



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

مقدم إلى السادة
صندوق الرياض ريت – شركة الرياض
للدخل العقاري

إسم الجهة معدة التقرير	شركة فالي للتقييم العقاري
رقم الترخيص	11000191
تاريخ الترخيص	1439/01/01 هـ
تاريخ معاينة العقار	2026/06/01 م
تاريخ إنجاز التقرير	2026/06/30 م
الغرض من التقرير	الاغراض المحاسبية
الاستخدام المقصود	تحديث القوائم المالية لصالح صندوق الرياض ريت
أساس القيمة	القيمة العادلة
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي
الأسلوب المستخدم	أسلوب الدخل
طريقة التقييم	طريقة الإستثمار , طريقة التدفقات النقدية المخصومة
إسم طالب التقرير	صندوق الرياض ريت – شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الهاتف	011-4865927
رقم الجوال	0541302212
رقم التقرير	V-122562
ملاحظات	-



فرضيات

وشروط

التقرير

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 محايـد بعد تسويق مناسب ، حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة دور قسر أو إجبار
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 بتكديها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند. ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم. ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة من صاحب الشأن. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه. ومن دواعي الحيلة والحذر أن يحتفظ والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. يحتفظ المقيم بالحق، دون أي التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل 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 ونتمتع بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له . وليس لدي أي مصلحة مالية أو مرتبة 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 . وأتعاب 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 و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الإعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو إكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو إكتمالها 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، العوامل الاجتماعية، وعوامل الحوكمة. كما يتضح تأثير هذه العوامل مجتمعة على أداء الأسواق وعلى نطاق أوسع يشمل المجتمع كله، وينعكس أيضا على عمليات التقييم بدءا من تحديد مدى دقة البيانات والتحليلات إلى تأثير نتائج التقييم على صنع القرارات وسياسات الحكومة والمجتمع وتم افتراض أن هذه العوامل لا يوجد لها تأثيرات في عملية التقييم.
الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات خارجية	لم يتم الاستعانة بأخصائي أو مؤسسة خدمات خارجية
المعايير ومدة سريان التقييم	تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في عام 2025 ومدة صلاحية التقرير شهرين من تاريخ إصدار التقرير مالم يحدث أي تغييرات اقتصادية
عملة التقرير	العملة المستخدمة في التقرير هي الريال السعودي
نوع التقرير	مفصل

طبيعة مصدر المعلومات	المسح الميداني ومؤشرات وزارة العدل والمكاتب العقارية والبيانات الخاصة بالشركة
الأخلاقيات	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.
الكفاءة	مقيمونا مؤهلون وذوو خبرة واسعة، ملتزمون بالتطوير المستمر لتقديم تقييمات دقيقة وموثوقة تتوافق مع المعايير المعتمدة.
الجودة	نعتمد على منهجية علمية دقيقة لتحقيق أقصى درجات الدقة والموثوقية في تقييماتنا، ونحرص على التطور المستمر لضمان توافقنا مع المعايير الدولية.
معاينة العقار محل التقييم	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
شروط استخدام تقرير 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.
إفتراضات ومسؤولية المقيّم	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.



فرضيات

وشروط

التقرير

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 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 أسعار الأصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجري تحليلها موضوعياً، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة بأسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية، واساس 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 احتساب عائد الدخل (رسملة الدخل)	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 التكلفة (حساب تكلفة الإهلاك)	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 أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير. يتم بعد ذلك جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرى العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع او ارباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.

أساليب التقييم



نطاق العمل

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

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

تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة 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.

الإفصاح عن عدم اليقين في التقييم



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

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



وصف العقار :

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

الحدود و الاطوال حسب المك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالا	قطعة رقم 1926	70
جنوبا	قطعة رقم 1924	70
شرقا	شارع عرض 15 م	36.50
غربا	شارع عرض 40 م	36.50
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	12,602.99 م2	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



قالي
VALIE



قالي
VALIE



قالي
VALIE



قالي
VALIE



قالي
VALIE



قالي
VALIE







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	2026/06/01	121,500.00	900.00	24.8087, 46.62744
مكتب للإيجار	عرض	145	2026/06/01	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	1,100 – 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.
- لم يتم احتساب نسبة الإشغال بسبب أن العقار مؤجر بالكامل.
- 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 %.
- تم الأخذ بالإعتبار تأثير قرار الهيئة العامة للعقار على العقارات بتثبيت الإيجارات في مدينة الرياض لصالح مشروع التوازن العقاري حتى عام 2030 م.

