

تقرير تقييم عقاري  
مقدم إلى:  
صندوق الرياض ريت  
(شركة الرياض للدخل العقاري)  
النصف الثاني من عام 2022

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

رقم الصفحة	الوصف	البند
<a href="#">252</a>	العقارات الواقعة في مدينة الدمام	3
<a href="#">255</a>	أبراج أنسام الشاطئ	3-1
<a href="#">279</a>	فندق أسكوت كورنيش الخبر	3-2
<a href="#">303</a>	العقارات الواقعة في مدينة جدة	4
<a href="#">306</a>	مركز أمنية التجاري	4-1
<a href="#">330</a>	فندق أسكوت التحلية	4-2
<a href="#">354</a>	الخاتمة	5

رقم الصفحة	الوصف	البند
<a href="#">16</a>	العقارات الواقعة في مدينة الرياض	2
<a href="#">19</a>	برج العليا	2-1
<a href="#">44</a>	أبراج الفرسان	2-2
<a href="#">69</a>	الجامعة السعودية الالكترونية	2-3
<a href="#">92</a>	فندق جي دبليو ماريوت و أكاديمية اس تي سي	2-4
<a href="#">117</a>	ذي ريزدنس	2-5
<a href="#">139</a>	منتجع فلل بريرا حطين	2-6
<a href="#">161</a>	فيفيندا موسى بن النصير	2-7
<a href="#">184</a>	مركز التميز	2-8
<a href="#">207</a>	مركز الازدهار التجاري	2-9
<a href="#">229</a>	مبنى الرائد	2-10

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

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 شركة الرياض للدخل العقاري) الرياض ريت ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير.	
تاريخ المعاينة	تاريخ نفاذ القيمة	تاريخ إصدار التقارير
2022/12/01 م	2022/12/31 م	2023/02/21 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 أسس 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.**
- **الإستخدامات 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 فحص 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 سلباً 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 تتحمل 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 أن 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 التقايم ، ويخضع الإفصاح عن محتويات هذه التقايم للوائح واشتراطات هيئة المقيمين السعوديين المعتمدين.
- المقيم لم يقم 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 إلى 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 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 ظاهرياً ولم يتم الكشف عليه إنشائياً 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 وحياناً 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.

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 يقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقا لمتطلبات معايير التقييم الدولية ، والدرجة أسمائهم كالتالي

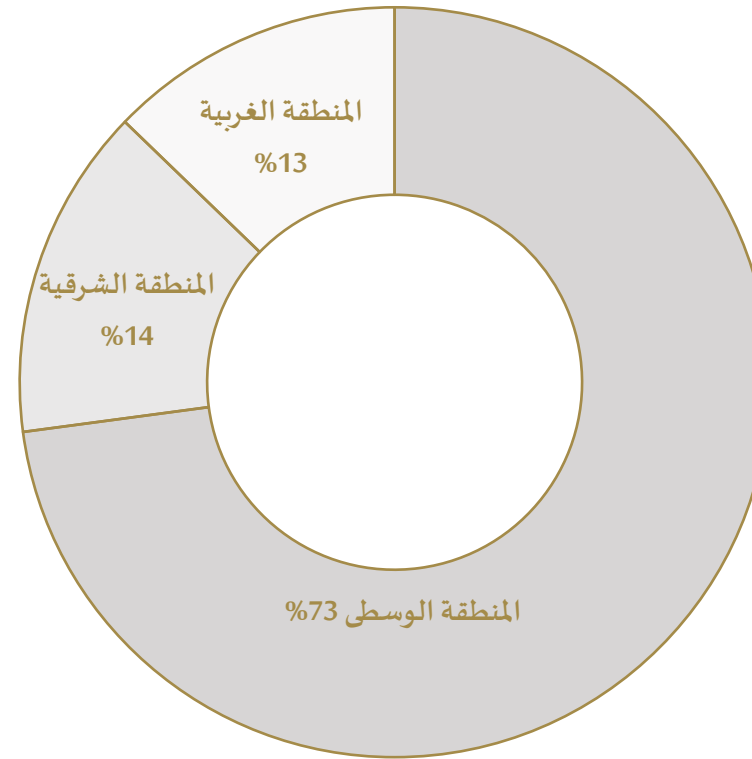
رقم العضوية – فرع العقار	فئة العضوية	الأسم
1210000305	أساسي زميل	م/ أحمد بن محمد أبابطين
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله بن علي الشويعر
1210000840	أساسي مؤقت	عبد الرحمن محمد الحماد
1210001061	مؤقت	ابراهيم عبد الله أبابطين
1220000967	مؤقت	نادر عبد العال الزنط

م	المدينة	الحي	اسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض م2	أسلوب التقييم	القيمة السوقية ر.س
1	الرياض	الصحافة	برج العليا	مبنى مكثي	2,555	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	84,000,000
2	الرياض	العليا	أبراج الفرسان	برج	1,740	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	114,500,000
3	الرياض	الربيع	الجامعة السعودية الإلكترونية	مبنى تجاري مكثي	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 المخصومة)	784,800,000
5	الرياض	حطين	ذي ريز دنس	تجاري مكثي	15,000	أسلوب الدخل ( طريقة الأستثمار)	80,481,000
6	الرياض	حطين	منتجع فلل بريرا حطين	سكني		أسلوب الدخل ( طريقة الاستثمار)	110,134,000
7	الرياض	المعذر	فيفيندا موسى بن نصير	مجمع فلل	2,800	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	48,750,000
8	الرياض	غرناطة	مركز التميز	مبنى تجاري مكثي	4,630	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	59,571,000
9	الرياض	الازدهار	مركز الازدهار التجاري	مبنى تجاري مكثي	2,515	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	40,850,00
10	الرياض	الرائد	مبنى الرائد	مبنى تجاري مكثي	5,000	أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)	196,700,000

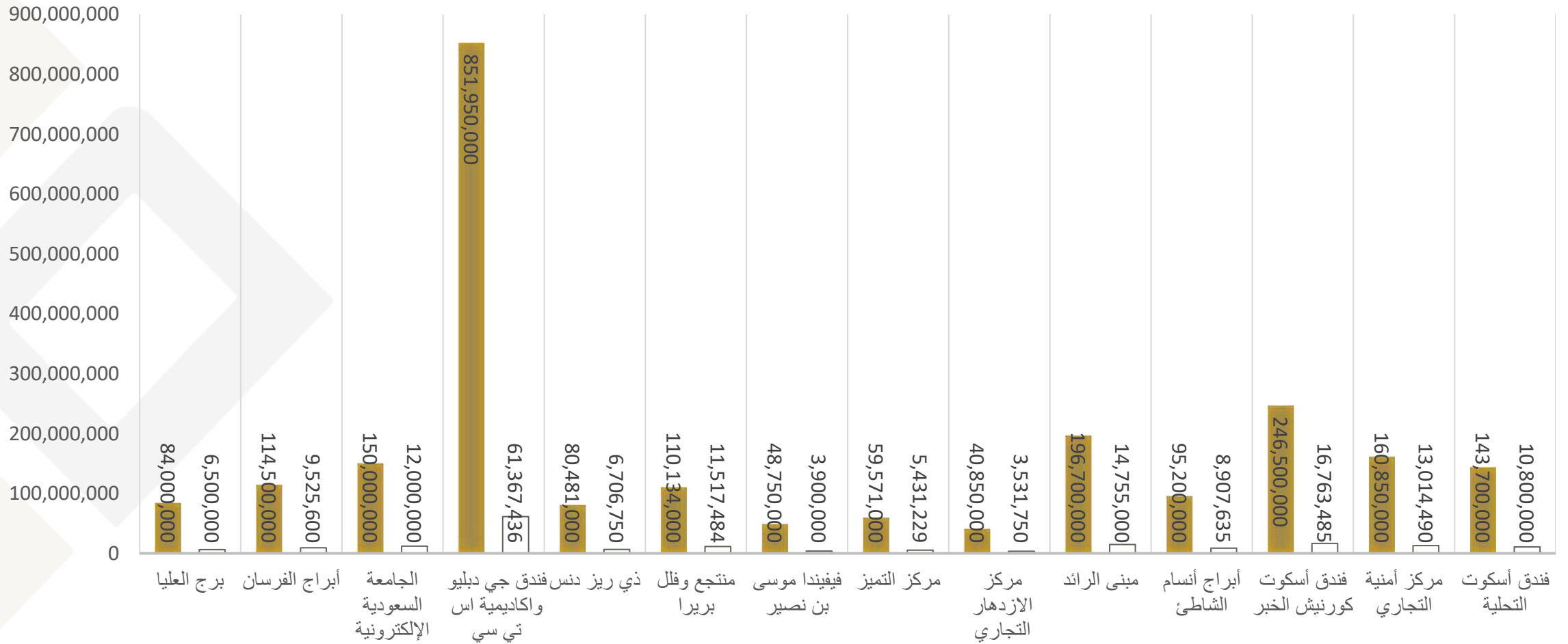
م	المدينة	الحي	اسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض م2	أسلوب التقييم	القيمة السوقية ر.س
12	الدمام	الشاطئ	أبراج أنسام الشاطئ	سكني تجاري مكتبي	6,300	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	95,200,000
13	الدمام	اليرموك	فندق أسكوت كورنيش الخبر	برج (فندق)	2,784	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	246,500,000
14	جدة	الروضة	مركز أمنية التجاري	تجاري مكتبي	10,000	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	160,850,000
15	جدة	الأندلس	فندق أسكوت التحلية	فندق	2,025	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	143,700,000

## قيمة العقارات حسب المنطقة

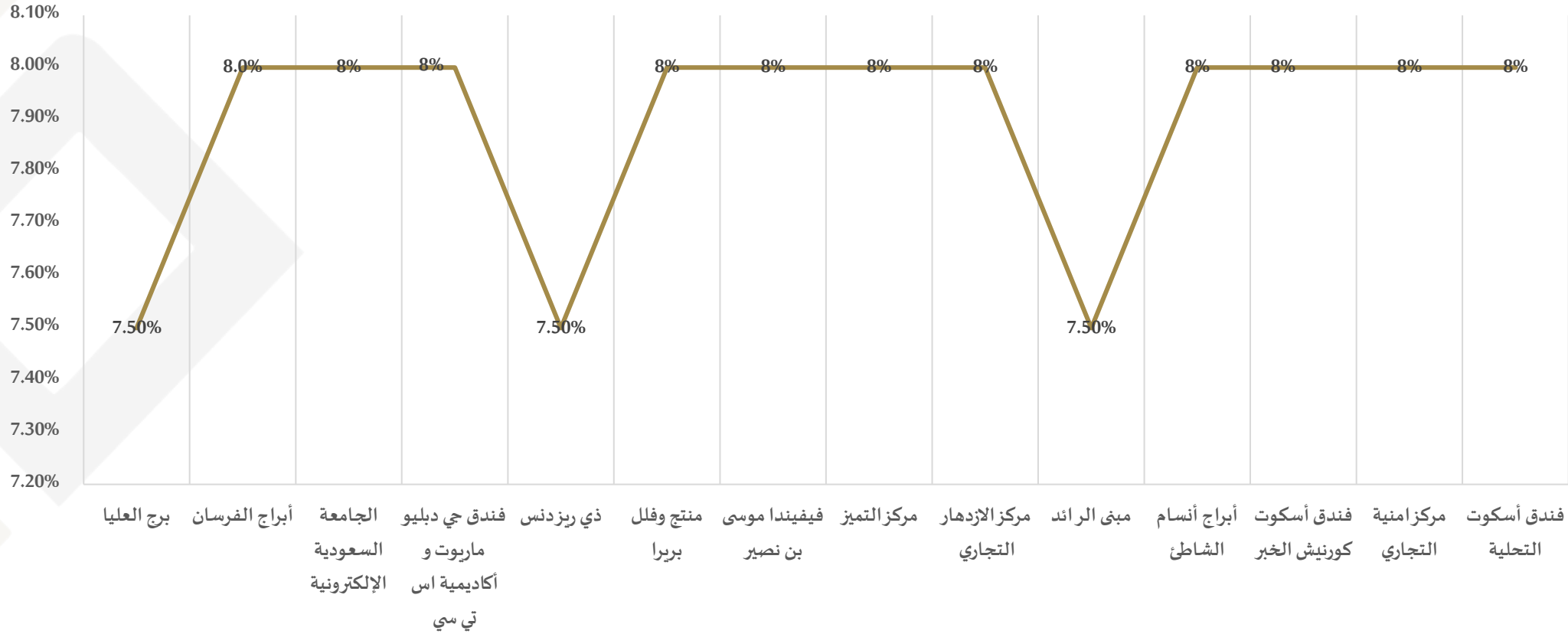
المنطقة الغربية □ المنطقة الشرقية □ المنطقة الوسطى □



