



تقرير تقييم عقاري
مقدم إلى:
صندوق الرياض ريت
(شركة الرياض للدخل العقاري)
النصف الثاني من عام 2023م

رقم الصفحة	الوصف	البند
04	المقدمة	1
05	المحددات والشروط العامة	1-2
08	فرضيات التقرير	1-3
09	المبادئ القانونية والفنية	1-4
10	أعضاء فريق التقييم	1-5
11	ملخص تنفيذي لكامل العقار	1-6
13	مؤشرات الصندوق	1-7
14	مؤشر دخل وقيمة العقار	1-8
15	مؤشر معدل نسبة العائد على الاستثمار	1-9

رقم الصفحة	الوصف	البند
255	العقارات الواقعة في المنطقة الشرقية	3
258	أبراج الشاطئ	3-1
281	فندق أسكوت الخبر	3-2
305	العقارات الواقعة في مدينة جدة	4
308	مركز أمنية التجاري	4-1
332	فندق أسكوت التحلية	4-2
356	الخاتمة	5

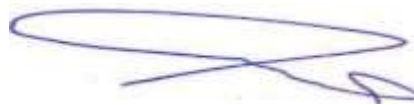
رقم الصفحة	الوصف	البند
16	العقارات الواقعة في مدينة الرياض	2
20	برج العليا	2-1
44	أبراج الفرسان	2-2
68	الجامعة السعودية الالكترونية	2-3
91	فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية اس تي سي	2-4
115	ذي ريزيدنس	2-5
138	منتجع فلل بريرا حطين	2-6
162	فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير	2-7
185	مركز التميز	2-8
209	مركز الازدهار	2-9
232	مبنى الرائد	2-10

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقعين

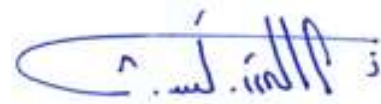
بناء على تعميديكم لشركة ممتلكاتي للتقييم ، لتقييم عقارات داخل المملكة العربية السعودية في مدينة الرياض - جدة - الدمام - الخبر ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصول ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقارات المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن يتجزأ.

البيانات المرجعية:

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
غرض التقييم:	كلف العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) شركة ممتلكاتي للتقييم بتقييم الأصول موضوع التقرير لتقدير قيمة العقارات حسب معايير التقييم الدولية لعام 2022 م لغرض تقييم دوري لصندوق الرياض ريت ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير.
تاريخ المعاينة	تاريخ نفاذ القيمة
2023/12/10 م	2023/12/31 م
	تاريخ إصدار التقارير
	2024/03/12 م



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540.

- التقدير النهائي للقيم المذكورة في هذه التقارير هي مبنية على اعتبارات للإستخدام في الوقت المحدد الذي عمل فيه التقييم وإن أي تغيير في الإستخدام الحالي للعقار أو في تاريخ التقييم قد يؤثر على الإستنتاج النهائي للقيم المذكورة في هذا التقرير.
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن والأمور القانونية والتي أسست عليها كل هذه التقارير أو جزء منها وقد أعتبر أنها موثوق بها وتم افتراض أن الصكوك صحيحة وسارية المفعول، وأيضا تم افتراض أن العقارات خالية ومتحررة من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات أخرى. وفي حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلا والتي لم يتم ذكرها في التقارير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيم الواردة في هذه التقارير يمكن أن تتغير.
- الاستخدامات القانونية المتاحة للعقارات استنادا للتنظيمات البلدية: حسب معاينة المقيم بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس شوارع العقارات المقيمة فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة للإستخدام.
- أثناء استكمال هذه التقييم ، تم الحصول على المعلومات الميدانية من مصادر أولية مثل (مكاتب العقار وملاك العقارات والأفراد في محيط العقارات محل التقييم هذه المعلومات يفترض أنها صحيحة وموثوقة ولا تتحمل شركة ممتلكاتي للتقييم أي مسؤولية عن أي أخطاء في هذه البيانات).
- وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تستند أوصاف وتحليلات التحسينات للعقارات في هذا التقرير إلى الفحص البصري للممتلكات، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو فحص أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية عن أي عيوب خفية قد تكون موجودة في أي هيكل أو أي جزء من المبنى.
- لم يلاحظ المقيم وجود أي مواد خطيرة في العقارات أو محيطها والتي قد تكون مؤثرة سلبياً على العقارات، ولا يعرف المقيم بوجود مثل هذه المواد وهو غير مؤهل للكشف عن هذه المواد ويعتمد تقدير القيم على افتراض أنه لا توجد مثل هذه المواد في العقارات ولا نتحمل أية مسؤولية عن أي أخطار من هذا القبيل ولا يوجد لدينا أي خبرة أو معرفة هندسية مطلوبة لاكتشافها.
- يؤكد المقيم أنه قد قام بالتأكد من بيانات العقار وقام بدراسة السوق للوصول إلى راية في قيمة العقار محل الدراسة.
- تم إعداد هذه التقارير للاستخدام الحصري والوحيد للعميل المذكور في هذا التقرير ولا يحق لأطراف ثالثة الاعتماد على هذا التقرير دون موافقة كتابية صريحة من شركة ممتلكاتي للتقييم.
- عندما يتم عرض قيم العقارات غير محل الدراسة أو التحسينات بشكل منفصل، فهي تستخدم فقط كوسيلة مساعدة لتقدير أفضل لقيمة العقارات محل الدراسة ولا يعني ذلك أنه تقييم للعقارات المستخدمة للمقارنة في حد ذاته.
- تستند توقعات الدخل والمصروفات الواردة في هذه التقارير إلى المعلومات المقدمة من مالك العقار وكذلك البيانات المستخرجة من سوق العقارات المحلي وتستند على الحاضر. يعتقد المقيم ان هذه المعلومات دقيقة وتستند إلى أفضل البيانات المتاحة في وقت كتابة هذا التقرير ومع ذلك فإن هذه البيانات والتوقعات تستند إلى افتراضات حول الظروف والأحداث التي تحيط بالعقار فإنها تخضع للتغيرات التي قد تنشأ في المستقبل مع حدوث تغيرات محيطية بالعقار وفقاً لذلك لا يمكن للمقيم تقديم تأكيد بأن النتائج المتوقعة ستكون صحيحة في المستقبل.

- لن يكون هناك أي التزام بالإدلاء بالشهادة أو الحضور في المحكمة للمقيم أو شركة التقييم بسبب هذا التقييم ، ويخضع الإفصاح عن محتويات هذه التقارير للوائح واشتراطات هيئة المقيمين السعوديين المعتمدين.
- المقيم لم يقيم بأي تحليل ودراسة للتربة أو الخصائص الجيولوجية والزلزالية للعقار ولذلك فهو لا يتحمل أي مسؤولية عن الامور الجيولوجية أو الزلزالية لأرض العقارات ولا ينبغي الاعتماد على هذا التقييم فيما إذا كان توجد مشكلة زلزالية، إن كانت موجودة فعليا.
- تعتبر القيم المقدرة في هذه التقارير للعقار قيد الدراسة فقط وحسب سرد التقرير ويجب أن لا يستخدم هذا التقرير لأي أغراض أخرى.
- إن تغيير غرض التقييم أو استخدام العقار والذي اعد التقرير من أجله قد يؤثر على القيم الواردة في هذا التقرير ويمكن أن تكون غير صحيحة.
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر أو إعادة إصداره الكترونيا أو ما شابه دون الرجوع لشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وأخذ الموافقة المسبقة على ذلك.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.
- القدرة على تقييم العقارات بحيث تملك شركة ممتلكاتي للتقييم القدرة على تقييم هذا النوع من الأصول العقارية ولديها الكفاءة اللازمة للقيام بالتقييم وبناء على ذلك قبلت مهمة التقييم.
- تم تقييم العقار استنادا على معايير التقييم الدولية IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC لعام 2022م وفقا للإجراءات والقواعد المهنية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم) والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم .

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند، أو بيان، أو تعميم، أو اي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصح مدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل إي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات او يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

• السرية وحفظ المعلومات

لقد أعد هذا التقرير بناء على طلب خاص ولغرض استشاري ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماؤها ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

• حدود المسؤولية والاستقلالية

تعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية من غير تأثير خارجي أي طرف كان.

• مصادر المعلومات وطبيعتها

اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم.

• وثائق التملك

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافيها أو يعارضها ، وقد صدر التقرير بناء على هذا ونخلي مسئوليتنا من كل ما ينافيه.

• الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام

يعد هذا التقرير شكلاً ومضموناً ملكية فكرية لشركة ممتلكاتي للتقييم ، ولا يجوز إلى طرف – يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير – أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة.

• مخاطر التشريعات والتنظيمات

قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغييرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور بعض التشريعات البلدية بالحد من بعض النشاطات في أماكن محددة، أو تخفيض عدد الأدوار المسموح بها في أماكن أخرى مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.

• مخاطر تحقيق الإيرادات المستهدفة

بما أن تحقيق إيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، لذلك فإن أي تغيير أو انخفاض في الإيرادات نتيجة تغير ظروف السوق المختلفة قد يؤثر على قيمة العقار.

• مصادر المنافسة

كثرة المعروض من أي سلعة يؤدي إلى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلكين، كذلك الأمر في سوق العقار فإن زيادة المعروض من الوحدات العقارية ودخول منافسين جدد للسوق سيؤدي إلى انخفاض الأسعار وبالتالي انخفاض الإيرادات ومن ثم قيمة العقار النهائية.

• البيانات المستقبلية

يعتمد تقييم بعض العقارات خاصة الحديثة منها والتي ليس لها تاريخ تشغيلي على توقعات المقيم وقراءته المستقبلية للسوق بصفة عامة وسوق العقار بصفة خاصة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، الأمر الذي يؤدي حتما لتغيير قيمة العقار.

• مخاطر عدم وجود عقود طويلة الأجل

يؤثر عدم وجود عقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، حيث أن وجود عقود طويلة مثل هذه العقود يعطي استقرار للدخل على العقار وبالتالي على قيمته، وفي حين أن غياب وجودها يمكن أن يؤدي إلى تذبذب قيمة العقار

• مخاطر الاقتصاد

يمكن للعوامل الاقتصادية وظروف الاقتصاد الكلي للدولة أن تؤثر على قيمة أي عقار بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب والحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير هذه المؤشرات أو أحدها قد يؤثر بالسلب على قيمة العقار.

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلاحية ، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقا لمتطلبات معايير التقييم الدولية ، والدرجة أسمائهم كالتالي

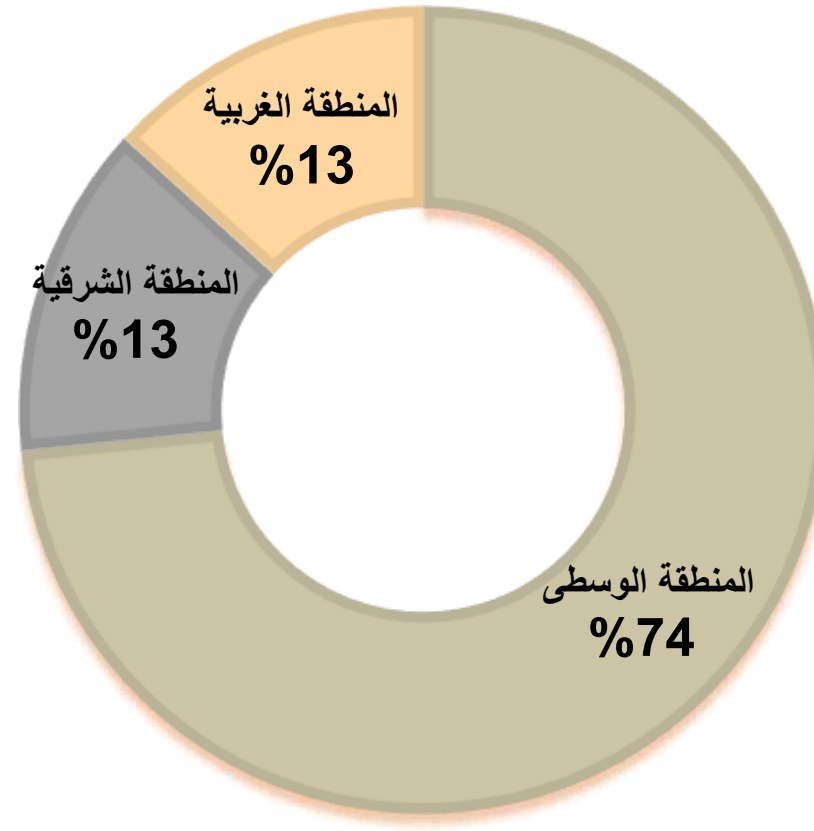
رقم العضوية - فرع العقار	فئة العضوية	الأسم
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد بن محمد أبابطين
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله بن علي الشويعر

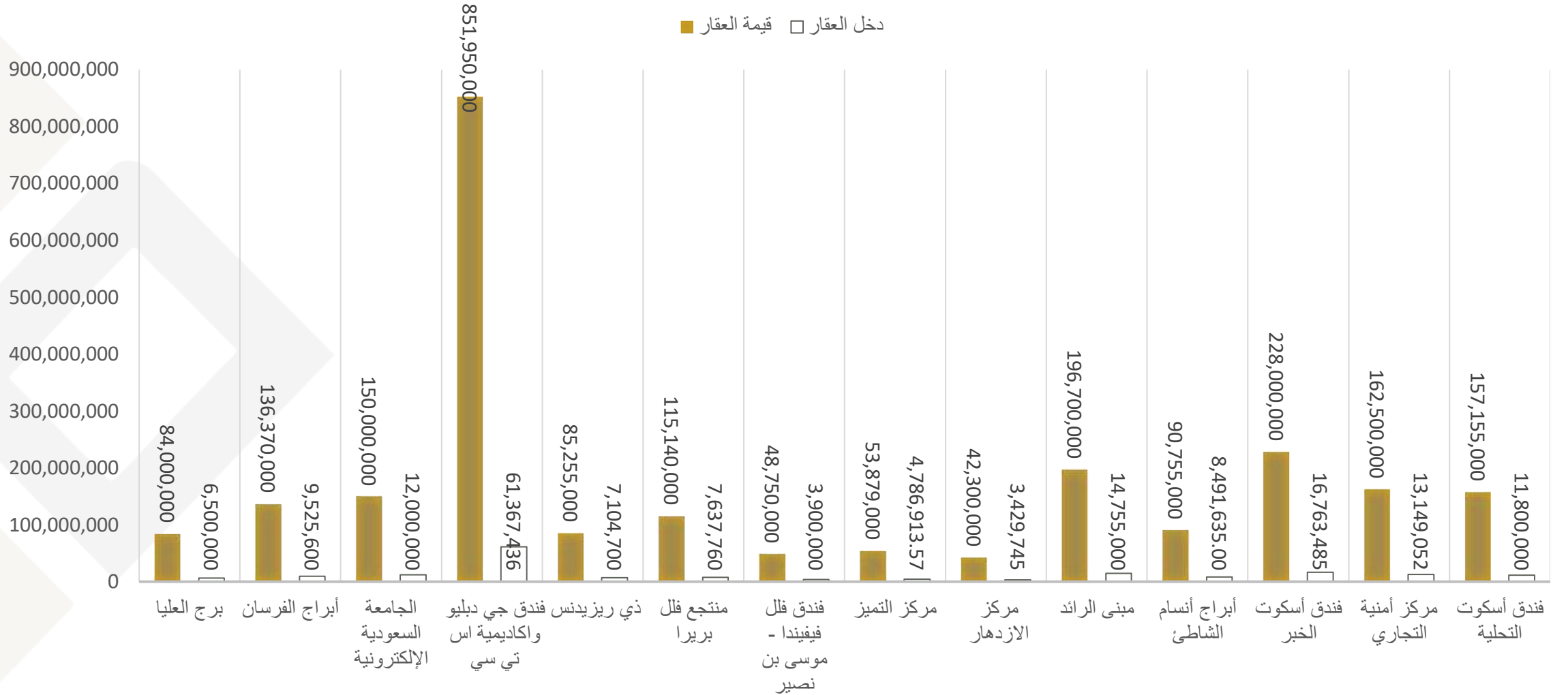
م	المدينة	الحي	اسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض م2	أسلوب التقييم	القيمة السوقية ر.س
1	الرياض	الصحافة	برج العليا	مبنى مكثبي	2,555	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	84,000,000
2	الرياض	العليا	أبراج الفرسان	برج	1,740	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصصة)	136,370,000
3	الرياض	الربيع	الجامعة السعودية الإلكترونية	مبنى تجاري مكثبي	14,210	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	150,000,000
4	الرياض	الصحافة	فندق جي دبليو ماريوت واكاديمية اس تي سي	برج	10,694.23	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصصة)	851,950,000
5	الرياض	حطين	ذي ريزيدنس	تجاري مكثبي	15,000	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	85,255,000
6	الرياض	حطين	منتجع فلل بريرا حطين	سكني		أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصصة)	115,140,000
7	الرياض	المعذر	فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير	مجمع فلل	2,800	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	48,750,000
8	الرياض	غرناطة	مركز التميز	مبنى تجاري مكثبي	4,630	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصصة)	53,879,000
9	الرياض	الازدهار	مركز الازدهار	مبنى تجاري مكثبي	2,515	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	42,300,000
10	الرياض	الرائد	مبنى الرائد	مبنى تجاري مكثبي	5,000	أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)	196,700,000

م	المدينة	الحي	اسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض م ²	أسلوب التقييم	القيمة السوقية ر.س
11	الدمام	الشاطئ	أبراج الشاطئ	سكني تجاري مكثبي	6,300	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	90,755,000
12	الدمام	اليرموك	فندق أسكوت الخبر	برج (فندق)	2,784	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصصة)	228,000,000
13	جدة	الروضة	مركز أمنية التجاري	تجاري مكثبي	10,000	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصصة)	161,115,000
14	جدة	الأندلس	فندق أسكوت التحلية	فندق	2,025	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصصة)	157,155,000
			الاجمالي		80,253		2,401,369,000