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 2026/06/30 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



فالي VALIE

تقرير تقييم مبنى فندقى بمدينة
الرياض بحى العليا
(أبراج الفرسان)

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكتبي فندقى	نوع العقار
شركة الرياض للدخل العقارى	اسم المالك
317815004214	رقم الصك
1443/03/11 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
468/1/2/27	رقم رخصة البناء
1415/08/22 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
العليا	الحي
1184	رقم المخطط التنظيمي
-	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 و 53	60
شرقا	شارع عرض 20 م	29
غربا	شارع عرض 80 م	29
ملاحظات	-	



مواصفات وخدمات المبنى :

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

الخدمات في المبنى				
مساعد	سلام كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	غير 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
فندق التنفيذ	العليا	2026/06/01	4 نجوم	2 غرف	400.00	-
ملينا العليا	العليا	2026/06/01	4 نجوم	2 غرف	450.00	-
أوفاد الرياض	العليا	2026/06/01	4 نجوم	2 غرف	520.00	-
كورتيرد ماريوت	العليا	2026/06/01	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	350 – 750	فنادق 3 و 4 نجوم
المكاتب الإدارية	800 – 1,100	-

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

تفاصيل الدخل	
33,075,000.00	إجمالي دخل العقار
66.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
30.00%	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 الرابع 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 %.
- تم الأخذ بالإعتبار تأثير قرار الهيئة العامة للعقار على العقارات بتثبيت الإيجارات في مدينة الرياض لصالح مشروع التوازن العقاري حتى عام 2030 م.

الحسابات والمؤشرات إلى القيمة :

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

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)							السنة
2031	2030	2029	2028	2027	2026		
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%	65%	0%		نسبة الإشغال
25,556,028	24,932,710	22,587,124	22,036,219	21,498,750	(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	6,449,625	0		قيمة المصاريف التشغيلية
16,611,418	16,206,262	14,681,631	15,425,353	15,049,125	(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	13,806,537	(27,250,215)	صافي التدفقات النقدية
						187,386,252	صافي القيمة الحالية (NPV)
						187,386,000	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 2026/06/30 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)	187,386,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وسبعة وثمانون مليون وثلاثمائة وستة وثمانون ريال سعودي



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

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



وصف العقار :

بيانات الارض	
استعمال الارض حسب النظام	تجاري مكتبي
مساحة الارض	14,210 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 15 م	203
جنوبا	خط الأبراج عرض 80 م	203
شرقا	شارع عرض 60 م	70
غربا	شارع عرض 8 م	70
ملاحظات	-	



مواصفات وخدمات المبنى :

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

الخدمات في المبنى				
مساعد	سلام كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	غير 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	115	2026/06/01	86,250.00	750.00	24.786590, 46.659300
مكتب للإيجار	عرض	133	2026/06/01	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
معارض للإيجار	عرض	200	2026/06/01	270,000.00	1,350.00	24.786590, 46.659300
معارض للإيجار	عرض	300	2026/06/01	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	-

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

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 العقد المرفق من قبل العميل , علما بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- لم يتم احتساب نسبة الإشغال بسبب أن العقار مؤجر بالكامل.
- 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 %.
- تم الأخذ بالإعتبار تأثير قرار الهيئة العامة للعقار على العقارات بثبيت الإيجارات في مدينة الرياض لصالح مشروع التوازن العقاري حتى عام 2030 م.

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 2026/06/30 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)	212,500,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائتان وإثنى عشر مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي



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

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	مبنى فندقى ومعارض
اسم المالك	شركة درة الضاحية للتطوير العقاري
رقم المك	متعدد المكوك
تاريخ المك	-
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1431/14487
تاريخ رخصة البناء	1435/07/06 هـ
المدينة	الرياض
الحي	الصحافة
رقم المخطط التنظيمي	أ/1863 ب
رقم البلك	-
رقم القطعة	أ/2459/2466/2121
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			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	65 أدوار
حالة البناء	ممتاز	القبو	2
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	تجاري مكتبي فندقي	الأدوار المتكررة	22
مساحة مسطحات البناء	14,039.91 م ²	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	9 سنوات	ملاحظات	-

الخدمات في المبنى				
مساعد	سلام كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
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 واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات 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	2026/06/01	4 نجوم	2 غرف	700.00	-
سنتر روتانا	المروج	2026/06/01	4 نجوم	2 غرف	475.00	-
فندق التنفيذيين	العقيق	2026/06/01	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	2026/06/01	83,300.00	850.00	24.786590, 46.659300
مكتب للإيجار	عرض	112	2026/06/01	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 و 4 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.

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 المرسلة 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 %.
- تم الأخذ بالإعتبار تأثير قرار الهيئة العامة للعقار على العقارات بتثبيت الإيجارات في مدينة الرياض لصالح مشروع التوازن العقاري حتى عام 2030 م.



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة (فندق جي دبليو ماريوت) :

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

قيمة العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF)						
2030	2029	2028	2027	2026		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)						
السنة	2026	2027	2028	2029	2030	
	1	2	3	4	5	
النمو السنوي	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
أجمالي الإيرادات	6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400	
نسبة الإشغال	100%	100%	100%	100%	100%	
اجمالي الايجار الحالي	6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400	
نسبة المصاريف التشغيلية	0%	0%	0%	0%	0%	100%
قيمة المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)	6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400	
القيمة الإستردادية (RV)						82,018,667
معامل القيمة الحالية	0.92	0.84	0.77	0.71	0.65	
صافي التدفقات النقدية	5,643,486	5,177,510	4,750,009	4,357,807	3,997,988	53,306,506
صافي القيمة الحالية (NPV)	77,233,307					
قيمة العقار بعد التقريب	77,233,000					

