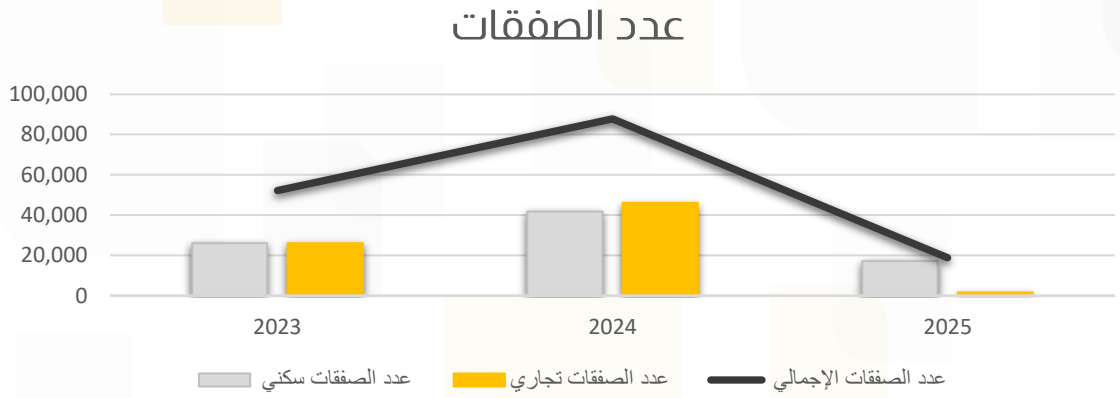
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.6 صور العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

3.1 التقييم

3.1.1 طريقة القيمة المتبقية

3.1.1.1 (قيمة الأرض)

تم إستخدام طريقة القيمة المتبقية لاستنتاج قيمة الأرض:

3.1.1.2 افتراضات القيمة المتبقية(المشروع المقترح):

بيانات المشروع المقترح		
العنصر	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م^2	54,075.00
المساحة القابلة للتطوير	67.00%	36,230.25
المساحات المستقطعة للخدمات العامة	33.00%	17,844.75

التصنيف	إجمالي المساحة	نسبة مساحة الأرض من إجمالي المساحة القابلة للتطوير	متوسط مساحة الأرض	عدد الأراضي
الأراضي الصناعية	36,230.25	100.00%	1600	23
الإجمالي	36,230.25	100.00%		23

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.1.3 افتراضات القيمة المتبقية(حساب تكاليف التطوير):

تكاليف تطوير المشروع	الوحدة	الإجمالي
تكلفة تطوير المخطط	90.00	4,866,750.00
إجمالي تكاليف المشروع المباشرة		4,866,750.00
أرباح المطور	10.00%	486,675.00
الرسوم الفنية والمهنية	1.50%	73,001.25
الطوارئ	5.00%	243,337.50
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4%	227,520.56
	عدد سنوات السداد (2)	
	نسبة التمويل 50%	
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		1,030,534.31
إجمالي تكاليف المشروع		5,897,284.31

3.1.1.4 افتراضات القيمة المتبقية(حساب العوائد):

العوائد	الوحدة	الإجمالي
الأراضي الصناعية	2,060.20	74,641,566.19
إجمالي العوائد		74,641,566.19

3.1.1.5 مقارنات لحساب قيمة متر الأرض :

جدول يوضح بيانات مقارنات الأراضي المستودعات .

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	1,688 م2	3,319,313 ريال سعودي	1,967 رس / م2	2024-10-08
المقارن الثاني	الموقع	1,447 م2	2,955,302 ريال سعودي	2,043 رس / م2	2024-08-28
المقارن الثالث	الموقع	1,688 م2	3,712,500 ريال سعودي	2,200 رس / م2	2024-10-15

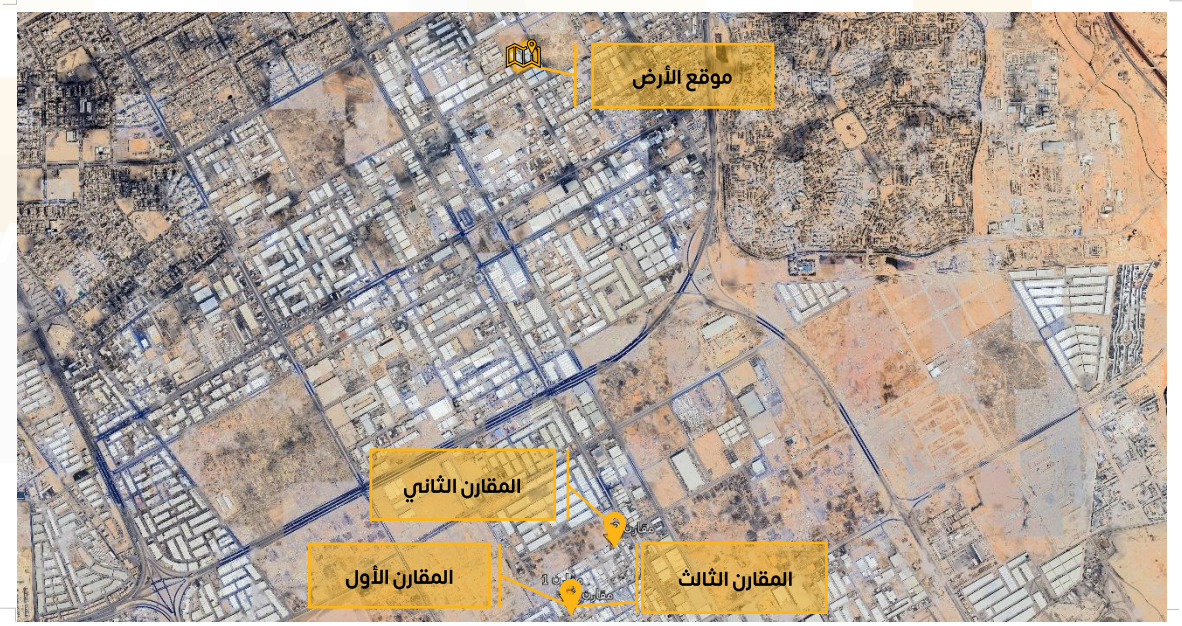
شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.1.6 جدول ضبط المقارنات السكنية (قيمة الأرض):

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	1,967 رس / م2		2,043 رس / م2		2,200 رس / م2	
نوع المقارن		صفقة		صفقة		صفقة	
التاريخ		2024-10-08		2024-08-28		2024-10-15	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
إستخدام الأرض	صناعي	صناعي	0.0 %	صناعي	0.0 %	سكني	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		1,967 رس / م2		2,043 رس / م2		2,200 رس / م2	
الموقع	ممتاز	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
المساحة (م2)	1,600.0	1,687.5	0.3 %	1,446.6	-0.5 %	1,687.5	0.3 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	05 رس / م2	0.3 %	-11 رس / م2	-0.5 %	06 رس / م2	0.3 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	1,972 رس / م2		2,032 رس / م2		2,206 رس / م2	
نسب الترجيح	-	40 %		30 %		30 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	2,060 رس					

3.1.1.7 خريطة توضح موقع المقارنات



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.1.8 افتراضات المشروع:

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	10.10%
معدل العائد عند التخارج	8.00%

3.1.1.9 جدول التدفقات النقدية:

	معدل النمو %	2.10%	3.15%
	معدل البيع %	0.00%	100.00%
	السنة	2025	2026
التكاليف	الأجمالي	0.50 سنه	1.50 سنه
نسبة الإنجاز للتكاليف المباشرة	100%	100%	0%
نسبة الإنجاز للتكاليف للغير المباشرة	100%	100%	0%
إجمالي تكاليف المشروع المباشرة	-4,866,750	-4,866,750	0
إجمالي التكاليف الغير مباشرة	-1,030,534	-1,030,534	0
إجمالي تكلفة التطوير	-5,897,284	-5,897,284	0
العوائد			
الأراضي الصناعية	76,992,776	0	76,992,776
الإجمالي		-5,897,284	76,992,776
معامل الخصم		0.95	0.87
القيمة الحالي		-5,620,285.88	66,645,218.69

3.1.1.10 نتائج القيمة المتبقية لحساب قيمة للأرض:

الجدول التالي يوضح قيمة الأرض بعد خصم التدفقات النقدية حسب جداول التدفقات النقدية الموضح في ملحق هذا التقرير.

KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية بعد خصم المدة (معدل الخصم) -10.1%	SAR 61,024,933
القيمة الحالية بعد خصم تكاليف البيع - 7.9%	SAR 56,567,420
قيمة الأرض بعد التقريب	SAR 56,567,000
مساحة الأرض (م2)	54,075
سعر المتر المربع	1,046.09

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.2 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.2.1 (حساب قيمة المباني)

الجدول التالي يوضح حساب قيمة تكلفة المبنى ..

قيمة الأرض		
مساحة الأرض	سعر متر الأرض	الإجمالي
54,075.00	1,046.09	56,567,420.11

التكاليف المباشرة			
البيان	المساحة/العدد	قيمة المتر	الإجمالي
دور أرضي	38,348.00	960.00	36,814,080.00
إجمالي التكلفة	38,348.00		36,814,080.00

التكاليف الغير مباشر		
البيان	النسبة	القيمة
تكلفة الاستشارات الهندسية و المهنية	0.0%	0.00
تكلفة الإدارية	0.0%	0.00
تكلفة الخدمات الأخرى	0.0%	0.00
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% (2) عدد سنوات السداد نسبة التمويل 50%	1,546,191.36
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		1,546,191.36
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		38,360,271.36
عمر المبنى		21
العمر الإفتراضي		30
نسبة الإهلاك		70%
الإهلاك الفعلي للمبنى		70%
قيمة المباني بعد الإهلاك		11,508,081.41
قيمة العقار بالتكلفة		68,075,501.52

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني

رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية
الدور الأول	1.00	38,348.00	100%	38,348.00
الإجمالي		38,348.00		

3.1.3.2 (بيانات دخل العقار)

دخل المستودع							
Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه
مساحة المستودع		38,348.0	38,348.0	38,348.0	38,348.0	38,348.0	38,348.0
معدل الإشغال		0.00%	70.00%	80.00%	90.00%	100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		179	182	186	190	194	198
إجمالي الدخل الإيجاري		5,685,892.70	4,895,724.02	5,712,610.54	6,561,647.28	7,443,824.31	7,600,144.62
الإشغار وخسائر الإئتمان	5%	-284,294.64	-244,786.20	-285,630.53	-328,082.36	-372,191.22	-380,007.23
الصيانة والتشغيل	15%	-810,239.71	-697,640.67	-814,047.00	-935,034.74	-1,060,744.96	-1,083,020.61
صافي الدخل	80%	4,591,358.36	3,953,297.15	4,612,933.01	5,298,530.18	6,010,888.13	6,137,116.78

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	6 سنوات
معدل الخصم	11.10%
معدل العائد عند التخارج	9.00%

3.1.3.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031
	%	سنه0.50	سنه1.50	سنه2.50	سنه3.50	سنه4.50	سنه5.50
نسبة الإنجاز		0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل		4,591,358	3,953,297	4,612,933	5,298,530	6,010,888	6,137,117
القيمة الإستردادية						68,190,186	
الإجمالي		4,591,358	3,953,297	4,612,933	5,298,530	74,201,075	
معامل الخصم السنوي		0.95	0.85	0.77	0.69	0.62	
القيمة الحالية		4,355,963	3,375,891	3,545,618	3,665,694	46,205,846	

3.1.3.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
NPV at Discount Rate - 11.10%	61,149,012.22
Property Value	61,149,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات المستودعات)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %
قيمة المتر للعقار	-	200رس /م 2		226رس /م 2		233رس /م 2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	صناعي	صناعي	0.0 %	صناعي	0.0 %	صناعي	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		200رس /م 2		226رس /م 2		233رس /م 2	
التشطيب	جيد	ممتاز	-10.0 %	ممتاز	-10.0 %	ممتاز	-10.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
(م2)المساحة	2,000.0	600.0	-11.7 %	750.0	-8.3 %	600.0	-11.7 %
نسبة الضبط /قيمة التسوية	-	-43رس /م 2	-21.7 %	-41رس /م 2	-18.3 %	-51رس /م 2	-21.7 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	157رس /م 2		185رس /م 2		183رس /م 2	
نسب الترجيح	-	20 %		60 %		20 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	179رس					

3.1.3.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

حساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في تقييم العقار			
طريقة الحساب	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
أسلوب التكلفة	68,075,502	0%	0.00
أسلوب الدخل	61,149,012.22	100%	61,149,012.22
ناتج المتوسط			61,149,012.22
التثمين النهائي للعقار			61,149,000

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	61,149,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط واحد وستون مليوناً ومائة وتسعة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة الصك



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٨/١١/٢٣ هـ
رقم الصك: ٣١٠١٠٨٠٤٦٤٠٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 27 من المخطط رقم 1351 الواقع في حي السلى بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: ملك خليفه العبدالله وشركاة بطول: (262.5) مئتين و اثنين و ستون متر و خمسون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض 36م بطول: (262.5) مئتين و اثنين و ستون متر و خمسون سنتمتر
شرقاً: شارع عرض 36م بطول: (206) مئتين و ستة متر
غرباً: ملك محمد الصالح النافع بطول: (206) مئتين و ستة متر
ومساحتها :(54075) أربعة و خمسون ألف و خمسة و سبعون متر مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 410108032342 في 6 / 2/ 1434 هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ ، بثمن وقدره 75502675.27 خمسة و سبعون مليونا و خمسمائة و إثنين ألفا و ستمائة و خمسة و سبعون ريال و سبعة و عشرون هللة بقيمة 52851872.69 ريال عدد وحدات في صندوق المعذر ريت برقم 5285187.3 وحدة منها مبلغ بشيك وقدرة 22650802.58 ريال وعليه جرى التصديق
تحريراً في 23 / 11/ 1438 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

مصلحة مطابع الحكومة -٢٩٢١٥٩

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغييره)

نموذج رقم (١٢-٠٠٣-١٠)

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة رخصة البناء



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

مدارس السلام





2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	203
1.1	الملخص التنفيذي	204
1.2	الشروط والأحكام	207
1.3	معايير التقييم الدولية	208
1.4	العقار محل التقييم	210
1.5	آلية التقييم	212
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	215
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	216
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	217
2.3	صور العقار	221
3	الفصل الثالث: التقييم	222
3.1	التقييم	223
3.2	النتائج الأولية	231
3.3	القيمة النهائية	231
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	231
4	الفصل الرابع: الملاحق	232
4.1	صور مستندات العقار	233

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	مدارس السلام
	نوع العقار	مبني
	الموقع	حي السلام - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم 410115062642
		التاريخ 1442/02/13 هـ
		المالك شركة بيتك الحفظ للعقارات
بيانات العميل	مساحة الأرض	10,000م^2
	مساحة مسطحات البناء	18,311.60م^2
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16841
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك رخصة البناء
	الافتراضات الخاصة	
المقيمون	معد التقرير	الاسم: أحمد بدير رقم العضوية: 1220002914، منتسب فرع العقار فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %20 التوقيع:
	مقيم عقاري	الاسم: عبدالملك منصور الجهني رقم العضوية: 1210003639 فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %45 التوقيع:
	مدير التقييم	الاسم: عاصم يسن محمد أحمد يسن رقم العضوية: 1220001314 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
	مراجع التقييم	الاسم: ياسر إبراهيم أسعد رقم العضوية: أساسي زميل فئة العضوية: Fellow Member, MRICS ،1210000124 نسبة المساهمة: %5 التوقيع:
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم: محمد عبد الله مصيري رقم العضوية: 1210000543 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما: 54,906,000 العملة: ريال سعودي كتابة: فقط أربعة وخمسون مليوناً وتسعمائة وستة آلاف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري
2

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصنف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : (**الاستخدام الحالي**)

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**
2. **أسلوب التكلفة. – طريقة الاهلاك**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : (**سردي تفصيلي**).

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم الاعتماد على القوائم المالية الفعلية المقدمة من قبل العميل، والخاصة بالعقار قيد التقييم.

العقار عبارة عن مبنى تعليمي (مدرسة) قائم ومشغل حاليًا.

تم التحقق من منطقية الإيرادات والمصروفات مقارنة بالبيانات السوقية والبيانات التشغيلية للمدارس الخاصة، ولم يتم رصد أي تناقضات جوهرية.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بناءً على الإيرادات التشغيلية المتوقعة للمدرسة، مع الأخذ في الاعتبار الطاقة الاستيعابية، والرسوم الدراسية، ومصاريف التشغيل.

تم افتراض معدلات نمو سنوية للإيرادات والمصروفات بناءً على مؤشرات السوق التعليمي ومعدلات التضخم المتوقعة من مصادر رسمية.

تم تضمين تكاليف التشغيل والصيانة والإدارة بناءً على نسب مئوية من الدخل الإجمالي، مع مرجعية من بيانات سوقية لمؤسسات تعليمية مماثلة.

استخدام أسلوب القيمة المتبقية كمرجعية مساندة:

تم إعداد نموذج القيمة المتبقية بهدف دعم تقدير قيمة الأرض الخاضعة للتقييم، في حال تم إخلاء المدرسة وإعادة تطوير الموقع.

تم افتراض إعادة تقسيم الأرض إلى قطع أراضٍ سكنية، وفقًا لاشتراطات البناء والتخطيط المعمول بها في المنطقة.

تم تقدير القيمة السوقية للوحدات السكنية المفترضة، ومن ثم خصم التكاليف المرتبطة بالتطوير (بما في ذلك البنية التحتية، التسويق، والربح للمطور).

كما تم خصم نسبة مئوية تمثل الفرق بين سعر الأرض السكنية وسعر أراضي المرافق التعليمية، بناءً على بيانات صفقات فعلية من السوق العقاري.

النتيجة دعمت التحقق من معقولية القيمة المستخلصة من أسلوب الدخل ولم تُستخدم كأساس مباشر في التقييم النهائي.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم تحديد معدل الخصم والمعدل النهائي من خلال تحليل مشاريع ومدارس خاصة مشابهة من حيث الحجم والموقع والربحية.

المعدل المستخدم يعكس درجة المخاطر المرتبطة بالنشاط التعليمي والاعتماد على الرسوم الدراسية كمصدر أساسي للإيراد.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خاليًا من العيوب القانونية أو الفنية التي قد تؤثر على قدرة المدرسة على التشغيل أو التوسع.

تم افتراض استمرار التشغيل بنفس الأداء المالي في حال عدم وجود بيانات منافية لذلك.

لم يتم استخدام أسلوب السوق بشكل مباشر نظرًا لصعوبة إيجاد صفقات مماثلة لعقارات تعليمية مستقلة بهذا الحجم والموقع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

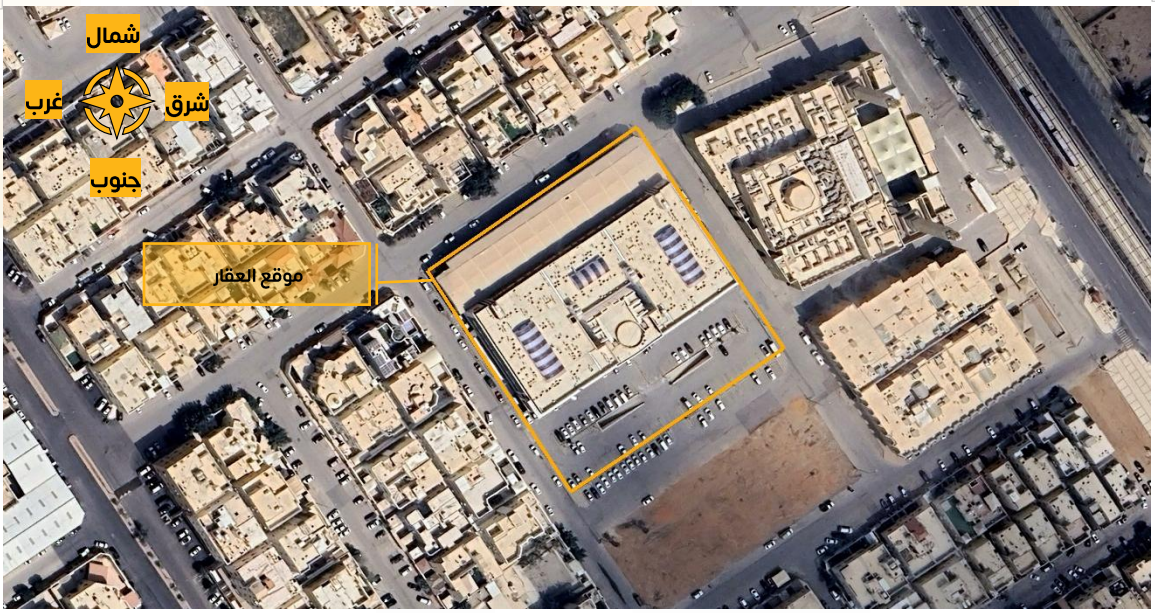
Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	الرياض	طبيعة الملكية	حرة	شمالاً	شارع عرض 20 م يليه البلك 9	بطول	100
رقم الصك	410115062642	تاريخ الصك	1442/02/13 هـ	جنوباً	مواقف سيارات يليه شارع عرض 15م	بطول	100
رقم القطعة	112 -113- 114	رقم المخطط	2207	شرقاً	شارع عرض 15م	بطول	100
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	شارع عرض 15م يليه البلك رقم 22	بطول	100
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض			10,000م²
رقم الرخصة	1441/3433	تاريخ الإصدار	1441/01/26 هـ	إجمالي مسطحات المباني			18,311.60م²
نوع الرخصة	تعديل مخططات بناء	نظام البناء	-	مواصفات المبنى			العقار عبارة عن مدرسة



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار	
البند	وصف العقار
نوع العقار	☐ سكني ☐ تجاري ☐ مكتبي ☐ فندقي ☐ زراعي ☑ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر ☑ مستخدم
استخدام المبنى	☑ مطابق للرخصة والتنظيم ☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم
نوع الإنشاء	☑ خرساني مسلح ☐ حوائط حاملة ☐ معدني ☐ أخرى
الحالة العامة للعقار	☐ جديد ☑ مستخدم ☐ يحتاج صيانة ☐ متهالك
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	☑ كهرباء ☑ مياه ☑ هاتف ☑ صرف صحي



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.1 طريقة القيمة المتبقية:

تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية.

1.5.1.2 المشروع المقترح :

يتم في هذه المرحلة اقتراح المشروع المناسب والذي يحقق مبدأ أعلى وأفضل استخدام للأرض قيد الدراسة، كما يجب أن تكون وفق إمكانية تنفيذ المشروع من الجهات ذات الاختصاص والتشريعية لمنطقة العقار.

وبناءً على ذلك تم اقتراح مشروع (أراضي سكنية).

وتم تصنيف المشروع حسب البيانات التالية :

- ❑ أراضي سكنية و تقدر مساحتها بـ 10,000.00 م2 ومتوسط مساحة بـ 500 م2 و بعدد 20 قطعة أرض .

1.5.1.3 تكاليف التطوير:

يتم في هذه المرحلة الاطلاع على الدراسات السابقة والتي تحدد تكاليف التطوير لمثل هذه المشاريع وعليه فقد تم حساب التكاليف على النحو التالي:

- ➢ التكاليف المباشرة :
- ❑ تم تقدير تكلفة تطوير الأرض بقيمة 75 ريال سعودي
- ➢ التكاليف الغير مباشرة:
- ❑ تم تقدير تكلفة رسوم الشؤون الفنية والقانونية بنسبة 1.5% من إجمالي التكاليف
- ❑ تم تقدير تكلفة رسوم الطوارئ بنسبة 5.00% من إجمالي التكاليف
- ❑ تم تقدير تكلفة أرباح المطور بنسبة 10.00% من إجمالي التكاليف.
- ❑ تم تقدير تكلفة التمويل بنسبة 4.2% من إجمالي التكاليف بعدد سنوات (2) بنسبة تمويل (50%)

1.5.1.4 حساب عوائد المشروع:

يتم في هذه المرحلة حساب العوائد المتأتية من المشروع بعد التطوير وذلك بالاطلاع على (**سعر متر البيع للأراضي السكنية**) وعليه تم احتساب العوائد كالتالي:-

- ❑ **سعر المتر البيع أرض السكنية تقدر بـ 3,658.40 ريال /م2** .

جدول المقارنات التي تم الحصول عليها لاستنتاج قيمة الأراضي السكنية .

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	313 م2	1,125,000 ريال سعودي	3,600 رس / م2	2024-08-04
المقارن الثاني	الموقع	500 م2	1,700,000 ريال سعودي	3,400 رس / م2	2024-10-15
المقارن الثالث	الموقع	500 م2	1,700,000 ريال سعودي	3,400 رس / م2	2024-07-22

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.3 طرق أسلوب التكلفة:

.بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة التاج: وهي طريقة للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقة تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

1.5.1.4 الطريقة المستخدمة وآلية عملها :

طريقة تكلفة الإحلال

.تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

.عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

الخطوات الرئيسة في طريقة تكلفة الإحلال هي:

ً أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ّ ب) تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي ّ أو وظيفي ّ أو خارجي للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

1.5.1.5 مصادر معلومات حساب تكلفة المباني :

تم الاطلاع على دليل الأسعار الاسترشادية والمقدم من مركز الاستشارات تقييم , كما تم الاطلاع على بعض التقارير للشركات المتخصصة في نفس المجال مثل شركة LLA وشركة Colliers وبناءً عليه تم تحديد قيمة سعر المباني حسب التالي :-

- ❑ سعر متر القبو بـ (3,000 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الدور الارضي بـ (3,000 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الدور الاول بـ (3,000 ريال/م2)
- ❑ سعر متر دور المحلق العلوي بـ (3,000 ريال/م2)

وذلك لحساب قيمة التكلفة المباشرة للمباني .

وتم تقدير التكاليف الغير مباشرة للمباني حسب التالي: -

- تم تقدير نسبة (0 %) من إجمالي التكاليف لحساب قيمة تكاليف الخدمات الأخرى (مثل النقل والتوصيل)
- تم تقدير نسبة (4.2 %) لـ 50% من إجمالي التكاليف لحساب تكاليف التمويل .
- تم تقدير نسبة (0 %) لتكاليف ربحية ومخاطرة المقاول .

1.5.1.6 حساب قيمة الإهلاك أو التقادم :

هناك ثلاث أنواع رئيسية لحساب الإهلاك أو التقادم :

أ) الإهلاك/ التقادم المادي : أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) الإهلاك/ التقادم الوظيفي :أي خسارة للمنفعة ناتجة عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) الإهلاك/التقادم الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل

وبناءً على ذلك وبالنظر للعقار يتضح بأن التقادم ناتج عن التقادم المادي نظير الاستعمال وتم احتسابه على النحو التالي:

- تم تقدير العمر الافتراضي بـ (45) سنة وذلك بعد النظر للتقارير ذات العلاقة في تحديد العمر الافتراضي للمباني
- تم خصم الإهلاك والناتج عن عمر العقار الفعلي والذي يقدر بـ (5) سنة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (3,586,924 **ريال سعودي**) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**).
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**5%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (**10%**)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (**11**)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (**9.10%**).
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (**2.1%**).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة (**7.00%**).

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	0.83%	AS valuar
معدل الخصم	**9.10%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	7.00%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	15 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	1 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	27 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

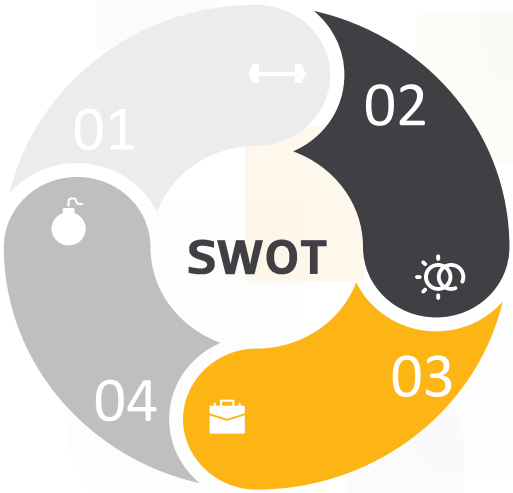
نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	ي السلام في الرياض يُعد من الأحياء السكنية الهادئة والمخططة تنظيمياً في شرق العاصمة السعودية، ويتميز بموقعه الحيوي قرب العديد من الطرق الرئيسية مثل طريق خريص وطريق الإمام الشافعي، ما يجعله نقطة وصل ميسّرة إلى مختلف أحياء الرياض. يضم الحي مزيجًا من الفلل السكنية والوحدات المتوسطة، ويُعرف بطابعه العائلي وانتشار الخدمات الأساسية فيه.
المزايا	يتوفر في حي السلام عدد من المدارس والمساجد والمراكز الصحية، إضافة إلى الحدائق العامة التي تضفي طابعًا مريحًا على المنطقة، كما تنتشر فيه الأسواق والمجمعات التجارية التي تلبي احتياجات السكان اليومية. يتمتع الحي بدرجة جيدة من الأمان والتنظيم العمراني، مما يجعله خيارًا مناسبًا للعائلات الباحثة عن بيئة سكنية مستقرة وبأسعار معقولة ضمن نطاق المدينة.كما يتميز حي السلام بموقعه القريب من الدوائر الحكومية والخدمية، إلى جانب سهولة الوصول إلى وسط المدينة (حوالي 10 كم)، مما يعزز من جاذبيته السكنية والاستثمارية على المدى المتوسط والطويل.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه



1- نقاط القوة :

- ❑ يقع المشروع على في حي السلام
- ❑ العقار يقع على أربعة واجهات.
- ❑ التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- ❑ توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- ❑ توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- ❑ المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- ❑ تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ❑ ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- ❑ الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- ❑ قرب الموقع من مناطق حيوية مثل المطار (حوالي 45 كم) ووسط المدينة (5 كم) مما يجعله نقطة جذب للشركات والمستثمرين. القرب والبعد من مناطق الجذب
- ❑ ارتفاع الطلب على الوحدات التجارية والسكنية في المنطقة نتيجة النمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية. وسط المدينة (3كم)
- ❑ إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- ❑ نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- ❑ قرب المشروع من مناطق السفارات والمنشآت الحكومية ما يزيد من الطلب على المكاتب التجارية والسكن الفاخر.

4- التهديدات :

- ❑ المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- ❑ أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- ❑ التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ❑ ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر
احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي
درجة التأثير: تأثير الخطر على القيمة السوقية
مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:
لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

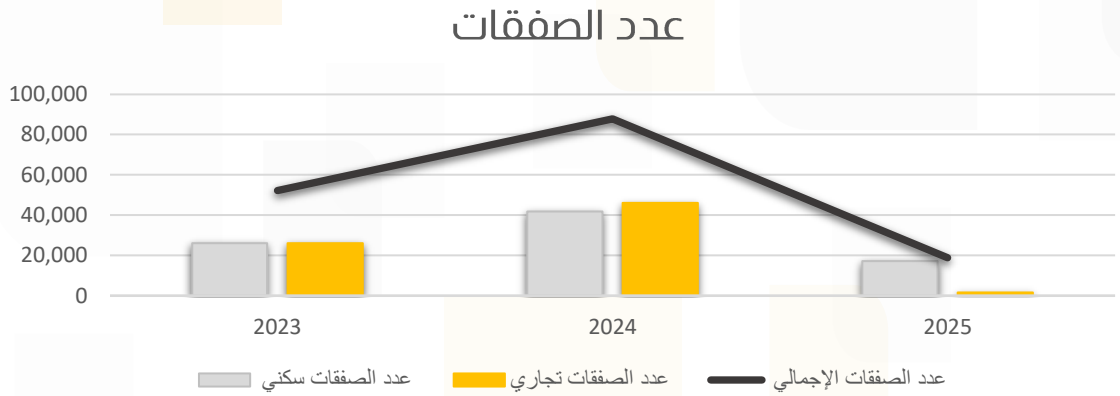
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

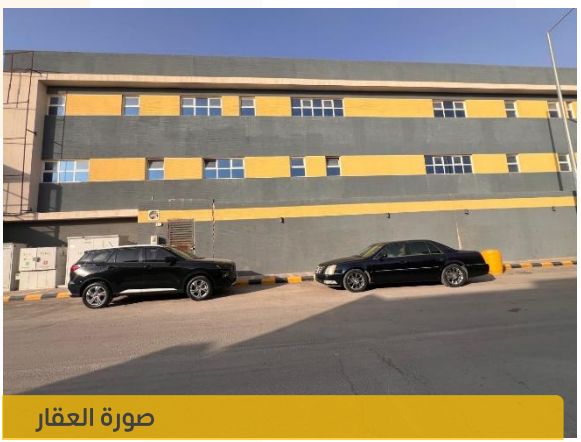
2.6 صور العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

3.1 التقييم

3.1.1 طريقة القيمة المتبقية

3.1.1.1 (قيمة الأرض)

تم إستخدام طريقة القيمة المتبقية لاستنتاج قيمة الأرض:

3.1.1.2 افتراضات القيمة المتبقية(المشروع المقترح):

بيانات المشروع المقترح		
العنصر	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م^2	10,000.00
المساحة القابلة للتطوير	100.00%	10,000.00
المساحات المستقطعة للخدمات العامة	0.00%	0.00

التصنيف	إجمالي المساحة	نسبة مساحة الأرض من إجمالي المساحة القابلة للتطوير	متوسط مساحة الأرض	عدد الأراضي
الأراضي السكنية	10,000.00	100.00%	500	20
الإجمالي	10,000.00	100.00%		20

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.1.3 افتراضات القيمة المتبقية(حساب تكاليف التطوير):

تكاليف تطوير المشروع	الوحدة	الإجمالي
تكلفة تطوير المخطط	75.00	750,000.00
إجمالي تكاليف المشروع المباشرة		750,000.00
أرباح المطور	10.00%	75,000.00
الرسوم الفنية والمهنية	1.50%	11,250.00
الطوارئ	5.00%	37,500.00
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4%	35,062.50
	عدد سنوات السداد (2)	
	نسبة التمويل 50%	
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		158,812.50
إجمالي تكاليف المشروع		908,812.50

3.1.1.4 افتراضات القيمة المتبقية(حساب العوائد):

العوائد	الوحدة	الإجمالي
الأراضي السكنية	3,658.40	36,584,000.00
إجمالي العوائد		36,584,000.00

3.1.1.5 مقارنات لحساب قيمة متر الأرض :

جدول يوضح بيانات مقارنات الأراضي المستودعات .

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	313 م2	1,125,000 ريال سعودي	3,600 رس / م2	2024-08-04
المقارن الثاني	الموقع	500 م2	1,700,000 ريال سعودي	3,400 رس / م2	2024-10-15
المقارن الثالث	الموقع	500 م2	1,700,000 ريال سعودي	3,400 رس / م2	2024-07-22

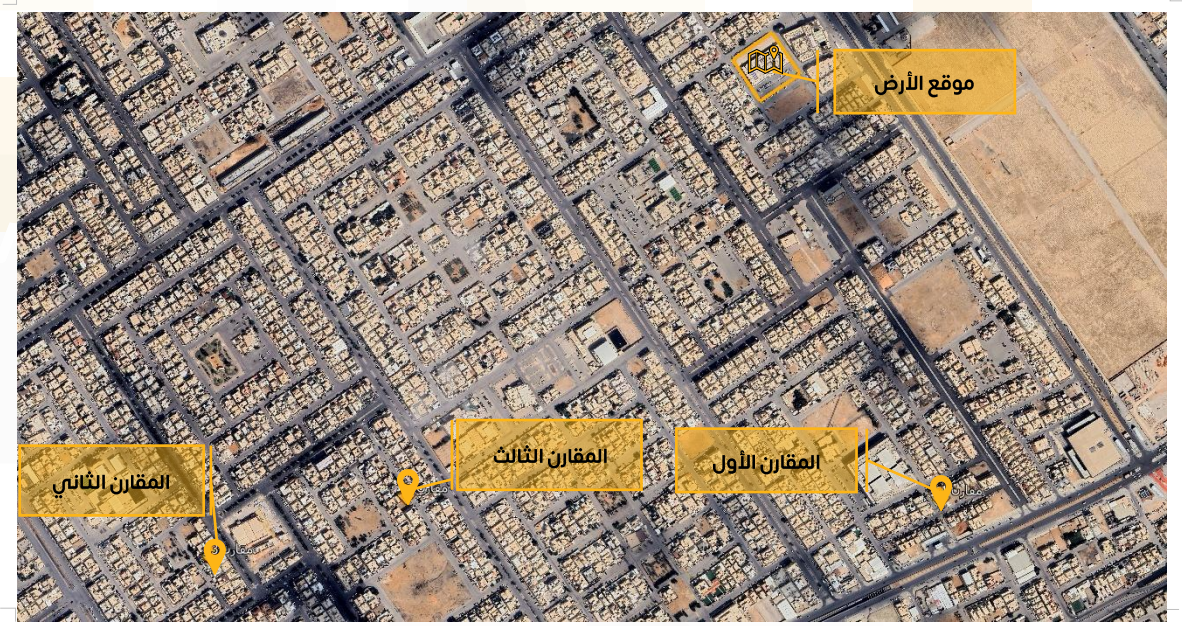
شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.1.6 جدول ضبط المقارنات السكنية (قيمة الأرض):

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	3,600 رس / م2		3,400 رس / م2		3,400 رس / م2	
نوع المقارن		صفقة		صفقة		صفقة	
التاريخ		2024-08-04		2024-10-15		2024-07-22	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
إستخدام الأرض	سكني	سكني	0.0 %	سكني	0.0 %	سكني	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		3,600 رس / م2		3,400 رس / م2		3,400 رس / م2	
الموقع	ممتاز	جيد جدا	5.0 %	جيد جدا	5.0 %	جيد جدا	5.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	2	2	0.0 %	1	2.5 %	1	2.5 %
المساحة (م2)	500.0	312.5	-3.0 %	500.0	0.0 %	500.0	0.0 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	72 رس / م2	2.0 %	255 رس / م2	7.5 %	255 رس / م2	7.5 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	3,672 رس / م2		3,655 رس / م2		3,655 رس / م2	
نسب الترجيح	-	20 %		40 %		40 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	3,658 رس					

3.1.1.7 خريطة توضح موقع المقارنات



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.1.8 افتراضات المشروع:

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	9.50%
معدل العائد عند التخارج	7.00%

3.1.1.9 جدول التدفقات النقدية:

	معدل النمو %	2.10%	3.15%
	معدل البيع %	0.00%	100.00%
	السنة	2025	2026
التكاليف	الأجمالي	0.50 سنه	1.50 سنه
نسبة الإنجاز للتكاليف المباشرة	100%	100%	0%
نسبة الإنجاز للتكاليف للغير المباشرة	100%	100%	0%
إجمالي تكاليف المشروع المباشرة	-750,000	-750,000	0
إجمالي التكاليف الغير مباشرة	-158,813	-158,813	0
إجمالي تكلفة التطوير	-908,813	-908,813	0
العوائد			
الأراضي السكنية	37,736,396	0	37,736,396
الإجمالي		-908,813	37,736,396
معامل الخصم		0.96	0.88
القيمة الحالي		-870,085.47	33,114,888.33

3.1.1.10 نتائج القيمة المتبقية لحساب قيمة للأرض:

الجدول التالي يوضح قيمة الأرض بعد خصم التدفقات النقدية حسب جداول التدفقات النقدية الموضح في ملحق هذا التقرير.

KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية بعد خصم المدة (معدل الخصم) -9.1%	SAR 32,244,803
القيمة الحالية بعد خصم تكاليف البيع -7.88%	SAR 29,889,510
قيمة الأرض بعد التقريب	SAR 29,890,000
مساحة الأرض (م2)	10,000
سعر المتر المربع	2,988.95

فرق الاستخدامات الأراضي بمدينة الرياض

البيان	سعر متر الأرض السكنية	سعر متر أراضي المرفق	نسبة مقارنة الاستخدام
صفقات من حي الصحافة	2,400.00	1,127.00	47%
صفقات من حي الملقا	5,500.00	2,871.00	52%
صفقة في حي السلي	2,550.00	1,550.00	61%
استنتاج نسبة الخصم للاستخدام الحالي			53%

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.2 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.2.1 (حساب قيمة المباني)

الجدول التالي يوضح حساب قيمة تكلفة المبنى ..

