



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
2025/12/10 م	تاريخ معاينة العقار
2025/12/31 م	تاريخ إنجاز التقرير
الاعراض 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-120508	رقم التقرير
-	ملاحظات



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



فرضيات
وشروط
التقرير

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



فرضيات

وشروط

التقرير

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

أساليب التقييم



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

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

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

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

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

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

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

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



نطاق العمل

الإفصاح عن عدم اليقين في التقييم



فاليه VALIE

تقرير تقييم 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 الصك
1442/04/28 هـ	تاريخ الصك
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	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر







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	01/12/2025	121,500.00	900.00	24.8087, 46.62744
مكتب للإيجار	عرض	145	01/12/2025	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	800 – 1,100	للمساحات الصغيرة
المكاتب الإدارية	600 - 800	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 2025/12/31 م ، وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الإستثمار) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم ، وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس 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	
تجاري مكتبي فندقي	استعمال الارض حسب النظام
1,740 متر مربع	مساحة الارض
مستطيلة	شكل الارض
مستوية	منسوب الارض
متوفرة	الخدمات في منطقة العقار

الحدود و الاطوال حسب المك		
الطول	نوع الحد	الجهة
60	شارع عرض 20 م	شمالا
60	قطعة رقم 52 و 53	جنوبا
29	شارع عرض 20 م	شرقا
29	شارع عرض 80 م	غربا
-	-	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 فندقي	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	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 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)						
ملاحظات	متوسط سعر التأجير اليومي	عدد الغرف	تصنيف الفندق	تاريخ العملية	الحي	العقار المقارن
-	400.00	2 غرف	4 نجوم	01/12/2025	العليا	فندق التنفيذيين
-	450.00	2 غرف	4 نجوم	01/12/2025	العليا	ملينا العليا
-	520.00	2 غرف	4 نجوم	01/12/2025	العليا	أوفاد الرياض
-	850.00	2 غرف	4 نجوم	01/12/2025	العليا	كورتيارد ماريوت

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

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

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
66.00%	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 الثاني من عام 2026 م حسب إفادة العميل .
- 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		
						27,250,215	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	(27,250,215)		اجمالي الايجار الحالي
35%	35%	35%	30%	30%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
8,944,610	8,726,449	7,905,493	6,610,866	5,953,500	0		قيمة المصاريف التشغيلية
16,611,418	16,206,262	14,681,631	15,425,353	13,891,500	(27,250,215)		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	12,983,211	12,744,495	(27,250,215)	صافي التدفقات النقدية
						186,324,211	صافي القيمة الحالية (NPV)
						186,324,000	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 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	186,324,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وستة وثمانون مليون وثلاثمائة وأربعة وعشرون ريال سعودي





فالي 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	سلاالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر





مستندات العقار :



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

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار العقارات في مدينة 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	01/12/2025	86,250.00	750.00	24.786590, 46.659300	-
مكتب للإيجار	عرض	133	01/12/2025	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	01/12/2025	270,000.00	1,350.00	24.786590, 46.659300	-
معارض للإيجار	عرض	300	01/12/2025	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	800 – 600	-
المعارض التجارية	1,600 – 1,300	-



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 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الإستثمار) 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	
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 مكثبي فندقى	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	14,039.91م2	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







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 (الغرف الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
أسكوت رافال	الصحافة	01/12/2025	4 نجوم	2 غرف	700.00	-
سنتر روتانا	المروج	01/12/2025	4 نجوم	2 غرف	475.00	-
فندق التنفيذيين	العقيق	01/12/2025	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	01/12/2025	83,300.00	850.00	24.786590, 46.659300
مكتب للإيجار	عرض	112	01/12/2025	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 الايجار 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 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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





العوامل المؤثرة على الطلب:

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

المخاطر المتعلقة بالعقار :

