



تقرير تقييم عقارات بمدينة الرياض
والخبر وجدة
(صندوق الرياض ريت)

مقدم إلى السادة
صندوق الرياض ريت - شركة الرياض
للدخل العقاري



شركة فالي للتقييم العقاري	إسم الجهة معدة التقرير
11000191	رقم الترخيص
1439/01/01 هـ	تاريخ الترخيص
2025/06/16 م	تاريخ معاينة العقار
2025/06/30 م	تاريخ إنجاز التقرير
الاغراض المحاسبية	الغرض من التقرير
تحديث القوائم المالية لصالح صندوق الرياض ريت	الاستخدام المقصود
القيمة العادلة	أساس القيمة
الاستخدام الحالي	فرضية القيمة
أسلوب الدخل	الأسلوب المستخدم
طريقة الإستثمار , طريقة التدفقات النقدية المخصومة	طريقة التقييم
صندوق الرياض ريت – شركة الرياض للدخل العقاري	إسم طالب التقرير
011-4865927	رقم الهاتف
0541302212	رقم الجوال
V-118978	رقم التقرير
-	ملاحظات



تلتزم شركة فالي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة بالتقرير

إن هذا التقييم هو قيمة تقديرية مرتبطة بسعر السوق العقاري في الظروف الطبيعية

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

تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة ما لم تذكر في التقرير

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

هذا التقييم ساري لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير

إعتمدنا في إعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل و افترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير ، كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بالشركة ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر بالشركة ، والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة

نوع التقرير المقدم هو تقرير مفصل بكافة أعمال التقييم موضحا فيه الطرق المستخدمة للوصول إلى القيمة

تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2025

العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي



فرضيات

وشروط

التقرير



نطاق العمل

تم الكشف على العقار من قبل فريق عمل شركة فالي للتقييم العقاري بتاريخ 2025/06/16 م

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

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

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

يعد تقرير التقييم وفقاً لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل إليها

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

يتم إعداد تقييمنا وتقريرنا لكي نستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض الموضح عنه، والتزامنا بهذا التوجيه يقتصر على الرسم المستحق مقابل هذا العمل ولا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو استخدام تقييمنا وتقريرنا لأي غرض آخر

العوامل البيئية والاجتماعية: تشير العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة (ESG) إلى مجموعة من العوامل التي تؤثر على قيمة العقارات وتصنيفها حسب درجة استدامتها وتأثيرها على البيئة والمجتمع وحوكمة الشركات التي تديرها، وتم افتراض ان هذه العوامل لا يوجد لها تأثيرات في عملية التقييم.

الاستعانة بأخصائي او مؤسسة خدمات خارجية: لم يتم الاستعانة بأخصائي او مؤسسة خدمات خارجية

تعريف القيمة العادلة (حسب المعايير الدولية (IVS) في عام 2025)

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

أساليب التقييم :

أسلوب البيوع المشابهة (طريقة المقارنة) :

يستخدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها , و وفقا لهذا الأسلوب فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق , و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة , من الأفضل ايضا دراسة اسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا , و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية , و اساس القيمة والأفراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها , كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لأصول المعاملات الأخرى مقارنة بالأصل الذي يتم تقييمه .

أسلوب إحتساب عائد الدخل (رسملة الدخل) :

يستخدم هذا الأسلوب, الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم , و تعتمد طريقة رسملة الدخل على تقدير قيمة العقارات وفقا لمحاكاة مبيعات السوق العقاري للعقارات ذات الدخل المستقر المماثلة للعقار محل التقييم و الشرط الاساسي لتطبيق طريقة رسملة الدخل هو توقع استقرار الدخل والنمو بالعقار مستقبلا .

ولأسلوب إحتساب عائد الدخل عدة طرق , مثل :

1. طريقة الإستثمار.
2. طريقة القيمة المتبقية.
3. طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية.
4. طريقة الأرباح.

أسلوب التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك) :

تستخدم هذه الطريقة لتحديد تكلفة إنشاء العقار وتقديم مؤشرات للقيمة , تستند القيمة إلى تكاليف التشييد وخصم نسبة الإهلاك منها في حال وجوده , بالإضافة إلى قيمة الأرض.

يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول , و يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية او تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون اي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير . يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات , و جرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما .

فالي VALIE

تقرير تقييم مبنى تجاري مكثبي
بمدينة الرياض بحي الصحافة
(برج العليا)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
317806001502	رقم المك
1442/04/28 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1/10422	رقم رخصة البناء
1438/08/25 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الصحافة	الحي
أ ب /1863	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1925	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

بيانات الارض	
تجاري	استعمال الارض حسب النظام
2,555 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال حسب المك		
الطول	نوع الحد	الجهة
70	قطعة رقم 1926	شمالا
70	قطعة رقم 1924	جنوبا
36.50	شارع عرض 15 م	شرقا
36.50	شارع عرض 40 م	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :



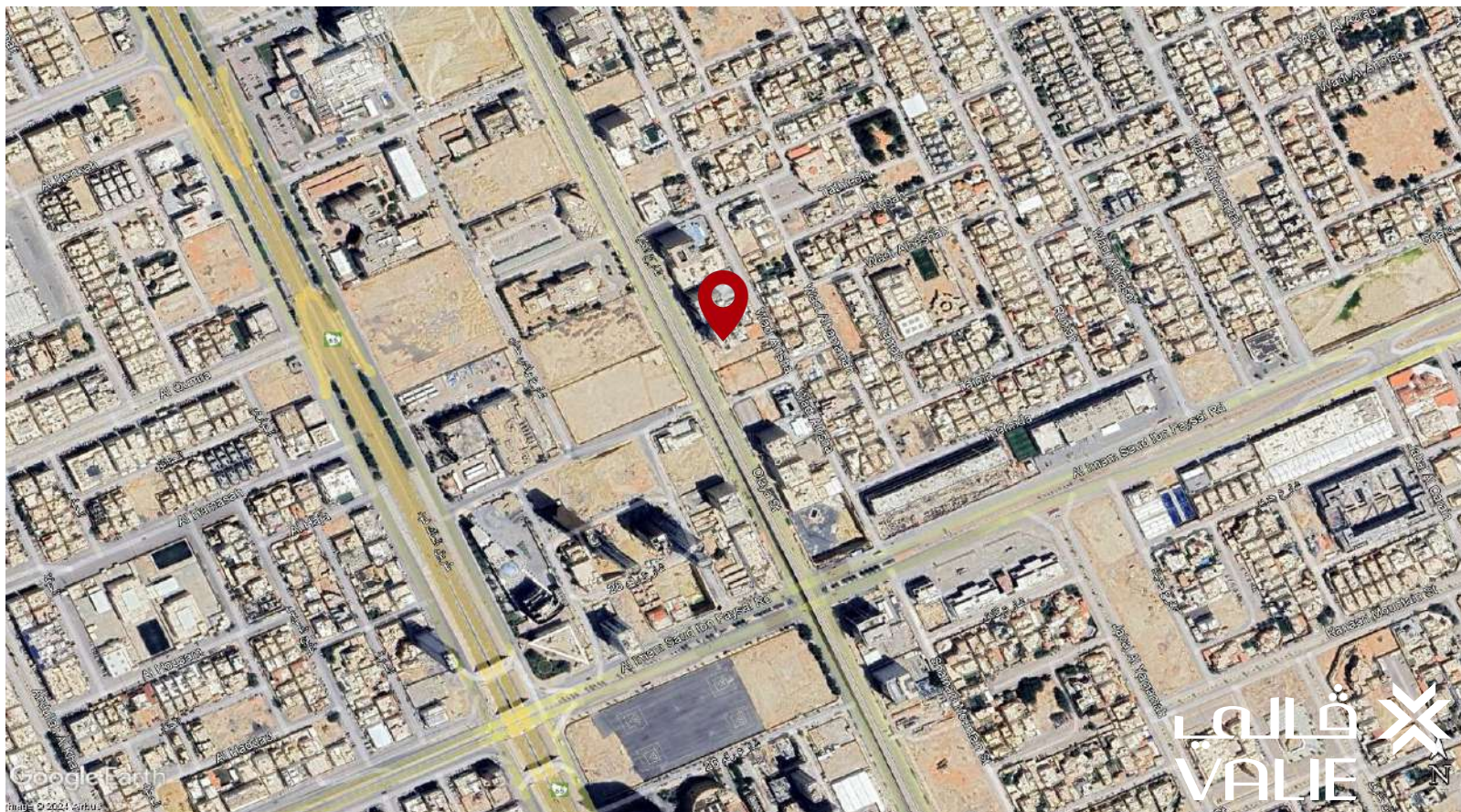
بيانات العقار			
8 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
2	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
7	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	12,602.99م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	3 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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





الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth



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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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



المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات :

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

العقارات المقارنة (المكاتب)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
مكتب للإيجار	عرض	135	1/6/2025	121,500.00	900.00	24.8087, 46.62744
مكتب للإيجار	عرض	145	1/6/2025	123,250.00	850.00	24.819068, 46.622432

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
المكاتب الإدارية	1,000 – 800	للمساحات الصغيرة
المكاتب الإدارية	800 - 600	للمساحات الكبيرة

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



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
7,150,000.00	إجمالي دخل العقار
100.00%	نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
8.00%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- مصاريف التشغيل والصيانة حسب العقد المرفق يتحملها المستأجر.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7% إلى 9%.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
7,150,000.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
7,150,000.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
7,150,000.00	صافي الدخل للعقار
8.00%	معدل الرسملة
89,375,000.00	قيمة العقار بطريقة الإستثمار





تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	89,375,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	تسعة وثمانون مليون وثلاثمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي





قالي VALIE

تقرير تقييم مبنى فندقي بمدينة
الرياض بحي العليا
(أبراج الفرسان)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكتبي فندقى	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقارى	اسم المالك
317815004214	رقم المك
1443/03/11 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
468/1/2/27	رقم رخصة البناء
1415/08/22 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
العليا	الحي
1184	رقم المخطط التنظيمى
-	رقم البلك
51-50	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

بيانات الارض	
استعمال الارض حسب النظام	تجاري مكتبي فندقي
مساحة الارض	1,740 متر مربع
شكل الارض	مستطيلة
منسوب الارض	مستوية
الخدمات في منطقة العقار	متوفرة

الحدود و الاطوال حسب المك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	60
جنوبا	قطعة رقم 52 و53	60
شرقا	شارع عرض 20 م	29
غربا	شارع عرض 80 م	29
ملاحظات	-	



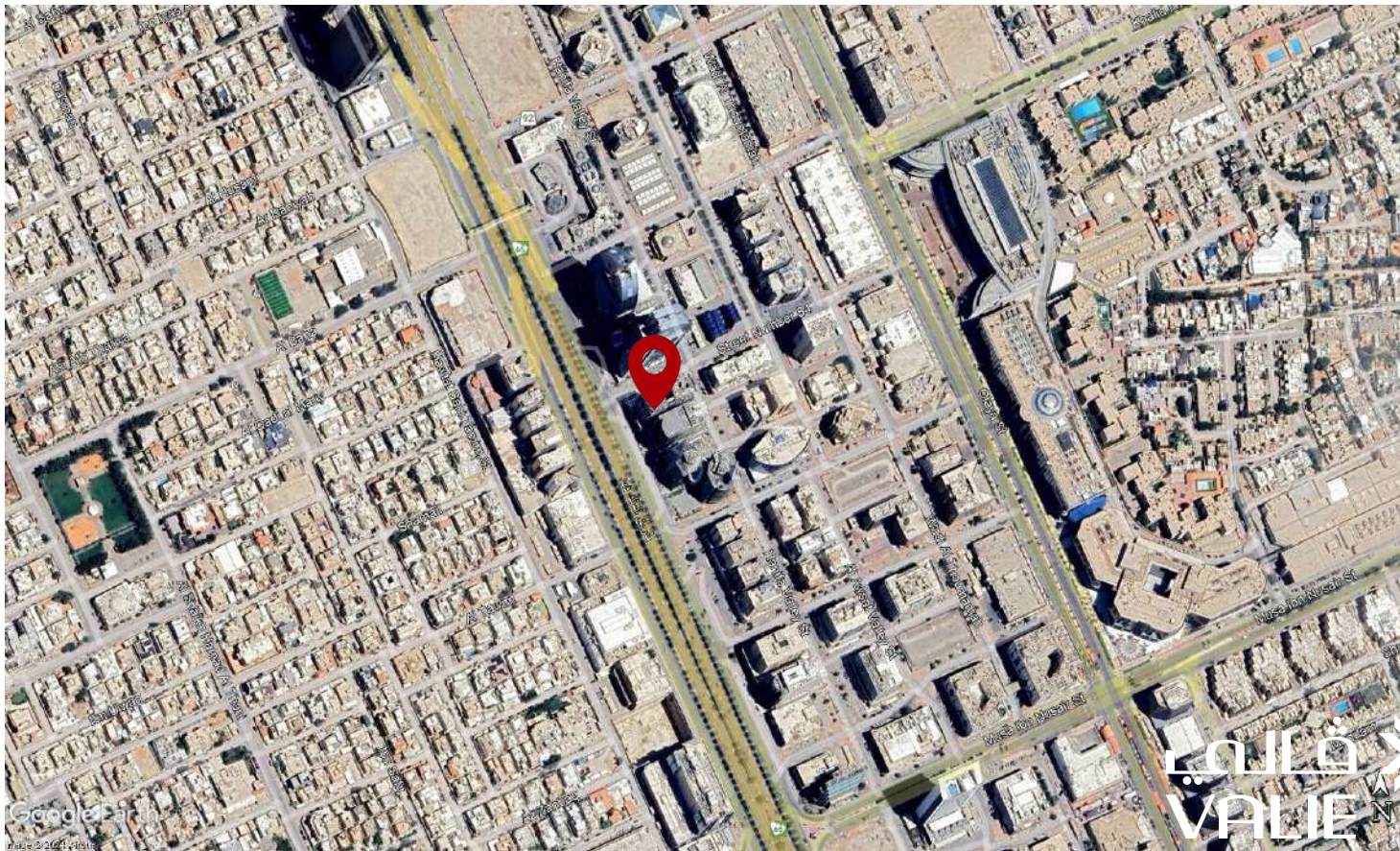
مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
10 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
2	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
8	الأدوار المتكررة	تجاري مكثبي فندقى	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	- م2	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	25 سنة (تحت الترميم والتحسينات)	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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