تقدير القيمة السوقية للعقار:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذا التقرير وتحليل معطيات السوق العقاري الحالية فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار بتاريخ 2026/06/30 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



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

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



وصف العقار :

بيانات الارض	
استعمال الارض حسب النظام	تجاري مكتبي
مساحة الارض	5,000 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 80 م	50
جنوبا	شارع عرض 15 م	50
شرقا	شارع عرض 15 م	100
غربا	جار	100
ملاحظات	-	-



مواصفات وخدمات المبنى :

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

الخدمات في المبنى				
مساعد	سلام كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
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 واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات 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	2026/06/01	173,800.00	1,100.00	24.760354, 46.626268
مكتب للإيجار	عرض	146	2026/06/01	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	2026/06/01	2,160,000.00	2,500.00	24.759885, 46.605115
معارض للإيجار	عرض	600	2026/06/01	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	1,000 – 800	-
المعارض التجارية	2,200 – 1,800	-

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 , علماً بأن قيمة الإيجار حسب العقد المرفق متقاربة مع سعر التأجير في الوضع الحالي للسوق العقاري.
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديرياً حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقاري.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديرياً 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 %.
- تم الأخذ بالإعتبار تأثير قرار الهيئة العامة للعقار على العقارات بتثبيت الإيجارات في مدينة الرياض لصالح مشروع التوازن العقاري حتى عام 2030 م.

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		
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 2026/06/30 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)	92,660,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	إثنان و تسعون مليون وستمئة وستون ألف ريال سعودي



تقرير تقييم مبنى فندقى بمدينة
الرياض بحى حطين
(منتجع وفلل بريـا حطين)

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



وصف العقار :

بيانات الارض	
استعمال الارض حسب النظام	سكني فندقي
مساحة الارض	10,000 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 80 م	100
جنوبا	شارع عرض 15 م	100
شرقا	جار	100
غربا	شارع عرض 20 م	100
ملاحظات	-	

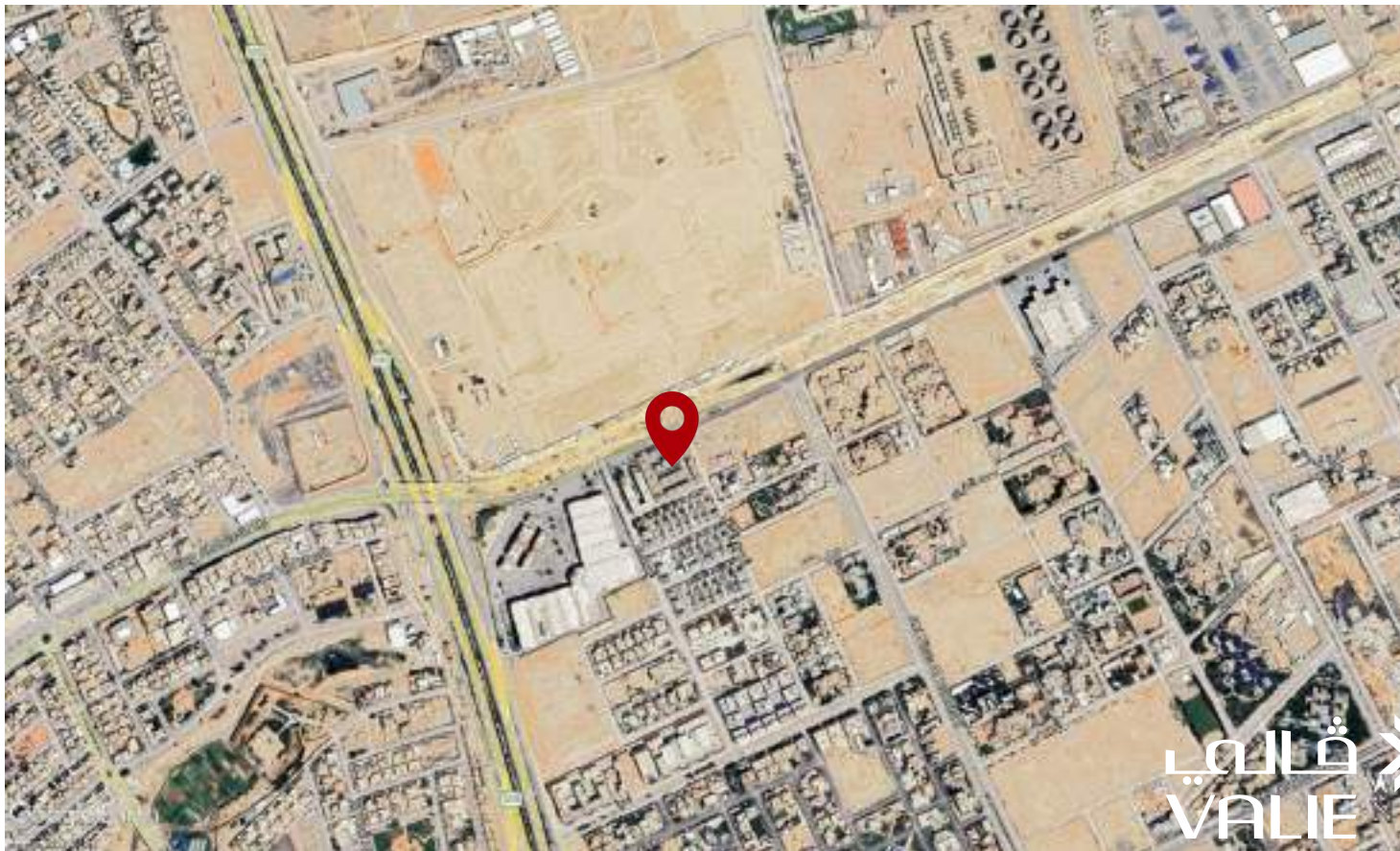
مواصفات وخدمات المبنى :