- انخفاض عام في أسعار العقار 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	01/12/2025	173,800.00	1,100.00	24.760354, 46.626268
مكتب للإيجار	عرض	146	01/12/2025	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	01/12/2025	2,160,000.00	2,500.00	24.759885, 46.605115
معارض للإيجار	عرض	600	01/12/2025	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
8,575,075	8,575,075	8,575,075	8,166,738	8,166,738		أجمالي الإيرادات
95%	95%	90%	90%	85%		نسبة الإشغال
8,146,321	8,146,321	7,717,567	7,350,064	6,941,727		اجمالي الايجار الحالي
7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
610,974	610,974	578,818	551,255	520,630		قيمة المصاريف التشغيلية
7,535,347	7,535,347	7,138,750	6,798,809	6,421,098		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
100,471,294						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
65,299,448	4,897,459	5,338,230	5,512,425	5,722,422	5,890,915	صافي التدفقات النقدية
					92,660,898	صافي القيمة الحالية (NPV)
					92,660,000	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 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
92,660,000.00 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
إثنان و تسعون مليون وستمائة وستون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



فاليه VALIE

تقرير تقييم مبنى فندقي 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



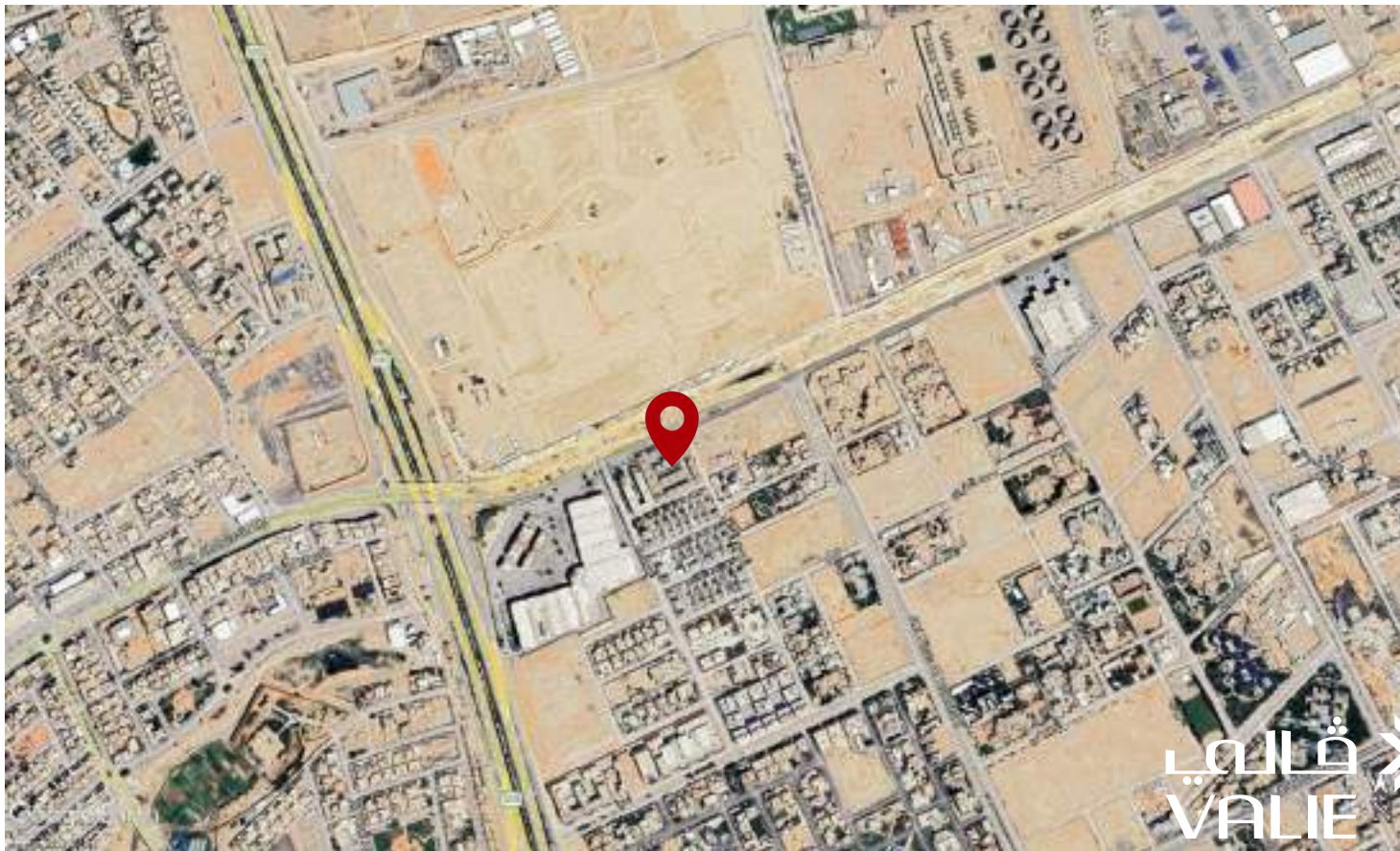
مواصفات وخدمات المبنى :