■ قيمة العقار □ دخل العقار



## معدل نسبة العائد على الاستثمار



## العقارات الواقعة في مدينة الرياض



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

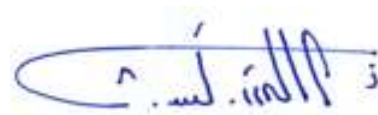
بناء على تعميديكم لشركة ممتلكاتي للتقييم ، لتقييم عقارات داخل المملكة العربية السعودية في مدينة الرياض - جدة - الدمام - الخبر ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصول ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا 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 شركة الرياض للدخل العقاري) الرياض ريت ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير.	
تاريخ المعاينة	تاريخ نفاذ القيمة	تاريخ إصدار التقارير
2022/12/01 م	2022/12/31 م	2023/02/21 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 <sup>2</sup>
1	الرياض	الصحافة	برج العليا	مبنى مكثي	2,555
2	الرياض	العليا	أبراج الفرسان	برج	1,740
3	الرياض	الربيع	الجامعة السعودية الإلكترونية	مبنى تجاري مكثي	14,210
4	الرياض	الصحافة	فندق جي دبليو ماريوت و اكااديمية اس تي سي	برج	10,694.23
5	الرياض	حطين	ذي ريز دنس	تجاري	15,000
6	الرياض	حطين	منتجع فلل بريرا حطين	سكني	
7	الرياض	المعذر	فيفيندا موسى بن نصير	مجمع فلل	2,800
8	الرياض	غرناطة	مركز التميز	مبنى تجاري مكثي	4,630
9	الرياض	الازدهار	مركز الازدهار التجاري	مبنى تجاري مكثي	2,515
10	الرياض	الرائد	مبنى الرائد	مبنى تجاري مكثي	5,000

## تقرير تقييم مبنى تجاري مكثي

الرياض- حي الصحافة

(برج العليا)

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

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 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 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.

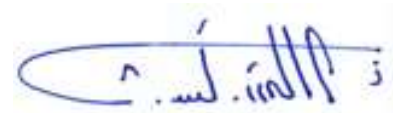
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير

في 2022/12/31 م

بمبلغ وقدره (84,000,000) ريال سعودي فقط أربعة وثمانون مليون ريال سعودي لا غير.



رئيس مجلس الإدارة  
م/ أحمد بن محمد 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 شركة الرياض للدخل العقاري	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
810806002149	رقم الصك
1440/07/12 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 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 شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 و مصادر المعلومات	اعتمدنا في اعداد هذا التقرير على المعلومات المقدمة لنا من العميل وتم افتراض صحتها و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم و من اعمال التقييم السابقة و المسح الميداني المستمر و من 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 ، اما 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 مكتبي	مستوى	الصحافة	الرياض
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
1863/أب	1925	داخل النطاق	الرياض	1440/07/12 هـ	810806002149

## الحدود و الاطوال

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

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 (رسمة 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 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	الغدِير	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 6,500,000.00 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 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 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 لاسترداديه 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	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 / سنويا	84,066,666.67	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال / سنويا	<b>84,000,000</b>	القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب

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

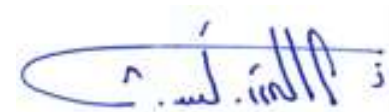
القيمة النهائية رقماً	84,000,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط أربعة وثمانون مليون ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

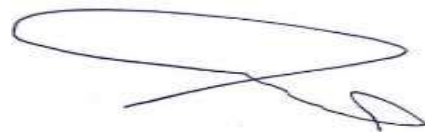
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبا بطين

رقم العضوية / 1210000305

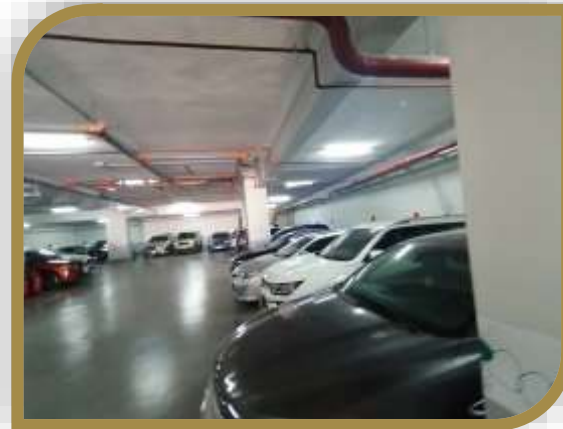


رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي

















## تقرير تقييم فندقي تجاري

الرياض- حي العليا

(أبراج الفرسان)

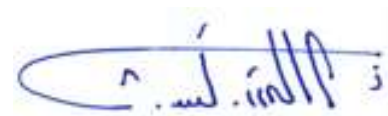
## السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري) الموقعين

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 و معاينة و دراسة المستندات و الخرائط الازمة 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 رايانا 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 2022/12/31 م بمبلغ وقدره (114,500,000) ريال سعودي ، فقط مئة وأربعة عشر مليون 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 شركة الرياض للدخل العقاري.	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي (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
310121040033	رقم الصك
1437/06/04 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 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 شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 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 ، اما 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	1437/06/04 هـ	310121040033

## 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
24 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 جنويز
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 جنويز
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 و النفقات 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

## 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 8%

تقديرها بافتراض ان العقار يعمل دون النظر لوضعه الحالي.

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) للفندق	40%
معدل الشواغر للفندق	40%
فترة التدفقات النقدية	5
معدل الخصم	9%
معدل النمو ثابت	0%
معدل الرسملة	8%

القيمة الاستردادية	السنوات						التدفقات النقدية الداخلة	
	2027	2026	2025	2024	2023	2022		
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	Estimated Rental Growth	
	26,460,000	26,460,000	26,460,000	26,460,000	26,460,000	0	147	عدد الغرف
	40%	40%	40%	40%	40%		ناقص معدل الشواغر	
	10,584,000	10,584,000	10,584,000	10,584,000	10,584,000			
	26,460,000	26,460,000	26,460,000	26,460,000	26,460,000	0	مُجمّل دخل الايجار	
	10,584,000	10,584,000	10,584,000	10,584,000	10,584,000	0		
	15,876,000	15,876,000	15,876,000	15,876,000	15,876,000	0	اجمالي الدخل الفعلي	
	6,350,400	6,350,400	6,350,400	6,350,400	6,350,400	0	40.0%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
	9,525,600	9,525,600	9,525,600	9,525,600	9,525,600	0	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)	
119,070,000							القيمة الاستردادية للمبني	
119,070,000	9,525,600	9,525,600	9,525,600	9,525,600	9,525,600	0	صافي التدفقات النقدية	
0.6499	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	1	معامل الخصم	
77,387,330	6,190,986	6,748,175	7,355,511	8,017,507	8,739,083	0	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
<b>114,438,592</b>							<b>صافي القيمة الحالية للمبني</b>	
<b>114,500,000</b>	القيمة النهائية بعد التقريب							

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

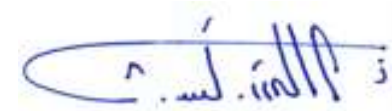
القيمة النهائية رقماً	114,500,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مئة وأربعة عشر مليوناً وخمسمئة ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

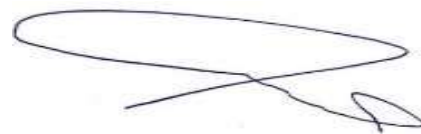
رقم العضوية / 1210000540



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









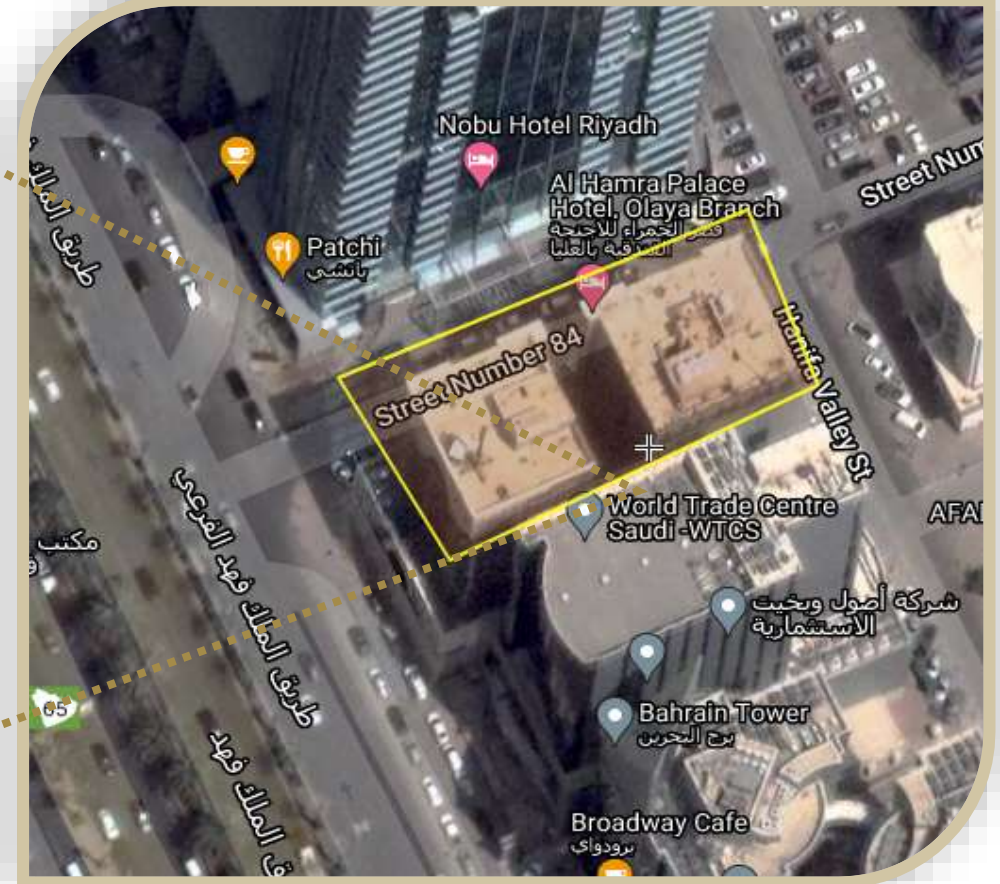




## الاحداثيات الجغرافية

N 24.70591

E 46.67586



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

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

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكثي (الجامعة السعودية الإلكترونية) الواقع بالرياض - حي الربيع 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.