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	سلالم 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 واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات 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	2026/06/01	5 نجوم	2 غرف	1,350.00	-
فندق فويوفا	حطين	2026/06/01	3 نجوم	2 غرف	500.00	-
فندق التنفيذيين	العقيق	2026/06/01	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 بوجل.
- 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 %.
- تم الأخذ بالإعتبار تأثير قرار الهيئة العامة للعقار على العقارات بتثبيت الإيجارات في مدينة الرياض لصالح مشروع التوازن العقاري حتى عام 2030 م.



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		
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 2026/06/30 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)	124,000,000 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وأربعة وعشرون مليون ريال سعودي



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

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



وصف العقار :

بيانات الارض	
استعمال الارض حسب النظام	سكني فندقي
مساحة الارض	2,800 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 15 م	40
جنوبا	شارع عرض 30 م	40
شرقا	قطعة رقم 166	70
غربا	قطعة رقم 168	70
ملاحظات	-	



مواصفات وخدمات المبنى :

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

الخدمات في المبنى				
مساعد	سلام كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
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 واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات 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	2026/06/01	5 نجوم	2 غرف	3,600.00	-
الأجنحة التنفيذية	العليا	2026/06/01	4 نجوم	2 غرف	500.00	-
أدماير	المعذر	2026/06/01	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 %.
- تم الأخذ بالإعتبار تأثير قرار الهيئة العامة للعقار على العقارات بتثبيت الإيجارات في مدينة الرياض لصالح مشروع التوازن العقاري حتى عام 2030 م.

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		
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 2026/06/30 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)	53,504,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	ثلاثة و خمسون مليون وخمسمائة وأربعة آلاف ريال سعودي



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

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



وصف العقار :

بيانات الارض	
استعمال الارض حسب النظام	تجاري مكتبي
مساحة الارض	4,630 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 15 م	7.07 + 63
جنوبا	شارع عرض 60 م	53
شرقا	قطعة رقم 135 و 136	70
غربا	شارع عرض 60 م	70
ملاحظات	-	



مواصفات وخدمات المبنى :

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

الخدمات في المبنى				
مساعد	سلام كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر





[illegible]

97

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 واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات 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	2026/06/01	135,000.00	750.00	24.770266, 46.756818
مكتب للإيجار	عرض	118	2026/06/01	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	2026/06/01	270,000.00	1,000.00	24.784205, 46.747815
معارض للإيجار	عرض	275	2026/06/01	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.

تفاصيل الدخل	
4,961,080.88	إجمالي دخل العقار (الفلل الفندقية)
98.00%	متوسط نسبة الإشغال السنوية
7.50%	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 8 %.
- تم الأخذ بالاعتبار تأثير قرار الهيئة العامة للعقار على العقارات بتثبيت الإيجارات في مدينة الرياض لصالح مشروع التوازن العقاري حتى عام 2030 م.

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		
5	4	3	2	1		
0%	0%	0%	0%	0%		النمو السنوي
4,961,081	4,961,081	4,961,081	4,961,081	4,961,081		أجمالي الإيرادات
100%	98%	98%	98%	98%		نسبة الإشغال
4,961,081	4,861,859	4,861,859	4,861,859	4,861,859		اجمالي الايجار الحالي
7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	7.50%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
372,081	364,639	364,639	364,639	364,639		قيمة المصاريف التشغيلية
4,589,000	4,497,220	4,497,220	4,497,220	4,497,220		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
61,186,664						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
39,767,133	2,982,535	3,185,944	3,472,679	3,785,220	4,125,890	صافي التدفقات النقدية
				57,319,401		صافي القيمة الحالية (NPV)
				57,319,000		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 2026/06/30 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)	57,319,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	سبعة وخمسون مليون وثلاثمائة وتسعة عشر ألف ريال سعودي



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

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



وصف العقار :

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

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

مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	8 أدوار
حالة البناء	ممتاز	القبو	3
شاغرية المبنى	غير شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	تجاري مكتبي	الأدوار المتكررة	5
مساحة مسطحات البناء	26,997 م2	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	7 سنوات	ملاحظات	-

الخدمات في المبنى				
مساعد	سلام كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر





[illegible]

109



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 واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات 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	2026/06/01	72,000.00	600.00	24.724092, 46.645491
مكتب للإيجار	عرض	125	2026/06/01	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	2026/06/01	390,000.00	1,300.00	24.721873, 46.648977
معارض للإيجار	عرض	151	2026/06/01	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.
- لم يتم احتساب نسبة الإشغال بسبب أن العقار مؤجر بالكامل.
- 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 8 %.
- تم الأخذ بالإعتبار تأثير قرار الهيئة العامة للعقار على العقارات بتثبيت الإيجارات في مدينة الرياض لصالح مشروع التوازن العقاري حتى عام 2030 م.