المصدر : Google Earth





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٣/١١ هـ
رقم الصك: ٤٣٦٤ - ٣١٧٨١٥٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 50 / 51 من المخطط رقم 1184 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض .
وبحدها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 20م بطول: (60) ستون متر
جنوباً: قطعة رقم 52 و 53 بطول: (60) ستون متر
شرقاً: شارع عرض 20م بطول: (29) تسعة و عشرون متر
غرباً: شارع عرض 80م بطول: (29) تسعة و عشرون متر
وبمساحتها : (1740) ألف و سبعمائة و أربعون متراً مربعاً فقط
المطلوبة لـ / شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 2 /
1437 هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 310121040033 في 4 / 6 /
1437 هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لمصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري
رقم 1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضماناً لوفائه بـ/ سداد مبلغ وقدره
(40745000) أربعون مليوناً وسبعمائة وخمسة وأربعون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم السداد
فلمرتبة بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما
نفس يرجع فيه عليه بعد اكساب مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 3 / 1443 هـ .
وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مصدر: هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
(مع نموذج فحص المصادق بالخدمات التي وضع عليها)
نسخة من الوثيقة: ٤٣٦٤٠٠
نموذج رقم ٤٣٦٤٠٠ - ١١

صفحة رقم 1 من 1

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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



المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات :

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

العقارات المقارنة (الغرف الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فندق التنفيذيين	العليا	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	400.00	-
ملينا العليا	العليا	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	450.00	-
أوفاد الرياض	العليا	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	520.00	-
كورتيارد ماريوت	العليا	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	850.00	-

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
الغرف الفندقية	750 – 350	فنادق 3 و 4 نجوم
المكاتب الإدارية	1,100 – 800	-

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



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
33,075,000.00	إجمالي دخل العقار
72.00%	نسبة الإشغال السنوية
35.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.00%	معدل الرسملة

- العقار تحت التطوير حاليا .
- عدد الغرف بالعقار (147) ويتم العمل حاليا على تطوير ومن المتوقع بدء التشغيل في الربع الثالث من عام 2025 م حسب إفادة العميل .
- نسبة الإنجاز الحالية حسب إفادة العميل (80%) .
- مشغل العقار بعد تطويره فندق هيلتون دبل تري.
- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني لمنطقة العقار للغرف الفندقية والمعارض وقاعات الاجتماعات.
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 6.00% إلى 8.00%.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)							السنة
2030	2029	2028	2027	2026	2025		
5	4	3	2	1	0		
						26,000,000	التكاليف الحالية
2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	0.00%	0.00%		النمو السنوي
36,508,611	35,618,157	34,749,422	33,901,875	33,075,000	0		أجمالي الإيرادات
70%	70%	65%	65%	60%	0%		نسبة الإشغال
25,556,028	24,932,710	22,587,124	22,036,219	19,845,000	(26,000,000)		اجمالي الايجار الحالي
35%	35%	35%	35%	35%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
8,944,610	8,726,449	7,905,493	7,712,677	6,945,750	0		قيمة المصاريف التشغيلية
16,611,418	16,206,262	14,681,631	14,323,542	12,899,250	(26,000,000)		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
237,305,974							القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	1.00	معامل القيمة الحالية
154,232,601	10,796,282	11,480,924	11,336,913	12,055,839	11,834,174	(26,000,000)	صافي التدفقات النقدية
						185,736,733	صافي القيمة الحالية (NPV)
						185,736,000	قيمة العقار بعد التقريب



تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	185,736,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وخمسة وثمانون مليون وسبعمائة وستة وثلاثون ألف ريال سعودي





قالي VALIE

تقرير تقييم مبنى تجاري مكثبي
بمدينة الرياض بحي الربيع
(الجامعة السعودية الإلكترونية)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
810111058734	رقم المك
1442/04/23 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
-	رقم رخصة البناء
1431/04/05 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الربيع	الحي
1637/ك	رقم المخطط التنظيمي
82	رقم البلك
1874-1873-1872-1871-1870-1869-1868-1867-1866-1865-1864-1863-1862-1861-1860-1859	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

بيانات الارض	
تجاري مكتبي	استعمال الارض حسب النظام
14,210 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال حسب المك		
الطول	نوع الحد	الجهة
203	شارع عرض 15 م	شمالا
203	خط الأبراج عرض 80 م	جنوبا
70	شارع عرض 60 م	شرقا
70	شارع عرض 8 م	غربا
-	-	ملاحظات



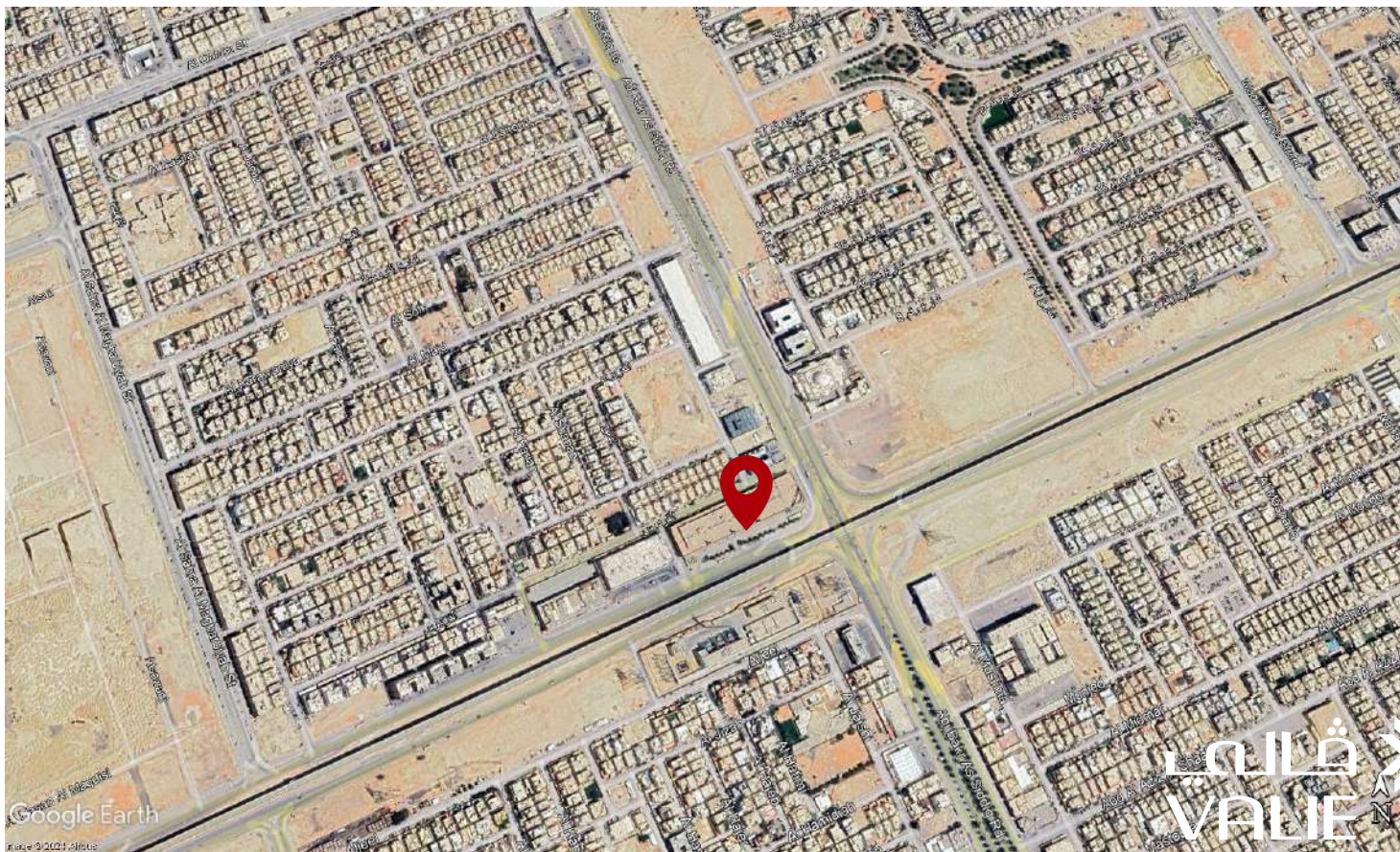
مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
5 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	30,098.98 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	7 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

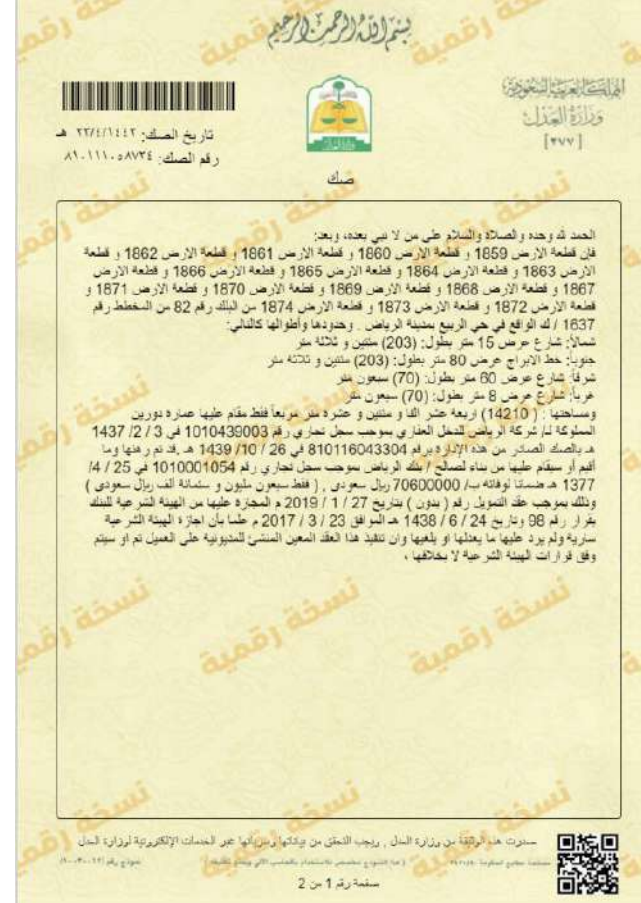
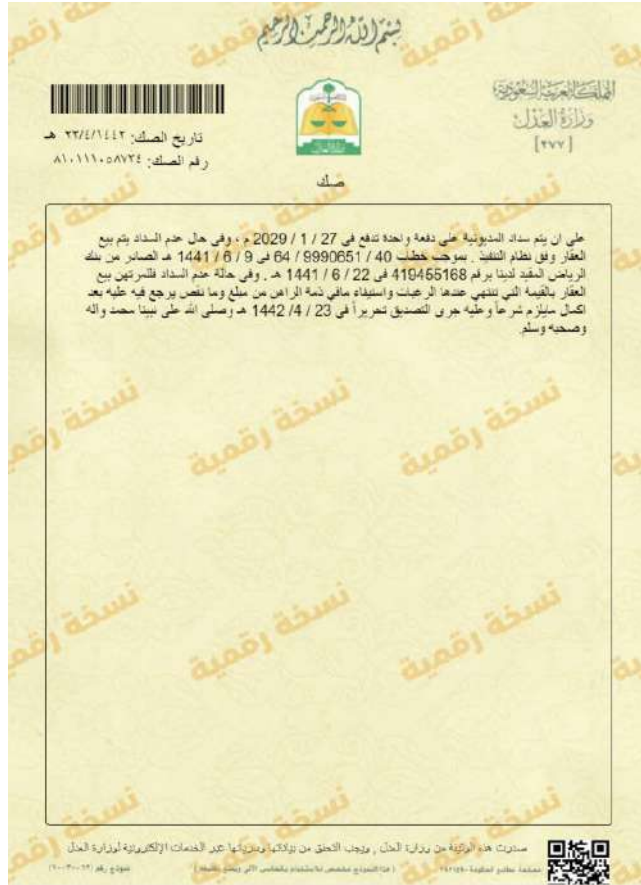




المصدر : Google Earth



مستندات العقار :



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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات :

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

العقارات المقارنة (المكاتب)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع	ملاحظات
مكتب للإيجار	عرض	115	1/6/2025	86,250.00	750.00	24.786590, 46.659300	-
مكتب للإيجار	عرض	133	1/6/2025	106,400.00	800.00	24.791088, 46.679990	-

العقارات المقارنة (المعارض)							
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع	ملاحظات
معارض للإيجار	عرض	200	1/6/2025	270,000.00	1,350.00	24.786590, 46.659300	-
معارض للإيجار	عرض	300	1/6/2025	435,000.00	1,450.00	24.784130, 46.660758	-

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
المكاتب الإدارية	600 – 800	-
المعارض التجارية	1,300 – 1,600	-