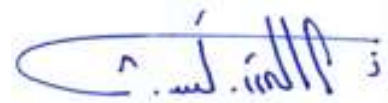
كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري بمساحة اجمالية للأرض 14,210.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني 30,098.98 متر مربع حسب رخصة البناء

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2022/12/31 م

بمبلغ وقدره فقط (150,000,000) ريال سعودي ، فقط مئة وخمسون 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 شركة الرياض للدخل العقاري	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
810116043304	رقم الصك
1439/10/26 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 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 شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 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 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 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	1439/10/26 هـ	810116043304

## الحدود و الاطوال

الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 15 م	203	شمالا
شارع 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
6 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 (رسمة 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 متر مربع	سعر المتر الاجاري بالريال	إجمالي السعر بالريال	نوع العرض / سوم / حد	الاحداثيات	ملاحظات
1	الربيع	الرياض	معارض	211.00	1,300.00	274,300.00	عرض اجاري / حد	24.787418 - 46.659034	---
2	النفل	الرياض	معارض	288.00	1,400.00	403,200.00	عرض اجاري / حد	24.785374 - 46.661357	---
3	الربيع	الرياض	معارض	300.00	1,200.00	360,000.00	عرض اجاري / حد	24.788360 - 46.647976	---
4	النفل	الرياض	معارض	358.00	1,200.00	429,600.00	عرض اجاري / حد	24.784130 - 46.660758	---
5	الربيع	الرياض	معارض ومكاتب	3,500.00	2,000.00	7,000,000.00	عرض اجاري 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 اجاري / حد	46.65937 - 24.78659	---
8	الربيع	الرياض	مكاتب	95	550	52,250	عرض اجاري / حد	46.679870 - 24.791327	---
9	الربيع	الرياض	مكاتب	120	550	66,000	عرض اجاري / 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 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 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 / سنويا	150,000,000	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال / سنويا	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:

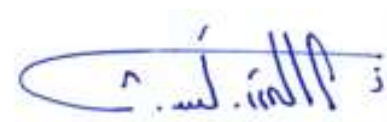
القيمة النهائية رقماً	150,000,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مئة وخمسون مليون ريال سعودي فقط لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

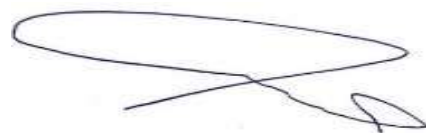
رقم العضوية / 1210000540



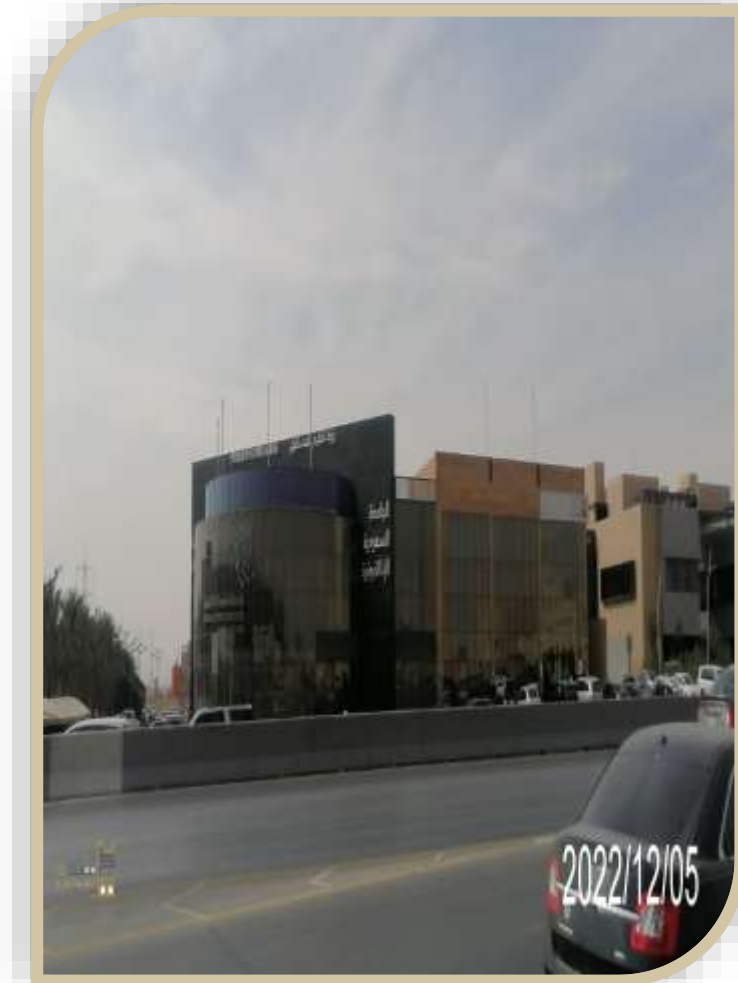
رئيس مجلس الإدارة

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 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 ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم. كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رايانا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى فندقي ومعارض بمساحة اجمالية للأرض مشاعاً 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  
2022/12/31 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 شركة الرياض للدخل العقاري	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 (أ/2121/2466/2459)	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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 وعدم 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) لغرض التقييم الدوري لصندوق شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 خطرة 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 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 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 ، اما 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
8 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
معدل الخصم	8%
معدل النمو ( 3% من السنة الثالثة إلى السنة الرابعة و 5 % السنة الخامسة)	5-3 %
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.

## 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. 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	
	2026	2025	2024	2023	2022	2021				
	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	0.00		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	0.00	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	0.00			مجمّل دخل الايجار	
	39,103,054	37,270,296	36,202,670	35,166,140	35,166,140	0				
	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 (NOI)	
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	
<b>851,962,679</b>										صافي القيمة الحالية للمبني
<b>851,950,000</b>										القيمة النهائية بعد التقريب

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

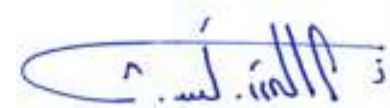
القيمة النهائية رقماً	851,950,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط ثمانمئة وواحد وخمسون مليوناً وتسعمئة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

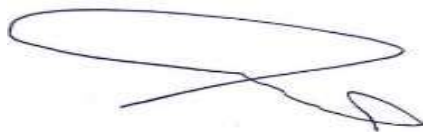
رقم العضوية / 1210000540



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 مكثبي

الرياض- حي حطين

(ذي ريزدنس)

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

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري (ذي ريز دنس) الواقع بالرياض - حي حطين 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 تجاري .

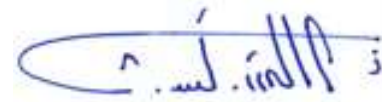
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في

2022/12/31 م

بمبلغ وقدره (80,481,000) ريال سعودي ، فقط ثمانون مليون وأربعمئة وواحد وثمانون 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 شركة الرياض للدخل العقاري.	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
2/12318 - 310108037885	رقم الصك
1435/02/21 هـ / 1422/08/12 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 ريزدنس) لغرض التقييم الدوري لصندوق شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 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 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 ، اما 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 للمصكين	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	15,000 متر مربع	تجاري مكتبي	مستوى	حطين	الرياض
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	أرقام الصكوك
بدون	بدون	داخل النطاق	الرياض	1438/08/25 هـ 1443/03/11 هـ	210107044732 917815004213

الحدود و الاطوال		
الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 80 م	حسب الصكوك	شمالا
شارع عرض 15 م	حسب الصكوك	جنوبا
شارع عرض 15 م	حسب الصكوك	شرقا
شارع عرض 20 م	حسب الصكوك	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
6 سنوات	مكتمل	مركزي	2 دور
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
1	1	1	1

الخدمات في المبنى			
مساعد	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 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 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 اشغار 0% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 6,706,750 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 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 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 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	6,706,750	إجمالي مجمل الدخل
نسبة	0%	نسبة الشواغر
ريال / سنويا	0.00	مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
ريال / سنويا	6,706,750.00	مجمل الدخل الفعال
نسبة	10%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	670,675.00	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	6,036,075.00	صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل
نسبة	7.50%	معدل الرسملة
ريال / سنويا	80,481,000.00	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال / سنويا	<b>80,481,000</b>	<b>القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب</b>

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

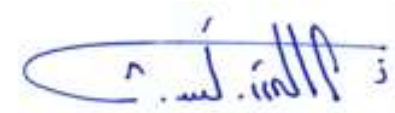
القيمة النهائية رقماً	80,481,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط ثمانون مليون وأربعمئة وواحد وثمانون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

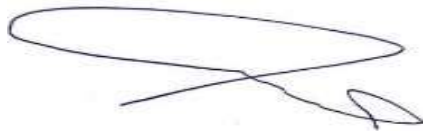
رقم العضوية / 1210000540



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





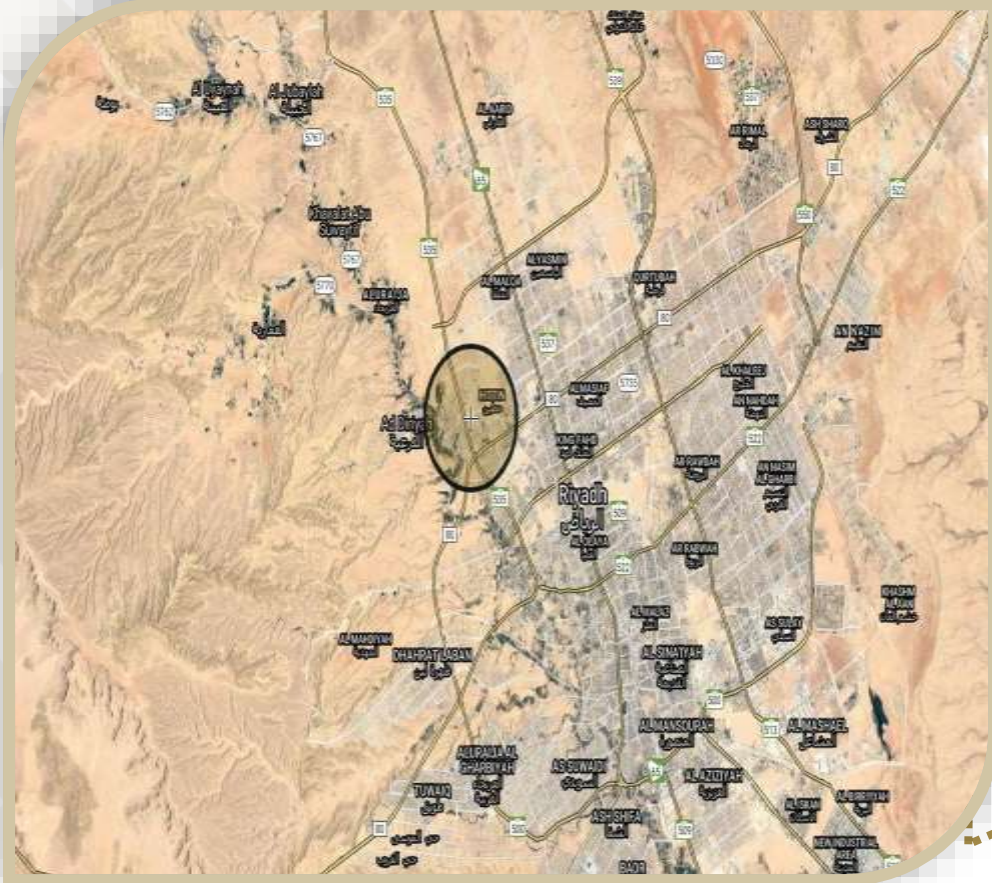




## الاحداثيات الجغرافية

N 24.75441

E 46.58665



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 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.

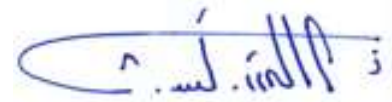
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في

2022/12/31 م

بمبلغ وقدره (110,134,000) ريال سعودي ، فقط مئة وعشرة ملايين ومئة وأربعة وثلاثون 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 شركة الرياض للدخل العقاري.	الغرض من التقييم
عبارة عن جزء من الارض مقام عليها 32 فلة و 3 مباني إدارية ( منتجع فلل بربرا 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 الأستثمار)	أسلوب التقييم
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 ريز دنس) و 3 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 شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 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 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 ، اما 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 للسكن	نوع العقار	منسوب الارض	الحي	المدينة
ملكية مطلقة	15,000 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
				1443/03/11 هـ	917815004213

الحدود و الاطوال		
الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 80 م	حسب الصكوك	شمالا
شارع عرض 15 م	حسب الصكوك	جنوبا
شارع عرض 15 م	حسب الصكوك	شرقا
شارع عرض 20 م	حسب الصكوك	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	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 أسلوب الدخل - طريقة الاستثمار (رسمة الدخل) 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 الاستثمار

ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار. وتطبق 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 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 أيضاً تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، ايضاً 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 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 18,135,084 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 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 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 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 8%

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
الوحدة	القيمة بالريال السعودي	البند
ريال / سنويا	11,517,184.00	إجمالي مجمل الدخل
نسبة	15%	نسبة الشواغر
ريال / سنويا	1,727,577.60	مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
ريال / سنويا	9,789,606.40	مجمل الدخل الفعال
نسبة	10%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	978,960.64	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	8,810,645.76	صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل
نسبة	8.00%	معدل الرسملة
ريال / سنويا	110,133,072.00	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال / سنويا	<b>110,134,000</b>	<b>القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب</b>

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

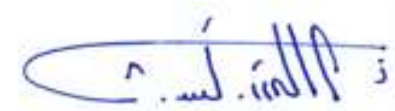
القيمة النهائية رقماً	110,134,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مئة وعشرة ملايين ومئة وأربعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