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







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 (الغرف الفندقية)						
العقار المقارن	الحي	تاريخ العملية	تصنيف الفندق	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير اليومي	ملاحظات
فندق جريد	حطين	01/12/2025	5 نجوم	2 غرف	1,350.00	-
فندق فويوفا	حطين	01/12/2025	3 نجوم	2 غرف	500.00	-
فندق التنفيذيين	العقيق	01/12/2025	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.



بيانات الدخل :

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 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل 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



فاليه 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







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	01/12/2025	5 نجوم	2 غرف	3,600.00	-
الأجنحة التنفيذية	العليا	01/12/2025	4 نجوم	2 غرف	500.00	-
أدماير	المعذر	01/12/2025	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
7.50%	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)
57,200,000						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
37,176,075	2,788,206	3,039,144	3,312,667	3,610,807	3,577,982	صافي التدفقات النقدية
					53,504,881	صافي القيمة الحالية (NPV)
					53,504,000	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 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	53,504,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثلاثة و خمسون مليون وخمسمائة وأربعة آلاف 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







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	180	01/12/2025	135,000.00	750.00	24.770266, 46.756818
مكتب للإيجار	عرض	118	01/12/2025	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	01/12/2025	270,000.00	1,000.00	24.784205, 46.747815
معارض للإيجار	عرض	275	01/12/2025	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
7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
410,219	390,685	390,685	390,685	364,639		قيمة المصاريف التشغيلية
5,059,372	4,818,450	4,818,450	4,818,450	4,497,220		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
63,242,154						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
41,103,061	3,288,245	3,413,511	3,720,727	4,055,593	4,125,890	صافي التدفقات النقدية
					59,707,027	صافي القيمة الحالية (NPV)
					59,707,000	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 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	59,707,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	تسعة وخمسون مليون وسبعمائة وسبعة آلاف 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	26,997م 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









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	01/12/2025	72,000.00	600.00	24.724092, 46.645491
مكتب للإيجار	عرض	125	01/12/2025	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	01/12/2025	390,000.00	1,300.00	24.721873, 46.648977
معارض للإيجار	عرض	151	01/12/2025	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.



بيانات الدخل :

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 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

إستنادا إلى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه وكونه عقار مدر للدخل ، فان تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة الإستثمار) تعتبر الطريقة الأنسب للتقييم , وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل بوزن نسبي 100% كأساس 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 فندقي تجاري	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقاري	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 التنظيمي
-	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 :