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
17,000,000.00	إجمالي دخل العقار
100.00%	نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
8.00%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على منطقة العقار .
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة على المستأجر.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 9 %.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
17,000,000.00	إجمالي دخل العقار السنوي
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
17,000,000.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0%) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
17,000,000.00	صافي الدخل للعقار
8.00%	معدل الرسملة
212,500,000.00	قيمة العقار بطريقة الإستثمار



تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
212,500,000.00 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
مائتان وإثنى عشر مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



فاليه VALIE

تقرير تقييم فندق ومعارض تجارية
بمدينة الرياض بحي الصحافة
(فندق جي دبليو ماريوت الرياض
وأكاديمية STC)



ملخص بيانات العقار	
مبنى فندقى ومعارض	نوع العقار
شركة درة الضاحية للتطوير العقاري	اسم المالك
متعدد المكوك	رقم المك
-	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1431/14487	رقم رخصة البناء
1435/07/06 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الصحافة	الحي
ب/1863 أ	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
أ/2459/2466/2121	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

بيانات الارض	
استعمال الارض حسب النظام	فندقي تجاري مكتبي
مساحة الارض	21,106 متر مربع
شكل الارض	مستطيلة
منسوب الارض	مستوية
الخدمات في منطقة العقار	متوفرة

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



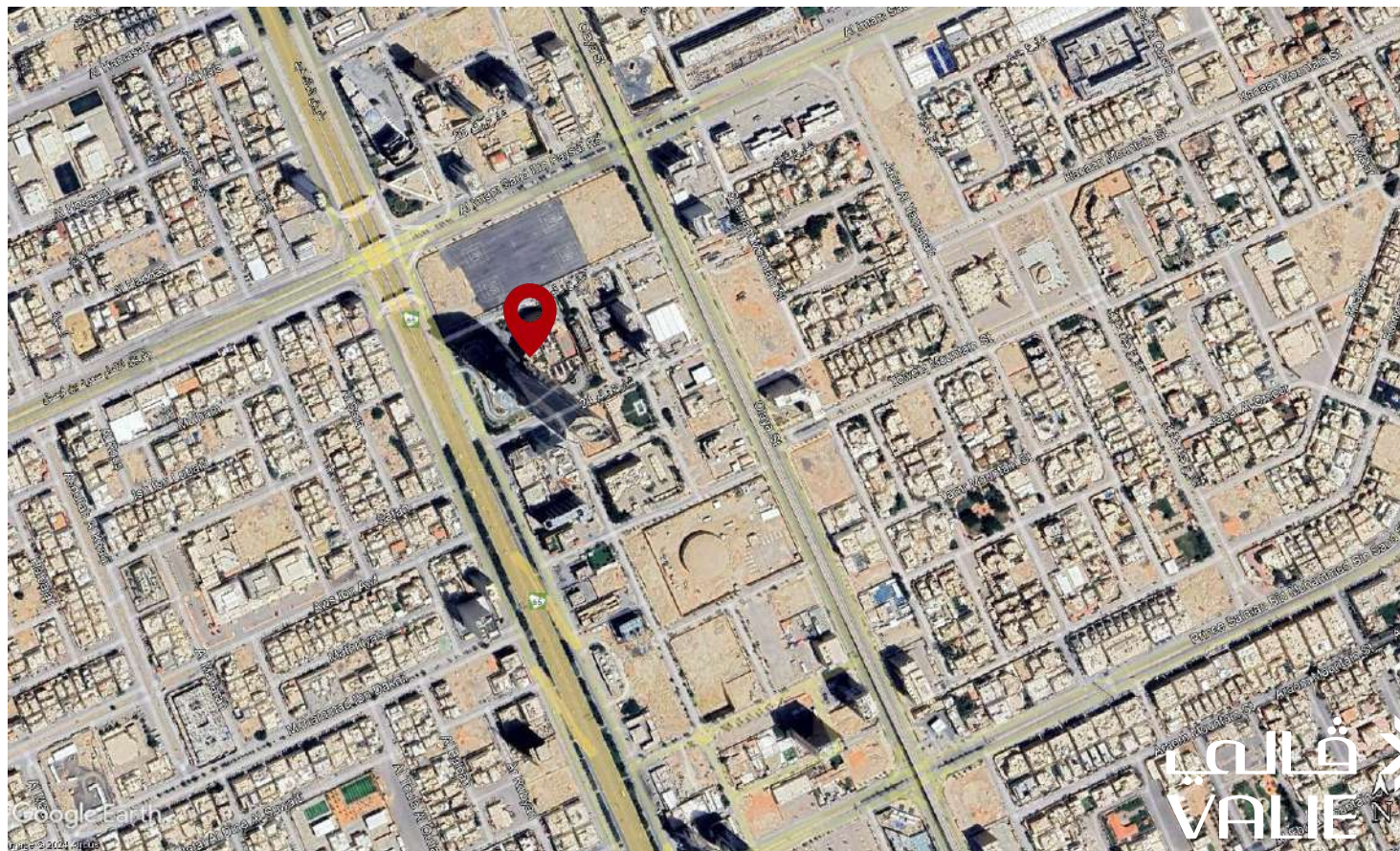
مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
65 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
2	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
22	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي فندقي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	14,039.91م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	9 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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





المصدر : Google Earth





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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات :

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

العقارات المقارنة (الغرف الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
أسكوت رافال	الصحافة	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	700.00	-
سنتر روتانا	المروج	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	475.00	-
فندق التنفيذيين	العقيق	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	525.00	-

العقارات المقارنة (المكاتب)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
مكتب للإيجار	عرض	98	1/6/2025	83,300.00	850.00	24.786590, 46.659300
مكتب للإيجار	عرض	112	1/6/2025	100,800.00	900.00	24.791088, 46.679990

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
الغرف الفندقية	800 – 450	فنادق 3 و4 نجوم
المكاتب الإدارية	900 – 500	-
المعارض التجارية	1,600 – 1,000	-

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



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
141,345,000.00	إجمالي دخل العقار (الفندق)
6,151,400.00	إجمالي دخل العقار (المكاتب والمعارض)
69.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (الفندق)
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (المكاتب والمعارض)
35.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- التقييم للعقار من الدور الأرضي إلى الدور رقم 22 , وهو عبارة عن فندق مكون من (349) غرفة ومكاتب لأكاديمية STC .
- المساحة التأجيرية للمكاتب والمعارض 4,517 متر مربع حسب البيانات المرسله من قبل العميل .
- مشغل الفندق فندق جي دبليو ماريوت.
- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني لمنطقة العقار .
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7% إلى 9% .



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة (فندق جي دبليو ماريوت) :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2029	2028	2027	2026	2025		السنة
5	4	3	2	1		
0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%		النمو السنوي
148,412,250	148,412,250	148,412,250	141,345,000	141,345,000		أجمالي الإيرادات
75%	70%	70%	65%	65%		نسبة الإشغال
111,309,188	103,888,575	103,888,575	91,874,250	91,874,250		اجمالي الأيجار الحالي
35%	35%	35%	35%	35%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
38,958,216	36,361,001	36,361,001	32,155,988	32,155,988		قيمة المصاريف التشغيلية
72,350,972	67,527,574	67,527,574	59,718,263	59,718,263		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
964,679,625						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
626,975,566	47,023,167	47,838,236	52,143,677	50,263,667	54,787,397	صافي التدفقات النقدية
					879,031,710	صافي القيمة الحالية (NPV)
					879,031,000	قيمة العقار بعد التقريب





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة (أكاديمية اس تي سي) :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2029	2028	2027	2026	2025		السنة
5	4	3	2	1		
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		النمو السنوي
6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400		اجمالي الأيجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
82,018,667						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
53,306,506	3,997,988	4,357,807	4,750,009	5,177,510	5,643,486	صافي التدفقات النقدية
					77,233,307	صافي القيمة الحالية (NPV)
					77,233,000	قيمة العقار بعد التقريب

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار (فندق جي دبليو ماريوت)	
قيمة العقار (رقما)	879,031,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثمانمائة وتسعة وسبعون مليون وواحد وثلاثون ألف ريال سعودي

القيمة النهائية للعقار (أكاديمية أس تي سي)	
قيمة العقار (رقما)	77,233,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	سبعة وسبعون مليون ومائتان وثلاثة وثلاثون ألف ريال سعودي



فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى تجاري مكثبي
بمدينة الرياض بحي حطين
(ذي ريزدنس)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
9178150042113	رقم المك
1443/03/11 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1436/7711	رقم رخصة البناء
1436/05/18 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
حطين	الحي
بدون	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
بدون	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

بيانات الارض	
تجاري مكتبي	استعمال الارض حسب النظام
5,000 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال حسب المك		
الطول	نوع الحد	الجهة
50	شارع عرض 80 م	شمالا
50	شارع عرض 15 م	جنوبا
100	شارع عرض 15 م	شرقا
100	جار	غربا
-	-	ملاحظات

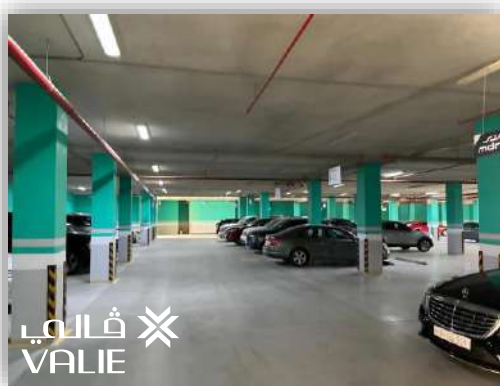


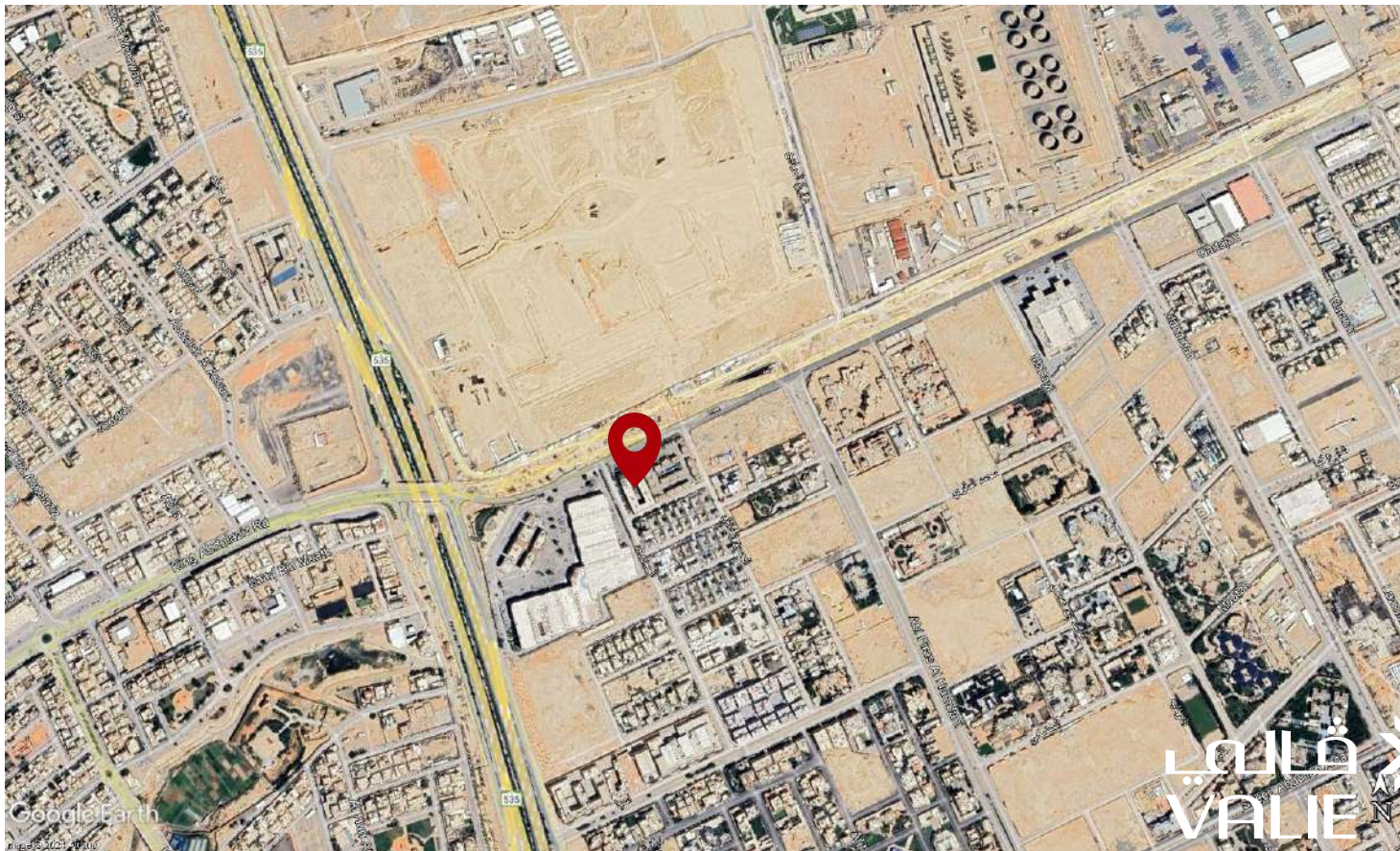
مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
3 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	2م 8,992.40	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	6 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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





المصدر : Google Earth





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٠١٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/١١ هـ
رقم الصك: ٩٨٨١٤٠٠٠٤٣٣

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم بون الواقع في حي حطين بمدينة الرياض، وحدودها وأحوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 80م بطول: (50) خمسون متر
جنوباً: شارع عرض 15م بطول: (50) خمسون متر
شرقاً: شارع عرض 15م بطول: (100) مائة متر
غرباً: ملك عبدالحسن بن عبدلك آل الشيخ بطول: (100) مائة متر
ومساحتها: (5000) خمسة آلاف متر مربعاً فقط