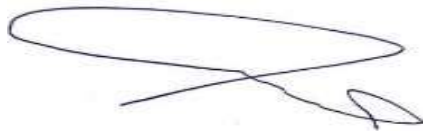
رقم العضوية / 1210000540



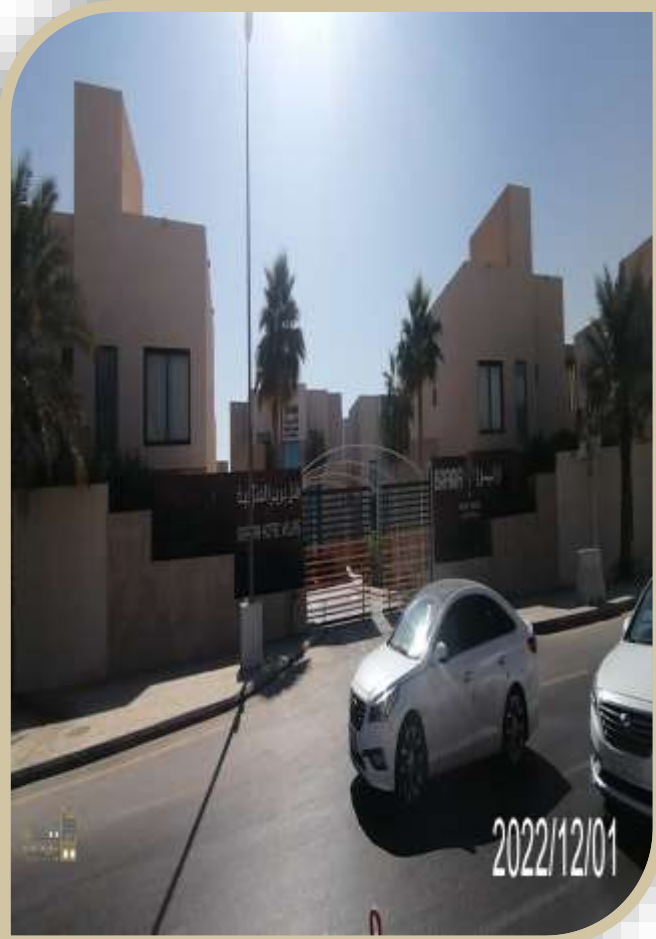
رئيس مجلس الإدارة

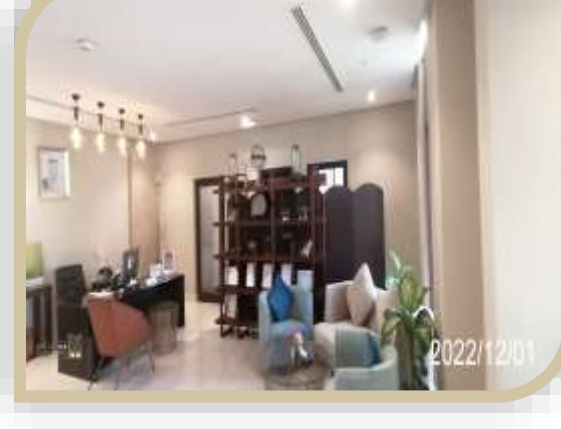
م/ أحمد بن محمد أبا بطين

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



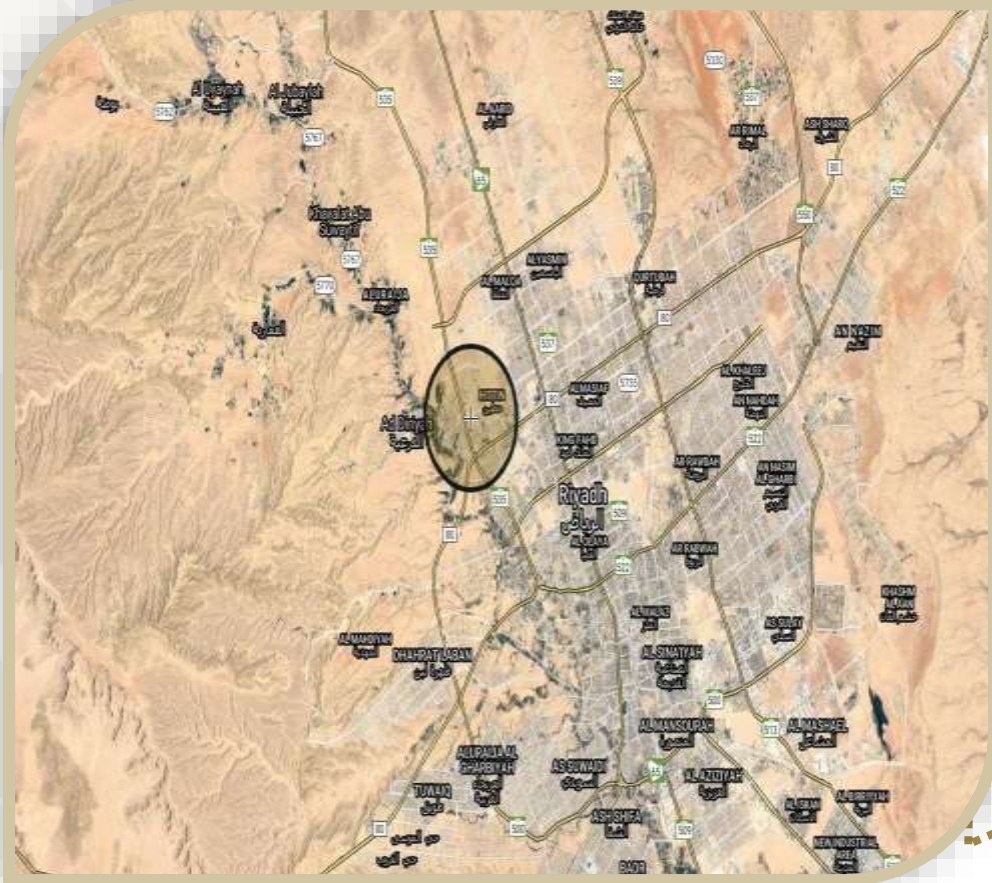




## الاحداثيات الجغرافية

N 24.75441

E 46.58665





## تقرير تقييم مجمع سكني

الرياض- حي المعذر

(فيفيندا موسى بن نصير)

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

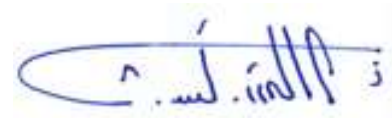
شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مجمع فلل (فيفيندا موسى بن نصير) الواقع بالرياض - حي المعذر فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار و معاينة و دراسة المستندات و الخرائط اللازمة وبعد اجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار نرفق التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة 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 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 2022/12/31 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 أباطين  
رقم العضوية / 1210000305



الرئيس التنفيذي  
م/ عبد الله بن علي الشويبر  
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 شركة الرياض للدخل العقاري	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مجمع 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
310122019688	رقم الصك
1433/07/09 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 (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 (فيفيندا موسى بن نصير) لغرض التقييم الدوري لصندوق شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 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 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 ، اما 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	1433/07/09 هـ	310122019688

الحدود و الاطوال		
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
5 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 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%

## 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 8%.

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

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 / سنويا	48,750,000	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال / سنويا	<b>48,750,000</b>	<b>القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب</b>



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

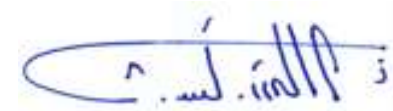
القيمة النهائية رقماً	48,750,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط ثمانية وأربعون مليوناً وسبعمئة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

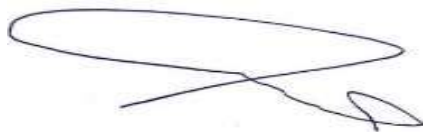
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبايطين

رقم العضوية / 1210000305

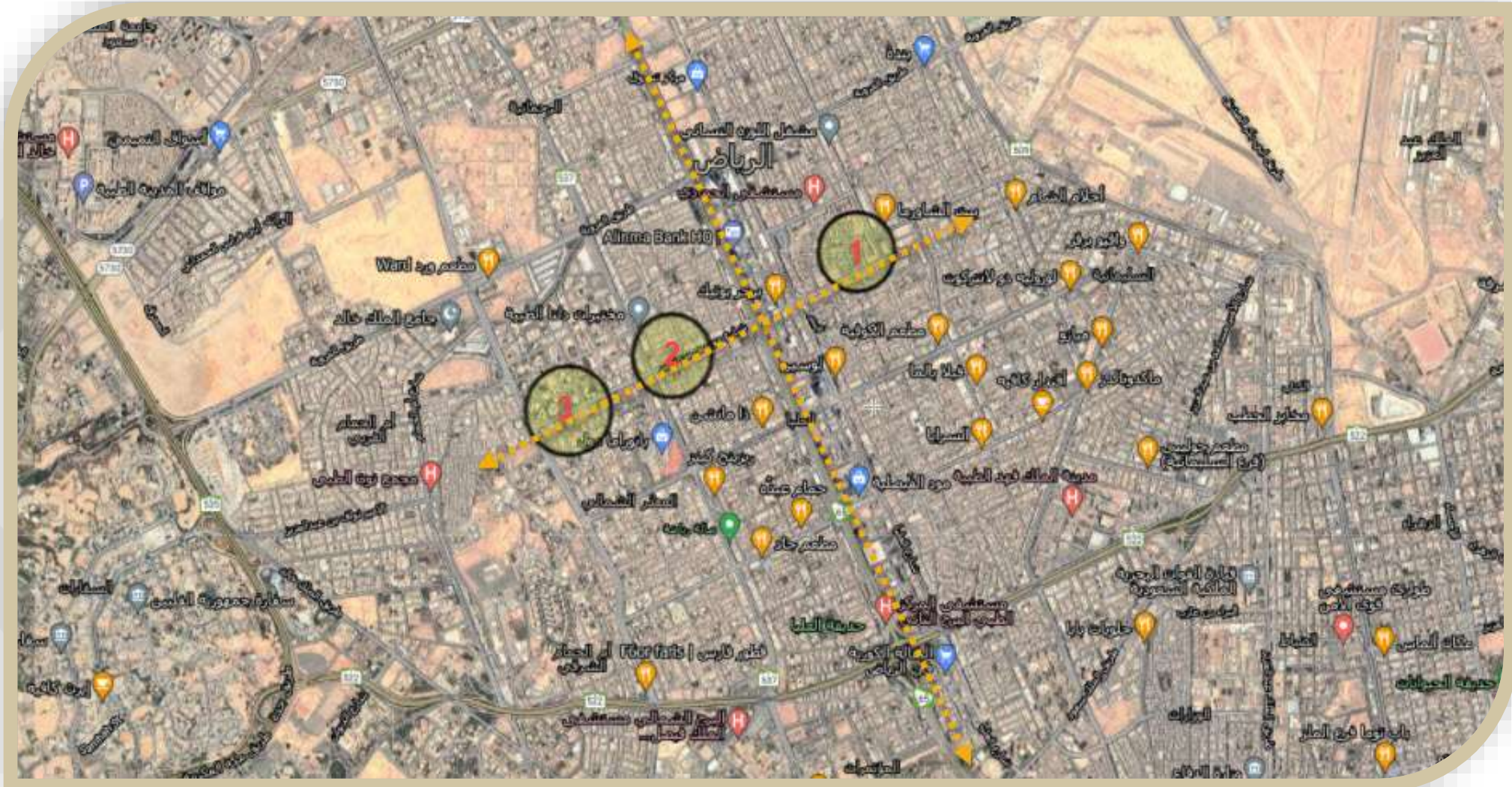


رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي











## تقرير تقييم مبنى تجاري مكثي

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 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 ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم.

كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رايانا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

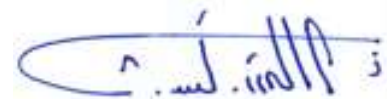
العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة اجمالية للأرض 4,630.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني (متعددة المساحات).