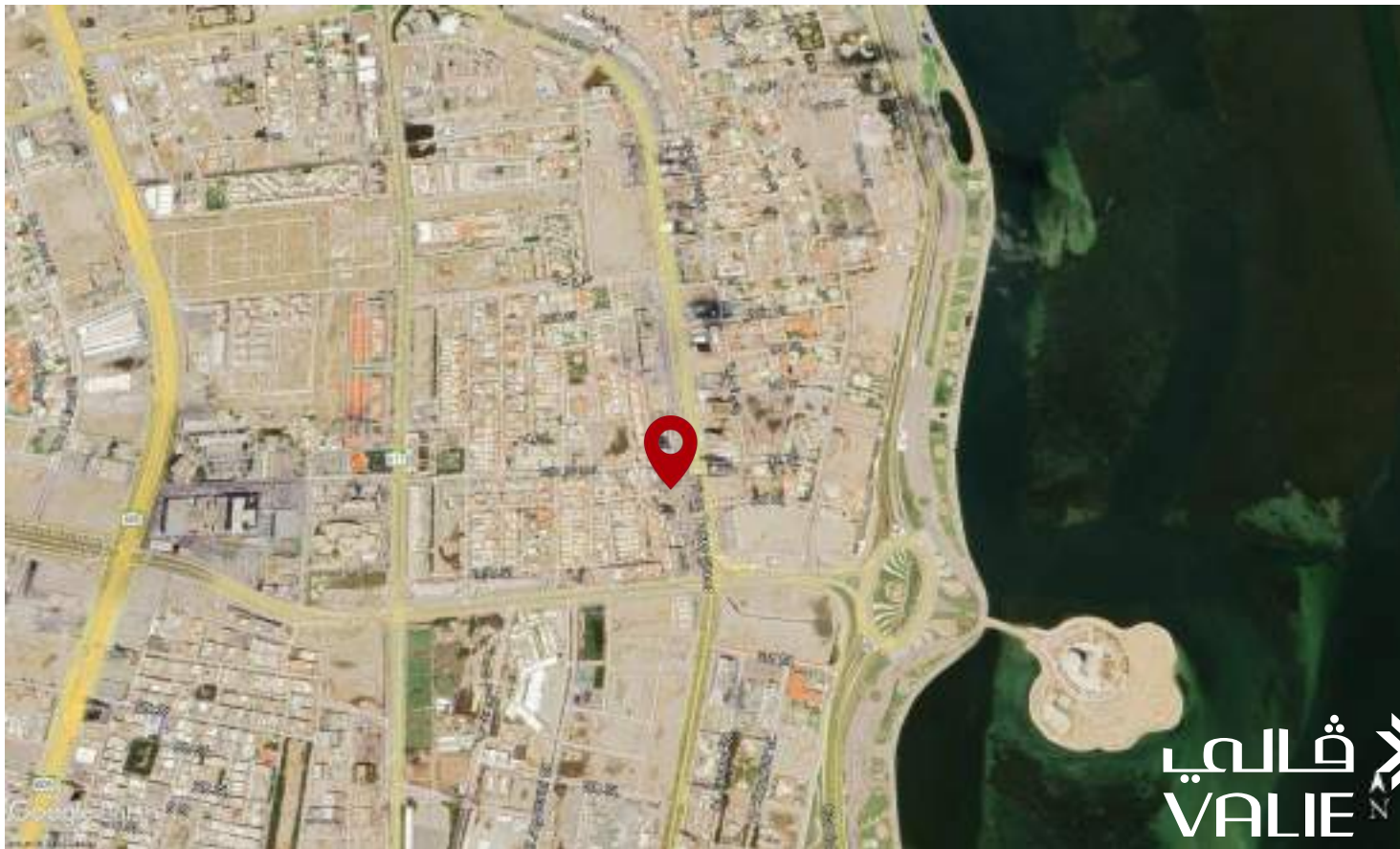


بيانات العقار			
16 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
2	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
14	الأدوار المتكررة	فندقي تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	24,192 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	سنتين	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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







المصدر : Google Earth





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	01/12/2025	4 نجوم	2 غرف	450.00	-
سنترو الخبر	الكورنيش	01/12/2025	4 نجوم	2 غرف	400.00	-
هوليداي إن	اليرموك	01/12/2025	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	01/12/2025	69,000.00	575.00	24.786590, 46.659300
معارض للإيجار	عرض	125	01/12/2025	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)						
2029	2028	2027	2026	2025		السنة
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%	25%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
7,964,460	7,964,460	6,826,680	6,339,060	5,031,000		قيمة المصاريف التشغيلية
14,791,140	14,791,140	15,928,920	14,791,140	15,093,000		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	15,486,210		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
						183,795,317
						183,795,000

تقدير القيمة السوقية للعقار:

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

ترجيح النتائج والتسوية :

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

القيمة النهائية للعقار	
قيمة العقار (رقما)	183,795,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وثلاثة وثمانون مليون وسبعمائة وخمسة وتسعون 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 :