قيمة الأرض		
مساحة الأرض	سعر متر الأرض	الإجمالي
10,000.00	1,395.42	13,954,151.94

التكاليف المباشرة			
البيان	المساحة/العدد	قيمة المتر	الإجمالي
القبو	5,139.16	3,000.00	15,417,480.00
الدور الأرضي	4,218.51	3,000.00	12,655,530.00
الدور الأول	4,471.51	3,000.00	13,414,530.00
الدور الثاني	4,407.75	3,000.00	13,223,250.00
الملاحق	74.67	3,000.00	224,010.00
إجمالي التكلفة	18,311.60		54,934,800.00

التكاليف الغير مباشر		
البيان	النسبة	القيمة
تكلفة الاستشارات الهندسية و المهنية	0.0%	0.00
تكلفة الإدارية	0.0%	0.00
تكلفة الخدمات الأخرى	0.0%	0.00
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% (2) عدد سنوات السداد نسبة التمويل 50%	2,307,261.60
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		2,307,261.60
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		57,242,061.60
عمر المبنى		5
العمر الإفتراضي		45
نسبة الإهلاك		11%
الإهلاك الفعلي للمبنى		11%
قيمة المباني بعد الإهلاك		50,881,832.53
قيمة العقار بالتكلفة		64,835,984.47

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني

البيان	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية
المباني	2.00	18,311.60	55%	10,071.38
الإجمالي		18,311.60		10,071.38

3.1.3.2 (بيانات دخل العقار)

دخل المدرسة												
Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه
المساحة التأجيرية		10,071.4	10,071.4	10,071.4	10,071.4	10,071.4	10,071.4	10,071.4	10,071.4	10,071.4	10,071.4	10,071.4	10,071.4
معدل الإشغال		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		428	437	446	456	465	475	485	495	505	516	527	538
إجمالي الدخل الإيجاري		4,195,232.84	4,401,631.83	4,494,066.10	4,588,441.49	4,684,798.76	4,783,179.53	4,883,626.30	4,986,182.45	5,090,892.28	5,197,801.02	5,306,954.84	5,418,400.90
الإشغار وخسائر الإئتمان	5%	-209,761.64	-220,081.59	-224,703.30	-229,422.07	-234,239.94	-239,158.98	-244,181.32	-249,309.12	-254,544.61	-259,890.05	-265,347.74	-270,920.04
الصيانة والتشغيل	10%	-398,547.12	-418,155.02	-426,936.28	-435,901.94	-445,055.88	-454,402.06	-463,944.50	-473,687.33	-483,634.77	-493,791.10	-504,160.71	-514,748.09
صافي الدخل	85%	3,586,924.08	3,763,395.21	3,842,426.51	3,923,117.47	4,005,502.94	4,089,618.50	4,175,500.49	4,263,186.00	4,352,712.90	4,444,119.87	4,537,446.39	4,632,732.77

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	9.10%
معدل العائد عند التخارج	7.00%

3.1.3.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Year	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
%	سنه0.50	سنه1.50	سنه2.50	سنه3.50	سنه4.50	سنه5.50	سنه6.50	سنه7.50	سنه8.50	سنه9.50	سنه10.50	سنه11.50
نسبة الإنجاز	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل	3,586,924	3,763,395	3,842,427	3,923,117	4,005,503	4,089,618	4,175,500	4,263,186	4,352,713	4,444,120	4,537,446	4,632,733
القيمة الإستردادية											66,181,897	
الإجمالي	3,586,924	3,763,395	3,842,427	3,923,117	4,005,503	4,089,618	4,175,500	4,263,186	4,352,713	4,444,120	70,719,343	
معامل الخصم السنوي	0.96	0.88	0.80	0.74	0.68	0.62	0.57	0.52	0.48	0.44	0.40	
القيمة الحالية	3,434,075	3,302,499	3,090,606	2,892,309	2,706,735	2,533,067	2,370,542	2,218,445	2,076,107	1,942,901	28,338,596	

3.1.3.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
NPV at Discount Rate - 9.10%	54,905,882.01
Property Value	54,906,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

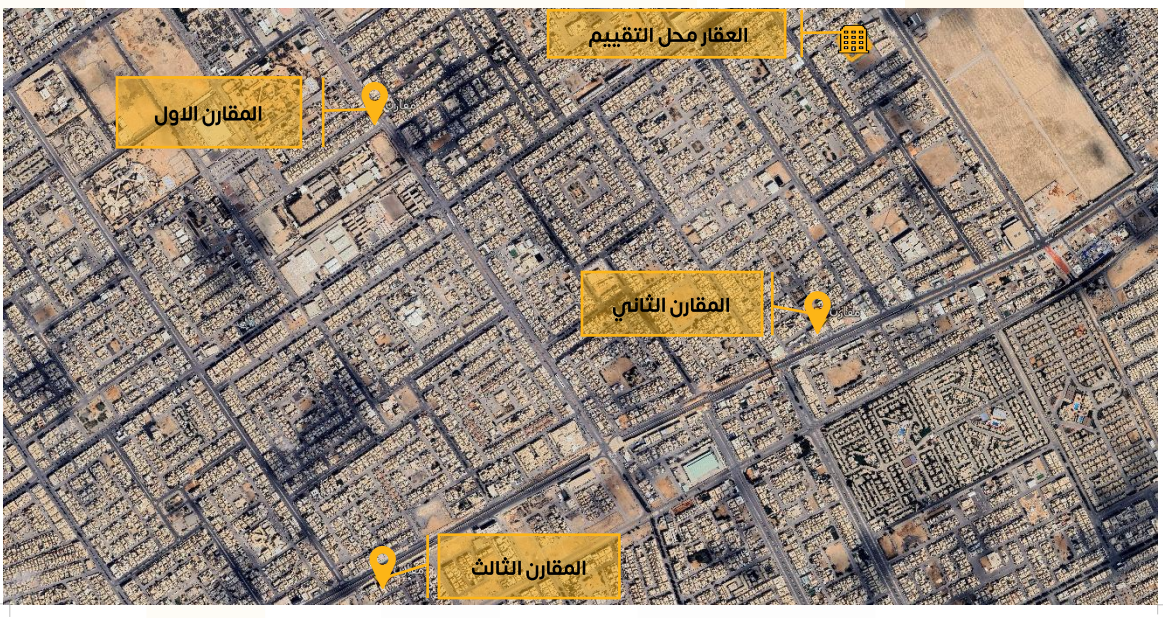
3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للمحلات التجارية)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	500 رس / م2		700 رس / م2		865 رس / م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	مكتبي	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		500 رس / م2		700 رس / م2		865 رس / م2	
الموقع	جيد	ممتاز	-10.0 %	ممتاز	-20.0 %	ممتاز	-20.0 %
نوع المكتب	مكاتب في منطقة سكنية	فيى منطقة تجارية	-10.0 %	فيى منطقة تجارية	-10.0 %	فيى منطقة تجارية	-10.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
المساحة (م2)	80.0	80.0	0.0 %	104.0	1.2 %	52.0	-2.7 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	-100 رس / م2	-20.0 %	-202 رس / م2	-28.8 %	-283 رس / م2	-32.7 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	400 رس / م2		498 رس / م2		582 رس / م2	
نسب الترجيح	-	80 %		10 %		10 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	428 رس					

3.1.3.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

حساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في تقييم العقار			
طريقة الحساب	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
أسلوب التكلفة	64,835,984	0%	0.00
أسلوب الدخل	54,905,882.01	100%	54,905,882.01
ناتج المتوسط			54,905,882.01
التثمين النهائي للعقار			54,906,000

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	54,906,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط أربعة وخمسون مليوناً وتسعمائة وستة آلاف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

4.1 صورة الصك



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٣/٢/١٤٤٢ هـ
رقم الصك: ٤١٠١١٥٠٦٢٦٤٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن المرفق تعليمي رقم بدون جنوب القطع أرقام 112 و 113 و 114من المخطط رقم 2207 الواقع في حي السلام بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 20م يليه البلك رقم 9 بطول: (100) مائة متر
جنوباً: مواقف سيارات يليه شارع عرض 15م بطول: (100) مائة متر
شرقاً: شارع عرض 15م بطول: (100) مائة متر
غرباً: شارع عرض 15 يليه البلك رقم 22 بطول: (100) مائة متر
ومساحتها :(10000) عشرة الآف متر مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 910115060196 في 11 / 9/ 1440 هـ قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ ، بثمن وقدره 17000000 سبعة عشر مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في 13 / 2/ 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

مصلحة مطابع الحكومة-٢٩٢١٤٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغييره) نموذج رقم (١٢-٠٠٣-٠١)

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة رخصة البناء



السلطة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة لرخص البناء

رخصة بناء مجمع مدارس (ابتدائي،متوسط+ثانوي) نظام (الكتروني) نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رقم الرخصة : ١٤٤٤/٥٣٤٣
تاريخ الرخصة : ١٤٤٤-٠١-٢٩
تاريخ الانتهاء : ١٤٤٤-٠٦-٢٩

اسم المالك :	صالح جمانه محمد الطبان	الرخصة الفرعية	
رقم الأساسي :	١٠٣٧٢٣٦٥٧٤	تاريخه :	صادره :
رقم الصك :	٥٩-١١٥-٩-١٤٩٠	تاريخه :	١٤٤٤-٠٨-٢٩
رقم القطعة :	عرقي نخيب	رقم المخطط التنظيمي :	٢٢٠٧
الشارع :		رقم العقار :	
الحي :	من العام	نوع البناء :	سكني
مساحة الأرض :	٢٥٠٠٠٠ م/ط	المحيط الأمواز : ٠ م/ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

موقف سيارات وليه شارع عرض ١٥م

الحدود	الأمتار	الإرتداد
شمال	شارع ٢٠ عرض وليه بلك ٩	٢٠٠
شرق	شارع ١٥ عرض	٢٠٠
جنوب	مواقف سيارات وليه عرض ١٥م	٢٠٠
غرب	شارع ١٥ وليه بلك ٢٢	٢٠٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	-	٥١٣٩,١٦	مواقف
دور أرضي	١	٤٢١٨,٥٩	تخيب
دور أول	١	٤٤٧١,٥٩	تخيب
دور ثاني	١	٤٤٠٢,٧٥	تخيب
غرفة كهرباء	-	٢٧,٥٠	غرفة كهرباء
ملحق علوي	-	٧٤,٩٧	خدمات
أسوار	١	٢٨٥,٠٠	خدمات

★ يلزم تحديد الارتفاع الأعلى وزراعة الأشجار حسب التوجيهات الأعلى حسب تعميم معالي الأمين رقم ٤٠٠٠٠٠٩١٤٠٢ تاريخ ١٤٤٠/٠٩/٣٠هـ وقبل إصدار إجازة البناء النهائي
يوجد يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٤*٤م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠م٢

تم اعد محيط خلفي من الحائط عازل لا توصل له الخدمات الكهربائية في حال حدوث الحزام الحراري طبقا لكود البناء السعودي

الكتب المصمم : الاختبار للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ١٢٩٢ | رقم المشروع : ٨٠ | رمز النظام : | مناسيب الشوارع المحيطة :

سعة الرسوم مبلغ وقدره ٨٨٣١٨٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٤١٠٠٧٢٤٦٨٢ وتاريخ : ١٤٤٤-٠١-٢٦ هـ

ملاحظات :

١- نوع الرخصة: إصدار رخصة فورية ٢- نوع البناء: مباني + معلن ٣-بموجب نظام رخصة البناء الفورية للمدارس الأهلية ٤- بموجب التقرير المساحي رقم ٤٤٤١/٧٢٢٠ تاريخ ١٤٤١/٠١/٢٠هـ ٥- منطقة التقسيم: عرقي نخيب ٦-الدخول والخروج جهة مواقف السيارات ٧- ارتداد الفاصل الطولية لا يقل عن ٢ م جهة الشوارع ٨- الموقع حسب المخطط التنظيمي المعتمد (مرفق بالمخطط) ٩- بموجب المتطلبات المعتمدة من وزارة التربية والتعليم ويحظى شرعة تكرير للمباني ١٠- يجب مراجعة الدفاع المدني وبحثه مكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ وقبل صرف شهادة إتمام البناء ١١- الرخصة تشمل كود الأبنائي بعدد ٢٠ فصل بعدد ٥٠٠ طالب وطالبة وعدد ٢٥٠ طالب، وقسم الثانوي يتضمن عدد ٢٨ فصل وعدد ٤٥٠ طالب وطالبة وتوفر المواقف بعدد ٢١٣ موقف ١٢- يجب أن تكون المظلات بما يتناسب بالمنافيذ جهة الشوارع والممرات، ان لا تزيد نسبة تغطية المباني عن ٨٠% تكون بارتفاع غير تكون بشكل جمالي متناسب في تصميم المباني ولا تكون من الزنك، يقتصر استخدامها على الساحات والملاعب فقط بتعهد المالك بإزالتها متى ما تغير نشاط المدرسة، يتحمل مالك المدرسة أي تبعات ترد من المجاورين ١٣- تم عمل عقد اشراف مع مكتب الأختبار للاستشارات الهندسية وعليه يلتزم مسؤولا عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات والالتزام بالاشتراطات والشروط المتعلقة لأعمال الرقابة على السقف والعلامات وعليه الدفاع الامامة في حال حدوث أي مخالفات تحت أثناء التنفيذ لاقدار مسؤوليته ١٤-بموجب شهادة التسجيل من الغرفة التجارية للتوريد رقم ١٩١٠٠٨٩٨٤٨ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/١٤هـ ١٥- تحديثات المرفق: الشمال: ٢٣٣٥٩٠٩٨٨٠٠ الشرق: ٩٨٤١٠٠٠٥٠٩ ١٩- يوجد مظلات بمساحة ٩٥١٤٤٨٠٣٨ بموجب محضر اللجنة الفنية رقم ٩٥٧ بتاريخ ١٤٤١/٠٨/٠١هـ ١٨- بموجب عقد الايجار بين كل من المالك/ صالح عبد الله محمد الطبان سجل مدني رقم ١٠٣٢٣٩٦٥٧٤ والمستأجر/ شركة التقنية المتكاملة للتعليم والتدريب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢١٠٠٤٢ - -

"هذه الوثيقة معتمدة الكترونيا ولا تحتاج الى توقيع"

ص/ ٢٠٠٤/ ٤٢٨

أي شخص يخالف هذه الرخصة يجب الالتزام بالشروط المرشحة خلف الرخصة

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

جينكس الربيع





2026/07/23 م

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	238
1.1	الملخص التنفيذي	239
1.2	الشروط والأحكام	242
1.3	معايير التقييم الدولية	243
1.4	العقار محل التقييم	245
1.5	آلية التقييم	247
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	250
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	251
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	252
2.3	صور العقار	256
3	الفصل الثالث: التقييم	257
3.1	التقييم	258
3.2	النتائج الأولية	264
3.3	القيمة النهائية	264
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	264
4	الفصل الرابع: الملاحق	265
4.1	صور مستندات العقار	266

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	جينكس الربيع
	نوع العقار	مباني
	الموقع	حي الربيع - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم: 914009010891
		التاريخ: 1442/06/29هـ
		المالك: شركة بيتك الحفظ للعقارات
بيانات العميل	مساحة الأرض	3,900 م^2
	مساحة مسطحات البناء	8,589.53 م^2
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16828
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك رخصة البناء
المقيمون	الافتراضات الخاصة	
	معد التقرير	الاسم: أحمد بدير رقم العضوية: 1220002914، منتسب فرع العقار فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %20 التوقيع:
	مقيم عقاري	الاسم: عبدالملك منصور الجهني رقم العضوية: 1210003639 فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %45 التوقيع:
	مدير التقييم	الاسم: عاصم يسن محمد أحمد يسن رقم العضوية: 1220001314 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
	مراجع التقييم	الاسم: ياسر إبراهيم أسعد رقم العضوية: أساسي زميل فئة العضوية: Fellow Member, MRICS ،1210000124 نسبة المساهمة: %5 التوقيع:
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم: محمد عبد الله مصيري رقم العضوية: 1210000543 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
نتيج ة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما: 45,753,000 العملة: ريال سعودي كتابة: فقط خمسة وأربعون مليوناً وسبعمائة وثلاثة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير		نهائية

شركة متر مربع للتقييم العقاري
Square Meter
C.R: 4030467812 MN: 11000184

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : **(الاستخدام الحالي)**

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**
2. **أسلوب التكلفة. – طريقة الاهلاك**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : **(سردي تفصيلي)**.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم الاعتماد على القوائم المالية الفعلية المقدمة من قبل العميل، والخاصة بالعقار قيد التقييم.

العقار عبارة عن مبنى فندق ومحلات تجارية .

تم التحقق من منطقية الإيرادات والمصروفات مقارنة بالبيانات السوقية، ولم يتم رصد أي تناقضات جوهرية.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بناءً على الاستخدامات المختلفة للمبنى، مع افتراض بدء تحقيق الدخل الكامل ابتداءً من السنة الثانية.

تم أخذ بيانات السنة الأولى من العميل، خاصة فيما يتعلق بتكاليف التشغيل والصيانة.

أما للسنوات اللاحقة، فقد تم اعتماد نسب تشغيل وصيانة مستندة إلى بيانات سوقية لعقارات مشابهة.

تم افتراض معدلات إشغال مستقبلية للاستخدام (فندق , محلات تجارية) وفقًا للوضع السوقي السائد في تاريخ التقييم.

تم افتراض نسب نمو سنوي للإيرادات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في الرياض لعام 2025، إضافة إلى مؤشرات التضخم المتوقعة من مصادر رسمية.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم استخدام معدل خصم ومعدل رسملة يعكسان المخاطر المرتبطة بنوع العقار وموقعه ووضعه التأجيري، استنادًا إلى بيانات السوق في تاريخ التقييم.

معدل الخصم والمعدل النهائي تم تحديدهما من خلال تحليل لمشاريع مشابهة، مع الأخذ في الاعتبار مستوى الإشغال، نوع المستأجرين، وعقود الإيجار القائمة.

استخدام أسلوب التكلفة كمرجعية مساندة:

وفقًا لمعايير البناء في السوق المحلي. (Reinstatement Costتم تقدير تكلفة الاستبدال الحالية للعقار)

تم احتساب الإهلاك على أساس العمر المتبقي للمبنى ووضعه الحالي.

لم يتم اعتماد القيمة الناتجة من هذا الأسلوب في التقييم النهائي، لكنها دعمت التحقق من معقولية النتائج المستخلصة من أسلوب الدخل.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خالي من العيوب القانونية أو الإنشائية التي قد تؤثر على قدرته على تحقيق الدخل.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية (ما لم يرد خلاف ذلك) مع إمكانية تجديدها ضمن شروط السوق.

لم يتم استخدام أسلوب السوق نظرًا لصعوبة إيجاد مقارنات دقيقة لعقار متعدد الاستخدام بهذا الحجم والتكوين.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	الرياض	طبيعة الملكية	حرة	شمالاً	شارع عرض 15 م	بطول	60
رقم الصك	914009010891	تاريخ الصك	1442/06/29 هـ	جنوباً	شارع عرض 80 م	بطول	60
رقم القطعة	من 553 الى 556	رقم المخطط	2413	شرقاً	شارع عرض 15م	بطول	65
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	قطعة رقم 557 و 558	بطول	65
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض			3,900 م²
رقم الرخصة	1435/5496	تاريخ الإصدار	1435/04/05 هـ	إجمالي مسطحات المباني			8,589.53 م²
نوع الرخصة	إصدار	نظام البناء	-	مواصفات المبنى			العقار عبارة عن فندق و محلات تجارية



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار

البند	وصف العقار
نوع العقار	☐ سكني ☐ تجاري ☐ مكتبي ☐ فندقي ☐ زراعي ☒ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر ☒ مستخدم
استخدام المبنى	☒ مطابق للرخصة والتنظيم ☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم
نوع الإنشاء	☒ خرساني مسلح ☐ حوائط حاملة ☐ معدني ☐ أخرى
الحالة العامة للعقار	☐ جديد ☒ مستخدم ☐ يحتاج صيانة ☐ متهالك
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	☒ كهرباء ☒ مياه ☒ هاتف ☒ صرف صحي



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.1 أسلوب التكلفة:

1.60 .يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة .

ُويقدم الاسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

1.5.1.2 قيمة الأرض:

يتم استخدام طريقة المقارنات لاستنتاج قيمة الأرض من خلال جمع بيانات العقارات المشابهة المباعة حديثاً في نطاق بحث العقار قيد التقييم وقد تم التوصل إلى العديد من المقارنات الموضح في الجدول التالي:

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	1,085 م2	13,899,935 ريال سعودي	12,811 رس / م2	2024-12-11
المقارن الثاني	الموقع	6,046 م2	63,483,420 ريال سعودي	10,500 رس / م2	2025-01-14
المقارن الثالث	الموقع	9,000 م2	72,000,000 ريال سعودي	8,000 رس / م2	2025-02-02

1.5.1.3 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.3 طرق أسلوب التكلفة:

.بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقةٌ الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة النتاج: وهي طريقةٌ للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقةٌ تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

1.5.1.4 الطريقة المستخدمة وآلية عملها :

طريقة تكلفة الإحلال

.تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

.عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

الخطوات الرئيسة في طريقة تكلفة الإحلال هي:

ً أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ّ ب) تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي ّ أو وظيفي ّ أو خارجي للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

1.5.1.5 مصادر معلومات حساب تكلفة المباني :

تم الاطلاع على دليل الأسعار الاسترشادية والمقدم من مركز الاستشارات تقييم , كما تم الاطلاع على بعض التقارير للشركات المتخصصة في نفس المجال مثل شركة JLL وشركة Colliers وبناءً عليه تم تحديد قيمة سعر المباني حسب التالي :-

- ❑ سعر متر القبو بـ (3,750 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الدور الارضي بـ (3,750 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الدور الاول بـ (3,750 ريال/م2)
- ❑ سعر متر دور المحلق العلوي بـ (3,750 ريال/م2)

وذلك لحساب قيمة التكلفة المباشرة للمباني .

وتم تقدير التكاليف الغير مباشرة للمباني حسب التالي: -

- تم تقدير نسبة (0 %) من إجمالي التكاليف لحساب قيمة تكاليف الخدمات الأخرى (مثل النقل والتوصيل)
- تم تقدير نسبة (4.2 %) لـ 50% من إجمالي التكاليف لحساب تكاليف التمويل .
- تم تقدير نسبة (0 %) لتكاليف ربحية ومخاطرة المقاول .

1.5.1.6 حساب قيمة الإهلاك أو التقادم :

هناك ثلاث أنواع رئيسية لحساب الإهلاك أو التقادم :

أ) الإهلاك/ التقادم المادي : أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) الإهلاك/ التقادم الوظيفي :أي خسارة للمنفعة ناتجةً عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) الإهلاك/التقادم الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل

وبناءً على ذلك وبالنظر للعقار يتضح بأن التقادم ناتج عن التقادم المادي نظير الاستعمال وتم احتسابه على النحو التالي:

- تم تقدير العمر الافتراضي بـ (40) سنة وذلك بعد النظر للتقارير ذات العلاقة في تحديد العمر الافتراضي للمباني
- تم خصم الإهلاك والناتج عن عمر العقار الفعلي والذي يقدر بـ (9) سنة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (3,091,928 **ريال سعودي**) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**).
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**3%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (5%)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (**11**)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (9.60%).
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (2.10%).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة **(7.50%).**

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	1.33%	AS valuar
معدل الخصم	**9.60%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	7.50%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

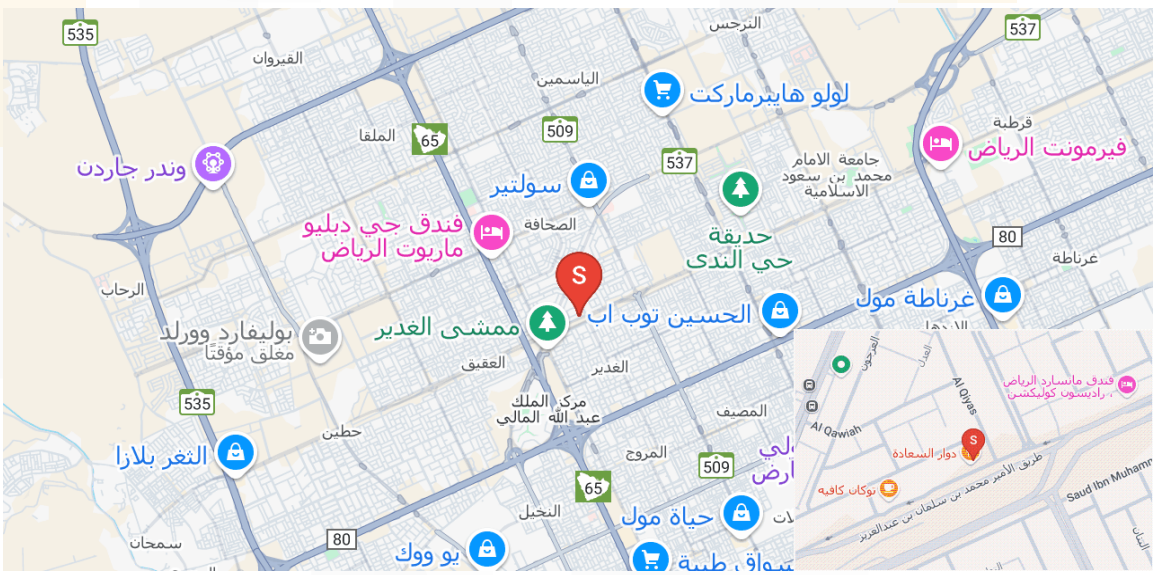
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	9 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	0 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	18 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

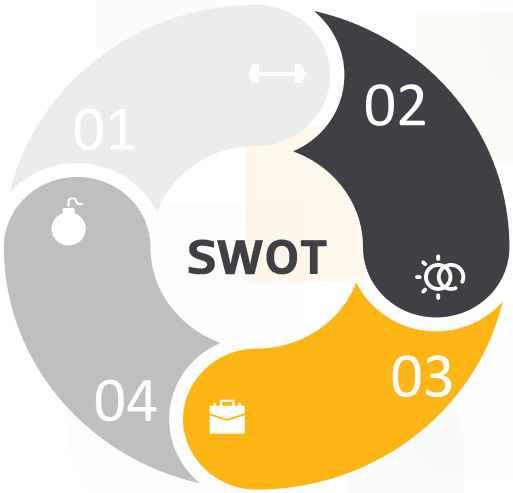
نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي الربيع في الرياض يُعد من الأحياء الحديثة والمتميزة في شمال العاصمة السعودية، ويتميّز بموقعه الحيوي قرب الطرق الرئيسية مثل طريق الملك عبدالعزيز وطريق أنس بن مالك، مما يجعله نقطة وصل استراتيجية إلى مختلف مناطق الرياض، خاصة الأحياء الراقية والشمالية الجديدة. يضم الحي مزيجًا من الفلل السكنية الحديثة والوحدات السكنية الراقية، ويُعرف بتنظيمه العمراني الجيد وهدوئه.
المزايا	يتوفر في حي الربيع عدد من المدارس الأهلية والعالمية، والمراكز الصحية، والمساجد، إلى جانب وجود مجمعات تجارية، ومطاعم ومقاهي معروفة تخدم سكان الحي والمناطق المجاورة. كما يحتوي الحي على مساحات خضراء وحدائق صغيرة تمنح الحي طابعًا مريحًا ومناسبًا للعائلات.ويُعتبر حي الربيع من الأحياء ذات القيمة العقارية العالية، نظرًا لتوفّر جميع مقومات الحياة الحديثة فيه، إلى جانب البنية التحتية الممتازة وقربه من مراكز الأعمال والخدمات، مما يعكس جودة الحياة فيه ويجعله خيارًا جاذبًا للسكن والاستثمار العقاري.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه



1- نقاط القوة :

- يقع المشروع على شارع تجاري رئيسي في موقع استراتيجي بمدينة الرياض في حي الربيع ، و يقع في طريق الأمير محمد بن سلمان ، مما يسهم في سهولة الوصول إليه من مختلف أنحاء الرياض.
- العقار يقع على واجهة تجارية.
- التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- قرب الموقع من مناطق حيوية مثل المطار (حوالي 45 كم) ووسط المدينة (5 كم) مما يجعله نقطة جذب للشركات والمستثمرين. القرب والبعد من مناطق الجذب
- ارتفاع الطلب على الوحدات التجارية والسكنية في المنطقة نتيجة النمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية. وسط المدينة (3كم)
- إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- قرب المشروع من مناطق السفارات والمنشآت الحكومية ما يزيد من الطلب على المكاتب التجارية والسكن الفاخر.

4- التهديدات :

- المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

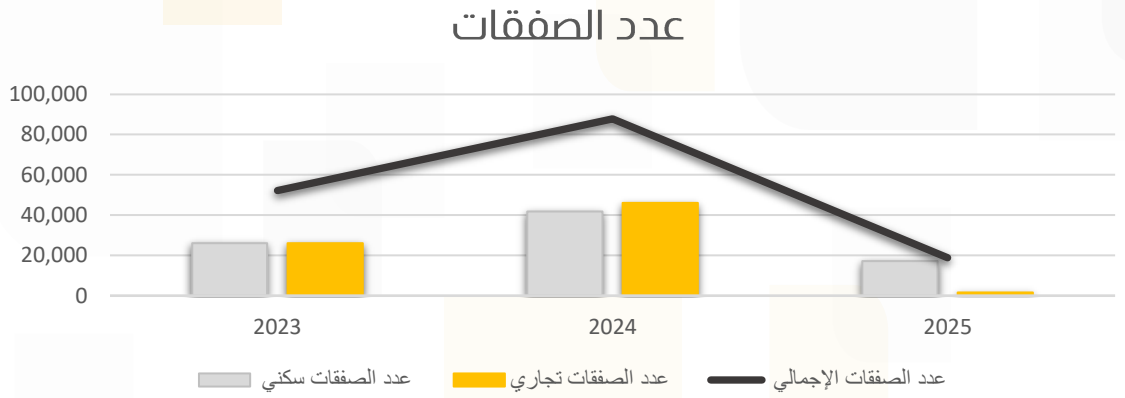
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.

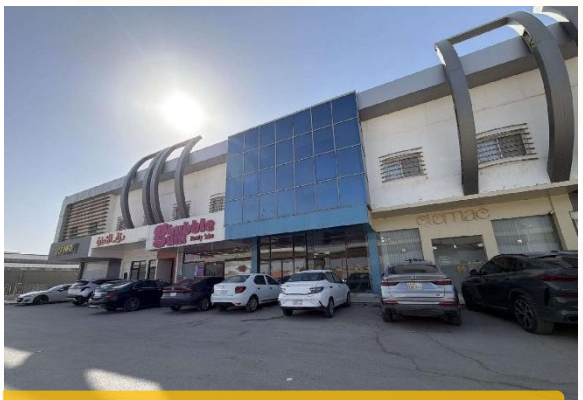


شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.6 صور العقار

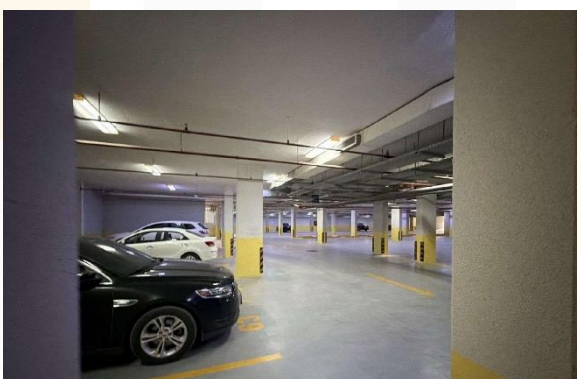


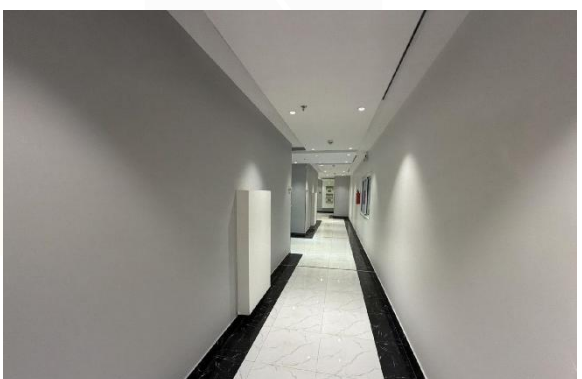
صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.1.1 قيمة الأرض (جدول ضبط المقارنات) :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	12,811 رس / م2		10,500 رس / م2		8,000 رس / م2	
نوع المقارن		صفقة		صفقة		صفقة	
التاريخ		2024-12-11		2025-01-14		2025-02-02	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
إستخدام الأرض	تجاري	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		12,811 رس / م2		10,500 رس / م2		8,000 رس / م2	
الموقع	جيد جدا	ممتاز	-2.5 %	ممتاز	-2.5 %	ممتاز	-2.5 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	3	2	2.0 %	1	2.0 %	4	-2.5 %
المساحة (م2)	3,900.0	1,085.0	-13.0 %	6,046.0	1.8 %	9,000.0	2.8 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	1,726- رس / م2	-13.5 %	134 رس / م2	1.3 %	173- رس / م2	-2.2 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	11,085 رس / م2		10,634 رس / م2		7,827 رس / م2	
نسب الترجيح	-	20 %		60 %		20 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	10,163 رس					

البيان	القيمة
الإيضاح	تم إجراء عملية الترجيح بين المقارنات حسب قرب مواصفات المقارنات بالعقار قيد الدراسة للتوصل لقيمة المتر المربع
مساحة الأرض	3,900.00 م2
قيمة متر الأرض	10,162.65 رس / م2
قيمة الأرض	39,634,350.31 ريال سعودي

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.2 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.2.1 (حساب قيمة المباني)

الجدول التالي يوضح حساب قيمة تكلفة المبنى ..

قيمة الأرض		
مساحة الأرض	سعر متر الأرض	الإجمالي
3,900.00	10,162.65	39,634,350.31

التكاليف المباشرة			
البيان	المساحة/العدد	قيمة المتر	الإجمالي
القبو	3,014.83	3,750.00	11,305,612.50
الدور الارضي	2,095.95	3,750.00	7,859,812.50
الدور الأول	2,319.30	3,750.00	8,697,375.00
الملحق العلوي	1,159.45	3,750.00	4,347,937.50
إجمالي التكلفة	8,589.53		32,210,737.50

التكاليف الغير مباشر		
البيان	النسبة	القيمة
تكلفة الاستشارات الهندسية و المهنية	0.0%	0.00
تكلفة الإدارية	0.0%	0.00
تكلفة الخدمات الأخرى	0.0%	0.00
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% (2) عدد سنوات السداد نسبة التمويل 50%	1,352,850.98
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		1,352,850.98
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		33,563,588.48
عمر المبنى		9
العمر الإفتراضي		40
نسبة الإهلاك		23%
الإهلاك الفعلي للمبنى		23%
قيمة المباني بعد الإهلاك		26,011,781.07
قيمة العقار بالتكلفة		65,646,131.38

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني

رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية
القبو	1.00	3,014.83	0%	0.00
الدور الأرضي سكني	1.00	1,004.11	75%	753.08
الدور الأرضي تجاري	1.00	1,091.84	75%	818.88
الدور الأول	1.00	2,319.30	75%	1,739.48
الملحق العلوي	1.00	1,159.45	75%	869.59
الإجمالي		8,589.53		4,181.03

3.1.3.2 (بيانات دخل العقار)

دخل المحلات التجارية												
Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه
المساحة التأجيرية		818.9	818.9	818.9	818.9	818.9	818.9	818.9	818.9	818.9	818.9	818.9	818.9
معدل الإشغال		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		1,336	1,364	1,393	1,422	1,452	1,483	1,514	1,546	1,578	1,611	1,645	1,680
إجمالي الدخل الإيجاري		3,254,487.02	1,117,282.99	1,140,745.94	1,164,701.60	1,189,160.34	1,214,132.70	1,239,629.49	1,265,661.71	1,292,240.60	1,319,377.66	1,347,084.59	1,375,373.36
الإشغار وخسائر الإئتمان	3%	-97,634.61	-33,518.49	-34,222.38	-34,941.05	-35,674.81	-36,423.98	-37,188.88	-37,969.85	-38,767.22	-39,581.33	-40,412.54	-41,261.20
الصيانة والتشغيل	5%	-64,924.00	-54,188.23	-55,326.18	-56,488.03	-57,674.28	-58,885.44	-60,122.03	-61,384.59	-62,673.67	-63,989.82	-65,333.60	-66,705.61
صافي الدخل	92%	3,091,928.41	1,029,576.28	1,051,197.38	1,073,272.53	1,095,811.25	1,118,823.29	1,142,318.57	1,166,307.26	1,190,799.72	1,215,806.51	1,241,338.45	1,267,406.56

دخل الفندق												
Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه
عدد الوحدات		80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0
عدد أيام السنة		365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
معدل الإشغال السنوي		0.00%	56.00%	58.00%	60.00%	65.00%	66.37%	67.76%	69.18%	70.63%	72.12%	73.63%	75.18%
متوسط القيمة الإيجارية اليومي		330	337	344	351	359	366	374	382	390	398	406	415
معدل القيمة الإيجارية		0	189	200	211	233	243	253	264	275	287	299	312
القيمة الإيجارية للغرف المتاحة		29,200.00	29,200.00	29,280.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,280.00	29,200.00	29,200.00	29,200.00	29,280.00	29,200.00
القيمة الإيجارية للغرف المؤجرة		0.00	16,352.00	16,982.40	17,520.00	18,980.00	19,378.58	19,839.74	20,201.03	20,625.25	21,058.38	21,559.51	21,952.12
دخل الغرف		0.00	5,509,479.36	5,842,039.51	6,153,543.40	6,806,331.80	7,095,799.32	7,416,590.59	7,770,234.18	8,037,464.23	8,378,582.25	8,758,106.91	9,104,864.89
دخل الأطعمة والمشروبات	10%	0.00	550,947.94	584,203.95	615,354.34	680,633.18	709,579.93	741,659.06	777,023.42	803,746.42	837,858.22	875,810.69	910,486.49
دخل أخر	3.0%	0.00	165,284.38	175,261.19	184,606.30	204,189.95	212,855.98	222,497.72	231,307.03	241,123.93	251,357.47	262,743.21	273,145.95
دخل مفقود	0.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
إجمالي الدخل	100%	0.00	6,225,711.68	6,601,504.65	6,953,504.04	7,691,154.93	8,017,575.24	8,380,747.36	8,712,564.62	9,082,334.58	9,467,797.94	9,896,660.81	10,288,497.33
إجمالي الربح	40.00%	0.00	2,490,284.67	2,640,601.86	2,781,401.62	3,076,461.97	3,207,030.09	3,352,298.95	3,485,025.85	3,632,933.83	3,787,119.18	3,958,664.32	4,115,398.93
حصة المستثمر	25.00%	0.00	-622,571.17	-660,150.46	-695,350.40	-769,115.49	-801,757.52	-838,074.74	-871,256.46	-908,233.46	-946,779.79	-989,666.08	-1,028,849.73
صافي الدخل التشغيلي لحصة الملاك من إجمالي الربح	100.00%	0.00	1,867,713.50	1,980,451.39	2,086,051.21	2,307,346.48	2,405,272.57	2,514,224.21	2,613,769.39	2,724,700.37	2,840,339.38	2,968,998.24	3,086,549.20

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	9.60%
معدل العائد عند التخارج	7.50%

3.1.3.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	سنة0.50	سنة1.50	سنة2.50	سنة3.50	سنة4.50	سنة5.50	سنة6.50	سنة7.50	سنة8.50	سنة9.50	سنة10.50	سنة11.50
نسبة الإنجاز		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل		3,091,928	2,897,290	3,031,649	3,159,324	3,403,158	3,524,096	3,656,543	3,780,077	3,915,500	4,056,146	4,210,337	4,353,956
القيمة الإستردادية												58,052,743	
الإجمالي		3,091,928	2,897,290	3,031,649	3,159,324	3,403,158	3,524,096	3,656,543	3,780,077	3,915,500	4,056,146	62,263,080	
معامل الخصم السنوي		0.96	0.87	0.80	0.73	0.66	0.60	0.55	0.50	0.46	0.42	0.38	
القيمة الحالية		2,953,413	2,525,086	2,410,752	2,292,225	2,252,862	2,128,578	2,015,125	1,900,734	1,796,377	1,697,905	23,780,434	

3.1.3.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
NPV at Discount Rate - 9.60%	45,753,491.29
Property Value	45,753,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.6 (مصادر دخل العقار جدول استنتاج معدل الإيجار اليومي في الرياض)

الرقم	البيان			القيمة الايجارية في المواسم (الأسعار غير شامل الضرائب)
	اسم الفندق	تصنيف الفندق	الموقع	سعر الغرفة
1	فندق انيار - Innyar Hotel	فندق 3 نجوم	الموقع	320.00
2	فندق الرياض ان	فندق 3 نجوم	الموقع	360.00
3	فندق بودل الوادى	فندق 3 نجوم	الموقع	310.00
متوسط سعر الغرفة لليوم				330.00

استنتاج معدل الإيجار اليومي في الرياض فندق 3 نجوم				
أيام السنة	365			
البيان	عدد الأيام	متوسط سعر الغرف في اليوم	نسبة التشغيل	القيمة الإيجارية
سعر الغرفة	365	330 ر.س.	100%	120,450 ريال سعودي
متوسط سعر الغرفة في السنة				120,450 ريال سعودي
				330.00 رس / ليلة

3.1.3.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.8 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للمحلات)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	1,548 رس / م2		1,320 رس / م2		1,374 رس / م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	تجاري	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		1,548 رس / م2		1,320 رس / م2		1,374 رس / م2	
التشطيب	جيد جدا	ممتاز	-5.0 %	ممتاز	-5.0 %	ممتاز	-5.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
المساحة (م2)	136.0	100.0	-1.8 %	200.0	1.6 %	131.0	-0.2 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	-105 رس / م2	-6.8 %	-45 رس / م2	-3.4 %	-71 رس / م2	-5.2 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	1,442 رس / م2		1,275 رس / م2		1,303 رس / م2	
نسب الترجيح	-	30 %		30 %		40 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	1,336 رس					