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2022/12/31 م

بمبلغ وقدره (59,571,000) ريال سعودي ، فقط تسعة وخمسون مليوناً وخمسمئة وواحد 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 شركة الرياض للدخل العقاري	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
610410033995	رقم الصك
1437/04/29 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 لموضوع التقييم لغرض التقييم الدوري لصندوق شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 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 شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 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 ، اما 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
610410033995	1437/04/29 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			
استخدام المبنى	شاغرية المبنى	حالة البناء والتشطيبات	نوع البناء
تجاري مكتبي	يوجد شواغر	ممتاز	خرساني
عدد الادوار	نوع التكيف	إكمال البناء	عمر العقار
3 ادوار	سبيلت وحدات + مركزي	مكتمل	6 سنوات
الأدوار المتكررة	الميزانيين	الدور الارضي	القبو
1	1	1	0

الخدمات في المبنى			
مولدات كهربائية	الأمن والسلامة	أنظمة الأنداز والحرائق	مساعد
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 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 متر مربع	سعر اللبنة	عدد النجوم	نوع العرض	الاحداثيات	ملاحظات
1	غرناطة	الرياض	معرض	45.00	638.00	4	ايجار	24.711304 46.711304	غرفة سوبيربور
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 years
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 أشغار 10% للمعارض في جميع السنوات حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 5,431,229 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 10% للمعارض في جميع السنوات وللمكاتب 15% في جميع السنوات.

## النفقات التشغيلية والرأسمالية

لنفقات 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 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 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 8%.

القيمة الاستردادية	السنوات						اجمالي الايجار (م2)	المساحة الصافية للايجار	التدفقات النقدية الداخلة
	2026	2025	2024	2023	2022	2021			
	5	4	3	2	1	0			
	5%	5%	5%	0%	0%	0%	Estimated Rental Growth		
							Expected Rental Income		
	4,309,361	4,104,153	3,908,717	3,722,588	3,722,588	0.00	3,680,387	816.38	المعارض
	10%	10%	10%	10%	10%		ناقص معدل الشواغر		
	430,936	410,415	390,872	372,259	372,259				
	1,977,966	1,883,777	1,794,073	1,708,641	1,708,641	0.00	656	2549.73	المكاتب
	15%	15%	15%	15%	15%		ناقص معدل الشواغر		
	296,695	282,567	269,111	256,296	256,296				
	6,287,326	5,987,930	5,702,790	5,431,229	5,431,229	0.00			مُجمل دخل الايجار
	727,631	692,982	659,983	628,555	628,555	0			
	5,559,696	5,294,948	5,042,808	4,802,674	4,802,674	0			اجمالي الدخل الفعلي
	555,970	529,495	504,281	480,267	480,267	0		10.0%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
	5,003,726	4,765,453	4,538,527	4,322,407	4,322,407	0			صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
62,546,575							القيمة الاستردادية للمبني		
62,546,575	5,003,726	4,765,453	4,538,527	4,322,407	4,322,407	0			صافي التدفقات النقدية
0.6650	0.6650	0.7216	0.7829	0.8495	0.9217	1			معامل الخصم
41,596,313	3,327,705	3,438,629	3,553,250	3,671,691	3,983,785	0			القيمة الحالية للتدفقات النقدية
<b>59,571,373</b>									صافي القيمة الحالية للمبني
<b>59,571,000</b>	القيمة النهائية بعد التقريب								



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

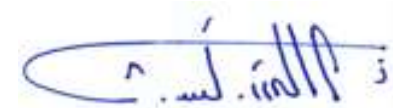
القيمة النهائية رقماً	59,571,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط تسعة وخمسون مليوناً وخمسمئة وواحد وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

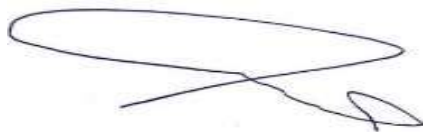
رقم العضوية / 1210000540



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



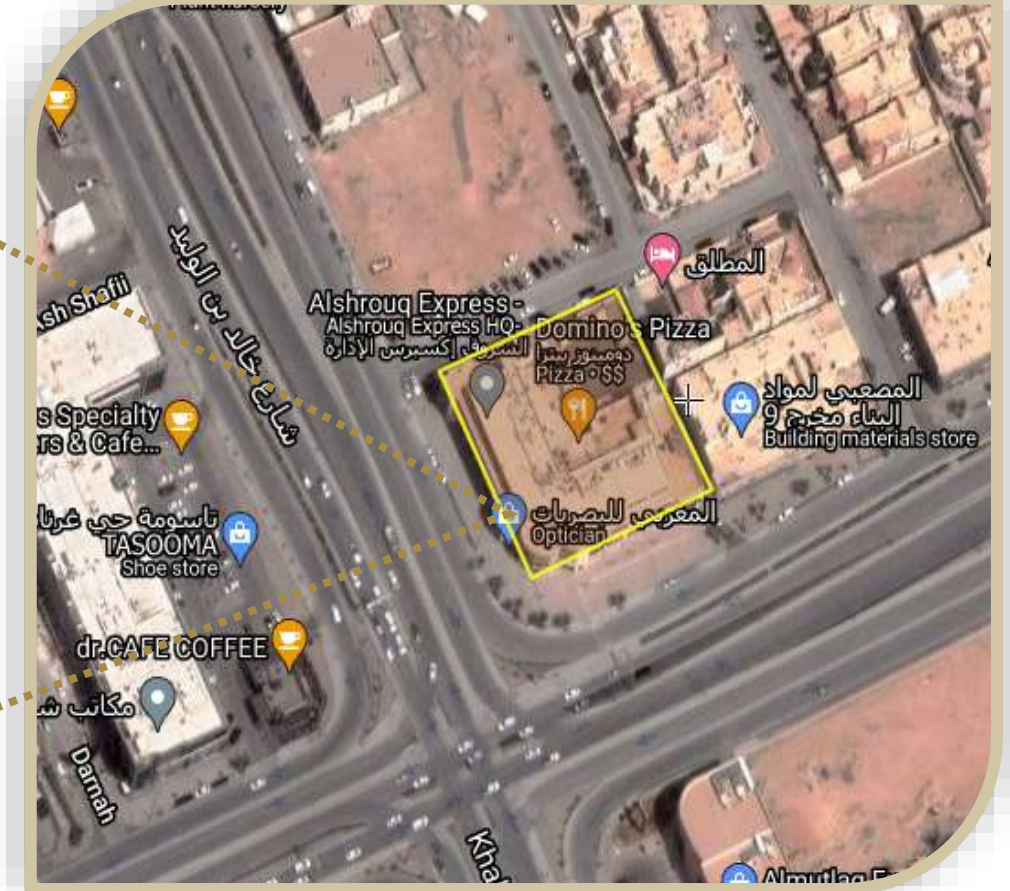




## الاحداثيات الجغرافية

N 24.78444

E 46.74878



## تقرير تقييم مبنى تجاري مكثي

الرياض - حي الإزدهار

(مركز الازدهار التجاري)

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

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكثبي (مركز الازدهار التجاري) الواقع بالرياض - حي الازدهار 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 رايانا 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 2022/12/31 م

بمبلغ وقدره (40,850,000) ريال سعودي ، فقط أربعون مليوناً وثمانمئة 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 شركة الرياض للدخل العقاري	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكثي (مركز الازدهار التجاري)	العقار موضوع التقييم
الرياض - حي الازدهار - مخطط رقم (1822)، قطعة رقم (568-569-566)	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
610121039033 - 210121039034	رقم الصك
1437/03/16 هـ + 1437/03/16 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 مبنى تجاري مكثبي 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 التجاري) لغرض التقييم الدوري لصندوق شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 ، اما 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	الازدهار	مستوى	تجاري مكتبي	2,515.00 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العدل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
210121039034 610121039033	1437/03/16 هـ + 1437/03/16 هـ	الرياض	داخل النطاق	566-569-568	1822

## الحدود و الاطوال

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالا	25	شارع عرض 30 م
جنوبا	25	القطع 567
شرقا	28	القطع 564
غربا	28	القطع 568
رقم الصك	210121039034	

## الحدود و الاطوال

الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالا	33	شارع عرض 30 م
جنوبا	33	شارع عرض 15 م
شرقا	55	القطع 567 - 566
غربا	55	شارع عرض 80 م
رقم الصك	610121039033	

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
8 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 إلى قيمة حالية واحدة  
طريقة الاستثمار ترتبط طريقة الاستثمار بصورة مباشرة مع الدخل التشغيلي للعقار. وتطبق 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 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 3,531,750.00 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%.

## 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 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 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 8%.

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
الوحدة	القيمة بالريال السعودي	البند
ريال / سنويا	3,531,750.00	إجمالي مجمل الدخل
نسبة	0%	نسبة الشواغر
ريال / سنويا	0	مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
ريال / سنويا	3,531,750.00	مجمل الدخل الفعال
نسبة	7.50%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	264,881.25	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	3,266,868.75	صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل
نسبة	8.00%	معدل الرسملة
ريال / سنويا	40,835,859.38	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال / سنويا	<b>40,850,000</b>	<b>القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب</b>

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

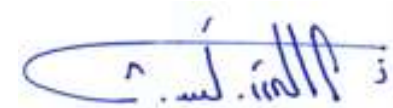
القيمة النهائية رقماً	40,850,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط أربعون مليوناً وثمانمئة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

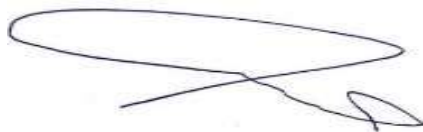
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبا بطين

رقم العضوية / 1210000305

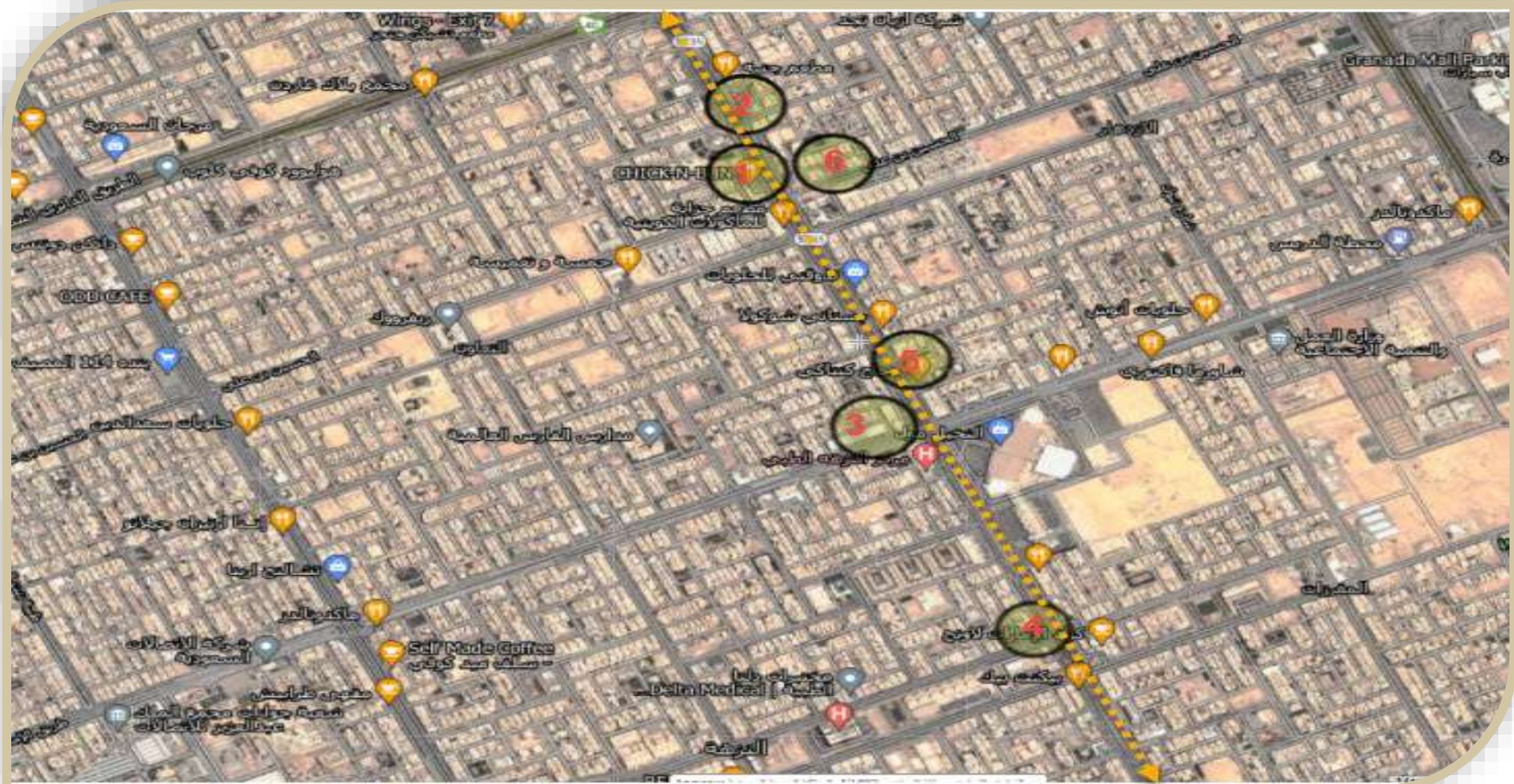


رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي





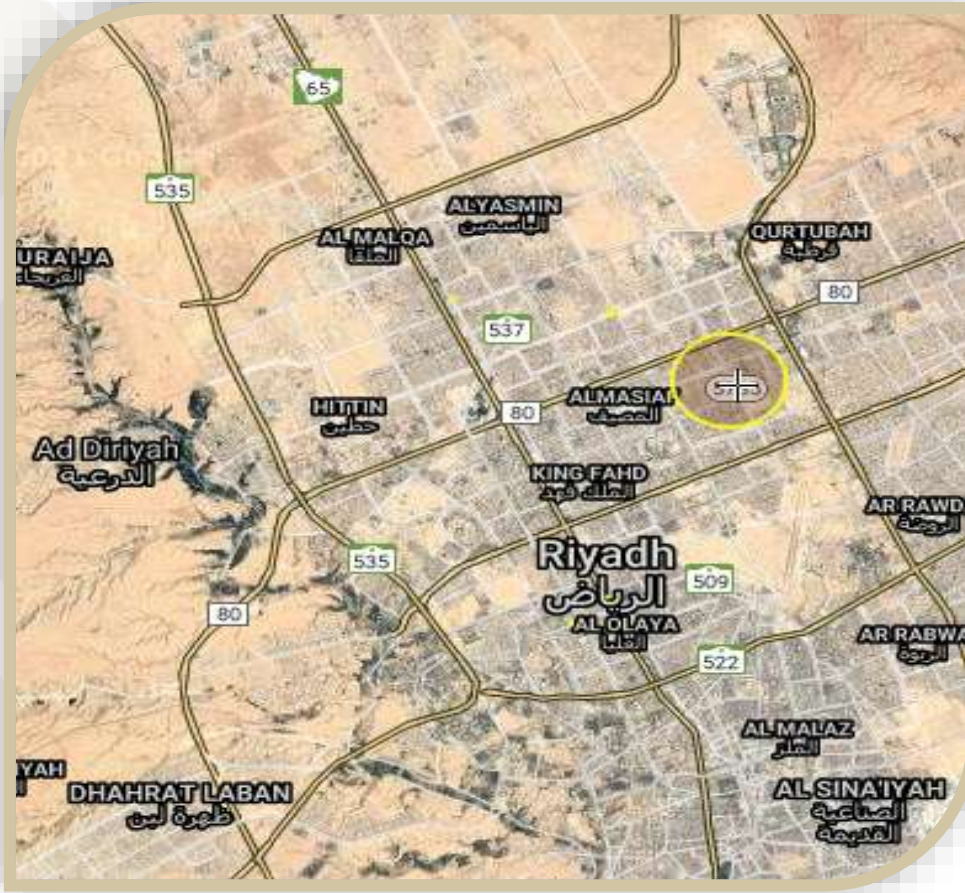




## الاحداثيات الجغرافية

N 24.77177

E 46.71167



## تقرير تقييم مبنى تجاري مكثبي

الرياض- حي الرائد

(مبنى الرائد)

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

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 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 ( رخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم.

كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رايانا 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 2022/12/31م

بمبلغ وقدره (196,700,000) ريال سعودي ، فقط مئة وستة وتسعون مليون وسبعمئة ألف ريال سعودي لا غير

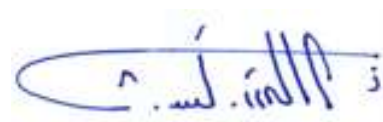
رئيس مجلس الإدارة

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 شركة الرياض للدخل العقاري	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
1441/25248	رقم رخصة البناء
1441/11/22 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 مبنى تجاري مكثبي 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 شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 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	5000 متر مربع	تجاري مكتبي	مستوى	الرائد	الرياض
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الرخصة
207/ك	246	داخل النطاق	الرياض	1441/11/22 هـ	1441/25248

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. وتطبق 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 14,755,000.00 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%.

## 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 / سنويا	196,733,333	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال / سنويا	<b>196,700,000</b>	<b>القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب</b>

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

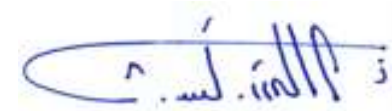
القيمة النهائية رقماً	196,700,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مئة وأربعة وثمانون مليون وأربع مئة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

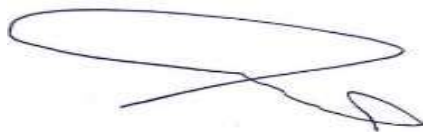
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305



رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد 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 مدينة الدمام

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

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 شركة الرياض للدخل العقاري) الرياض ريت ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير.	
تاريخ المعاينة	تاريخ نفاذ القيمة	تاريخ إصدار التقارير
2022/12/01 م	2022/12/31 م	2023/02/21 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	أسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض م <sup>2</sup>
1	الدمام	الشاطئ	أبراج أنسام الشاطئ	سكني تجاري مكثبي	6300
2	الخبر	اليرموك	فندق أسكوت كورنيش الخبر	برج (فندق)	2784

## تقرير تقييم مبنى سكني مكثبي

الدمام- حي الشاطئ

(أبراج أنسام الشاطئ)

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

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكني تجاري مكتبي (أبراج أنسام الشاطئ) الواقع بالدمام - حي الشاطئ فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار و معاينة و دراسة المستندات و الخرائط اللازمة و بعد 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.

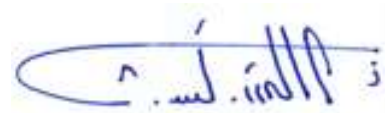
كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رايانا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى سكني تجاري بمساحة اجمالية للأرض 6,300.00 متر مربع حسب الصك بمساحة إجمالية للمباني 15,434.00 متر مربع حسب رخصة البناء

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في  
م 2022/12/31

بمبلغ وقدره (95,200,000) ريال سعودي ، فقط خمسة وتسعون مليوناً ومئتا 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 شركة الرياض للدخل العقاري	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكثي (أبراج أنسام الشاطئ)	العقار موضوع التقييم
الدمام- حي الشاطئ - مخطط رقم (337/1) - قطعة رقم (577-578-579-580)	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
230114004659	رقم الصك
1437/05/12 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 مبنى سكني تجاري مكتبي 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 أنسام الشاطئ) لغرض التقييم الدوري لصندوق شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 خطرة 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 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 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 ، اما 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	1437/05/12 هـ	230114004659

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	6 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 الليلة ( جناح جنوير)
6	الشاطئ الشرقي	الدمام	بودل الشاطئ	55.00	525.00		عرض ايجاري / حد	26.454764 50.120963	سعر الليلة (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 أشغال 5% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 8,907,635.00 ريال سعودي.

## نسبة الشواغر

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

## 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 10%، من دخل الايجار الفعلي.

## 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 8%.

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
الوحدة	القيمة بالريال السعودي	البند
ريال / سنويا	8,907,635	إجمالي مجمل الدخل
نسبة	5%	نسبة الشواغر
ريال / سنويا	445,381.75	مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر
ريال / سنويا	8,462,253.25	مجمل الدخل الفعال
نسبة	10%	نسبة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	846,225.33	قيمة مصروفات التشغيل والصيانة
ريال / سنويا	7,616,027.93	صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل
نسبة	8.00%	معدل الرسملة
ريال / سنويا	95,200,349.06	القيمة السوقية النهائية للعقار
ريال / سنويا	<b>95,200,000</b>	<b>القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب</b>

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

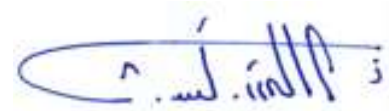
القيمة النهائية رقماً	95,200,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط خمسة وتسعون مليون ومئتا ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

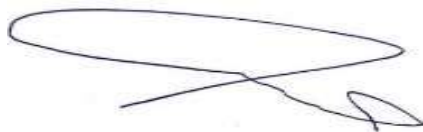
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبا بطين

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 كورنيش الخبر)

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

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكني تجاري مكثي (فندق أسكوت كورنيش الخبر) الواقع بالخبر - حي اليرموك 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.

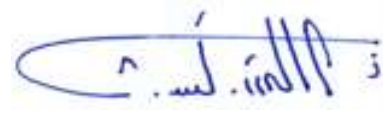
كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رايانا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل. العقار المقدر هو عبارة عن مبنى سكني تجاري بمساحة اجمالية للأرض 2,784.00 متر مربع حسب الصك بمساحة إجمالية للمباني 24,192.22 متر مربع حسب رخصة البناء.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم على وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في  
2022/12/31 م

بمبلغ وقدره فقط ( 246,500,000 ) ريال سعودي ، فقط مئتان وستة وأربعون 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 شركة الرياض للدخل العقاري	الغرض من التقييم
عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكثبي (فندق أسكوت كورنيش 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
330207004114	رقم الصك
1437/05/08 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 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 كورنيش الخبر) لغرض التقييم الدوري لصندوق شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 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 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 ، اما 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	1437/05/08 هـ	830207004114

## 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 الاداور
3 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 اللية	عدد النجوم	نوع العرض	الاحداثيات	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	-
معدل الشواغر للمعارض والمكاتب	-
فترة التدفقات النقدية	5 years
معدل الخصم	8.5%
معدل النمو ثابت	5%
معدل الرسملة	8.0%

## إيرادات العقار

تتم 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 و النفقات 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 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 8%.

القيمة الاستردادية	السنوات						اجمالي الايجار (2م)	المساحة الصافية للإيجار	التدفقات النقدية الداخلة
	2026	2025	2024	2023	2022	2021			
	5	4	3	2	1	0			
	5%	5%	5%	0%	0%	0%	Estimated Rental Growth		
							<b>Expected Rental Income</b>		
45,567,662	43,397,774	41,331,213	39,363,060	39,363,060	0.00	0.00	-	عدد الغرف	
40%	40%	40%	40%	40%			ناقص معدل الشواغر		
18,227,065	17,359,109	16,532,485	15,745,224	15,745,224					
382,016	363,825	346,500	330,000	330,000	0.00	1,650.00	200	المعارض + المكاتب	
0%	0%	0%	0%	0%			ناقص معدل الشواغر		
45,949,679	43,761,599	41,677,713	39,693,060	39,693,060	0.00		مُجمّل دخل الايجار		
15,948,682	15,189,221	16,532,485	15,745,224	15,745,224	0				
30,000,997	28,572,378	25,145,228	23,947,836	23,947,836	0		اجمالي الدخل الفعلي		
9,000,299	8,571,713	7,543,568	7,184,351	7,184,351	0		30.0%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	
21,000,698	20,000,665	17,601,659	16,763,485	16,763,485	0		صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)		
262,508,722							القيمة الاستردادية للمبني		
262,508,722	21,000,698	20,000,665	17,601,659	16,763,485	0		صافي التدفقات النقدية		
0.6650	0.6650	0.7216	0.7829	0.8495	0.9217	1	معامل الخصم		
174,580,224	13,966,418	14,431,965	13,780,482	14,239,831	0		القيمة الحالية للتدفقات النقدية		
246,449,137							صافي القيمة الحالية للمبني		
<b>246,500,000</b>							<b>القيمة النهائية للعقار بعد التقريب</b>		

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

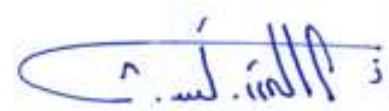
القيمة النهائية رقماً	246,500,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مئتان وستة وأربعون مليوناً وخمسمئة ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

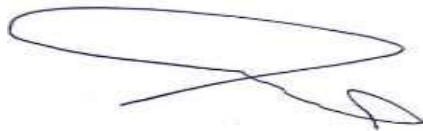
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبا بطين

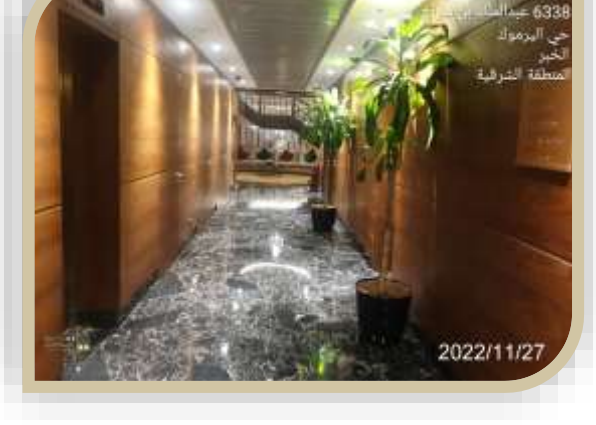
رقم العضوية / 1210000305



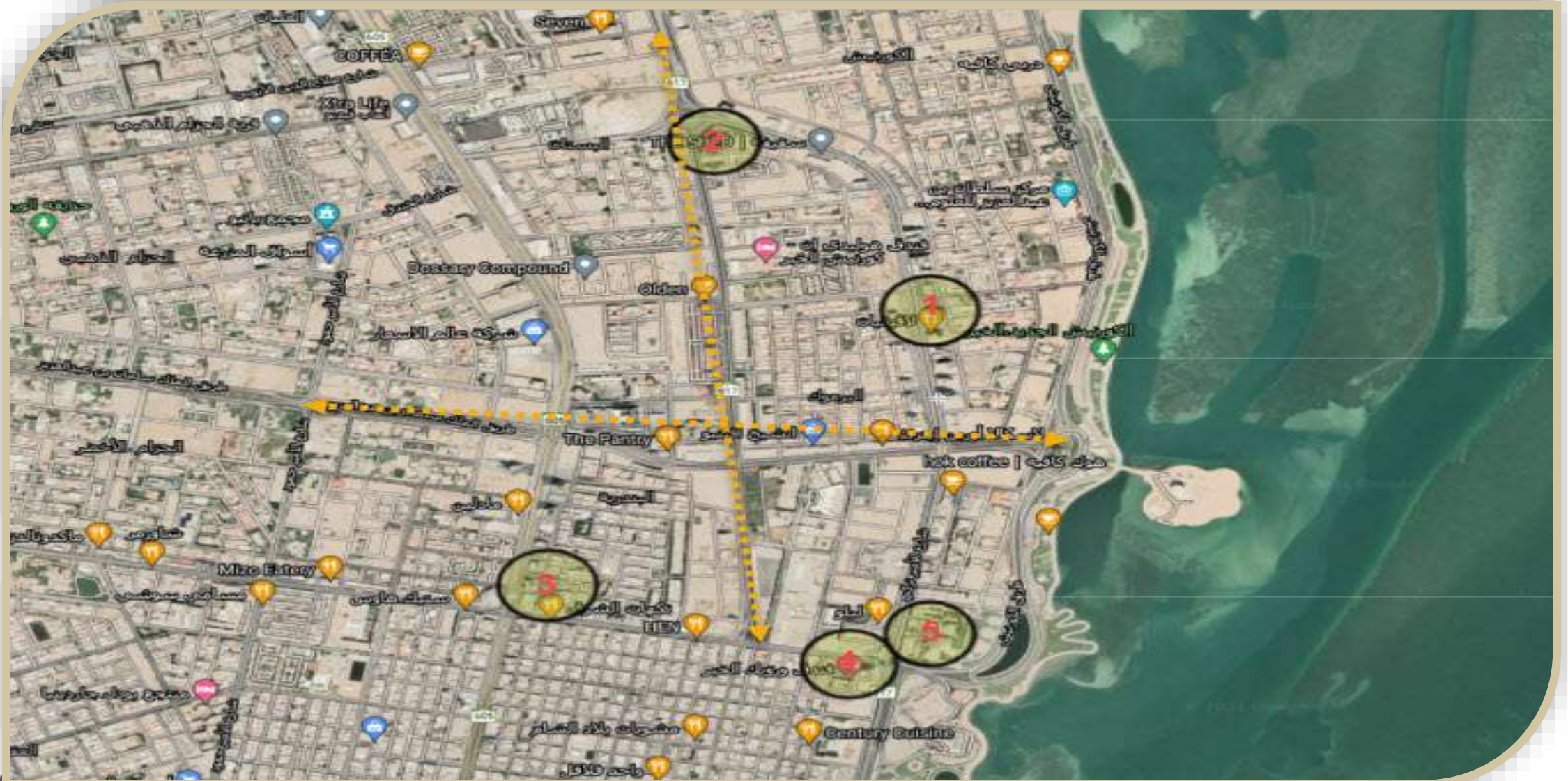


رقم العضوية	فئة العضوية	الأسم	الوصف
1210000305	أساسي زميل	م / أحمد محمد أبابطين	رئيس مجلس الإدارة
1210000540	أساسي زميل	م / عبد الله على الشويعر	الرئيس التنفيذي





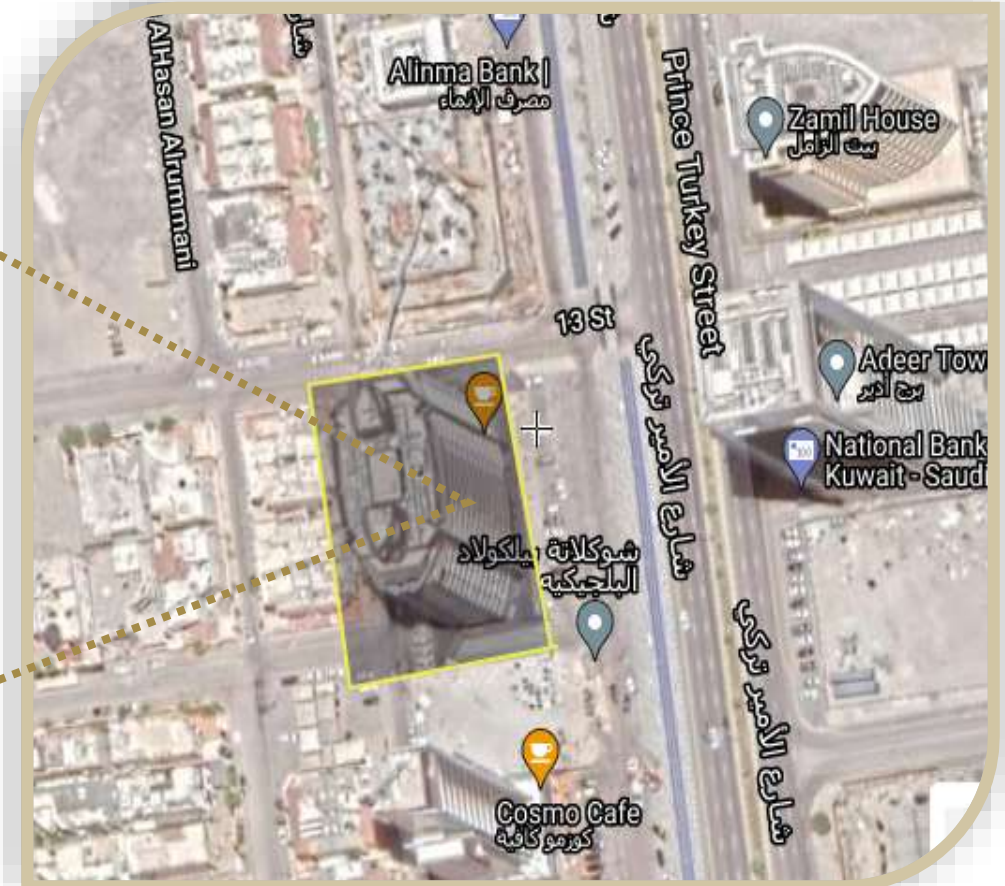




## الاحداثيات الجغرافية

N 26.31163

E 50.22315



## العقارات الواقعة في مدينة جدة

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

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 شركة الرياض للدخل العقاري) الرياض ريت ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير.
تاريخ المعاينة	تاريخ نفاذ القيمة
2022/12/01 م	2022/12/31 م
	تاريخ إصدار التقارير
	2023/02/21 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	أسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض 2م
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 مكثي

جدة- حي الروضة

(مركز أمنية التجاري)

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

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

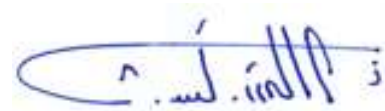
في 2022/12/31 م

بمبلغ وقدره (160,850,000) ريال سعودي ، فقط مئة وستون مليوناً وثمانمئة وخمسون ألف 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 ممتلكاني 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 شركة الرياض للدخل العقاري	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
720208026201	رقم الصك
1439/10/12 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 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 شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 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 ، اما 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	1439/10/12 هـ	720208026201

## الحدود و الاطوال

الحد	الطول (م)	الاتجاه
شارع عرض 12 م	100	شمالا
شارع عرض 32 م	100	جنوبا
شارع عرض 12 م	100	شرقا
شارع عرض 12 م	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 الادوار
13 سنة	مكتمل	مركزي	5 أدوار
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
1	1	1	3

الخدمات في المبنى			
مساعد	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.

### 1-4 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.

### 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	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 years
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 اشغال 5% لجميع السنوات وذلك تقديريا حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 13,014,490 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 متفرق تم افتراض الشواغر 10%.

## 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 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 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 8%.

القيمة الاستردادية	السنوات						اجمالي الاجار (م2)	المساحة الصافية للاجار	التدفقات النقدية الداخلة
	2026	2025	2024	2023	2022	2021			
	5%	5%	5%	0%	0%	0%			Estimated Rental Growth
									Expected Rental Income
	12,976,386	12,358,463	11,769,965	11,209,490	11,209,490	0.00	1950	4596	المعارض والمكاتب
	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%				ناقص معدل الشواغر
	648,819	617,923	588,498	560,475	560,475				
	2,089,513	1,990,013	1,895,250	1,805,000	1,805,000	0.00	585.31	7987	الشقق السكنية
	5%	5%	5%	5%	5%				ناقص معدل الشواغر
	104,476	99,501	94,763	90,250	90,250				
	15,065,899	14,348,475	13,665,215	13,014,490	13,014,490	0.00			مُجمل دخل الاجار
	753,295	717,424	683,261	650,725	650,725	0			
	14,312,604	13,631,051	12,981,954	12,363,766	12,363,766	0			اجمالي الدخل الفعلي
	1,073,445	1,022,329	973,647	927,282	927,282	0		10.0%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
	13,239,159	12,608,723	12,008,307	11,436,483	11,436,483	0			صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
165,489,484									القيمة الاستردادية للمبني
165,489,484	13,239,159	12,608,723	12,008,307	11,436,483	11,436,483	0			صافي التدفقات النقدية
0.6806	0.6806	0.7350	0.7938	0.8573	0.9259	1			معامل الخصم
112,629,362	9,010,349	9,267,788	9,532,581	9,804,941	10,589,336	0			القيمة الحالية للتدفقات النقدية
<b>160,834,357</b>									صافي القيمة الحالية للمبني
<b>160,850,000</b>									القيمة النهائية للعقار بعد التقريب

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

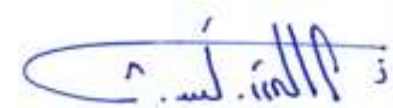
القيمة النهائية رقماً	160,850,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مئة وستون مليوناً وثمانمئة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

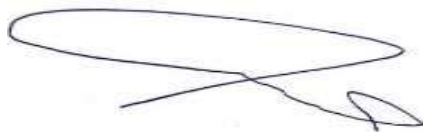
رقم العضوية / 1210000540



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







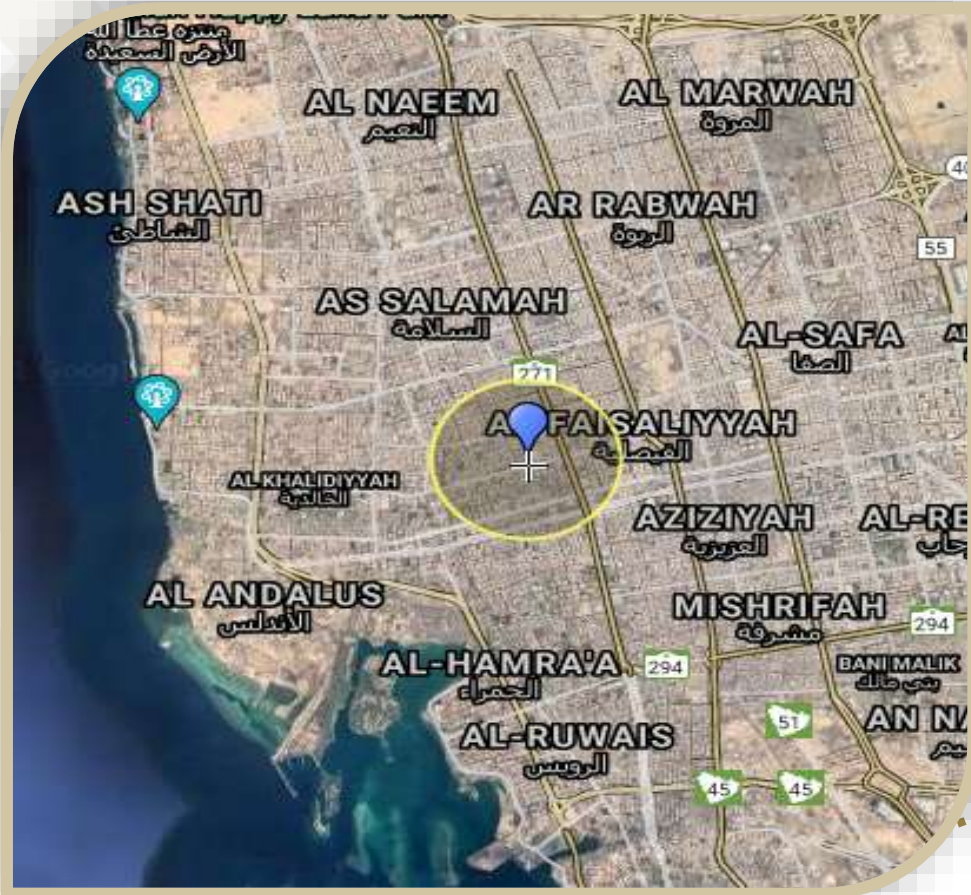




## الاحداثيات الجغرافية

N 26.31163

E 50.22315



## تقرير تقييم مبنى سكني تجاري مكثبي

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 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 2,025.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني 20,338.57 حسب الرخصة.

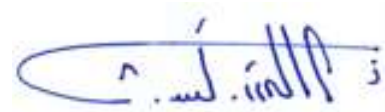
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم على وضعه الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير

في 2022/12/31 م

بمبلغ وقدره (143,700,000) ريال سعودي ، فقط مئة وثلاثة وأربعون مليوناً وسبعمئة 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 شركة الرياض للدخل العقاري	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
420210009936	رقم الصك
1436/02/09 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
2022/12/01 م	تاريخ المعاينة
2022/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
2023/02/21 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 شركة الرياض للدخل العقاري ، 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 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 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 شركة الرياض للدخل العقاري.

### 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 2022 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 1 ديسمبر 2022 م وتاريخ إصدار التقرير هو 21 فبراير 2023 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 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 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 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 ، اما 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	2,025 متر مربع	سكني تجاري مكتبي	مستوى	الاندلس	جدة
رقم المخطط التنظيمي	رقم القطعة	الموقع العام	كتابة العدل	تاريخ الصك	رقم الصك
196/ب	(18 - 16 - 15)	داخل النطاق	جدة	1436/02/09 هـ	420210009936

## الحدود و الاطوال

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

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
6 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	الاحداثيات	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 years
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 10,800,000.00 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 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 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 8%.

القيمة الاستردادية	السنوات						اجمالي الايجار (م2)	المساحة الصافية للايجار	التدفقات النقدية الداخلة
	2026	2025	2024	2023	2022	2021			
	5%	5%	5%	0%	0%	0%			Estimated Rental Growth
									Expected Rental Income
	9,834,543	9,548,100	9,270,000	9,000,000	9,000,000	0.00		13,365	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	0.00	134.68	13,365	المعارض والمكاتب
	5%	5%	5%	5%	5%				ناقص معدل الشواغر
	98,345	95,481	92,700	90,000	90,000				
	11,801,452	11,457,720	11,124,000	10,800,000	10,800,000	0.00			مُجمل دخل الايجار
	98,345	95,481	92,700	90,000	90,000	0			
	11,703,106	11,362,239	11,031,300	10,710,000	10,710,000	0			اجمالي الدخل الفعلي
	0	0	0	0	0	0		0%	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
	11,703,106	11,362,239	11,031,300	10,710,000	10,710,000	0			صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
146,288,827									القيمة الاستردادية للمبني
146,288,827	11,703,106	11,362,239	11,031,300	10,710,000	10,710,000	0			صافي التدفقات النقدية
0.6806	0.6806	0.7350	0.7938	0.8573	0.9259	1			معامل الخصم
99,561,718	7,964,937	8,351,585	8,757,002	9,182,099	9,916,667	0			القيمة الحالية للتدفقات النقدية
<b>143,734,007</b>									صافي القيمة الحالية للمبني
<b>143,700,000</b>									القيمة النهائية للعقار بعد التقريب

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

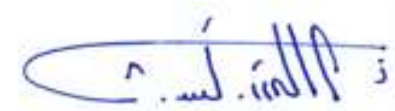
القيمة النهائية رقماً	143,700,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابةً	فقط مئة وثلاثة وأربعون مليوناً وسبعمئة ألف ريال سعودي لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

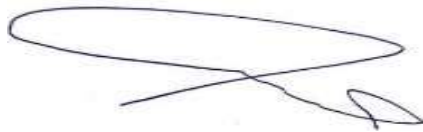
رقم العضوية / 1210000540



رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

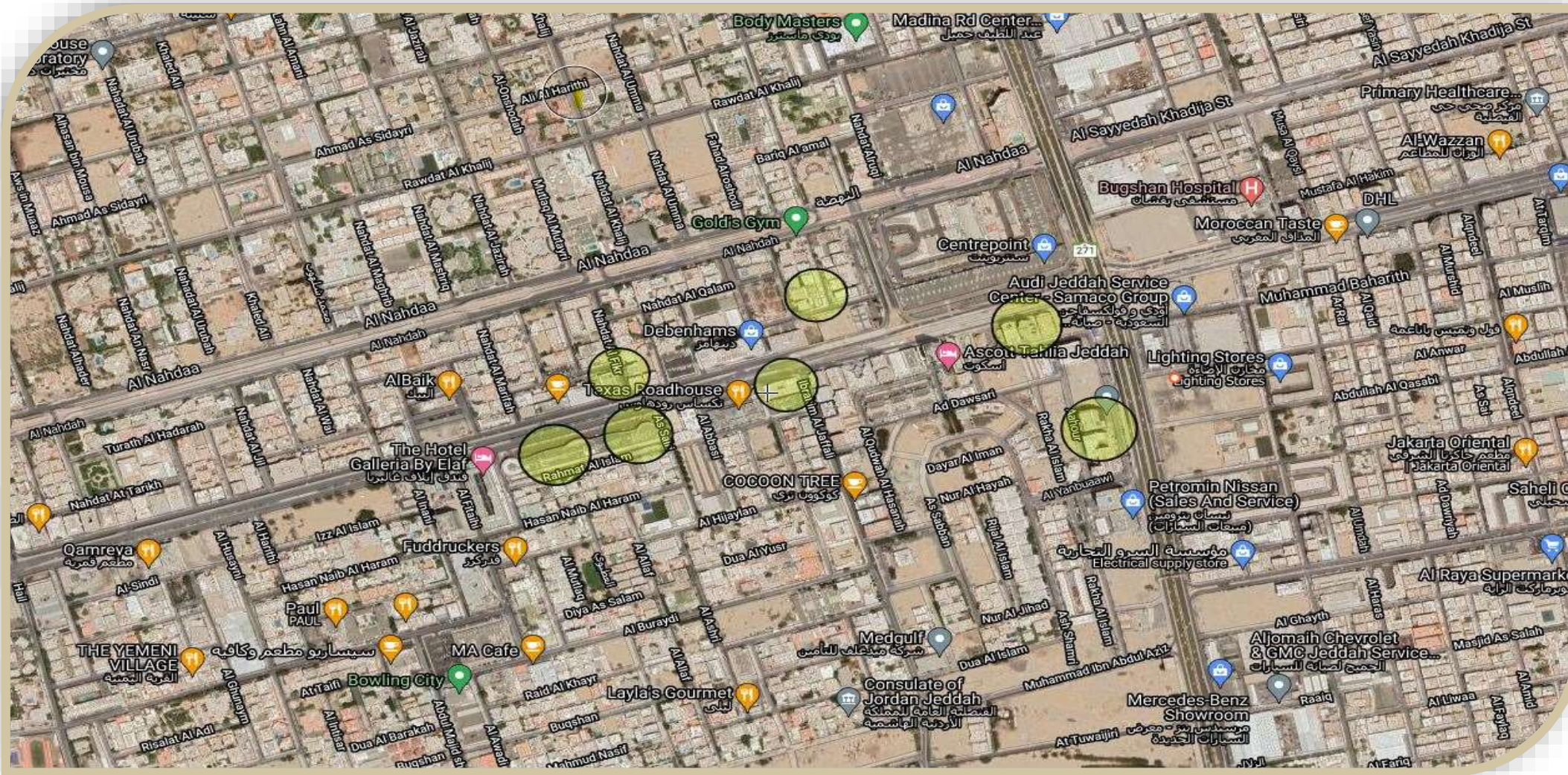
رقم العضوية / 1210000305



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



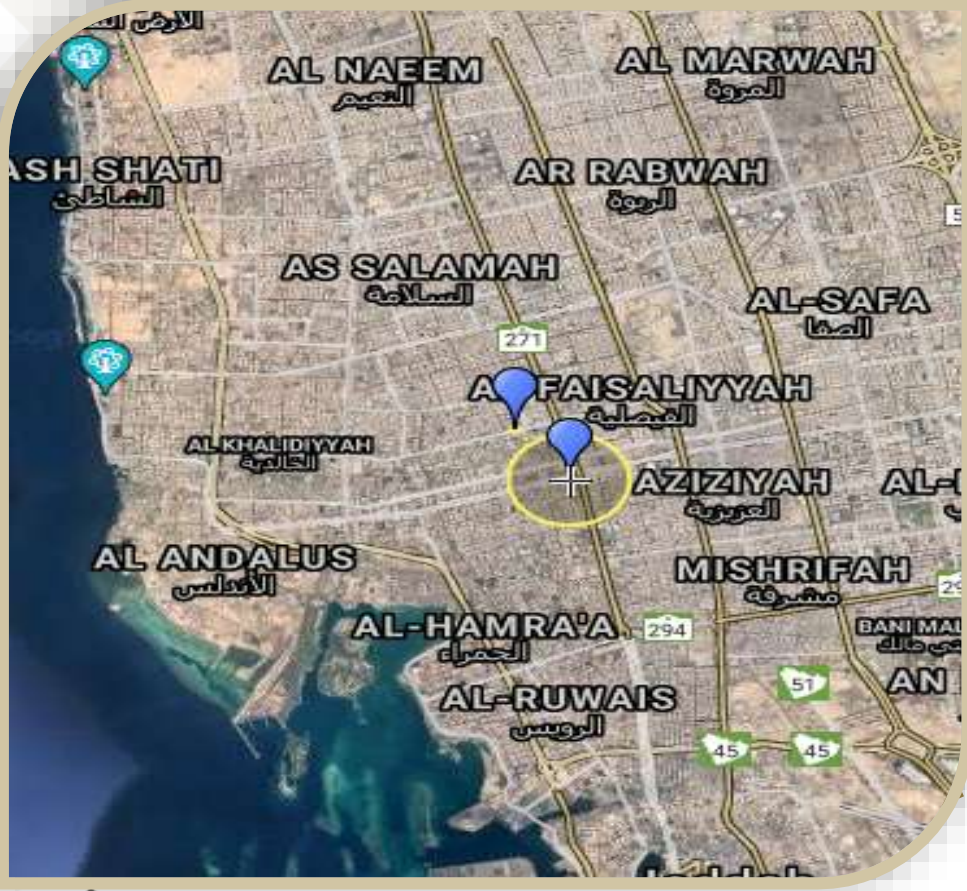




## الاحداثيات الجغرافية

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
	1210000840	أساسي مؤقت	عبد الرحمن محمد الحماد
	1210001061	مؤقت	ابراهيم عبد الله ابابطين
	1220000967	مؤقت	نادر عبد العال الزنط

## الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن:

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات 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.