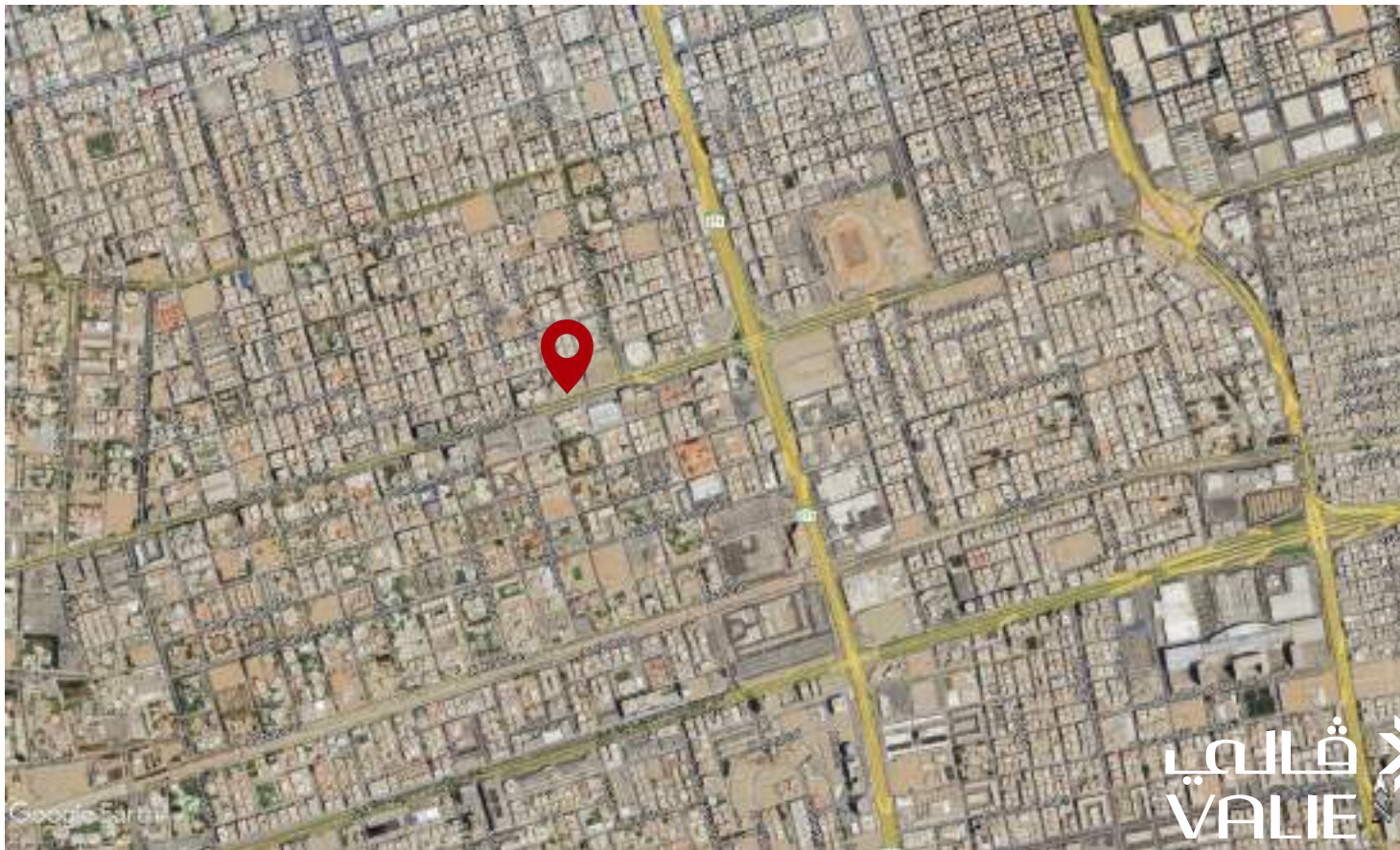


بيانات العقار			
5 أدوار	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	غير شاغر	شاغرية المبنى
3	الأدوار المتكررة	مكتبي تجاري سكني	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	12,637 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	سنتين	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

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	01/12/2025	66,500.00	700.00	21.561835, 39.163230
مكتب للإيجار	عرض	110	01/12/2025	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	01/12/2025	432,000.00	1,200.00	21.562938, 39.166003
معارض للإيجار	عرض	300	01/12/2025	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
93.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (مكاتب)
95.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (معارض)
100.00%	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 %.