3.1.3.9 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

حساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في تقييم العقار			
طريقة الحساب	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
أسلوب التكلفة	65,646,131	0%	0.00
أسلوب الدخل	45,753,491.29	100%	45,753,491.29
ناتج المتوسط			45,753,491.29
التثمين النهائي للعقار			45,753,000

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	45,753,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط خمسة وأربعون مليوناً وسبعمائة وثلاثة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

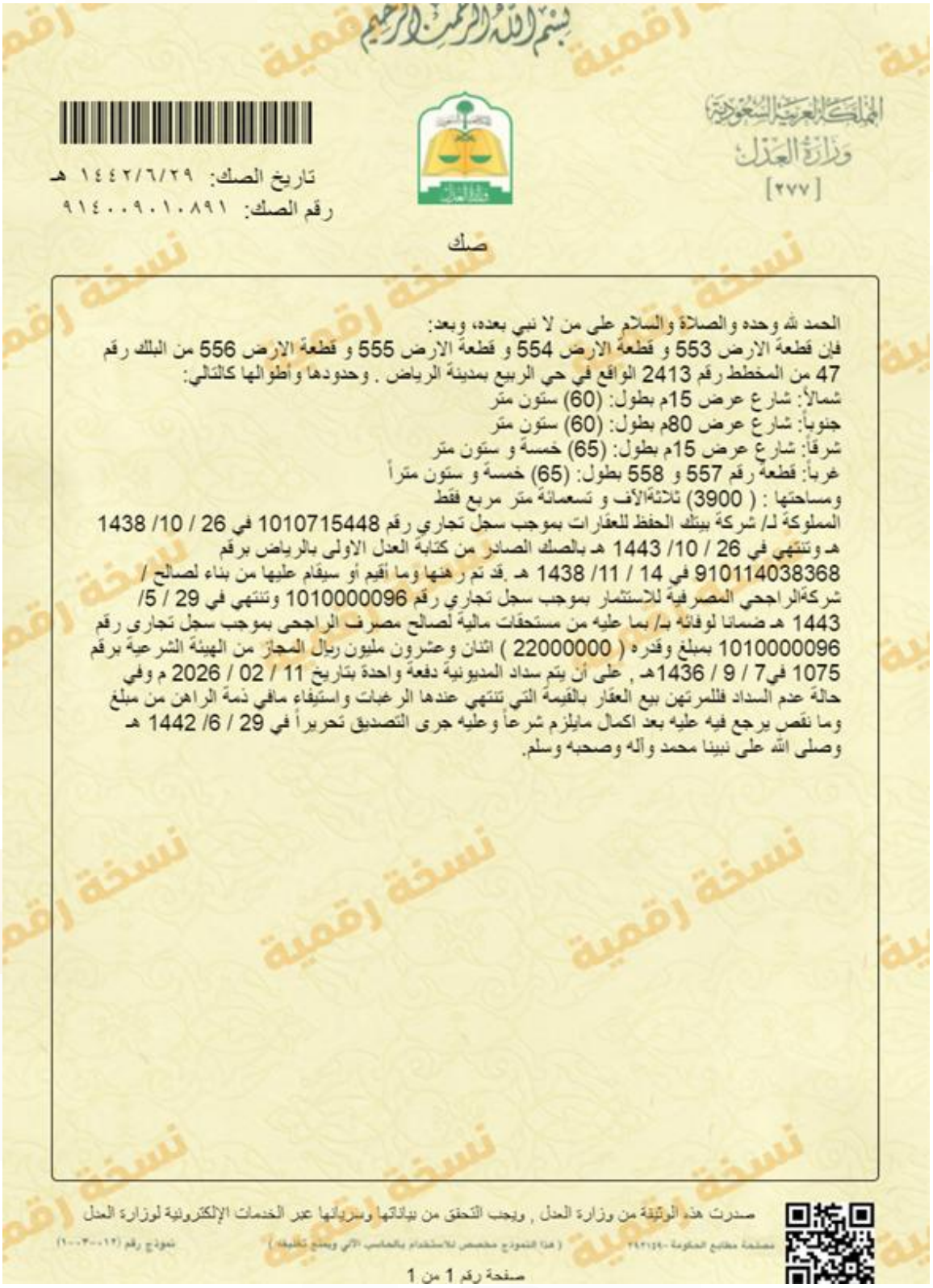
شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة الصك



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٦/٢٩ هـ
رقم الصك: ٩١٤٠٠٩٠١٠٨٩١

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض 553 و قطعة الارض 554 و قطعة الارض 555 و قطعة الارض 556 من البلك رقم 47 من المخطط رقم 2413 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 15م بطول: (60) ستون متر
جنوباً: شارع عرض 80م بطول: (60) ستون متر
شرقاً: شارع عرض 15م بطول: (65) خمسة و ستون متر
غرباً: قطعة رقم 557 و 558 بطول: (65) خمسة و ستون متراً
ومساحتها : (3900) ثلاثة الأف و تسعمائة متر مربع فقط
المملوكة لـ/ شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ وتنتهي في 26 / 10/ 1443 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 910114038368 في 14 / 11/ 1438 هـ .قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 وتنتهي في 29 / 5/ 1443 هـ ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 بمبلغ وقدره (22000000) اثنان وعشرون مليون ريال المجاز من الهيئة الشرعية برقم 1075 في 7 / 9 / 1436هـ , على أن يتم سداد المديونية دفعة واحدة بتاريخ 11 / 02 / 2026 م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6/ 1442 هـ
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

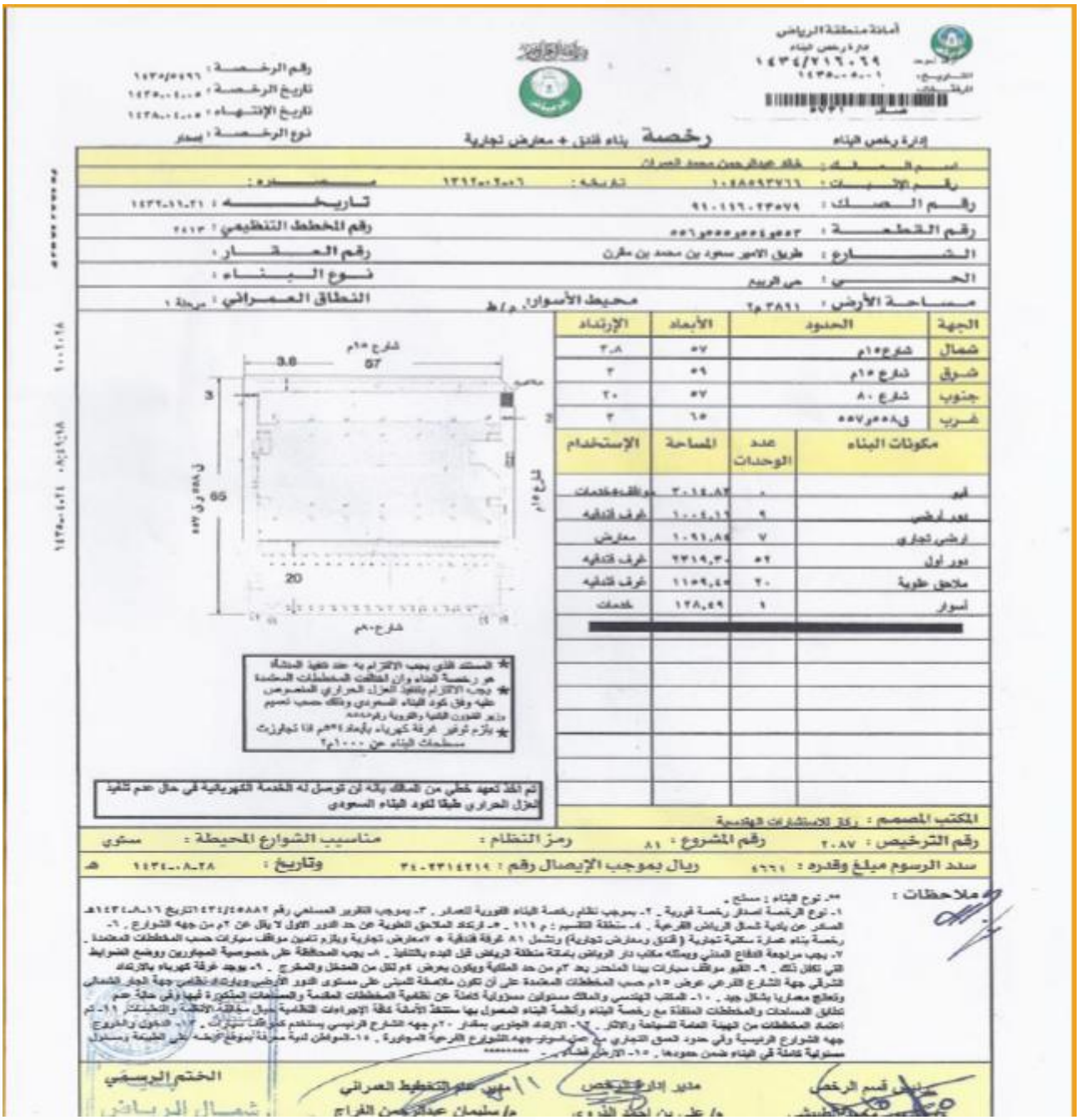
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تظليله)

نموذج رقم (١٢-٣٠٠-١٠٠)

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة رخصة البناء



أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
١٤٣٤/٢١٦٠٦٩
١٤٣٥٠٠٥٠٠١

رقم الرخصة : ١٤٣٥/٥٩٩٦
تاريخ الرخصة : ١٤٣٥٠٠٤٠٠٥
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٨٠٠٤٠٠٥
نوع الرخصة : إصدار

إدارة رخص البناء — رخصة بناء فندق + معارض تجارية

اسم المالك : خالد عبدالرحمن محمد العمران
رقم الإثبات : ١٠٤٨٥٩٣٧٦٦ تاريخه : ١٤٣٦/٠٣/٠٦ مصدره :
رقم الصك : ٩١٠١٦٩٠٢٣٥٧٩ تاريخه : ١٤٣٩/٠١/٢١
رقم القطعة : ٥٥٣ رقم المخطط التنظيمي : ٢٥١٣
الشارع : طريق الامير سعود بن محمد بن مقرن رقم العقار :
الحي : حي الربيع نوع البناء :
مساحة الأرض : ٣٨٩١ م٢ محيط الأسوار : م/ط النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع ١٥م	٥٧	٣.٨
شرق	شارع ١٥م	٥٩	٣
جنوب	شارع ٨٠	٥٧	٢٠
غرب	ق٥٥٨ر٥٥٧	٦٥	٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٣٠١٤.٨٢	مواقف+خدمات
دور ارضي	٩	١٠٠٤.١٦	غرف فندقيه
ارضي تجاري	٧	١٠٩١.٨٩	معارض
دور اول	٥٢	٢٣١٩.٣٠	غرف فندقيه
ملاحق علوية	٢٠	١١٥٩.٤٠	غرف فندقيه
اسوار	١	١٢٨.٤٩	خدمات

المكتب المصمم : ركاز للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص : ٢٠٨٧ رقم المشروع : ٨١ رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : مستوي
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٤٦٦١ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٤٠٢٣١٤٢١٩ وتاريخ : ١٤٣٤٠٠٨٠٢٨ هـ

شارع ١٥م — 3.8 — 57 — 3 — 65 — 20 — شارع ٨٠م

★ المستند الذي يجب الالتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وان المخططات المعتمدة
★ يجب الالتزام بتنفيذ العزل الحراري المنصوص عليه وفق كود البناء السعودي وذلك حسب تصميم وزير القوى الكلية والرطبة والمعدة
★ يلزم توفير غرفة كهرباء بأبعاد ٣*٣م اذا تجاوزت مسطحات البناء عن ١٠٠٠م٢

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

ملاحظات :
** نوع البناء : مسلح .
١- نوع الرخصة اصدار رخصة فورية . ٢- بموجب نظام رخصة البناء الفورية الصادر . ٣- بموجب التقرير المساحي رقم ٤٣٤/٥٨٨٢ تاريخ ١٤٣٤/٠٨/١٦هـ الصادر من بلدية شمال الرياض الفرعية . ٤- منطقة التقسيم : م ١١٩ . ٥- فرعاند الملاحق العلوية عن حد الدور الاول لا يقل عن ٢م من جهة الشوارع . ٦- رخصة بناء عمارة سكنية تجارية (فندق ومعارض تجارية) وتشمل ٨١ غرفة فندقية + ٧معارض تجارية ويلزم تامين مواقف سيارات حسب المخططات المعتمدة . ٧- يجب مراجعة الدفاع المدني وممثله مكاتب دار الرياض بمنطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ . ٨- يجب المحافظة على خصوصية المجاورين ووضع الضوابط التي تكفل ذلك . ٩- القبو مواقف سيارات بينما المنحدر بعد ٣م من حد الملكية ويكون بعرض ٤م تقل من المدخل والمخرج . ٩- يوجد غرفة كهرباء بالارتداد الشرقي جهة الشارع الفرعي عرض ١٥م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملاصقة للمبنى على مستوى الدور الأرضي ويراعى تنظيم جهة الجار الشمالي وتعالج معمارياً بشكل جيد . ١٠- المكاتب الهندسي والمالك مسئولون مسئولية كاملة عن تنفيذ المخططات المعتمدة والمستندات المذكورة فيها وفي حالة عدم تطابق المساحات والمخططات المنفذة مع رخصة البناء وأنظمة البناء المعمول بها ستتخذ الأنظمة إجراءات النظامية بحيال مخالفة الأنظمة والتعليمات ١١- تم اعتماد المخططات من الهيئة العامة للسياحة والآثار . ١٢- الارتداد الجنوبي بمقدار ٢٠م جهة الشارع الرئيسي يستخدم كمواقف سيارات . ١٣- الدخول والخروج جهة الشوارع الرئيسية وفي حدود النطاق العمراني مع عمل السور جهة الشوارع الفرعية المجاورة . ١٤- الموافق لدية معرفة أرضه على الطبيعة وستدول مستقبلية كاملة في البناء ضمن حدودها . ١٥- الارتفاع الصافي لـ ٣م .

مدير قسم الرخص — مدير إدارة الترخيص — مدير عام التخطيط العمراني — الختم الرسمي

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

تقرير تقييم

مدارس النخبة التربوية





2026/07/23 م

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
		263
1	الفصل الأول: المقدمة	264
1.1	الملخص التنفيذي	267
1.2	الشروط والأحكام	268
1.3	معايير التقييم الدولية	270
1.4	العقار محل التقييم	272
1.5	آلية التقييم	275
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	276
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	277
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	280
2.3	صور العقار	281
3	الفصل الثالث: التقييم	282
3.1	التقييم	285
3.2	النتائج الأولية	285
3.3	القيمة النهائية	285
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	285
4	الفصل الرابع: الملاحق	287
4.1	صور مستندات العقار	288

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	مدارس النخبة التربوية
	نوع العقار	مبني
	الموقع	حي الفهد - عنيزة - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم: 317816000399 - 317816000400 - 417821000829 - 517803000632 - 810111057334 التاريخ: 1441/06/29 هـ المالك: شركة بيتك الحفظ للعقارات
بيانات العميل	مساحة الأرض	6,694 م^2
	مساحة مسطحات البناء	10,522.37 م^2
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16840
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك رخصة البناء
المقيمون	الافتراضات الخاصة	
	معد التقرير	الاسم: أحمد بدير رقم العضوية: 1220002914، منتسب فرع العقار فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %20 التوقيع
	مقيم عقاري	الاسم: عبدالملك منصور الجهني رقم العضوية: 1210003639 فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %45 التوقيع
	مدير التقييم	الاسم: عاصم يسن محمد أحمد يسن رقم العضوية: 1220001314 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع
	مراجع التقييم	الاسم: ياسر إبراهيم أسعد رقم العضوية: أساسي زميل فئة العضوية: Fellow Member, MRICS ،1210000124 نسبة المساهمة: %5 التوقيع
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم: محمد عبد الله مصيري رقم العضوية: 1210000543 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما: 38,245,000 العملة: ريال سعودي كتابة: فقط ثمانية وثلاثون مليوناً ومائتان وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية	

شركة متر مربع للتقييم العقاري
Square Meter
C.R: 4030467812 MN: 11000184

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري
2

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصنف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : **(الاستخدام الحالي)**

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**
2. **أسلوب التكلفة. – طريقة الاهلاك**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : **(سردي تفصيلي)**.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم الاعتماد على القوائم المالية الفعلية المقدمة من قبل العميل، والخاصة بالعقار قيد التقييم.

العقار عبارة عن مبنى تعليمي (مدرسة) قائم ومشغل حاليًا.

تم التحقق من منطقية الإيرادات والمصروفات مقارنة بالبيانات السوقية والبيانات التشغيلية للمدارس الخاصة، ولم يتم رصد أي تناقضات جوهرية.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بناءً على الإيرادات التشغيلية المتوقعة للمدرسة، مع الأخذ في الاعتبار الطاقة الاستيعابية، والرسوم الدراسية، ومصاريف التشغيل.

تم افتراض معدلات نمو سنوية للإيرادات والمصروفات بناءً على مؤشرات السوق التعليمي ومعدلات التضخم المتوقعة من مصادر رسمية.

تم تضمين تكاليف التشغيل والصيانة والإدارة بناءً على نسب مئوية من الدخل الإجمالي، مع مرجعية من بيانات سوقية لمؤسسات تعليمية مماثلة.

استخدام أسلوب القيمة المتبقية كمرجعية مساندة:

تم إعداد نموذج القيمة المتبقية بهدف دعم تقدير قيمة الأرض الخاضعة للتقييم، في حال تم إخلاء المدرسة وإعادة تطوير الموقع.

تم افتراض إعادة تقسيم الأرض إلى قطع أراضٍ سكنية، وفقًا لاشتراطات البناء والتخطيط المعمول بها في المنطقة.

تم تقدير القيمة السوقية لقطع الأراضي السكنية المفترضة، ومن ثم خصم التكاليف المرتبطة بالتطوير (بما في ذلك البنية التحتية، التسويق، والربح للمطور).

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم تحديد معدل الخصم والمعدل النهائي من خلال تحليل مشاريع ومدارس خاصة مشابهة من حيث الحجم والموقع والربحية.

المعدل المستخدم يعكس درجة المخاطر المرتبطة بالنشاط التعليمي والاعتماد على الرسوم الدراسية كمصدر أساسي للإيراد.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خاليًا من العيوب القانونية أو الفنية التي قد تؤثر على قدرة المدرسة على التشغيل أو التوسع.

تم افتراض استمرار التشغيل بنفس الأداء المالي في حال عدم وجود بيانات منافية لذلك.

لم يتم استخدام أسلوب السوق بشكل مباشر نظرًا لصعوبة إيجاد صفقات مماثلة لعقارات تعليمية مستقلة بهذا الحجم والموقع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

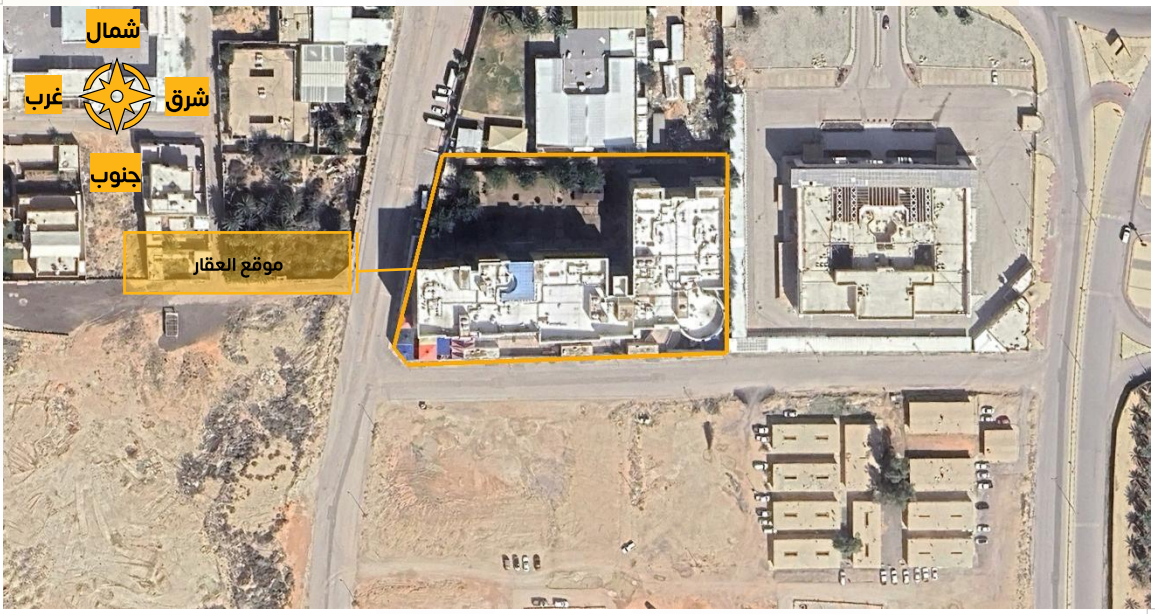
معلومات الملكية

بيانات الصك

كتابة عدل	عنيزة	طبيعة الملكية	حرة	شمالاً	حسب الصكوك	بطول	حسب الصكوك
رقم الصك	317816000399 - 317816000400 - 417821000829 - 517803000632 - 810111057334	تاريخ الصك	1441/06/29 هـ	جنوباً	حسب الصكوك	بطول	حسب الصكوك
رقم القطعة	1029 – 1031 - 1035 – 1036	رقم المخطط	245 / ق / 1	شرقاً	حسب الصكوك	بطول	حسب الصكوك
الموقع حسب google map	الموقع			غرباً	حسب الصكوك	بطول	حسب الصكوك

بيانات رخصة البناء

رقم الرخصة	150958	تاريخ الإصدار	1433/09/24 هـ	مساحة الأرض	6,694 م²
نوع الرخصة	جديد	نظام البناء	-	إجمالي مسطحات المباني	10,522.37 م²
				مواصفات المبنى	العقار عبارة عن مدرسة



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار	
البند	وصف العقار
نوع العقار	☐ سكني ☐ تجاري ☐ مكتبي ☐ فندقي ☐ زراعي ☑ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر ☑ مستخدم
استخدام المبنى	☑ مطابق للرخصة والتنظيم ☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم
نوع الإنشاء	☑ خرساني مسلح ☐ حوائط حاملة ☐ معدني ☐ أخرى
الحالة العامة للعقار	☐ جديد ☑ مستخدم ☐ يحتاج صيانة ☐ متهالك
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	☑ كهرباء ☑ مياه ☑ هاتف ☑ صرف صحي



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.1 قيمة الأرض (طريقة القيمة المتبقية) :

تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة الازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية.

1.5.1.2 المشروع المقترح :

يتم في هذه المرحلة اقتراح المشروع المناسب والذي يحقق مبدأ أعلى وأفضل استخدام للأرض قيد الدراسة، كما يجب أن تكون وفق إمكانية تنفيذ المشروع من الجهات ذات الاختصاص والتشريعية لمنطقة العقار.

وبناءً على ذلك تم اقتراح مشروع (مخطط سكني)

وتم تصنيف المشروع حسب البيانات التالية :

- ❑ الأراضي السكنية بأجمالي مساحة (6,694.00 م2) بمتوسط مساحة للأرض (1800 م2) بـ عدد (4) قطعة أرض

1.5.1.3 تكاليف التطوير:

يتم في هذه المرحلة الاطلاع على الدراسات السابقة والتي تحدد تكاليف التطوير لمثل هذه المشاريع وعليه فقد تم حساب التكاليف على التحو التالي:

- ➢ التكاليف المباشرة :
- ❑ تم تقدير تكلفة تطوير المخطط بقيمة 200,820.00 ريال سعودي
- ➢ التكاليف الغير مباشرة:
- ❑ تم تقدير تكلفة أرباح المطور بنسبة 5.0 % من إجمالي التكاليف.
- ❑ تم تقدير تكلفة الرسوم الفنية والمهنية بنسبة 0.50 % من إجمالي التكاليف.
- ❑ تم تقدير تكلفة الطوارئ بنسبة 1 % من إجمالي التكاليف.
- ❑ تم تقدير تكلفة التمويل بنسبة 4.00 % و عدد (1) سنة و بنسبة 50% من إجمالي التكاليف.
- ❑ تم تقدير اجمالي التكاليف الغير مباشرة 17,534.10 ريال سعودي

1.5.1.4 حساب عوائد المشروع:

يتم في هذه المرحلة حساب العوائد المتأتي من المشروع بعد التطوير وذلك بالاطلاع على (**سعر بيع الأراضي التجارية والأراضي الداخلية**) وعليه تم حساب عوائد كالتالي:-

- ❑ **تم تقدير متر الأراضي السكنية بـ 699.56 ريال للمتر .**

جدول مقارنات الأراضي السكنية :

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	645م2	515,371ريال سعودي	799رس /م 2	2024-02-29
المقارن الثاني	الموقع	440م2	349,800ريال سعودي	795رس /م 2	2024-12-10
المقارن الثالث	الموقع	768م2	574,858ريال سعودي	749رس /م 2	2024-03-26

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.3 طرق أسلوب التكلفة:

.بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقةٌ الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة النتاج: وهي طريقةٌ للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقةٌ تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

1.5.1.4 الطريقة المستخدمة وآلية عملها :

طريقة تكلفة الإحلال

.تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

.عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

الخطوات الرئيسة في طريقة تكلفة الإحلال هي:

ً أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ّ ب) تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي ّ أو وظيفي ّ أو خارجي للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

1.5.1.5 مصادر معلومات حساب تكلفة المباني :

تم الاطلاع على دليل الأسعار الاسترشادية والمقدم من مركز الاستشارات تقييم , كما تم الاطلاع على بعض التقارير للشركات المتخصصة في نفس المجال مثل شركة JLL وشركة Colliers وبناءً عليه تم تحديد قيمة سعر المباني حسب التالي :-

- ❑ سعر متر القبو بـ (2,000 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الدور الارضي بـ (2,000 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الأدوار المتكررة بـ (2,000 ريال/م2)

وذلك لحساب قيمة التكلفة المباشرة للمباني .

وتم تقدير التكاليف الغير مباشرة للمباني حسب التالي: -

- تم تقدير نسبة (0 %) من إجمالي التكاليف لحساب قيمة تكاليف الخدمات الأخرى (مثل النقل والتوصيل)
- تم تقدير نسبة (4.2 %) لـ 50% من إجمالي التكاليف لحساب تكاليف التمويل .
- تم تقدير نسبة (0 %) لتكاليف ربحية ومخاطرة المقاول .

1.5.1.6 حساب قيمة الإهلاك أو التقادم :

هناك ثلاث أنواع رئيسية لحساب الإهلاك أو التقادم :

أ) الإهلاك/ التقادم المادي : أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) الإهلاك/ التقادم الوظيفي :أي خسارة للمنفعة ناتجةٌ عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) الإهلاك/التقادم الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل

وبناءً على ذلك وبالنظر للعقار يتضح بأن التقادم ناتج عن التقادم المادي نظير الاستعمال وتم احتسابه على النحو التالي:

- تم تقدير العمر الافتراضي بـ (40) سنة وذلك بعد النظر للتقارير ذات العلاقة في تحديد العمر الافتراضي للمباني
- تم خصم الإهلاك والناتج عن عمر العقار الفعلي والذي يقدر بـ (7) سنة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (2,613,342 **ريال سعودي**) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**).
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**0%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (**0%**)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (**11**)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (**9.80%**).
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (**10%**). كل 5 سنوات في التدفقات النقدية
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة **(7.00%).**

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	0.83%	AS valuar
معدل الخصم	**9.10%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	7.00%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة عنيزة	هي إحدى محافظات منطقة القصيم في المملكة العربية السعودية، وتُعد من أقدم وأهم مدن المنطقة من الناحية التاريخية والثقافية. تقع عنيزة في الجهة الغربية من القصيم، وتتميّز بموقعها الاستراتيجي على الطرق التي تربطها بعدد من المدن الرئيسية مثل بريدة (عاصمة المنطقة) والرياض ومكة المكرمة.



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	3 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	1 كم	**مطار الأمير نايف بن عبدالعزيز الدولي**	35 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

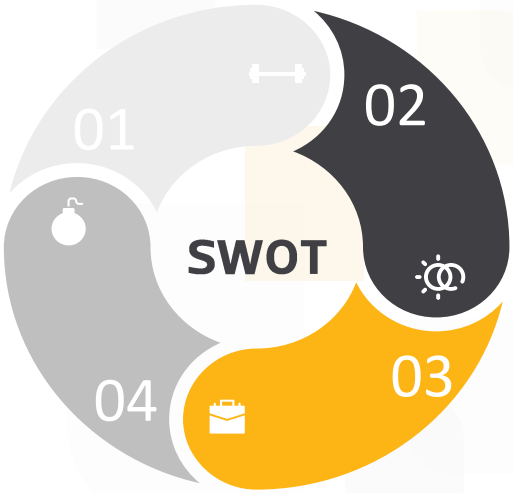
نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي الفهد في عنيزة يُعد من الأحياء السكنية المتطورة والحديثة في محافظة عنيزة بمنطقة القصيم، ويتميّز بموقعه الحيوي جنوب المدينة، بالقرب من عدد من الطرق الرئيسية مثل طريق المدينة المنورة وطريق الأمير سلطان، مما يجعله نقطة وصل مريحة إلى وسط عنيزة والمناطق المجاورة. يتميز الحي بالتخطيط الجيد وتوفر البنية التحتية الحديثة، ويضم مزيجًا من الفلل السكنية والوحدات المتوسطة.
المزايا	الحي يتمتع بطابع هادئ ومناسب للعائلات، مع توفر الخدمات الأساسية مثل المدارس والمساجد والأسواق والمراكز الصحية، إضافة إلى وجود عدد من الحدائق العامة التي تعزز من جودة الحياة فيه. كما تنتشر فيه بعض المرافق التجارية والخدمية التي تلبي احتياجات السكان اليومية.ويُعتبر حي الفهد من الأحياء الواعدة في عنيزة من حيث السكن والاستثمار، نظرًا لحداثة التطوير في المنطقة وزيادة الطلب على الوحدات السكنية فيها، إلى جانب توفر البيئة السكنية المناسبة والموقع الجغرافي المميز الذي يسهل الوصول إلى مختلف مرافق المدينة.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه



1- نقاط القوة :

- ❑ يقع المشروع على شارع في حي الفهد بمدينة عنيزة
- ❑ العقار يقع في منطقة سكنية متطورة .
- ❑ التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- ❑ توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- ❑ توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- ❑ المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- ❑ تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ❑ ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- ❑ الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- ❑ قرب الموقع من مناطق حيوية مثل طريق المدينة المنورة (حوالي 2 كم) ووسط محافظة عنيزة (حوالي 5 كم)، يعزز من سهولة الوصول إليه من مختلف أنحاء المدينة، ويجعله نقطة جذب للطلاب وأولياء الأمور والمؤسسات التعليمية.
- ❑ ارتفاع الطلب على المرافق التعليمية في المنطقة نتيجة للنمو السكاني وازدياد عدد العائلات في حي الفهد والمخططات المجاورة، مما يرفع من جدوى الاستثمار في مشروع تعليمي كمدرسة خاصة أو أهلية.
- ❑ إمكانية التعاون مع جهات تعليمية أو علامات تعليمية معروفة لإنشاء مدرسة تقدم خدمات تعليمية متميزة، مما يعزز من سمعة المشروع ويزيد من الإقبال عليه.
- ❑ نمو الاستثمارات الحكومية في تطوير البنية التحتية التعليمية والخدمية في عنيزة، يساهم في تحسين بيئة التعليم، ويجعل المنطقة جذابة للاستثمار في القطاعات التعليمية والخدمية.

4- التهديدات :

- ❑ المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- ❑ أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- ❑ ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

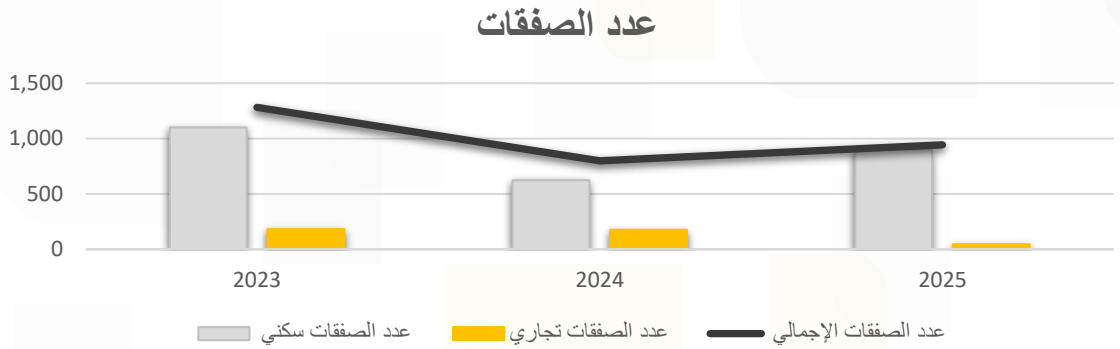
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

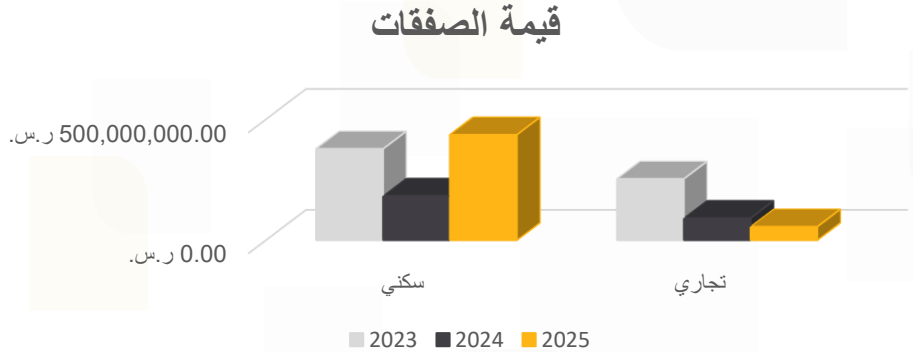
عدد الصفقات في مدينة عنيزة :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	1,102	181	1,283
2024	624	176	800
2025	899	45	944



قيمة الصفقات في مدينة عنيزة :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	377,735,425.00 ر.س.	253,561,658.00 ر.س.	631,297,083.00 ر.س.
2024	182,890,223.00 ر.س.	91,215,241.00 ر.س.	274,105,464.00 ر.س.
2025	436,280,555.00 ر.س.	55,951,936.00 ر.س.	492,232,491.00 ر.س.



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.6 صور العقار

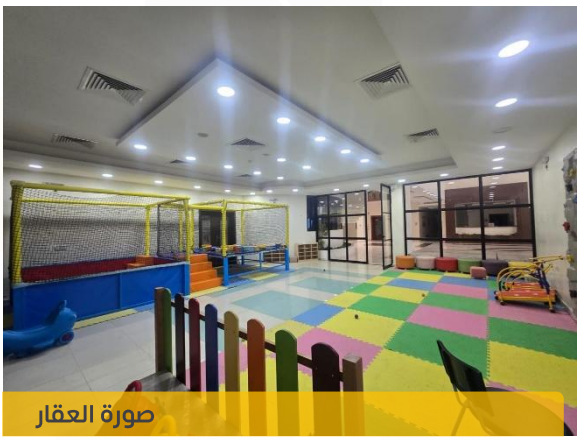

صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

3.1 التقييم

أسلوب التقييم المستخدم

3.1.1 قيمة الأرض (طريقة القيمة المتبقية) :

3.1.1.1 مقترحات المشروع:

بيانات المشروع المقترح		
العنصر	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م^2	6,694.00
المساحة القابلة للتطوير	100.00%	6,694.00
المساحات المستقطعة للخدمات العامة	0.00%	0.00

التصنيف	إجمالي المساحة	نسبة مساحة الأرض من إجمالي المساحة القابلة للتطوير	متوسط مساحة الأرض	عدد الأراضي
الأراضي السكنية	6,694.00	100.00%	1800	4
الإجمالي	6,694.00	100.00%		4

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.1.2 تكاليف المشروع المقترح:

تكاليف تطوير المشروع	الوحدة	الإجمالي
تكلفة تطوير المخطط	30.00	200,820.00
إجمالي تكاليف المشروع المباشرة		200,820.00
أرباح المطور	5.00%	10,041.00
الرسوم الفنية والمهنية	0.50%	1,004.10
الطوارئ	1.00%	2,008.20
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% عدد سنوات السداد (1) نسبة التمويل 50%	4,480.80
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		17,534.10
إجمالي تكاليف المشروع		218,354.10

3.1.1.3 حساب عوائد المشروع المقترح:

العوائد	الوحدة	الإجمالي
الأراضي السكنية	699.56	4,682,884.47
إجمالي العوائد		4,682,884.47

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

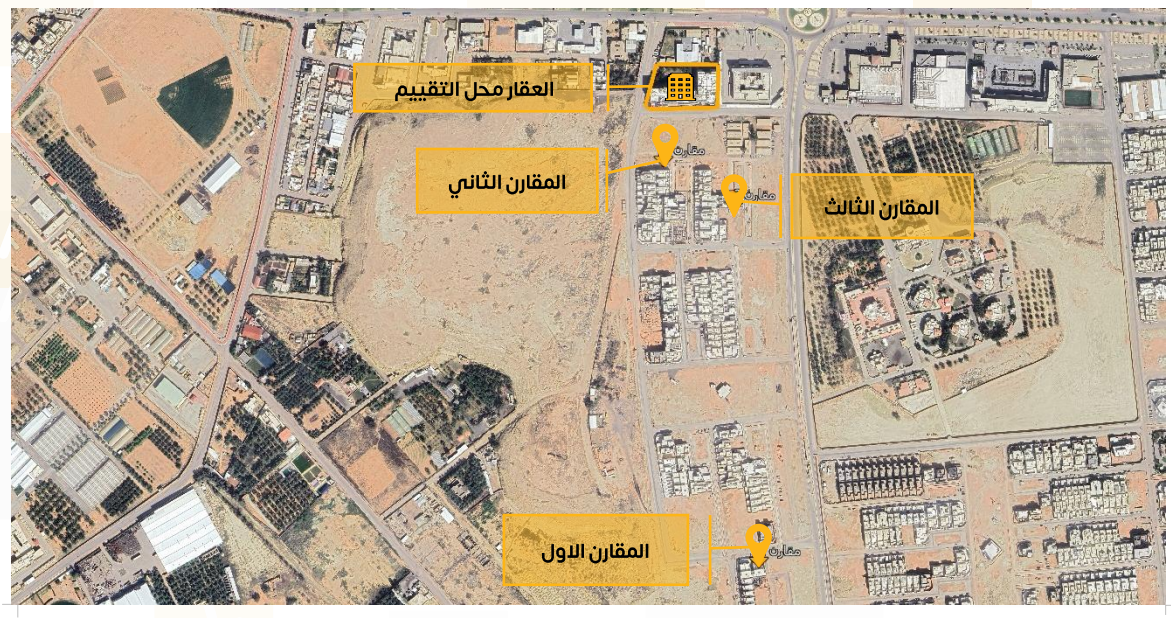
3.1 التقييم

3.1.1 طريقة القيمة المتبقية –.

3.1.1.4 مصادر دخل العقار (جدول ضبط المقارنات) :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	799 رس / م2		795 رس / م2		749 رس / م2	
نوع المقارن		صفقة		صفقة		صفقة	
التاريخ		2024-02-29		2024-12-10		2024-03-26	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
إستخدام الأرض	سكني	سكني	0.0 %	سكني	0.0 %	سكني	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		799 رس / م2		795 رس / م2		749 رس / م2	
الموقع	ممتاز	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
المساحة (م2)	1,800.0	645.0	-9.0 %	440.0	-15.5 %	767.5	-6.7 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	-72 رس / م2	-9.0 %	-123 رس / م2	-15.5 %	-50 رس / م2	-6.7 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	727 رس / م2		672 رس / م2		699 رس / م2	
نسب الترجيح	-	40 %		40 %		20 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	700 رس					

1.5.1.3 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.1.8 فرضيات المشروع :

مدة المشروع	
مدة المشروع	4سنوات
مدة التطوير	2سنوات
معدل العائد عند التخارج	7.00%
معدل الخصم	9.50%

3.1.1.9 جدول التدفقات النقدية:

معدل النمو %	2.50%	
معدل البيع %	100.00%	
السنة	2025	
التكاليف	الأجمالي	0.50سنه
نسبة الإنجاز للتكاليف المباشرة	100%	100%
نسبة الإنجاز للتكاليف للغير المباشرة	100%	100%
إجمالي تكاليف المشروع المباشرة	-200,820	-200,820
إجمالي التكاليف الغير مباشرة	-17,534	-17,534
إجمالي تكلفة التطوير	-218,354	-218,354
العوائد		
الأراضي السكنية	4,799,957	4,799,957
الإجمالي		4,581,602
معامل الخصم		0.96
القيمة الحالي		4,378,348.69

3.1.1.10 نتائج القيمة المتبقية لحساب قيمة للأرض:

KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية بعد خصم المدة)معدل الخصم 9.5% -)	SAR 4,378,349
القيمة الحالية بعد خصم تكاليف البيع 7.5% -	SAR 4,072,883
قيمة الأرض بعد التقريب	SAR 4,073,000
مساحة الأرض)م(2	6,694
سعر المتر المربع	608.44
نسبة الخصم للمرافق التعليمية	45.00%
سعر المتر المربع بعد الخصم	334.64

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.2 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.2.1 (حساب قيمة المباني)

الجدول التالي يوضح حساب قيمة تكلفة المبنى ..