المملوكة لـ شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 2 / 3 / 1437 هـ بالصفحة الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 310106050806 في 25 / 8 / 1438 هـ. قد تم رفعها وفقاً لقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ. ضمانات لوفاته بإسداد مبلغ وقرره (38739000) ثمانية وثلاثون مليوناً وتسعمائة وتسعة وثلاثون ألف ريال سعودي وفي حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرقبات واستيفاء مافي لبعة الأراض من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 11 / 3 / 1443 هـ. ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مصدر: خدمة الوثيقة من وزارة العدل، ويطلب التوقيع من بياناتها وصحتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
رقم: ٢٠١٧-٢٠١٧
صفحة رقم 1 من 1

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات :

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

العقارات المقارنة (المكاتب)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
مكتب للإيجار	عرض	158	1/6/2025	173,800.00	1,100.00	24.760354, 46.626268
مكتب للإيجار	عرض	146	1/6/2025	131,400.00	900.00	24.768464, 46.615806

العقارات المقارنة (المعارض)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
معارض للإيجار	عرض	864	1/6/2025	2,160,000.00	2,500.00	24.759885, 46.605115
معارض للإيجار	عرض	600	1/6/2025	1,350,000.00	2,250.00	24.758520, 46.606379

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
المكاتب الإدارية	800 – 1,000	-
المعارض التجارية	1,800 – 2,200	-



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
8,166,738.00	إجمالي دخل العقار (المكاتب والمعارض)
90.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
10.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفقة من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 8 %.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						السنة
2029	2028	2027	2026	2025		
5	4	3	2	1		
0%	0%	5%	0%	0%		النمو السنوي
8,414,979	8,414,979	8,414,979	8,014,266	8,014,266		أجمالي الإيرادات
95%	95%	95%	95%	90%		نسبة الإشغال
7,994,230	7,994,230	7,994,230	7,613,553	7,212,839		اجمالي الايجار الحالي
10%	10%	10%	10%	10%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
799,423	799,423	799,423	761,355	721,284		قيمة المصاريف التشغيلية
7,194,807	7,194,807	7,194,807	6,852,197	6,491,555		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
95,930,764						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
62,348,414	4,676,131	5,096,983	5,555,711	5,767,357	5,955,555	صافي التدفقات النقدية
					89,400,153	صافي القيمة الحالية (NPV)
					89,400,000	قيمة العقار بعد التقريب





تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
89,400,000.00 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
تسعة وثمانون مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى فندقى بمدينة
الرياض بحي حطين
(منتجع وفلل بريرا حطين)



ملخص بيانات العقار	
مبنى سكني فندقي	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
310107044372	رقم المك
1438/08/25 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1436/7711	رقم رخصة البناء
1436/05/18 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
حطين	الحي
بدون	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
بدون	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

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

الحدود و الاطوال حسب المك		
الطول	نوع الحد	الجهة
100	شارع عرض 80 م	شمالا
100	شارع عرض 15 م	جنوبا
100	جار	شرقا
100	شارع عرض 20 م	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
3 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	2م 6,378	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	6 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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



فالي
VALIE



فالي
VALIE



فالي
VALIE



فالي
VALIE

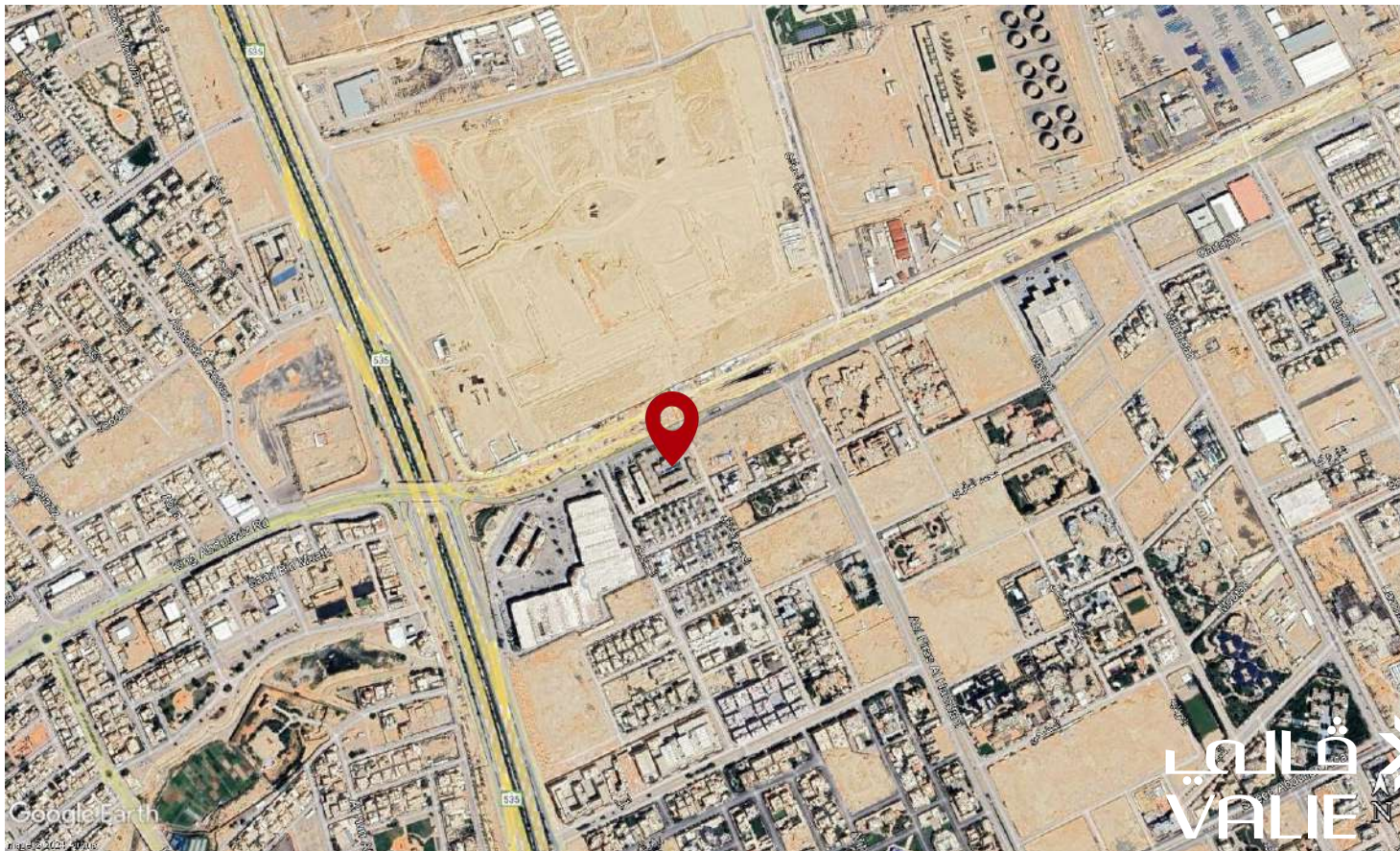


فالي
VALIE



فالي
VALIE





المصدر : Google Earth



العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات :

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

العقارات المقارنة (الغرف الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فندق جريد	حطين	1/6/2025	5 نجوم	2 غرف	1,350.00	-
فندق فويوفا	حطين	1/6/2025	3 نجوم	2 غرف	500.00	-
فندق التنفيذيين	العقيق	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	550.00	-

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
الغرف الفندقية	450 – 650	فنادق 3 و 4 نجوم
الفلل الفندقية	1,200 – 1,600	فنادق 4 نجوم
الغرف الفندقية	1,500 – 2,200	فنادق 5 نجوم

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

تفاصيل الدخل	
9,100,000.00	إجمالي دخل العقار (الفلل الفندقية)
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- عدد الفلل بالعقار (32).
- مشغل العقار شركة بودل.
- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني لمنطقة العقار , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- لم يتم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة بسبب تحمل المستأجر حسب العقود.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7% إلى 8%.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2029	2028	2027	2026	2025		السنة
5	4	3	2	1		
5%	0%	0%	5%	0%		النمو السنوي
10,032,750	9,555,000	9,555,000	9,555,000	9,100,000		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
10,032,750	9,555,000	9,555,000	9,555,000	9,100,000		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
10,032,750	9,555,000	9,555,000	9,555,000	9,100,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
133,770,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
86,941,322	6,520,599	6,769,003	7,378,213	8,042,252	8,348,624	صافي التدفقات النقدية
					124,000,013	صافي القيمة الحالية (NPV)
					124,000,000	قيمة العقار بعد التقريب



تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	124,000,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وأربعة وعشرون مليون ريال سعودي





قاليه VALIE

تقرير تقييم مجمع فلل فندقية
بمدينة الرياض بحي أم الحمام
(فيفندا – موسى بن نصير)



ملخص بيانات العقار	
مبنى سكني فندقي	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
317807003670	رقم المك
1443/03/11 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1433/19625	رقم رخصة البناء
1436/11/23 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
أم الحمام	الحي
2219	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
167	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

بيانات الارض	
سكني فندقي	استعمال الارض حسب النظام
2,800 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال حسب المك		
الطول	نوع الحد	الجهة
40	شارع عرض 15 م	شمالا
40	شارع عرض 30 م	جنوبا
70	قطعة رقم 166	شرقا
70	قطعة رقم 168	غربا
-	-	ملاحظات



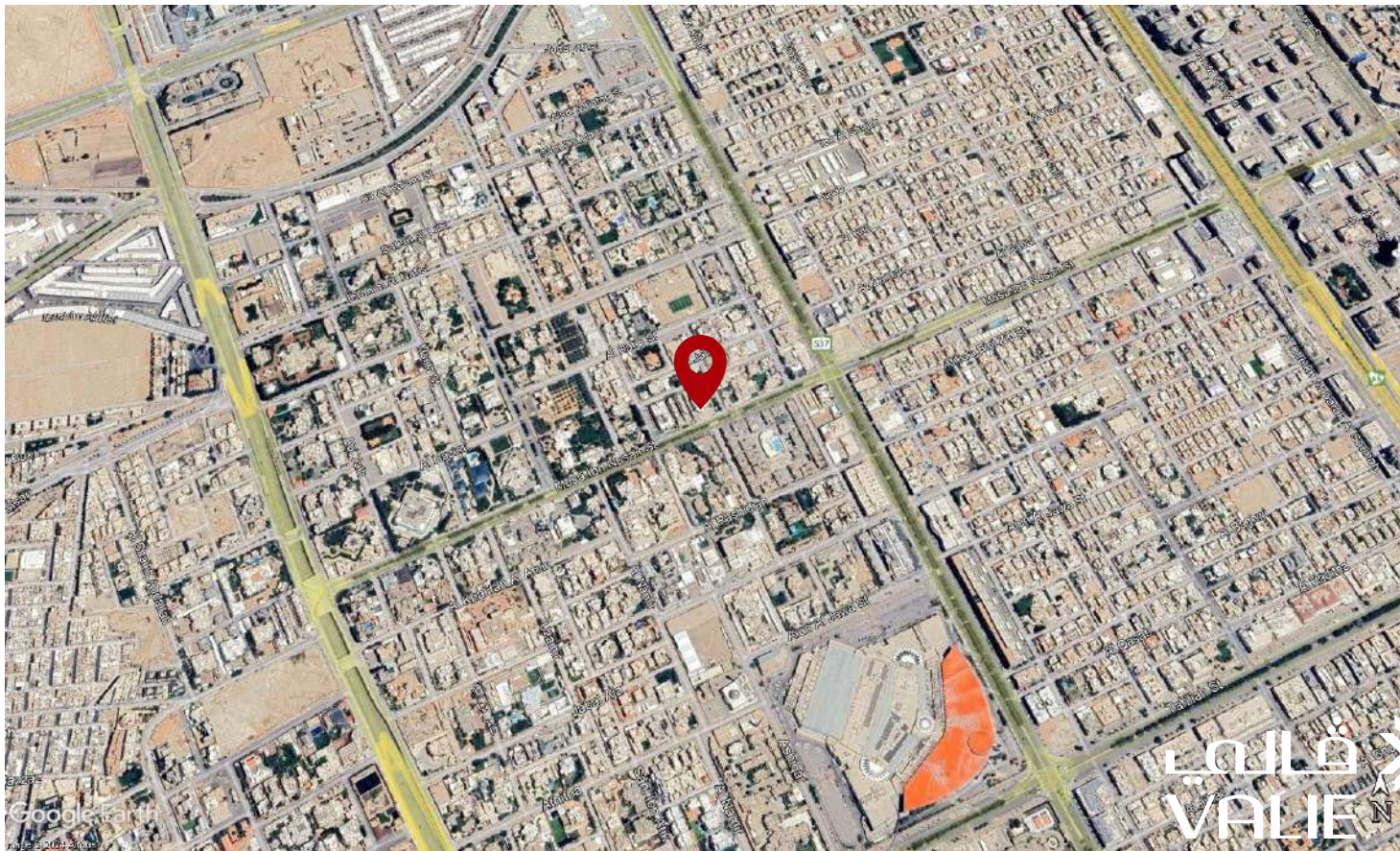
مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
3 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	سكني فندقي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	2م 4,059	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	6 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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





المصدر : Google Earth





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/٣/١١ هـ
رقم الصك: ٣١٧٨.٧٠٠٣٦٧٠

صك

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

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
رقم الوثيقة: ٣١٧٨٠٧٠٠٣٦٧٠ (هذا النموذج مخصص لاستخدام المهام التي يحددها النظام)
نسخة رقم 1 من 1

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



العوامل المؤثرة على الطلب:



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



المخاطر المتعلقة بالعقار :



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



المقارنات :