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 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :

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

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





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 المك		
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 :

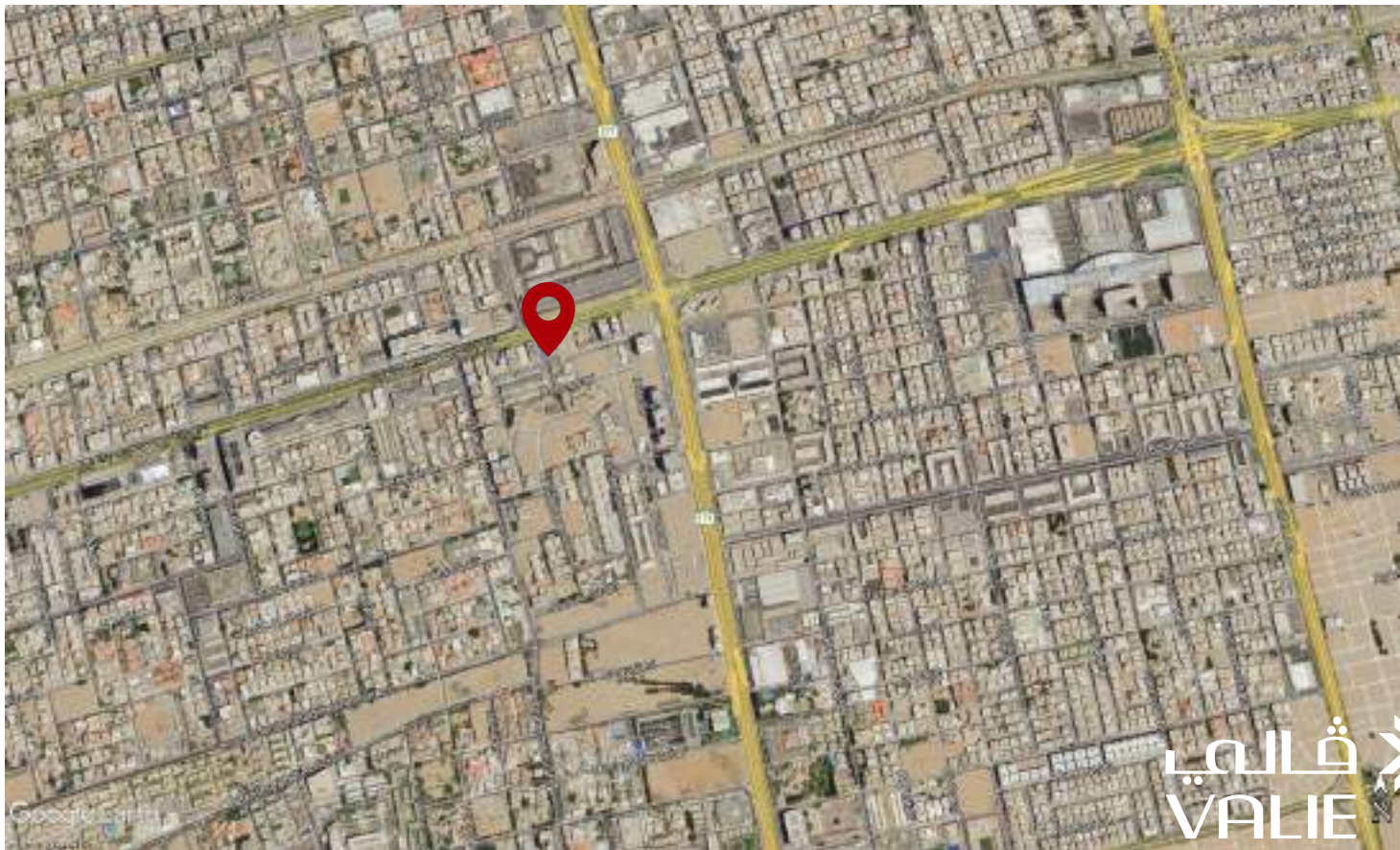


بيانات العقار			
14 دور	نظام البناء	خرساني	نوع البناء
1	القبو	ممتاز	حالة البناء
1	الدور الارضي	شاغر	شاغرية المبنى
12	الأدوار المتكررة	فندقي تجاري	استخدام المبنى
ممتاز	جودة التشطيب	20,339 م ²	مساحة مسطحات البناء
-	ملاحظات	8 سنوات	عمر المبنى في تاريخ المعاينة