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 2026/06/30 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 وأربعمئة وإثنان وسبعون ألف ريال سعودي



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

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

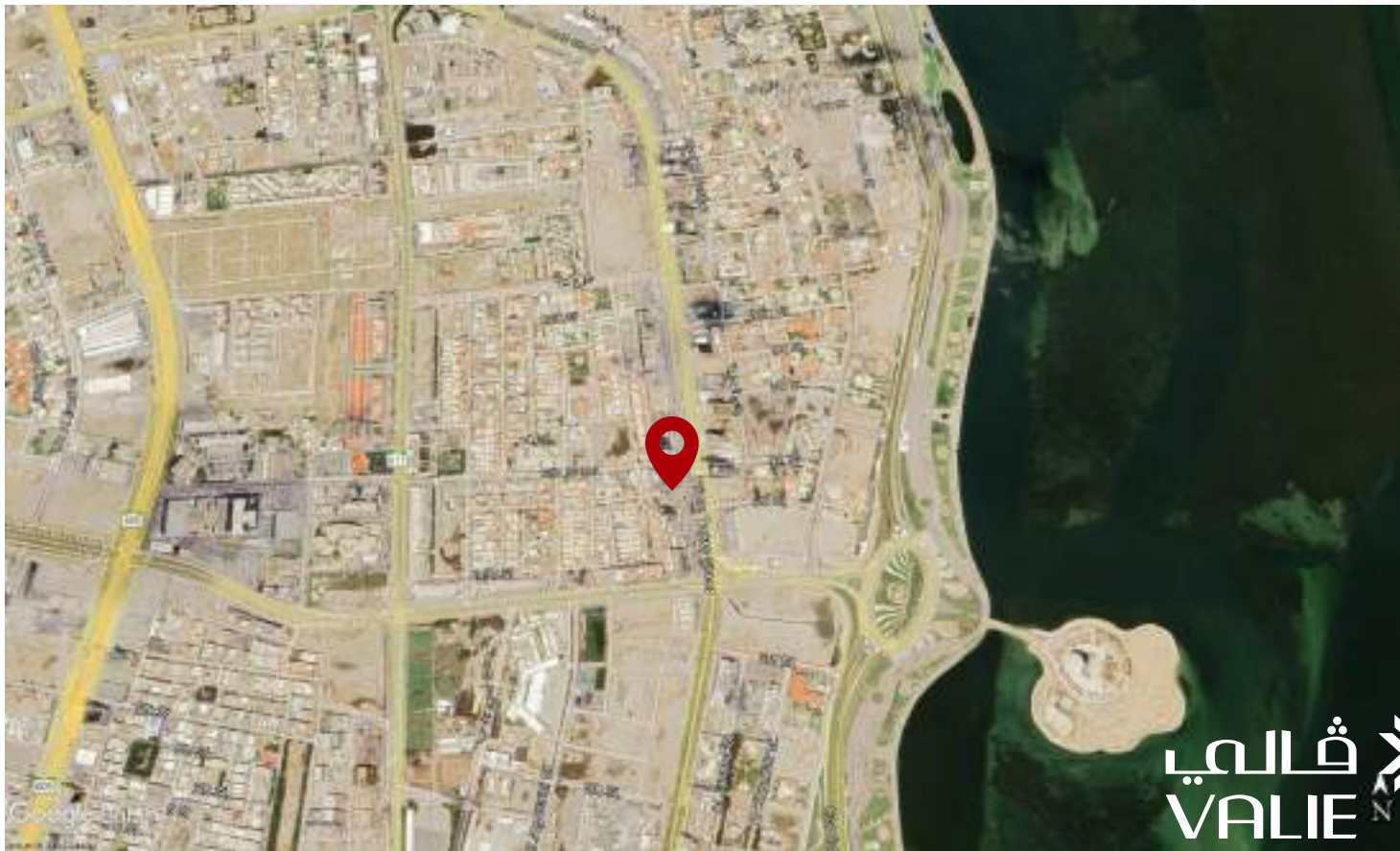


مواصفات وخدمات المبنى :