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

العقارات المقارنة (الغرف الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فلل فيفندا	أم الحمام	1/6/2025	5 نجوم	2 غرف	3,600.00	-
الأجنحة التنفيذية	العليا	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	500.00	-
أدماير	المعذر	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	480.00	-

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
الغرف الفندقية	400 – 600	فنادق 3 و 4 نجوم
الفلل الفندقية	3,000 – 3,750	فنادق 5 نجوم
الغرف الفندقية	1,300 – 1,600	فنادق 5 نجوم

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

تفاصيل الدخل	
3,900,000.00	إجمالي دخل العقار (الفلل الفندقية)
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
8.00%	معدل الرسملة

- عدد الفلل بالعقار (12).
- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني لمنطقة العقار , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري..
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- لم يتم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة بسبب تحمل المستأجر حسب العقود.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 9 %.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						السنة
2029	2028	2027	2026	2025		
5	4	3	2	1		
0%	0%	0%	10%	0%		النمو السنوي
4,290,000	4,290,000	4,290,000	4,290,000	3,900,000		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
4,290,000	4,290,000	4,290,000	4,290,000	3,900,000		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
4,290,000	4,290,000	4,290,000	4,290,000	3,900,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
53,625,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
34,852,571	2,788,206	3,039,144	3,312,667	3,610,807	3,577,982	صافي التدفقات النقدية
					51,181,376	صافي القيمة الحالية (NPV)
					51,181,000	قيمة العقار بعد التقريب

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	51,181,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	واحد و خمسون مليون ومائة وواحد وثمانون ألف ريال سعودي



فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى مكتبي تجاري
بمدينة الرياض بحي غرناطة
(مركز التميز)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
317831003612	رقم المك
1443/03/11 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1434/13012	رقم رخصة البناء
1434/06/21 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
غرناطة	الحي
2956	رقم المخطط التنظيمي
13	رقم البلك
140-139-138-137	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :

بيانات الارض	
تجاري مكتبي	استعمال الارض حسب النظام
4,630 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال حسب المك		
الطول	نوع الحد	الجهة
7.07 + 63	شارع عرض 15 م	شمالا
53	شارع عرض 60 م	جنوبا
70	قطعة رقم 135 و 136	شرقا
70	شارع عرض 60 م	غربا
-	-	ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :



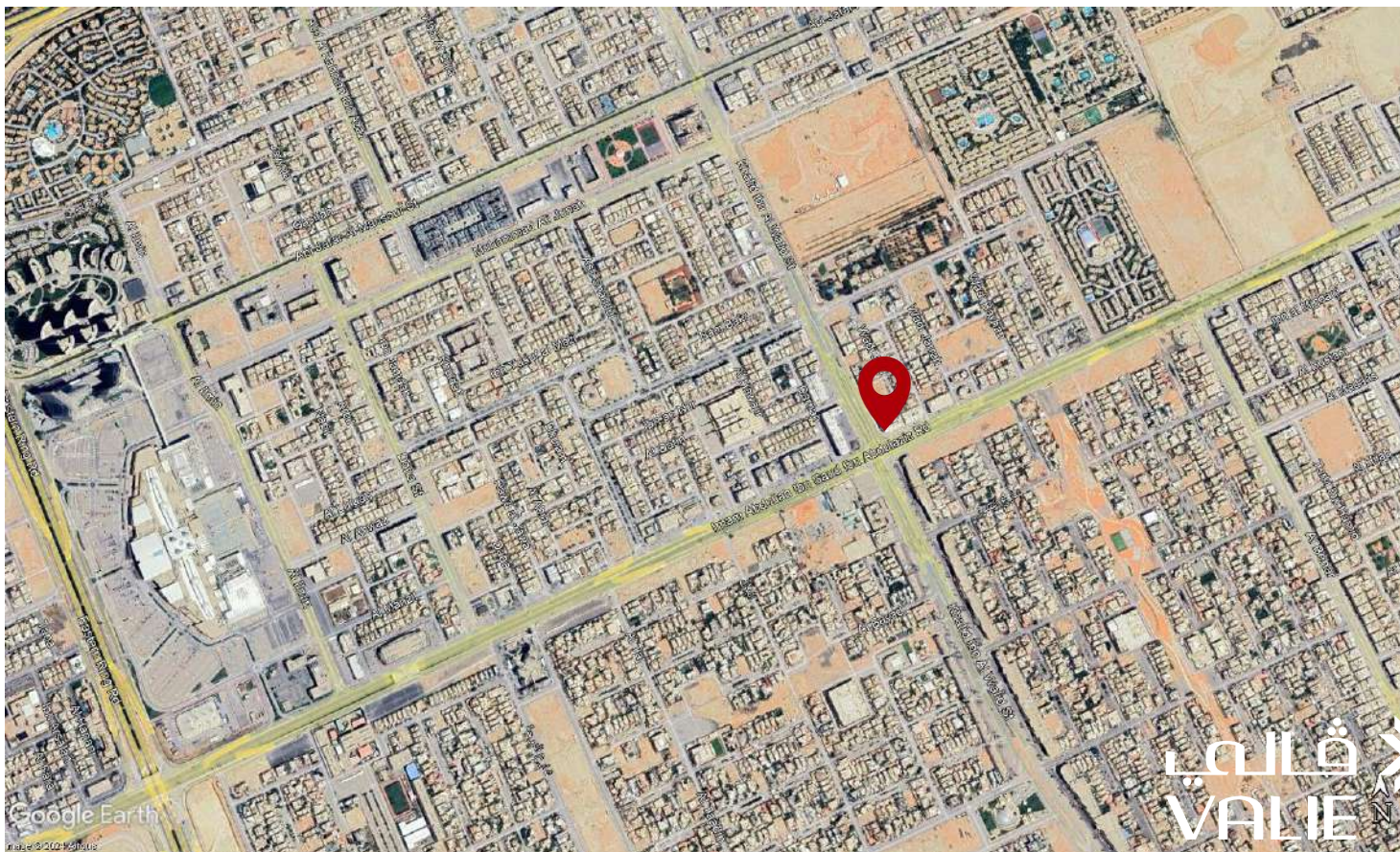
بيانات العقار			
3 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	2م 19,740	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	7 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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





الصورة الجوية للعقار :



المصدر : Google Earth

العوامل المؤثرة على الطلب:

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



المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات :

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

العقارات المقارنة (المكاتب)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
مكتب للإيجار	عرض	180	1/6/2025	135,000.00	750.00	24.770266, 46.756818
مكتب للإيجار	عرض	118	1/6/2025	94,400.00	800.00	24.788308, 46.760486

العقارات المقارنة (المعارض)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
معارض للإيجار	عرض	270	1/6/2025	270,000.00	1,000.00	24.784205, 46.747815
معارض للإيجار	عرض	275	1/6/2025	261,250.00	950.00	24.787729, 46.746275

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
المكاتب الإدارية	600 – 900	-
المعارض التجارية	850 – 1,300	-

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



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
4,961,080.88	إجمالي دخل العقار (الفلل الفندقية)
98.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
10.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
8.00%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7% إلى 9%.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						السنة
2029	2028	2027	2026	2025		
5	4	3	2	1		
5%	0%	0%	5%	0%		النمو السنوي
5,469,592	5,209,135	5,209,135	5,209,135	4,961,081		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	98%		نسبة الإشغال
5,469,592	5,209,135	5,209,135	5,209,135	4,861,859		اجمالي الايجار الحالي
10%	10%	10%	10%	10%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
546,959	520,913	520,913	520,913	486,186		قيمة المصاريف التشغيلية
4,922,633	4,688,221	4,688,221	4,688,221	4,375,673		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
61,532,906						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
39,992,167	3,199,373	3,321,254	3,620,167	3,945,982	4,014,379	صافي التدفقات النقدية
					58,093,323	صافي القيمة الحالية (NPV)
					58,093,000	قيمة العقار بعد التقريب





تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	58,093,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثمانية وخمسون مليون وثلاثة وتسعون ألف ريال سعودي





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى مكتبي تجاري
بمدينة الرياض بحي الإزدهار
(مركز الإزدهار التجاري)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
217822001284 – 917821001724	رقم المك
1442/04/21 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1435/17990	رقم رخصة البناء
1435/10/20 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الإزدهار	الحي
1822	رقم المخطط التنظيمي
82	رقم البلك
569 – 568 – 566	رقم القطعة
-	ملاحظات



وصف العقار :



بيانات الارض	
تجاري مكتبي	استعمال الارض حسب النظام
2,515 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود والاطوال الصك (217822001284)		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 30 م	33
جنوبا	شارع عرض 15 م	33
شرقا	قطعة رقم 566 و 567	55
غربا	شارع عرض 80 م	55
ملاحظات	مساحة الأرض : 1,815 متر مربع	

الحدود والاطوال الصك (917821001724)		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 30 م	25
جنوبا	قطعة رقم 567	25
شرقا	قطعة رقم 564	28
غربا	قطعة رقم 568	28
ملاحظات	مساحة الأرض : 700 متر مربع	



مواصفات وخدمات المبنى :

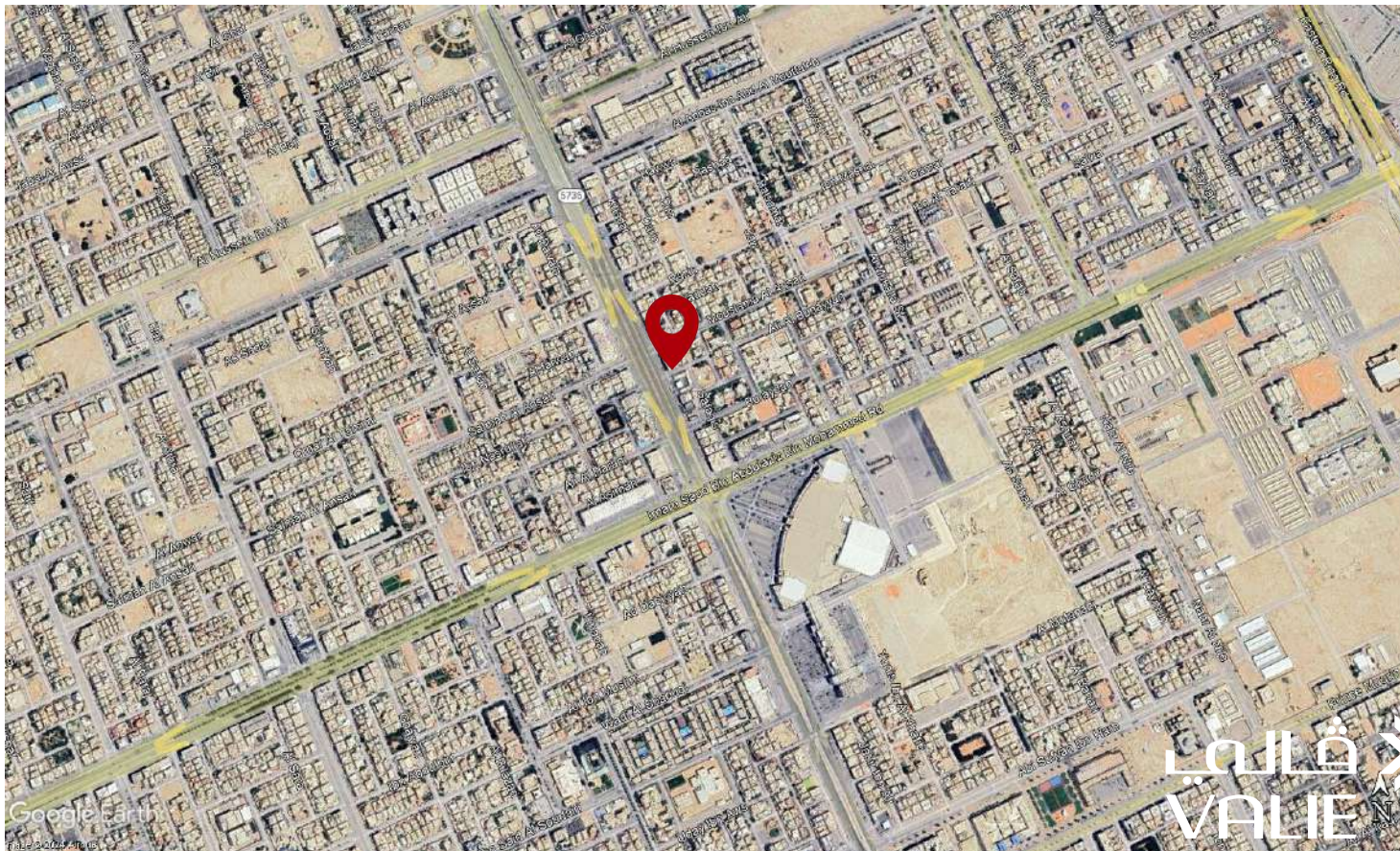


بيانات العقار			
3 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	2م 6,351	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	7 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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







المصدر : Google Earth



مستندات العقار :