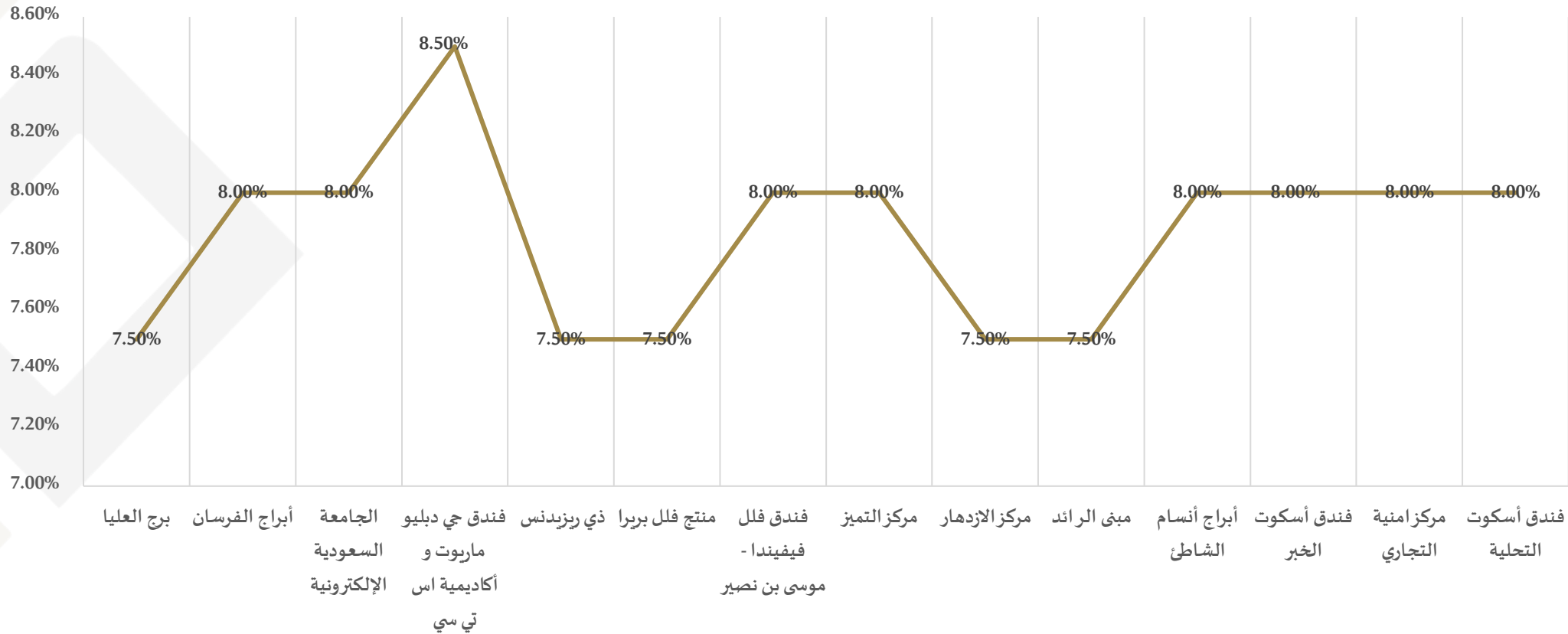
التوزيع الجغرافي للعقارات حسب القيمة

■ المنطقة الغربية ■ المنطقة الشرقية ■ المنطقة الوسطى





معدل نسبة العائد على الاستثمار





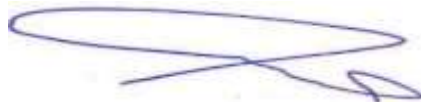
العقارات الواقعة في مدينة الرياض

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقرين

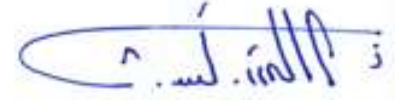
بناء على تعميدهم لشركة ممتلكاتي للتقييم ، لتقييم عقارات داخل المملكة العربية السعودية في مدينة الرياض - جدة - الدمام - الخبر ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصول ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقارات المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن يتجزأ.

البيانات المرجعية:

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
غرض التقييم :	كلف العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) شركة ممتلكاتي للتقييم بتقييم الأصول موضوع التقرير لتقدير قيمة العقارات حسب معايير التقييم الدولية لعام 2022 م لغرض تقييم دوري لصندوق الرياض ريت ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير.
تاريخ المعاينة	تاريخ نفاذ القيمة
2023/12/10 م	2023/12/31 م
	تاريخ إصدار التقارير
	2024/03/12 م



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540.

م	المدينة	الحي	اسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض م ²
1	الرياض	الصحافة	برج العليا	مبنى مكثبي	2,555
2	الرياض	العليا	أبراج الفرسان	برج	1,740
3	الرياض	الربيع	الجامعة السعودية الإلكترونية	مبنى تجاري مكثبي	14,210
4	الرياض	الصحافة	فندق جي دبليو ماريوت واكاديمية اس تي سي	برج	10,694.23
5	الرياض	حطين	ذي ريزيدنس	تجاري	15,000
6	الرياض	حطين	منتجع فلل بريرا حطين	سكني	
7	الرياض	المعذر	فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير	مجمع فلل	2,800
8	الرياض	غرناطة	مركز التميز	مبنى تجاري مكثبي	4,630
9	الرياض	الازدهار	مركز الازدهار	مبنى تجاري مكثبي	2,515
10	الرياض	الرائد	مبنى الرائد	مبنى تجاري مكثبي	5,000



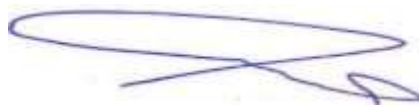
تقرير تقييم مبنى تجاري مكثي
الرياض - حي الصحافة
(برج العليا)

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقعين

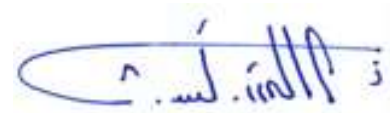
شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكثبي (برج العليا) الواقع بالرياض - حي الصحافة فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم.

كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة اجمالية للأرض 2,555.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني 12,602.99 متر مربع.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2023/12/31 م بمبلغ وقدره (84,000,000) ريال سعودي فقط أربعة وثمانون مليون ريال سعودي لا غير.



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أباطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد(مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكثي (برج العليا).	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الصحافة - مخطط رقم (1863/أب)، قطعة رقم (1925)	عنوان العقار
2,555.00 متر مربع حسب الصك	مساحة قطعة الأرض
12,602.99 متر مربع حسب رخصة البناء	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
317806001502	رقم الصك
1442/04/28 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدهم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى تجاري مكثبي في منطقة الرياض ، طريق العليا، مساحة الأرض حسب الصك هي 2,555.00 متر مربع.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (برج العليا) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم، ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع أسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب نسبة 40% وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند، أو بيان، أو تعميم، أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصح مدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل إي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وأحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المنشود من اجله
طبيعة ومصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وتم افتراض صحتها واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات والابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها وامكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار والتعرف على خصائصه و مواصفاته ومطابقة المستندات مع الواقع. وتحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة والمشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الاشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل . والبحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض

نوع الملكية	مساحة	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	2,555.00 متر مربع	تجاري مكثي	مستوى	الصحافة	الرياض
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
1863/أب	1925	داخل النطاق	الرياض	1442/04/28هـ	317806001502

الحدود والاطوال

الحد	الطول (م)	الاتجاه
القطعة 1926	70	شمالا
القطعة 1924	70	جنوبا
شارع عرض 15 م	36.5	شرقا
شارع عرض 40 م	36.5	غربا

بيانات العقار			
استخدام المبنى	شاغرية المبنى	حالة البناء والتشطيبات	نوع البناء
تجاري مكتبي	غير شاغر	ممتاز	خرساني
عدد الادوار	نوع التكييف	إكتمال البناء	عمر العقار
8 ادوار	سبيلت وحدات + مركزي	مكتمل	3 سنوات
الأدوار المتكررة	الميزانيين	الدور الارضي	القبو
7	0	1	2

الخدمات في المبنى			
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة الأنداروالجرائق	مصاعد
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الصرف الصحي	الهاتف	المياه	الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري هو تحقيق الدخل من التأجير للمكاتب.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة

طريقة الاستثمار

ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار. وتُطبق على العقارات الاستثمارية، حيث يتم تقدير صافي القيمة الحالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والنفقات الأخرى.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد أن جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة مترمربع	سعر المتر الايجاري ر.س	إجمالي السعر ر.س	نوع العرض / سوم / حد	الاحداثيات
1	الصحافة	الرياض	مكتب	119.00	800.00	95,200.00	عرض ايجاري / حد	24.8087 46.62744
2	الصحافة	الرياض	مكتب	933.50	840.00	784,140.00	عرض ايجاري / حد	24.819068 46.622432
3	الصحافة	الرياض	مكتب	899.85	840.00	755,874.00	عرض ايجاري / حد	24.819068 46.622432
4	الصحافة	الرياض	مكتب	110.00	550.00	60,500.00	عرض ايجاري / حد	24.798383 46.632648
5	الغدير	الرياض	ستريب مول	6,750.00	-	143,577,400.00	صافي الدخل 12,921,966.00 بعائد 9%	24.767090 46.659630

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل، وتم افتراض صحته وبنسبة اشغار 0% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 6,500,000 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشغار 5%) ، وبافتراض ان العقد مستأجر بعقد واحد لكامل العقار تم افتراض الشواغر 0%.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل

تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 3% من دخل الايجار الفعلي كون جميع النفقات تم تحميلها للمستأجر كون العقار بعقد واحد.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة لاسترداده للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل. في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 7.5%.

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
الوحدة	القيمة بالريال السعودي	البند
ريال / سنويا	6,500,000.00	إجمالي مجمل الدخل
نسبة	%0	نسبة الشواغر
ريال / سنويا	0	مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
ريال / سنويا	6,500,000.00	مجمل الدخل الفعال
نسبة	%3	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	195,000.00	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	6,305,000.00	صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل
نسبة	%7.50	معدل الرسملة
ريال	84,066,666.67	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال	84,000,000.00	القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

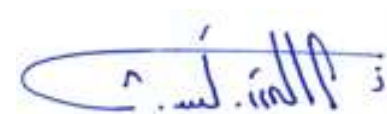
القيمة النهائية رقماً	84,000,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط أربعة وثمانون مليون ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

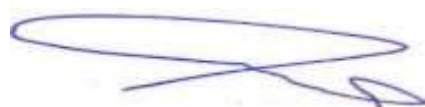
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبايطين

رقم العضوية / 1210000305



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبا بطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي















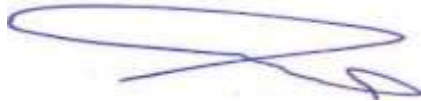
تقرير تقييم فندقي تجاري
الرياض- حي العليا
(أبراج الفرسان)

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقعين

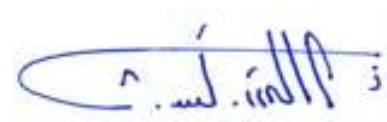
شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكني تجاري مكتبي (أبراج الفرسان) الواقع بالرياض - حي العليا فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى سكني تجاري مكتبي بمساحة اجمالية للأرض 1,740.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني 14,060 متر مربع (حسب الرخصة).

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2023/12/31 م

بمبلغ وقدره (136,370,000) ريال سعودي ، فقط مئة وستة وثلاثون مليون وثلاثمئة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ.	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري.	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري.	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت .	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكثبي (أبراج الفرسان).	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي العليا - مخطط رقم (1184)، قطعة رقم (51-50).	عنوان العقار
1,740.00 متر مربع حسب الصك.	مساحة قطعة الأرض
14,060 متر مربع حسب رخصة المباني.	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري.	اسم المالك
317815004214	رقم الصك
1443/03/11 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة.	نوع الملكية
القيمة السوقية.	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م .	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة).	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدهم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي في منطقة الرياض، طريق الملك فهد ، مساحة الأرض حسب الصك هي 1,740.00 متر مربع.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (أبراج الفرسان) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار ، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع اسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو اي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل إي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصرح بها طالب التقييم كما لا تقر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات و الابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع. و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض

نوع الملكية	مساحة	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	1,740.00 متر مربع	سكني تجاري مكتبي	مستوي	العليا	الرياض
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
1184	50-51	داخل النطاق	الرياض	1443/03/11 هـ	317815004214

الحدود و الاطوال

الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 20 م	60	شمالا
القطع 52 - 53	60	جنوبا
شارع عرض 20 م	29	شرقا
شارع عرض 80 م	29	غربا

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	جيد	شاغر (تحت التشطيب)	تجاري سكني مكتبي
عمر العقار	إكمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
25 سنة	تحت التشطيب	مركزي	10 دور
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
2	1	1	8
الخدمات في المبنى			
مصاعد	أنظمة الأنداز والحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري هو تحقيق الدخل من التأجير للمكاتب والمعارض والغرف الفندقية.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة لتقييم العقار تعتمد على معرفة الدخل المستقبلي الذي يستحق لعقار ما.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد أن جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر الليلة	عدد النجوم	نوع العرض	الاحداثيات	ملاحظات
1	العليا	الرياض	فندق	150	3,290	5	ايجار	24.711304 46.711304	غرفة سوبيربور
2	العليا	الرياض	فندق	25	476	4	ايجار	24.707874 46.676696	جناح جنوير
3	العليا	الرياض	فندق	35	782	5	ايجار	24.707006 46.675507	غرفة ديلوكس
4	العليا	الرياض	فندق	150	900	4	ايجار	24.702568 46.678632	جناح جنوير
5	العليا	الرياض	فندق	25	391	4	ايجار	24.706076 46.676958	غرفة ديلوكس
6	العليا	الرياض	فندق	30	795	4	ايجار	24.697969 46.682448	غرفة ديلوكس

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض ان العقار يعمل وبنسبة اشغال تقديرية حسب وضع السوق وحسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق نجد أن إجمالي قيمة الدخل الاجمالي وهو 26,460,000 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 60% وذلك حسب وضع السوق وكذلك نجد ان عدد الغرف 147 غرفة.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم تمثل نسبة النفقات التشغيلية 40% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 40% من دخل الايجار الفعلي وذلك

تقديرًا بافتراض ان العقار يعمل دون النظر لوضعه الحالي.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل. في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 8%

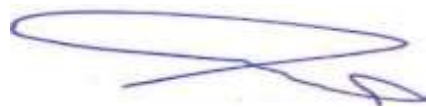
افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) للفندق	40%
معدل الشواغر (40%) من السنة الأولى إلى السنة الثالثة و(30%) ومن السنة الرابعة إلى السنة الخامسة.	40% - 30%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل الخصم	9%
معدل النمو متغير في السنة الثانية والسنة الرابعة 3%	3% - 0%
معدل الرسملة	8%

القيمة الاستردادية	السنوات						التدفقات النقدية الداخلة		
	2027	2026	2025	2024	2023	2022			
	5	4	3	2	1	0			
	0%	3%	0%	3%	0%	0%		معدل النمو	
	28,071,414	28,071,414	27,253,800	27,253,800	26,460,000	0	147	عدد الغرف	
	30%	30%	40%	40%	40%			ناقص معدل الشواغر	
	8,421,424	8,421,424	10,901,520	10,901,520	10,584,000				
	28,071,414	28,071,414	27,253,800	27,253,800	26,460,000	0		مُجمَل دخل الايجار	
	8,421,424	8,421,424	10,901,520	10,901,520	10,584,000	0			
	19,649,990	19,649,990	16,352,280	16,352,280	15,876,000	0		اجمالي الدخل الفعلي	
	7,859,996	7,859,996	6,540,912	6,540,912	6,350,400	0	40.0%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	
	11,789,994	11,789,994	9,811,368	9,811,368	9,525,600	0		صافي الدخل التشغيلي للمبني	
147,374,924								القيمة الاستردادية للمبني	
147,374,924	11,789,994	11,789,994	9,811,368	9,811,368	9,525,600	0		صافي التدفقات النقدية	
0.6499	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	1		معامل الخصم	
95,783,588	7,662,687	8,352,329	7,576,176	8,258,032	8,739,083	0		القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
136,371,895									صافي القيمة الحالية للمبني
136,370,000									القيمة النهائية بعد التقريب

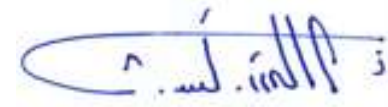
بناء على تطبيق أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

القيمة النهائية رقماً	136,370,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مئة وستة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



اعتماد التقرير
الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي











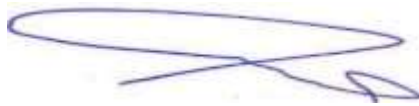


تقرير تقييم مبنى تجاري مكثبي
الرياض- حي الربيع
(الجامعة السعودية الاللكترونية)

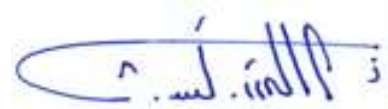
السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقعين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكتبي (الجامعة السعودية الإلكترونية) الواقع بالرياض - حي الربيع فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم. كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري بمساحة اجمالية للأرض 14,210.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني 30,098.98 متر مربع حسب رخصة البناء

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2023/12/31 م بمبلغ وقدره فقط (150,000,000) ريال سعودي ، فقط مائة وخمسون مليون ريال سعودي لا غير.



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويبعر
رقم العضوية / 1210000540

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي (الجامعة السعودية الإلكترونية).	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الربيع - مخطط رقم (1637/ك)، قطعة رقم (1859 الي 1874).	عنوان العقار
14,210.00 متر مربع حسب الصك.	مساحة قطعة الأرض
30,098.98 متر مربع حسب رخصة المباني.	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري.	اسم المالك
810111058734	رقم الصك
1442/04/23 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة.	نوع الملكية
القيمة السوقية.	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدهم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى تجاري مكثبي في منطقة الرياض ، طريق الامير محمد بن سلمان، مساحة الأرض حسب الصك هي 14,210.00 متر مربع.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (الجامعة السعودية الالكترونية) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم، ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار ، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع اسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصححها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير والغرض المنشود من اجله.
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات والابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة .
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم.
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م.
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وامكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع. و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر، ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض

نوع الملكية	مساحة	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	14,210.00 متر مربع	تجاري مكتبي	مستوى	الربيع	الرياض
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
1637/ك	من 1859 الى 1874	داخل النطاق	الرياض	1442/04/23 هـ	810111058734

الحدود والاطوال

الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 15 م	203	شمالا
خط الابراج عرض 80 م	203	جنوبا
شارع عرض 60 م	70	شرقا
شارع عرض 8 م	70	غربا

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	جيد جدا	غير شاغر	تجاري مكتبي
عمر العقار	إكتمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
7 سنوات	مكتمل	مركزي	2 دور
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
1	1	0	1

الخدمات في المبنى			
مصاعد	أنظمة الأنداز والحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري هو تحقيق الدخل من التأجير للمكاتب.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحدة.