قيمة الأرض		
مساحة الأرض	سعر متر الأرض	الإجمالي
6,694.00	334.64	2,240,085.38

التكاليف المباشرة			
البيان	المساحة/العدد	قيمة المتر	الإجمالي
القبو	735.18	2,000.00	1,470,360.00
الدور الأرضي	3,320.19	2,000.00	6,640,380.00
الأدوار المتكررة	6,467.00	2,000.00	12,934,000.00
إجمالي التكلفة	10,522.37		21,044,740.00

التكاليف الغير مباشر		
البيان	النسبة	القيمة
تكلفة الاستشارات الهندسية و المهنية	0.0%	0.00
تكلفة الإدارية	0.0%	0.00
تكلفة الخدمات الأخرى	0.0%	0.00
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% عدد سنوات السداد (2) نسبة التمويل 50%	883,879.08
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		883,879.08
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		21,928,619.08
عمر المبنى		7
العمر الإفتراضي		40
نسبة الإهلاك		18%
الإهلاك الفعلي للمبنى		18%
قيمة المباني بعد الإهلاك		18,091,110.74
قيمة العقار بالتكلفة		20,331,196.12

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.1 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	9.80%
معدل العائد عند التخارج	7.00%

3.1.3.2 (جدول التدفقات النقدية)

دخل المدرسة												
Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه
نسبة الإنجاز		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل		2,613,342	2,613,342	2,668,223	2,724,255	2,781,465	2,839,875	2,899,513	2,960,403	3,022,571	3,086,045	3,150,852	3,217,020
القيمة الإستردادية												45,957,427	
الإجمالي		2,613,342	2,613,342	2,668,223	2,724,255	2,781,465	2,839,875	2,899,513	2,960,403	3,022,571	3,086,045	49,108,279	
معامل الخصم السنوي		0.96	0.88	0.80	0.74	0.68	0.62	0.57	0.52	0.48	0.44	0.40	
القيمة الحالية		2,501,981	2,293,291	2,146,151	2,008,451	1,879,586	1,758,989	1,646,130	1,540,512	1,441,671	1,349,171	19,678,629	

3.1.3.3 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
NPV at Discount Rate - 9.10%	38,244,561.90
Property Value	38,245,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

حساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في تقييم العقار			
طريقة الحساب	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
أسلوب التكلفة	20,331,196	0%	0.00
أسلوب الدخل	38,244,561.90	100%	38,244,561.90
ناتج المتوسط			38,244,561.90
التثمين النهائي للعقار			38,245,000

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	38,245,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط ثمانية وثلاثون مليوناً ومائتان وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة الصك



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤١/٦/٢٩ هـ
رقم الصك: ٣١٧٨١٦٠٠٠٣٩٩

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 1029 من المخطط رقم 245 / ق/ 1 الواقع في حي الفهد بمدينة عنيزة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم 1028 بطول: (29) تسعة و عشرون متر
جنوباً: شارع عرض 20م بطول: (29) تسعة و عشرون متر
شرقاً: مكتب إدارة المالك بطول: (62) اثنين و ستون متر
غرباً: قطعة رقم 1031 بطول: (62) اثنين و ستون متر
ومساحتها :(1798) ألف و سبعمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عنيزة برقم 961506006299 في 23 / 6/ 1441 هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ ، بثمن وقدره 6392787.6 ستة مليون و ثلاثمائة و إثنين و تسعون ألفا و سبعمائة و سبعة و ثمانون ريال و ستون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6/ 1441 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

مطبعة مطابع الحكومة - ٢٤٢١٢٥٩ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تظليله) نموذج رقم (٢٠١٢-٠٣٠-٠١)

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة الصك



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤١/٦/٢٩ هـ
رقم الصك: ٤١٧٨٢١٠٠٠٨٢٩

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 1031 من المخطط رقم 245 / ق/ 1 الواقع في حي الفهد بمدينة عنيزة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم 1030 بطول: (29) تسعة و عشرون متر
جنوباً: شارع عرض 20م بطول: (29) تسعة و عشرون متر
شرقاً: قطعة رقم 1029 بطول: (62) اثنين و ستون متر
غرباً: قطعة رقم 1034 وقطعة رقم 1035 بطول: (62) اثنين و ستون متر
ومساحتها :(1798) ألف و سبعمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم 272072 في 2 / 4/ 1435 هـ ومصدره بلدية محافظة عنيزة والمقيد في هذه الإدارة برقم 35951470 في 3 / 4/ 1435 هـ
والمستند في افراغها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عنيزة برقم 361503005611 في 24 / 6/ 1441 هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ ، بثمن وقدره 6392787.6 ستة مليون و ثلاثمائة و إثنين و تسعون ألفا و سبعمائة و سبعة و ثمانون ريال و ستون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6/ 1441 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تظليله)

نموذج رقم (١٢-٠٠-٠٣-١٠)

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤١/٦/٢٩ هـ
رقم الصك: ٣١٧٨١٦٠٠٠٤٠٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 1035 من المخطط رقم 245 / ق/ 1 الواقع في حي الفهد بمدينة عنيزة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: جزء من القطعة رقم 1034 بطول: (25) خمسة و عشرون متر
جنوباً: شارع عرض 20م بطول: (25) خمسة و عشرون متر
شرقاً: جزء من القطعة رقم 1031 بطول: (32) اثنين و ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم 1036 بطول: (32) اثنين و ثلاثون متر
ومساحتها :(800) ثمانمائة متر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم 272072 في 2 / 4/ 1435 هـ ومصدره بلدية محافظة عنيزة والمقيد في هذه الإدارة برقم 35951470 في 3 / 4/ 1435 هـ والمستند في افراغها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عنيزة برقم 461507004520 في 25 / 6/ 1441 هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ ، بثمن وقدره 2844399.38 مليونان و ثمانمائة و أربعة و أربعون ألفا و ثلاثمائة و تسعة و تسعون ريال و ثمانية و ثلاثون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6/ 1441 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تظليله)

نموذج رقم (١٢-٠٠-٣٠-٢٠)

مطبعة مطابع الحكومة -٢٩٢١٥٩

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة الصك



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤١/٦/٢٩ هـ
رقم الصك: ٥١٧٨٠٣٠٠٠٦٣٢

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض رقم 1036 من المخطط رقم 245 / ق/ 1 الواقع في حي الفهد بمدينة عنيزة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: جزء من القطعة رقم 1034 بطول: (24.9) أربعة و عشرون متر و تسعون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض 20م بطول: (34.7) أربعة و ثلاثون متر و سبعون سنتمتر وبه شطفة 6.30م
شرقاً: قطعة رقم 1035 بطول: (32) اثنين و ثلاثون متر
غرباً: شارع عرض 20م بطول: (28.1) ثمانية و عشرون متر و عشرة سنتمتر
ومساحتها :(925) تسعمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط بناء على محضر اللجنة الفنية رقم 272072 في 2 / 4/ 1435 هـ ومصدره بلدية محافظة عنيزة والمقيد في هذه الإدارة برقم 35951470 في 3 / 4/ 1435 هـ
والمستند في افراغها على الصك الصادر من كتابة عدل محافظة عنيزة برقم 961506006303 في 24 / 6/ 1441 هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ ، بثمن وقدره 3288836.78 ثلاثة مليون و مئتين و ثمانية و ثمانون ألفا و ثمانمائة و ستة و ثلاثون ريال و ثمانية و سبعون هللة وعليه جرى التصديق تحريراً في 29 / 6/ 1441 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تظليفه)

نموذج رقم (١٢-٠٠-٠٣٠٠-٩)

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

4.1 صورة رخصة البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة خيبرة
إدارة الخدمة الشاملة

رقم الرخصة: ١٠٠٩٥٧
تاريخ صدور هذا: ١٤٣٧/٠٩/٢٤
تاريخ انتهائها: ١٤٣٧/٠٩/٢٤
نوع الإصدار: جديد

رخصة بناء

ملاحظة: إن توصيل الخدمة الكهربائية في حال عدم اتباع المعايير الحرارية عليك لكود البناء السعودي

اسم صاحب الرخصة: شركة المعذر الاستثمارية التعقيمية المحدودة

رقم الصفيحة: ١٢٣٥٠١٠١٣٧
رقم الصك: ٨٥٠٠٠٠٠٠٥١/٣٩٠٥/١٤٣٢
تاريخ الصك: ١٤٣٨/٠٧/٠٣

مصدر الصك: كتابة عدل خيبرة رقم الدوائر: ٥٥٠٠١٢٩٢٦٥
رقم قطعة الأرض: ٥٥٠٠٠٠٠٠

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

مستودعات الحائر





2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	304
1.1	الملخص التنفيذي	305
1.2	الشروط والأحكام	308
1.3	معايير التقييم الدولية	309
1.4	العقار محل التقييم	311
1.5	آلية التقييم	313
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	316
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	317
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	318
2.3	صور العقار	322
3	الفصل الثالث: التقييم	323
3.1	التقييم	324
3.2	النتائج الأولية	329
3.3	القيمة النهائية	329
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	329
4	الفصل الرابع: الملاحق	330
4.1	صور مستندات العقار	331

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	مستودعات الحائر
	نوع العقار	مستودع
	الموقع	حي المصانع - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم: 910106051847
		التاريخ: 1438/11/21هـ
		المالك: شركة بيتك الحفظ للعقارات
بيانات العميل	مساحة الأرض	13,544.45 م^2
	مساحة مسطحات البناء	11,970.00 م^2
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16834
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك رخصة البناء
المقيمون	الافتراضات الخاصة	
	معد التقرير	الاسم: أحمد بدير رقم العضوية: 1220002914، منتسب فرع العقار فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %20 التوقيع:
	مقيم عقاري	الاسم: عبدالملك منصور الجهني رقم العضوية: 1210003639 فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %45 التوقيع:
	مدير التقييم	الاسم: عاصم يسن محمد أحمد يسن رقم العضوية: 1220001314 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
	مراجع التقييم	الاسم: ياسر إبراهيم أسعد رقم العضوية: أساسي زميل فئة العضوية: Fellow Member, MRICS ،1210000124 نسبة المساهمة: %5 التوقيع:
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم: محمد عبد الله مصيري رقم العضوية: 1210000543 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما: 26,601,000 العملة: ريال سعودي كتابة: فقط ستة وعشرون مليوناً وستمائة وواحد ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية	

شركة متر مربع للتقييم العقاري
Square Meter
C R: 4030467812 MN: 11000184

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري
2

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصنف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : (**الاستخدام الحالي**)

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**
2. **أسلوب التكلفة. – طريقة الاهلاك**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : (**سردي تفصيلي**).

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم الاعتماد على القوائم المالية الفعلية المقدمة من قبل العميل، والخاصة بالعقار قيد التقييم.

العقار عبارة عن مستودعات.

تم التحقق من منطقية الإيرادات والمصروفات مقارنة بالبيانات السوقية، ولم يتم رصد أي تناقضات جوهرية.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بناءً على الاستخدامات المختلفة للمبنى، مع افتراض بدء تحقيق الدخل الكامل ابتداءً من السنة الثانية.

تم أخذ بيانات السنة الأولى من العميل، خاصة فيما يتعلق بتكاليف التشغيل والصيانة.

أما للسنوات اللاحقة، فقد تم اعتماد نسب تشغيل وصيانة مستندة إلى بيانات سوقية لعقارات مشابهة.

تم افتراض معدلات إشغال مستقبلية للاستخدام (مستودعات) وفقًا للوضع السوقي السائد في تاريخ التقييم.

تم افتراض نسب نمو سنوي للإيرادات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في الرياض لعام 2025، إضافة إلى مؤشرات التضخم المتوقعة من مصادر رسمية.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم استخدام معدل خصم ومعدل رسملة يعكسان المخاطر المرتبطة بنوع العقار وموقعه ووضعه التأجيري، استنادًا إلى بيانات السوق في تاريخ التقييم.

معدل الخصم والمعدل النهائي تم تحديدهما من خلال تحليل لمشاريع مشابهة، مع الأخذ في الاعتبار مستوى الإشغال، نوع المستأجرين، وعقود الإيجار القائمة.

استخدام أسلوب التكلفة كمرجعية مساندة:

وفقًا لمعايير البناء في السوق المحلي. (Reinstatement Costتم تقدير تكلفة الاستبدال الحالية للعقار)

تم احتساب الإهلاك على أساس العمر المتبقي للمبنى ووضعه الحالي.

لم يتم اعتماد القيمة الناتجة من هذا الأسلوب في التقييم النهائي، لكنها دعمت التحقق من معقولية النتائج المستخلصة من أسلوب الدخل.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خالي من العيوب القانونية أو الإنشائية التي قد تؤثر على قدرته على تحقيق الدخل.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية (ما لم يرد خلاف ذلك) مع إمكانية تجديدها ضمن شروط السوق.

لم يتم استخدام أسلوب السوق نظرًا لصعوبة إيجاد مقارنات دقيقة لعقار متعدد الاستخدام بهذا الحجم والتكوين.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	الرياض	طبيعة الملكية	حرة	شمالاً	ممر مشاه	بطول	75
رقم الصك	910106051847	تاريخ الصك	1438/11/21 هـ	جنوباً	شارع عرض 25 م	بطول	79.15
رقم القطعة	من 2788 الى 2801	رقم المخطط	3085	شرقاً	شارع عرض 20 م	بطول	165.03
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	شارع عرض 20 م	بطول	186.8
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض			13,544.45 م²
رقم الرخصة	1426/740	تاريخ الإصدار	1432/02/06 هـ	إجمالي مسطحات المباني			11,970.00م²
نوع الرخصة	تجديد	نظام البناء	-	مواصفات المبنى			العقار عبارة عن مستودعات



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار	
البند	وصف العقار
نوع العقار	☐ سكني ☐ تجاري ☐ مكتبي ☐ فندقي ☐ زراعي ☑ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر ☑ مستخدم
استخدام المبنى	☑ مطابق للرخصة والتنظيم ☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم
نوع الإنشاء	☐ خرساني مسلح ☐ حوائط حاملة ☑ معدني ☐ أخرى
الحالة العامة للعقار	☐ جديد ☐ مستخدم ☑ يحتاج صيانة ☐ متهالك
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	☑ كهرباء ☑ مياه ☑ هاتف ☑ صرف صحي



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.1 أسلوب التكلفة:

1.60 ّ .يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقةً .

ُويقدم الاسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

1.5.1.2 قيمة الأرض:

يتم استخدام طريقة المقارنات لاستنتاج قيمة الأرض من خلال جمع بيانات العقارات المشابهة المباعة حديثاً في نطاق بحث العقار قيد التقييم وقد تم التوصل إلى العديد من المقارنات الموضح في الجدول التالي:

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	2,556 م2	4,217,994 ريال سعودي	1,650 رس / م2	2024-10-21
المقارن الثاني	الموقع	7,775 م2	18,495,916 ريال سعودي	2,379 رس / م2	2025-03-19
المقارن الثالث	الموقع	4,250 م2	7,225,000 ريال سعودي	1,700 رس / م2	2024-02-18

1.5.1.3 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.3 طرق أسلوب التكلفة:

.بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة التاج: وهي طريقة للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقة تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

1.5.1.4 الطريقة المستخدمة وآلية عملها :

طريقة تكلفة الإحلال

.تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

.عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

الخطوات الرئيسة في طريقة تكلفة الإحلال هي:

ً أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ّ ب) تحديد أي إهلاك أو تقادم ماديّ أو وظيفيّ أو خارجي للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

1.5.1.5 مصادر معلومات حساب تكلفة المباني :

تم الاطلاع على دليل الأسعار الاسترشادية والمقدم من مركز الاستشارات تقييم , كما تم الاطلاع على بعض التقارير للشركات المتخصصة في نفس المجال مثل شركة LLA وشركة Colliers وبناءً عليه تم تحديد قيمة سعر المباني حسب التالي :-

- ❑ سعر متر البناء بـ (960 ريال/م2)

وذلك لحساب قيمة التكلفة المباشرة للمباني .

وتم تقدير التكاليف الغير مباشرة للمباني حسب التالي: -

- تم تقدير نسبة (0 %) من إجمالي التكاليف لحساب قيمة تكاليف الخدمات الأخرى (مثل النقل والتوصيل)
- تم تقدير نسبة (4.2 %) لـ 50% من إجمالي التكاليف لحساب تكاليف التمويل .
- تم تقدير نسبة (0 %) لتكاليف ربحية ومخاطرة المقاول .

1.5.1.6 حساب قيمة الإهلاك أو التقادم :

هناك ثلاث أنواع رئيسية لحساب الإهلاك أو التقادم :

أ) الإهلاك/ التقادم المادي : أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) الإهلاك/ التقادم الوظيفي :أي خسارة للمنفعة ناتجة عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) الإهلاك/التقادم الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل

وبناءً على ذلك وبالنظر للعقار يتضح بأن التقادم ناتج عن التقادم المادي نظير الاستعمال وتم احتسابه على النحو التالي:

- تم تقدير العمر الافتراضي بـ (30) سنة وذلك بعد النظر للتقارير ذات العلاقة في تحديد العمر الافتراضي للمباني
- تم خصم الإهلاك والناتج عن عمر العقار الفعلي والذي يقدر بـ (18) سنة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (**1,685,053 ريال سعودي**) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**).
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**5%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (10**%**)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (**11**)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (**10.60%**).
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (**2.1%**).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة (**8.50%).**

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	4.81%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.32%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	2.47%	AS valuar
معدل الخصم	**10.60%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	8.50%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

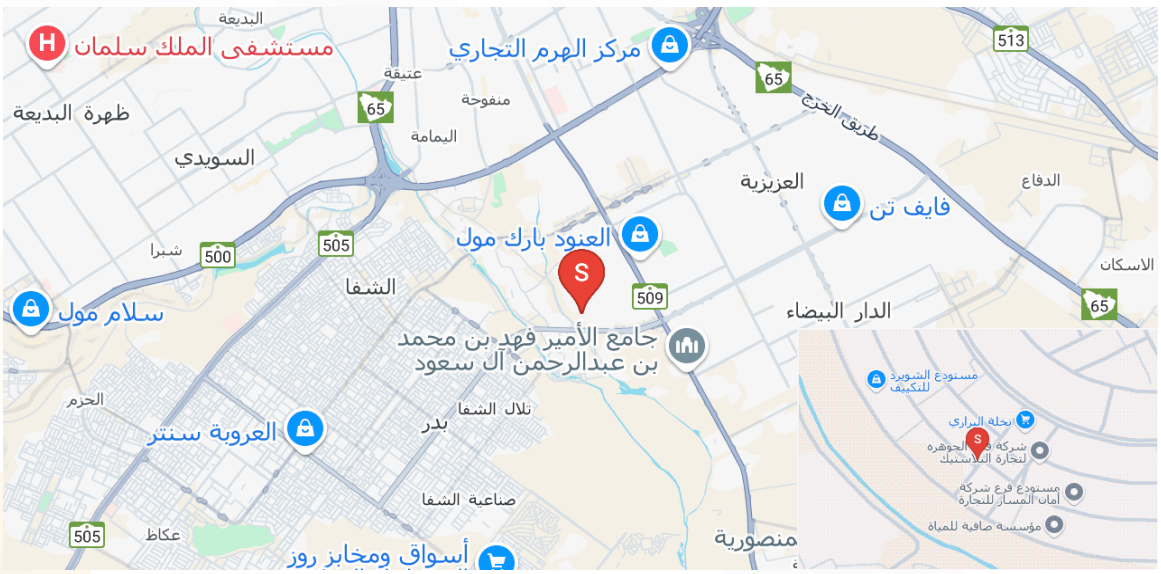
2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

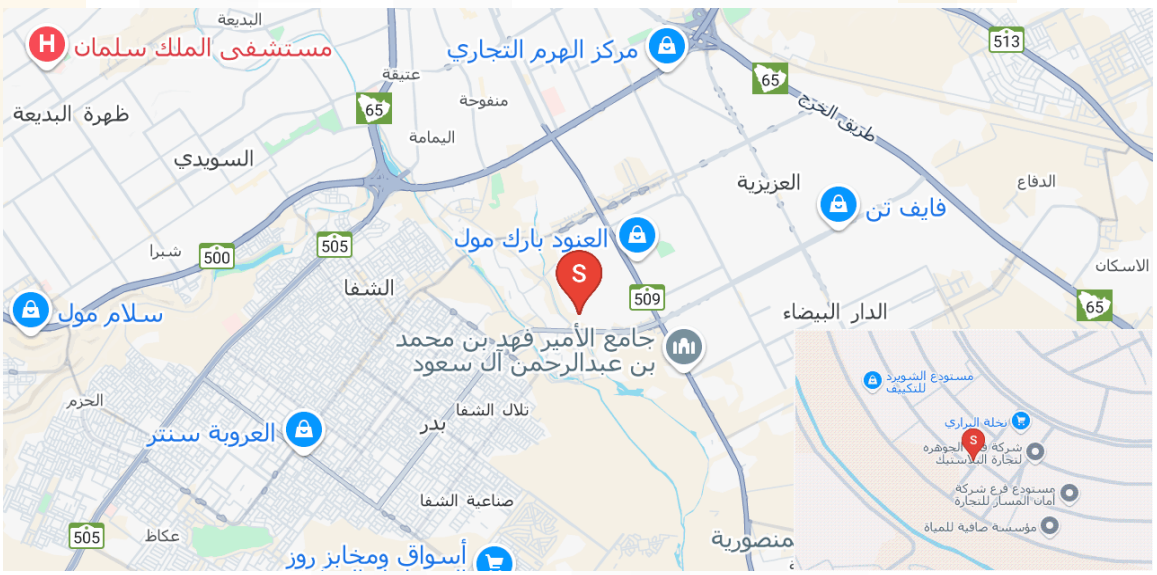
ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	17 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	1 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	41 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

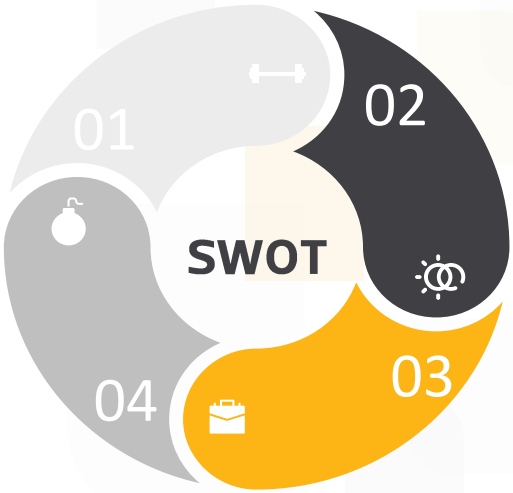
2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي المصانع في الرياض يُعد من الأحياء الصناعية المهمة في جنوب العاصمة السعودية، ويتميز بموقعه الاستراتيجي قرب طريق الخرج وطريق الدائري الجنوبي، مما يجعله نقطة محورية لربط شبكات النقل والخدمات اللوجستية داخل المدينة وخارجها. يضم الحي عددًا كبيرًا من المصانع، والمستودعات، والمعارض، والورش الصناعية، ما يمنحه طابعًا تجاريًا وصناعيًا واضحًا يخدم مختلف القطاعات الإنتاجية.
المزايا	الحي يتمتع ببنية تحتية مناسبة للنشاط الصناعي، تشمل الطرق الواسعة المهيأة لحركة الشاحنات، وتوفّر الخدمات العامة الأساسية مثل الكهرباء والمياه والصرف الصناعي، كما توجد به محطات وقود ومراكز صيانة ومكاتب خدمات تخدم العاملين في القطاع الصناعي.ويُعتبر حي المصانع من المناطق الجاذبة للمستثمرين في المجال الصناعي والخدمي، نظرًا لتوفر المساحات المناسبة والبيئة الداعمة للتشغيل، إلى جانب القرب من مراكز التوزيع الرئيسية في الرياض، مما يزيد من قيمته الاقتصادية. كما أن تطور أعمال تحسين البنية التحتية وتوسعة الخدمات في المنطقة يعزز من جاذبيتها كوجهة استراتيجية للأعمال والاستثمار الصناعي.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"



في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه

1- نقاط القوة :

- ❑ يقع المشروع في حي المصانع في مدينة الرياض .
- ❑ العقار يقع على اربع واجهات.
- ❑ توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- ❑ توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.

2- نقاط الضعف :

- ❑ تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ❑ ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- ❑ الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- ❑ قرب الموقع من مناطق حيوية مثل الميناء الجاف (حوالي 15 كم)، ووسط المدينة (حوالي 20 كم)، ومطار الرياض (حوالي 45 كم)، مما يجعله نقطة جذب للشركات العاملة في مجالات النقل، التوزيع، والتخزين، ويعزز من كفاءة العمليات اللوجستية.
- ❑ ارتفاع الطلب على المستودعات والوحدات التشغيلية في المنطقة نتيجة للنمو الاقتصادي في العاصمة وزيادة الأنشطة الصناعية والتجارية، خصوصًا في جنوب الرياض، ما يجعل الاستثمار في هذا العقار مجديًا من الناحية التشغيلية والعائد الاستثماري.
- ❑ إمكانية التعاون مع شركات لوجستية وتجارية معروفة لاستخدام المستودع كمركز توزيع أو نقطة خدمات، مما يرفع من إشغال العقار ويزيد من قيمته السوقية.
- ❑ يقع المشروع ضمن منطقة مصنفة صناعيًا وتجاريًا وتُعد من أبرز مناطق المستودعات والمصانع المعتمدة في مدينة الرياض، ما يوفر بيئة تشغيلية فعالة ويمنح المشروع موثوقية تنظيمية عالية.
- ❑ قرب المشروع من منشآت خدمية وصناعية رئيسية، مثل المعارض ومكاتب الشحن والخدمات اللوجستية، يجعل منه خيارًا مناسبًا للشركات الباحثة عن مواقع استراتيجية لتوسيع عملياتها في العاصمة.

4- التهديدات :

- ❑ المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- ❑ أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- ❑ التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ❑ ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

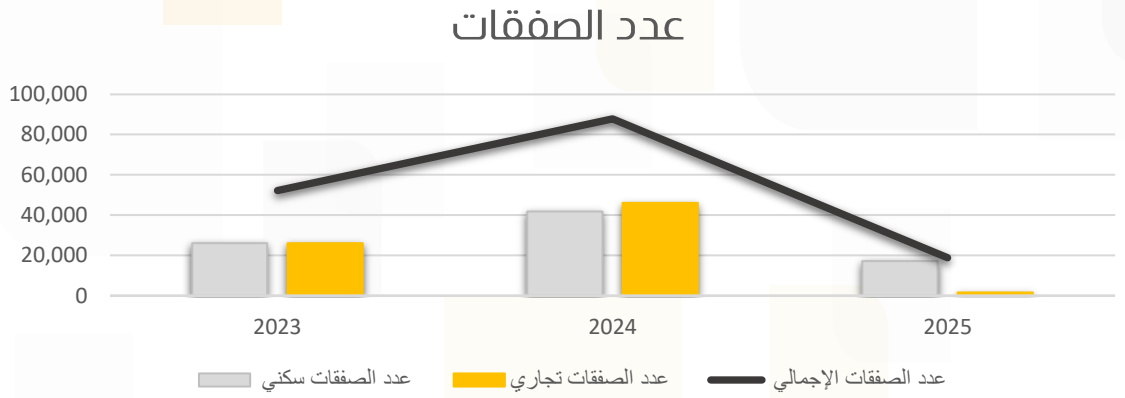
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.



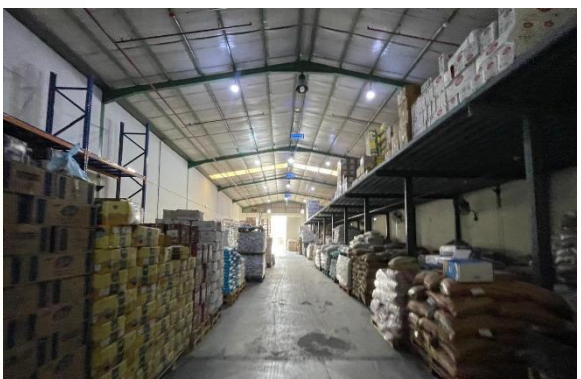
شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

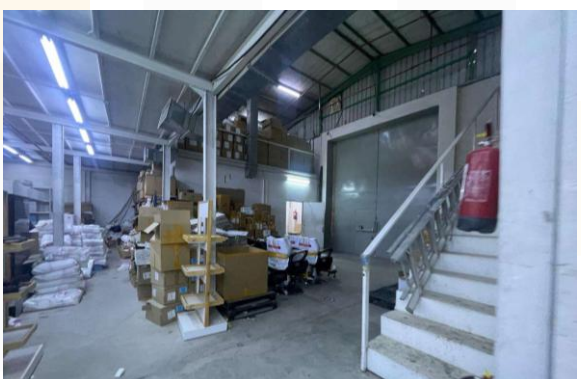
2.6 صور العقار

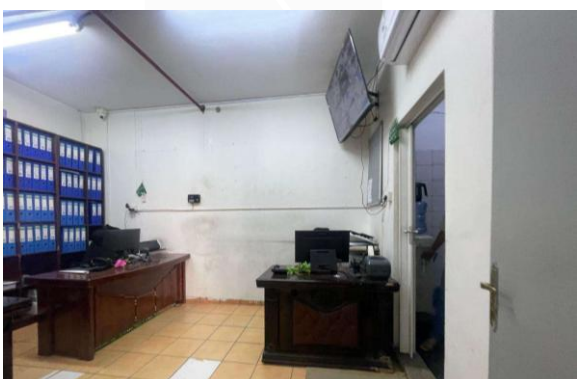

صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.1.1 قيمة الأرض (جدول ضبط المقارنات) :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	1,650 رس / م2		2,379 رس / م2		1,700 رس / م2	
نوع المقارن		صفقة		صفقة		صفقة	
التاريخ		2024-10-21		2025-03-19		2024-02-18	
ظروف السوق		انخفاض نسبي	2.8 %	نفس الظروف	0.0 %	انخفاض نسبي	2.8 %
إستخدام الأرض	صناعي	صناعي	0.0 %	صناعي	0.0 %	صناعي	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		46.2		0		47.6	
قيمة المتر بعد التسوية		1,696 رس / م2		2,379 رس / م2		1,748 رس / م2	
الموقع	ممتاز	جيدجدا	5.0 %	ممتاز	0.0 %	جيدجدا	5.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	4	1	5.0 %	1	5.0 %	1	5.0 %
المساحة (م2)	13,544.5	2,556.4	-12.9 %	7,774.7	-2.2 %	4,250.0	-6.6 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	-49 رس / م2	-2.9 %	66 رس / م2	2.8 %	60 رس / م2	3.4 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	1,647 رس / م2		2,445 رس / م2		1,808 رس / م2	
نسب الترجيح	-	80 %		10 %		10 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	1,743 رس					

البيان	القيمة
الإيضاح	تم إجراء عملية الترجيح بين المقارنات حسب قرب مواصفات المقارنات بالعقار قيد الدراسة للتوصل لقيمة المتر المربع
مساحة الأرض	13,544.45 م2
قيمة متر الأرض	1,742.94 رس / م2
قيمة الأرض	23,607,228.27 ريال سعودي

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.2 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.2.1 (حساب قيمة المباني)

الجدول التالي يوضح حساب قيمة تكلفة المبنى ..

قيمة الأرض		
مساحة الأرض	سعر متر الأرض	الإجمالي
13,544.45	1,742.94	23,607,228.27

التكاليف المباشرة			
البيان	المساحة/العدد	قيمة المتر	الإجمالي
دور أرضي	11,970.00	960.00	11,491,200.00
إجمالي التكلفة	11,970.00		11,491,200.00

التكاليف الغير مباشر		
البيان	النسبة	القيمة
تكلفة الاستشارات الهندسية و المهنية	0.0%	0.00
تكلفة الإدارية	0.0%	0.00
تكلفة الخدمات الأخرى	0.0%	0.00
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% (2) عدد سنوات السداد نسبة التمويل 50%	482,630.40
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		482,630.40
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		11,973,830.40
عمر المبنى		18
العمر الإفتراضي		30
نسبة الإهلاك		60%
الإهلاك الفعلي للمبنى		60%
قيمة المباني بعد الإهلاك		4,789,532.16
قيمة العقار بالتكلفة		28,396,760.43

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني

رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية
الدور الأول	1.00	11,970.00	100%	11,970.00
الإجمالي		11,970.00		

3.1.3.2 (بيانات دخل العقار)

دخل المستودع												
Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	0.50سنه	1.50سنه
مساحة المستودع		11,970.0	11,970.0	11,970.0	11,970.0	11,970.0	11,970.0	11,970.0	11,970.0	11,970.0	11,970.0	11,970.0	11,970.0
معدل الإشغال		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		214	218	223	228	232	237	242	247	253	258	263	269
إجمالي الدخل الإيجاري		1,921,682.86	2,613,702.43	2,668,590.18	2,724,630.57	2,781,847.81	2,840,266.62	2,899,912.22	2,960,810.37	3,022,987.39	3,086,470.13	3,151,286.00	3,217,463.00
الإشغار وخسائر الإئتمان	5%	-96,084.14	-130,685.12	-133,429.51	-136,231.53	-139,092.39	-142,013.33	-144,995.61	-148,040.52	-151,149.37	-154,323.51	-157,564.30	-160,873.15
الصيانة والتشغيل	10%	-140,546.00	-248,301.73	-253,516.07	-258,839.90	-264,275.54	-269,825.33	-275,491.66	-281,276.99	-287,183.80	-293,214.66	-299,372.17	-305,658.99
صافي الدخل	85%	1,685,052.72	2,234,715.57	2,281,644.60	2,329,559.14	2,378,479.88	2,428,427.96	2,479,424.94	2,531,492.87	2,584,654.22	2,638,931.96	2,694,349.53	2,750,930.87

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	10.60%
معدل العائد عند التخارج	8.50%

3.1.3.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %	0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
%	سنة0.50	سنة1.50	سنة2.50	سنة3.50	سنة4.50	سنة5.50	سنة6.50	سنة7.50	سنة8.50	سنة9.50	سنة10.50	سنة11.50
نسبة الإنجاز	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل	1,685,053	2,234,716	2,281,645	2,329,559	2,378,480	2,428,428	2,479,425	2,531,493	2,584,654	2,638,932	2,694,350	2,750,931
القيمة الإستردادية											32,363,893	
الإجمالي	1,685,053	2,234,716	2,281,645	2,329,559	2,378,480	2,428,428	2,479,425	2,531,493	2,584,654	2,638,932	35,058,242	
معامل الخصم السنوي	0.95	0.86	0.78	0.70	0.64	0.57	0.52	0.47	0.42	0.38	0.35	
القيمة الحالية	1,602,271	1,921,275	1,773,618	1,637,310	1,511,477	1,395,314	1,288,079	1,189,086	1,097,701	1,013,338	12,171,982	

3.1.3.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
NPV at Discount Rate - 10.60%	26,601,451.01
Property Value	26,601,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

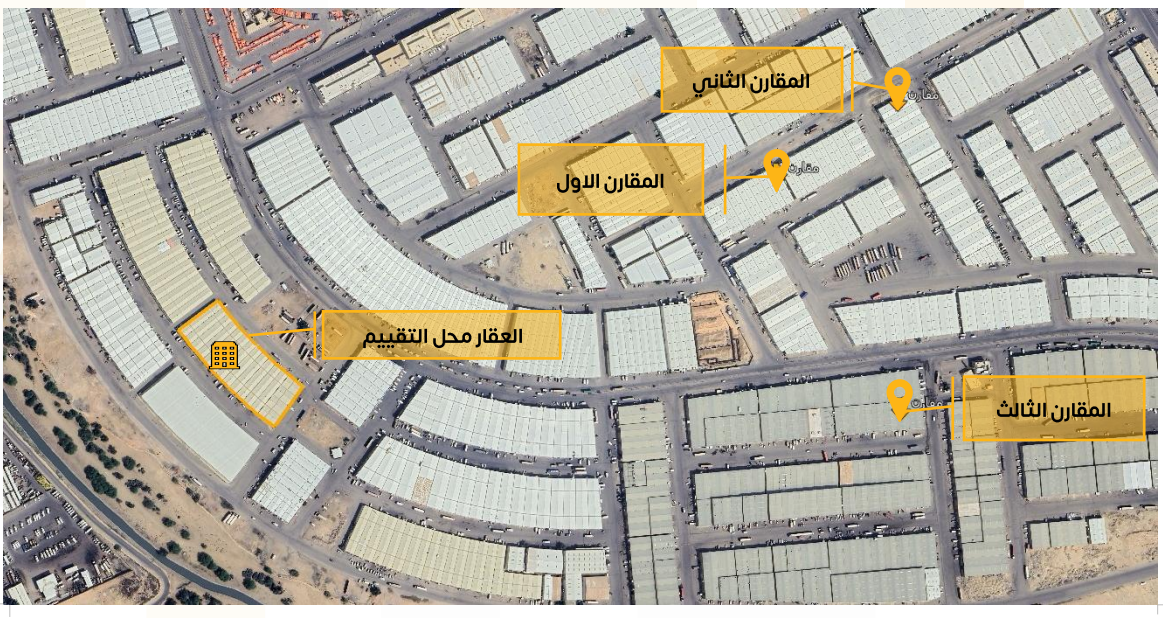
3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للمحلات التجارية)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول البيان	المقارن الأول الضبط %	المقارن الثاني البيان	المقارن الثاني الضبط %	المقارن الثالث البيان	المقارن الثالث الضبط %
قيمة المتر للعقار	-	213رس /م2		196رس /م2		220رس /م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	صناعي	صناعي	0.0 %	صناعي	0.0 %	صناعي	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		213رس /م2		196رس /م2		220رس /م2	
التشطيب	ممتاز	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
(م2)المساحة	600.0	750.0	1.0 %	425.0	-2.1%	924.0	1.8 %
نسبة الضبط /قيمة التسوية	-	02رس /م2	1.0 %	04-رس /م2	-2.1%	04رس /م2	1.8 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	215رس /م2		192رس /م2		224رس /م2	
نسب الترجيح	-	40 %		20 %		40 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	214رس					

3.1.3.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

حساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في تقييم العقار			
طريقة الحساب	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
أسلوب التكلفة	28,396,760	0%	0.00
أسلوب السوق	26,601,451.01	100%	26,601,451.01
ناتج المتوسط			26,601,451.01
التثمين النهائي للعقار			26,601,000

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	26,601,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط ستة وعشرون مليوناً وستمائة وواحد ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٣٨/١١/٢١ هـ
رقم الصك: ٩١٠١٠٦٠٥١٨٤٧

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الارض 2788 و قطعة الارض 2789 و قطعة الارض 2790 و قطعة الارض 2791 و قطعة الارض 2792 و قطعة الارض 2793 و قطعة الارض 2794 و قطعة الارض 2795 و قطعة الارض 2796 و قطعة الارض 2797 و قطعة الارض 2798 و قطعة الارض 2799 و قطعة الارض 2800 و قطعة الارض 2801 من المخطط رقم 3085 الواقع في حي المصانع بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: ممر مشاة بطول: (75) خمسة و سبعون متر
جنوباً: شارع عرض25م بطول: (65) خمسة و ستون متر +7.09م+7.06م
شرقاً: شارع عرض20م بطول: (165.03) مائة و خمسة و ستون متر و ثلاثة سنتمتر
غرباً: شارع عرض20م بطول: (186.8) مائة و ستة و ثمانون متر و ثمانون سنتمتر
ومساحتها :(13,544.45) ثلاثة عشر ألفا و خمسمائة و أربعة و أربعون متر مربعاً و خمسة و أربعون سنتمتراً مربعاً فقط مقام عليها ثمانية وعشرون 28مستودع
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 310121011118 في 10 / 10/ 1430 هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ .، بثمن وقدره 27281887.81 سبعة و عشرون مليونا و مئتين و واحد و ثمانون ألفا و ثمانمائة و سبعة و ثمانون ريال و واحد و ثمانون هللة علماً بأن جزء من المبلغ يمثل قيمة وحدات استثمارية في صندوق المعذر ريت بمبلغ 19097321.47 ريال حسب موافقة الغرفة التجارية وعليه جرى التصديق تحريراً في 21 / 11/ 1438 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

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

مصلحة مطابع الحكومة-٢٩٢١٥٩٠ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تظليله) نموذج رقم (٠١٢-٠٣-٠١)

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة رخصة البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية
أمانة منطقة ا

إدارة رخص البناء

رخصة بناء مستودع

رقم الرخصة : ١٤٢٦/٧٤٠
تاريخ الرخصة : ١٤٣٢٠٠٢٠٠٩
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٥٠٠٢٠٠٩
نوع الرخصة : تجديد

اسم المالك :	خالد عبدالرحمن محمد العمران		
رقم الإثبات :	١٠٤٨٥٩٣٧٦٩	تاريخه : ١٣٩٢٠٠٢٠٠٦	مصدره :
رقم الصك :	(٣١٠١٢١٠١١١١٨)		تاريخه : ١٤٣٠٠١٠٠١٠
رقم القطعة :	من٢٧٨٨إلى٢٨٠١		رقم المخطط التنظيمي : ٣٠٨٥
الشارع :			رقم العقار :
الحي :	حي المصانع		نوع البناء : معدني
مساحة الأرض :	١٣٥٣٥,٤٥ م٢	محيط الأسوار: ٠ م / ط	النطاق العمراني : مرحلة ١

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	ممر مشاة١٠م	٢٩	٢
شرق	شارع عرض٢٠م	١٦٢,٠٣	٤
جنوب	شارع عرض٢٥م	٧٩,١٥	٥
غرب	شارع عرض٢٠م	١٨٣,٨	٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	٢٨	١١٩٧٠,٠٠	مستودع
غرفة كهرباء	٠	١٠,٠٠	محطة معدنية
أسوار	٠	٧٥,٠٠	خدمات

المكتب المصمم : بدون

رقم الترخيص : ١٠٠٠٠١ رقم المشروع : رمز النظام : مناسيب الشوارع المحيطة : منتوي

سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٩٦٢٤ ريال بموجب الإيصال رقم : ٨٧٤٥١١٣ / ٤٤ وتاريخ : ١٤٢٦٠٠١٠٢٠ هـ

ملاحظات :

المكتب الهندسي: وزارة المياه والكهرباء مبلغ سداد: ٩٦٢٤ رقم الفاتورة: ٣٢٠٠٢٩٧٠٧٩ تاريخ الفاتورة: ١٤٣٢٠٢٠٠٧ تجديد + نقل ملكية .
** تم تسديد مبلغ ١٨ ريال بالإيصال رقم ٤٥/١٧٥٠٧٣٤ بتاريخ ١٤٢٦٠١٠٢٨ هـ لإضافة غرفة الكهرباء بالمساحة أعلاه.
١- بموجب التقرير المساحي برقم(١٤٣٢/١٩٧٧) بتاريخ ١٤٣٢٠٠١٠٩ هـ الصادر من بلدية الشفاء الفرعية.
٢- أعطى الموافقة بموجب خطاب إدارة الدفاع المدني برقم(١٤٣٣/١٣٥/١/٢/١١دف) بتاريخ١٤٢٦٠١٠٧هـ ووجب التنسيق معهم قبل صرف شهادات إتمام البناء .
٣- اعطى الموافقة على اضافة غرفة الكهرباء بموجب خطاب شركة الكهرباء رقم (٤١١٣-١٥٨٢-٠٥) وتاريخ ١٤٢٦٠٩١٩ هـ على ان تكون محطة معدنية ضمن المبنى او بارتدادات نظامية بابعاد (٥ ٢ ٤) وعلى ان تكون الارض فضاء ولا يوجد عوائق على الطبيعة تحول دون التنقية وان تلتزم شركة الكهرباء بما يترتب على ذلك تجاه الأمانة واصحاب العلاقة. ********

رئيس فريق الرخص
م/ عبدالله بن محمد بابونس

مدير إدارة الرخص
م/ علي بن أحمد الذروي

مدير عام التخطيط العمراني
م/ مساعد ابراهيم المحيا

الختم الرسمي
أمانة منطقة الرياض
بلدية الشفاء الفرعية

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

أي كشط او شطب يلغي هذه الرخصة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

اجنحة تولان الفندقية





2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	336
1.1	الملخص التنفيذي	337
1.2	الشروط والأحكام	340
1.3	معايير التقييم الدولية	341
1.4	العقار محل التقييم	343
1.5	آلية التقييم	345
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	348
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	349
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	350
2.3	صور العقار	354
3	الفصل الثالث: التقييم	355
3.1	التقييم	356
3.2	النتائج الأولية	362
3.3	القيمة النهائية	362
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	362
4	الفصل الرابع: الملاحق	363
4.1	صور مستندات العقار	364

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	اجنحة تولان الفندقية
	نوع العقار	مبني
	الموقع	حي العليا - الخبر - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم: 917819000735
		التاريخ: 1441/01/06هـ
		المالك: شركة بيتك الحفظ للعقارات
بيانات العميل	مساحة الأرض	1750 م^2
	مساحة مسطحات البناء	6,275.88 م^2
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16839
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك رخصة البناء
المقيمون	الافتراضات الخاصة	
	معد التقرير	الاسم: أحمد بدير رقم العضوية: 1220002914، منتسب فرع العقار فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %20 التوقيع:
	مقيم عقاري	الاسم: عبدالملك منصور الجهني رقم العضوية: 1210003639 فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %45 التوقيع:
	مدير التقييم	الاسم: عاصم يسن محمد أحمد يسن رقم العضوية: 1220001314 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
	مراجع التقييم	الاسم: ياسر إبراهيم أسعد رقم العضوية: أساسي زميل فئة العضوية: 1210000124، Fellow Member, MRICS نسبة المساهمة: %5 التوقيع:
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم: محمد عبد الله مصيري رقم العضوية: 1210000543 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع:
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما: 31,169,000 العملة: ريال سعودي كتابة: فقط واحد وثلاثون مليوناً ومائة وتسعة وستون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعاير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصنف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : (**الاستخدام الحالي**)

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**
2. **أسلوب التكلفة. – طريقة الأهلاك .**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : (**سردي تفصيلي**).