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل

تاريخ الصك: ٢١/٨/١٤٤٢ هـ
رقم الصك: ٢١٧٨٢٠٠٠٧٢٤

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض 568 و قطعة الأرض 569 من الملك رقم 82 من المخطط رقم 1822 الواقع في حي
الأزهار بمدينة الرياض، وحدها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 30م بطول: (33) ثلاثة وثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض 15م بطول: (33) ثلاثة وثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم 566 و 567 بطول: (55) خمسة وخمسون متر
غرباً: شارع عرض 90م بطول: (55) خمسة وخمسون متر
ومساحتها: (1815) ألف و ثمانمائة و خمسة عشر متر مربعاً فقط حسب مخطط
المسئولة لـ شركة الرياض للنقل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 2 / 1437
هـ. بالتصديق الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 610121039033 في 16 / 3 / 1437 هـ. فـ
تم رهنها وما أقيم أو سقاه عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054
في 25 / 4 / 1377 هـ مساحتها ثمانية مائة وستة وستون متر مربعاً مساحتها ثمانية مائة وستون
وعشرون ألف ومئتان وخمسون ريال بموجب عقد التمويل رقم بتون في 27 / 1 / 2019 م على أن يتم
سدك الضريبة دفعة واحدة تنفع في 27/1/2029م وفي حالة عدم السداد فكلوا لئلا يسع العقار بالقيمة التي
انتهى عنها الرهات واستيفاء مالي نسبة الراهن من مبلغ رما نفس يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايزوم شرعاً
مائلراً م شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 21 / 4 / 1442 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه
وسلم

حذرت هذا الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بديلتها ومراجعتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
تاريخ الصك: ٢١/٨/١٤٤٢ هـ
رقم الصك: ٢١٧٨٢٠٠٠٧٢٤
صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل

تاريخ الصك: ٢١/٨/١٤٤٢ هـ
رقم الصك: ٢١٧٨٢٠٠٠٧٢٤

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 568 من الملك رقم 82 من المخطط رقم 1822 الواقع في حي الأزهار بمدينة
الرياض، وحدها وأطرافها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 30م بطول: (26) خمسة وعشرون متر
جنوباً: قطعة رقم 567 بطول: (25) خمسة وعشرون متر
شرقاً: قطعة رقم 564 بطول: (28) ثمانية وعشرون متر
غرباً: قطعة رقم 568 بطول: (28) ثمانية وعشرون متر
ومساحتها: (700) سبعمائة متر مربعاً فقط حسب المخطط المعدن
المسئولة لـ شركة الرياض للنقل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 3 / 2 / 1437
هـ. بالتصديق الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 210121039034 في 16 / 3 / 1437 هـ. فـ
تم رهنها وما أقيم أو سقاه عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054
في 25 / 4 / 1377 هـ مساحتها ثمانية مائة وستة وستون متر مربعاً مساحتها ثمانية مائة وستون
وعشرون ألف ومئتان وخمسون ريال وذلك بموجب عقد تمويل بتون بتاريخ 27 / 1 / 2019 م على أن يتم
سدك الضريبة دفعة واحدة تنفع في 27/1/2029م وفي حالة عدم السداد فكلوا لئلا يسع العقار بالقيمة التي
انتهى عنها الرهات واستيفاء مالي نسبة الراهن من مبلغ رما نفس يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايزوم شرعاً
مائلراً م شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في 21 / 4 / 1442 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه
وسلم

حذرت هذا الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بديلتها ومراجعتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
تاريخ الصك: ٢١/٨/١٤٤٢ هـ
رقم الصك: ٢١٧٨٢٠٠٠٧٢٤
صفحة رقم 1 من 1

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات :

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

العقارات المقارنة (المكاتب)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
مكتب للإيجار	عرض	140	1/6/2025	98,000.00	700.00	24.774377, 46.710278
مكتب للإيجار	عرض	180	1/6/2025	144,000.00	800.00	24.772837, 46.711088

العقارات المقارنة (المعارض)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
معارض للإيجار	عرض	136	1/6/2025	238,000.00	1,750.00	24.764352, 46.714162
معارض للإيجار	عرض	197	1/6/2025	334,900.00	1,700.00	24.764352, 46.714162

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
المكاتب الإدارية	900 – 600	-
المعارض التجارية	1,800 – 1,200	-

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



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
3,959,850.00	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
10.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
8.00%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7% إلى 9%.





الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة التدفقات النقدية المخصومة" :

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						السنة
2029	2028	2027	2026	2025		
5	4	3	2	1		
0%	0%	5%	0%	0%		النمو السنوي
4,157,843	4,157,843	4,157,843	3,959,850	3,959,850		أجمالي الإيرادات
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
4,157,843	4,157,843	4,157,843	3,959,850	3,959,850		اجمالي الايجار الحالي
5%	5%	5%	5%	5%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
207,892	207,892	207,892	197,993	197,993		قيمة المصاريف التشغيلية
3,949,950	3,949,950	3,949,950	3,761,858	3,761,858		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
49,374,380						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
32,089,959	2,567,197	2,798,244	3,050,086	3,166,280	3,451,245	صافي التدفقات النقدية
					47,123,012	صافي القيمة الحالية (NPV)
					47,123,000	قيمة العقار بعد التقريب





تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	47,123,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	سبعة وأربعون مليون ومائة وثلاثة وعشرون ألف ريال سعودي





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى مكتبي تجاري
بمدينة الرياض بحي الرائد
(مبنى الرائد)



ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
317807003669	رقم المك
1443/03/11 هـ	تاريخ المك
الرياض	كتابة العدل
1441/25248	رقم رخصة البناء
1441/11/22 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الرائد	الحي
207	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
246	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

بيانات الارض	
تجاري مكتبي	استعمال الارض حسب النظام
5,000 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود والاطوال حسب المك		
الطول	نوع الحد	الجهة
50	شارع عرض 80 م	شمالا
50	شارع عرض 20 م	جنوبا
100	قطعة رقم 247	شرقا
100	قطعة رقم 245	غربا
-	-	ملاحظات





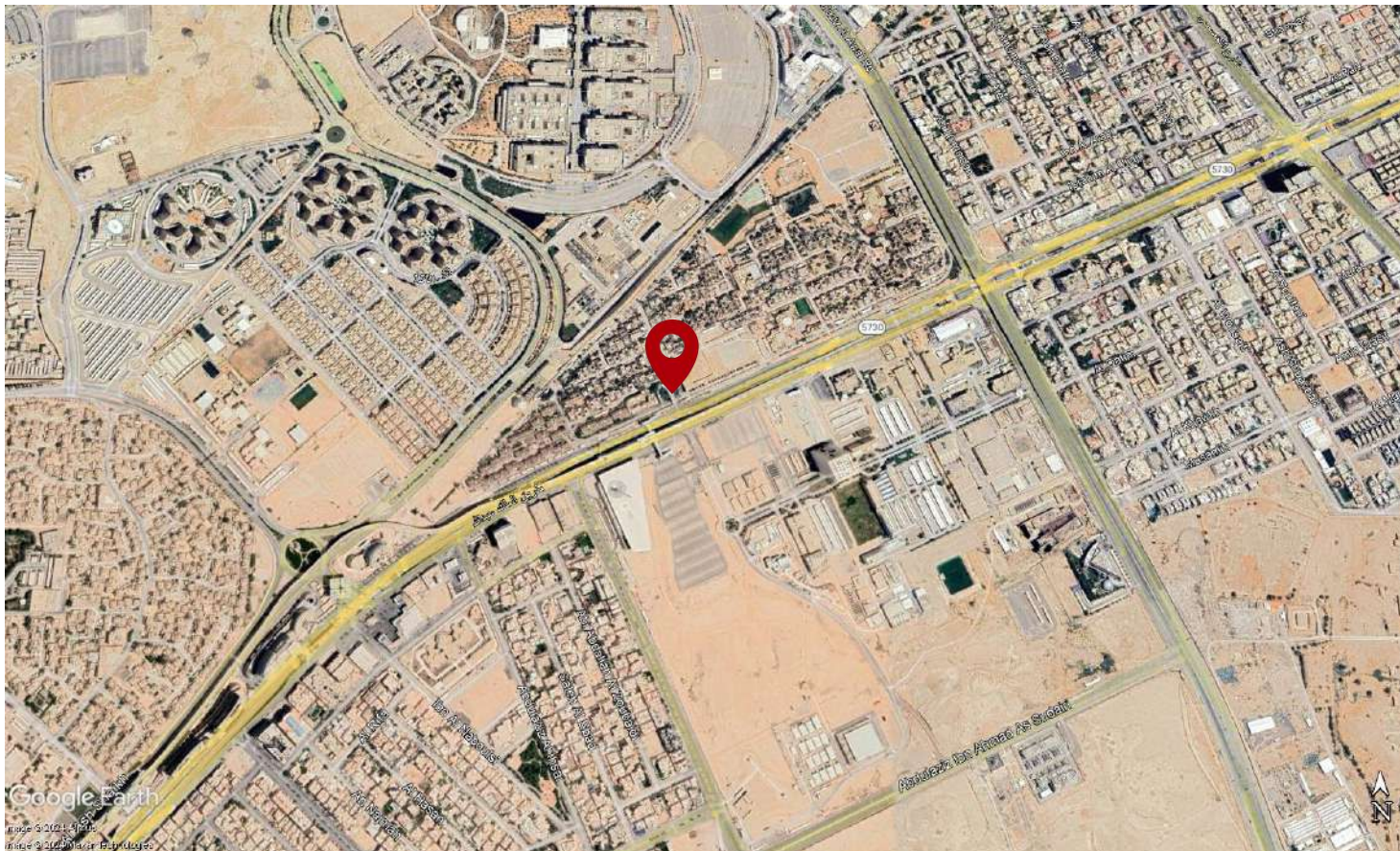
مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
8 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
3	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
5	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	26,997 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	7 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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





المصدر : Google Earth





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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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



المخاطر المتعلقة بالعقار :

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



المقارنات :

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

العقارات المقارنة (المكاتب)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
مكتب للإيجار	عرض	120	1/6/2025	72,000.00	600.00	24.724092, 46.645491
مكتب للإيجار	عرض	125	1/6/2025	81,250.00	650.00	24.723049, 46.651907

العقارات المقارنة (المعارض)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
معارض للإيجار	عرض	300	1/6/2025	390,000.00	1,300.00	24.721873, 46.648977
معارض للإيجار	عرض	151	1/6/2025	188,750.00	1,250.00	24.721650, 46.648426

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
المكاتب الإدارية	600 – 900	-
المعارض التجارية	1,200 – 1,800	-

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

تفاصيل الدخل	
15,935,400.00	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
0.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 9 %.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

قيمة العقار بإحتساب عائد الدخل "طريقة الإستثمار" :

قيمة العقار بطريقة الإستثمار	
15,935,400.00	إجمالي دخل العقار السنوي (معارض ومكاتب)
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
15,935,400.00	إجمالي الدخل السنوي (بعد خصم نسبة الإشغال)
0.00	مصاريف التشغيل (0 %) من إجمالي الدخل (بعد خصم نسبة الإشغال)
15,935,400.00	صافي الدخل للعقار
7.50%	معدل الرسملة
212,472,000.00	قيمة العقار بطريقة الإستثمار





تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	212,472,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائتان وإثنى عشر مليون وأربعمائة وإثنان وسبعون ألف ريال سعودي





فاليه VALIE

تقرير تقييم فندق ومعارض بمدينة
الدمام بحي اليرموك
(فندق أسكوت كورنيش الخبر)



ملخص بيانات العقار	
مبنى فندقى تجارى	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقارى	اسم المالك
330210007397	رقم المك
1443/01/30 هـ	تاريخ المك
الخبر	كتابة العدل
39002417	رقم رخصة البناء
1439/05/19 هـ	تاريخ رخصة البناء
الخبر	المدينة
اليرموك	الحي
2/78	رقم المخطط التنظيمى
-	رقم البلك
282-281	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

بيانات الارض	
استعمال الارض حسب النظام	فندقي تجاري
مساحة الارض	2,784 متر مربع
شكل الارض	مستطيلة
منسوب الارض	مستوية
الخدمات في منطقة العقار	متوفرة

الحدود والاطوال حسب المك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	شارع عرض 20 م	40
جنوبا	قطعة رقم 283	40
شرقا	شارع عرض 45 م	70
غربا	نافذ عرض 10 م	70
ملاحظات	-	-





مواصفات وخدمات المبنى :

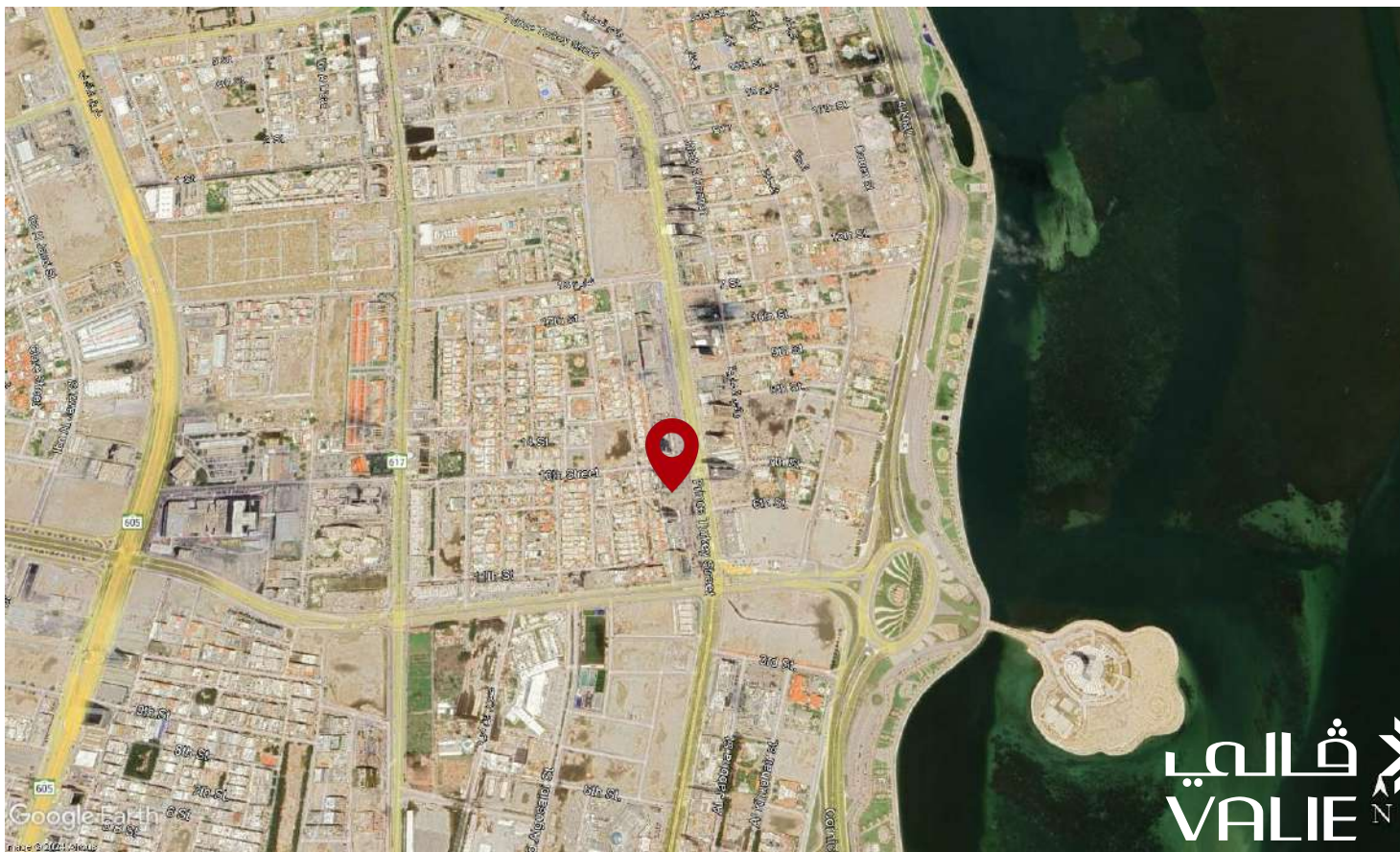


بيانات العقار			
16 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
2	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
14	الأدوار المتكررة	فندقي تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	24,192 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	سنتين	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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