طريقة الاستثمار

ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار. وتُطبق على العقارات الاستثمارية، حيث يتم تقدير صافي القيمة الحالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والنفقات الأخرى.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر المتر الإيجاري بالريال	إجمالي السعر بالريال	نوع العرض / سوم / حد	الاحداثيات	ملاحظات
1	الربيع	الرياض	معارض	211.00	1,300.00	274,300.00	عرض ايجاري / حد	24.787418 - 46.659034	---
2	النفل	الرياض	معارض	288.00	1,400.00	403,200.00	عرض ايجاري / حد	24.785374 - 46.661357	---
3	الربيع	الرياض	معارض	300.00	1,200.00	360,000.00	عرض ايجاري / حد	24.788360 - 46.647976	---
4	النفل	الرياض	معارض	358.00	1,200.00	429,600.00	عرض ايجاري / حد	24.784130 - 46.660758	---
5	الربيع	الرياض	معارض ومكاتب	3,500.00	2,000.00	7,000,000.00	عرض ايجاري لكامل العقار / حد	24.795026 - 46.650919	---
6	الربيع	الرياض	مبنى تجاري مكتبي	3,655.80	-	63,920,750.00	عرض للبيع / سوم معدل العائد (8%)	24.797831 - 46.653553	الدخل / 5,113,660
7	الربيع	الرياض	مكاتب	700	300	210,000	عرض ايجاري / حد	46.65937 - 24.78659	---
8	الربيع	الرياض	مكاتب	95	550	52,250	عرض ايجاري / حد	46.679870 - 24.791327	---
9	الربيع	الرياض	مكاتب	120	550	66,000	عرض ايجاري / حد	24.791088 - 46.679990	---

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة أشغار 0% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 12,000,000 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشغال 5%) ، وبافتراض ان العقد مستأجر بعقد واحد لكامل العقار تم افتراض الشواغر 0%.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 0%

من دخل الايجار الفعلي كون جميع النفقات تم تحميلها للمستأجر كون العقار بعقد واحد.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل.

في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 8%.

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
الوحدة	القيمة بالريال السعودي	البند
ريال / سنويا	12,000,000	إجمالي مجمل الدخل
نسبة	0%	نسبة الشواغر
ريال / سنويا	0	مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
ريال / سنويا	12,000,000	مجمل الدخل الفعال
نسبة	0%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	12,000,000	صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل
نسبة	8%	معدل الرسملة
ريال	150,000,000	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال	150,000,000	القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

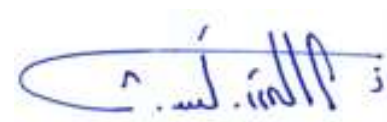
القيمة النهائية رقمياً	150,000,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابياً	فقط مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

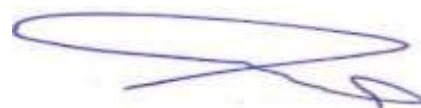
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي









الاحداثيات الجغرافية

N 24.79384

E 46.67625





تقرير تقييم برج

الرياض - حي الصحافة

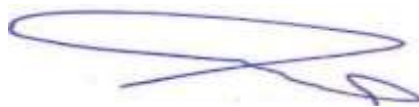
(فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية اس تي سي)

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقعين

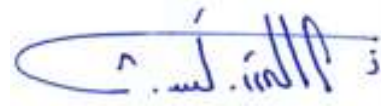
شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى فندقي ومعارض (فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية اس تي سي) الواقع بالرياض -حي الصحافة فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم. كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى فندقي ومعارض بمساحة اجمالية للأرض مثاعاً 10,694.23 متر مربع.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2023/12/31 م

بمبلغ وقدره (851,950,000) ريال سعودي ، فقط ثمانمئة وواحد وخمسون مليون وتسعمئة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها جزء مبنى فندقي (فندق جي دبليو ماريوت) من الدور الأرضي إلى الثاني والعشرون ومعارض (أكاديمية اس تي سي)	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الصحافة - مخطط رقم (1863/أب)، من قطعة الأرض رقم (2121/2466/2459/أ)	عنوان العقار
10,694.23 متر مربع مشاعاً	مساحة قطعة الأرض
9,793.55 متر مربع مشاعاً	مسطحات المباني للفندق
4,428.27 حسب الصكوك	المساحات التأجيرية للمعارض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
710113075771	رقم الصك
1439/10/27 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلالته وبعدهم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن أرض مقام عليها جزء مبنى فندقي (فندق جي دبليو ماريوت) من الدور الأرضي إلى الثاني والعشرون ومعارض (أكاديمية اس تي سي)، الرياض ، طريق الملك فهد، مساحة الأرض 10,694.23 متر مربع مشاعاً.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية اس تي سي) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم، ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع أسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل 38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصححها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم والعقارات المشابهة لها وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة ومصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة واعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات والبيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة والمسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات والابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات وبيانات ومعلومات وحسابات وخلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وامكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم واساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.

4 تطبيق طرق التقييم:

بناء على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

2 المعاينة وتحليل الموقع



معاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته ومطابقة المستندات مع الواقع. وتحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة والمشاريع المناسبة

5 تقدير القيمة:



يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.

3 جمع وتحليل البيانات:



القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم

6 إعداد التقرير:



نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر، ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض

المدينة	الحي	منسوب الارض	نوع العقار	مساحة الأرض مشاعاً	نوع الملكية
الرياض	الصحافة	مستوي	فندقي ومعارض	10,694.23 متر مربع مشاعاً	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العدل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
710113075771	1439/10/27 هـ	الرياض	داخل النطاق	أ/2121/2466/2459	أب/1863
متعدد	1437/10/14 هـ				

الحدود و الاطوال للفندق

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالاً	114.86	شارع عرض 20 م بارتداد 6 م + غرفة المولد وغرفة المحولات
جنوباً	51.37	ممر وكخزن قمامة
شرقاً	60.37	منحدر سيارات (خاص بالخدمات)
غرباً	28.03	محلات تجارية وغرف المحولات

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	غير شواغر	فندقي ومعارض
عمر العقار	إكمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
9 سنوات	مكتمل	مركزي	22 دور
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
0	1	0	21

الخدمات في المبنى			
مصاعد	أنظمة الأنداز والحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى هو تحقيق الدخل من التأجير للغرف الفندقية والمعارض.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة لتقييم العقار تعتمد على معرفة الدخل المستقبلي الذي يستحق لعقار ما.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد أن جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	الاسم	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر الليلة	عدد النجوم	نوع العرض	الاحداثيات	ملاحظات
1	الصحافة	الرياض	اسكوت رافال العليا	فندق	45.00	638.00	4	ايجار	24.711304 46.711304	غرفة سوبيربور
2	الصحافة	الرياض	روز كونتيننتال	فندق	40.00	450.00	4	ايجار	24.707874 46.676696	جناح جنويز
3	الصحافة	الرياض	سويس سبيرت ميتروبوليتان	فندق	35.00	470.00	3	ايجار	24.707006 46.675507	غرفة ديلوكس
4	المروج	الرياض	سنترو الواي باي روتانا	فندق	24.00	350.00	4	ايجار	24.702568 46.678632	جناح جنويز
5	العقيق	الرياض	فندق التنفيذين	فندق	45.00	465.00	4	ايجار	24.706076 46.676958	غرفة ديلوكس
6	العقيق	الرياض	قراند بلازا	فندق	35.00	400.00	4	ايجار	24.697969 46.682448	غرفة ديلوكس

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية (للفندق والاكاديمية)	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) للفندق والمعارض	40%
معدل الشواغر للفندق	25%
معدل الشواغر للمعارض	10%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل الخصم	8%
معدل النمو متغير (0%) من السنة الأولى إلى السنة الثانية و(3%) من السنة الثالثة إلى السنة الرابعة. و (5%) للسنة الخامسة	0% - 3% - 5%
معدل الرسملة	8.5%

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب افادة العميل وتم افتراض صحته وبنسبة أشغال 75% للفندق في السنة الأولى وفي السنة الثانية 75% وباقي السنوات 75% والمعارض 90% حسب افادة العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل للفندق هو 138,204,000 ريال سعودي وتقدير إجمالي الدخل للمعارض هو 6,151,400 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال للفنادق في هذه المنطقة حوالي 30% (يعني معدل الإشغال 70%) ، حيث تجد ان عدد الغرف 349 غرفة ، ومعدل الشواغر للمعارض والمكاتب تقدر ب10%

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم. تمثل نسبة النفقات التشغيلية للعقارات المشابهة 40% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية للفندق تقدر بقيمة 40% من دخل الايجار الفعلي.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل. في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 8.5%.

جدول يوضح طريقة التدفقات النقدية المخصومة (للفندق والاكاديمية):

القيمة الاستردادية	السنوات						اجمالي الايجار (للم2)	المساحة الصافية للايجار	التدفقات النقدية الداخلة
	2027	2026	2025	2024	2023	2022			
	5	4	3	2	1	0			
	5%	3%	3%	0%	0%	0%	معدل النمو للفندق		
	153,951,655	146,620,624	142,350,120	138,204,000	138,204,000	0	349	عدد الغرف	
	25%	25%	25%	25%	25%		معدل الشواغر للفندق		
	38,487,914	36,655,156	35,587,530	34,551,000	34,551,000		قيمة الشواغر للفندق		
	0%	0%	0%	0%	0%		معدل النمو للمعارض والمكاتب		
	6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400	6,151,400	0	1,525.64	4032	المعارض والمكاتب
	10%	10%	10%	10%	10%		معدل الشواغر للمعارض والمكاتب		
	615,140	615,140	615,140	615,140	615,140		قيمة الشواغر للمعارض والمكاتب		
	160,103,055	152,772,024	148,501,520	144,355,400	144,355,400	0	مُجمّل دخل الايجار		
	39,103,054	37,270,296	36,202,670	35,166,140	35,166,140	0	إجمالي قيمة الشواغر		
	121,000,001	115,501,728	112,298,850	109,189,260	109,189,260	0	اجمالي الدخل الفعلي		
	48,400,000	46,200,691	44,919,540	43,675,704	43,675,704	0	40.0%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	
	72,600,001	69,301,037	67,379,310	65,513,556	65,513,556	0	صافي الدخل التشغيلي للمبني		
854,117,655							القيمة الاستردادية للمبني		
854,117,655	72,600,001	69,301,037	67,379,310	65,513,556	65,513,556	0	صافي التدفقات النقدية		
0.6806	0.6806	0.7350	0.7938	0.8573	0.9259	1	معامل الخصم		
581,298,124	49,410,341	50,938,331	53,487,869	56,167,315	60,660,700	0	القيمة الحالية للتدفقات النقدية		
851,962,679							صافي القيمة الحالية للمبني		
851,950,000							القيمة النهائية بعد التقريب		

بناء على تطبيق أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

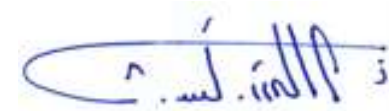
القيمة النهائية رقماً	851,950,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط ثمانمئة وواحد وخمسون مليوناً وتسعمئة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

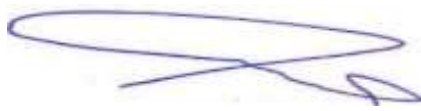
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي





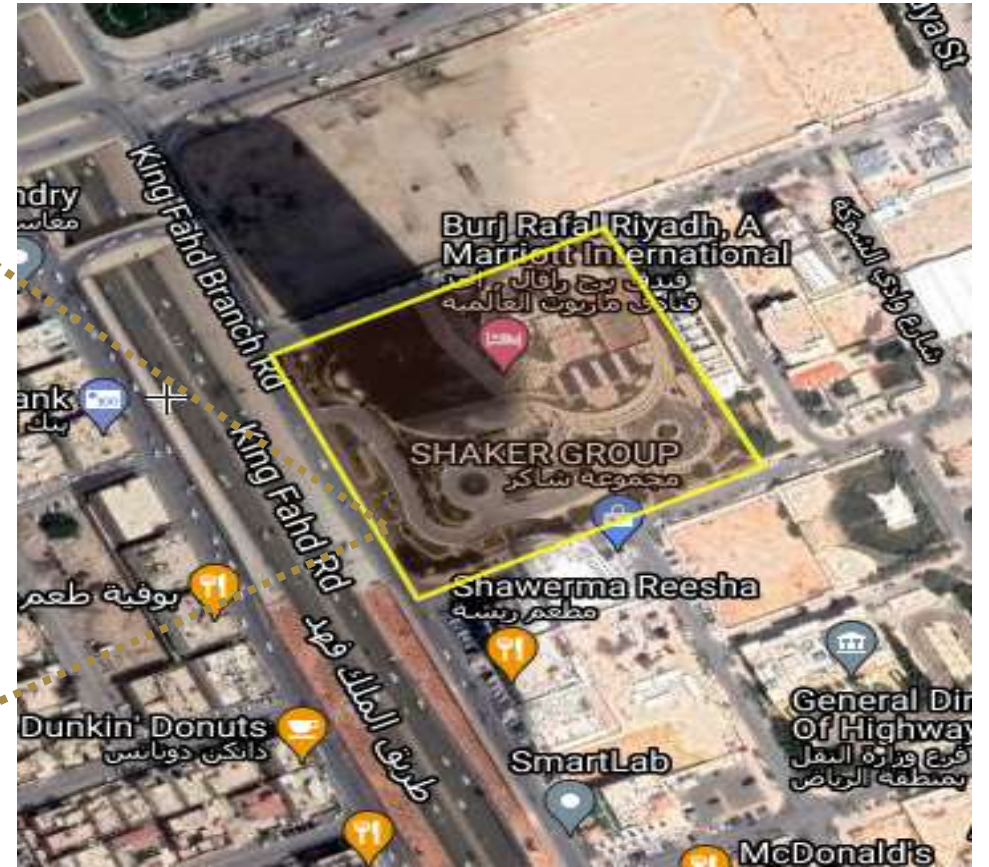




الاحداثيات الجغرافية

N 24.79264

E 46.63293





تقرير تقييم مبنى تجاري مكّتي

الرياض - حي حطين

(ذي ريزيدنس)

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقرين

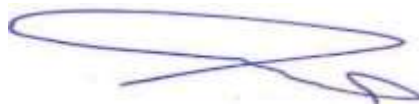
شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري (ذي ريزيدنس) الواقع بالرياض - حي حطين فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم. كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري .

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2023/12/31 م

بمبلغ وقدره (85,255,000) ريال سعودي ، فقط خمسة وثمانون مليوناً ومئتان وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

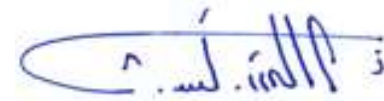
رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540



المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري.	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري.	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت .	الغرض من التقييم
عبارة عن جزء من الارض مقام عليها معارض.	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي حطين - مخطط رقم (بدون)، قطعة رقم (بدون).	عنوان العقار
8,992.94 حسب رخصة البناء	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
310108037885 - 2/12318	رقم الصك
1422/08/12 هـ / 1435/02/21 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن جزء من الأرض مقام عليها معارض في منطقة الرياض ، طريق الامير محمد بن سلمان.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (ذي ريزيدنس) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم، ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار ، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع اسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المعارض نسبة 2% من المصروفات وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل إي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصححها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات و الابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع. و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر، ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض					
نوع الملكية	إجمالي مساحة الأرض	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	5,000 متر مربع	تجاري مكتبي	مستوى	حطين	الرياض
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
بدون	بدون	داخل النطاق	الرياض	1443/03/11 هـ	917815004213

الحدود و الاطوال		
الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 80 م	50	شمالا
شارع عرض 15 م	50	جنوبا
شارع عرض 15 م	100	شرقا
--	100	غربا

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	غير شاغر	تجاري
عمر العقار	إكمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
7 سنوات	مكتمل	مركزي	2 دور
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
1	1	1	1

الخدمات في المبنى			
مصاعد	أنظمة الأنداز والحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري هو تحقيق الدخل من التأجير للمكاتب والمعارض.

1-4 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة.

طريقة الاستثمار

ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار. وتُطبق على العقارات الاستثمارية، حيث يتم تقدير صافي القيمة الحالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والنفقات الأخرى.

2-4 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد أن جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر المتر الايجاري ر.س	إجمالي السعر ر.س	نوع العرض /سوم /حد	الاحداثيات
1	حطين	الرياض	معرض	80	625	50,000	عرض ايجاري / حد	24.750967 46.572493
2	حطين	الرياض	معرض	150	567	85,000	عرض ايجاري / حد	24.752954 46.581501

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة اشغال 0% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 7,104,700 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشغال 5%) ، وبافتراض ان العقد مستأجر بعقد واحد لكامل العقار تم افتراض الشواغر 0%.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 10%.

من دخل الايجار الفعلي كون جميع النفقات تم تحميلها للمستأجر كون العقار بعقد واحد.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل. في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 7.5%.

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
الوحدة	القيمة بالريال السعودي	البند
ريال / سنويا	7,104,700	إجمالي مجمل الدخل
نسبة	0%	نسبة الشواغر
ريال / سنويا	0.00	مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
ريال / سنويا	7,104,700	مجمل الدخل الفعال
نسبة	10%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	710,470.00	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	6,394,230	صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل
نسبة	7.50%	معدل الرسملة
ريال	85,256,400	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال	85,255,000	القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

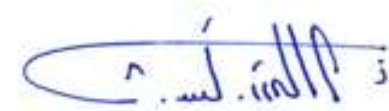
القيمة النهائية رقماً	85,255,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط خمسة وثمانون مليوناً ومئتان وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي













تقرير تقييم سكني
الرياض - حي حطين
(منتجع فلل بريرا حطين)

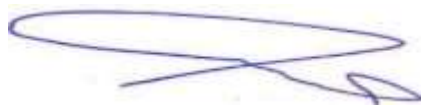
السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكني (منتجع فلل بريرا حطين) الواقع بالرياض - حي حطين فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم. كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

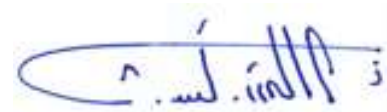
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير

في 2023/12/31 م

بمبلغ وقدره (115,140,000) ريال سعودي ، فقط مئة وخمسة عشر مليوناً ومئة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري.	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري.	المستفيد(مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت .	الغرض من التقييم
عبارة عن جزء من الارض مقام عليها 32 فلة و 3 مباني إدارية (منتجع فلل بريرا حطين).	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي حطين - مخطط رقم (بدون)، قطعة رقم (بدون).	عنوان العقار
6,378.00 متر مربع حسب رخصة المباني	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
2/12318 – 310108037885	رقم الصك
1435/02/21 – 1422/08/12	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة).	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن جزء من الأرض مقام عليها على 32 فلة (ذي ريزيدنس) و3 مباني إدارية، الرياض ، طريق الامير محمد بن سلمان.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (منتجع فلل بريرا حطين) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار ، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع اسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب نسبة 2% من المصروفات و25% بالنسبة للفلل وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصححها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات و الابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم واساس القيمة و الاطراف المعنية وتاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته ومطابقة المستندات مع الواقع. وتحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة والمشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات والعوائد ونسب الاشغال ومصاريف الصيانة والتشغيل) للعقارات المدرة للدخل . والبحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة وتكاليف المقاولين وتحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

بناء على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات والنتائج والمخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض					
نوع الملكية	إجمالي مساحة الأرض	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	10,000 متر مربع	سكني	مستوى	حطين	الرياض
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
بدون	بدون	داخل النطاق	الرياض	1438/08/25 هـ	210107044372

الحدود والاطوال		
الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 80 م	100	شمالا
شارع عرض 15 م	100	جنوبا
--	100	شرقا
شارع عرض 20 م	100	غربا