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

الخدمات في المبنى				
مساعد	سلالم كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
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 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 واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات 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	2026/06/01	4 نجوم	2 غرف	450.00	-
سنترو الخبر	الكورنيش	2026/06/01	4 نجوم	2 غرف	400.00	-
هوليداي إن	اليرموك	2026/06/01	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	2026/06/01	69,000.00	575.00	24.786590, 46.659300
معارض للإيجار	عرض	125	2026/06/01	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
2030	2029	2028	2027	2026		
5	4	3	2	1		
5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%		النمو السنوي
34,133,400	32,508,000	32,508,000	32,508,000	30,960,000		أجمالي الإيرادات (الفندق)
65%	65%	60%	60%	60%		نسبة الإشغال
22,186,710	21,130,200	19,504,800	19,504,800	18,576,000		اجمالي الايجار الحالي
35%	35%	35%	35%	35%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
7,765,349	7,395,570	6,826,680	6,826,680	6,501,600		قيمة المصاريف التشغيلية
14,421,362	13,734,630	12,678,120	12,678,120	12,074,400		صافي الدخل التشغيلي (NOI) الفندق
5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%		النمو السنوي
510,017	485,730	485,730	485,730	462,600		أجمالي الإيرادات (المعارض)
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
510,017	485,730	485,730	485,730	462,600		اجمالي الايجار الحالي
10%	10%	10%	10%	10%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
51,002	48,573	48,573	48,573	46,260		قيمة المصاريف التشغيلية
459,015	437,157	437,157	437,157	416,340		صافي الدخل التشغيلي (NOI) المعارض
14,880,376	14,171,787	13,115,277	13,115,277	12,490,740		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
186,004,704						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.92		معامل القيمة الحالية
120,890,295	9,671,224	10,039,651	10,127,400	11,038,866		صافي التدفقات النقدية
				173,226,831		صافي القيمة الحالية (NPV)
				173,226,000		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 2026/06/30 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)	173,226,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وثلاثة وسبعون مليون ومائتان وستة وعشرون ألف ريال سعودي



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

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



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	سلالم كهربائية	مصاعد
غير متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	متوفر