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم الاعتماد على القوائم المالية الفعلية المقدمة من قبل العميل، والخاصة بالعقار قيد التقييم.

العقار عبارة عن شقق مفروشة .

تم التحقق من منطقية الإيرادات والمصروفات مقارنة بالبيانات السوقية، ولم يتم رصد أي تناقضات جوهرية.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية بناءً على الاستخدامات المختلفة للمبنى، مع افتراض بدء تحقيق الدخل الكامل ابتداءً من السنة الثانية.

تم أخذ بيانات السنة الأولى من العميل، خاصة فيما يتعلق بتكاليف التشغيل والصيانة.

أما للسنوات اللاحقة، فقد تم اعتماد نسب تشغيل وصيانة مستندة إلى بيانات سوقية لعقارات مشابهة.

تم افتراض معدلات إشغال مستقبلية للاستخدام (شقق مفروشة) وفقًا للوضع السوقي السائد في تاريخ التقييم.

تم افتراض نسب نمو سنوي للإيرادات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في الرياض لعام 2025، إضافة إلى مؤشرات التضخم المتوقعة من مصادر رسمية.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم استخدام معدل خصم ومعدل رسملة يعكسان المخاطر المرتبطة بنوع العقار وموقعه ووضعه التأجيري، استنادًا إلى بيانات السوق في تاريخ التقييم.

معدل الخصم والمعدل النهائي تم تحديدهما من خلال تحليل لمشاريع مشابهة، مع الأخذ في الاعتبار مستوى الإشغال، نوع المستأجرين، وعقود الإيجار القائمة.

استخدام أسلوب التكلفة كمرجعية مساندة:

وفقًا لمعايير البناء في السوق المحلي. (Reinstatement Costتم تقدير تكلفة الاستبدال الحالية للعقار)

تم احتساب الإهلاك على أساس العمر المتبقي للمبنى ووضعه الحالي.

لم يتم اعتماد القيمة الناتجة من هذا الأسلوب في التقييم النهائي، لكنها دعمت التحقق من معقولية النتائج المستخلصة من أسلوب الدخل.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خالي من العيوب القانونية أو الإنشائية التي قد تؤثر على قدرته على تحقيق الدخل.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية (ما لم يرد خلاف ذلك) مع إمكانية تجديدها ضمن شروط السوق.

لم يتم استخدام أسلوب السوق نظرًا لصعوبة إيجاد مقارنات دقيقة لعقار متعدد الاستخدام بهذا الحجم والتكوين.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	الخبر	طبيعة الملكية	حرة	شمالاً	قسيمتين 53 و 55	بطول	50
رقم الصك	917819000735	تاريخ الصك	1441/01/06 هـ	جنوباً	شارع عرض 30 م	بطول	50
رقم القطعة	54 و 56	رقم المخطط	2 / 349	شرقاً	ممر عرض 8م	بطول	35
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	قطعة رقم 58	بطول	35
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض		1,750 م²	
رقم الرخصة	00347	تاريخ الإصدار	-	إجمالي مسطحات المباني		6,275.88 م²	
نوع الرخصة	بناء جديد	نظام البناء	-	مواصفات المبنى		العقار عبارة عن شقق	



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار

البند	وصف العقار
نوع العقار	☐ سكني ☐ تجاري ☐ مكتبي ■ فندقي ☐ زراعي ☐ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر ■ مستخدم
استخدام المبنى	■ مطابق للرخصة والتنظيم ☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم
نوع الإنشاء	■ خرساني مسلح ☐ حوائط حاملة ☐ معدني ☐ أخرى
الحالة العامة للعقار	☐ جديد ■ مستخدم ☐ يحتاج صيانة ☐ متهالك
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	■ كهرباء ■ مياه ■ هاتف ■ صرف صحي



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.1 أسلوب التكلفة:

1.60 ّ .يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقةً .

ُويقدم الاسلوب مؤشرا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لإحلال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

1.5.1.2 قيمة الأرض:

يتم استخدام طريقة المقارنات لاستنتاج قيمة الأرض من خلال جمع بيانات العقارات المشابهة المباعة حديثاً في نطاق بحث العقار قيد التقييم وقد تم التوصل إلى العديد من المقارنات الموضح في الجدول التالي:

المقارنات	الموقع	المساحة	قيمة العرض	سعر المتر	التاريخ
المقارن الأول	الموقع	1,500 م2	7,125,000 ريال سعودي	4,750 رس / م2	2024-12-23
المقارن الثاني	الموقع	630 م2	2,799,720 ريال سعودي	4,444 رس / م2	2024-10-30
المقارن الثالث	الموقع	1,231 م2	4,999,225 ريال سعودي	4,062 رس / م2	2024-02-18

1.5.1.3 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.3 طرق أسلوب التكلفة:

.بشكل عام، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

أ) طريقة تكلفة الإحلال: وهي طريقةٌ الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

ب) طريقة تكلفة إعادة النتاج: وهي طريقةٌ للوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

ج) طريقة الجمع: وهي طريقةٌ تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له.

1.5.1.4 الطريقة المستخدمة وآلية عملها :

طريقة تكلفة الإحلال

.تكلفة الإحلال هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل.

.عادةً ما يتم تعديل تكلفة الإحلال للتدهور المادي وجميع أشكال التقادم ذات الصلة. ويمكن بعد هذه التعديلات الإشارة إلى تكلفة الإحلال باسم تكلفة الإحلال المهلكة.

الخطوات الرئيسة في طريقة تكلفة الإحلال هي:

ً أ) حساب جميع التكاليف التي يتكبدها مشاركٌ نموذجي في السوق يسعى لإنشاء أصل يقدم منفعةً مماثلةً أو الحصول عليه.

ّ ب) تحديد أي إهلاك أو تقادم مادي ّ أو وظيفي ّ أو خارجي للأصل محل التقييم.

ج) خصم الإهلاك من التكاليف الإجمالية للوصول إلى قيمة الأصل محل التقييم.

1.5.1.5 مصادر معلومات حساب تكلفة المباني :

تم الاطلاع على دليل الأسعار الاسترشادية والمقدم من مركز الاستشارات تقييم , كما تم الاطلاع على بعض التقارير للشركات المتخصصة في نفس المجال مثل شركة LLI وشركة Colliers وبناءً عليه تم تحديد قيمة سعر المباني حسب التالي :-

- ❑ سعر متر الدور الارضي بـ (2,500 ريال/م2)
- ❑ سعر متر الأدوار المتكررة بـ (2,500 ريال/م2)
- ❑ سعر متر دور المحلق العلوي بـ (2,450.00 ريال/م2)

وذلك لحساب قيمة التكلفة المباشرة للمباني .

وتم تقدير التكاليف الغير مباشرة للمباني حسب التالي: -

- تم تقدير نسبة (0 %) من إجمالي التكاليف لحساب قيمة تكاليف الخدمات الأخرى (مثل النقل والتوصيل)
- تم تقدير نسبة (4.2 %) لـ 50% من إجمالي التكاليف لحساب تكاليف التمويل .
- تم تقدير نسبة (0 %) لتكاليف ربحية ومخاطرة المقاول .

1.5.1.6 حساب قيمة الإهلاك أو التقادم :

هناك ثلاث أنواع رئيسية لحساب الإهلاك أو التقادم :

أ) الإهلاك/ التقادم المادي : أي خسارة للمنفعة بسبب التدهور المادي للأصل أو مكوناته نتيجة التقدم في العمر والاستعمال.

ب) الإهلاك/ التقادم الوظيفي :أي خسارة للمنفعة ناتجةٌ عن قصور الأصل محل التقييم مقارنةً بالأصل البديل في نواحي، مثل: قدم التصميم، والمواصفات، أو التقنية المستخدمة.

ج) الإهلاك/التقادم الاقتصادي: أي خسارة للمنفعة تسببها عوامل اقتصادية أو مكانية خارج الأصل

وبناءً على ذلك وبالنظر للعقار يتضح بأن التقادم ناتج عن التقادم المادي نظير الاستعمال وتم احتسابه على النحو التالي:

- تم تقدير العمر الافتراضي بـ (45) سنة وذلك بعد النظر للتقارير ذات العلاقة في تحديد العمر الافتراضي للمباني
- تم خصم الإهلاك والناتج عن عمر العقار الفعلي والذي يقدر بـ (13) سنة .

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (2,069,254 **ريال سعودي**) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**).
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**3%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (7%)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (**11**)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (9.60%).
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (2.10%).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة **(7.50%).**

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	1.33%	AS valuar
معدل الخصم	**9.60%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	7.50%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الخبر	الخبر مدينة سعودية تقع في المنطقة الشرقية على ساحل الخليج العربي، وتعد من أبرز المدن الحديثة في المملكة. تشتهر بموقعها الحيوي وقربها من الدمام والظهران، وتتميز بطابعها العمراني المتطور والبنية التحتية المتقدمة. تعد الخبر مركزًا اقتصاديًا وسياحيًا مهمًا، حيث تحتضن العديد من الشركات الكبرى والفنادق العالمية والمجمعات التجارية الراقية. كما تعتبر الواجهة البحرية من أبرز معالمها، وتوفر بيئة جذب للمقيمين والزوار نظرًا لجمالها وتنظيمها.



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	10 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	1.1 كم	**مطار الملك فهد الدولي**	50 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

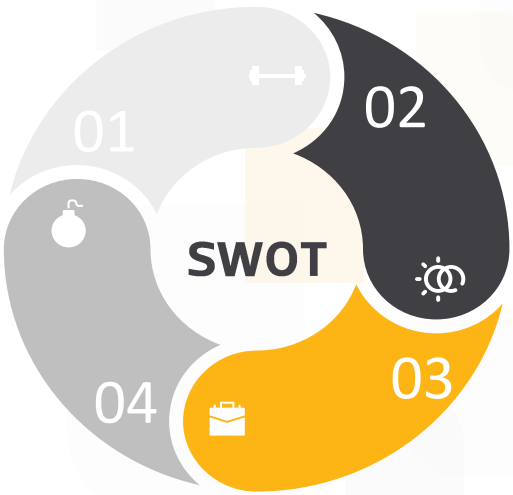
نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي العليا في الخبر يُعد من الأحياء الراقية والمتميزة في قلب مدينة الخبر بالمنطقة الشرقية، ويتميز بموقعه الحيوي قرب الكورنيش والمجمعات التجارية الكبرى، بالإضافة إلى قربه من الطرق السريعة الرئيسية مثل طريق الملك فهد وطريق الملك عبدالعزيز، ما يجعله نقطة وصل مهمة داخل المدينة. يضم الحي مزيجًا من الفلل السكنية الفاخرة والوحدات السكنية الحديثة، ويُعرف بالحيوية والنشاط التجاري، حيث تنتشر فيه الفنادق العالمية والمطاعم والمقاهي الراقية. كما يحتوي الحي على مجموعة من المدارس والمراكز الصحية والمساجد، إلى جانب توفر الخدمات الأساسية والبنية التحتية المتطورة، مما يجعله خيارًا مثاليًا للعائلات والأفراد الباحثين عن مستوى معيشي مرتفع في موقع مركزي بمدينة الخبر.
المزايا	حي العليا في الخبر يتمتع بموقع استراتيجي في قلب المدينة، بالقرب من الطرق الرئيسية مثل طريق الملك فهد وطريق الملك عبدالعزيز، ما يسهّل الوصول إلى مختلف أنحاء الخبر والمدن المجاورة. يتسم الحي بالنشاط والحيوية، ويجمع بين الطابع السكني والتجاري، مما يجعله وجهة مفضلة للسكن والاستثمار. يتميز بتوفر جميع الخدمات الأساسية من مدارس ومستشفيات وأسواق، إضافة إلى وجود عدد من الفنادق والمراكز التجارية الراقية. كما تنتشر فيه المقاهي والمطاعم الفخمة، ويقع على مقربة من الواجهة البحرية، ما يمنحه طابعًا جاذبًا ويزيد من جودته كبيئة حضرية متكاملة تلبي احتياجات السكان والزوار.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه



1- نقاط القوة :

- ❑ يقع المشروع على شارع تجاري مميز في مدينة الخبر
- ❑ العقار يقع على واجهة تجارية.
- ❑ التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- ❑ توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- ❑ توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- ❑ المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- ❑ تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ❑ ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- ❑ الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- ❑ قرب حي العليا في الخبر من مناطق حيوية مثل مطار الملك فهد الدولي (حوالي 45 كم) ووسط مدينة الخبر (حوالي 5 كم) يجعله من أبرز المواقع الجاذبة للشركات والمستثمرين. كما يُعد موقع الحي قريبًا من الكورنيش وأبرز المراكز التجارية والترفيهية، مما يعزز من مكانته كوجهة مفضلة للسكن والأعمال، ويزيد من جاذبيته للاستثمار العقاري والتجاري في المنطقة.اطرح سؤالك على ChatGPT
- ❑ ارتفاع الطلب على الوحدات التجارية والسكنية في المنطقة نتيجة النمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية. وسط المدينة (3كم)
- ❑ إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- ❑ نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- ❑ قرب حي العليا في الخبر من القنصليات والمنشآت الحكومية الكبرى يسهم في زيادة الطلب على المكاتب التجارية والوحدات السكنية الفاخرة، حيث يُفضل العديد من الدبلوماسيين ورجال الأعمال السكن والعمل في مناطق توفر مستوى عال من الخدمات والبنية التحتية، مما يعزز من القيمة الاستثمارية للحي ويجعله خيارًا مميزًا للمستثمرين الباحثين عن مواقع استراتيجية في المنطقة الشرقية.اطرح سؤالك على ChatGPT

4- التهديدات :

- ❑ المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- ❑ أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- ❑ التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ❑ ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

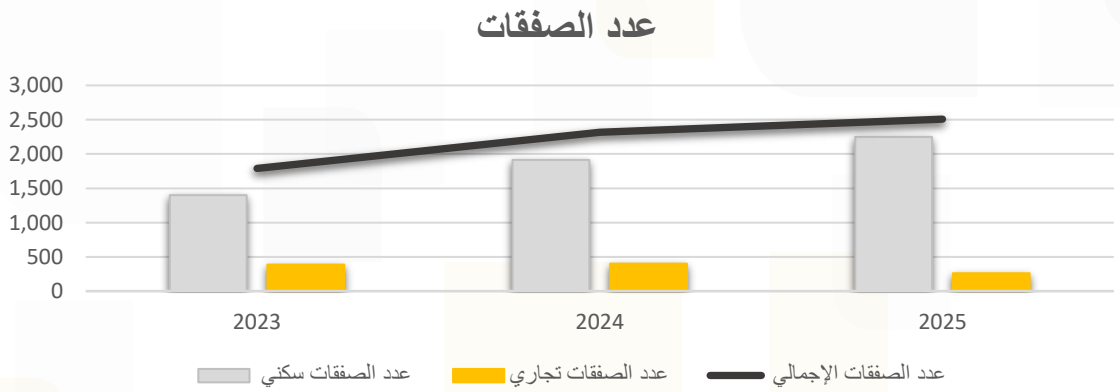
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

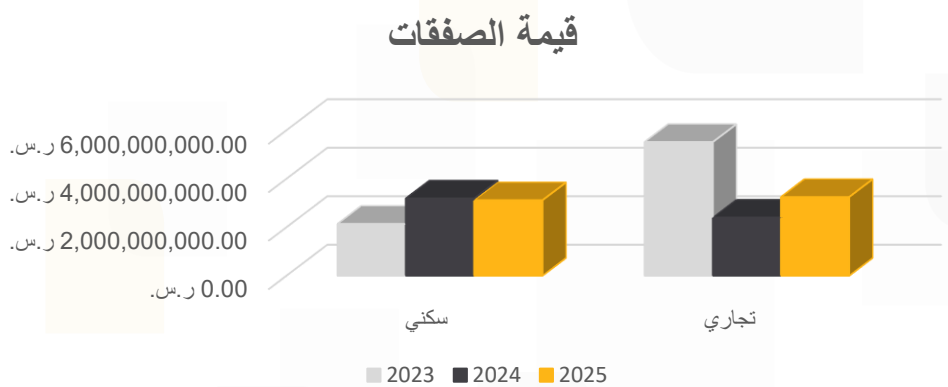
عدد الصفقات في مدينة الخبر :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	1,399	390	1,789
2024	1,913	405	2,318
2025	2,249	261	2,510



قيمة الصفقات في مدينة الخبر :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	2,139,583,097.00 ر.س.	5,514,543,799.00 ر.س.	7,654,126,896.00 ر.س.
2024	3,187,017,168.00 ر.س.	2,401,000,340.00 ر.س.	5,588,017,508.00 ر.س.
2025	3,112,025,293.00 ر.س.	3,245,368,747.00 ر.س.	6,357,394,040.00 ر.س.



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.6 صور العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.1.1 قيمة الأرض (جدول ضبط المقارنات) :

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	4,750 ر س / م2		4,444 ر س / م2		4,062 ر س / م2	
نوع المقارن		صفقة		صفقة		صفقة	
التاريخ		2024-12-23		2024-10-30		2024-02-18	
ظروف السوق		انخفاض نسبي	2.8 %	انخفاض نسبي	2.8 %	نفس الظروف	0.0 %
إستخدام الأرض	سكني تجاري	سكني تجاري	0.0 %	سكني تجاري	0.0 %	سكني تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		133		124.432		0	
قيمة المتر بعد التسوية		4,883 ر س / م2		4,568 ر س / م2		4,062 ر س / م2	
الموقع	ممتاز	جيد جدا	7.0 %	جيد جدا	7.0 %	جيد جدا	7.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	2	1	5.0 %	1	5.0 %	1	5.0 %
المساحة (م2)	1,750.0	1,500.0	-0.5 %	630.0	-5.3 %	1,230.7	-1.3 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	562 ر س / م2	11.5 %	305 ر س / م2	6.7 %	436 ر س / م2	10.7 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	5,445 ر س / م2		4,873 ر س / م2		4,498 ر س / م2	
نسب الترجيح	-	40 %		30 %		30 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	4,989 رس					

البيان	القيمة
الإيضاح	تم إجراء عملية الترجيح بين المقارنات حسب قرب مواصفات المقارنات بالعقار قيد الدراسة للتوصل لقيمة المتر المربع
مساحة الأرض	1,750.00 م2
قيمة متر الأرض	4,989.12 رس / م2
قيمة الأرض	8,730,966.43 ريال سعودي

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.2 اسلوب التكلفة – طريقة الإهلاك.

3.1.2.1 (حساب قيمة المباني)

الجدول التالي يوضح حساب قيمة تكلفة المبنى ..

قيمة الأرض		
مساحة الأرض	سعر متر الأرض	الإجمالي
1,750.00	4,989.12	8,730,966.43

التكاليف المباشرة			
البيان	المساحة/العدد	قيمة المتر	الإجمالي
دور أرضي	1,163.57	2,500.00	2,908,925.00
دور أول	1,136.07	2,500.00	2,840,175.00
دور ثاني	1,136.07	2,500.00	2,840,175.00
دور ثالث	1,136.07	2,500.00	2,840,175.00
دور رابع	1,136.07	2,500.00	2,840,175.00
الملحق	568.03	2,500.00	1,420,075.00
إجمالي التكلفة	6,275.88		15,689,700.00

التكاليف الغير مباشر		
البيان	النسبة	القيمة
تكلفة الاستشارات الهندسية و المهنية	0.0%	0.00
تكلفة الإدارية	0.0%	0.00
تكلفة الخدمات الأخرى	0.0%	0.00
تكلفة التمويل	نسبة تكاليف التمويل 4% (2) عدد سنوات السداد نسبة التمويل 50%	658,967.40
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		658,967.40
إجمالي تكاليف المباني قبل الإهلاك		16,348,667.40
عمر المبنى		13
العمر الإفتراضي		45
نسبة الإهلاك		29%
الإهلاك الفعلي للمبنى		29%
قيمة المباني بعد الإهلاك		11,625,719.04
قيمة العقار بالتكلفة		20,356,685.47

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني

رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية
دور أرضي	1.00	1,163.57	0%	0.00
دور أول	1.00	1,136.07	80%	908.86
دور ثاني	1.00	1,136.07	80%	908.86
دور ثالث	1.00	1,136.07	80%	908.86
دور رابع	1.00	1,136.07	80%	908.86
الملحق	0.50	568.03	80%	454.42
الإجمالي		6,275.88		

3.1.3.2 (بيانات دخل العقار)

شقة غرفة وحدة

Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه
عدد الوحدات		28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0	28.0
معدل الإشغال		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		34,005	34,719	35,448	36,193	36,953	37,729	38,521	39,330	40,156	40,999	41,860	42,739
إجمالي الدخل الإيجاري		2,293,818.84	972,134.94	992,549.77	1,013,393.32	1,034,674.58	1,056,402.74	1,078,587.20	1,101,237.53	1,124,363.52	1,147,975.16	1,172,082.63	1,196,696.37
الإشغار وخسائر الإئتمان	3%	-68,814.57	-29,164.05	-29,776.49	-30,401.80	-31,040.24	-31,692.08	-32,357.62	-33,037.13	-33,730.91	-34,439.25	-35,162.48	-35,900.89
الصيانة والتشغيل	7%	-155,750.30	-66,007.96	-67,394.13	-68,809.41	-70,254.40	-71,729.75	-73,236.07	-74,774.03	-76,344.28	-77,947.51	-79,584.41	-81,255.68
صافي الدخل	90%	2,069,253.98	876,962.93	895,379.15	914,182.11	933,379.94	952,980.92	972,993.52	993,426.38	1,014,288.33	1,035,588.39	1,057,335.74	1,079,539.79

شقة غرفتين

Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه
عدد الوحدات		24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0	24.0
معدل الإشغال		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		42,680	43,576	44,491	45,426	46,380	47,354	48,348	49,363	50,400	51,458	52,539	53,642
إجمالي الدخل الإيجاري		0.00	1,045,830.72	1,067,793.17	1,090,216.82	1,113,111.37	1,136,486.71	1,160,352.93	1,184,720.35	1,209,599.47	1,235,001.06	1,260,936.08	1,287,415.74
الإشغار وخسائر الإئتمان	3%		-31,374.92	-32,033.79	-32,706.50	-33,393.34	-34,094.60	-34,810.59	-35,541.61	-36,287.98	-37,050.03	-37,828.08	-38,622.47
الصيانة والتشغيل	7%		-71,011.91	-72,503.16	-74,025.72	-75,580.26	-77,167.45	-78,787.96	-80,442.51	-82,131.80	-83,856.57	-85,617.56	-87,415.53
صافي الدخل	90%	0.00	943,443.89	963,256.21	983,484.59	1,004,137.77	1,025,224.66	1,046,754.38	1,068,736.22	1,091,179.69	1,114,094.46	1,137,490.44	1,161,377.74

شقة غرفة وصالة

Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه
عدد الوحدات		12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0	12.0
معدل الإشغال		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		42,680	43,576	44,491	45,426	46,380	47,354	48,348	49,363	50,400	51,458	52,539	53,642
إجمالي الدخل الإيجاري			522,915.36	533,896.58	545,108.41	556,555.69	568,243.36	580,176.47	592,360.17	604,799.74	617,500.53	630,468.04	643,707.87
الإشغار وخسائر الإئتمان	3%		-15,687.46	-16,016.90	-16,353.25	-16,696.67	-17,047.30	-17,405.29	-17,770.81	-18,143.99	-18,525.02	-18,914.04	-19,311.24
الصيانة والتشغيل	7%		-35,505.95	-36,251.58	-37,012.86	-37,790.13	-38,583.72	-39,393.98	-40,221.26	-41,065.90	-41,928.29	-42,808.78	-43,707.76
صافي الدخل	90%	0.00	471,721.95	481,628.11	491,742.30	502,068.89	512,612.33	523,377.19	534,368.11	545,589.84	557,047.23	568,745.22	580,688.87

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	9.60%
معدل العائد عند التخارج	7.50%

3.1.3.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	%	سنة0.50	سنة1.50	سنة2.50	سنة3.50	سنة4.50	سنة5.50	سنة6.50	سنة7.50	سنة8.50	سنة9.50	سنة10.50	سنة11.50
نسبة الإنجاز		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل		2,069,254	2,292,129	2,340,263	2,389,409	2,439,587	2,490,818	2,543,125	2,596,531	2,651,058	2,706,730	2,763,571	2,821,606
القيمة الإستردادية												37,621,419	
الإجمالي		2,069,254	2,292,129	2,340,263	2,389,409	2,439,587	2,490,818	2,543,125	2,596,531	2,651,058	2,706,730	40,384,990	
معامل الخصم السنوي		0.96	0.87	0.80	0.73	0.66	0.60	0.55	0.50	0.46	0.42	0.38	
القيمة الحالية		1,976,553	1,997,667	1,860,966	1,733,619	1,614,986	1,504,471	1,401,519	1,305,613	1,216,269	1,133,039	15,424,431	

3.1.3.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
NPV at Discount Rate - 9.60%	31,169,132.75
Property Value	31,169,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للشقق السكنية غرفة واحدة)

جدول التسويات للشقق للغرفة

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارن الاول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
سعر العقار	-	34,788		34,788		39,000	
تسوية عامل الوقت	2025	2025	0.00%	2025	0.00%	2025	0.00%
تسوية ظروف السوق	-	عقد	0.00%	عقد	0.00%	عقد	0.00%
قيمة العقار بعد نسب التسلسل التراكمي	-	34,788		34,788		39,000	
مساحة المباني للعقار محل التقييم	25	26	-1	26	-1	25	0
قيمة متر التنفيذ	-	1,338		1,338		1,560	
قيمة الفرق بالنقد	-	-1,338.00		-1,338.00		0.00	
عدد المسابح	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00
عدد المصاعد	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00
قيمة العقار بعد التسوية النقدية	-	33,450		33,450		39,000	
عدد الواجهات	1	1	0.00%	1	0.00%	1	0.00%
مستوى التشطيب	ممتاز	ممتاز	0.00%	ممتاز	0.00%	ممتاز	0.00%
عمر العقار	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
مجموع نسب ضبط التسويات النسبية	-	0.00%		0.00%		0.00%	
قيمة نسب ضبط التسويات النسبية	-	0.00		0.00		0.00	
قيمة العقار بعد التسويات النسبية	-	33,450		33,450		39,000	
نسبة مساهمة العقار المقارن	-	50%		40%		10%	
قيمة العقار	-			34,005.00			

3.1.3.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

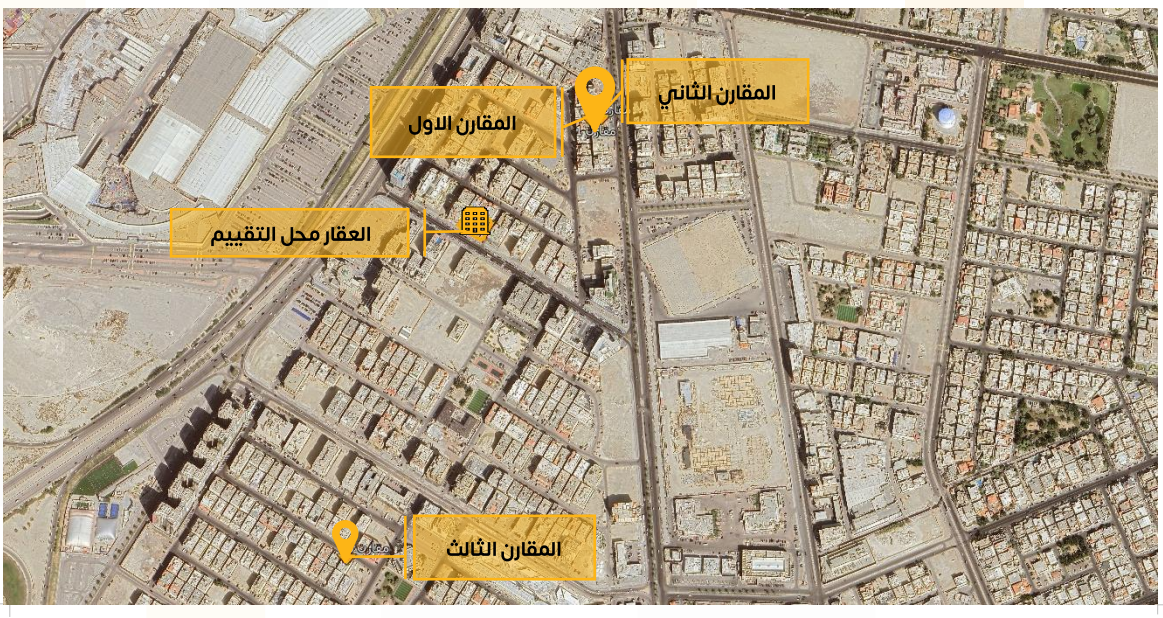
3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.8 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للشقق السكنية لباقي العقار)

جدول التسويات للشقق للغرفتين

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارن الاول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
سعر العقار	-	42,000		48,800		42,000	
تسوية عامل الوقت	2025	2025	0.00%	2025	0.00%	2025	0.00%
تسوية ظروف السوق	-	عقد	0.00%	عقد	0.00%	عقد	0.00%
قيمة العقار بعد نسب التسلسل التراكمي	-	42,000		48,800		42,000	
مساحة المباني للعقار محل التقييم	40	40	0	40	0	40	0
قيمة متر التنفيذ	-	1,050		1,220		1,050	
قيمة الفرق بالنقد	-	0.00		0.00		0.00	
عدد المسابح	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00
عدد المصاعد	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00
قيمة العقار بعد التسوية النقدية	-	42,000		48,800		42,000	
عدد الواجهات	1	1	0.00%	1	0.00%	1	0.00%
مستوى التشطيب	ممتاز	ممتاز	0.00%	ممتاز	0.00%	ممتاز	0.00%
عمر العقار	0	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
مجموع نسب ضبط التسويات النسبية	-	0.00%		0.00%		0.00%	
قيمة نسب ضبط التسويات النسبية	-	0.00		0.00		0.00	
قيمة العقار بعد التسويات النسبية	-	42,000		48,800		42,000	
نسبة مساهمة العقار المقارن	-	50%		10%		40%	
قيمة العقار	-			42,680.00			

3.1.3.9 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

حساب المتوسط الوزني للطرق المستخدمة في تقييم العقار			
طريقة الحساب	القيمة	نسبة المتوسط الوزني	قيمة المتوسط
أسلوب التكلفة	20,356,685	0%	0.00
أسلوب السوق	31,169,132.75	100%	31,169,132.75
ناتج المتوسط			31,169,132.75
التثمين النهائي للعقار			31,169,000

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	31,169,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط واحد وثلاثون مليوناً ومائة وتسعة وستون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

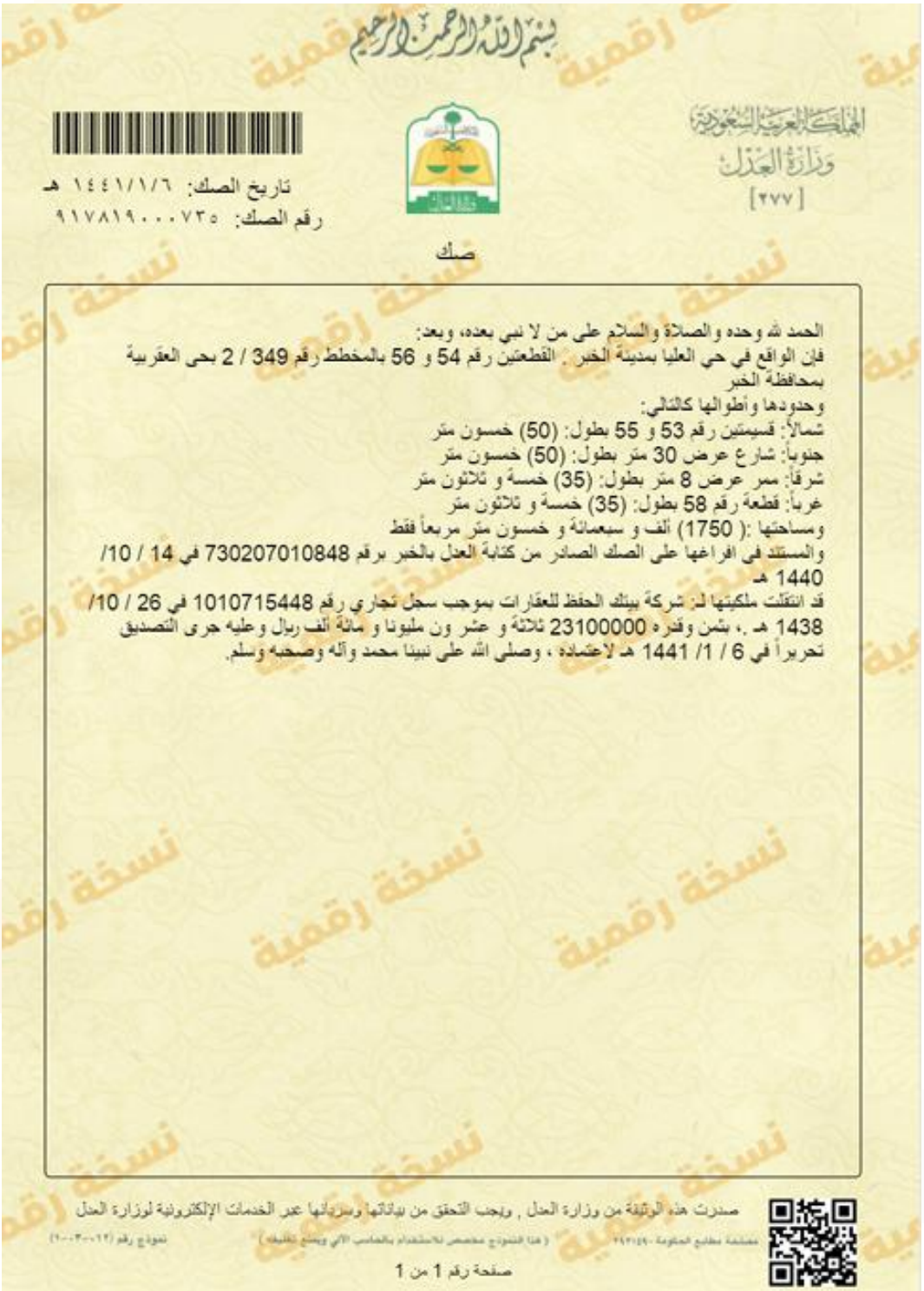
Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة الصك



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤١/١/٦ هـ
رقم الصك: ٩١٧٨١٩٠٠٠٧٣٥