المصدر : Google Earth





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٠١٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٣/١/٢٠ هـ
رقم الصك: ٧٢٩٧-٠٠٠-٢١-٢٢

صك

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

فلان قطعة الأرض رقم 282,281 من المخطط رقم 2 / 78 الواقع في حي اليرموك بمدينة الخبر ..
يحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 20 متر بطول: (40) أربعون متر
جنوباً: قطعة 283 بطول: (40) أربعون متر
شرقاً: شارع الأمير تركي عرض 45 متر بطول: (70) سبعون متر
غرباً: نافذ عرض 10 متر بطول: (70) سبعون متر
ومساحتها : (2784) ألفان و سبعمائة و أربعة و ثمانون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ / شركة الرياض للدخل العقاري بموجب سجل تجاري رقم 1010439003 في 2 / 3 / 1437 هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم 830207004114 في 8 / 5 / 1437 هـ. قد تم
رهنها وما أقيم أو سيقام عليها عن بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم
1010001054 وتنتهي في 29 / 5 / 1443 هـ ضماناً لوفائه بـ (99963000) ريال بموجب
عقد التمويل رقم (02 - 2018) 1044 بتاريخ 07 / 10 / 2020 م المجاز عليها من الهيئة
الشرعية للبنك بقرار رقم 98 في 24 / 06 / 1438 على أن يتم سداد الديونية على دفعة واحدة
تدفع في 07 / 10 / 2025 م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها
الرغبات واستيفاء ما هي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً وعليه
جرى التصديق تخبراً في 30 / 1 / 1443 هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
بمستطاع الجميع معرفة: 111111 (مع التوجه لمكتب الاستخدام بالعمارة التي يتبعها)
توقيع رقم (11-111111)

صفحة رقم 1 من 1

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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات :

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

العقارات المقارنة (الغرف الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
ميركور الخبر	الكورنيش	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	450.00	-
سنترو الخبر	الكورنيش	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	400.00	-
هوليداي إن	اليرموك	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	350.00	-

العقارات المقارنة (المعارض)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
معارض للإيجار	عرض	120	1/6/2025	69,000.00	575.00	24.786590, 46.659300
معارض للإيجار	عرض	125	1/6/2025	75,000.00	600.00	24.791088, 46.679990

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
المكاتب الإدارية	400 – 600	-
المعارض التجارية	1,000 – 1,500	-
الغرف الفندقية	300 – 500	فنادق 3 و 4 نجوم

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



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
30,960,000.00	إجمالي دخل العقار (الفندق)
462,600.00	إجمالي دخل العقار (المعارض)
68.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
25.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
8.00%	معدل الرسملة

- العقار عبارة عن مبنى فندقي وتجاري.
- الفندق مكون من (172) غرفة (فندق أسكوت الخبر)
- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 9 %.





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

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						السنة
2029	2028	2027	2026	2025		
5	4	3	2	1		
0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%		النمو السنوي
32,508,000	32,508,000	32,508,000	32,508,000	30,960,000		أجمالي الإيرادات (الفندق)
70%	70%	70%	65%	65%		نسبة الإشغال
22,755,600	22,755,600	22,755,600	21,130,200	20,124,000		اجمالي الأيجار الحالي
35%	35%	30%	30%	30%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
7,964,460	7,964,460	6,826,680	6,339,060	6,037,200		قيمة المصاريف التشغيلية
14,791,140	14,791,140	15,928,920	14,791,140	14,086,800		صافي الدخل التشغيلي (NOI) الفندق
0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%		النمو السنوي
485,730	485,730	485,730	485,730	462,600		أجمالي الإيرادات (المعارض)
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
485,730	485,730	485,730	485,730	462,600		اجمالي الأيجار الحالي
15%	15%	15%	15%	15%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
72,860	72,860	72,860	72,860	69,390		قيمة المصاريف التشغيلية
412,871	412,871	412,871	412,871	393,210		صافي الدخل التشغيلي (NOI) المعارض
15,204,011	15,204,011	16,341,791	15,204,011	14,480,010		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
190,050,131						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84		معامل القيمة الحالية
123,519,545	9,881,564	10,770,904	12,618,861	12,796,911		صافي التدفقات النقدية
						صافي القيمة الحالية (NPV)
						قيمة العقار بعد التقريب
						182,872,198
						182,872,000

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	182,872,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وإثنان وثمانون مليون وثمانمائة وإثنان وسبعون ألف ريال سعودي



فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى مكتبي تجاري
سكني بمدينة جدة بحي الروضة
(أمنية سنتر)



ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	مبنى مكثبي تجاري سكني
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم المك	320217023075
تاريخ المك	1442/01/25 هـ
كتابة العدل	جدة
رقم رخصة البناء	483
تاريخ رخصة البناء	1429/02/19 هـ
المدينة	جدة
الحي	الروضة
رقم المخطط التنظيمي	-
رقم البلك	-
رقم القطعة	2/1
ملاحظات	-



وصف العقار :

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

الحدود والاطوال حسب المك		
الطول	نوع الحد	الجهة
100	شارع عرض 12 م	شمالا
100	شارع عرض 12 م	جنوبا
100	شارع عرض 12 م	شرقا
100	شارع عرض 12 م	غربا
المك المذكور به أن المقام على العقار (محطة محروقات) وهذا غير مطابق للواقع , والحد الجنوبي غير مطابق للطبيعة والمخطط التنظيمي		ملاحظات



مواصفات وخدمات المبنى :

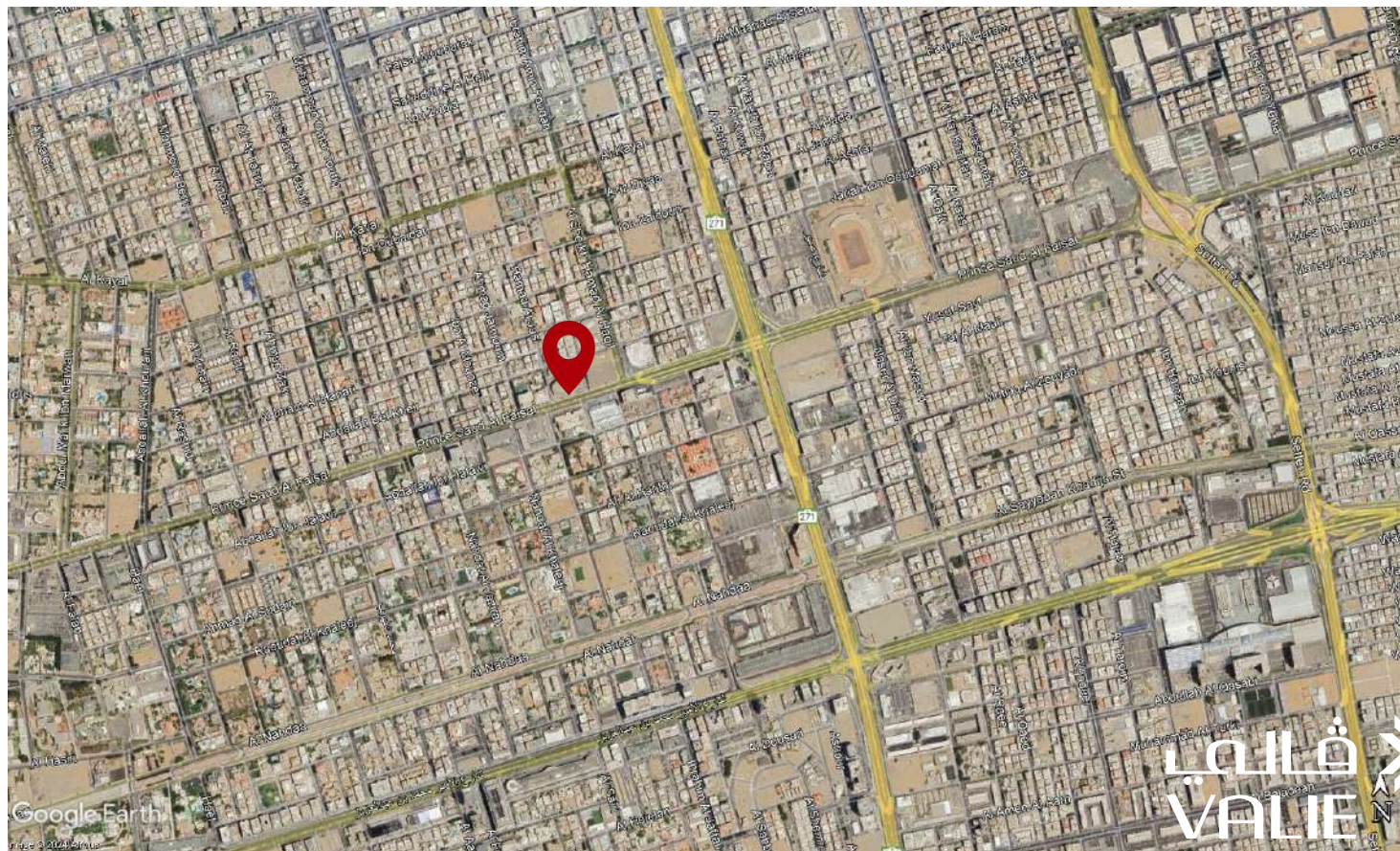


بيانات العقار			
5 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
3	الأدوار المتكررة	مكتبي تجاري سكني	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	12,637 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	سنتين	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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

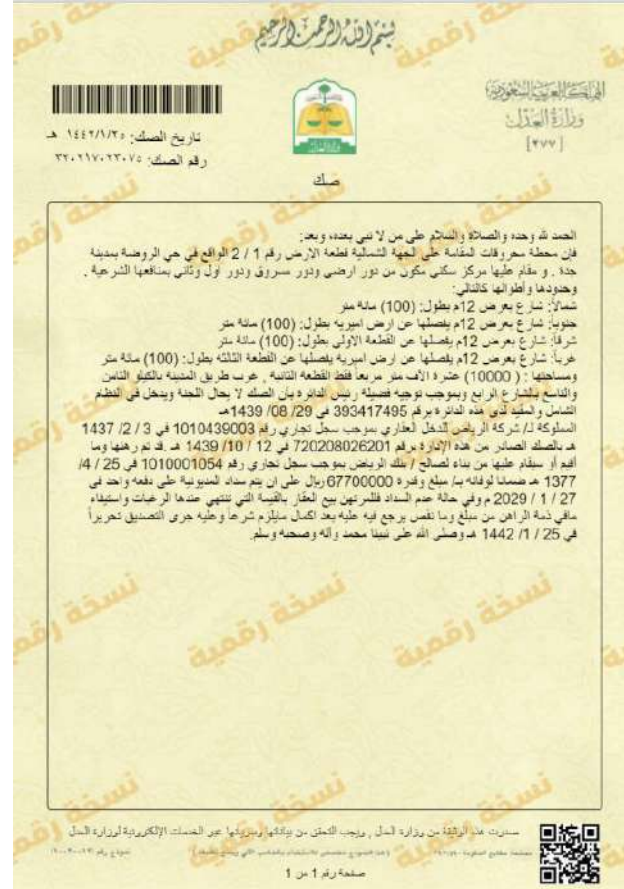






المصدر : Google Earth





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

العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

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

المقارنات :

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

العقارات المقارنة (المكاتب)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
مكتب للإيجار	عرض	95	1/6/2025	66,500.00	700.00	21.561835, 39.163230
مكتب للإيجار	عرض	110	1/6/2025	82,500.00	750.00	21.563094, 39.164668

العقارات المقارنة (المعارض)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
معارض للإيجار	عرض	360	1/6/2025	432,000.00	1,200.00	21.562938, 39.166003
معارض للإيجار	عرض	300	1/6/2025	420,000.00	1,400.00	21.560370, 39.155306

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
المكاتب الإدارية	850 – 600	-
المعارض التجارية	1,500 – 1,000	-

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



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
7,228,582.00	إجمالي دخل العقار (مكاتب)
4,392,550.00	إجمالي دخل العقار (معارض)
1,200,000.00	إجمالي دخل العقار (السكني)
12,821,132.00	إجمالي دخل العقار
98.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (مكاتب)
95.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (معارض)
75.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (السكني)
10.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
7.50%	معدل الرسملة

- العقار عبارة عن مبنى تجاري مكثبي سكني.
- عدد الشقق السكنية (54).
- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب العقود المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 8 %.
- العقار بحاجة إلى بعض الترميمات الداخلية للجزء السكني.