بيانات العقار			
استخدام المبنى	شاغرية المبنى	حالة البناء والتشطيبات	نوع البناء
سكني	غير شاغر	ممتاز	خرساني
عدد الاداور	نوع التكيف	إكتمال البناء	عمر العقار
2 دور	مركزي	مكتمل	7 سنوات
الأدوار المتكررة	الميزانيين	الدور الارضي	القبو
1	0	1	0

الخدمات في المبنى			
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة الأندازوالجرائق	مصاعد
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الصرف الصحي	الهاتف	المياه	الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري والسكني هو تحقيق الدخل من الغرف الفندقية والفلل السكنية والمباني الادارية.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحدة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة لتقييم العقار تعتمد على معرفة الدخل المستقبلي الذي يستحق لعقار ما.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر المتر الايجاري ر.س	إجمالي السعر ر.س	نوع العرض /سوم /حد	الاحداثيات
3	حطين	الرياض	مكتب	115	330	38,000	عرض ايجاري / حد	24.776208 46.577458
4	حطين	الرياض	مكتب	175	500	87,500	عرض ايجاري / حد	24.760013 46.62650
5	حطين	الرياض	فيلا سكنية	557	826	460,000	عرض ايجاري / حد	24.74702 46.597601
6	حطين	الرياض	فيلا سكنية	558	806	450,000	عرض ايجاري / حد	24.744114 46.59390

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار
وبنسبة اشغار من 10% إلى
15% حسب البيانات المرفقة
من العميل وتحليل البيانات
مع السوق وان تقدير إجمالي
الدخل لمنتجع فلل بريرا هو
14,976,000 ريال سعودي

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح
والمعاينة تبين إن متوسط
الإشغال في هذه المنطقة
حوالي 95% (يعني معدل
الإشغال 5%) ، تم افتراض
الشواغر لمنتجع فلل بريرا
من 10% إلى 15% وإجمالي
عدد الفلل 32.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات
الخاصة بتأجير وصيانة العقار
والنفقات الرأسمالية هي
النفقات التي يتحملها المالك
لترميم وتطوير العقار بهدف
الحفاظ عليه في حالة مناسبة
لتحقيق الدخل السنوي الملائم
وتمثل نسبة النفقات التشغيلية
40% بالنسبة لمشاريع مشابهة في
المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف
نفقات الخدمات المشتركة
والنظافة والصيانة للمبنى
ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما
يتعلق بتقييم العقار نجد ان
النفقات التشغيلية والرأسمالية
تقدر بقيمة 40%

من دخل الايجار الفعلي.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل
يستعمل لتحويل الدخل الى
قيمة ويستعمل في تقدير
القيمة الاستردادية للعقار
وهناك أكثر من طريقة
لاشتقاق معدل الرسملة فان
كل طريقة من هذه الطرق
تعتمد على استخدام الماضي
القريب كوسيلة لتوقع
المستقبل.
في هذا التقرير تم تقدير
معدل الرسملة بطريقة
الاستخلاص من السوق
وذلك حسب صناديق ريت
المشابهة للعقار محل
التقييم في منطقة العقار
وقت التقييم هو 8%

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) للفندق	40%
معدل الشواغر (15%) في السنة الأولى و(10%) من السنة الثانية إلى السنة الخامسة.	15% - 10%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل الخصم	9%
معدل النمو متغير (0%) للسنة الأولى و (3%) من السنة الثانية إلى السنة الثالثة و(5%) من السنة الرابعة إلى السنة الخامسة.	5% - 3% - 0%
معدل الرسملة	7.5%

القيمة الاستردادية	السنوات						التدفقات النقدية الداخلة		
	2028	2027	2026	2025	2024	2023			
	5	4	3	2	1	0			
	5%	5%	3%	3%	0%	0%		معدل النمو	
	17,516,562	16,682,440	15,888,038	15,425,280	14,976,000	0	32	عدد الفل	
	10%	10%	10%	10%	15%			ناقص معدل الشواغر	
	1,751,656	1,668,244	1,588,804	1,542,528	2,246,400				
	17,516,562	16,682,440	15,888,038	15,425,280	14,976,000	0		مُجمّل دخل الايجار	
	1,751,656	1,668,244	1,588,804	1,542,528	2,246,400	0			
	15,764,906	15,014,196	14,299,235	13,882,752	12,729,600	0		اجمالي الدخل الفعلي	
	6,305,962	6,005,679	5,719,694	5,553,101	5,091,840	0	40.0%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	
	9,458,944	9,008,518	8,579,541	8,329,651	7,637,760	0		صافي الدخل التشغيلي للمبني	
126,119,249								القيمة الاستردادية للمبني	
126,119,249	9,458,944	9,008,518	8,579,541	8,329,651	7,637,760	0		صافي التدفقات النقدية	
0.6499	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	1		معامل الخصم	
81,968,858	6,147,664	6,381,861	6,624,980	7,010,901	7,007,119	0		القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
115,141,383									صافي القيمة الحالية للمبني
115,140,000									القيمة النهائية بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

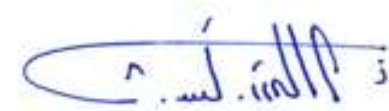
القيمة النهائية رقماً	115,140,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مئة وخمسة عشر مليوناً ومئة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

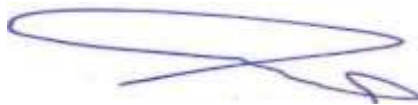
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبا بطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي









الاحداثيات الجغرافية

N 24.75441

E 46.58665





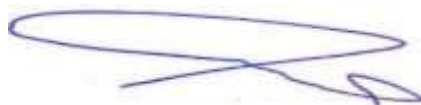
تقرير تقييم مجمع سكني
الرياض- حي المعذر
(فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير)

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقعين

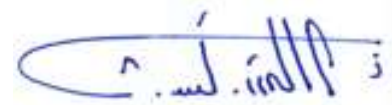
شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مجمع فلل (فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير) الواقع بالرياض - حي المعذر فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك و رخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مجمع فلل بمساحة اجمالية للأرض 2,800.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني 4,059 متر مربع حسب الرخصة.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى ضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2023/12/31 م

بمبلغ وقدره (48,750,000) ريال سعودي ، فقط ثمانية وأربعون مليوناً وسبعمئة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد(مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مجمع فلل (فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير)	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي المعذر - مخطط رقم (2219) قطعة رقم (167)	عنوان العقار
2,800.00 متر مربع حسب الصك	مساحة قطعة الأرض
4,059.00 متر مربع حسب رخصة المباني	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري	أسم المالك
317807003670	رقم الصك
1443/03/11 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مجمع فلل (فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير) الرياض ، طريق موسى بن نصير، مساحة الأرض حسب الصك هي 2,800.00 متر مربع.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (فندق فلل فيفيندا - موسى بن نصير) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم، ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار ، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع اسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل تقدر بـ 25% بالنسبة لمجمع الفلل وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصححها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات و الابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات ومعلومات و حسابات و خلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع. و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض					
نوع الملكية	مساحة	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	2,800,00 متر مربع	مجمع فلل	مستوى	المعذر	الرياض
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
2219	167	داخل النطاق	الرياض	1443/03/11 هـ	317807003670

الحدود والاطوال		
الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 15 م	40	شمالا
شارع عرض 30 م	40	جنوبا
قطعة رقم 166	70	شرقا
قطعة رقم 168	70	غربا

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	غير شاغر	سكني
عمر العقار	إكمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
6 سنوات	مكتمل	سبيلت وحدات + مركزي	2 دور
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
0	1	0	1

الخدمات في المبنى			
مصاعد	أنظمة الأنداز والحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى السكني هو تحقيق الدخل من الفلل الفندقية.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحدة.

طريقة الاستثمار

ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار. وتُطبق على العقارات الاستثمارية، حيث يتم تقدير صافي القيمة الحالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والنفقات الأخرى.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر المتر الايجاري ر.س	إجمالي السعر ر.س	نوع العرض /سوم /حد	الاحداثيات
4	الرفيعة	الرياض	لاكاسا الفندقية	250	2500	87,500	عرض ايجاري / حد	24,640777 46.656924
5	المهدية	الرياض	لاكشري فيلا	750	3000	460,000	عرض ايجاري / حد	24,697835 46.666122
6	العليا	الرياض	فيلا الفيروز	250	250	450,000	عرض ايجاري / حد	24.706685 46.685235

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة أشغار 0% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 3,900,000 ريال سعودي في الخمس سنوات الأولى.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشغال 5%) ، وبافتراض ان العقد مستأجر بعقد واحد لكامل العقار تم افتراض الشواغر 0%.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 0%

من دخل الايجار الفعلي كون جميع النفقات تم تحميلها للمستأجر كون العقار بعقد واحد.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل. في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 8%.

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
الوحدة	القيمة بالريال السعودي	البند
ريال / سنويا	3,900,000	إجمالي مجمل الدخل
نسبة	0%	نسبة الشواغر
ريال / سنويا	0	مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
ريال / سنويا	3,900,000	مجمل الدخل الفعال
نسبة	0%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	0	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	3,900,000	صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل
نسبة	8%	معدل الرسملة
ريال	48,750,000	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال	48,750,000	القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

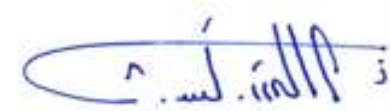
القيمة النهائية رقماً	48,750,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط ثمانية وأربعون مليوناً وسبعمئة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

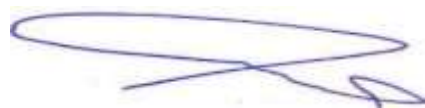
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305

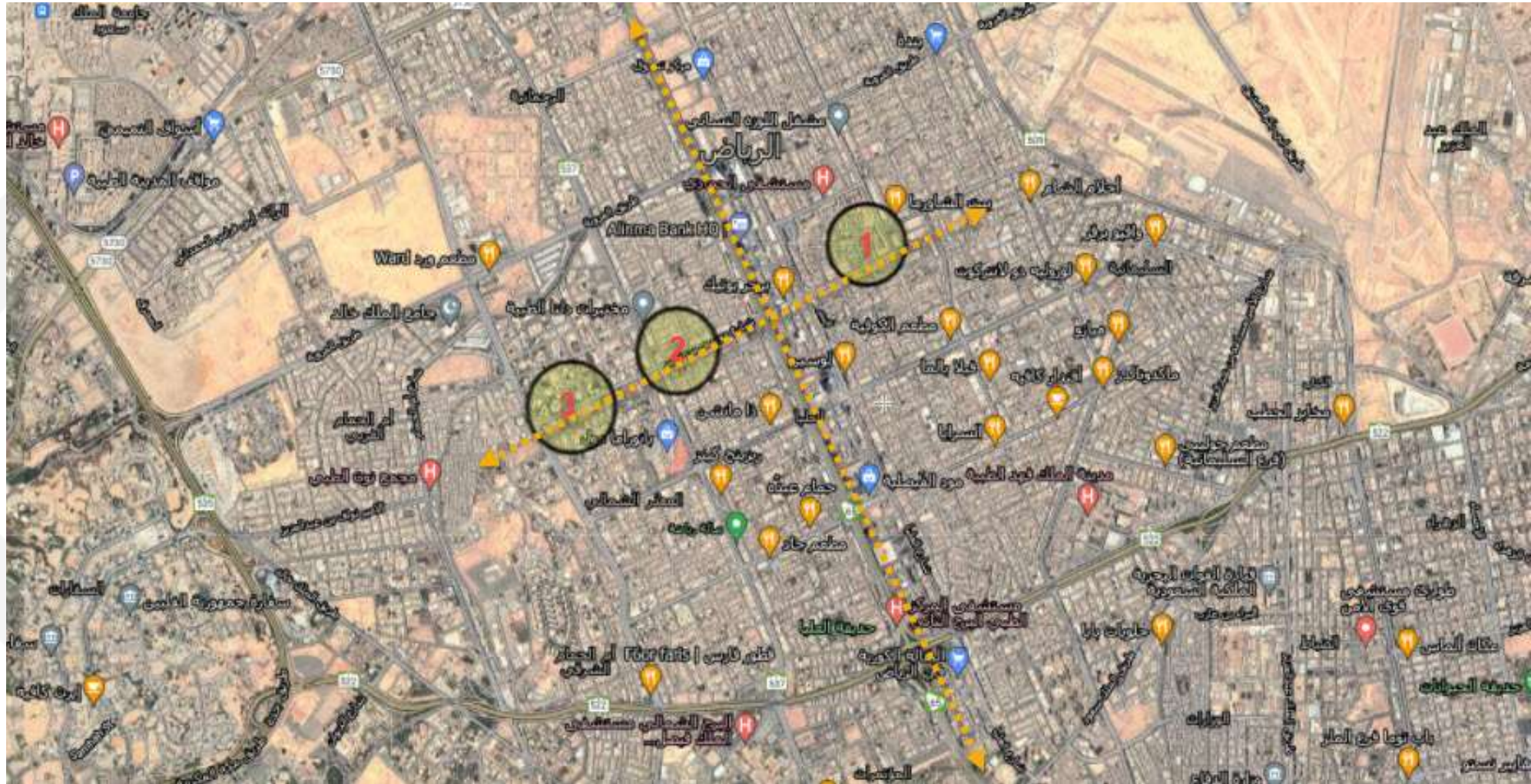


رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي









الاحداثيات الجغرافية

N 24.75441

E 46.58664






تقرير تقييم مبنى تجاري مكثبي
الرياض- حي غرناطة
(مركز التميز)

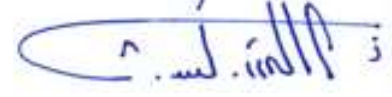
السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكثبي (مركز التميز) الواقع بالرياض - حي غرناطة فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم. كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة اجمالية للأرض 4,630.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني (متعددة المساحات).

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2023/12/31 م بمبلغ وقدره (53,879,000) ريال سعودي ، فقط ثلاثة وخمسون مليوناً وثمانمئة وتسعة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتازكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد(مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكثبي (مركز التميز)	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي غرناطة - مخطط رقم (2956)، قطعة رقم (137-138-139-140)	عنوان العقار
4,630.00 متر مربع حسب الصك	مساحة قطعة الأرض
7,106.25 متر مربع حسب رخصة المباني	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
317821003612	رقم الصك
1443/03/11 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدهم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى تجاري مكثبي في منطقة الرياض ، طريق خالد بن الوليد مع طريق الامام سعود ، مساحة الأرض حسب الصك هي 4,630 متر مربع.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (مركز التميز) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم، ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع أسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصححها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات و الابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع. و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض

المدينة	الحي	منسوب الارض	نوع العقار	مساحة	نوع الملكية
الرياض	غرناطة	مستوى	تجاري مكتبي	4,630.00 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العدل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
317821003612	1443/03/11 هـ	الرياض	داخل النطاق	140-139-138-137	بدون

الحدود و الاطوال

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالا	70.07 منكسر	شارع عرض 15 م
جنوبا	53	شارع عرض 60 م
شرقا	70	القطع 136 - 135
غربا	71.21 منكسر	شارع عرض 60 م

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	يوجد شواغر	تجاري مكتبي
عمر العقار	إكمال البناء	نوع التكيف	عدد الادوار
7 سنوات	مكتمل	سبيلت وحدات + مركزي	3 ادوار
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
0	1	1	1

الخدمات في المبنى			
مصاعد	أنظمة الأنداز والحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري هو تحقيق الدخل من التأجير للمكاتب والمعارض.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة لتقييم العقار تعتمد على معرفة الدخل المستقبلي الذي يستحق لعقار ما.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد أن جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة مترمربع	سعر الليلة	عدد النجوم	نوع العرض	الاحداثيات	ملاحظات
1	غرناطة	الرياض	معرض	45.00	638.00	4	ايجار	24.711304 46.711304	غرفة سوبريور
2	غرناطة	الرياض	معرض	40.00	450.00	4	ايجار	24.707874 46.676696	جناح جنويز
3	الحمراء	الرياض	معرض	35.00	470.00	3	ايجار	24.707006 46.675507	غرفة ديلوكس
4	غرناطة	الرياض	مكتب	24.00	350.00	4	ايجار	24.702568 46.678632	جناح جنويز
5	الحمراء	الرياض	مكتب	45.00	465.00	4	ايجار	24.706076 46.676958	غرفة ديلوكس
6	الحمراء	الرياض	مكتب	35.00	400.00	4	ايجار	24.697969 46.682448	غرفة ديلوكس

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	10%
معدل الشواغر للمعارض	10%
معدل الشواغر للمكاتب	15%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل الخصم	8.5%
معدل النمو (من السنة الثالثة وباقي السنوات)	5%
معدل الرسملة	8

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة اشغار 9% للمعارض في جميع السنوات ونسبة اشغار للمكاتب 10% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 4,786,914 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشغار 5%) ، وبافتراض ان العقد مستأجر بعقد واحد لكامل العقار تم افتراض الشواغر 9% للمعارض في جميع السنوات وللمكاتب 10% في جميع السنوات.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

لنفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 10%

من دخل الايجار الفعلي كونها عقود متفرقة.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل.

في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 8%.