صك

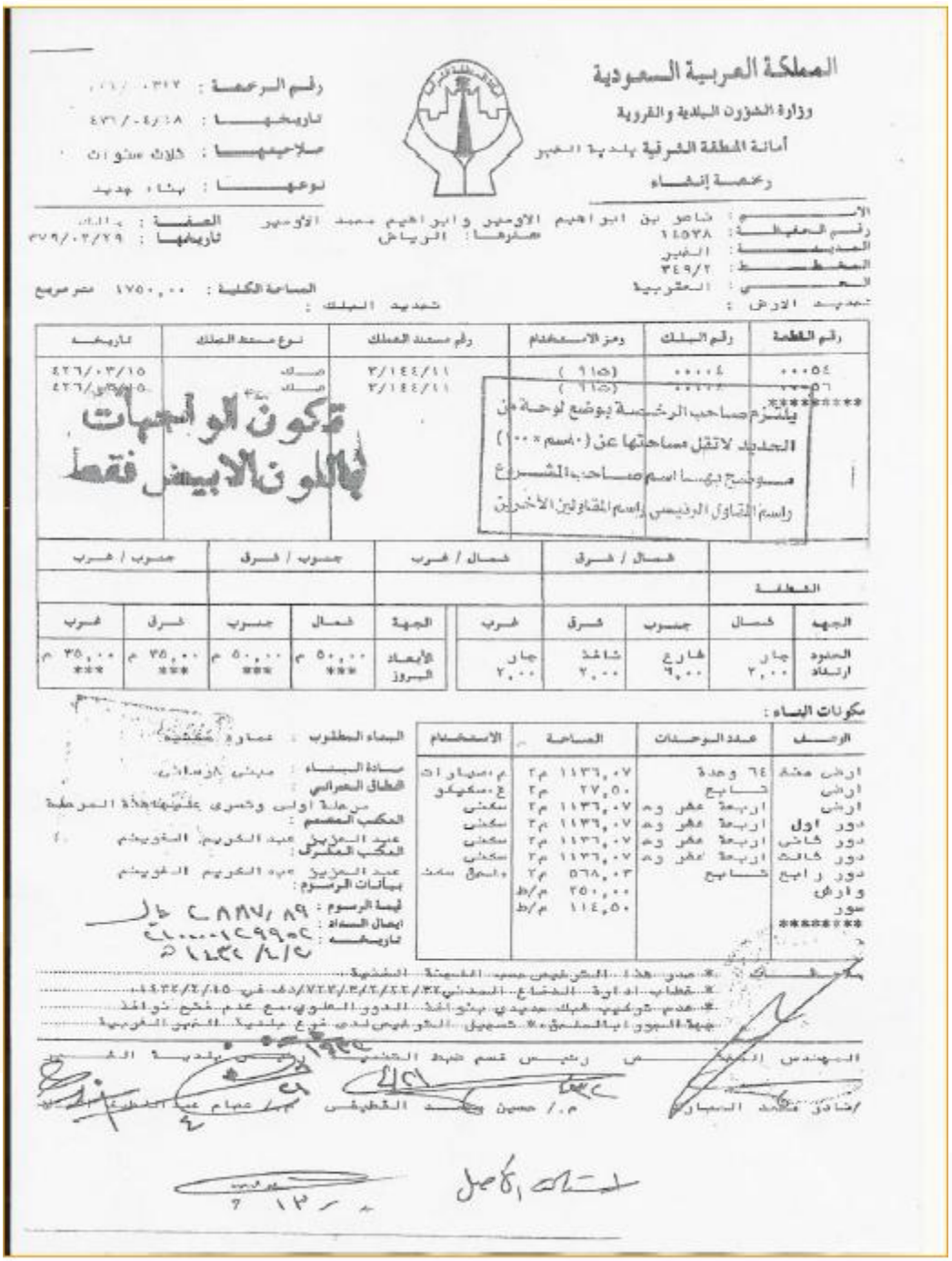
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن الواقع في حي العليا بمدينة الخبر . القطعتين رقم 54 و 56 بالمخطط رقم 349 / 2 بحي العقربية بمحافظة الخبر
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قسيمتين رقم 53 و 55 بطول: (50) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض 30 متر بطول: (50) خمسون متر
شرقاً: ممر عرض 8 متر بطول: (35) خمسة و ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم 58 بطول: (35) خمسة و ثلاثون متر
ومساحتها :(1750) ألف و سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من كتابة العدل بالخبر برقم 730207010848 في 14 / 10/ 1440 هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة بيتك الحفظ للعقارات بموجب سجل تجاري رقم 1010715448 في 26 / 10/ 1438 هـ ، بثمن وقدره 23100000 ثلاثة و عشر ون مليونا و مائة ألف ريال وعليه جرى التصديق
تحريراً في 6 / 1/ 1441 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وبرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة رخصة البناء



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

رقم الرخصة : ٠٣١٧/ /١
تاريخها : ٤٣١/٠٤/١٨
صلاحيتها : ثلاث سنوات
نوعها : بناء جديد

الاسم : ناصر بن ابو اهيم الاومير و ابراهيم محمد الاومير
عنوانها : الرياض
الصفة :
تاريخها : ٣٧٩/٠٢/٢٩

رقم الخطة: ١٤٥٣٨
المدينة : الخبر
المخطط : ٣٤٩/٢
الحي : العقربية
تحديد الارض :

المساحة الكلية : ١٧٥٠,٠٠ متر مربع
تحديد الملك :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم صك العملك	نوع صك العملك	تاريخه
٠٠٠٥٤	٠٠٠٠٤	(٩١٥)	٣/١٤٤/١١	صك	٤٢٦/٠٣/١٥
٠٠٠٥٦	٠٠٠٠٦	(٩١٥)	٣/١٤٤/١١	صك	٤٢٦/٠٣/١٥

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة في الجديد لاتقل مساحتها عن (٠,٥م × ١,٠٠) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المقاول الرئيسي واسم المقاولين الآخرين

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

الحدود	شمال	جنوب	شرق	غرب
ارتفاع	٣,٠٠ جار	٩,٠٠ فارغ	٢,٠٠ شاغل	٢,٠٠ جار

الجهة	الأبعاد البروز	شمال	جنوب	شرق	غرب
		شمال / غرب	جنوب / شرق	شمال / شرق	جنوب / غرب
		٥٠,٠٠ م ***	٥٠,٠٠ م ***	٣٥,٠٠ م ***	٣٥,٠٠ م ***

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارض مشة	٦٤ وحدة	١١٣٦,٠٧ م٢	م.صيارات
ارض	جابيج	٢٧,٥٠ م٢	ع.سكيكو
ارض	اربعة غرف وم	١١٣٦,٠٧ م٢	سكني
دور اول	اربعة غرف وم	١١٣٦,٠٧ م٢	سكني
دور ثاني	اربعة غرف وم	١١٣٦,٠٧ م٢	سكني
دور ثالث	اربعة غرف وم	١١٣٦,٠٧ م٢	سكني
دور رابع	شابيج	٥٦٨,٠٣ م٢	ملحق سكن
وارض		٢٥٠,٠٠ م/ط	
سور		١١٤,٥٠ م/ط	
**********			

البناء المطلوب : عمارة سكنية
مادة البناء : مباني الزمالك
النطاق العمراني :
المكتب المصمم : مرحلة اولى وتشرى علينها هذه المرحلة
المكتب المشرف : عبد العزيز بن عبد الكريم الغويعم
بيانات الرسوم : عبد العزيز بن عبد الكريم الغويعم
قيمة الرسوم : ٢٨٨٧/٨٩ ر.س
ايصال السداد : ٤٤٠٠٠١٢٩٩٥٤
تاريخه : ١٤٣٤/٨/١٥

ملاحظات : * صدر هذا البلك فيص حسب الطلبية المقدمة
* قطاب ادارة الشارع المدني ٣٢/٢٢/٣/٢٧٢٣ في ١٤٣٤/٢/١٥هـ
* هدم كوخين هبك جديد بدور واحد الدور العلوي مع عدم فتح نوافذ
جهة الدور ابالملحق * كسهيل الكوخين لدى فرع بلدية الشهبي الغربية

المهندس المشرف ... رئيس قسم ضبط التنفيذ ... رئيس بلدية الشهبي
م./ حسين ... القطيش
صادق محمد السيار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

منفعة القدس





2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	369
1.1	الملخص التنفيذي	370
1.2	الشروط والأحكام	373
1.3	معايير التقييم الدولية	374
1.4	العقار محل التقييم	376
1.5	آلية التقييم	378
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	379
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	380
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	381
2.3	صور العقار	385
3	الفصل الثالث: التقييم	386
3.1	التقييم	387
3.2	النتائج الأولية	391
3.3	القيمة النهائية	391
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	391
4	الفصل الرابع: الملاحق	392
4.1	صور مستندات العقار	393

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	منفعة القدس
	نوع العقار	مبني
	الموقع	حي القدس - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	-
	بيانات الصك	الرقم -
		التاريخ -
		المالك -
	مساحة الأرض	-
	مساحة مسطحات البناء	895.5 م^2
بيانات العميل	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16836
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

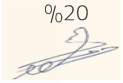
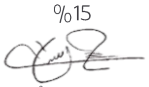
1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- رخصة البناء
المقيمون	الافتراضات الخاصة	
	معد التقرير	الاسم: أحمد بدير رقم العضوية: 1220002914، منتسب فرع العقار فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %20 التوقيع: 
	مقيم عقاري	الاسم: عبدالملك منصور الجهني رقم العضوية: 1210003639 فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %45 التوقيع: 
	مدير التقييم	الاسم: عاصم يسن محمد أحمد يسن رقم العضوية: 1220001314 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع: 
	مراجع التقييم	الاسم: ياسر إبراهيم أسعد رقم العضوية: أساسي زميل فئة العضوية: 1210000124، Fellow Member, MRICS نسبة المساهمة: %5 التوقيع: 
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم: محمد عبد الله مصيري رقم العضوية: 1210000543 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع: 
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما: 457,000.00 العملة: ريال سعودي كتابة: فقط أربعمائة وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية	



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : (**الاستخدام الحالي**)

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : (**سردي تفصيلي**).

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

بناءً على طلب العميل لتحديد قيمة المنفعة من العقار، تم استخدام أسلوب الدخل كطريقة رئيسية في التقييم.

العقار عبارة عن مبنى تجاري يتكون من محلات تجارية في الأدوار الأرضية، ومكاتب إدارية في الأدوار العلوية.

تم إعداد نموذج تدفقات نقدية مستقبلية لتقدير العوائد المتوقعة من تشغيل العقار بناءً على الاستخدام الفعلي.

تم الاعتماد على بيانات الإيرادات والمصروفات التشغيلية المقدمة من العميل، مع مراجعتها للتأكد من توافقها مع البيانات السوقية لمشاريع مماثلة.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم احتساب السنة الأولى بناءً على بيانات فعلية من العميل، في حين تم افتراض بدء تحقيق دخل تشغيلي مستقر ابتداءً من السنة الثانية.

تم تحديد معدلات الإشغال والإيجارات المستقبلية استنادًا إلى حالة السوق عند تاريخ التقييم، مع الأخذ في الاعتبار نوع الاستخدام (تجاري/مكتبي).

تم افتراض نسب نمو سنوية للإيرادات والمصروفات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في مدينة الرياض ومعدلات التضخم الرسمية.

كما تم إدراج تكاليف التشغيل والصيانة والإدارة بناءً على متوسطات السوق لعقارات تجارية مشابهة.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم تحديد معدل الخصم والمعدل النهائي استنادًا إلى خصائص العقار وموقعه ونوعية المستأجرين وطبيعة العقود التأجيرية.

المعدلات المستخدمة تعكس مستوى المخاطر المتعلق بالعقار واستقرار تدفقاته النقدية المتوقعة.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خاليًا من أي عيوب قانونية أو إنشائية قد تؤثر على استمرارية تشغيله أو تحقيقه للعوائد.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية أو تجديدها وفق شروط السوق السائدة، ما لم ترد بيانات مخالفة لذلك.

لم يتم استخدام أسلوب السوق أو أسلوب التكلفة نظرًا لاعتماد التقييم بالكامل على نهج الدخل وتحقيق المنفعة من العقار القائم.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

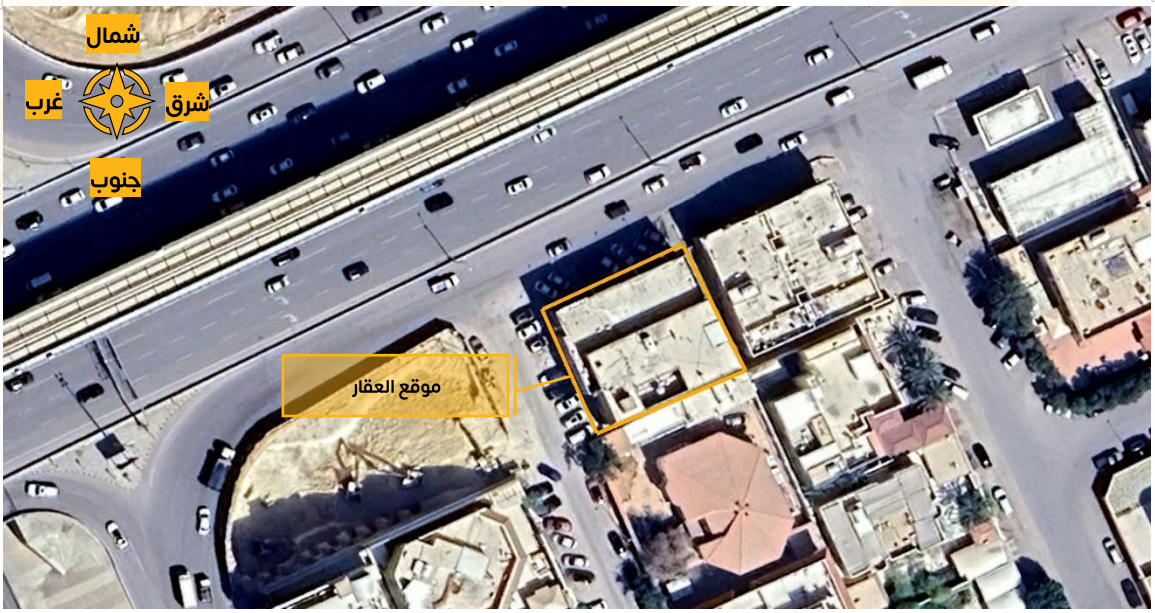
Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	-	طبيعة الملكية	-	شمالاً	شارع عرض 60م	بطول	27
رقم الصك	-	تاريخ الصك	-	جنوباً	القطعة رقم 1464	بطول	30
رقم القطعة	1473	رقم المخطط	2304	شرقاً	القطعة رقم 1473/أ	بطول	30
الموقع حسب google map	الموقع			غرباً	شارع عرض 15م	بطول	27
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض			م²
رقم الرخصة	1432/7340	تاريخ الإصدار	1433/03/15 هـ	إجمالي مسطحات المباني			895.5م²
نوع الرخصة	إصدار	نظام البناء	-	مواصفات المبنى			العقار عبارة عن محلات تجارية



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار	
البند	وصف العقار
نوع العقار	☐ سكني ■ تجاري ☐ مكتبي ☐ فندقي ☐ زراعي ☐ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر ■ مستخدم
استخدام المبنى	■ مطابق للرخصة والتنظيم ☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم
نوع الإنشاء	■ خرساني مسلح ☐ حوائط حاملة ☐ معدني ☐ أخرى
الحالة العامة للعقار	☐ جديد ■ مستخدم ☐ يحتاج صيانة ☐ متهالك
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	■ كهرباء ■ مياه ■ هاتف ■ صرف صحي



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (329,403 **ريال سعودي**) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**).
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**3.00%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (7.00**%**)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (2)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (**10.40%**).
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (**2.10%**).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة (**8.30%).**

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	2.13%	AS valuar
معدل الخصم	**10.40%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	8.30%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	10 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	0 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	30 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

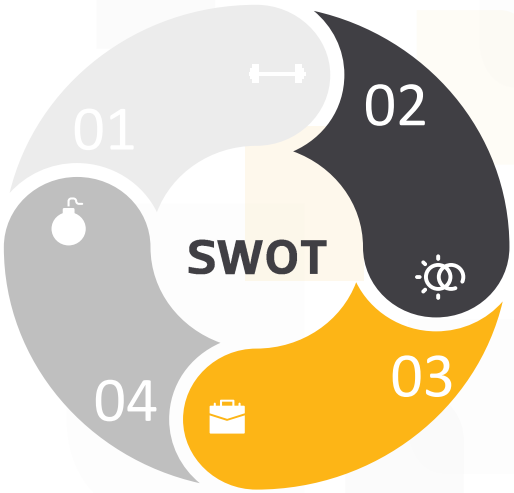
نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي القدس في الرياض يُعد من الأحياء السكنية الحيوية والمكتملة الخدمات في شرق العاصمة السعودية، ويتميز بموقعه الاستراتيجي قرب عدد من المحاور الرئيسية مثل طريق الملك عبدالله وطريق الشيخ جابر الصباح، ما يجعله نقطة وصل مهمة بين شرق الرياض وشمالها. يتميز الحي بتخطيطه الجيد وتنوع أنماط السكن فيه، حيث يضم مزيجًا من الفلل السكنية والوحدات المتوسطة التي تلائم مختلف شرائح المجتمع.
المزايا	الحي معروف بنشاطه التجاري المعتدل وهدوئه النسبي، وتتوفر فيه كافة الخدمات الأساسية مثل المدارس والمساجد والمراكز الصحية، بالإضافة إلى وجود عدد من المجمعات التجارية، والمطاعم، والمقاهي التي تلبي احتياجات السكان اليومية. كما تنتشر في الحي الحدائق والمسطحات الخضراء التي تضفي طابعًا مريحًا ومناسبًا للعائلات.ويُعد حي القدس من الأحياء التي تشهد نموًا مستمرًا في الطلب السكني، نظرًا لموقعه المركزي وتوفر جميع مقومات الحياة اليومية فيه، إلى جانب البنية التحتية الجيدة والقرب من الجامعات والمراكز الطبية، مما يرفع من قيمته السكنية والاستثمارية على المدى المتوسط والطويل.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه



1- نقاط القوة :

- ❑ يقع المشروع على شارع تجاري رئيسي و هو طريق الملك عبدالله ، مما يسهم في سهولة الوصول إليه من مختلف أنحاء الرياض.
- ❑ العقار يقع على واجهة تجارية.
- ❑ التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- ❑ توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- ❑ توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- ❑ المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- ❑ تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ❑ ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- ❑ الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- ❑ قرب الموقع من مناطق حيوية مثل مطار الملك خالد الدولي (حوالي 35 كم) ووسط مدينة الرياض (حوالي 10 كم)، إضافة إلى اتصاله المباشر بشبكة من الطرق الرئيسية مثل طريق الملك عبدالله وطريق الشيخ جابر الصباح، يجعل حي القدس نقطة جذب مميزة للمستثمرين والمطورين العقاريين، سواء في القطاع السكني أو الخدمي.
- ❑ ارتفاع الطلب على الوحدات التجارية والسكنية في المنطقة نتيجة النمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية. وسط المدينة (3كم)
- ❑ إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- ❑ نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- ❑ قرب المشروع من مناطق السفارات والمنشآت الحكومية ما يزيد من الطلب على المكاتب التجارية والسكن الفاخر.

4- التهديدات :

- ❑ المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- ❑ أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- ❑ التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ❑ ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

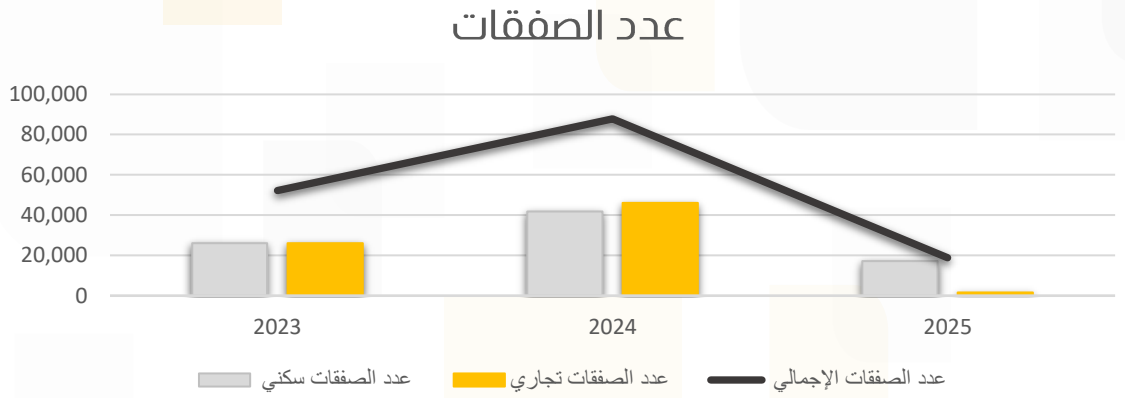
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.6 صور العقار



صورة العقار

صورة العقار



صورة العقار


صورة العقار



صورة العقار


صورة العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.1.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني				
رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية
الدور الأرضي	1.00	597.92	85%	508.23
الميزانين	1.00	239.16	100%	239.16
الملاحق	1.00	176.00	90%	158.40
الإجمالي		1,013.08		905.79

3.1.2.2 (بيانات دخل العقار)

دخل المحلات التجارية			
Rate Increase %		*2.10%*	*2.10%*
Year		*30/06/2026*	*31/12/2027*
	%	0.50سنه	1.50سنه
المساحة التأجيرية		747.4	747.4
الفترة المتبقية من السنة		100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		899	917
إجمالي الدخل الإيجاري		377,322.56	685,640.80
الإشغار وخسائر الإئتمان	3%	-11,319.68	-20,569.22
الصيانة والتشغيل	10%	-36,600.29	-66,507.16
صافي الدخل	87%	329,402.59	598,564.42

دخل المكاتب			
Rate Increase %		*2.10%*	*2.10%*
Year		*30/06/2026*	*31/12/2027*
	%	0.50سنه	1.50سنه
المساحة التأجيرية		158.4	158.4
الفترة المتبقية من السنة		100.00%	100.00%
متوسط القيمة الإيجارية		591	604
إجمالي الدخل الإيجاري		0.00	95,607.70
الإشغار وخسائر الإئتمان	3%	0.00	-2,868.23
الصيانة والتشغيل	10%	0.00	-9,273.95
صافي الدخل	87%	0.00	83,465.52

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.3.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	10.40%
معدل العائد عند التخارج	8.30%

3.1.3.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %	*2.10%*	*2.10%*
Year	*30/06/2026*	*31/12/2027*
%	0.50سنه	1.50سنه
نسبة الإنجاز	0%	0%
إجمالي صافي الدخل	329,403	682,030
القيمة الإيجارية للوحدة	-150,000	-350,000
الإجمالي	179,403	332,030
معامل الخصم السنوي	0.95	0.86
القيمة الحالية	170,744	286,236

3.1.3.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
قيمة حق المنفعة	456,979.10
القيمة النهائية للمنفعة	457,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

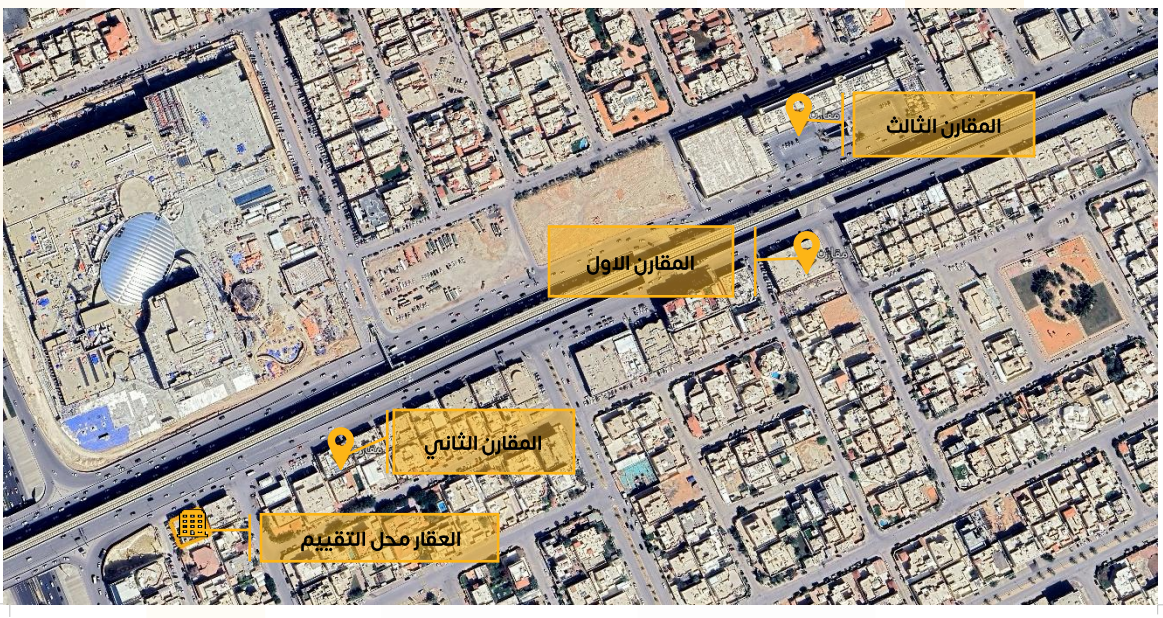
3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.1.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للمحلات التجارية)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول البيان	المقارن الأول % الضبط	المقارن الثاني البيان	المقارن الثاني % الضبط	المقارن الثالث البيان	المقارن الثالث % الضبط
قيمة المتر للعقار	-	848 رس / م2		953 رس / م2		912 رس / م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	تجاري	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		848 رس / م2		953 رس / م2		912 رس / م2	
التشطيب	ممتاز	جيد جدا	7.5 %	جيد جدا	7.5 %	جيد جدا	7.5 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	2	1	5.0 %	1	5.0 %	1	5.0 %
المساحة (م2)	747.4	330.0	-6.3 %	148.0	-20.2 %	174.0	-16.5 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	52 رس / م2	6.2 %	-74 رس / م2	-7.7 %	-36 رس / م2	-4.0 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	901 رس / م2		879 رس / م2		875 رس / م2	
نسب الترجيح	-	90 %		5 %		5 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	899 رس					

3.1.1.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.1.8 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للمكاتب الإدارية)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	400 رس / م2		493 رس / م2		550 رس / م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	مكتبي	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		400 رس / م2		493 رس / م2		550 رس / م2	
التشطيب	ممتاز	جيد جدا	7.5 %	جيد جدا	7.5 %	جيد جدا	7.5 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	2	1	5.0 %	1	5.0 %	1	5.0 %
المساحة (م2)	158.4	100.0	-2.9 %	91.3	-3.7 %	100.0	-2.9 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	38 رس / م2	9.6 %	43 رس / م2	8.8 %	53 رس / م2	9.6 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	438 رس / م2		537 رس / م2		603 رس / م2	
نسب الترجيح	-	5 %		5 %		90 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	591 رس					

3.1.1.9 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

KPI's	Project
قيمة حق المنفعة	456,979.10
القيمة النهائية للمنفعة	457,000.00

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

رأي القيمة النهائية	
رأي المقيم	457,000.00
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط أربعمائة وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

4.1 صورة رخصة البناء



Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

تقرير تقييم

منفعة وادي لبن





2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	397
1.1	الملخص التنفيذي	398
1.2	الشروط والأحكام	401
1.3	معايير التقييم الدولية	402
1.4	العقار محل التقييم	404
1.5	آلية التقييم	406
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	407
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	408
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	409
2.3	صور العقار	413
3	الفصل الثالث: التقييم	414
3.1	التقييم	415
3.2	النتائج الأولية	419
3.3	القيمة النهائية	419
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	419
4	الفصل الرابع: الملاحق	420
4.1	صور مستندات العقار	421

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	منفعة وادي لبن
	نوع العقار	مبني
	الموقع	حي ظهرة لبن - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	-
	بيانات الصك	الرقم -
		التاريخ -
		المالك -
بيانات العميل	مساحة الأرض	- م^2
	مساحة مسطحات البناء	1,695.50م^2
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب التكلفة – أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16837
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- رخصة البناء
	الافتراضات الخاصة	
المقيمون	معد التقرير	الاسم: أحمد بدير رقم العضوية: 1220002914، منتسب فرع العقار فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %20 التوقيع
	مقيم عقاري	الاسم: عبدالملك منصور الجهني رقم العضوية: 1210003639 فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %45 التوقيع
	مدير التقييم	الاسم: عاصم يسن محمد أحمد يسن رقم العضوية: 1220001314 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع
	مراجع التقييم	الاسم: ياسر إبراهيم أسعد رقم العضوية: أساسي زميل فئة العضوية: Fellow Member, MRICS، 1210000124 نسبة المساهمة: %5 التوقيع
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم: محمد عبد الله مصيري رقم العضوية: 1210000543 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما: 466,000.00 العملة: ريال سعودي كتابة: فقط أربعمائة وستة وستون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري
2

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة ببيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : (**الاستخدام الحالي**)

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : (**سردي تفصيلي**).

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

بناءً على طلب العميل لتحديد قيمة المنفعة من العقار، تم استخدام أسلوب الدخل كطريقة رئيسية في التقييم.

العقار عبارة عن مبنى تجاري يتكون من محلات تجارية في الأدوار الأرضية، شقق سكنية في الأدوار العلوية.

تم إعداد نموذج تدفقات نقدية مستقبلية لتقدير العوائد المتوقعة من تشغيل العقار بناءً على الاستخدام الفعلي.

تم الاعتماد على بيانات الإيرادات والمصروفات التشغيلية المقدمة من العميل، مع مراجعتها للتأكد من توافقها مع البيانات السوقية لمشاريع مماثلة.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم احتساب السنة الأولى بناءً على بيانات فعلية من العميل، في حين تم افتراض بدء تحقيق دخل تشغيلي مستقر ابتداءً من السنة الثانية.

تم تحديد معدلات الإشغال والإيجارات المستقبلية استنادًا إلى حالة السوق عند تاريخ التقييم، مع الأخذ في الاعتبار نوع الاستخدام (تجاري/سكني).

تم افتراض نسب نمو سنوية للإيرادات والمصروفات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في مدينة الرياض ومعدلات التضخم الرسمية.

كما تم إدراج تكاليف التشغيل والصيانة والإدارة بناءً على متوسطات السوق لعقارات تجارية مشابهة.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم تحديد معدل الخصم والمعدل النهائي استنادًا إلى خصائص العقار وموقعه ونوعية المستأجرين وطبيعة العقود التأجيرية.

المعدلات المستخدمة تعكس مستوى المخاطر المتعلق بالعقار واستقرار تدفقاته النقدية المتوقعة.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خاليًا من أي عيوب قانونية أو إنشائية قد تؤثر على استمرارية تشغيله أو تحقيقه للعوائد.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية أو تجديدها وفق شروط السوق السائدة، ما لم ترد بيانات مخالفة لذلك.

لم يتم استخدام أسلوب السوق أو أسلوب التكلفة نظرًا لاعتماد التقييم بالكامل على نهج الدخل وتحقيق المنفعة من العقار القائم.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

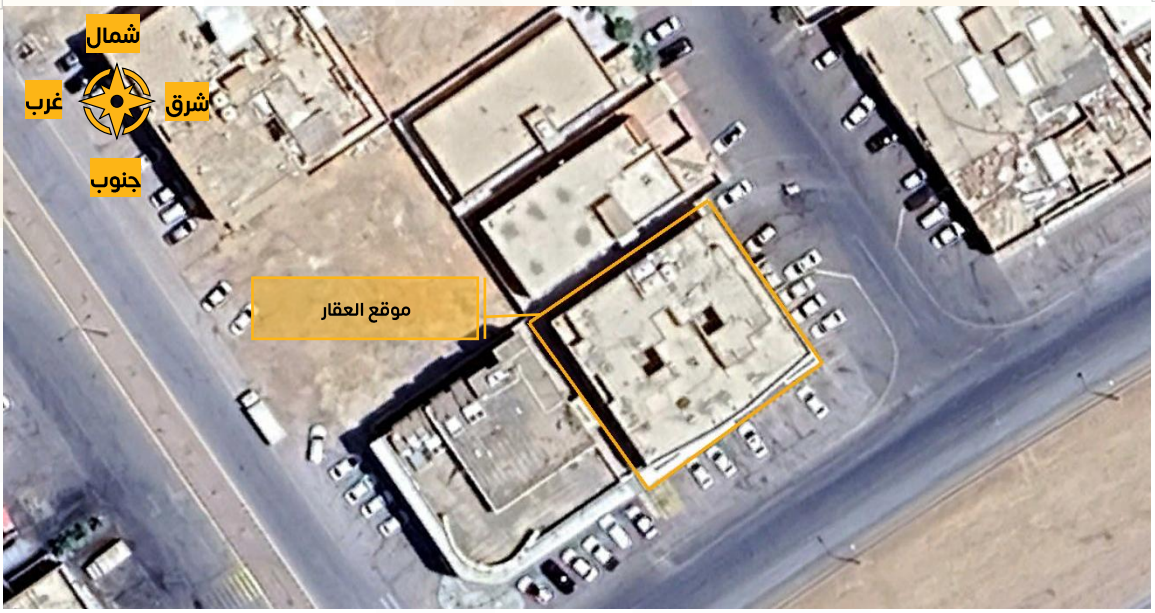
Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	-	طبيعة الملكية	-	شمالاً	قطعة 7946	بطول	20
رقم الصك	-	تاريخ الصك	-	جنوباً	شارع عرض 60 م	بطول	27
رقم القطعة	7948	رقم المخطط	2351	شرقاً	شارع عرض 20 م	بطول	27
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	قطعة رقم 7949	بطول	30
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض			- م^2
رقم الرخصة	1433 /11344	تاريخ الإصدار	1433	إجمالي مسطحات المباني			1,695.50م^2
نوع الرخصة	إصدار	نظام البناء	-	مواصفات المبنى			العقار عبارة عن مبنى تجاري سكني



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار	
البند	وصف العقار
نوع العقار	☐ سكني ☐ تجاري ☐ مكتبي ☐ فندقي ☐ زراعي ☐ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر ☐ مستخدم
استخدام المبنى	☐ مطابق للرخصة والتنظيم ☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم
نوع الإنشاء	☐ خرساني مسلح ☐ حوائط حاملة ☐ معدني ☐ أخرى
الحالة العامة للعقار	☐ جديد ☐ مستخدم ☐ يحتاج صيانة ☐ متهالك
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	☐ كهرباء ☐ مياه ☐ هاتف ☐ صرف صحي



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (365,366 **ريال سعودي**) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**).
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**3%**) للمحلات التجارية و للجزء السكني (5%)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (7%)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (2)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (9.10%).
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (2.10%).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة (7.00%).

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي

المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	0.83%	AS valuar
معدل الخصم	**9.10%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	7.00%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	14 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	1.5 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	40 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

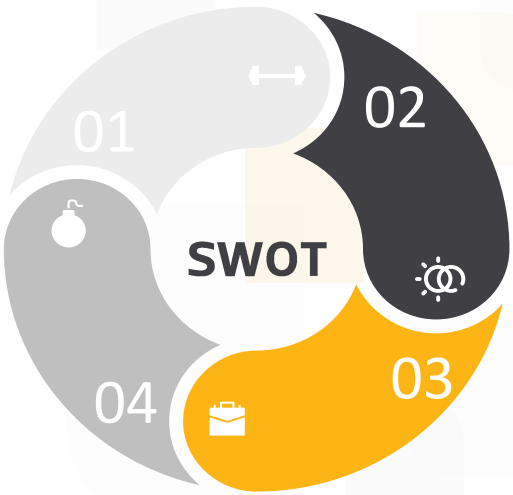
2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي ظهرة لبن في الرياض يُعد من الأحياء السكنية النامية والمميزة في الجهة الغربية من العاصمة السعودية، ويتميز بموقعه الحيوي قرب الطرق الرئيسية مثل طريق الملك عبدالله وطريق الدائري الغربي، مما يجعله نقطة وصل مهمة بين غرب الرياض ومناطقها الأخرى. يضم الحي مزيجًا من الفلل السكنية والوحدات المتوسطة، ويُعرف بتنوع خيارات السكن فيه وتوفّر الخدمات الأساسية.الحي يتمتع ببنية تحتية جيدة وخطط تطويرية مستمرة، ويُعرف بهدوئه وبيئته العائلية، كما تتوفر فيه عدد من المدارس، والمساجد، والمراكز الصحية، بالإضافة إلى الأسواق التجارية والمطاعم والمقاهي التي تلبي احتياجات السكان اليومية، مما يجعله خيارًا مناسبًا للعائلات الباحثة عن السكن في بيئة متكاملة وغربية الموقع.
المزايا	يتمتع حي ظهرة لبن بموقع استراتيجي قريب من أهم المحاور مثل طريق مكة المكرمة وطريق الملك سعود، ما يسهّل الوصول إلى معظم أحياء الرياض، ويعزز من حركة النمو العمراني في المنطقة. ويضم الحي خدمات متكاملة مع توفر الأراضي السكنية والتجارية، مما يعكس تطور الحي وارتفاع قيمته الاستثمارية تدريجيًا ضمن توجهات التوسع العمراني في الرياض.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"



في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه

1- نقاط القوة :

- ❑ يقع المشروع على شارع تجاري متميز في حي ظهرة لبن
- ❑ العقار يقع على واجهتين.
- ❑ التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- ❑ توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- ❑ توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- ❑ المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- ❑ تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ❑ ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- ❑ الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- ❑ رب الموقع من مناطق حيوية مثل طريق مكة المكرمة والدائري الغربي، بالإضافة إلى قربه من وسط مدينة الرياض (حوالي 15 كم)، ومطار الملك خالد الدولي (حوالي 45 كم)، مما يجعله نقطة جذب للشركات والمستثمرين الباحثين عن مواقع تجارية وسكنية تخدم شريحة واسعة من السكان في غرب الرياض.
- ❑ ارتفاع الطلب على الوحدات التجارية والسكنية في المنطقة نتيجة النمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية. وسط المدينة (3كم)
- ❑ إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- ❑ نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- ❑ قرب المشروع من مناطق السفارات والمنشآت الحكومية ما يزيد من الطلب على المكاتب التجارية والسكن الفاخر.