قالي
VALIE



قالي
VALIE



قالي
VALIE



قالي
VALIE

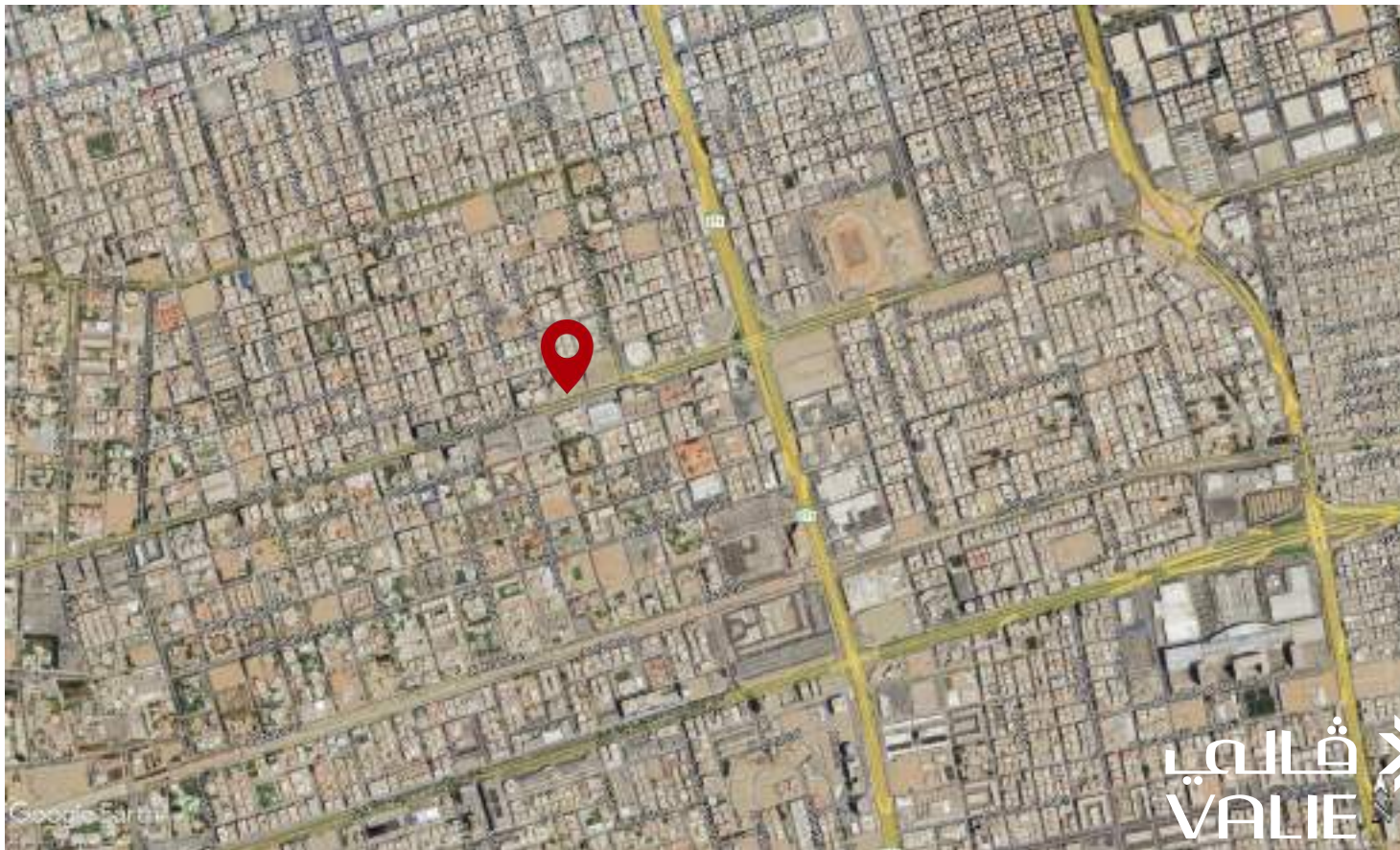


قالي
VALIE



قالي
VALIE







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 واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات 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	2026/06/01	66,500.00	700.00	21.561835, 39.163230
مكتب للإيجار	عرض	110	2026/06/01	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	2026/06/01	432,000.00	1,200.00	21.562938, 39.166003
معارض للإيجار	عرض	300	2026/06/01	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 %.

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		
5	4	3	2	1		
5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%		النمو السنوي
7,969,512	7,590,011	7,590,011	7,590,011	7,228,582		أجمالي الإيرادات (المكاتب)
95%	95%	90%	90%	90%		نسبة الإشغال
7,571,036	7,210,511	6,831,010	6,831,010	6,505,724		اجمالي الايجار الحالي
5%	5%	5%	5%	5%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
378,552	360,526	341,550	341,550	325,286		قيمة المصاريف التشغيلية
7,192,484	6,849,985	6,489,459	6,489,459	6,180,438		صافي الدخل التشغيلي (NOI) المكاتب
5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%		النمو السنوي
4,842,786	4,612,178	4,612,178	4,612,178	4,392,550		أجمالي الإيرادات (المعارض)
95%	95%	90%	90%	90%		نسبة الإشغال
4,600,647	4,381,569	4,150,960	4,150,960	3,953,295	100%	اجمالي الايجار الحالي
5%	5%	5%	5%	5%		نسبة المصاريف التشغيلية
230,032	219,078	207,548	207,548	197,665		قيمة المصاريف التشغيلية
4,370,615	4,162,490	3,943,412	3,943,412	3,755,630		صافي الدخل التشغيلي (NOI) المعارض
5.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%		النمو السنوي
1,323,000	1,260,000	1,260,000	1,260,000	1,200,000		أجمالي الإيرادات (السكني)
100%	100%	100%	100%	100%		نسبة الإشغال
1,323,000	1,260,000	1,260,000	1,260,000	1,200,000		اجمالي الايجار الحالي
0%	0%	0%	0%	0%	100%	نسبة المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0		قيمة المصاريف التشغيلية
1,323,000	1,260,000	1,260,000	1,260,000	1,200,000		صافي الدخل التشغيلي (NOI) السكني
12,886,099	12,272,475	11,692,871	11,692,871	11,136,068		صافي الدخل التشغيلي (NOI)
171,814,653						القيمة الإستردادية (RV)
0.65	0.65	0.71	0.77	0.84	0.92	معامل القيمة الحالية
111,667,736	8,375,080	8,694,131	9,029,042	9,841,656	10,216,576	صافي التدفقات النقدية
					157,824,220	صافي القيمة الحالية (NPV)
					157,824,000	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 2026/06/30 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)	157,824,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وسبعة وخمسون مليون وثمانمائة وأربعة وعشرون ألف ريال سعودي



فالي VALIE

تقرير تقييم مبنى فندقي بمدينة
جدة بحي الأندلس
(برج التحلية - جدة)

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



وصف العقار :