القيمة الاستردادية	السنوات						اجمالي الايجار (للم) (2م)	المساحة الصافية للايجار	التدفقات النقدية الداخلة
	2027	2026	2025	2024	2023	2022			
	5	4	3	2	1	0			
	5%	5%	5%	0%	0%	0%	معدل النمو		
	4,034,961	3,842,820	3,659,828	3,485,551	3,485,551	0	3,484,734	816.38	المعارض
	9%	9%	9%	9%	9%		ناقص معدل الشواغر		
	363,146	345,854	329,385	308,471	308,471				
	1,506,490	1,434,752	1,366,431	1,301,363	1,301,363	0	510	2549.73	المكاتب
	10%	10%	10%	10%	10%		ناقص معدل الشواغر		
	150,649	143,475	136,643	130,136	130,136				
	5,541,451	5,277,572	5,026,259	4,786,914	4,786,914	0	مُجمّل دخل الايجار		
	513,795	489,329	466,028	438,608	438,608	0			
	5,027,655	4,788,243	4,560,232	4,348,306	4,348,306	0	اجمالي الدخل الفعلي		
	502,766	478,824	456,023	434,831	434,831	0	10.0%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	
	4,524,890	4,309,419	4,104,208	3,913,475	3,913,475	0	صافي الدخل التشغيلي للمبني		
56,561,123							القيمة الاستردادية للمبني		
56,561,123	4,524,890	4,309,419	4,104,208	3,913,475	3,913,475	0	صافي التدفقات النقدية		
0.6650	0.6650	0.7216	0.7829	0.8495	0.9217	1	معامل الخصم		
37,615,716	3,009,257	3,109,566	3,213,218	3,324,322	3,606,890	0	القيمة الحالية للتدفقات النقدية		
53,878,969	صافي القيمة الحالية للمبني								
53,879,000	القيمة النهائية بعد التقريب								

بناء على تطبيق أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

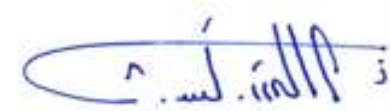
القيمة النهائية رقماً	53,879,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط ثلاثة وخمسون مليوناً وثمانمئة وتسعة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبايطين

رقم العضوية / 1210000305



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م/ عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي





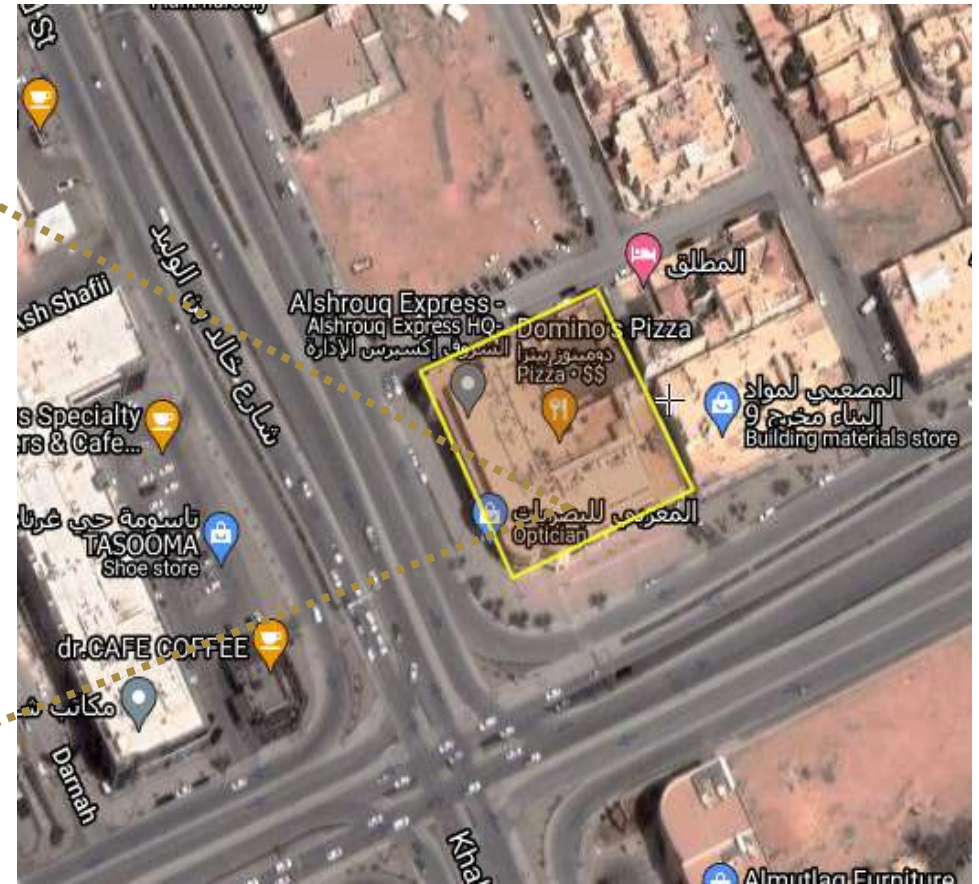




الاحداثيات الجغرافية

N 24.78444

E 46.74878





تقرير تقييم مبنى تجاري مكثي

الرياض- حي الإزدهار

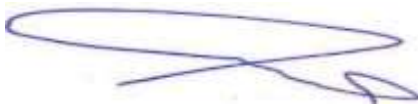
(مركز الازدهار)

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقرين

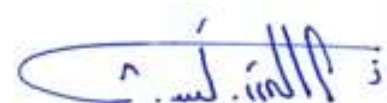
شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكثبي (مركز الازدهار) الواقع بالرياض - حي الازدهار فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار و معاينة و دراسة المستندات و الخرائط الازمة وبعدها اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة و يبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك و رخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم. كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة اجمالية للأرض 2,515.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني 6,351 حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2023/12/31 م

بمبلغ وقدره (42,300,000) ريال سعودي ، فقط إثنان وأربعون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال سعودي لا غير



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد(مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي (مركز الازدهار)	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الازدهار - مخطط رقم (1822)، قطعة رقم (566-569-568)	عنوان العقار
2,515.00 متر مربع حسب الصك	مساحة قطعة الأرض
6,351 حسب رخصة المباني	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
217822001284 – 917821001724	رقم الصك
1442/04/21 هـ + 1442/04/21 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدهم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي في منطقة الرياض ، طريق عثمان بن عفان، مساحة الأرض حسب الصكين وهي 2,515.00 متر مربع.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (مركز الازدهار) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار ، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع اسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصحح بها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة ومصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات و الابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة والافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع. و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر، ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض

نوع الملكية	مساحة	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	2,515.00 متر مربع	تجاري مكتبي	مستوى	الازدهار	الرياض
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
1822	566-569-568	داخل النطاق	الرياض	1442/04/21 هـ 1442/04/21 هـ	917821001724 217822001284

الحدود و الاطوال

الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 30 م	25	شمالا
القطع 567	25	جنوبا
القطع 564	28	شرقا
القطع 568	28	غربا
917821001724		رقم الصك

الحدود و الاطوال

الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 30 م	33	شمالا
شارع عرض 15 م	33	جنوبا
القطع 567 - 566	55	شرقا
شارع عرض 80 م	55	غربا
217822001284		رقم الصك

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	غير شاغر	تجاري مكتبي
عمر العقار	إكمال البناء	نوع التكيف	عدد الادوار
9 سنوات	مكتمل	سبيلت وحدات + مركزي	3 ادوار
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
1	1	1	1

الخدمات في المبنى			
مصاعد	أنظمة الأنداز والحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري هو تحقيق الدخل من التأجير للمكاتب والمعارض.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحدة
طريقة الاستثمار ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار. وتُطبق على العقارات الاستثمارية، حيث يتم تقدير صافي القيمة الحالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والنفقات الأخرى.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر المتر الايجاري ر.س	إجمالي السعر ر.س	نوع العرض /سوم /حد	الاحداثيات
1	الازدهار	الرياض	معرض	305	1,098.36	335,000	عرض ايجاري / حد	24.760889 46.715946
2	التعاون	الرياض	معرض	260	692.31	180,000	عرض ايجاري / حد	24.778447 46.707076
3	الازدهار	الرياض	معرض	188	1,094.15	205,700	عرض ايجاري / حد	24.781122 46.706984
4	الازدهار	الرياض	مكتب	600	700.00	420,000	عرض ايجاري / حد	24.775886 46.7097598
5	الازدهار	الرياض	مكتب	200	550	110,000	عرض ايجاري / حد	24.7708185 46.712274
6	التعاون	الرياض	مكتب	125.00	650.00	81,250.00	عرض ايجاري / حد	24.768656 46.710996

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة أشغار 0% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 3,429,745 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشغال 5%) ، وبافتراض ان العقد مستأجر بعقد واحد لكامل العقار تم افتراض الشواغر 0%.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 7.50%.

من دخل الايجار الفعلي كون جميع النفقات تم تحميلها للمستأجر كون العقار بعقد واحد.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل.

في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 8%.

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
الوحدة	القيمة بالريال السعودي	البند
ريال / سنويا	3,429,745.00	إجمالي مجمل الدخل
نسبة	0%	نسبة الشواغر
ريال / سنويا	0	مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
ريال / سنويا	3,429,745.00	مجمل الدخل الفعال
نسبة	7.50%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	257,230.88	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	3,172,514.13	صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل
نسبة	7.5%	معدل الرسملة
ريال	42,300,188.33	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال	42,300,000	القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

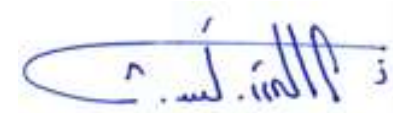
القيمة النهائية رقماً	42,300,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط إثنان وأربعون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

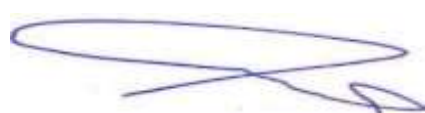
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

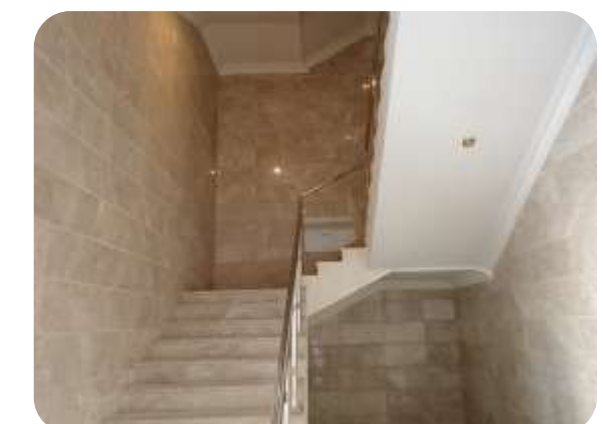
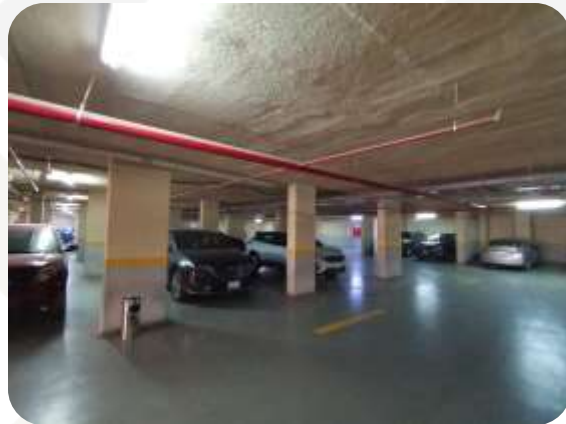
رقم العضوية / 1210000305



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي









الاحداثيات الجغرافية

N 24.77177

E 46.71167





تقرير تقييم مبنى تجاري مكثبي

الرياض- حي الرائد

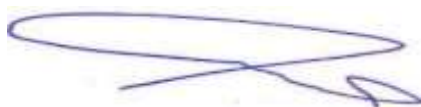
(مبنى الرائد)

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقرين

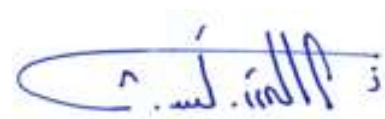
شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكثبي (مبنى الرائد) الواقع بالرياض - حي الرائد فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (رخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم. كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري بمساحة اجمالية للأرض 5,000 متر مربع حسب رخصة البناء وبمساحة اجمالية للمباني 26,951.24 متر مربع حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2023/12/31م

بمبلغ وقدره (196,700,000) ريال سعودي ، فقط مائة وستة وتسعون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي لا غير



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540.

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد(مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكثبي (مبنى الرائد)	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الرائد - مخطط رقم (207/ك)، قطعة رقم (246)	عنوان العقار
5,000 متر مربع حسب الصك	مساحة قطعة الأرض
26,951.24 متر مربع حسب رخصة المباني	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
317807003669	رقم الصك
1443/03/11 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدهم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي في حي الرائد - منطقة الرياض ، طريق الملك عبدالله ، مساحة الأرض حسب رخصة البناء وهي 5,000 متر مربع .

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة (لمبنى الرائد) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار ، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع اسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب نسبة 2% من المصروفات وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل إي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصحح بها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات و الابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع. و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض					
نوع الملكية	مساحة	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	5000 متر مربع	تجاري مكتبي	مستوى	الرائد	الرياض
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
207/ك	246	داخل النطاق	الرياض	1443/03/11 هـ	317807003669

الحدود و الاطوال		
الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 80 م	50	شمالا
شارع عرض 20 م	50	جنوبا
قطعة رقم 247	100	شرقا
قطعة رقم 245	100	غربا

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	غير شاغر	تجاري مكتبي
عمر العقار	إكمال البناء	نوع التكيف	عدد الادوار
جديد	مكتمل	مركزي	6 أدوار
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
3	1	0	5

الخدمات في المبنى			
مصاعد	أنظمة الأنداز والحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري هو تحقيق الدخل من التأجير للمكاتب.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحدة
طريقة الاستثمار ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار. وتُطبق على العقارات الاستثمارية، حيث يتم تقدير صافي القيمة الحالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والنفقات الأخرى.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر المتر الإيجاري بالريال	إجمالي السعر بالريال	نوع العرض / سوم / حد	الإحداثيات	ملاحظات
1	المحمدية	الرياض	مكتب	120	500	60,000	عرض ايجاري / حد	24.725925, 46.652578	---
2	المحمدية	الرياض	مكاتب	800	500	400,000	عرض ايجاري / حد	24.7234579, 46.652429	---
3	المحمدية	الرياض	مكتب	85	600	51,000	عرض ايجاري / حد	24.7242092, 46.6454914	---
4	المحمدية	الرياض	مكتب	95	700	66,500	عرض ايجاري / حد	24.7004769, 46.7553127	---

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة أشغار 0% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 14,755,000 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشغال 5%) ، وبافتراض ان العقد مستأجر بعقد واحد لكامل العقار تم افتراض الشواغر 0%.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 0%

من دخل الايجار الفعلي كون جميع النفقات تم تحميلها للمستأجر كون العقار بعقد واحد.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك اكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل. في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 7.5%.

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
الوحدة	القيمة بالريال السعودي	البند
ريال / سنويا	14,755,000	إجمالي مجمل الدخل
نسبة	0%	نسبة الشواغر
ريال / سنويا	0	مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
ريال / سنويا	14,755,000	مجمل الدخل الفعال
نسبة	0.00%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	0.00	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	14,755,000	صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل
نسبة	7.50%	معدل الرسملة
ريال	196,733,333.33	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال	196,700,000	القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

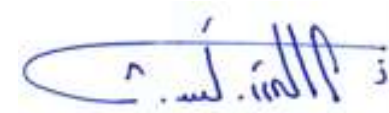
القيمة النهائية رقماً	196,700,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مائة وستة وتسعون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

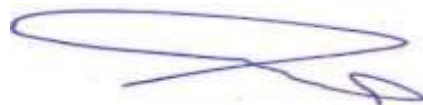
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي









الاحداثيات الجغرافية

N 24.714861

E 46.636109





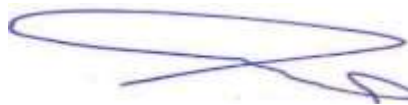
العقارات الواقعة في المنطقة الشرقية

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقعين

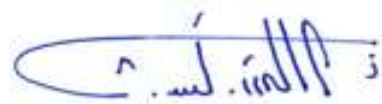
بناء على تعميديكم لشركة ممتلكاتي للتقييم ، لتقييم عقارات داخل المملكة العربية السعودية في مدينة الرياض - جدة - الدمام - الخبر ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصول ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقارات المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن يتجزأ.

البيانات المرجعية:

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
كلف العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) شركة ممتلكاتي للتقييم بتقييم الأصول موضوع التقرير لتقدير قيمة العقارات حسب معايير التقييم الدولية لعام 2022 م لغرض تقييم دوري لصندوق الرياض ريت ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير.	غرض التقييم :
تاريخ إصدار التقارير	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	2023/12/31 م
	تاريخ المعاينة
	2023/12/10 م



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أباطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540.

م	المدينة	الحي	أسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض م ²
1	الدمام	الشاطئ	أبراج الشاطئ	سكني تجاري مكثبي	6300
2	الخبر	اليرموك	فندق أسكوت الخبر	برج (فندق)	2784

تقرير تقييم مبنى سكني مكتبي
الدمام- حي الشاطئ
(أبراج الشاطئ)

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقرين

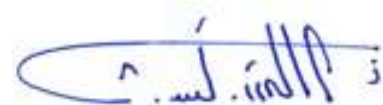
شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكني تجاري مكتبي (أبراج الشاطئ) الواقع بالدمام - حي الشاطئ فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك و رخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم. كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى سكني تجاري بمساحة اجمالية للأرض 6,300.00 متر مربع حسب الصك بمساحة إجمالية للمباني 15,434.00 متر مربع حسب رخصة البناء

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2023/12/31 م

بمبلغ وقدره (90,755,000) ريال سعودي ، فقط تسعون مليوناً وسبعمئة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540.

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكثبي (أبراج الشاطئ)	العقار موضوع التقييم
الدمام- حي الشاطئ - مخطط رقم (337/1) - قطعة رقم (580-579-578-577)	عنوان العقار
6,300.00 متر مربع حسب الصك	مساحة قطعة الأرض
15,434.00 متر مربع حسب رخصة المباني	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
730113019278	رقم الصك
1443/01/30 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماماً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدهم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكثبي في منطقة الدمام ، طريق الامير محمد بن فهد، مساحة الأرض حسب الصك هي 6,300.00 متر مربع.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (أبراج الشاطئ) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم، ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار ، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع اسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب نسبة 40% ونسبة الفنادق 38% وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصححها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها وعملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات و الابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته ومطابقة المستندات مع الواقع. وتحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة والمشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال ومصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض					
نوع الملكية	مساحة	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	6,300.00 متر مربع	سكني تجاري مكتبي	مستوى	الشاطئ	الدمام
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
1/337	(580-579-578-577)	داخل النطاق	الدمام	1443/01/30 هـ	730113019278

الحدود و الاطوال		
الحد	الطول (م)	الاتجاه
القطع 581-582	90	شمالا
نافذ عرض 8 م	90	جنوبا
شارع عرض 18 م	70	شرقا
شارع عرض 40 م	70	غربا

بيانات العقار			
استخدام المبنى	شاغرية المبنى	حالة البناء والتشطيبات	نوع البناء
سكني تجاري	يوجد شواغر	ممتاز	خرساني
عدد الادوار	نوع التكيف	إكمال البناء	عمر العقار
7 أدوار	مركزي	مكتمل	7 سنوات
الأدوار المتكررة	الميزانيين	الدور الارضي	القبو
5	1	1	3

الخدمات في المبنى			
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة الأنداز والحرائق	مصاعد
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الصرف الصحي	الهاتف	المياه	الكهرباء
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري هو تحقيق الدخل من التأجير للمكاتب والمعارض والغرف الفندقية.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة حالية واحدة
طريقة الاستثمار ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار. وتُطبق على العقارات الاستثمارية، حيث يتم تقدير صافي القيمة الحالية للعقار بناءً على الدخل الذي يحققه بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة والنفقات الأخرى.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر المتر الايجاري بالريال	إجمالي السعر بالريال	نوع العرض /سوم /حد	الاحداثيات	ملاحظات
1	الشاطئ الشرقي	الدمام	معرض	232.00	560.34	130000.00	عرض ايجاري / حد	26.47932 50.126222	--
2	الشاطئ الغربي	الدمام	معرض	550.00	1000.00	550000.00	عرض ايجاري / حد	26.461169 50.120846	--
3	الشاطئ الشرقي	الدمام	معرض	813.00	799.51	650000.00	عرض ايجاري / حد	26.456568 50.128620	--
4	الشاطئ الشرقي	الدمام	توليب الدمام للاجنحة الفندقية	60.00	260.00		عرض ايجاري / حد	26.485038 50.127884	سعر اليلة (جناح جنوير)
6	الشاطئ الشرقي	الدمام	بودل الشاطئ	55.00	525.00		عرض ايجاري / حد	26.454764 50.120963	سعر اليلة (ستديو كامل)
7	الشاطئ الشرقي	الدمام	مسك أجنحة الفندقية	65.00	700.00		عرض ايجاري / حد	26.454913 50.125241	جناح مسك

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة أشغار 5% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 8,582,685 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشغار 5%) ، وبعد مراجعة السوق ومنطقة العقار تبين ان الشواغر 5% تقديرياً.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 10%، من دخل الايجار الفعلي.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل. في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 8%.