4- التهديدات :

- ❑ المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- ❑ أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- ❑ التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ❑ ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

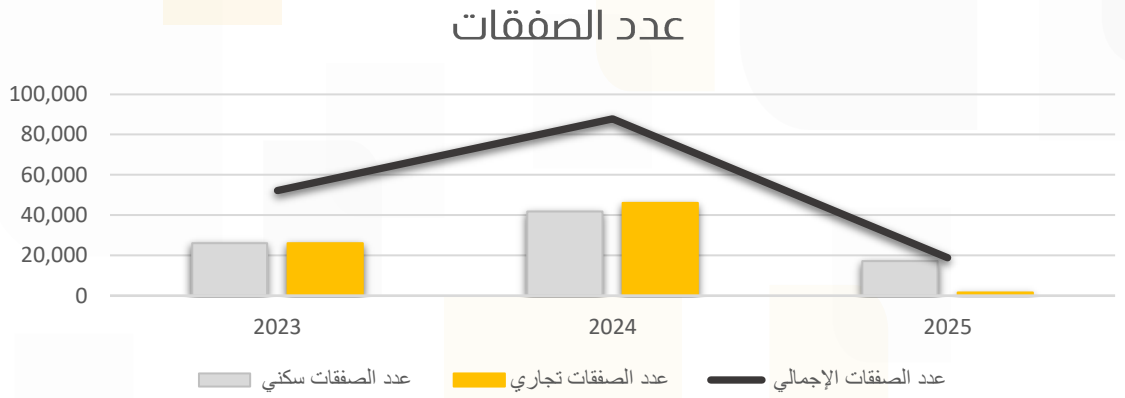
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.6 صور العقار


صورة العقار



صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار



صورة العقار


صورة العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.1.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني				
رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية
الدور الأرضي	1.00	574.91	80%	459.93
الميزانين	1.00	261.99	100%	261.99
الدور الأول	1.00	573.78	0%	0.00
الملاحق	1.00	284.82	0%	0.00
الإجمالي		1,695.50		721.92

3.1.1.2 (بيانات دخل العقار)

دخل المحلات التجارية			
Rate Increase %		*0.00%*	*2.10%*
Year		*2026-06-01*	*2027-07-20*
	%	سنه0.50	سنه1.50
المساحة التأجيرية		721.9	721.9
معدل الإشغال		100.00%	55.07%
متوسط القيمة الإيجارية		660	674
إجمالي الدخل الإيجاري		405,017.09	267,998.52
الإشغار وخسائر الإئتمان	3%	-12,150.51	-8,039.96
الصيانة والتشغيل	7.00%	-27,500.66	-18,197.10
صافي الدخل	90%	365,365.92	241,761.46

دخل الشقق			
Rate Increase %		*0.00%*	*2.10%*
Year		*2026-06-01*	*2027-07-20*
	%	سنه0.50	سنه1.50
عدد الوحدات		6.0	6.0
معدل الإشغال		100.00%	55.07%
متوسط القيمة الإيجارية		30,250	30,885
إجمالي الدخل الإيجاري		0.00	102,051.04
الإشغار وخسائر الإئتمان	5%	0.00	-5,102.55
الصيانة والتشغيل	7%	0.00	-6,786.39
صافي الدخل	88%	0.00	90,162.10

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.1.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	11 سنوات
معدل الخصم	9.10%
معدل العائد عند التخارج	7.00%

3.1.1.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %		*0.00%*	*2.10%*
Year		*2026-06-01*	*2027-07-20*
	%	0.50سنه	1.50سنه
نسبة الإنجاز		0%	0%
إجمالي صافي الدخل		365,366	331,924
القيمة الإيجارية للوحدة		-100,000	-89,863
الإجمالي		265,366	242,061
معامل الخصم السنوي		0.96	0.88
القيمة الحالية		254,058	212,416

3.1.1.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
قيمة حق المنفعة	466,473.78
القيمة النهائية للمنفعة	466,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.1.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للمحلات التجارية)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	852 رس / م2		833 رس / م2		625 رس / م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	تجاري	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		852 رس / م2		833 رس / م2		625 رس / م2	
التشطيب	ممتاز	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %	ممتاز	0.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	1	1	0.0 %	1	0.0 %	1	0.0 %
المساحة (م2)	200.0	88.0	-6.4 %	60.0	-11.7 %	40.0	-20.0 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	-54 رس / م2	-6.4 %	-97 رس / م2	-11.7 %	-125 رس / م2	-20.0 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	798 رس / م2		736 رس / م2		500 رس / م2	
نسب الترجيح	-	30 %		30 %		40 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	660 رس					

3.1.1.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

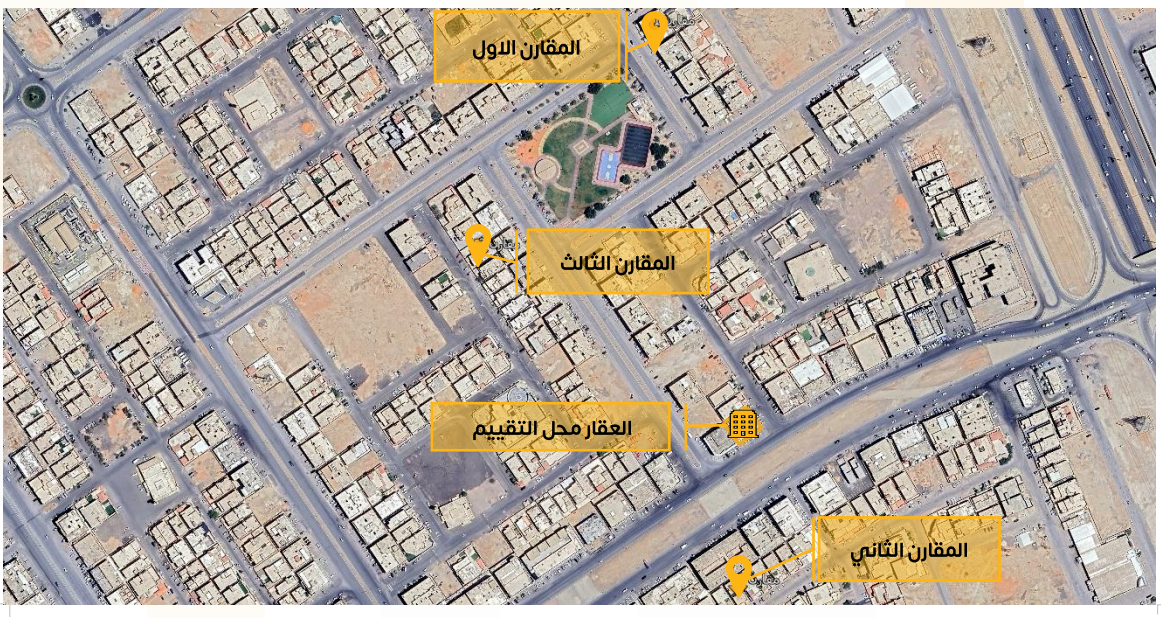
3.1.1 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.1.10 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للشقق السكنية)

جدول التسويات للشقق

عناصر المقارنة	العقار محل التقييم	المقارن الاول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
سعر العقار	-	29,000		25,000		26,000	
تسوية عامل الوقت	2025	2025	0.00%	2025	0.00%	2025	0.00%
تسوية ظروف السوق	-	عقد	0.00%	عقد	0.00%	عقد	0.00%
قيمة العقار بعد نسب التسلسل التراكمي	-	29,000		25,000		26,000	
مساحة المباني للعقار محل التقييم	133	135	-2	110	23	120	13
قيمة متر التنفيذ	-	1,500		1,500		1,500	
قيمة الفرق بالنقد	-	-3,000.00		34,500.00		19,500.00	
عدد المسابح	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00
عدد المصاعد	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00
قيمة العقار بعد التسوية النقدية	-	26,000		59,500		45,500	
عدد الواجهات	1	1	0.00%	1	0.00%	1	0.00%
مستوى التشطيب	جيد جدا	جيد جدا	0.00%	ممتاز	-10.00%	ممتاز	-10.00%
مجموع نسب ضبط التسويات النسبية	-	0.00%		-10.00%		-10.00%	
قيمة نسب ضبط التسويات النسبية	-	0.00		-5,950.00		-4,550.00	
قيمة العقار بعد التسويات النسبية	-	26,000		53,550		40,950	
نسبة مساهمة العقار المقارن	-	80%		10%		10%	
قيمة العقار	-			30,250.00			
قيمة العقار النهائية	-			30,000			

3.1.1.11 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

KPI's	Project
قيمة حق المنفعة	466,473.78
القيمة النهائية للمنفعة	466,000.00

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

	رأي القيمة النهائية
رأي المقيم	466,000.00
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط أربعمائة وستة وستون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

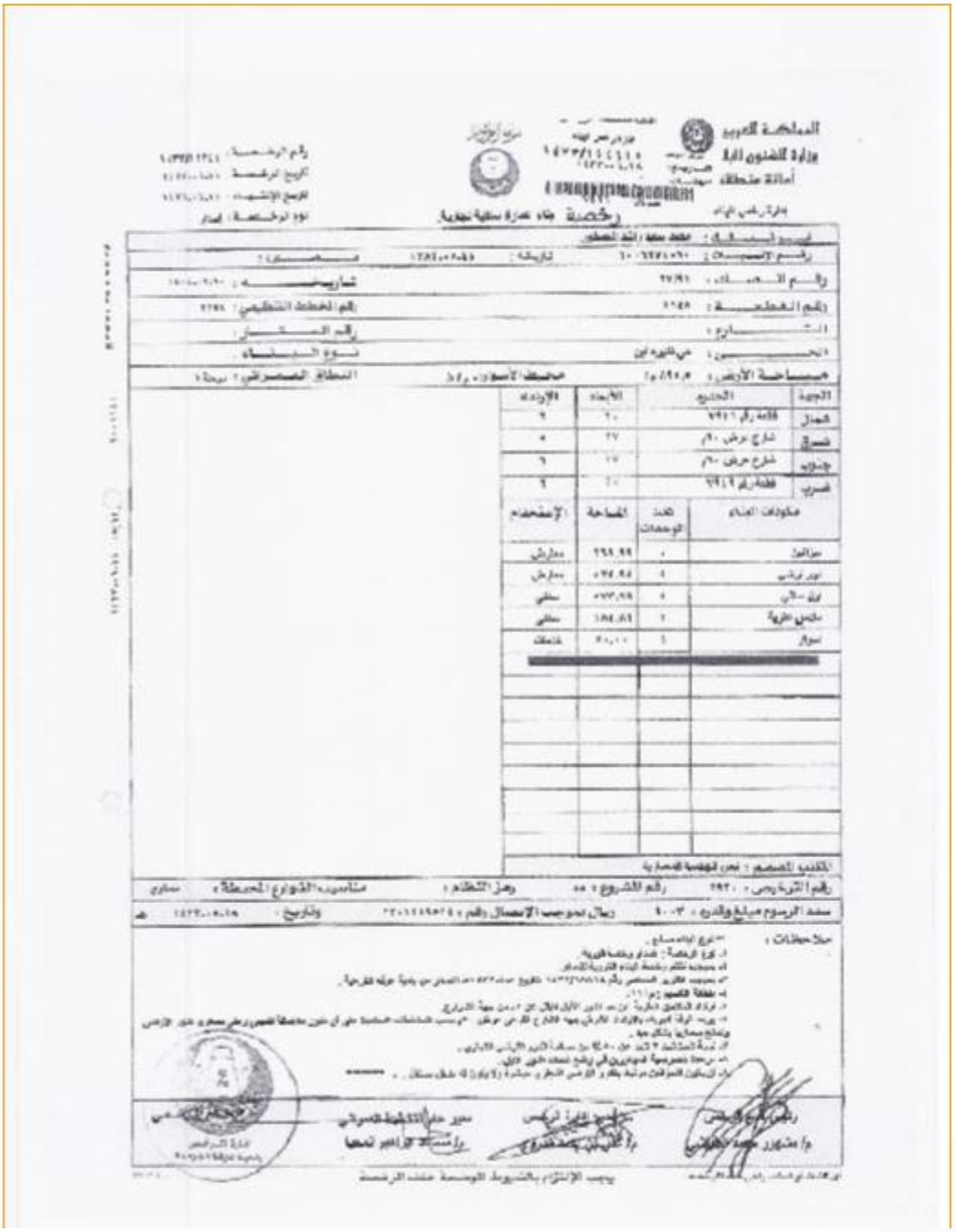
شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة رخصة البناء



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

تقرير تقييم

منفعة الضباب



2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	425
1.1	الملخص التنفيذي	426
1.2	الشروط والأحكام	429
1.3	معايير التقييم الدولية	430
1.4	العقار محل التقييم	432
1.5	آلية التقييم	434
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	435
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	436
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	437
2.3	صور العقار	441
3	الفصل الثالث: التقييم	442
3.1	التقييم	443
3.2	النتائج الأولية	447
3.3	القيمة النهائية	447
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	447
4	الفصل الرابع: الملاحق	448
4.1	صور مستندات العقار	449

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	منفعة الضباب
	نوع العقار	مبني
	الموقع	حي المربع - الرياض - المملكة العربية السعودية
	نوع الملكية	-
	بيانات الصك	الرقم -
		التاريخ -
		المالك -
بيانات العميل	مساحة الأرض	- م^2
	مساحة مسطحات البناء	2,359.98 م^2
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16838
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير			
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- رخصة البناء	
	الافتراضات الخاصة		
المقيمون	معد التقرير	الاسم	أحمد بدير
		رقم العضوية	1220002914، منتسب فرع العقار
		فئة العضوية	منتسب
		نسبة المساهمة	%20
		التوقيع	
	مقيم عقاري	الاسم	عبدالملك منصور الجهني
		رقم العضوية	1210003639
		فئة العضوية	منتسب
		نسبة المساهمة	%45
		التوقيع	
	مدير التقييم	الاسم	عاصم يسن محمد أحمد يسن
		رقم العضوية	1220001314
		فئة العضوية	أساسي زميل
		نسبة المساهمة	%15
		التوقيع	
	مراجع التقييم	الاسم	ياسر إبراهيم أسعد
		رقم العضوية	أساسي زميل
		فئة العضوية	Fellow Member, MRICS ،1210000124
		نسبة المساهمة	%5
		التوقيع	
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم	محمد عبد الله مصيري
		رقم العضوية	1210000543
		فئة العضوية	أساسي زميل
		نسبة المساهمة	%15
		التوقيع	
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما	1,557,000.00
		العملة	ريال سعودي
		كتابة	فقط مليون وخمسمائة وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية		

شركة متر مربع للتقييم العقاري
Square Meter
C.R: 4030467812 MN: 11000184

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري
2

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : **(الاستخدام الحالي)**

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2026/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : (**سردي تفصيلي**).

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

بناءً على طلب العميل لتحديد قيمة المنفعة من العقار، تم استخدام أسلوب الدخل كطريقة رئيسية في التقييم.

العقار عبارة عن مبنى تجاري يتكون من محلات تجارية في الأدوار الأرضية، مكاتب أدارية في الأدوار العلوية.

تم إعداد نموذج تدفقات نقدية مستقبلية لتقدير العوائد المتوقعة من تشغيل العقار بناءً على الاستخدام الفعلي.

تم الاعتماد على بيانات الإيرادات والمصروفات التشغيلية المقدمة من العميل، مع مراجعتها للتأكد من توافقها مع البيانات السوقية لمشاريع مماثلة.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم احتساب السنة الأولى بناءً على بيانات فعلية من العميل، في حين تم افتراض بدء تحقيق دخل تشغيلي مستقر ابتداءً من السنة الثانية.

تم تحديد معدلات الإشغال والإيجارات المستقبلية استنادًا إلى حالة السوق عند تاريخ التقييم، مع الأخذ في الاعتبار نوع الاستخدام (تجاري/أداري).

تم افتراض نسب نمو سنوية للإيرادات والمصروفات بناءً على مؤشرات السوق العقاري في مدينة الرياض ومعدلات التضخم الرسمية.

كما تم إدراج تكاليف التشغيل والصيانة والإدارة بناءً على متوسطات السوق لعقارات تجارية مشابهة.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم تحديد معدل الخصم والمعدل النهائي استنادًا إلى خصائص العقار وموقعه ونوعية المستأجرين وطبيعة العقود التأجيرية.

المعدلات المستخدمة تعكس مستوى المخاطر المتعلق بالعقار واستقرار تدفقاته النقدية المتوقعة.

افتراضات عامة:

تم اعتبار العقار خاليًا من أي عيوب قانونية أو إنشائية قد تؤثر على استمرارية تشغيله أو تحقيقه للعوائد.

تم افتراض استمرارية العقود الحالية أو تجديدها وفق شروط السوق السائدة، ما لم ترد بيانات مخالفة لذلك.

لم يتم استخدام أسلوب السوق أو أسلوب التكلفة نظرًا لاعتماد التقييم بالكامل على نهج الدخل وتحقيق المنفعة من العقار القائم.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	-	طبيعة الملكية	-	شمالاً	شارع عرض 30 م	بطول	30.2
رقم الصك	-	تاريخ الصك	-	جنوباً	جار	بطول	27.7
رقم القطعة	-	رقم المخطط	-	شرقاً	شارع عرض 30م	بطول	30
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	جار	بطول	24.4
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض			م^2
رقم الرخصة	1432 /13056	تاريخ الإصدار	1432/07/14 هـ	إجمالي مسطحات المباني			2,359.98 م^2
نوع الرخصة	تعديل مخططات بناء	نظام البناء	-	مواصفات المبنى			العقار عبارة عن مبنى تجاري اداري



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار	
البند	وصف العقار
نوع العقار	☐ سكني ■ تجاري ☐ مكتبي ☐ فندقي ☐ زراعي ☐ أخرى : متعدد الاستخدام
شاغريه المبنى	☐ شاغر ■ مستخدم
استخدام المبنى	■ مطابق للرخصة والتنظيم ☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم
نوع الإنشاء	■ خرساني مسلح ☐ حوائط حاملة ☐ معدني ☐ أخرى
الحالة العامة للعقار	☐ جديد ■ مستخدم ☐ يحتاج صيانة ☐ متهالك
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	■ كهرباء ■ مياه ■ هاتف ■ صرف صحي



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (366,334 **ريال سعودي**) والذي تم الحصول عليها من خلال (**العميل**) .
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (**7%**)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (7%)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (**7**)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (**9.10%**) .
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (**2.10%**).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة **(7.00%).**

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	0.83%	AS valuar
معدل الخصم	**9.10%**	
معدل النمو	2.10%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	7.00%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الرياض	الرياض هي عاصمة المملكة العربية السعودية ، وتقع في الجزء الشرقي من هضبة نجد، وهي أكبر مدينة في المملكة العربية السعودية، حيث تبلغ مساحتها 1435 كم مربع، وتعد واحدة من أسرع المدن توسعاً في المساحة، ويبلغ عدد سكانها حوالي 5.25 مليون نسمة حيث تقع على هضبة رسوبية يصل ارتفاعها نحو 600 متر فوق سطح البحر في الجزء الشرقي لشبه الجزيرة العربية، وتحوي عدة تكوينات بيئية فتتميز طوبغرافية المدينة بين التلال والأودية، ومن أهم هذه التكوينات التكوينة الجبلية التي تتكون من صخور جيرية الواقعة في غربي المدينة، وتكوين العرب الذي يتكون من الصخور الكلسية، وصخور البريشا، والصخور الجيرية الواقعة في الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	5 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	1.9 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	35 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

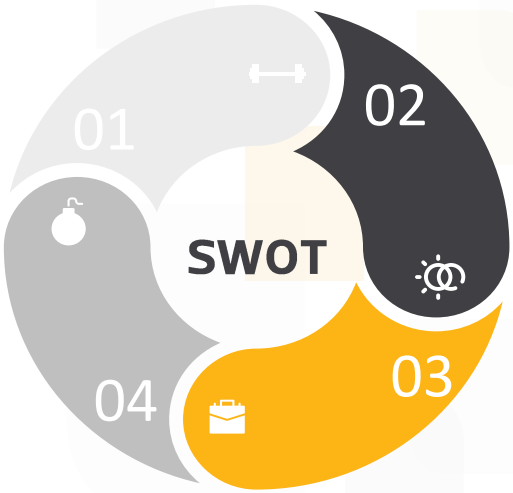
2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	حي الضباب في الرياض يُعد من الأحياء الحيوية والمميزة في قلب العاصمة السعودية، ويتميز بموقعه الاستراتيجي وسط المدينة، حيث يقع على امتداد طريق الضباب الشهير، بالقرب من الدوائر الحكومية، والمراكز المالية، والمستشفيات الكبرى، مما يجعله نقطة وصل مهمة بين مختلف أحياء الرياض.يضم الحي مزيجًا من المباني الإدارية، والفنادق، والشقق السكنية، ويُعرف بطابعه التجاري النشط ووجود عدد كبير من الشركات والمكاتب، إلى جانب المطاعم والمقاهي الراقية. كما يتمتع بقربه من الطرق الرئيسية مثل طريق الملك فهد وطريق مكة المكرمة، مما يسهم في سهولة التنقل والوصول السريع إلى أبرز معالم المدينة.
المزايا	حي المعذر في الرياض أنه يتمتع بموقع استراتيجي قريب من أهم الطرق الرئيسية مثل طريق الملك خالد وطريق مكة، ما يسهّل التنقل والوصول السريع إلى أغلب أحياء الرياض. يتميز الحي بهدوئه وخصوصيته مع توفر الأمان، إضافة إلى انتشار المساحات الخضراء والحدائق الصغيرة التي تمنح الحي طابعًا مريحًا للعائلات. كما يضم خدمات متكاملة من مدارس ومستشفيات وأسواق، ويوجد به عدد من السفارات والفنادق الراقية، مما يعكس رقي المنطقة وارتفاع مستوى الخدمات فيها، ويزيد من قيمتها الاستثمارية.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"



في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه

1- نقاط القوة :

- ❑ يقع المشروع على شارع تجاري متميز في حي الضباب
- ❑ العقار يقع على واجهتين.
- ❑ التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- ❑ توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- ❑ توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- ❑ المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- ❑ تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ❑ ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- ❑ الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- ❑ قرب الموقع في حي الضباب بمدينة الرياض من مناطق حيوية مثل وسط المدينة (حوالي 3 كم) ومطار الملك خالد الدولي (حوالي 40 كم)، بالإضافة إلى اتصاله المباشر بأهم المحاور مثل طريق الملك فهد وطريق مكة المكرمة، يجعل منه نقطة جذب رئيسية للشركات والمستثمرين، خصوصًا في القطاعات التجارية والإدارية.
- ❑ ارتفاع الطلب على الوحدات التجارية والسكنية في المنطقة نتيجة النمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية. وسط المدينة (3كم)
- ❑ إمكانية التعاون مع علامات تجارية معروفة لإنشاء محلات تجارية ومطاعم ومقاهي تعزز حركة الزوار. يقع المشروع ضمن الاحياء الراقية
- ❑ نامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية بالرياض، مما يرفع من جاذبية الموقع للعقارات التجارية والسكنية.
- ❑ قرب المشروع من مناطق السفارات والمنشآت الحكومية ما يزيد من الطلب على المكاتب التجارية والسكن الفاخر.

4- التهديدات :

- ❑ المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- ❑ أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- ❑ التقلبات الاقتصادية وأسعار الفائدة قد تؤدي لتأجيل قرارات الاستثمار من بعض العملاء.
- ❑ ظهور منافسين يقدمون خدمات تكميلية متقدمة (مثل المباني الذكية والتقنيات الحديثة) قد يجذب بعض العملاء بعيدًا عن المشروع.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر
احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي
درجة التأثير: تأثير الخطر على القيمة السوقية
مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:
لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

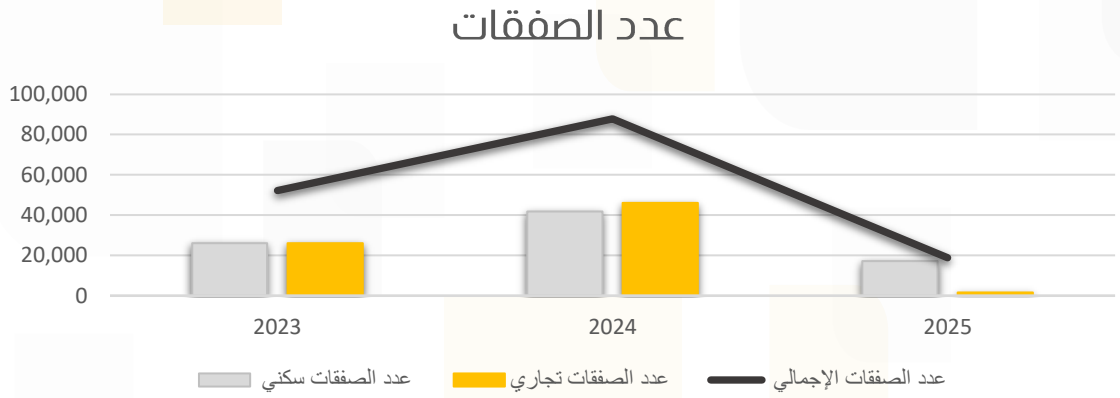
فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.5 تحليل السوق والمؤشرات الاقتصادية

عدد الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	26,123	26,099	52,222
2024	41,742	46,038	87,780
2025	17,154	1,653	18,807



قيمة الصفقات في مدينة الرياض :

السنة	سكني	تجاري	الإجمالي
2023	32,420,246,692.00 ر.س.	27,322,332,331.00 ر.س.	59,742,579,023.00 ر.س.
2024	53,570,086,143.00 ر.س.	30,159,385,709.00 ر.س.	83,729,471,852.00 ر.س.
2025	200,581,545,821.00 ر.س.	36,343,124,415.00 ر.س.	236,924,670,236.00 ر.س.



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

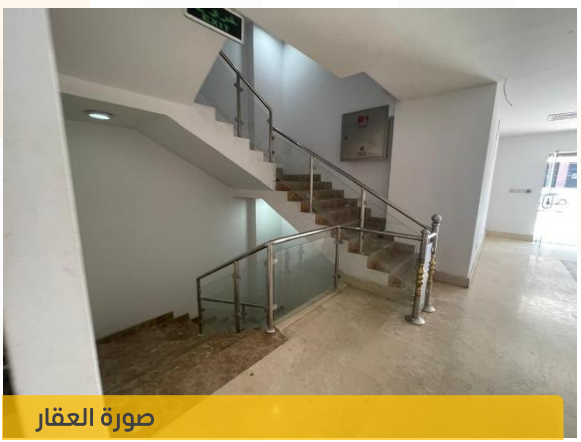
2.6 صور العقار

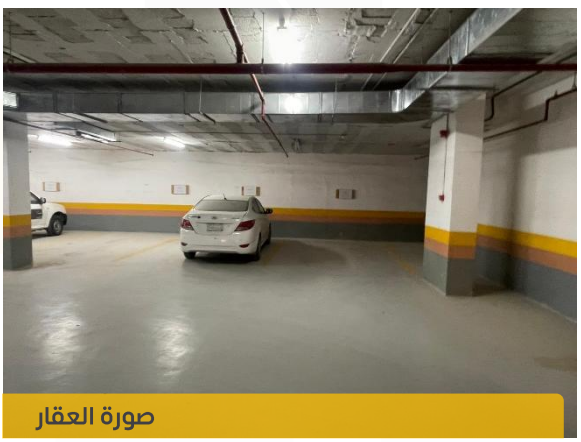

صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.1.1 (بيانات المساحات التأجيرية للعقار)

إفتراضات مسطحات المباني				
رقم الدور	عدد الأدوار	إجمالي مساحة الأدوار	نسبة المساحة التأجيرية %	المساحة التأجيرية
القبو	1.00	781.94	0%	0.00
الدور الأرضي	1.00	218.20	85%	185.47
الدور الاول	1.00	226.64	85%	192.64
الدور الثاني	1.00	226.64	85%	192.64
الدور الثالث	1.00	226.64	85%	192.64
الدور الرابع	1.00	226.64	85%	192.64
الدور الخامس	1.00	226.64	85%	192.64
الدور السادس	1.00	226.64	85%	192.64
الإجمالي		2,359.98		1,155.86

3.1.1.2 (بيانات دخل العقار)

دخل المحلات التجارية							
Rate Increase %	*0.00%*	*2.10%*	*2.10%*	*2.10%*	*2.10%*	*2.10%*	*2.10%*
Year	*30/06/2026 31/12/2026*	*01/01/2027 31/12/2027*	*01/01/2028 31/12/2028*	*01/01/2029 31/12/2029*	*01/01/2030 31/12/2030*	*01/01/2031 21/05/2031*	
	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	%
المساحة التأجيرية	185.5	185.5	185.5	185.5	185.5	185.5	
معدل الإشغال	50.68%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	38.63%	
متوسط القيمة الإيجارية	926	945	965	985	1,006	1,027	
إجمالي الدخل الإيجاري	87,005.80	175,282.01	178,962.93	182,721.16	186,558.30	73,580.89	
الإشغار وخسائر الإئتمان	-6,090.41	-12,269.74	-12,527.41	-12,790.48	-13,059.08	-5,150.66	7%
الصيانة والتشغيل	-8,091.54	-16,301.23	-16,643.55	-16,993.07	-17,349.92	-6,843.02	10%
صافي الدخل	72,823.86	146,711.04	149,791.98	152,937.61	156,149.30	61,587.20	83%

دخل المكاتب							
Rate Increase %	*0.00%*	*2.10%*	*2.10%*	*2.10%*	*2.10%*	*2.10%*	*2.10%*
Year	*30/06/2026 31/12/2026*	*01/01/2027 31/12/2027*	*01/01/2028 31/12/2028*	*01/01/2029 31/12/2029*	*01/01/2030 31/12/2030*	*01/01/2031 21/05/2031*	
	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	%
المساحة التأجيرية	1,155.9	1,155.9	1,155.9	1,155.9	1,155.9	1,155.9	
معدل الإشغال	50.68%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	38.63%	
متوسط القيمة الإيجارية	599	611	624	637	651	664	
إجمالي الدخل الإيجاري	350,668.92	706,458.11	721,293.73	736,440.90	751,906.16	296,561.04	
الإشغار وخسائر الإئتمان	-24,546.82	-49,452.07	-50,490.56	-51,550.86	-52,633.43	-20,759.27	7%
الصيانة والتشغيل	-32,612.21	-65,700.60	-67,080.32	-68,489.00	-69,927.27	-27,580.18	10%
صافي الدخل	293,509.89	591,305.44	603,722.86	616,401.04	629,345.46	248,221.59	83%

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.1.3 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	7 سنوات
معدل الخصم	9.10%
معدل العائد عند التخارج	7.00%

3.1.1.4 (جدول التدفقات النقدية)

Rate Increase %		0.00%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%	2.10%
Year		30/06/2026 31/12/2026	01/01/2027 31/12/2027	01/01/2028 31/12/2028	01/01/2029 31/12/2029	01/01/2030 31/12/2030	01/01/2031 21/05/2031
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه
نسبة الإنجاز		0%	0%	0%	0%	0%	100%
إجمالي صافي الدخل		366,334	738,016	753,515	769,339	785,495	309,809
القيمة الإيجارية للوحدة		-177,397	-350,000	-350,000	-350,000	-350,000	-136,150
الإجمالي		188,937	388,016	403,515	419,339	435,495	173,659
معامل الخصم السنوي		0.96	0.88	0.80	0.74	0.68	0.62
القيمة الحالية		180,886	340,497	324,562	309,156	294,287	107,562

3.1.1.5 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
قيمة حق المنفعة	1,556,950.58
القيمة النهائية للمنفعة	1,557,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.1.6 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للمحلات التجارية)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	1,029 رس / م2		1,034 رس / م2		905 رس / م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	تجاري	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %	تجاري	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		1,029 رس / م2		1,034 رس / م2		905 رس / م2	
التشطيب	جيد جدا	ممتاز	-7.5 %	ممتاز	-7.5 %	ممتاز	-7.5 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	2	1	2.5 %	2	0.0 %	2	0.0 %
المساحة (م2)	70.0	34.0	-5.3 %	116.0	2.0 %	135.0	2.4 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	-106 رس / م2	-10.3 %	-57 رس / م2	-5.5 %	-46 رس / م2	-5.1 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	923 رس / م2		977 رس / م2		859 رس / م2	
نسب الترجيح	-	30 %		40 %		30 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	926 رس					

3.1.1.7 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

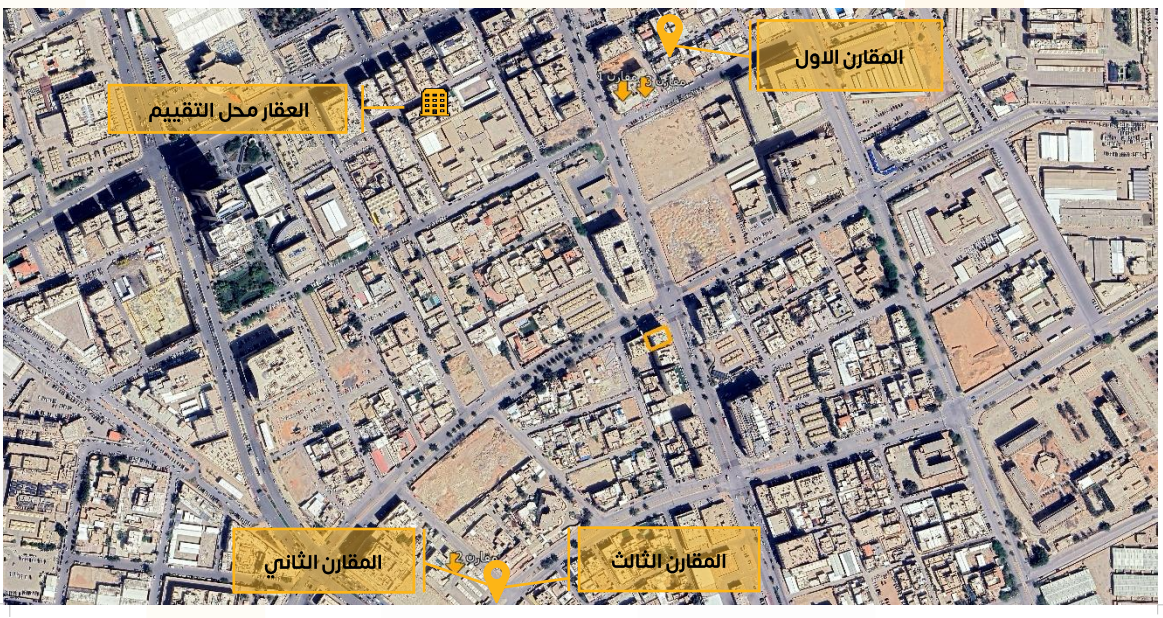
3.1 التقييم

3.1.1 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.

3.1.1.8 (مصادر دخل العقار جدول التسويات للمكاتب الإدارية)

المعايير	العقار محل التقييم	المقارن الأول		المقارن الثاني		المقارن الثالث	
		البيان	% الضبط	البيان	% الضبط	البيان	% الضبط
قيمة المتر للعقار	-	725 رس / م2		600 رس / م2		600 رس / م2	
نوع المقارن		عقد		عقد		عقد	
التاريخ		2025		2025		2025	
ظروف السوق		نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %	نفس الظروف	0.0 %
الاستخدام	مكتبي	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %	مكتبي	0.0 %
قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف		0		0		0	
قيمة المتر بعد التسوية		725 رس / م2		600 رس / م2		600 رس / م2	
التشطيب	جيد جدا	ممتاز	-10.0 %	ممتاز	-10.0 %	ممتاز	-10.0 %
سهولة الوصول للعقار	سهل	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %	سهل	0.0 %
عدد الواجهات	2	2	0.0 %	1	2.5 %	2	0.0 %
المساحة (م2)	70.0	80.0	0.6 %	135.7	2.4 %	70.0	0.0 %
قيمة التسوية / نسبة الضبط	-	-68 رس / م2	-9.4 %	-30 رس / م2	-5.1 %	-60 رس / م2	-10.0 %
قيمة المتر بعد التسوية	-	657 رس / م2		570 رس / م2		540 رس / م2	
نسب الترجيح	-	40 %		40 %		20 %	
قيمة المتوسط الموزون	-	599 رس					

3.1.1.9 خريطة جوية التي توضح موقع المقارنات:



صورة جوية توضح موقع المقارنات

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

KPI's	Project
قيمة حق المنفعة	1,556,950.58
القيمة النهائية للمنفعة	1,557,000.00

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

	رأي القيمة النهائية
رأي المقيم	1,557,000.00
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط مليون وخمسمائة وسبعة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

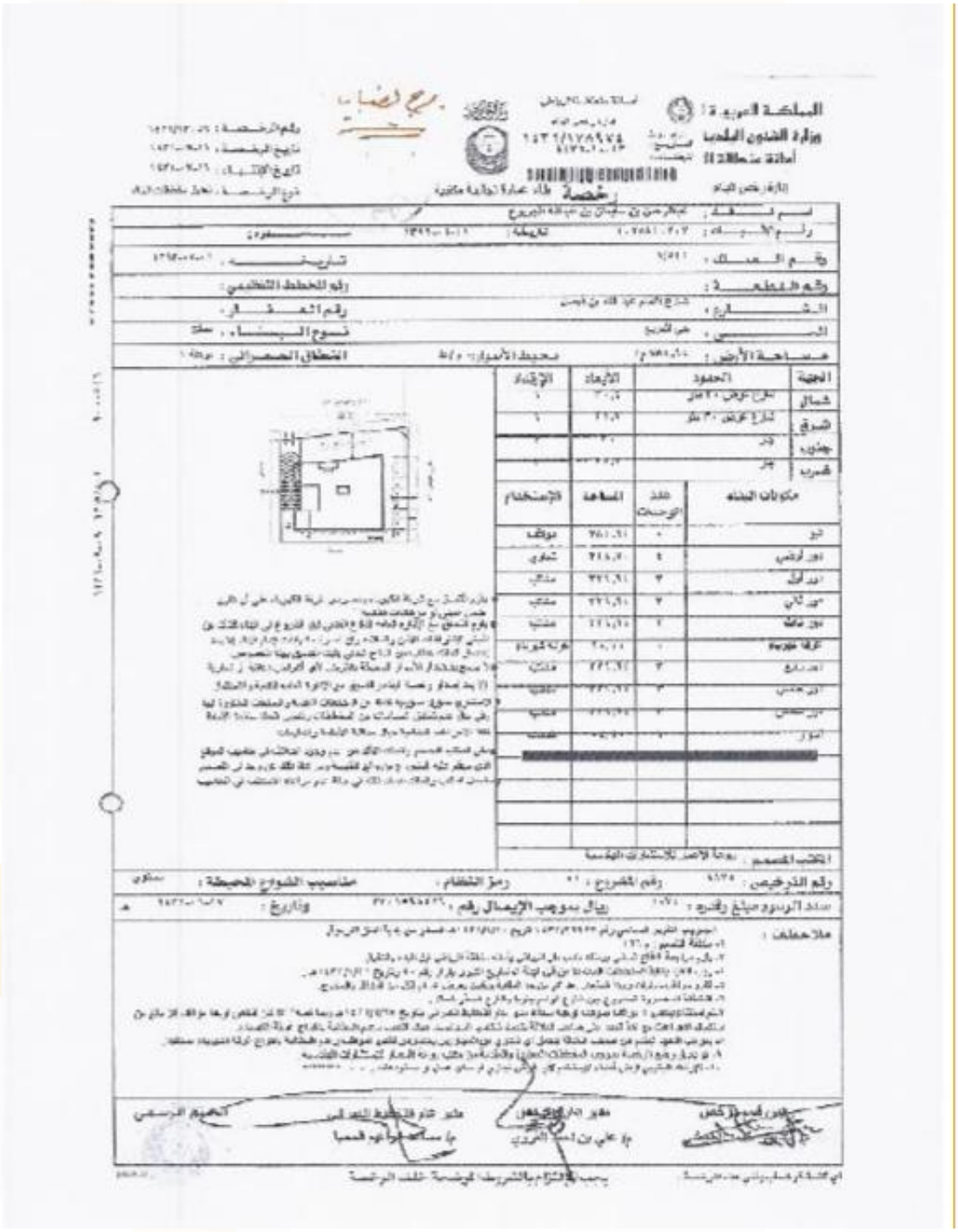
Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة رخصة البناء



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

تقرير تقييم

مستشفى برجيل





2026/07/23 م

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

محتويات التقرير

م	العنوان	
1	الفصل الأول: المقدمة	454
1.1	الملخص التنفيذي	457
1.2	الشروط والأحكام	458
1.3	معايير التقييم الدولية	495
1.4	العقار محل التقييم	460
1.5	آلية التقييم	462
2	الفصل الثاني: النبذة الجغرافية والاقتصادية	463
2.1	نبذة عن العقار على مستوى المدينة	464
2.2	نطاق البحث والمؤثرات	465
2.3	صور العقار	468
3	الفصل الثالث: التقييم	469
3.1	التقييم	470
3.2	النتائج الأولية	472
3.3	القيمة النهائية	472
3.4	صلاحية المراجعة والتوضيح	472
4	الفصل الرابع: الملاحق	473
4.1	صور مستندات العقار	474

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

الفصل الأول

المقدمة

1.1 الملخص التنفيذي
1.2 الشروط والأحكام الخاصة
1.3 معايير التقييم الدولية
1.4 العقار محل التقييم
1.5 آلية التقييم

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
بيانات العقار	اسم العقار	مستشفى برجيل
	نوع العقار	مستشفى
	الموقع	حي الشرق - الشارقة - الإمارات العربية المتحدة
	نوع الملكية	حرة
	بيانات الصك	الرقم: 2936
		التاريخ: 1443/07/02هـ
		المالك: ركن المعذر للاستثمار ذ م م شركة شخص واحد
بيانات العميل	مساحة الأرض	6,033.2 م^2
	مساحة مسطحات البناء	-
	الجهة الموجه لها التقرير	السادة/ شركة أصول وبخيت
	مستخدمون آخرون للتقرير	لا يوجد
التقييم	الغرض من التقييم	تقييم صندوق ريت
	الاستخدام المقصود	إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت
	تاريخ معاينة العقار	2026/06/23 م
	تاريخ التقييم	2026/06/30 م
	أساليب التقييم المتبعة	أسلوب الدخل
	الأسلوب والطريقة المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	معايير التقييم المتبعة	يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية2024 التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية، والذي أقر تنفيذها في عام 2025.
	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.
التقرير	الرقم المرجعي	16842
	نوع التقرير	سردي تفصيلي
	تاريخ التقرير	2026/07/23 م
	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي		
إخلاء المسئولية	مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": ❖ صك ❖ رخصة البناء تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم
	حدود المسئولية	تم إنجاز تقرير التقييم بناء على طلب العميل ، و بناء على المعلومات و صور المستندات المقدمة منه. اننا نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية ، و كافة نتائج التقييم قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف العرض و الطلب والعوامل الاقتصادية المعرضة للتغيير بشكل عام.
	الاستعانة بأخصائي أو مؤسسات وخدمات	تم الرجوع إلى بيانات سوقية منشورة في عددت منصات إلكترونية مثل ["بسيطة" Paseetah ، عقار ساس ، عقار]، وهي منصات سعودية مختصة في تحليل بيانات السوق العقاري وعرض الصفقات التنفيذية الصادرة في البورصة العقارية وعقود التأجيرية الصادرة في منصة سكني وعروض المستثمرين لعقارات الشخصية أو الاستثمارية داخل المملكة ، وذلك لدعم تحليل اتجاهات الأسعار ومعدلات العائد في المنطقة التي يقع بها العقار محل التقييم. البيانات المستخدمة تم الاطلاع عليها بتاريخ التقييم ، وتم الاستفادة منها في التحقق من معقولية القيم السوقية للعقارات المشابهة. ونؤكد أنه تم تحليل وتقييم البيانات بشكل مهني مستقل وفقًا لمعايير التقييم الدولية، وتبقى المسؤولية الكاملة عن نتائج التقييم على عاتق المقيم.
	العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG)	تم أخذ العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESGفي الاعتبار ضمن نطاق التقييم، حيث تم تقييم مدى تأثير هذه العوامل على القيمة السوقية للعقار محل الدراسة، وذلك وفقًا لمتطلبات IVS 2025. لم يتم رصد أي عوامل بيئية أو اجتماعية جوهرية تؤثر سلبًا على العقار قيد التقييم في تاريخ التقييم، كما أن الجوانب التنظيمية المرتبطة بالحوكمة والامتثال تُعتبر مستقرة ومكتملة بحسب المعلومات المتاحة.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.1 الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي للتقرير		
الافتراضات	الافتراضات	تم افتراض صحة المستندات المقدمة من قبل العميل وهي عبارة عن :- الصك رخصة البناء
	الافتراضات الخاصة	
المقيمون	معد التقرير	الاسم: أحمد بدير رقم العضوية: 1220002914، منتسب فرع العقار فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %20 التوقيع
	مقيم عقاري	الاسم: عبدالملك منصور الجهني رقم العضوية: 1210003639 فئة العضوية: منتسب نسبة المساهمة: %45 التوقيع
	مدير التقييم	الاسم: عاصم يسن محمد أحمد يسن رقم العضوية: 1220001314 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع
	مراجع التقييم	الاسم: ياسر إبراهيم أسعد رقم العضوية: أساسي زميل فئة العضوية: Fellow Member, MRICS ،1210000124 نسبة المساهمة: %5 التوقيع
	العضو المنتدب (معتمد التقرير)	الاسم: محمد عبد الله مصيري رقم العضوية: 1210000543 فئة العضوية: أساسي زميل نسبة المساهمة: %15 التوقيع
نتيجة التقييم	الرأي النهائي للقيمة	رقما: 120,318,000 العملة: ريال سعودي كتابة: فقط مائة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثمانية عشر ألف ريال سعودي لا غير
نسخة التقرير	نهائية	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري
2

1.2 الشروط والأحكام الخاصة

أسس ومعايير التقييم المستخدمة في هذا التقرير هي حسب معايير التقييم الدولية "IVS" الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

تم افتراض عدم وجود ظروف خاصة بالعقار مدار الدراسة قد يكون لها تأثير على القيمة السوقية له سواء انخفاضا أو ارتفاعا بتاريخ التقييم.

المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أية تعديات على حدود العقار مالم يتم ذكر ذلك في التقرير.

نوع التقرير:

ان هذا التقرير خاص بالمستخدمين المذكورة أسمائهم بالتقرير ، ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي أعد من أجله ، ويعتبر هذا التقرير ككتلة واحدة ولا يجوز تجزئته أو الاعتماد على جزء منه.

تحديد مسؤوليه:

ان كافة التحليلات و الأسعار المذكورة في هذا التقرير ناتجة عن الدراسة الميدانية في السوق العقارية المحيطة بالعقار مدار الدراسة، و نؤكد على أن جميع النتائج و القيم المذكورة في هذا التقرير هي بيانات تقديرية مرتبطة بنتائج التقييم الذي توصل لها المقيم من خلال العينات التي تم الاعتماد عليها في التقرير والتي تمثل بيانات السوق التنافسي ، و كافة هذه النتائج قابلة للزيادة أو النقصان بناء على عوامل خارجة عن ارادتنا، و هي على سبيل المثال لا الحصر ظروف اتجاهات العرض و الطلب للمنتجات العقارية ، و الظروف الاقتصادية المتغيرة بشكل عام، وهذه النتائج التقديرية الواردة في تقرير التقييم، ناتجة من تحليل السوق الحالي وحسب التاريخ المحدد لهذا التقرير، اننا غير مسؤولين عن صحة صور الصكوك المقدمة من المالك أو المقدمة من الجهة الطالبة للتقييم، ولا نتحمل اي مسؤولية تجاه اي معلومة مقدمة من العميل و التي من المفترض صحتها و سلامتها بشكل كامل، و امكانية الاعتماد عليها في التقييم.

صلاحية تقرير التقييم:

نصادق على أن القيمة الواردة في هذا التقييم، هي قيمة تقديرية مرتبطة بيانات السوقية المتاحة في تاريخ التقييم، ونؤكد على ان القيمة المقدرة الواردة في هذا التقرير ناتجة من تحليل السوق العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة بتاريخ إنجاز تقرير التقييم.

علماً أنه قد تتغير القيمة المقدرة هنا بشكل كبير وغير متوقع خلال فترة قصيرة نسبيًا (بما في ذلك نتيجة لتحركات السوق العامة أو العوامل الخاصة بممتلكات معينة). نحن لا نتحمل المسؤولية عن الخسائر الناتجة عن هذه التغييرات اللاحقة في القيمة.

لذا نصادق بأن صلاحية التقرير صالحة في تاريخ التقييم المحدد فقط.

نطاق البحث:

هو البحث الميداني والمسح لمنطقة العقار محل التقييم والعقارات المشابهة له المتوفرة، وقد بذلنا كافة إمكانياتنا وخبراتنا في جمع البيانات وتحليلها لإنجاز هذا التقرير فيما يخص الهدف منه.

مستندات العقار :

اعتمدنا في هذا التقييم على المعلومات وصور مستندات العقار المقدمة لنا من العميل، وافترضنا ان جميعها صحيحة وبناء عليها تم انجاز هذا التقييم.

أسلوب التقييم ومصادر المعلومات:

للوصول إلى قيمة العقار فقد قمنا بالكشف الفعلي على العقار، و قمنا بالبحث الميداني و دراسة المنطقة المحيطة، و جمع المعلومات العقارية في منطقة العقار مدار الدراسة، و تم دراسة أسعار الأراضي المشابهة في منطقة العقار مدار الدراسة، و المبيعات المشابهة، و تم الاستعانة بآراء ذوي الخبرة المهنية ، و كذلك معلومات من السوق العقارية، وتم استخلاص معدل سعر المتر ، كما تم الرجوع إلى قاعدة البيانات المتوفرة لدى قسم التقييم و الدراسات لدينا، و التي نعتقد من وجهة نظرنا كخبراء عقاريون أنها صحيحة، و ذلك لمزيد من الاستئناس و المقارنات للوصول إلى تقدير القيمة السوقية للأرض مدار الدراسة مع الاخذ بعين الاعتبار مساحتها و استخداماتها و الشوارع المحيطة بها، و مميزاتها أو سلبياتها – ان و جدت.

كما تم فحص البيانات المتاحة في تاريخ التقييم واستخدام أسلوب التقييم المناسب حسب ما تم إيضاحه في آلية التقييم المدرجة في هذا التقرير

إخلاء المسؤولية:

يعتبر هذا التقرير خاص وموجه للعميل أو المستخدمين الموضحين في التقرير ولا يجوز استخدام التقرير من قبل مستخدمين آخرين إلا بعد الرجوع وأخذ موافقتنا الخطية على ذلك.

تضارب المصالح:

تعريف تضارب المصالح هو " أي علاقة تهدد استقلالية المقيم أو الموضوعية" لذلك نؤكد أنه لم يكن لدينا أي مشاركة سابقة / حديثة مع الممتلكات قيد التقييم أو العميل ، وبالتالي لا يوجد تضارب في المصالح في إكمال إجراءات تقييم العقار.

سرية المعلومات :

يعتبر هذا التقرير خاضع لسياسية الشركة في تطبيق سرية المعلومات وأن هذا التقرير يتم الاطلاع عليه فقط من قبل المشاركين في إعداد هذا التقرير والمستخدمين لهذا التقرير ، ولا نتحمل أي مسؤولية في حال تم الاطلاع على هذا التقرير بدون الموافقة على ذلك من قبلنا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

الغرض من إعداد هذا التقرير والغرض المقصود :

يتم تحديد الغرض من التقييم بناءً على إفادة العميل أثناء تحديد نطاق العمل عند التعاقد لإعداد هذا التقرير حيث يؤثر الغرض من التقييم على أساس القيمة.

حيث أن الغرض من التقييم : **(تقييم صندوق ريت)**

الغرض المقصود : **(إعداد تقرير تقييم لعام 2026م لصندوق ريت)**

أساس القيمة :

بناءً على الغرض من التقييم يتم تحديد أساس للقيمة وأساس القيمة لهذا التقرير : **(القيمة السوقية)**

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

فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض :

تصف فرضية القيمة أو الاستخدام المفترض على الظروف المتعلقة بكيفية استخدام الأصل محل التقييم ويمكن أن تتطلب أسس مختلفة من القيمة فرضية قيمة معينة أو تسمح بالنظر في عدة فرضيات للقيمة.

وتم تحديد فرضية القيمة بـ : **(الاستخدام الحالي)**

أساليب التقييم والطرق المستخدمة :

هناك ثلاث أساليب رئيسية للتقييم العقاري وهي تعتمد على المبادئ الاقتصادية لتوازن الأسعار وتوقع الفوائد ، والاستبدال:

- أسلوب السوق (طريقة المقارنات)
- أسلوب التكلفة (طريقة الإهلاك)
- أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار ، طريقة التدفقات النقدية ، طريقة الأرباح)

❑ طريقة القيمة المتبقية : هي مزيج من أسلوب السوق وأسلوب الدخل وأسلوب التكلفة.

ولكل أسلوب من هذه الاساليب طرق مختلفة ومفصلة للتطبيق .

ويهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم على إيجاد الطريقة الأنسب للأصل محل التقييم .

<u>وتم استخدام الأساليب التالية في إعداد هذا التقرير.</u>

1. **أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية.**

تاريخ المعاينة :

تاريخ المعاينة هو تاريخ إجراء عملية الفحص الميداني للعقار قيد التقييم حيث أنه تم إجراء المعاينة بتاريخ : **(2025/06/23 م)**.

تاريخ التقييم :

تاريخ التقييم هو تاريخ إبداء الرأي وتم إبداء الرأي في تاريخ **(2026/06/30 م)**.

تاريخ التقرير :

تاريخ التقرير هو تاريخ إصدار التقرير وتم إصدار التقرير في تاريخ **(2026/07/23 م)**.

نوع التقرير:

يتم في نطاق العمل مع العميل تحديد نوع التقرير المعتمد لإنجاز المهمة وتم تحديد نوع التقرير : **(سردي تفصيلي)**.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.3 معايير التقييم

استخدام أسلوب الدخل كأسلوب رئيسي:

تم استخدام أسلوب الدخل كطريقة رئيسية في تقييم العقار.

العقار عبارة عن مستشفى تجاري مؤجر بعقد إيجار طويل الأجل.

تم بناء التقييم بالكامل على التدفقات النقدية المتوقعة من عقد الإيجار الذي يمتد لمدة 16 سنة، ويتضمن زيادات دورية في قيمة الإيجار.

افتراضات التدفقات النقدية المستقبلية:

تم إعداد نموذج التدفقات النقدية استنادًا إلى شروط العقد، مع احتساب الزيادات الإيجارية المحددة مسبقًا خلال فترة العقد.

نظرًا لأن العقد لا يتحمل المالك فيه أية تكاليف تشغيل أو صيانة، فقد تم اعتبار الدخل المتوقع كما هو دون خصم أي نفقات.

لم يتم إدخال أي افتراضات إضافية بخصوص معدلات إشغال أو تغيرات في السوق، نظرًا لاعتماد التقييم على دخل مضمون ومحدد بالعقد.

معدل الخصم ومعدل الرسملة:

تم تحديد معدل الخصم ليعكس مستوى المخاطر المنخفضة نسبيًا بسبب ثبات المستأجر وطول مدة العقد وشروط النمو في الإيجار.

كما تم مراعاة موقع العقار والسوق المحلي في إمارة الشارقة عند اختيار المعدل المناسب.

افتراضات عامة:

تم افتراض التزام المستأجر بجميع بنود العقد حتى نهاية مدته دون أي انقطاع.

تم اعتبار العقار خاليًا من أي عيوب قانونية أو فنية تؤثر على استمرارية العوائد.

لم يتم استخدام أسلوب السوق أو التكلفة، حيث تم الاعتماد بشكل كامل على أسلوب الدخل المستند إلى عقد إيجار موثق يتضمن نموًا محددًا.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

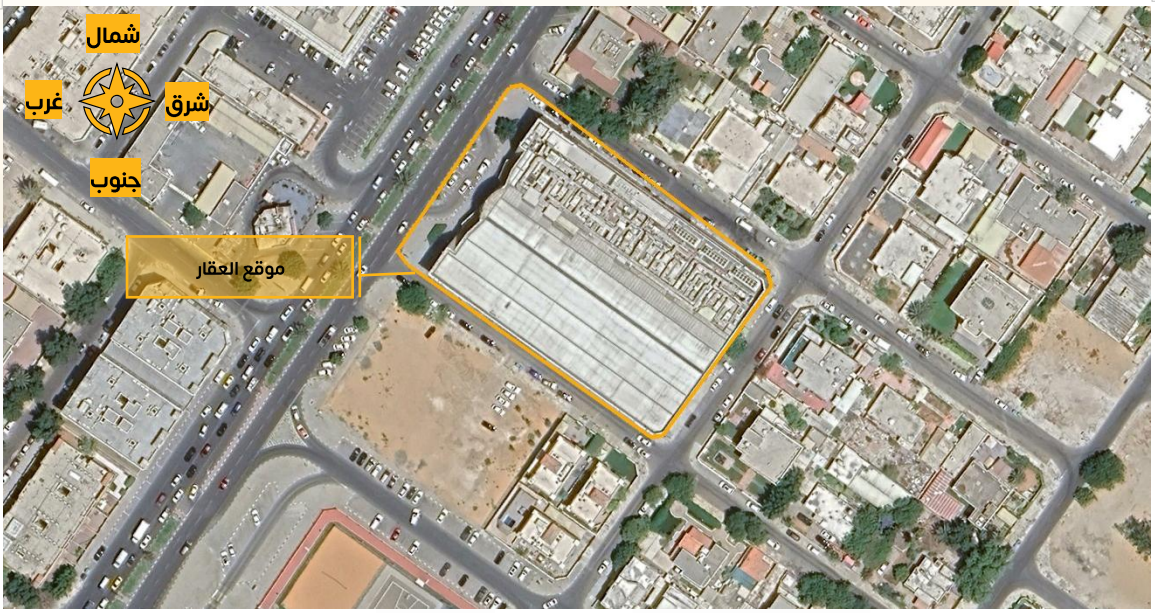
Square Meter 2
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.1 وصف بيانات ملكية العقار

معلومات الملكية

بيانات الصك				الحدود والأطوال			
كتابة عدل	-	طبيعة الملكية	حرة	شمالاً	طريق عرض 12.20م	بطول	98.31
رقم الصك	2936	تاريخ الصك	1443/07/02 هـ	جنوباً	طريق عرض 12.20م	بطول	97.77
رقم القطعة	30	رقم المخطط	1343	شرقاً	طريق عرض 12.20م	بطول	61.81
الموقع حسب google map		الموقع		غرباً	طريق عرض 36.60م	بطول	61.28
بيانات رخصة البناء				مساحة الأرض			6,033.2 م²
رقم الرخصة	2013 / 381	تاريخ الإصدار	1438/02/17 هـ	إجمالي مسطحات المباني			-م²
نوع الرخصة	-	نظام البناء	-	مواصفات المبنى			العقار عبارة عن مستتشفى



صورة توضح حدود العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

1.4 العقار محل التقييم

1.4.2 وصف بيانات العقار

معلومات العقار								
البند	وصف العقار							
نوع العقار	☐ سكني	☐ تجاري	☐ مكتبي	☐ فندقي	☐ زراعي	☑ أخرى : متعدد الاستخدام		
شاغريه المبنى	☐ شاغر	☑ مستخدم						
استخدام المبنى	☑ مطابق للرخصة والتنظيم	☐ غير مطابق للرخصة والتنظيم						
نوع الإنشاء	☑ خرساني مسلح	☐ حوائط حاملة	☐ معدني	☐ أخرى				
الحالة العامة للعقار	☐ جديد	☑ مستخدم	☐ يحتاج صيانة	☐ متهالك				
الخدمات المتوفرة بالمنطقة	☑ كهرباء	☑ مياه	☑ هاتف	☑ صرف صحي				



شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

1.5 آلية التقييم

1.5.1 أسلوب التقييم المستخدم

1.5.1.2 أسلوب الدخل:

يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.
وينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطائه أولوية للعقارات التكون لها القدرة في توليد دخل ويتعبر هذا الدخل هوا العنصر الأساسي المؤثر على قيمة العقار.

1.5.1.2.1 طرق أسلوب الدخل:

هناك ثلاث طرق رئيسية لأسلوب الدخل :

- ❑ طريقة الاستثمار.
- ❑ طريقة التدفقات النقدية.
- ❑ طريقة الأرباح.

وبالرغم من وجود عدة طرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية .

1.5.1.2.2 افتراضات طريقة التدفقات النقدية:

للبدء في حساب التدفقات النقدية للعقار يجب تحديد الافتراضية :

- ❑ إجمالي دخل العقار : يتم تحديد إجمالي دخل العقار إما من خلال القوائم المالية المقدمة من العميل أو افتراض دخل العقار حسب السوق ، حيث تم تحديد إجمالي صافي الدخل بـ (8,186,880 ريال سعودي) والذي تم الحصول عليها من خلال (العميل).
- ❑ نسبة الشواغر وخسائر الائتمان : تم تحديد نسبة الشواغر وخسائر الائتمان بـ (0%)
- ❑ مصاريف التشغيل : تم تحديد نسبة المصاريف التشغيلية للعقار بـ (0%)
- ❑ فترة تنبؤات التدفقات النقدية : تم تحديد فترة التنبؤات لـ (16)سنوات .
- ❑ معدل الخصم: تم تحديد نسبة معدل الخصم بـ (8.47%).
- ❑ معدل النمو: تم تحديد معدل النمو بنسبة (1.47%).
- ❑ معدل العائد: تم تحديد معدل العائد بنسبة (7.00%).

1.5.1.2.3 مصادر وآلية استنتاج المعدلات:

هناك عدة نماذج لاستنتاج معدل الخصم وتم استخدام نموذج المعدلات السائدة أو المستنتجة نموذج التجميع وباستخدام المعادلة التالية :

DR%= Free cap rate + RisK marKets + Inflation Rate + RisK property

معدل العائد : هناك عدة طرق لاستنتاج معدل العائد وتم استخدام طريقة تصحيح معدل العائد وذلك باستخدام المعادلة التالية:

Cap Rate = DC - G

والجدول التالي يوضح ذلك :

معدل الخصم بطريقة المعدل التراكمي		
المعدلات	%	المصدر
العائد الخالي من المخاطر	5.18%	MarKet - risK -premia
مخاطر السوق	3.09%	MarKet - risK -premia
مخاطر العقار قيد التقييم	0.20%	AS valuar
معدل الخصم	8.47%	
معدل النمو	1.47%	Saudi Center BanK
معدل العائد عند التخارج	7.00%	

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثاني

النبذة الجغرافية والمؤثرات

2.1 نبذة جغرافية عن العقار على مستوى المدينة.

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

2.3 تحليل السوق الموقع

2.4 صور العقار

2.1 نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

وصف العقار على مستوى المدينة	
نبذة عن مدينة الشارقة	قع الشارقة على الساحل الشرقي للخليج العربي، وتحدها من الجنوب إمارة دبي ومن الشمال إمارة عجمان، وتتميز بمزيج فريد من الطابع الثقافي والحضاري. وهي معروفة بتراثها الإسلامي الغني، ومؤسساتها التعليمية والثقافية مثل متحف الشارقة للفنون ومتحف الحضارة الإسلامية، كما أنها موطن لعدد من الجامعات والمراكز الأكاديمية المهمة مثل جامعة الشارقة والجامعة الأمريكية في الشارقة.



موقع العقار

صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب	المسافة
وسط المدينة	2 كم	**المرافق والخدمات**	0 كم
الطرق الإقليمية	6 كم	**مطار الملك خالد الدولي**	13 كم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.2 نطاق البحث والمؤثرات على العقار

نطاق البحث والمؤثرات على العقار	
نبذة عن الحي	ي الشرق في إمارة الشارقة يُعد من الأحياء الحيوية والمتميزة في قلب المدينة، ويتميز بموقعه الحيوي بالقرب من عدد من المؤسسات الحكومية، والمراكز الخدمية والتعليمية، إضافةً إلى قربه من الطرق الرئيسية مثل شارع الوحدة وشارع العروبة، ما يجعله نقطة وصل مهمة تربط بين وسط الشارقة ومناطقها الحيوية الأخرى.يضم الحي مزيجًا من المباني السكنية المتوسطة والفلل والمجمعات الحديثة، ويُعرف بهدوئه النسبي وتنظيمه العمراني الجيد، كما تنتشر فيه المساحات الخضراء والحدائق العامة التي تضفي طابعًا مريحًا للعائلات، إلى جانب توفر مجموعة من المطاعم، والمقاهي، والمحال التجارية التي تلبي احتياجات السكان اليومية.
المزايا	حي الشرق يتمتع بموقع استراتيجي قريب من كورنيش الشارقة ومناطق الجذب الثقافي مثل متحف الشارقة للفنون وسوق الشناصية التراثي، ما يُسهّل التنقل والوصول السريع إلى باقي أحياء المدينة. كما تتوفر في الحي خدمات متكاملة من مدارس، ومستشفيات، وأسواق، إضافة إلى مرافق حكومية ومراكز مجتمعية، مما يعكس رقي المنطقة وارتفاع مستوى الخدمات فيها، ويزيد من جاذبيتها للسكن والاستثمار ضمن بيئة حضرية متطورة ومستقرة.
العيوب	• لم يُلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار .
المتغيرات	إلى نهاية تاريخ الإستقصاء، لم يتم رصد أي متغيرات بمنطقة العقار المراد تقييمه.
التصرفات العقارية	• 5%

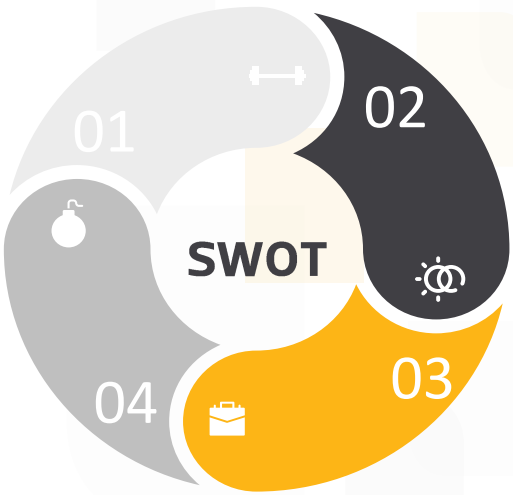


شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.3 تحليل السوق "الموقع"

في هذه المرحلة يتم تحديد المشروع الأفضل للعقار المراد تقييمه

1- نقاط القوة :



- قع مستشفى برجيل في موقع استراتيجي في حي الشرق بإمارة الشارقة، على شارع تجاري رئيسي وحيوي، بالقرب من شارع العروبة وشارع الملك عبدالعزيز، مما يسهم في سهولة الوصول إليه من مختلف مناطق الشارقة والإمارات المجاورة مثل دبي وعجمان، ويجعله مركزًا طبيًا بارزًا في المنطقة.
- المستشفى يتمتع بواجهتين مميزتين تطلان على شوارع رئيسية، ما يعزز من وضوح الموقع ويسهل الوصول إليه من قبل الزوار والمراجعين.
- التصاميم الخارجية والداخلية للمبنى حديثة وعصرية وتمثل عامل جذب للمستأجرين.
- توفر أنظمة أمان متقدمة تشمل كاميرات المراقبة، أنظمة إنذار، وخدمات حراسة على مدار الساعة.
- توفر الخدمات مثل مواقف السيارات مما يعزز من راحة الموظفين والزوار.
- المبنى خاضع للصيانة الدورية مما يساهم على الحفاظ على سلامته من أي ملاحظات فنية.

2- نقاط الضعف :

- تقلبات السوق العقاري قد تؤثر على معدلات الإشغال وأسعار الإيجارات.
- ارتفاع تكاليف الصيانة والتشغيل في حال انخفاض نسبة الإشغال.
- الحاجة المستمرة لتحديث الخدمات الداخلية لضمان تنافسية المشروع في السوق

3- الفرص :

- قرب مستشفى برجيل في الشارقة من مناطق حيوية مثل مطار الشارقة الدولي (حوالي 15 كم) ووسط المدينة (حوالي 7 كم)، مما يجعله نقطة جذب للمرضى والزوار والشركات الطبية.
- ارتفاع الطلب على الخدمات الصحية والطبية في المنطقة نتيجة للنمو السكاني وزيادة الأنشطة الاقتصادية والصناعية في الشارقة.
- إمكانية التعاون مع مراكز طبية ومختبرات وعلامات تجارية صحية معروفة لتعزيز جودة الخدمات وزيادة حركة المرضى.
- يقع المستشفى ضمن أحياء راقية ومتطورة، مما يعزز سمعة المستشفى ويزيد من ثقة المتعاملين به.
- تنامي الاستثمارات الحكومية في تحسين البنية التحتية لشبكة الطرق والخدمات الصحية في الشارقة، مما يرفع من جاذبية الموقع للمستشفيات والمراكز الطبية.
- قرب المستشفى من المناطق التجارية والحكومية، ما يزيد من الطلب على الخدمات الصحية المتخصصة للمقيمين والموظفين
- . 4- التهديدات :
- المنافسة العالية من المشاريع الجديدة في المنطقة قد تؤثر على نسب الإشغال والعوائد.
- أي تغييرات في الأنظمة أو التشريعات قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع.
- التقلبات الاقتصادية وارتفاع تكاليف التشغيل أو التمويل قد تؤدي إلى تقليص أو تأجيل قرارات الاستثمار أو التوسع.
- ظهور منافسين يقدمون خدمات طبية متقدمة أو حلول رقمية متطورة (مثل الطب عن بُعد أو الأنظمة الذكية) قد يسحب جزءًا من حصة السوق ويؤثر على جاذبية المستشفى

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.4 تحليل المخاطر"

مقياس تقييم المخاطر

احتمال الحدوث: منخفض / متوسط / عالي

درجة التأثير: تأثير الخطر على **القيمة السوقية**

مستوى الخطر: تقدير مهني ناتج عن دمج الاحتمال والتأثير

يهدف تحليل المخاطر إلى تحديد العوامل التي قد تؤثر على القيمة السوقية للعقار محل التقييم. وقد تم تصنيف هذه المخاطر وفق طبيعتها واحتمالية حدوثها ودرجة تأثيرها المحتملة، مع الأخذ في الاعتبار أن التقييم أعد بناءً على المعلومات المتاحة وقت إعداد التقرير ووفق الافتراضات والقيود الواردة فيه.

ملاحظة مهنية مهمة:

لم يتم إجراء فحوصات فنية أو قانونية متخصصة، ويعتمد التقييم على المعاينة الظاهرية والمستندات المقدمة، ويُفترض خلو العقار من أي عيوب جوهرية ما لم يثبت خلاف ذلك من الجهات المختصة.

فئة الخطر	وصف الخطر	احتمال الحدوث	درجة التأثير على القيمة	مستوى الخطر	إجراءات التخفيف والمعالجة
قانوني	نزاعات على الملكية، أخطاء في الصك، رهن أو قيود نظامية	منخفض	منخفض	منخفض	الصك ملكية حرة - لا يوجد عليه إيقاف أو رهن
تنظيمي	تعارض الاستخدام مع الأنظمة أو المخطط المعتمد	منخفض	منخفض	منخفض	لا يوجد تعارض في أنظمة البناء
تخطيطي	عدم توافق الموقع مع أعلى وأفضل استخدام	منخفض	منخفض	منخفض	متوافق مع مبدأ اعلى و افضل استخدام
سوقي	تقلبات العرض والطلب والأسعار	عالي	عالي	متوسط	الاعتماد على متوسطات سوقية ومقارنات متعددة
مالي	عدم دقة الإيجارات أو معدلات العائد المستخدمة	منخفض	منخفض	منخفض	استخدام بيانات سوقية موثوقة وهوامش تحفظية
إنشائي	عيوب إنشائية ظاهرة أو محتملة في المبنى	منخفض	منخفض	منخفض	المعاينة الظاهرية والإفصاح عن عدم الفحص الفني
تشغيلي	ضعف كفاءة التشغيل أو الإدارة (للعقارات المدرة للدخل)	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد معدلات إشغال وإيراد محافظة
بيئي	وجود ملوثات، أودية، مجاري سيول أو مشاكل تربة	منخفض	منخفض	منخفض	الإفصاح والافتراض بسلامة الموقع ما لم يثبت العكس
تمويلي	تغير شروط التمويل أو صعوبة التسييل	منخفض	منخفض	منخفض	لم يتم الإفصاح عن وجود تمويل من قبل رئيس الصندوق
زمني	تأخر البيع أو التأجير مقارنة بالتوقعات	منخفض	منخفض	منخفض	اعتماد فترة تسويق واقعية
تشريعي	تغير الأنظمة أو السياسات المؤثرة على القطاع	متوسط	متوسط	متوسط	الاعتماد على الأنظمة السارية وقت التقييم

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

2.4 صور العقار



صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار


صورة العقار

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

الفصل الثالث

التقييم

3. أساليب التقييم

3.1 التقييم

3.2 النتائج الأولية للقيمة .

3.3 القيمة النهائية للعقار

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية بالريال السعودي

3.1.1.1 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	16 سنوات
معدل الخصم	8.47%
معدل العائد عند التخارج	7.00%

3.1.1.2 (جدول التدفقات النقدية)

دخل العقار																
Rate Increase %		0.00%	1.4/%	1.4/%	1.4/%	1.4/%	1.4/%	1.4/%	1.4/%	1.4/%	1.4/%	1.4/%	1.4/%	1.4/%	1.4/%	1.4/%
Year		2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	2036-2037	2037-2038	2038-2039	2039-2040
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه	12.50سنه	13.50سنه	14.50سنه
نسبة الإنجاز		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	200%	300%	400%
إجمالي صافي الدخل		8,186,880	8,698,560	8,698,560	8,698,560	8,698,560	8,698,560	9,210,240	9,210,240	9,210,240	9,210,240	9,210,240	9,721,920	9,721,920	9,721,920	9,721,920
القيمة الإستردادية																138,884,571
الإجمالي		8,186,880	8,698,560	8,698,560	8,698,560	8,698,560	8,698,560	9,210,240	9,210,240	9,210,240	9,210,240	9,210,240	9,721,920	9,721,920	9,721,920	148,606,491
معامل الخصم السنوي		0.96	0.89	0.82	0.75	0.69	0.64	0.59	0.54	0.50	0.46	0.43	0.39	0.36	0.33	0.31
القيمة الحالية		7,860,743	7,699,861	7,098,609	6,544,306	6,033,287	5,562,171	5,429,481	5,005,514	4,614,653	4,254,312	3,922,110	3,816,728	3,518,694	3,243,933	45,713,871

3.1.1.3 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

Project	KPI's
120,318,272.88	NPV at Discount Rate - 8.47%
120,318,000.00	Property Value

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.1 التقييم

3.1.3 اسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية بالدرهم الاماراتي .

3.1.1.1 (افتراضات التنبؤات للتدفقات النقدية)

مدة المشروع	16 سنوات
معدل الخصم	8.47%
معدل العائد عند التخارج	7.00%

3.1.1.2 (جدول التدفقات النقدية)

دخل العقار															
Rate Increase %		0.00%	6.25%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	5.88%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Year		2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031	2031-2032	2032-2033	2033-2034	2034-2035	2035-2036	2036-2037	2037-2038	2038-2039
	%	0.50سنه	1.50سنه	2.50سنه	3.50سنه	4.50سنه	5.50سنه	6.50سنه	7.50سنه	8.50سنه	9.50سنه	10.50سنه	11.50سنه	12.50سنه	13.50سنه
نسبة الإنجاز		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
إجمالي صافي الدخل		8,000,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000
القيمة الإستردادية															
الإجمالي		8,000,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	8,500,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000
معامل الخصم السنوي		0.96	0.89	0.82	0.75	0.69	0.64	0.59	0.54	0.50	0.46	0.43	0.39	0.36	0.33
القيمة الحالية		7,681,308	7,524,098	6,936,571	6,394,921	5,895,567	5,435,205	5,305,543	4,891,254	4,509,315	4,157,200	3,832,581	3,729,604	3,438,374	3,169,885

44,670,371	
	135,714,286
145,214,286	

3.1.1.3 نتائج التدفقات النقدية (قيمة العقار بالدخل)

KPI's	Project
NPV at Discount Rate - 8.47%	117,571,795.73
Property Value	117,572,000.00

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

3.2 النتائج الأولية للقيمة

KPI's	Project
NPV at Discount Rate - 8.47%	120,318,272.88
Property Value	120,318,000.00

3.3 القيمة السوقية النهائية للعقار

	رأي القيمة النهائية
رأي المقيم	120,318,000
العملة	ريال سعودي
رأي المقيم (كتابة)	فقط مائة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وثمانية عشر ألف ريال سعودي لا غير

3.4 صلاحية المراجعة والتوضيح

تم التوصل الى القيمة السوقية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين وعليه تم إصدار هذا التقرير.

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

الفصل الرابع

الملاحق

4.1 صور مستندات العقار.

4.1 صورة الصك

Sharjah Government حكومة الشارقة
دائرة التسجيل العقاري
Real Estate Registration Department

سند ملكية

تاريخ السند	2022/02/03
رقم السند	2936

المنطقة	الضاحية	رقم الملك	الرقم الحكومي	المدينة
الفيحاء	حي الشرق	853	5	الشارقة

رقم المالك	اسم المالك	الحصص	ملاحظات
759961	ركن المعذر للاستثمار ذ م م شركة الشخص الواحد	كاملة	
**********			
**********			
**********			
**********			
**********			
**********			
**********			
**********			
**********			

إنه في هذا اليوم 2 من شهر رجب من سنة 1443 هجرية الموافق 2022/02/03 ميلادية جرى تسجيل المال غير المنقول الكائن بالموقع المذكور إعلاه بصفته أرض مبنية مساحتها 6033.2 مترا مربعا (64939.24 قدما مربعا)

أطواله:	ثمانية و تسعون مترا و 31 سم شمالا	سبعة و تسعون مترا و 77 سم جنوبا
	واحد و ستون مترا و 81 سم شرقا	واحد و ستون مترا و 28 سم غربا
حدوده:	طريق عرض 12.20 متر من الشمال	طريق عرض 12.20 متر من الجنوب
	طريق عرض 12.20 متر من الشرق	طريق عرض 36.60 متر من الغرب

وقد اتصل هذا المال غير المنقول بمن ذكر أعلاه بطريق (الشراء) بمبلغ وقدره مائة مليون درهم لا غير

لقد اعتمدت دائرة التسجيل العقاري معاملة التسجيل وإثباتا لذلك اعطي هذا السند.

مدير عام دائرة التسجيل العقاري

أي شطب أو تعديل في محتوى السند يلغيه تلقائيا

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

4.1 صورة رخصة البناء

الإمارات العربية المتحدة - حكومة الشارقة
بلدية مدينة الشارقة
United Arab Emirates – Sharjah Government
SHARJAH CITY MUNICIPALITY
Engineering Department الإدارة الهندسية

Building Permit إجازة بناء

رقم اجازة البناء: 2013 / 381
التاريخ: 2016-11-17

إضافة

نوع البناء : مسلح
المالك : 1 - البيان للعقارات
المقاول : 123782 الالهام لمقاولات البناء - ذ.م.م
الاستشاري : 725643 رواد التصميم للاستشارات الهندسية ذ.م.م
المنطقة : 3029 الفيحاء/الشارقة
منحة رقم : 5
ملك رقم : 853

وصف البناء المراد تشييده :

استعمال البناء : 2 تجاري
نوع البناء : 26 مبنى متعدد الطوابق
عدد الطوابق : 3 طو ابق
تفاصيل البناء : مستشفى طابق (سرداب+ارضي+اول)

على الاستشاري المشرف والمقاول المنفذ ... البلدية قبل الشروع بصب الواكل الخرسانية ...
Consultant and Contractor should obtain approval from ... before concreting any part of structure.

ملاحظات :
- يوجد ترخيص سابق.
- يوجد دفتر للمواصفات والتشطيبات الداخلية والخارجية معتمد من البلدية برقم 2016/5986.
- تاريخ توصيل الكهرباء المحدد من قبل هيئة كهرباء ومياه الشارقة: 2017/02.
- تم تعديل الاستعمال من مركز تجاري إلى مستشفى .

* مراجعة التعليمات والشروط خلف المستند
* في حالة اسناد بعض الاعمال التكميلية لمقاولي الباطن يجب التاكد من اجازتهم من البلدية ويتحمل المخالف كافة التبعات القانونية

القيمة			تاريخ الايصال	رقم الايصال
تم استيفاء رسوم اجازة البناء البالغ قدرها	60333	درهم	2016-09-18	900210245
تم استيفاء رسوم التامين البناء البالغ قدرها	7000	درهم	2016-11-09	304597
قيمة العقد 4704120 درهم أربعة ملايين وسبعمائة وأربعة آلاف و مائة وعشرون درهم لاغير				

رئيس القسم | محاسب البلدية | مدير عام البلدية

شركة متر مربع للتقييم العقاري – شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار – تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية – جدة – البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com

Square Meter
متر مربع للتقييم العقاري

5.1 شهادة تسجيل قيمة

بوابة الخدمات الالكترونية

رقم التقرير:	1810158
منشأه التقييم:	شركة متر مربع للتقييم العقاري
العميل:	شركة أصول وبخيت الاستثمارية
الغرض من التقييم:	أغراض محاسبية
عدد الأصول:	15
نوع التقرير:	report.on
تاريخ إصدار التقرير:	Thu 23 Jul, 2026

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:

Square Meter
متر مربع
للتقييم العقاري

معك في كل خطوة
في أي وقت

With You Every Step
Every Time



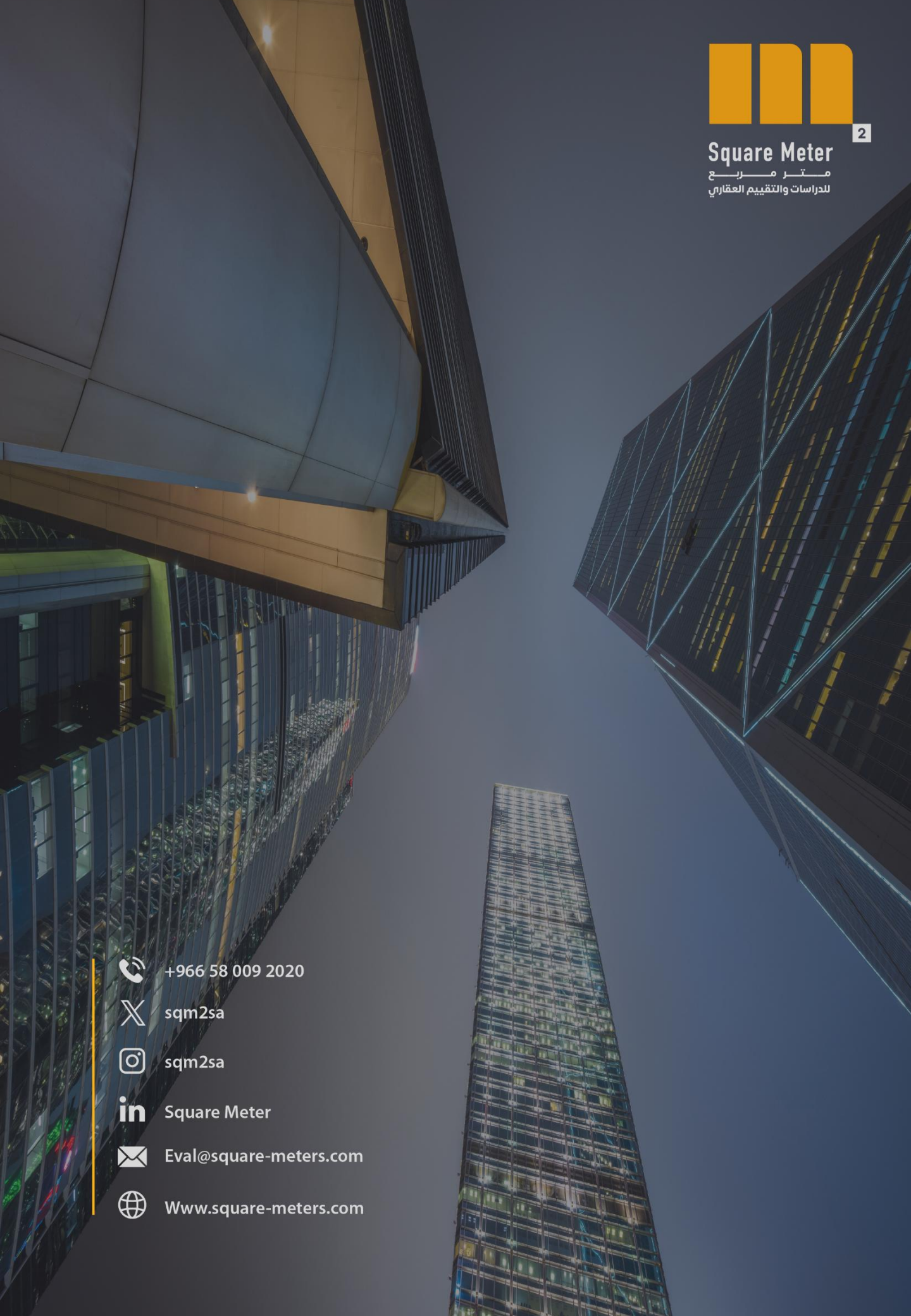




Square Meter
متر مربع
للدراسات والتقييم العقاري

2 انتهى

شركة متر مربع للتقييم العقاري
شركة سعودية مهنية رقم عضوية المنشأة: 11000184- فرع العقار
تاريخ الانتهاء (31 / 12 / 2026م) س ت: 7007438554
المملكة العربية السعودية — جدة
البريد الإلكتروني: EV@square-meters.com



Square Meter
متر مربع
للدراسات والتقييم العقاري

+966 58 009 2020

sqm2sa

sqm2sa

Square Meter

Eval@square-meters.com

Www.square-meters.com