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

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

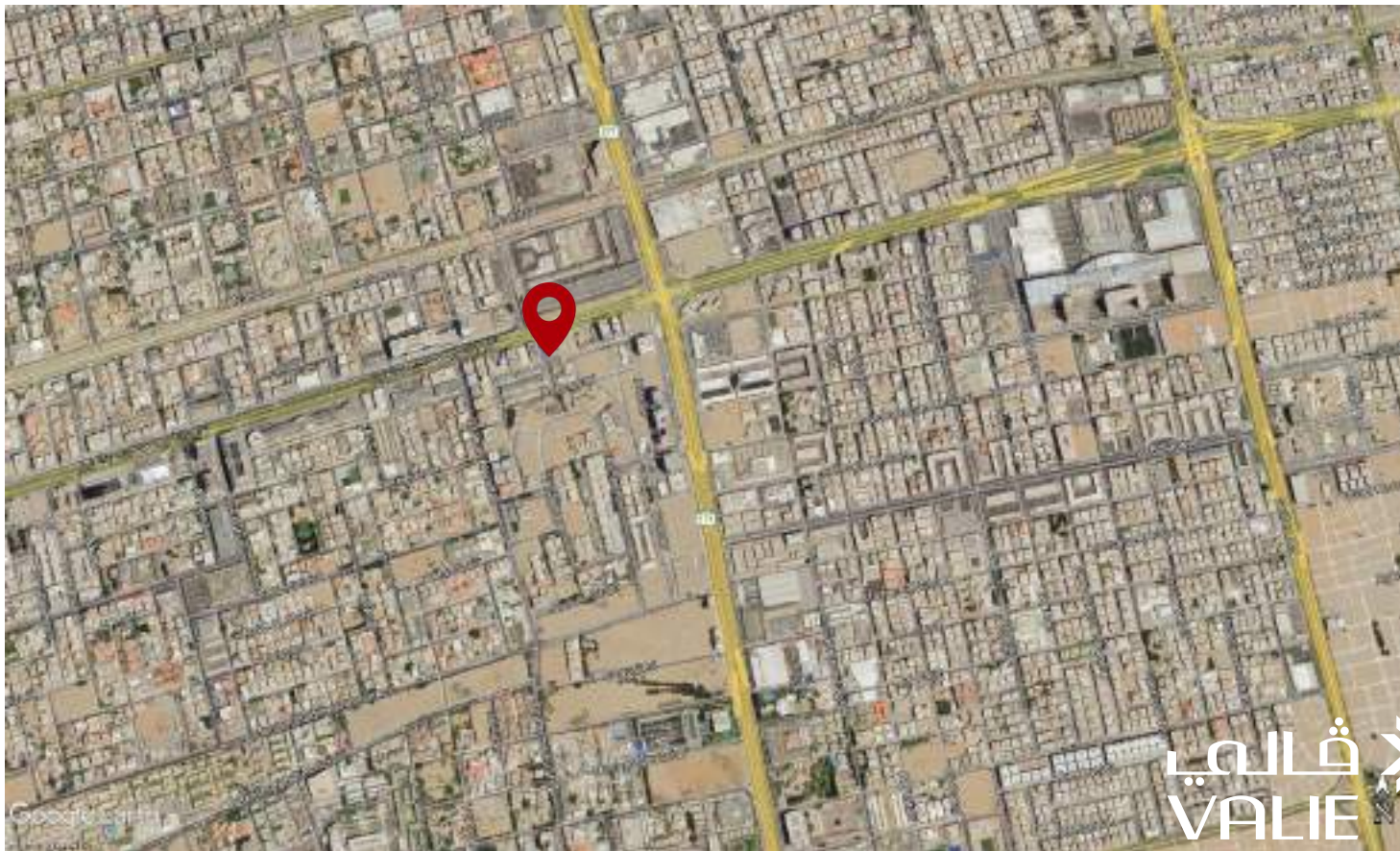
مواصفات وخدمات المبنى :



بيانات العقار			
نوع البناء	خرساني	نظام البناء	14 دور
حالة البناء	ممتاز	القبو	1
شاغرية المبنى	شاغر	الدور الارضي	1
استخدام المبنى	فندقي تجاري	الأدوار المتكررة	12
مساحة مسطحات البناء	20,339 م2	جودة التشطيب	ممتاز
عمر المبنى في تاريخ المعاينة	8 سنوات	ملاحظات	-

الخدمات في المبنى				
مساعد	سلام كهربائية	انظمة انذار الحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر	غير متوفر







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 واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات 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	2026/06/01	4 نجوم	2 غرف	450.00	-
فندق فرنسيل	الأندلس	2026/06/01	4 نجوم	2 غرف	500.00	-
فندق أصيلة	الأندلس	2026/06/01	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	2026/06/01	210,540.00	660.00	21.557027, 39.179634
مكتب للإيجار	عرض	500	2026/06/01	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.

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 فندقى تجارى.
- تم احتساب إجمالي دخل العقار حسب المسح الميداني الذي تم على العقار .
- تم احتساب نسبة الإشغال السنوية تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقارى.
- تم احتساب مصاريف التشغيل والصيانة تقديريا حسب دراسة العقارات المشابهة في السوق العقارى.
- 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
2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	
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%	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%	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	0.71	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	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 2026/06/30 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)	110,740,000.00 ريال سعودي
قيمة العقار (كتابة)	مائة وعشرة مليون وسبعمائة و أربعون 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	187,386,000.00
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	92,660,000.00
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	53,504,000.00
9	مركز التميز	الرياض	غرناطة	تجاري - مكتبي	4,630.00	57,319,000.00
10	مبنى الرائد	الرياض	الرائد	مكتبي	5,000.00	212,472,000.00
11	فندق أسكوت كورنيش الخبر	الخبر	اليرموك	فندق - تجاري	2,784.00	173,226,000.00
12	أمنية سنتر	جدة	الروضة	متعدد الاستخدام	10,000.00	157,824,000.00
13	برج التحلية - جدة	جدة	الأندلس	فندق - تجاري	2,025.00	110,740,000.00

الختم	المدير التنفيذي	مشرف إدارة التقييم
	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	1520039
مستند التقييم	شركة قالي للتقييم العقاري
العميل	صندوق الرياض ريت - شركة الرياض للنقل العقاري
المريض من التقييم	أفراد مساهمة
عدد الأصول	12
نوع التقرير	ملخص للتقرير
تاريخ إصدار التقرير	Thu 06 Aug 2020

التحقق 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)