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
الوحدة	القيمة بالريال السعودي	البند
ريال / سنويا	8,491,635.00	إجمالي مجمل الدخل
نسبة	5%	نسبة الشواغر
ريال / سنويا	424,581.75	مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
ريال / سنويا	8,067,053.25	مجمل الدخل الفعال
نسبة	10%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	806,705.33	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	7,260,347.93	صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل
نسبة	8.00%	معدل الرسملة
ريال	90,754,349.06	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال	90,755,000	القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل) للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

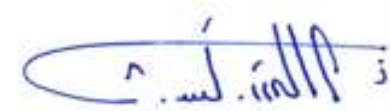
القيمة النهائية رقماً	90,755,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط تسعون مليوناً وسبعمئة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305

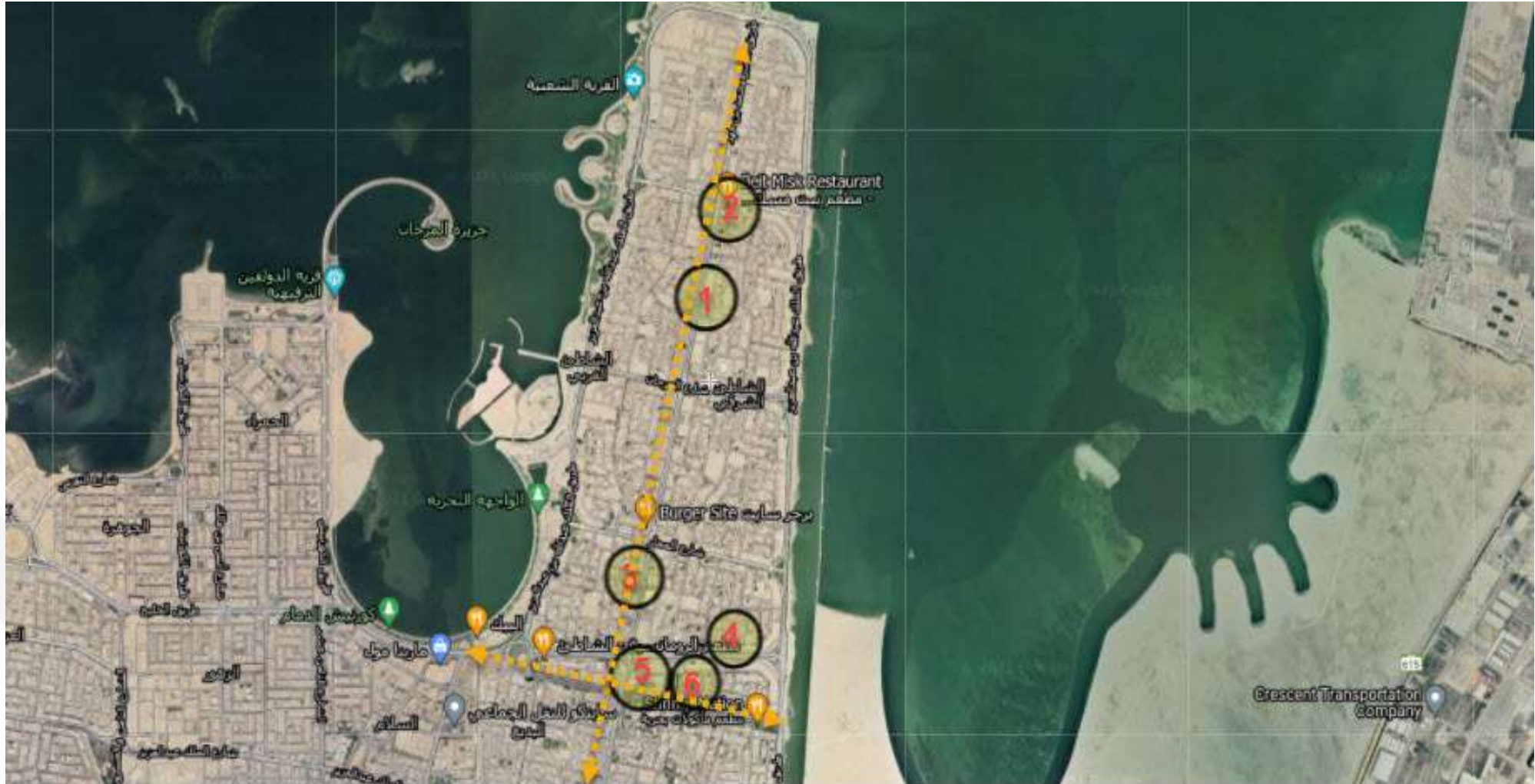


رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي





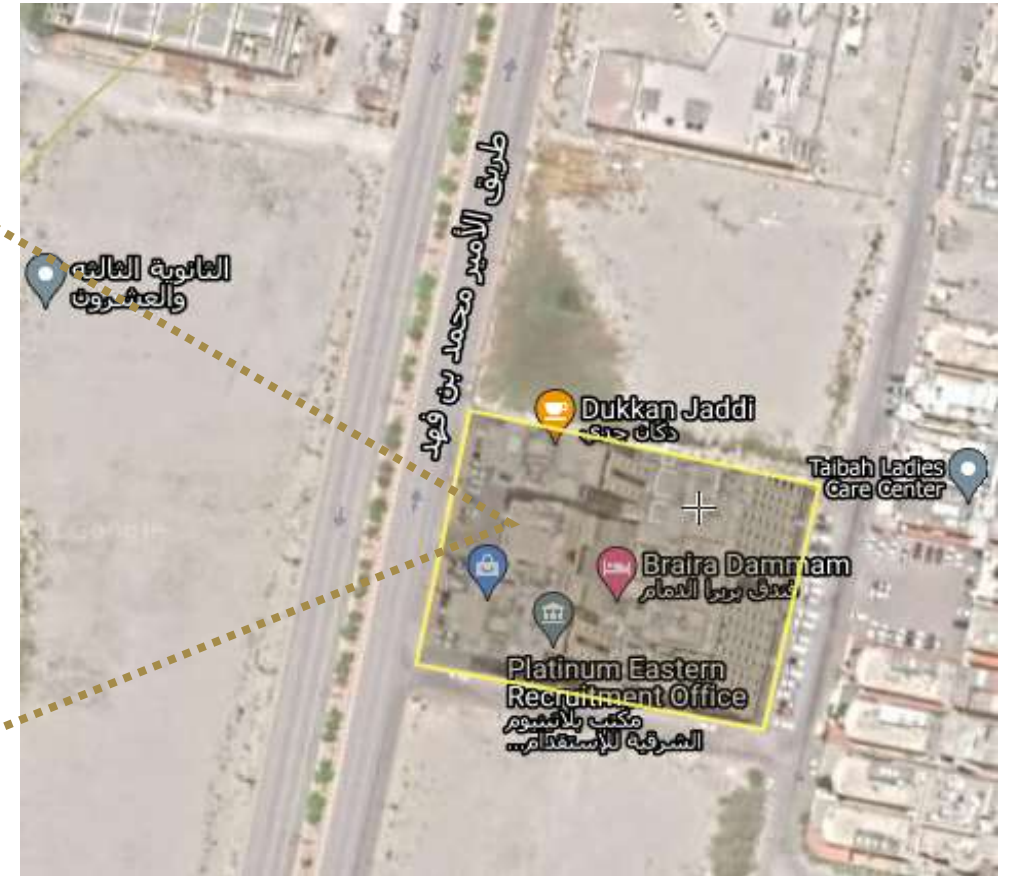




الاحداثيات الجغرافية

N 24.77177

E 46.71167





تقرير تقييم مبنى سكني تجاري مكتبي

الخبر- حي اليرموك

(فندق أسكوت الخبر)

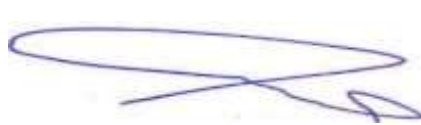
السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكني تجاري مكثبي (فندق أسكوت الخبر) الواقع بالخبر - حي اليرموك فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم.

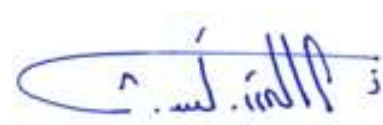
كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى سكني تجاري بمساحة اجمالية للأرض 2,784.00 متر مربع حسب الصك بمساحة إجمالية للمباني 24,192.22 متر مربع حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم على وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2023/12/31 م

بمبلغ وقدره فقط (228,000,000) ريال سعودي ، فقط مئتان وثمانية وعشرون مليون ريال سعودي لا غير



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540.

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكثبي (فندق أسكوت الخبر)	العقار موضوع التقييم
الخبر - حي اليرموك - مخطط رقم (2/78) - قطعة رقم (281-282)	عنوان العقار
2,784.00 متر مربع حسب الصك	مساحة قطعة الأرض
24,192.22 متر مربع حسب رخصة المباني	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
330210007397	رقم الصك
1443/01/30 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدهم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي في منطقة الخبر ، طريق الامير تركي، مساحة الأرض حسب الصك هي 2,784.00 متر مربع.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (فندق أسكوت الخبر) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار ، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع اسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصححها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات و الابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع. و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض

نوع الملكية	مساحة	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	2,784.00 متر مربع	سكني تجاري مكتبي	مستوي	اليرموك	الخبر
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
2/78	282-281	داخل النطاق	الدمام	1443/01/30 هـ	330210007397

الحدود و الاطوال

الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 20 م	40	شمالا
القطعة 283	40	جنوبا
شارع الأمير تركي عرض 45 م	70	شرقا
شارع عرض 10م	70	غربا

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	شاغر	تجاري سكني مكتبي
عمر العقار	إكمال البناء	نوع التكيف	عدد الادوار
4 سنوات	مكتمل	مركزي	16 أدوار
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
2	1	1	14

الخدمات في المبنى			
مصاعد	أنظمة الأنداز والحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري هو تحقيق الدخل من التأجير للمكاتب والمعارض والغرف الفندقية.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة لتقييم العقار تعتمد على معرفة الدخل المستقبلي الذي يستحق لعقار ما.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد أن جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر الليلة	عدد النجوم	نوع العرض	الإحداثيات	ملاحظات
1	الكورنيش	الخبر	فندق	32	26.315936 50.223494	560	4	عرض ايجاري / حد	26.315936 50.223494
2	اليرموك	الخبر	فندق	40	26.322045 50.216549	650	5	عرض ايجاري / حد	26.322045 50.216549
3	البندرية	الخبر	فندق	40	26.303720 50.210995	504	5	عرض ايجاري / حد	26.303720 50.210995
4	الخبر الشمالية	الخبر	فندق	28	26.300187 50.2209991	510	4	عرض ايجاري / حد	26.300187 50.2209991
5	الكورنيش	الخبر	فندق	34	26.301697 50.223777	777	5	عرض ايجاري / حد	26.301697 50.223777

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) للفندق والمعارض	30%
معدل الشواغر للفندق (40% من السنة الأولى إلى السنة الثالثة) و (35% من السنة الرابعة إلى السنة الخامسة)	%40 - %35
معدل الشواغر للمعارض والمكاتب	-
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل الخصم	8.5%
معدل النمو متغير في السنة الثانية والسنة الرابعة	3%
معدل الرسملة	8.0%

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة أشغال 70% للفنادق في السنة الأولى وفي السنة الثانية 50% والسنة الثانية 50% وباقي السنوات 40% ، وللمكاتب والمعارض 0% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل للمعارض والمكاتب هو 330,000.00 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال للفنادق في هذه المنطقة حوالي 60% (يعني معدل الإشغال 40%) ، حيث نجد ان عدد الغرف 172 غرفة.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم. تمثل نسبة النفقات التشغيلية للعقارات المشابهة 40% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 30% من دخل الايجار الفعلي.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل. في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 8%.

القيمة الاستردادية	السنوات						اجمالي الايجار (للم) (2)	المساحة الصافية للايجار	التدفقات النقدية الداخلة	
	2027	2026	2025	2024	2023	2022				
	5	4	3	2	1	0				
	0%	3%	0%	3%	0%	0%			معدل النمو	
	41,760,270	41,760,270	40,543,952	40,543,952	39,363,060	0	0.00		عدد الغرف	
	35%	40%	40%	40%	45%				ناقص معدل الشواغر	
	14,616,095	16,704,108	16,217,581	16,217,581	17,713,377					
	350,097	350,097	339,900	339,900	330,000	0	1,650.00	200	المعارض + المكاتب	
	0%	0%	0%	0%	0%				ناقص معدل الشواغر	
	0	0	0	0	0					
	42,110,367	42,110,367	40,883,852	40,883,852	39,693,060	0			مُجمّل دخل الايجار	
	14,616,095	16,704,108	16,217,581	16,217,581	17,713,377	0				
	27,494,273	25,406,259	24,666,271	24,666,271	21,979,683	0			اجمالي الدخل الفعلي	
	8,248,282	7,621,878	7,399,881	7,399,881	6,593,905	0		30.0%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	
	19,245,991	17,784,381	17,266,390	17,266,390	15,385,778	0			صافي الدخل التشغيلي للمبني	
240,574,886									القيمة الاستردادية للمبني	
240,574,886	19,245,991	17,784,381	17,266,390	17,266,390	15,385,778	0			صافي التدفقات النقدية	
0.6650	0.6650	0.7216	0.7829	0.8495	0.9217	1			معامل الخصم	
159,993,227	12,799,458	12,832,752	13,517,996	14,667,026	14,180,441	0			القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
227,990,901	صافي القيمة الحالية للمبني									
228,000,000	القيمة النهائية للعقار									

بناء على تطبيق أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية المخصومة للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

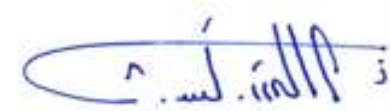
القيمة النهائية رقماً	228,000,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مئتان وثمانية وعشرون مليون ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

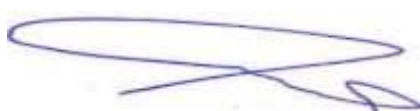
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