الخدمات في المبنى				
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	انظمة انذار الحرائق	سلاالم 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	01/12/2025	4 نجوم	2 غرف	450.00	-
فندق فرنتيل	الأندلس	01/12/2025	4 نجوم	2 غرف	500.00	-
فندق أصيلة	الأندلس	01/12/2025	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	01/12/2025	210,540.00	660.00	21.557027, 39.179634
مكتب للإيجار	عرض	500	01/12/2025	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	
6,400,000.00	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)
93.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية (مكاتب ومعارض)
10.00%	مصاريف التشغيل والصيانة
6.75%	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 6 % إلى 8 %.
- 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	
2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025		
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
15.00%	0.00%	0.00%	0.00%	15.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		النمو السنوي
8,464,000	7,360,000	7,360,000	7,360,000	7,360,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000		أجمالي الإيرادات (الفندق)
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
8,464,000	7,360,000	7,360,000	7,360,000	7,360,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
8,464,000	7,360,000	7,360,000	7,360,000	7,360,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000	6,400,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI) الفندق
0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%		النمو السنوي
1,313,281	1,313,281	1,313,281	1,281,250	1,281,250	1,281,250	1,281,250	1,250,000	1,250,000	1,250,000		أجمالي الإيرادات (المكاتب والمعارض)
95%	95%	95%	95%	95%	90%	90%	90%	90%	90%		نسبة الإشغال
1,247,617	1,247,617	1,247,617	1,217,188	1,217,188	1,153,125	1,153,125	1,125,000	1,125,000	1,125,000		اجمالي الايجار الحالي
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
124,762	124,762	124,762	121,719	121,719	115,313	115,313	112,500	112,500	112,500		قيمة المصاريف التشغيلية
1,122,855	1,122,855	1,122,855	1,095,469	1,095,469	1,037,813	1,037,813	1,012,500	1,012,500	1,012,500		صافي الدخل التشغيلي (NOI)(المكاتب والمعارض)
9,586,855	8,482,855	8,482,855	8,455,469	8,455,469	7,437,813	7,437,813	7,412,500	7,412,500	7,412,500		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
142,027,488											القيمة الإستردادية (RV)
0.42	0.42	0.46	0.50	0.55	0.60	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
59,993,946	4,049,591	3,905,742	4,257,259	4,625,431	5,041,720	4,834,068	5,269,134	5,723,810	6,238,953	6,800,459	صافي التدفقات النقدية
										110,740,113	صافي القيمة الحالية (NPV)
										110,740,000	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 2025/12/31 م , وعلى وضعه الراهن حسب التالي:

ترجيح النتائج والتسوية :




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

القيمة النهائية للعقار	
110,740,000.00 ريال سعودي	قيمة العقار (رقما)
مائة وعشرة مليون وسبعمائة و أربعون ألف ريال سعودي	قيمة العقار (كتابة)



ملخص التقييم :

م	البيان	المدينة	الحي	نوع العقار	مساحة الأرض (م ²)	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	186,324,000.00
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
4	أكاديمية اس تي سي	الرياض	الصحافة	مكتبي	4,246.36	77,233,000.00
5	ذي ريزدنس	الرياض	حطين	متعدد الاستخدام	5,000.00	92,660,000.00
6	منتجع وفلل بريرا حطين	الرياض	حطين	فندق	10,000.00	124,000,000.00
7	فيفندا - موسى بن نصير	الرياض	ام الحمام	فلل سكنية	2,800.00	53,504,000.00
8	مركز التميز	الرياض	غزناطة	تجاري - مكتبي	4,630.00	59,707,000.00
9	مبنى الرائد	الرياض	الرائد	مكتبي	5,000.00	212,472,000.00
10	فندق أسكوت كورنيش الخبر	الخبر	اليرموك	فندق - تجاري	2,784.00	183,795,000.00
11	أمنية سنتر	جدة	الروضة	متعدد الاستخدام	10,000.00	152,690,000.00
12	فندق أسكوت التحلية	جدة	الأندلس	فندق - تجاري	2,025.00	110,740,000.00

الختم	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
 <p>للشؤون العقارية السعودية 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:	1679009
مؤسسة التقييم:	شركة فاليه للتقييم العقاري
العميل:	أرياض خالده
الفرص من التقييم:	أفراس محاسبه
عدد الأصول:	12
نوع التقرير:	ملخص التقرير
تاريخ إصدار التقرير:	Thu 12 Mar, 2026

للخطوات 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)