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

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						السنة
2029	2028	2027	2026	2025		
5	4	3	2	1		النمو السنوي
0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%		أجمالي الإيرادات (المكاتب)
7,590,011	7,590,011	7,590,011	7,228,582	7,228,582		نسبة الإشغال
95%	95%	95%	95%	95%		اجمالي الايجار الحالي
7,210,511	7,210,511	7,210,511	6,867,153	6,867,153	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
5%	5%	5%	5%	5%		قيمة المصاريف التشغيلية
360,526	360,526	360,526	343,358	343,358		صافي الدخل التشغيلي (NOI) المكاتب
6,849,985	6,849,985	6,849,985	6,523,795	6,523,795		النمو السنوي
0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%		أجمالي الإيرادات (المعارض)
4,612,178	4,612,178	4,612,178	4,392,550	4,392,550		نسبة الإشغال
95%	95%	95%	90%	90%		اجمالي الايجار الحالي
4,381,569	4,381,569	4,381,569	3,953,295	3,953,295	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
5%	5%	5%	5%	5%		قيمة المصاريف التشغيلية
219,078	219,078	219,078	197,665	197,665		صافي الدخل التشغيلي (NOI) المعارض
4,162,490	4,162,490	4,162,490	3,755,630	3,755,630		النمو السنوي
0.00%	0.00%	5.00%	0.00%	0.00%		أجمالي الإيرادات (السكني)
1,260,000	1,260,000	1,260,000	1,200,000	1,200,000		نسبة الإشغال
100%	100%	100%	100%	100%		اجمالي الايجار الحالي
1,260,000	1,260,000	1,260,000	1,200,000	1,200,000	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0%	0%	0%	0%	0%		قيمة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		صافي الدخل التشغيلي (NOI) السكني
1,260,000	1,260,000	1,260,000	1,200,000	1,200,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
12,272,475	12,272,475	12,272,475	11,479,426	11,479,426		القيمة الإستردادية (RV)
163,633,003						معامل القيمة الحالية
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84		صافي التدفقات النقدية
106,350,224	7,976,267	8,694,131	9,476,603	9,662,003		صافي القيمة الحالية (NPV)
						قيمة العقار بعد التقريب
						152,690,810
						152,690,000



تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
152,690,000.00 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
مائة وإثنان وخمسون مليون وستمائة وتسعون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)





فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى فندقي بمدينة
جدة بحي الأندلس
(فندق أسكوت التحلية)



ملخص بيانات العقار	
مبنى فندقي	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
520220027876	رقم المك
1442/01/25 هـ	تاريخ المك
جدة	كتابة العدل
32149	رقم رخصة البناء
1436/06/24 هـ	تاريخ رخصة البناء
جدة	المدينة
الأندلس	الحي
ب/196	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
18-16-15	رقم القطعة
-	ملاحظات





وصف العقار :

بيانات الارض	
تجاري فندقي	استعمال الارض حسب النظام
2,025 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود والاطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
25	شارع عرض 40 م	شمالا
25	قطعة رقم 20	جنوبا
81	قطعة رقم 14 و 17	شرقا
81	شارع عرض 20 م	غربا
-	-	ملاحظات





مواصفات وخدمات المبنى :

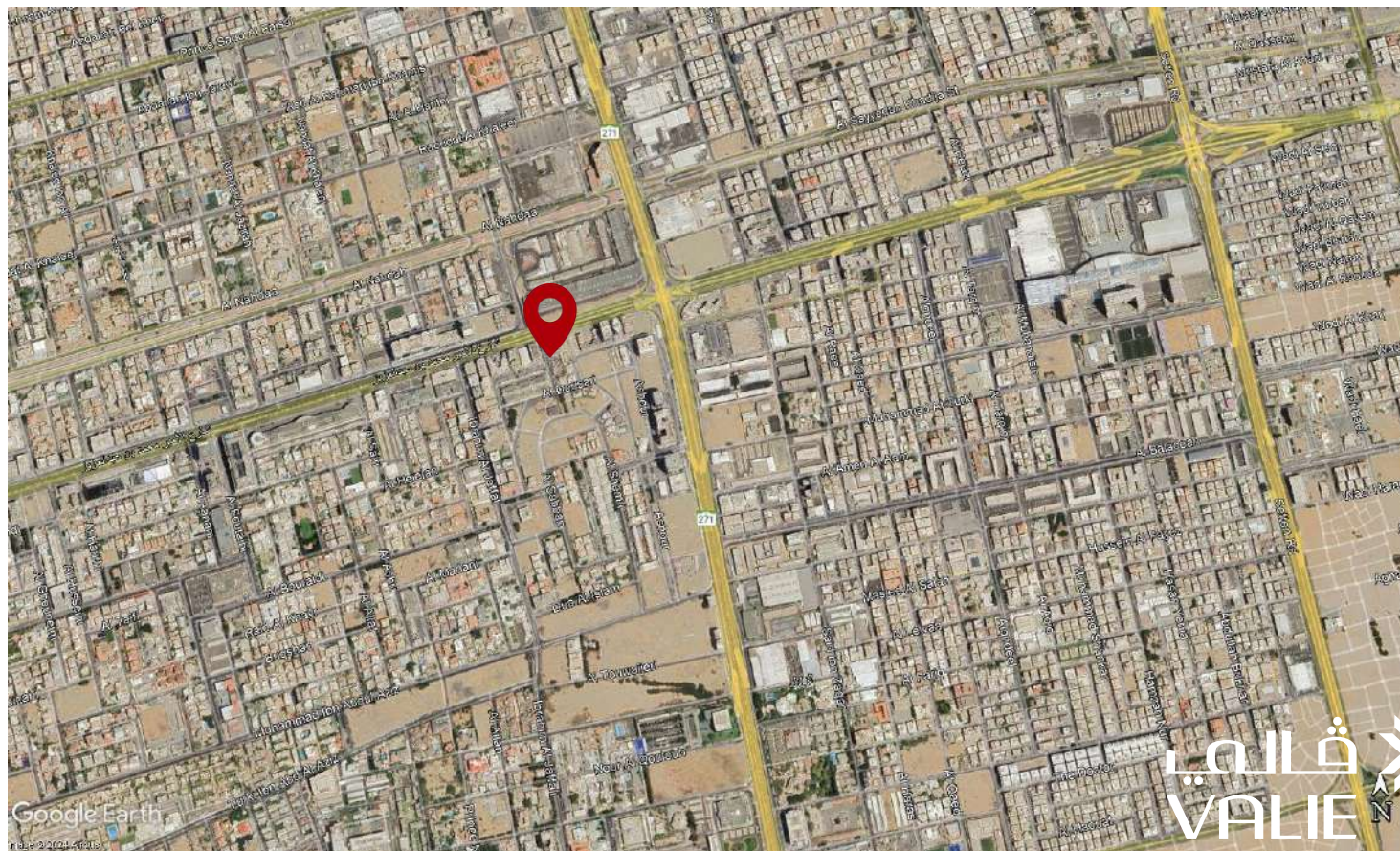


بيانات العقار			
14 دور	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	شاغر	شاغرية المبنى
12	الأدوار المتكررة	فندقي تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	20,339 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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







المصدر : Google Earth





العوامل المؤثرة على الطلب:



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



المخاطر المتعلقة بالعقار :



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



المقارنات :

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

العقارات المقارنة (الغرف الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فندق نوفوتيل	الأندلس	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	450.00	-
فندق فرنيتيل	الأندلس	1/6/2025	4 نجوم	2 غرف	500.00	-
فندق أصيلة	الأندلس	1/6/2025	5 نجوم	2 غرف	1,000.00	-

العقارات المقارنة (المكاتب)						
العقار المقارن	نوع العملية	المساحة (م ²)	تاريخ العملية	السعر (ر.س)	ر.س/م ²	إحداثيات الموقع
مكتب للإيجار	عرض	319	1/6/2025	210,540.00	660.00	21.557027, 39.179634
مكتب للإيجار	عرض	500	1/6/2025	350,000.00	700.00	21.557288, 39.177517

تحليل المقارنات :

وبعد تحليل المقارنات ودراستها ومقارنتها بالموقع المراد تقييمه ، فإن متوسط الأسعار في المنطقة على النحو التالي:

البيان	متوسط السعر (ر.س/م ²)	ملاحظات
المكاتب الإدارية	800 – 600	-
المعارض التجارية	1,500 – 1,000	-
الغرف الفندقية	600 – 400	4 نجوم

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



بيانات الدخل :

تفاصيل الدخل	
7,250,000.00	إجمالي دخل العقار (الفندق)
1,250,000.00	إجمالي دخل العقار (مكاتب ومعارض)
8,500,000.00	إجمالي دخل العقار
100.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (الفندق)
95.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (مكاتب ومعارض)
10.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
8.00%	معدل الرسملة

- العقار عبارة عن مبنى فندقي تجاري.
- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقار .
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب معامل الرسملة بعد تحليل مخاطر السوق والخيارات المتاحة ودراسة نسبة العوائد للمشاريع المشابهة والذي يتراوح من 7 % إلى 9 %.
- العقار بحاجة إلى بعض الترميمات الداخلية , وتم تخفيض سعر التأجير بسبب تحمل المستأجر تكاليف الترميمات.





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

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						السنة
2029	2028	2027	2026	2025		
5	4	3	2	1		
0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%		النمو السنوي
7,431,250	7,431,250	7,431,250	7,250,000	7,250,000		أجمالي الإيرادات (الفندق)
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
7,431,250	7,431,250	7,431,250	7,250,000	7,250,000		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
7,431,250	7,431,250	7,431,250	7,250,000	7,250,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI) الفندق
0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%		النمو السنوي
1,281,250	1,281,250	1,281,250	1,250,000	1,250,000		أجمالي الإيرادات (المكاتب والمعارض)
90%	90%	90%	90%	90%		نسبة الإشغال
1,153,125	1,153,125	1,153,125	1,125,000	1,125,000		اجمالي الايجار الحالي
10%	10%	10%	10%	10%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
115,313	115,313	115,313	112,500	112,500		قيمة المصاريف التشغيلية
1,037,813	1,037,813	1,037,813	1,012,500	1,012,500		صافي الدخل التشغيلي (NOI) المعارض
8,469,063	8,469,063	8,469,063	8,262,500	8,262,500		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
105,863,281						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84		معامل القيمة الحالية
68,803,869	5,504,310	5,999,697	6,539,670	6,954,381		صافي التدفقات النقدية
						صافي القيمة الحالية (NPV)
						قيمة العقار بعد التقريب
					101,382,202	
					101,382,000	

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2025/06/30 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:




ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	101,382,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وواحد مليون وثلاثمائة وإثنان وثمانون ألف ريال سعودي

ملخص التقييم :

م	البيان	المدينة	الحي	نوع العقار	مساحة الأرض (م2)	قيمة العقار (ر.س)
1	برج العليا	الرياض	الصحافة	مكتبي	2,555.00	89,375,000.00
2	أبراج الفرسان	الرياض	العليا	فندق - تجاري	1,740.00	185,736,000.00
3	الجامعة السعودية الإلكترونية	الرياض	الربيع	مبنى تعليمي	14,210.00	212,500,000.00
4	فندق جي دبليو ماريوت	الرياض	الصحافة	فندق	10,000.00	879,031,000.00
5	أكاديمية اس تي سي	الرياض	الصحافة	مكتبي	4,246.36	77,233,000.00
6	ذي ريزدنس	الرياض	حطين	متعدد الاستخدام	5,000.00	89,400,000.00
7	منتجع وفلل بريرا حطين	الرياض	حطين	فندق	10,000.00	124,000,000.00
8	فيفندا - موسى بن نصير	الرياض	ام الحمام	فلل سكنية	2,800.00	51,181,000.00
9	مركز التميز	الرياض	غرناطة	تجاري - مكتبي	4,630.00	58,093,000.00
10	مركز الإزدهار التجاري	الرياض	الازدهار	تجاري - مكتبي	2,515.00	47,123,000.00
11	مبنى الرائد	الرياض	الرائد	مكتبي	5,000.00	212,472,000.00
12	فندق أسكوت كورنيش الخبر	الخبر	اليرموك	فندق - تجاري	2,784.00	182,872,000.00
13	أمنية سنتر	جدة	الروضة	متعدد الاستخدام	10,000.00	152,690,000.00
13	فندق أسكوت التحلية	جدة	الأندلس	فندق - تجاري	2,025.00	101,382,000.00

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



شهادة التسجيل في بوابة الخدمات الإلكترونية :

بوابة الخدمات الإلكترونية

رقم التقرير:	1456546
منشأة التقييم:	شركة مائل للتقييم العقاري
العميل:	صندوق الرياض ريت - شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم:	أغراض محاسبية
عدد الأصول:	13
نوع التقرير:	ملخص التقرير
تاريخ إصدار التقرير:	Wed 06 Aug, 2025

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:





علم وخبرة

www.valie.sa | info@valie.sa

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

Wasel: 8991 Riyadh, 12611-2506, KSA

رقم عضوية المنشأة (11000191)