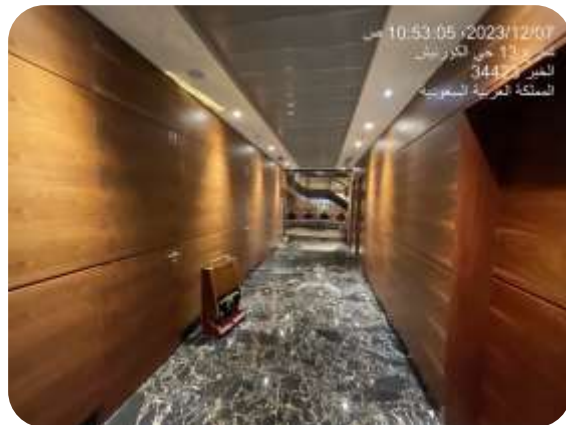
م/ أحمد بن محمد أبابطين

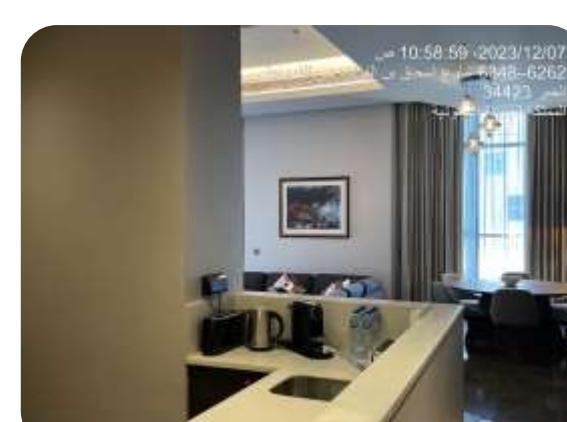
رقم العضوية / 1210000305

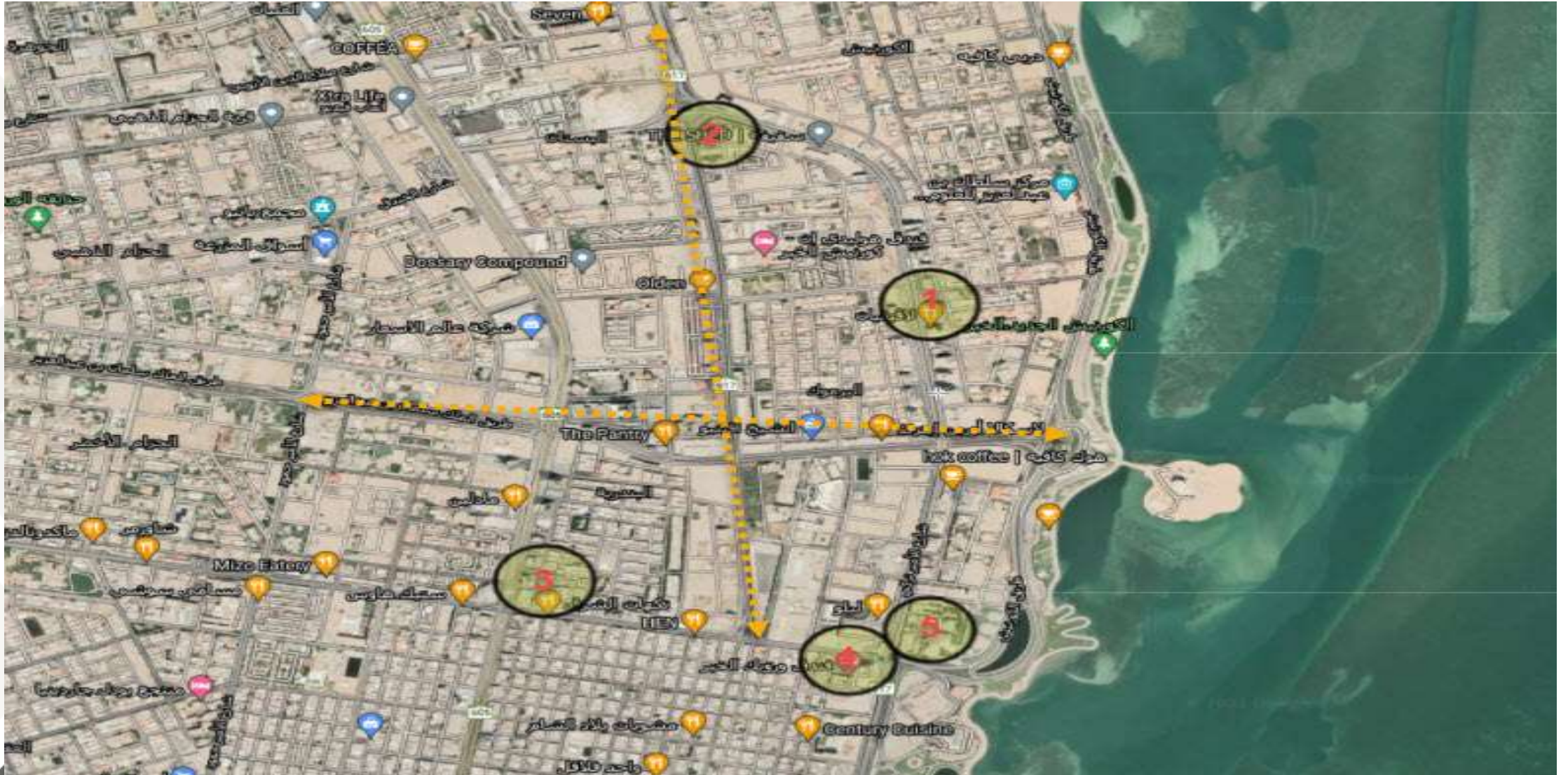


رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي





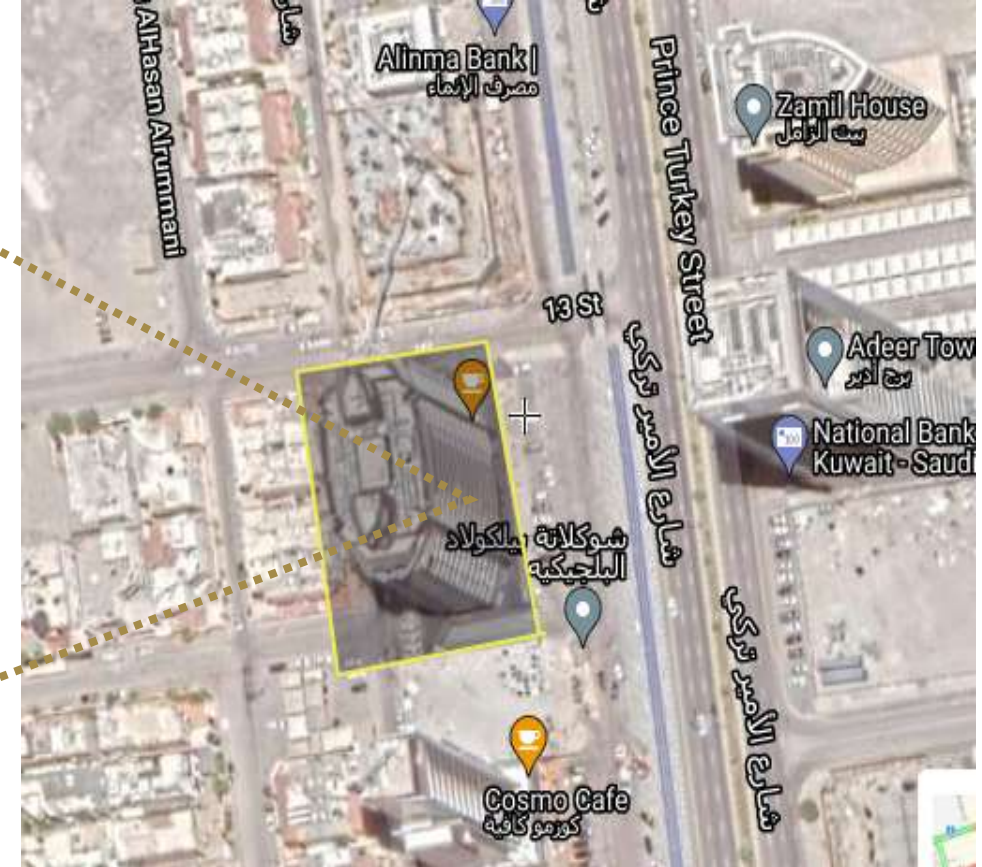




الاحداثيات الجغرافية

N 26.31163

E 50.22315





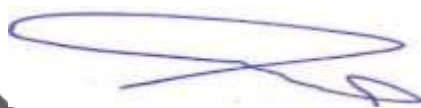
العقارات الواقعة في مدينة جدة

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقعين

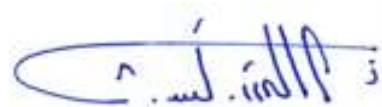
بناء على تعميديكم لشركة ممتلكاتي للتقييم ، لتقييم عقارات داخل المملكة العربية السعودية في مدينة الرياض - جدة - الدمام - الخبر ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصول ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقارات المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن يتجزأ.

البيانات المرجعية:

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
غرض التقييم :	كلف العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) شركة ممتلكاتي للتقييم بتقييم الأصول موضوع التقرير لتقدير قيمة العقارات حسب معايير التقييم الدولية لعام 2022 م لغرض تقييم دوري لصندوق الرياض ريت ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير.
تاريخ المعاينة	تاريخ نفاذ القيمة
2023/12/10 م	2023/12/31 م
تاريخ إصدار التقارير	2024/03/12 م



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أباطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540.

م	المدينة	الحي	أسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض م2
1	جدة	الروضة	مركز أمنية التجاري	سكني تجاري مكثبي	10,000
2	جدة	الأندلس	فندق أسكوت التحلية	فندق	2,025



تقرير تقييم مبنى سكني تجاري مكتبي

جدة- حي الروضة

(مركز أمنية التجاري)

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكني تجاري مكثبي (مركز أمنية التجاري) الواقع بجدة - حي الروضة فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار و معاينة و دراسة المستندات و الخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة و يبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك و رخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى سكني تجاري بمساحة اجمالية للأرض 10,000.00 متر مربع حسب الصك.

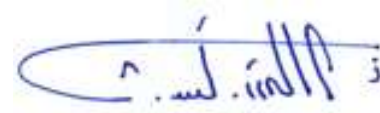
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم على وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير

في 2023/12/31 م

بمبلغ وقدره (162,500,000) ريال سعودي ، فقط مئة وإثنان وستون مليوناً وخمسمئة ألف ريال سعودي لا غير



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540.

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكثبي (مركز أمنية التجاري)	العقار موضوع التقييم
جدة- حي الروضة - مخطط رقم (بدون) - قطعة رقم (2/1)	عنوان العقار
10,000.00 متر مربع حسب الصك	مساحة قطعة الأرض
20,338.57 متر مربع حسب رخصة المباني	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
320217023075	رقم الصك
1442/01/25 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي في منطقة جدة، طريق الامير سعود الفيصل ، مساحة الأرض حسب الصك هي 10,000.00 متر مربع.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (مركز أمنية التجاري) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق.

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار ، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع اسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصححها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات و الابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع. و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي و الانشطة و المشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض

نوع الملكية	مساحة	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	10,000 متر مربع	سكني تجاري مكتبي	مستوى	الروضة	جدة
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
بدون	(2/1)	داخل النطاق	جدة	1442/01/25 هـ	320217023075

الحدود و الاطوال

الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 12 م	100	شمالا
شارع عرض 12 م يفصلها عن ارض اميريه	100	جنوبا
شارع عرض 12 م يفصلها عن القطعة الأولى	100	شرقا
شارع عرض 12 م يفصلها عن أرض اميريه يفصلها عن القطعة الثالثة	100	غربا

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	غير شاغر	تجاري سكني مكثبي
عمر العقار	إكتمال البناء	نوع التكيف	عدد الأدوار
14 سنة	مكتمل	مركزي	5 أدوار
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
1	1	1	3

الخدمات في المبنى			
مصاعد	أنظمة الأنداز والحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري هو تحقيق الدخل من التأجير للمكاتب والمعارض والغرف الفندقية.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

طريقة التدفقات النقدية

المخصومة

هي طريقة لتقييم العقار تعتمد على معرفة الدخل المستقبلي الذي يستحق لعقار ما.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد أن جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	المدينة	الحي	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر الليلة ر.س	القيمة إجمالي ر.س	نوع العرض	الاحداثيات	ملاحظات
1	جدة	الروضة	معارض	100	1,300	130,000	ايجار / حد	21.561835 39.163230	--
2	جدة	الروضة	معارض	360	972	350,000	ايجار / حد	21.562060 39.163028	--
3	جدة	الروضة	معارض	150	1,000	150,000	ايجار / حد	21.560836 39.159103	--
4	جدة	الروضة	مكاتب	2,700	500	1,350,000	ايجار / حد	21.561835 39.163230	--
5	جدة	الروضة	مكاتب	95	500	47,500	ايجار / حد	21.559966 39.155998	--
6	جدة	الروضة	مكاتب	400	650	260,000	ايجار / حد	21.561742 39.160061	--
7	جدة	الروضة	مكتب اداري	450	666	300,000	ايجار / حد	21.561854 39.163345	--
8	جدة	الروضة	مكتب اداري	600	600	360,000	ايجار / حد	21.562168 39.1633326	--

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) للفندق والمعارض	7.50%
معدل الشواغر للشقق	5%
معدل الشواغر للمعارض والمكاتب	5%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل الخصم	8%
معدل النمو (كل ثلاث سنوات)	5%
معدل الرسملة	8.0%

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة اشغار 5% لجميع السنوات وذلك تقديريا حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 13,149,052 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشعار 5%) ، وبافتراض ان العقد متفرق تم افتراض الشواغر 10%.

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 5% - 15% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 7.50% من دخل الايجار الفعلي.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاسترشادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل. في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 8%.

القيمة الاستردادية	السنوات						اجمالي الايجار (للم) (2)	المساحة الصافية للايجار	التدفقات النقدية الداخلة	
	2027	2026	2025	2024	2023	2022				
	5	4	3	2	1	0				
	5.0%	5.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%			معدل النمو	
	13,149,523	12,523,355	11,927,005	11,359,052	11,359,052	0	1,950.00	4596	المعارض والمكاتب	
	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%				ناقص معدل الشواغر	
	657,476	626,168	596,350	567,953	567,953					
	2,072,149	1,973,475	1,879,500	1,790,000	1,790,000	0	585.31	7987	الشقق السكنية	
	5%	5%	5%	5%	5%				ناقص معدل الشواغر	
	103,607	98,674	93,975	89,500	89,500					
	15,221,671	14,496,830	13,806,505	13,149,052	13,149,052	0			مُجمّل دخل الايجار	
	761,084	724,841	690,325	657,453	657,453	0				
	14,460,588	13,771,988	13,116,179	12,491,599	12,491,599	0			اجمالي الدخل الفعلي	
	1,084,544	1,032,899	983,713	936,870	936,870	0		7.5%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	
	13,376,044	12,739,089	12,132,466	11,554,729	11,554,729	0			صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)	
167,200,546									القيمة الاستردادية للمبني	
167,200,546	13,376,044	12,739,089	12,132,466	11,554,729	11,554,729	0			صافي التدفقات النقدية	
0.6806	0.6806	0.7350	0.7938	0.8573	0.9259	1			معامل الخصم	
113,793,882	9,103,511	9,363,611	9,631,143	9,906,318	10,698,824	0			القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
162,497,288										صافي القيمة الحالية للمبني
162,500,000										القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب

بناء على تطبيق أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

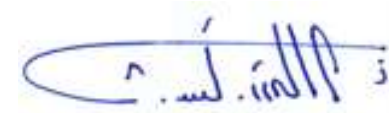
القيمة النهائية رقماً	162,500,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مئة وإثنان وستون مليوناً وخمسمئة ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

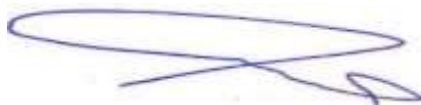
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

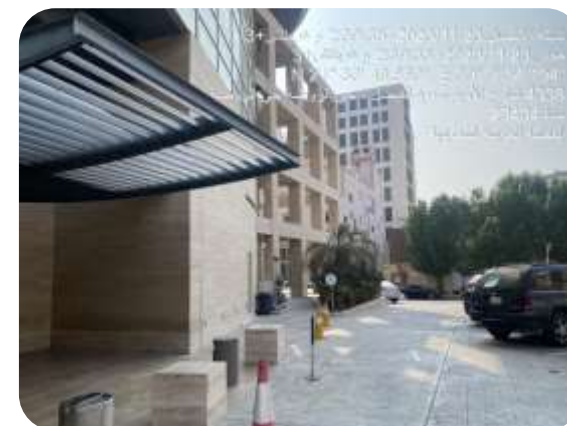
م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي





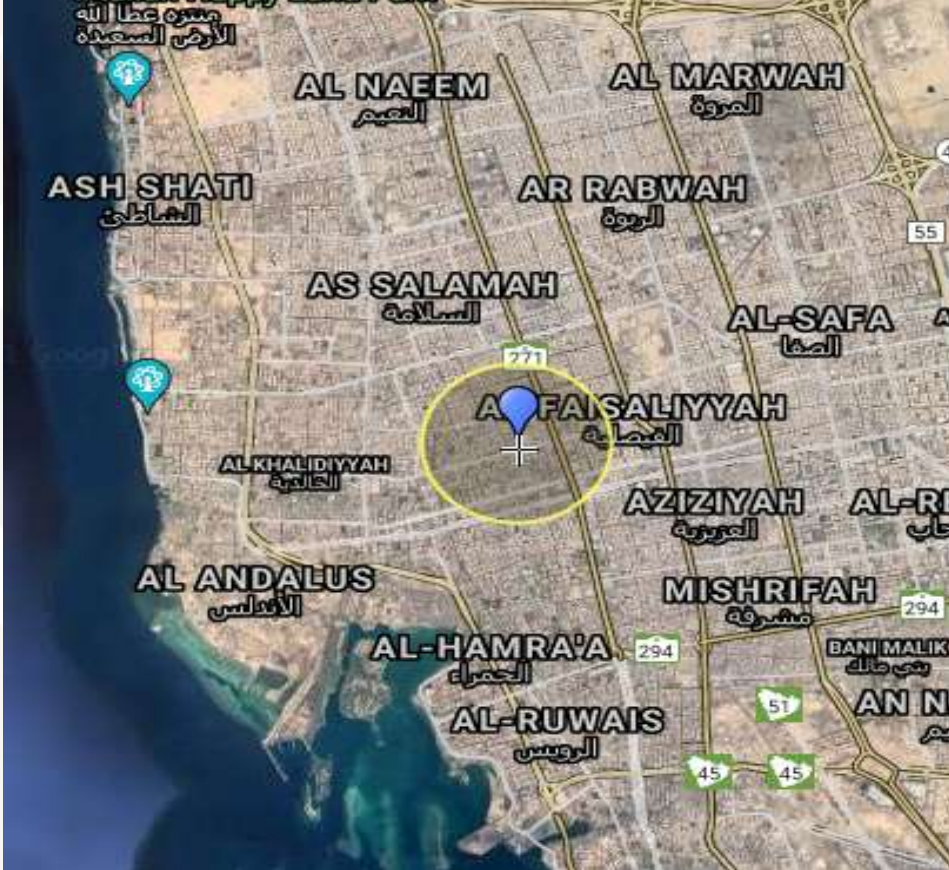




الاحداثيات الجغرافية

N 26.31163

E 50.22315





تقرير تقييم مبنى سكني تجاري مكتبي
جدة- حي الأندلس
(فندق أسكوت التحلية)

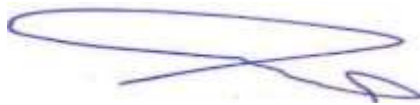
السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكني تجاري مكثبي (فندق أسكوت التحلية) الواقع بجدة - حي الأندلس فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق طية التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الاسباب للوصول الى القيمة السوقية للعقار. حيث عملنا على دراسة المستندات المستلمة من العميل (الصك و رخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى سكني تجاري بمساحة اجمالية للأرض 2,025.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني 20,338.57 حسب الرخصة.

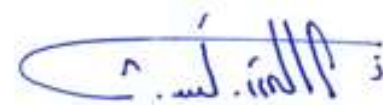
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم على وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير

في 2023/12/31 م

بمبلغ وقدره (157,155,000) ريال سعودي ، فقط مئة وسبعة وخمسون مليوناً ومئة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير



رئيس مجلس الإدارة
م/ أحمد بن محمد أبابطين
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي
م/ عبد الله بن علي الشويعر
رقم العضوية / 1210000540

المحتوى
الملخص التنفيذي
نطاق العمل
شروط التقييم
بيانات العقار
التقييم
حساب القيمة السوقية
مسح فوتوغرافي يوضح موقع العقار وموقعه من المدينة
صورة توضح عروض المسح الميداني
فريق العمل

معد التقرير : شركة ممتلكاتي للتقييم بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ	المقيم
شركة الرياض للدخل العقاري	العميل (صاحب التقرير)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد(مستخدم التقرير)
تقرير دوري لصندوق الرياض ريت	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكثبي (فندق أسكوت التحلية)	العقار موضوع التقييم
جدة- حي الأندلس - مخطط رقم (196/ب) - قطعة رقم (15-16-18)	عنوان العقار
2,025.00 متر مربع حسب الصك	مساحة قطعة الأرض
20,338.57 حسب رخصة البناء	مسطحات المباني
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
520220027876	رقم الصك
1442/01/25 هـ	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م	معايير التقييم
أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	أسلوب التقييم
2023/12/10 م	تاريخ المعاينة
2023/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2024/03/12 م	تاريخ إصدار التقييم

3-1 الشروط المرجعية:

تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت ، وبالتالي فإن هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك بعد فحص العقار محل التقرير، وجمع البيانات والمعلومات وتحليلها لتكوين وتطوير رأي محايد عن القيمة السوقية للعقار المذكور ليتناسب مع الغرض الذي تم تحديده مسبقاً وتماشياً مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2022 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدهم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم أو الأصول موضع التقييم.

4-1 تحديد العقار محل التقييم:

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي في منطقة جدة، طريق الامير محمد بن عبد العزيز، مساحة الأرض حسب الصك هي 2,025.00 متر مربع.

5-1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (فندق أسكوت التحلية) لغرض التقييم الدوري لصندوق الرياض ريت.

6-1 أساس القيمة المستخدمة:

يعتمد أساس التقييم على تقدير القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم ، على أساس ان العقار خالي من جميع الاعتبارات والشروط التقييدية والالتزامات القانونية ، وعليه ان المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 الفقرة (103) من معايير التقييم الدولية: " القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار".

7-1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 31 ديسمبر 2023 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 10 ديسمبر 2023 م وتاريخ إصدار التقرير هو 12 مارس 2024 م ويعكس التقييم رأينا في القيمة في تاريخ التقييم، ولكن قيم العقارات هي عرضة للتقلبات بمرور الوقت حيث قد تتغير ظروف السوق

8-1 نطاق التقييم:

اشتمل نطاق التقييم على البحث والتحليل لإعداد التقرير وفقا للغرض المقصود بالتوافق مع معايير التقييم الدولية ، حيث تم فحص العقار ومعاينته من الداخل والخارج في تاريخ معاينة العقار وتم الحصول على كافة البيانات اللازمة لإعداد التقرير.

9-1 طبيعة ومصدر المعلومات:

تم الاعتماد على المعلومات الموجودة في صكوك الملكية المرفقة للعقار ، كما أن البيانات البلدية والسوقية والاقتصادية المقدمة ضمن هذا التقرير هي استنادًا إلى مصادر معتمدة مختلفة ولم نطلع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد فقط على معلومات العقار ومقارنتها مع اسعار السوق وبافتراض صحتها.

10-1 الافتراضات والظروف الاستثنائية:

لم يتوفر للمقيم إمكانية فحص الموقع بيئيًا وعلى هذا تم افتراض أن العقار موضع التقييم لا يحتوي على أي مواد خطيرة أو ملوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولا يجوز استخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولا يجب توزيعه أو نشره أو جزء منه في أي مستند أو بيان أو تعميم أو أي وسيلة من وسائل الاتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولا نقبل أي مسؤولية أيا كانت أمام أي طرف آخر.
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم الكشف عليه إنشائيا ولم يتم ملاحظة أي عيوب ظاهرة مالم تذكر في التقرير.
- إن جميع المستندات المقدمة من العميل هي على مسؤوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم ليس لها أي مسؤولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي التزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات أو يصححها طالب التقييم كما لا تقرر الشركة بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة وحيانا يتم افتراض فرضيات وذلك حسب وضع السوق في حال نقص المعلومات وعليه لاتعبر عن رأيها ولم تقم بأي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت اليه بوضوح في هذا التقرير.
- تم التقييم حسب المعايير الدولية الصادرة من هيئة السعوديين للمقيمين المعتمدين في عام 2022 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

بنود نطاق العمل	الايضاح
نطاق البحث	المسح الميداني لمنطقة العقارات محل التقييم و العقارات المشابهة لها و عملنا قدر المستطاع على جمع البيانات وتحليلها للخروج بنتائج تخدم هذا التقرير و الغرض المنشود من اجله
طبيعة و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وافترضنا انها صحيحة و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم ومن اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر ومن ادارة الدراسات و الابحاث بالشركة والتي نرى حسب حدود علمنا انها صحيحة
نوع التقرير	التقرير متكامل يحتوي على ايضاح متكامل لكافة اعمال التقييم بما تتضمنه من خطوات و بيانات و معلومات و حسابات و خلافه
قيود استخدام التقرير	التقرير اعد لغرض العميل ولا يجوز استخدامه الا في الغرض الذي اعد من اجله ولا يجب توزيعه او نشره او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2022 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير



1 نطاق العمل:

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و اساس القيمة و الاطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة او هامة بما يتضمن وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



2 المعاينة وتحليل الموقع

معاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع. وتحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والانشطة والمشاريع المناسبة



3 جمع وتحليل البيانات:

القيام بجمع البيانات السوقية (الايجارات و العوائد ونسب الاشغال و مصاريف الصيانة و التشغيل) للعقارات المدرة للدخل . و البحث ايضا عن اسعار الاراضي المشابهة و تكاليف المقاولين و تحليل تلك البيانات للوصول الى معرفة باتجاهات السوق السابقة والحالية و المؤشرات المستقبلية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق الية التقييم



4 تطبيق طرق التقييم:

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



5 تقدير القيمة:

يتم التوفيق بين طرق التقييم المستخدمة للوصول الى القيمة السوقية النهائية للعقار وفقا لتقديرنا النهائي.



6 إعداد التقرير:

نعد تقرير التقييم وفقا لنطاق العمل بحيث يتضمن البيانات و النتائج و المخرجات التي تم التوصل اليها من خلال مراحل العمل السابقة

• العرض والطلب

كلما ازدادت نسبة الطلب وقلت نسبة العرض على العقارات كلما ارتفعت أسعار العقارات والعكس صحيح بالطبع فكلما قلت نسبة الطلب وزادت نسبة العرض كلما قلت أسعار العقارات كما تتأثر نسبة الطلب والعرض بالعديد من العوامل الاقتصادية والسياسية.

• توافر الخدمات

توافر الخدمات كالمدراس ، الجامعات، المولات التجارية، الوسائل الترفيهية وغيرها من الخدمات في منطقة يؤثر على أسعار العقارات بشكل كبير فيزداد الطلب عليها ما يؤثر بطبيعة الحال على ازدياد أسعار العقارات في المنطقة.

• الوضع الاقتصادي

الأوضاع الاقتصادية المتدنية بلا شك تؤثر على السوق العقاري وأسعار العقارات فتسبب حالة من الركود وانخفاض الأسعار، أما في حالة انتعاش الحالة الاقتصادية للبلاد وثبات دخل الفرد ففي هذه الحالة تزداد الأسعار حيث يكون هناك استقرار في الحالة المادية للأفراد ما يجعلهم قادرين على شراء أو تأجير العقارات.

• حالة العقار

كلما كانت حالة العقار جيدة كلما أثر ذلك على ازدياد سعر العقار على سبيل المثال إن قارنت عقار حالته جيدة بعقار آخر مشابه له في الصفات ولربما تميز ذلك الأخير بمساحة أكبر ولكن حالته كانت سيئة فستجد الأفضلية بالطبع للعقار الأول ذو الحالة الأفضل.

• الحالة السياسية

الحالة السياسية تؤثر بشكل مباشر على الأوضاع الاقتصادية للبلاد ما يؤثر بطبيعة الحال على أسعار العقارات لذا فإن تدهور الأحوال السياسية للبلاد يحدث بها عدم استقرار للسوق العقاري فتجد بعض المناطق يزداد بها أسعار العقارات بشكل مبالغ فيه، في حين تنخفض الأسعار في مناطق أخرى.

بيانات الارض

المدينة	الحي	منسوب الارض	نوع العقار	مساحة	نوع الملكية
جدة	الاندلس	مستوى	سكني تجاري مكتبي	2,025 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العدل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
520220027876	1442/01/25 هـ	جدة	داخل النطاق	(15- 16 - 18)	196/ب

الحدود والاطوال

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالا	25	شارع التحلية عرض 40 م
جنوبا	25	قطعة رقم 20
شرقا	81	قطعة رقم 17 - 14
غربا	81	شارع عرض 20 م

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	غير شاغر	تجاري سكني مكثبي
عمر العقار	إكمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
7 سنوات	مكتمل	مركزي	14 دور
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
1	1	1	12
الخدمات في المبنى			
مصاعد	أنظمة الأنداز والحرائق	الأمن والسلامة	مولدات كهربائية
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر
الخدمات والمرافق المتوفرة في منطقة العقار			
الكهرباء	المياه	الهاتف	الصرف الصحي
متوفر	متوفر	متوفر	متوفر

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار، سيتم الاعتماد على أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) كطريقة رئيسية لتقدير قيمة العقار موضوع التقييم حيث أن الغرض الرئيسي من إنشاء المبنى التجاري هو تحقيق الدخل من التأجير للمكاتب والمعارض والغرف الفندقية.

4-1 أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة لتقييم العقار تعتمد على معرفة الدخل المستقبلي الذي يستحق لعقار ما.

4-2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الأراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار واستثمارات الأراضي المختلفة، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة، كذلك أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، أيضاً نجد أن جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة

وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

م	المدينة	الحي	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر الليلة ر.س	القيمة إجمالي ر.س	نوع العرض	الإحداثيات	ملاحظات
1	جدة	الاندلس	اييس مركز مدينة جدة	فندق	55	560	--	--	3
2	جدة	الاندلس	نوفوتيل تاليا	فندق	36	440	--	--	4
3	جدة	الاندلس	--	معارض	143	--	2,343	335,000	--
4	جدة	الاندلس	--	معارض	180	--	1,639	295,000	--
5	جدة	الاندلس	--	معارض	300	--	1,500	450,000	--
6	جدة	الاندلس	--	معارض	180	--	1666	300,000	--
7	جدة	الاندلس	--	معارض	280	--	1535	280,000	--

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) للفندق والمعارض	0%
معدل الشواغر للفندق	0%
معدل الشواغر للمعارض والمكاتب	5%
فترة التدفقات النقدية	5 سنوات
معدل الخصم	8.0%
معدل النمو (من السنة الثالثة)	3%
معدل الرسملة	8.0%

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة أشغال 0% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 11,800,000.00 ريال سعودي.

نسبة الشواغر

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشغال 5%) ، وبافتراض ان العقد مستأجر بعقد واحد لكامل العقار تم افتراض الشواغر 0% للفندق ، والمعارض والمكاتب 5%

النفقات التشغيلية والرأسمالية

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار و النفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10% - 20% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة ومراقبة الأمن فيما يتعلق بتقييم العقار نجد ان النفقات التشغيلية والرأسمالية تقدر بقيمة 0% من دخل الايجار الفعلي كون جميع النفقات تم تحميلها للمستأجر كون العقار بعقد واحد.

معدل الرسملة

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل. في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو 8%.

القيمة الاستردادية	السنوات						اجمالي الايجار (للم2)	المساحة الصافية للايجار	التدفقات النقدية الداخلة
	2027	2026	2025	2024	2023	2022			
	5	4	3	2	1	0			
	3.0%	3.0%	3.0%	0.0%	0.0%	0.0%		معدل النمو	
	10,927,270	10,609,000	10,300,000	10,000,000	10,000,000	0	0.00	13,365.00	المساحة التأجيرية للفندق
	0%	0%	0%	0%	0%				ناقص معدل الشواغر
	0	0	0	0	0				
	1,966,909	1,909,620	1,854,000	1,800,000	1,800,000	0	134.68	13365	المعارض والمكاتب
	5%	5%	5%	5%	5%				ناقص معدل الشواغر
	98,345	95,481	92,700	90,000	90,000				
	12,894,179	12,518,620	12,154,000	11,800,000	11,800,000	0			مُجمّل دخل الايجار
	98,345	95,481	92,700	90,000	90,000	0			
	12,795,833	12,423,139	12,061,300	11,710,000	11,710,000	0			اجمالي الدخل الفعلي
	0	0	0	0	0	0	0%		ناقص معدل المصاريف (التشغيلية)
	12,795,833	12,423,139	12,061,300	11,710,000	11,710,000	0			صافي الدخل التشغيلي للمبني
159,947,915									القيمة الاستردادية للمبني
159,947,915	12,795,833	12,423,139	12,061,300	11,710,000	11,710,000	0			صافي التدفقات النقدية
0.6806	0.6806	0.7350	0.7938	0.8573	0.9259	1			معامل الخصم
108,857,863	8,708,629	9,131,378	9,574,649	10,039,438	10,842,593	0			القيمة الحالية للتدفقات النقدية
157,154,549	صافي القيمة الحالية للمبني								
157,155,000	القيمة النهائية للعقار بعد التقريب								

بناء على تطبيق أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة للوصول للقيمة فان القيمة النهائية للعقار يمكن تحديدها كالتالي:

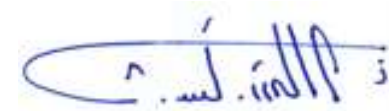
القيمة النهائية رقمياً	157,155,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابياً	فقط مئة وسبعة وخمسون مليوناً ومئة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

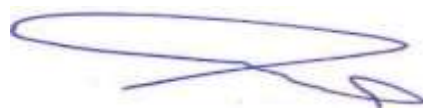
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

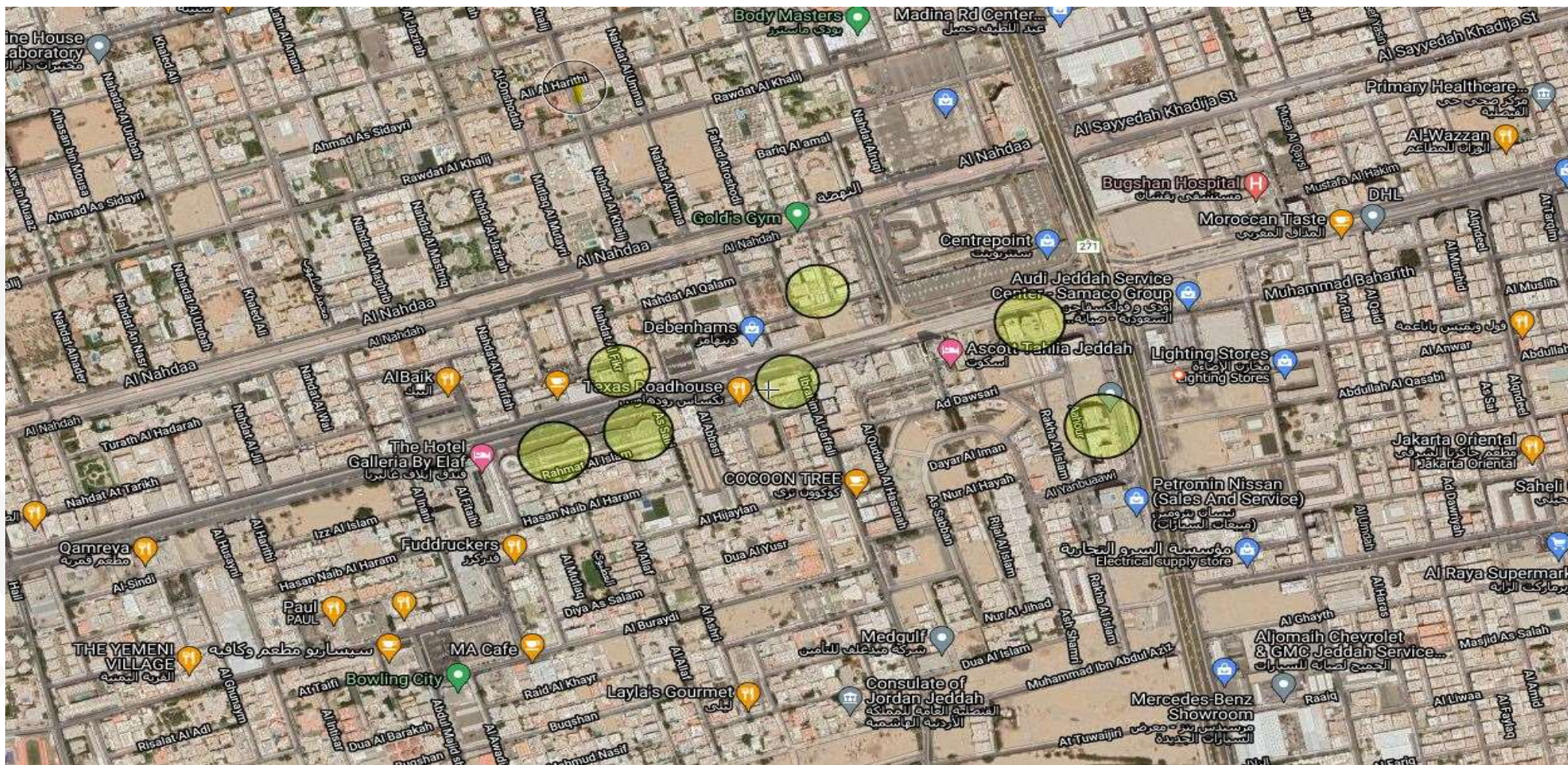
رقم العضوية / 1210000305



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي



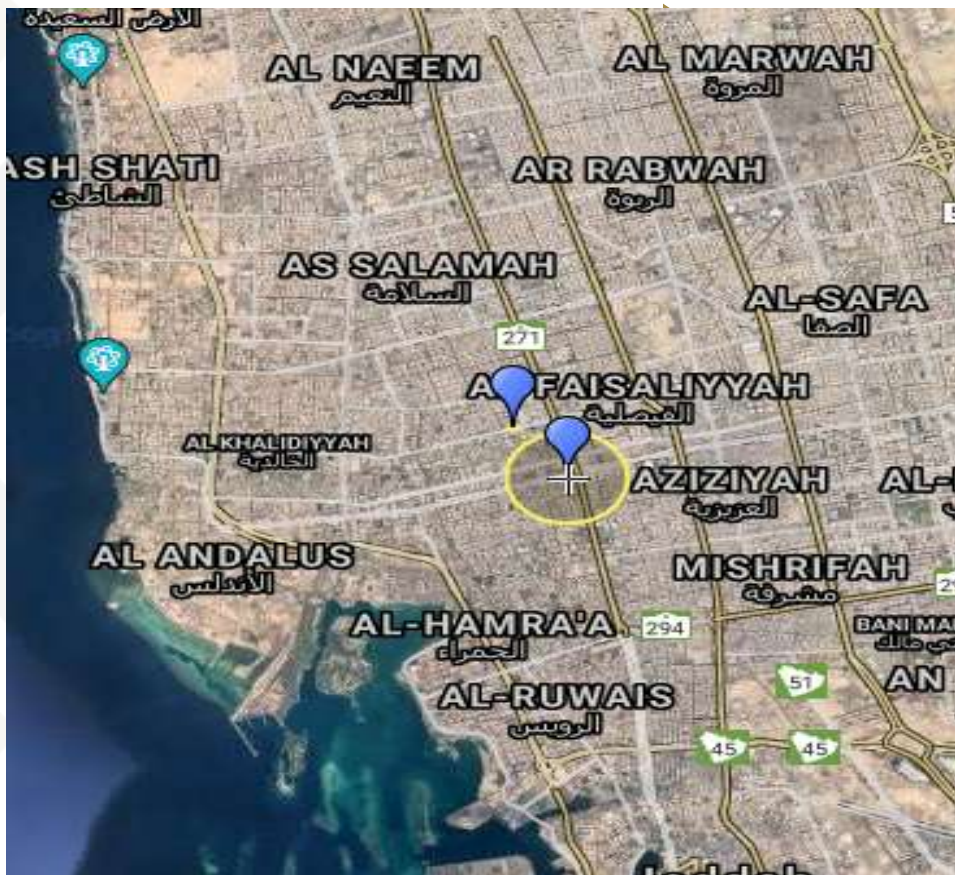



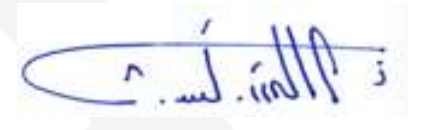


الاحداثيات الجغرافية

N 21.55511

E 39.17240



التوقيع	رقم العضوية - فرع العقار	فئة العضوية	الأسم
	1210000305	أساسي زميل	م / أحمد بن محمد أبابطين
	1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله بن علي الشويعر

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن:

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصّل عنها.
- ليس لمقيمي شركة ممتلكاتي للتقييم أي مصلحة في التقييم.
- لدى المقيمين جميع المؤهلات اللازمة لإعداد هذا التقرير.
- توجد الخبرة اللازمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم.
- تمت معاينة المواقع من قبل فريق شركة ممتلكاتي للتقييم ، نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه.