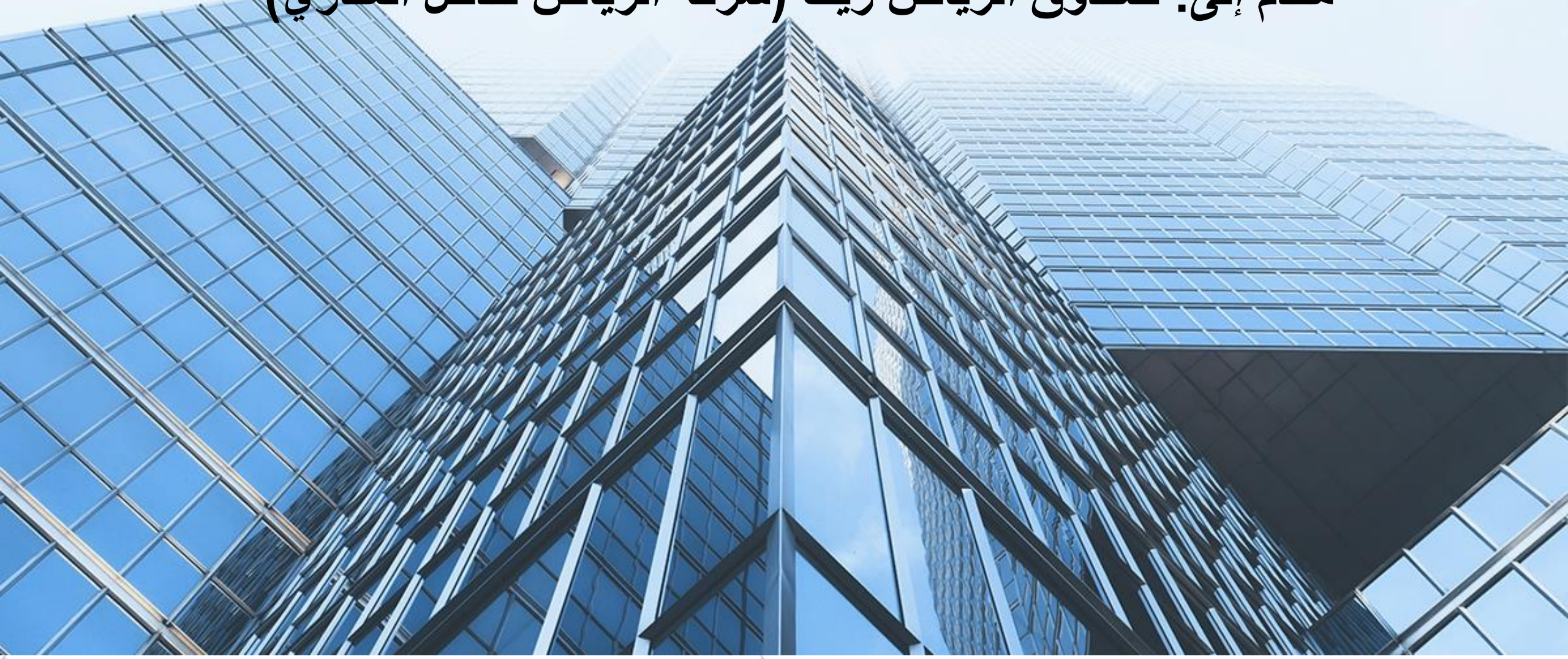
تقرير تقييم عقاري

مقدم إلى: صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)



011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

2021/08/02 م

شركة
ممتلكاتي
للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION

تقرير تقييم للنصف الأول من سنة 2021 م

مقدم إلى: صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

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

بناء على تعميدكم لشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ،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 ، وبالأستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيا منا للوصول الى قيمة العقارات المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الإعتماد 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
مالك الأصل و المنفعة :	شركة الرياض للدخل العقاري
غرض التقييم :	كلف العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) (شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بتقييم الأصول موضوع التقرير لتقدير قيمة العقارات حسب معايير التقييم الدولية لعام 2020 م لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري) الرياض ريت ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير.
تاريخ المعاينة:	2021/06/05 م
تاريخ نفاذ القيمة:	2021/06/30 م
تاريخ أصدار التقارير :	2021/08/02 م

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

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

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

المحددات والشروط العامة

• 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 ومتحرر ة 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 التقاييم ، 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 ولاتتحمل شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري أي مسؤولية عن أي أخطاء في هذه البيانات).

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الأفتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الأفتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة والأفتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

• تستند أوصاف وتحليلات التحسينات للعقارات في هذا التقرير إلى الفحص البصري للممتلكات، ولم يتم فحص العقار إنشائيا او فحص أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحص إنشائيا، ولا يتحمل المقييم أي مسؤولية عن أي عيوب خفية قد تكون موجودة في أي هيكل أو أي جزء من المبنى.

• لم يلاحظ المقيم وجود أي مواد خطرة في العقار ات أو محيطها و التي قد تكون مؤثرة سلبيا على العقارات ، ولا يعرف المقيم بوجود مثل هذه المواد وهوغير مؤهل للكشف عن هذه المواد و يعتمد تقدير القيم على افتراض أنه لا توجد مثل هذه المواد في العقارات ولا نتحمل أية مسؤولية عن أي أخطار من هذا القبيل ولا يوجد لدينا أي خبرة أو معرفة هندسية مطلوبة لأكتشافها.

• يؤكد المقيم أنه قد قام بالتأكد من بيانات العقار وقام بدراسة السوق للوصول إلى راية في قيمة العقار محل الدراسة.

• تم إعداد هذه التقارير للإستخدام الحصري والوحيد للعميل المذكور في هذا التقرير ولا يحق لأطراف ثالثة الإعتماد على هذا التقرير دون موافقة كتابية صريحة من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري.

• عندما يتم عرض قيم العقارات غير محل الدراسة أو التحسينات بشكل منفصل، فهي تستخدم فقط كوسيلة مساعدة لتقدير أفضل لقيمة العقار ات محل الدراسة ولا يعني ذلك انه تقييم للعقارات المستخدمة للمقارنة في حد ذاته.

• تستند توقعات الدخل والمصروفات الواردة في هذه التقارير إلى المعلومات المقدمة من مالك العقار وكذلك البيانات المستخرجة من سوق العقارات المحلي وتستند على الحاضر. يعتقد المقيم ان هذه المعلومات دقيقة وتستند إلى أفضل البيانات المتاحة في وقت كتابة هذا التقرير ومع ذلك فإن هذه البيانات والتوقعات تستند إلى افتراضات حول الظروف والأحداث التي تحيط بالعقار فإنها تخضع للتغيرات التي قد تنشأ في المستقبل مع حدوث تغيرات محيطة 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 التقاييم ، ويخضع الإفصاح عن محتويات هذه التقاييم 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 الإعتماد 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 إلي 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 المقيمن المعتمدين.

• القدرة على تقييم العقارات يحيث تملك شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري القدرة على تقييم هذاالنوع من الأصول العقارية ولديها الكفاءة اللازمة للقيام بالتقييم وبناء على ذلك قبلت مهمة التقيم.

• تم تقييم العقار استنادا على معايير التقييم الدولية IVS الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC لعام2020م وفقا لإلجراءات والقواعد المهنية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمن 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 .

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

* فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تدوال الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

* المبادي القانونية والفنية:

- **السرية وحفظ المعلومات**

- لقد أعد هذا التقرير بناء على طلب خاص ولغرض إستشاري وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم أستخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لإي طرف آخر الأطلاع عليها.

- **حدود المسئولية والإستقلالية**

- 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 التقاييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم.

- **وثائق التملك**

- تم الأطلاع 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 الأستخدام**

- يعد هذا التقرير شكلاً ومضمونا ملكية فكرية لشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ، ولا يجوز ألى 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 التقييم

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

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

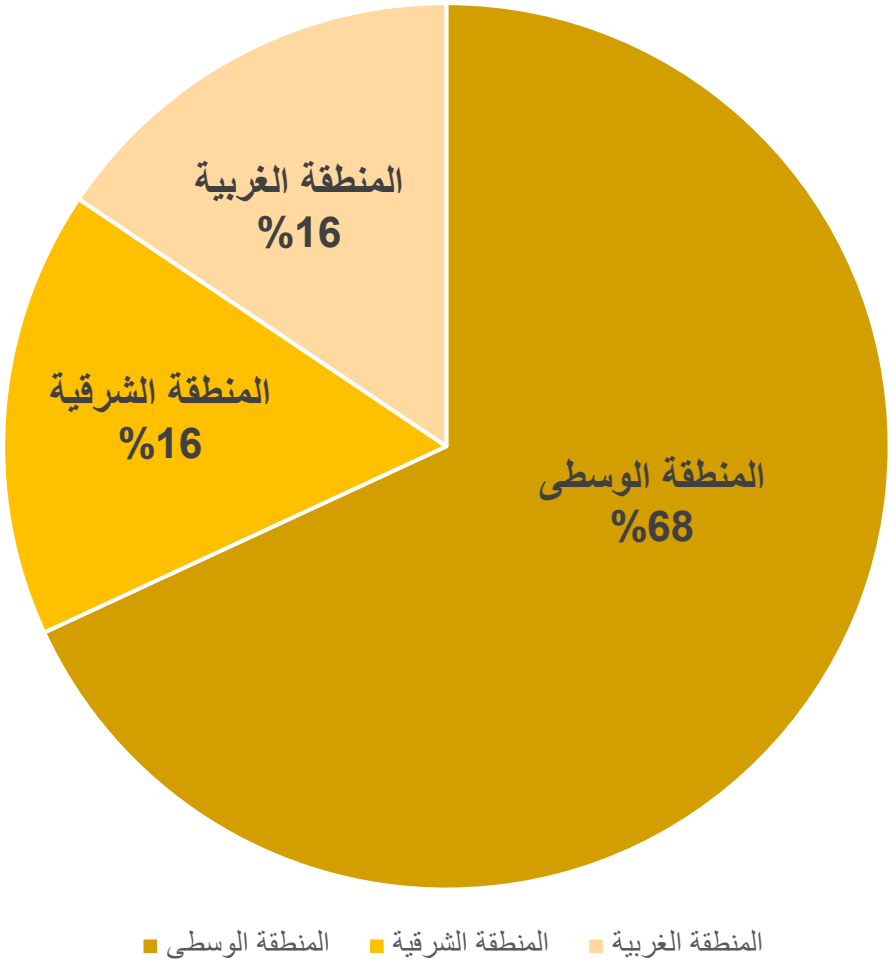
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

ملخص تنفيذي لكامل العقارات

م	المدينة	الحي	أسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض م2	أسلوب التقييم	القيمة السوقية ر.س
1	الرياض	حطين	ذي ريز دنس	سكني تجاري مكتبي	15,000	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	154,956,000.00
2	الرياض	المعذر	فيفيندا موسى بن نصير	مجمع فلل	2,800	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	43,750,000.00
3	الرياض	الربيع	الجامعة السعودية الإلكترونية	مبنى تجاري مكتبي	14,210	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	142,500,000.00
4	الرياض	العليا	أبراج الفرسان	برج	1,740	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	81,490,000.00
5	الرياض	الصحافة	برج العليا 1	مبنى مكتبي	2,555	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	70,055,000.00
6	الرياض	الصحافة	فندق برج رافال واكاديمية الاتصالات السعودية	برج	21,106	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	708,570,000.00
7	الرياض	الأزدهار	مركز الازدهار التجاري	مبنى تجاري مكتبي	2,515	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	40,925,000.00
8	الرياض	غرناطة	المركز المتميز	مبنى تجاري مكتبي	4,630	أسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	60,875,000.00
9	الدمام	اليرموك	فندق أسكوت كورنيش الخبر	برج (فندق)	2,784	أسلوب الدخل(طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	228,284,000.00
10	الدمام	الشاطئ	أبراج أنسام الشاطئ	سكني تجاري مكتبي	6,300	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)	84,090,000.00
11	جدة	الروضة	مجمع امنية التجاري	تجاري مكتبي	10,000	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	165,700,000.00
12	جدة	الأندلس	فندق أسكوت التحلية	فندق	2,025	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)	132,340,000.00

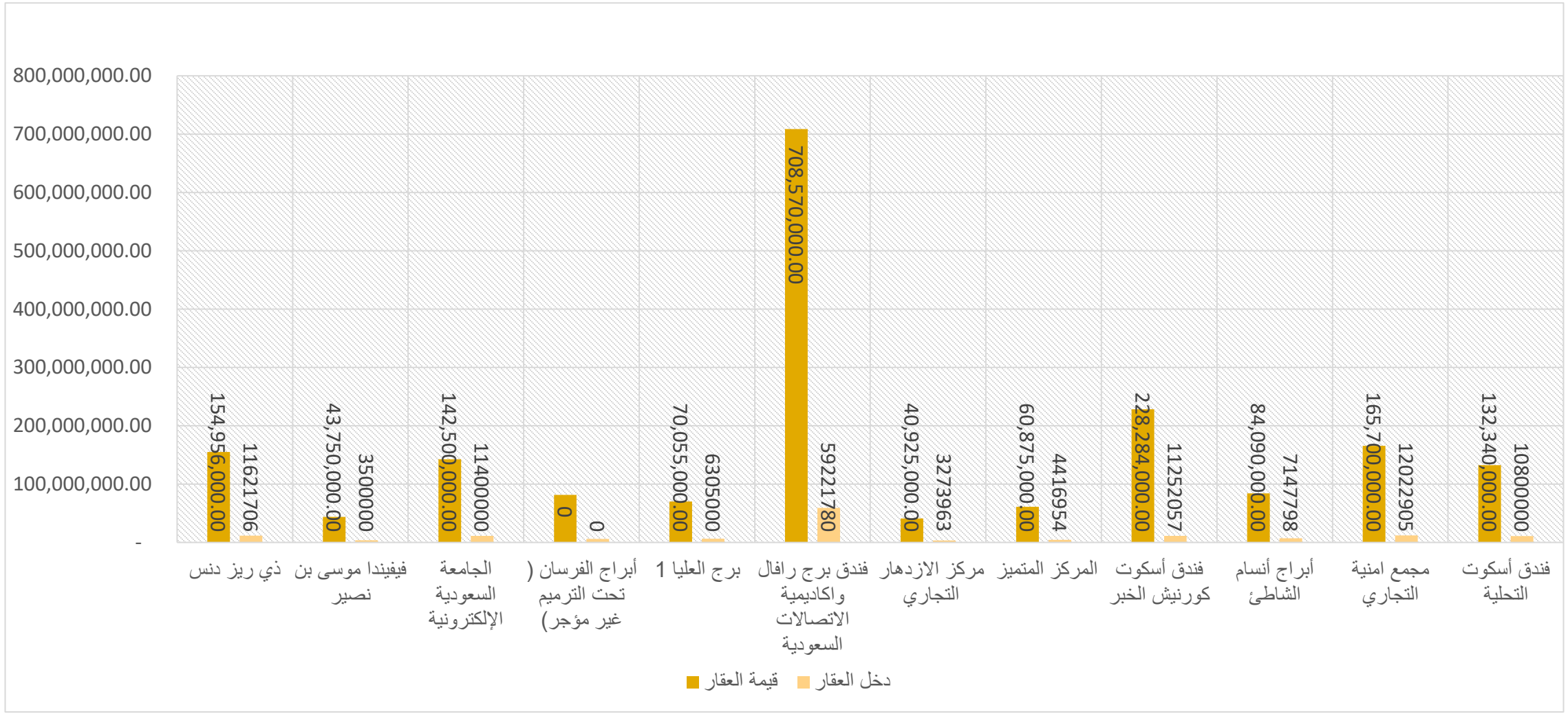
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

قيمة العقارات حسب المنطقة



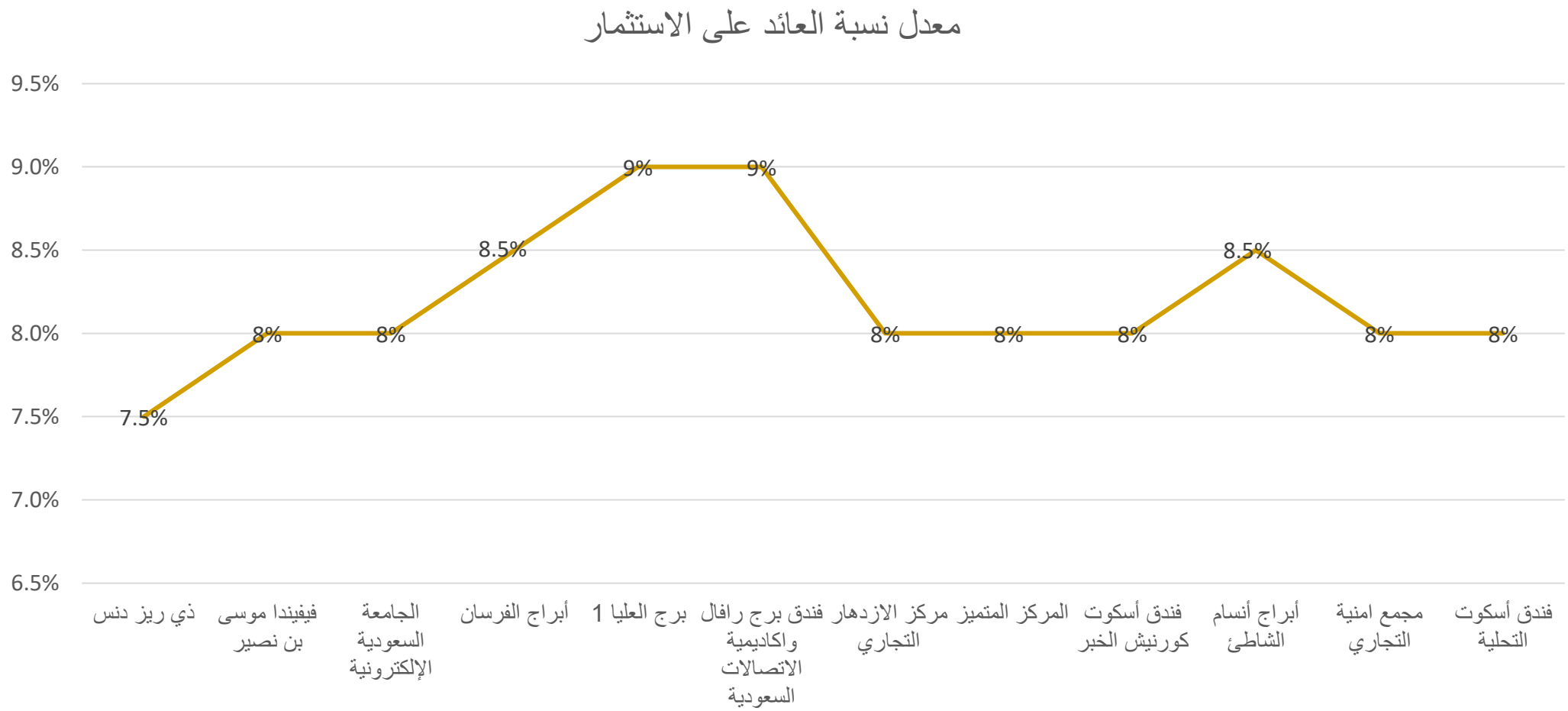
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

مؤشر دخل وقيمة العقار



011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

مؤشر معدل نسبة العائد على الإستثمار



011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

العقارات الواقعة في مدينة الرياض

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

م	المدينة	الحي	أسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض م2
1	الرياض	الصحافة	برج العليا 1	مبنى تجاري مكتبي	2555
2	الرياض	العليا	أبراج الفرسان	برج	1740
3	الرياض	الربيع	الجامعة السعودية الإلكترونية	مبنى تجاري مكتبي	14210
4	الرياض	الصحافة	فندق برج رافال واكاديمية الاتصالات السعودية	برج (فندق)	21106
5	الرياض	حطين	ذي ريز دنس	سكني تجاري مكتبي	15000
6	الرياض	المعذر	فيفيندا موسى بن نصير	مجمع فلل	2800
7	الرياض	غرناطة	المركز المتميز	مبنى تجاري مكتبي	4630
8	الرياض	الأزدهار	مركز الازدهار التجاري	مبنى تجاري مكتبي	2515

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

تقرير تقييم مبنى تجاري مكتبي

الرياض – حي الصحافة

(برج العليا1)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل

المحدود)　　الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكتبي (برج العليا 1) 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 مكتبي بمساحة اجمالية للأرض 2,555.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني (حسب الرخصة).

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2021/08/01 م بمبلغ وقدره فقط (70,055,000.00) ريال سعودي ، أي سبعون مليون وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي (برج العليا 1) بمساحة إجمالية للأرض 2,555.00 متر مربع
عنوان العقار	الرياض – حي الصحافة – مخطط رقم (1863/أب)،قطعة رقم (1925)
مساحة قطعة الأرض	2,555.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	810806002149
تاريخ الصك	1440/07/12 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)
تاريخ المعاينة	5/06/2021
تاريخ إصدارالتقييم	1/08/2021

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 للصندوق العقاري ، وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي 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 1) لغرض التقييم الدوري للصندوق 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 التقريرعن 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".

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

7.1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب نسبة 40% وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل 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 و تحليل 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 والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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	الصحافة	مستوى	تجاري مكتبي	2,555.00 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العدل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
810806002149	1440/07/12هـ	الرياض	داخل النطاق	1925	1863/أب

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة الاستثمار

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

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

4.3 عروض المسح

الميداني

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

4.4 تقدير القيمة بطريقة الاستثمار(رسملة الدخل)

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تم تقدير أيرادات 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 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 مستاجر 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 للمستاجركون 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 9%.

4.5 حساب القيمة بطريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
البند	القيمة بالريال السعودي	الوحدة
إجمالي مجمل الدخل	6,500,000.00	ريال / سنويا
نسبة الشواغر	%0	نسبة
مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر	0	ريال / سنويا
مجمل الدخل الفعال	6,500,000.00	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%3	نسبة
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	195,000.00	ريال / سنويا
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	6,305,000.00	ريال / سنويا
معدل الرسملة	%9	نسبة
القيمة السوقية النهائية للعقار	70,055,555.56	ريال / سنويا
القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب	70,055,000.00	ريال / سنويا

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

القيمة النهائية رقماً	70,055,000.00 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	سبعون مليون وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي فقط لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

رقم العضوية / 1210000540

رئيس مجلس الإدارة

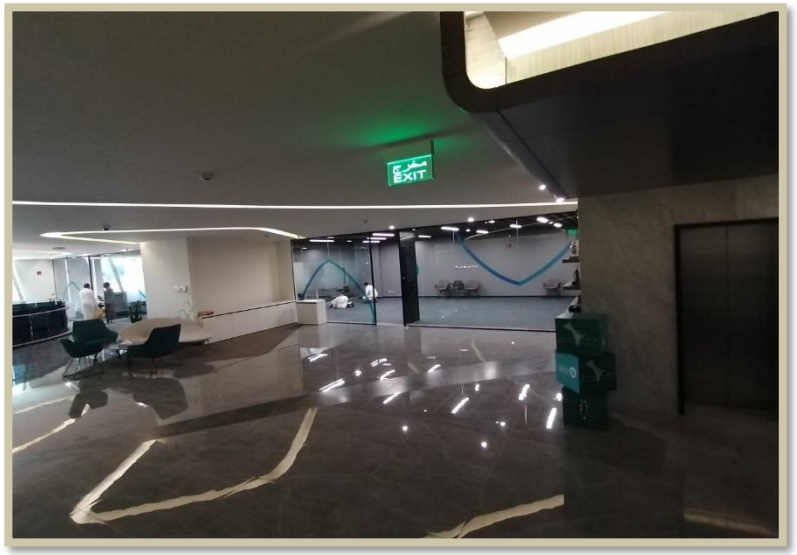
م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305

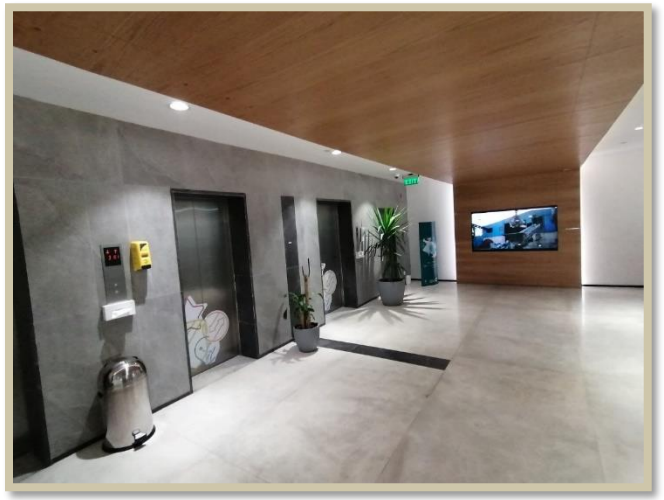
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

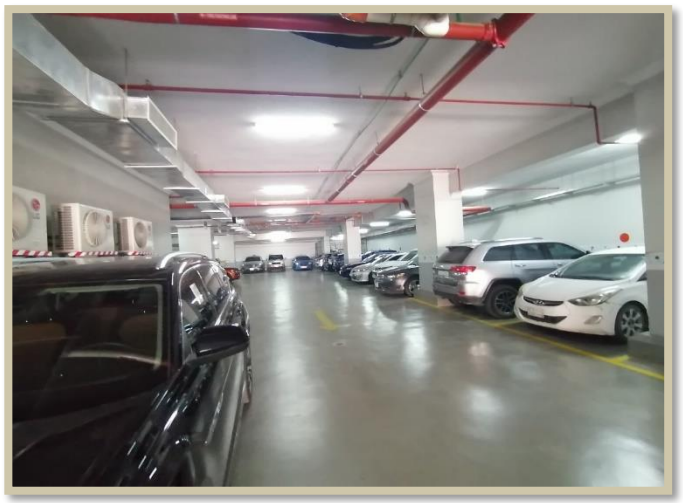
الوصف	الأسم	فئة العضوية	رقم العضوية
رئيس مجلس الإدارة	م / أحمد محمد أبابطين	زميل	1210000305
الرئيس التنفيذي	م/ عبد الله على الشويعر	زميل	1210000540

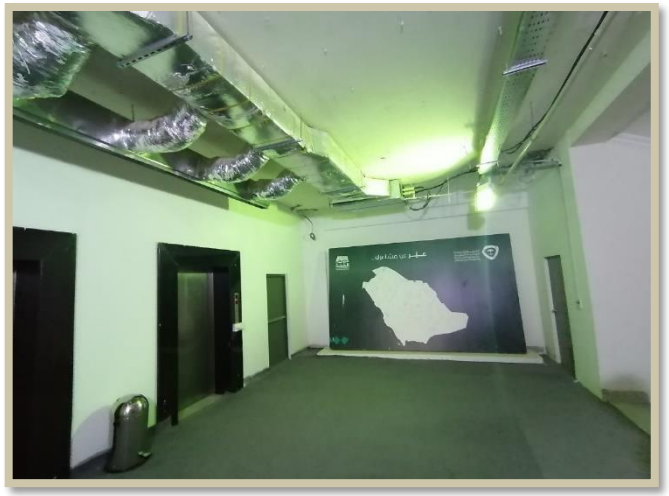
5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار



شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -







011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

5.2 صورة توضح موقع المقارانات المشابهة

- 0598764915 011410506
info@mumtalkati.com
Saudi Arabia - Riyadh

5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض

الاحداثيات الجغرافية	
N 24.79846	E 46.63261

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia - Riyadh

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

تقرير تقييم مبنى سكني تجاري مكتبي

الرياض – حي العليا

(أبراج الفرسان)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض

للدخل المحدود)　　الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم راينا 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 (حسب الرخصة).

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2021/08/01 م بمبلغ وقدره فقط (81,490,000.00) ريال سعودي ، أي واحد وثمانون مليون وأربعمائة وتسعون ألف ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي (أبراج الفرسان) بمساحة إجمالية للأرض 1,740.00 متر مربع
عنوان العقار	الرياض – حي العليا – مخطط رقم (1184)،قطعة رقم (51- 50)
مساحة قطعة الأرض	1,740.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	310121040033
تاريخ الصك	1437/06/04 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
تاريخ المعاينة	5/06/2021
تاريخ إصدار التقييم	1/08/2021

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

3.1 الشروط المرجعية:

تتم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري للصندوق العقاري وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي في منطقة 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 للصندوق 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 التقريرعن 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".

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

7.1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إالا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تدوال الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل 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 و تحليل 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 والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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	العليا	مستوي	سكني تجاري مكتبي	1,740.00 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
310121040033	1437/06/04 هـ	الرياض	داخل النطاق	50-51	1184

الحدود و الاطوال		
الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالا	60	شارع عرض 20 م
جنوبا	60	القطع 53 – 52
شرقا	29	شارع عرض 20 م
غربا	29	شارع عرض 80 م

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	جيد	شاغر (تحت الترميم)	تجاري سكني مكتبي
عمر العقار	إكتمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
23 سنوات	تحت الترميم	مركزي	10 دور
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
2	1	1	8

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم أستخلاص مؤشر القيمة من خلال القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

م	المدينة	الحي	الاسم	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر الليلة	عدد النجوم	نوع العرض	الاحداثيات	ملاحظات
1	الرياض	العليا	فورسيزونز المملكة	فندق	150	3,290	5	ايجار	24.711304 46.711304	غرفة سوبيربور
2	الرياض	العليا	نوفو تيل سويتس ديار الرياض	فندق	25	476	4	ايجار	24.707874 46.676696	جناح جنوير
3	الرياض	العليا	نوفوتيل العنود	فندق	35	782	5	ايجار	24.707006 46.675507	غرفة ديلوكس
4	الرياض	العليا	كورتياد ماريوت	فندق	150	900	4	ايجار	24.702568 46.678632	جناح جنوير
5	الرياض	العليا	ميلينيا العليا	فندق	25	391	4	ايجار	24.706076 46.676958	غرفة ديلوكس
6	الرياض	العليا	حياة ريجنسي	فندق	30	795	4	ايجار	24.697969 46.682448	غرفة ديلوكس

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تم تقدير أيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض ان العقار يعمل وبنسبة أشغال تقديريه حسب وضع السوق وحسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق نجد تقدير صافي إجمالي الدخل هو 5,902,050.00 ريال سعودي باخذ 25 % من قيمة الدخل الاجمالي للفندق وهو 23,608,200.00 ريال سعودي.

نسبة الشواغر:

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 48% 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 38 % من دخل الايجار الفعلي وذلك تقديريا بافتراض ان العقار يعمل دون النظر لوضعه الحالي.

معدل الرسملة:

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الاستردادية للعقار وهناك 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 هو8.5%.

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

4.5 جدول يوضح طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
متوسط نمو صافي الدخل التشغيلي	2.5%
فترة الاحتفاظ (بالسنوات)	10
معدل الخصم (معدل العائد المطلوب)	8.5%
معدل الرسملة	8.5%
صافي الدخل التشغيلي (NOI) لسنة 2020	5,902,050.00

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

حساب القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تطبيق طريقة الدخل (خصم التدفقات النقدية)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	القيمة الاستردادية
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
صافي الدخل التشغيلي للفندق ((NOI)	0	5,902,050	6,049,601	6,200,841	6,355,862	6,514,759	6,677,628	6,844,569	7,015,683	7,191,075	7,370,852	
القيمة الاستردادية للفندق												86,715,902
معامل الخصم	0.0000	1.0000	0.8495	0.7829	0.7216	0.6650	0.6129	0.5649	0.5207	0.4799	0.4423	0.4423
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		5,902,050	5,138,866	4,854,689	4,586,227	4,332,611	4,093,019	3,866,677	3,652,852	3,450,851	3,260,020	38,353,179
صافي القيمة الحالية للفندق												81,491,040
										القيمة النهائية بعد التقريب		**81,490,000**

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

القيمة النهائية رقماً	81,490,000.00 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	واحد وثمانون مليون وأربعمائة وتسعون ألف ريال سعودي فقط لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

رقم العضوية / 1210000540

رئيس مجلس الإدارة

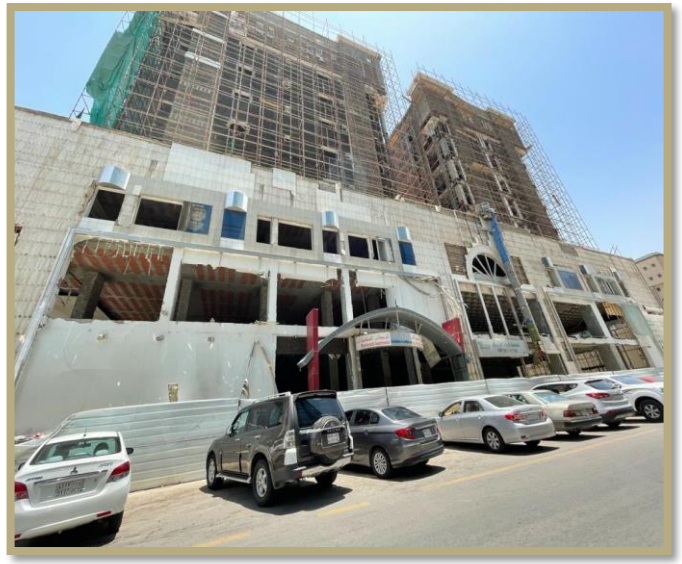
م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

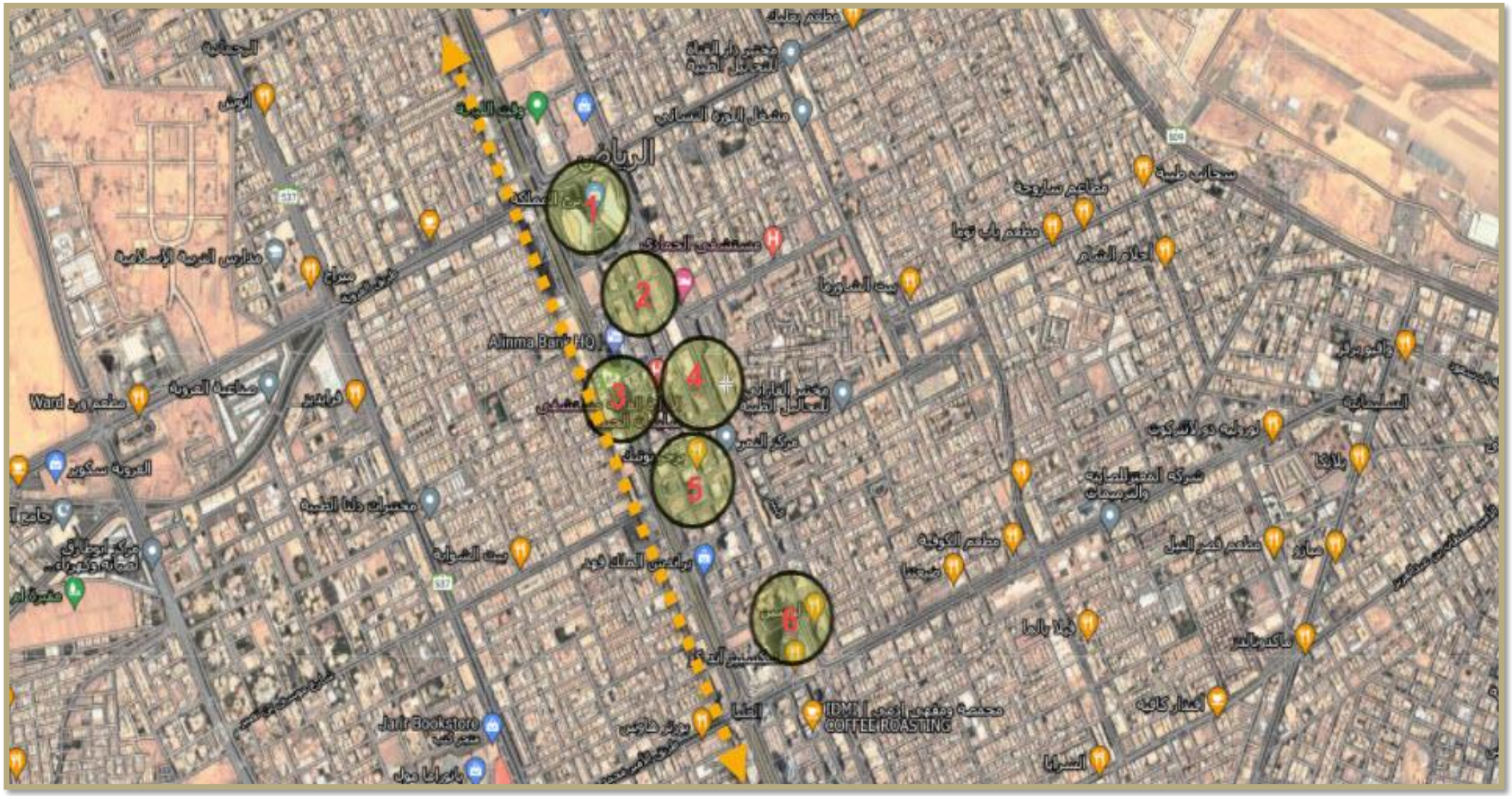
الوصف	الأسم	فئة العضوية	رقم العضوية
رئيس مجلس الإدارة	م / أحمد محمد أبابطين	زميل	1210000305
الرئيس التنفيذي	م/ عبد الله على الشويعر	زميل	1210000540

5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار



شركة مفتلكاني للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

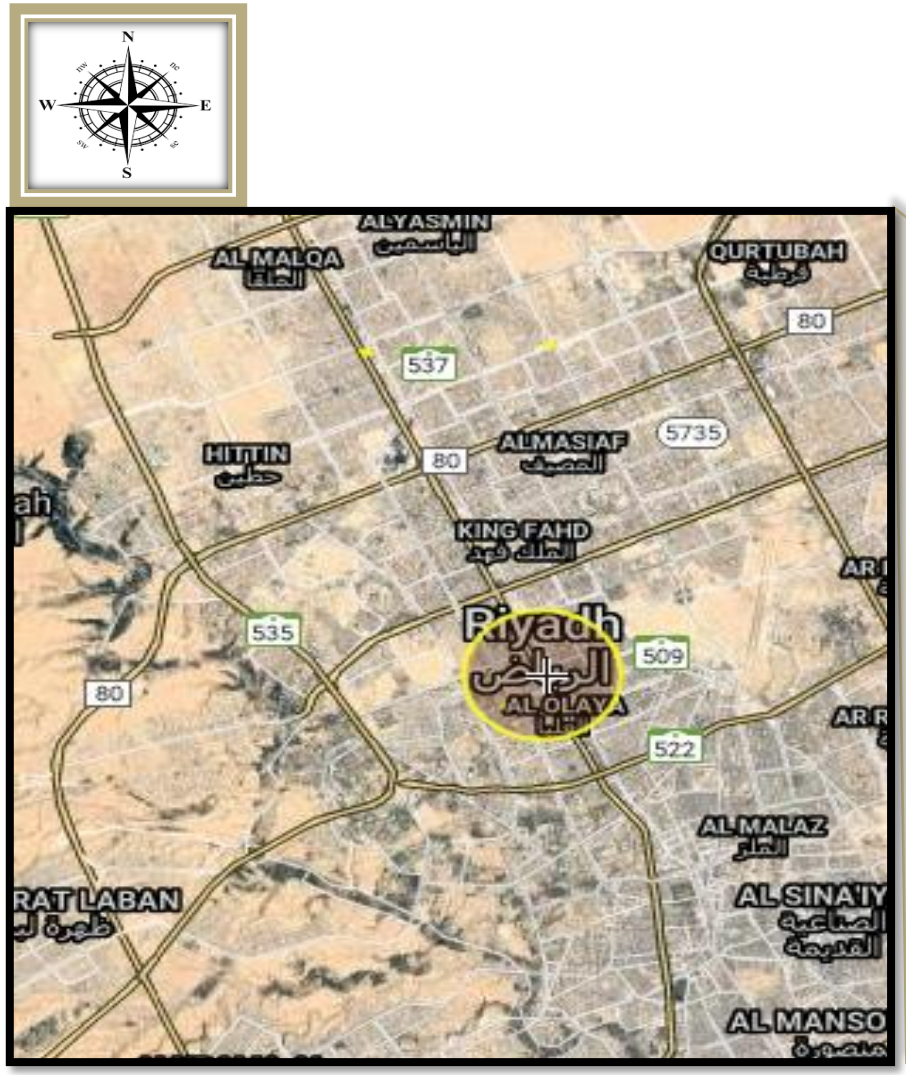
5.2 صورة توضح موقع المقارانات المشابهة

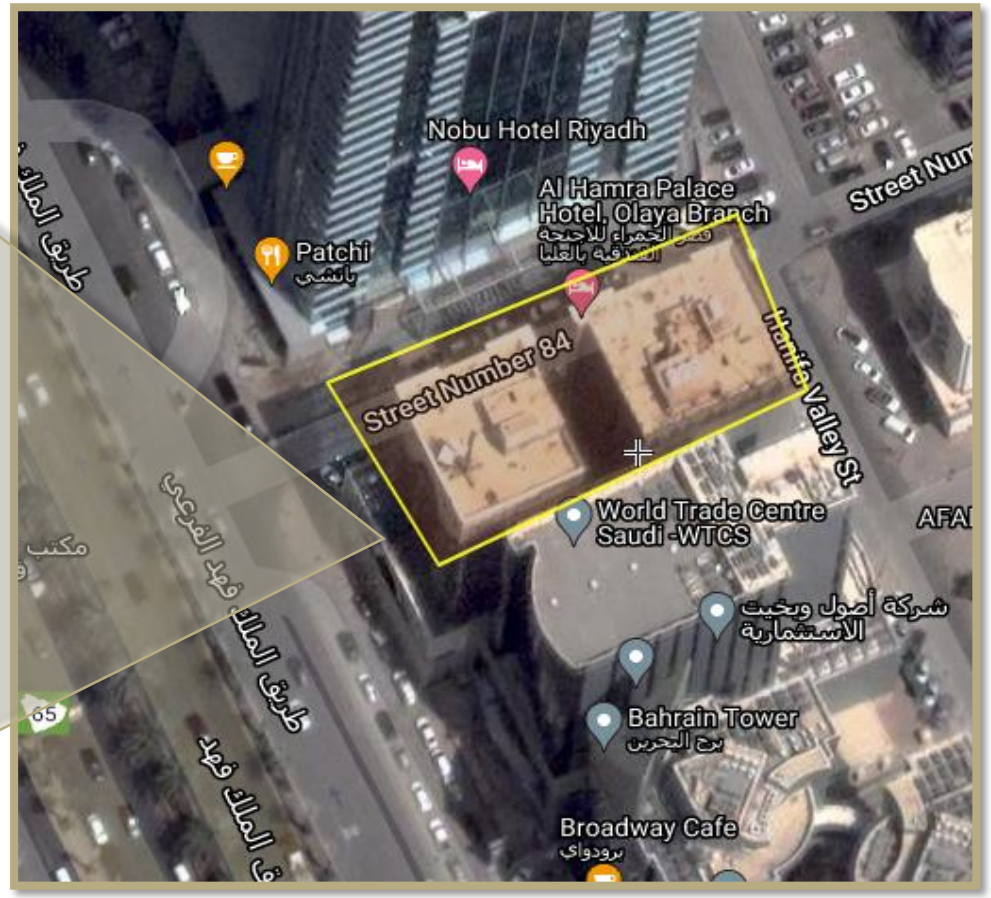


- 0598764915
011410506
info@mumtalkati.com
Saudi Arabia - Riyadh

5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض

الاحداثيات الجغرافية	
N 24.70591	E 46.67586





شركة
ممتلكاني
للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION

تقرير تقييم مبنى تجاري مكتبي

الرياض – حي الربيع

(الجامعة السعودية الإلكترونية)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل

المحدود)　　الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكتبي (الجامعة السعودية الإلكترونية) الواقع بالرياض – حي الربيع 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 ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم.

كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم راينا 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 (متعددة المساحات).

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2021/08/01 م بمبلغ وقدره فقط (142,500,000.00) ريال سعودي ، مائة وأثنان وأربعون مليون وخمسمائة ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي (الجامعة السعودية الإلكترونية) بمساحة إجمالية للأرض 14,210.00 متر مربع
عنوان العقار	الرياض – حي الربيع – مخطط رقم (1637/ك)،قطعة رقم (1859 الي 1874)
مساحة قطعة الأرض	14,210.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	810116043304
تاريخ الصك	1439/10/26 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)
تاريخ المعاينة	5/06/2021
تاريخ إصدارالتقييم	1/08/2021

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 للصندوق العقاري ، وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي 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 الإلكترونية) لغرض التقييم الدوري للصندوق 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 التقريرعن 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".

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

7.1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل 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 و تحليل 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 والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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	الربيع	مستوى	تجاري مكتبي	14,210.00 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العدل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
810116043304	1439/10/26 هـ	الرياض	داخل النطاق	82	1637/ك

الحدود و الاطوال		
الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالا	203	شارع عرض 15 م
جنوبا	203	شارع عرض 80 م
شرقا	70	شارع عرض 60 م
غربا	70	شارع عرض 8 م

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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
5 سنوات	مكتمل	مركزي	2 دور
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
1	1	0	1

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة الاستثمار

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

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

4.3 عروض المسح

م	الحي	المدينة	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر المتر الايجاري بالريال	إجمالي السعر بالريال	نوع العرض /سوم /حد	الاحداثيات	ملاحظات
1	الربيع	الرياض	معارض	211.00	1,300.00	274,300.00	عرض ايجاري / حد	24.787418 46.659034	---
2	النفل	الرياض	معارض	288.00	1,400.00	403,200.00	عرض ايجاري / حد	24.785374 46.661357	---
3	الربيع	الرياض	معارض	300.00	1,200.00	360,000.00	عرض ايجاري / حد	24.788360 46.647976	---
4	النفل	الرياض	معارض	358.00	1,200.00	429,600.00	عرض ايجاري / حد	24.784130 46.660758	---
5	الربيع	الرياض	معارض ومكاتب	3,500.00	2,000.00	7,000,000.00	عرض ايجاري لكامل العقار / حد	24.795026 46.650919	---
6	الربيع	الرياض	مبنى تجاري مكتبي	3,655.80	-	63,920,750.00	عرض للبيع / سوم معدل العائد (8%)	24.797831 46.653553	الدخل / 5,113,660
7	الربيع	الرياض	مكاتب	700	300	210,000	عرض ايجاري / حد	24.78659 46.65937	---
8	الربيع	الرياض	مكاتب	95	550	52,250	عرض ايجاري / حد	24.79132746.679870	---
9	الربيع	الرياض	مكاتب	120	550	66,000	عرض ايجاري / حد	24.791088 46.679990	---

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

4.4 تقدير القيمة بطريقة الاستثمار(رسملة الدخل)

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تم تقدير أيرادات 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 11,400,000.00 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 مستاجر 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 للمستاجركون 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%.

4.5 حساب القيمة بطريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
البند	**القيمة بالريال السعودي**	**الوحدة**
إجمالي مجمل الدخل	11,400,000.00	ريال / سنويا
نسبة الشواغر	0%	نسبة
مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر	0	ريال / سنويا
مجمل الدخل الفعال	11,400,000.00	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	0%	نسبة
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	0	ريال / سنويا
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	11,400,000.00	ريال / سنويا
معدل الرسملة	8%	نسبة
القيمة السوقية النهائية للعقار	142,500,000.00	**ريال / سنويا**

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

القيمة النهائية رقماً	142,500,000.00 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	مائة واثنان وأربعون مليون وخمسمائة ألف 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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

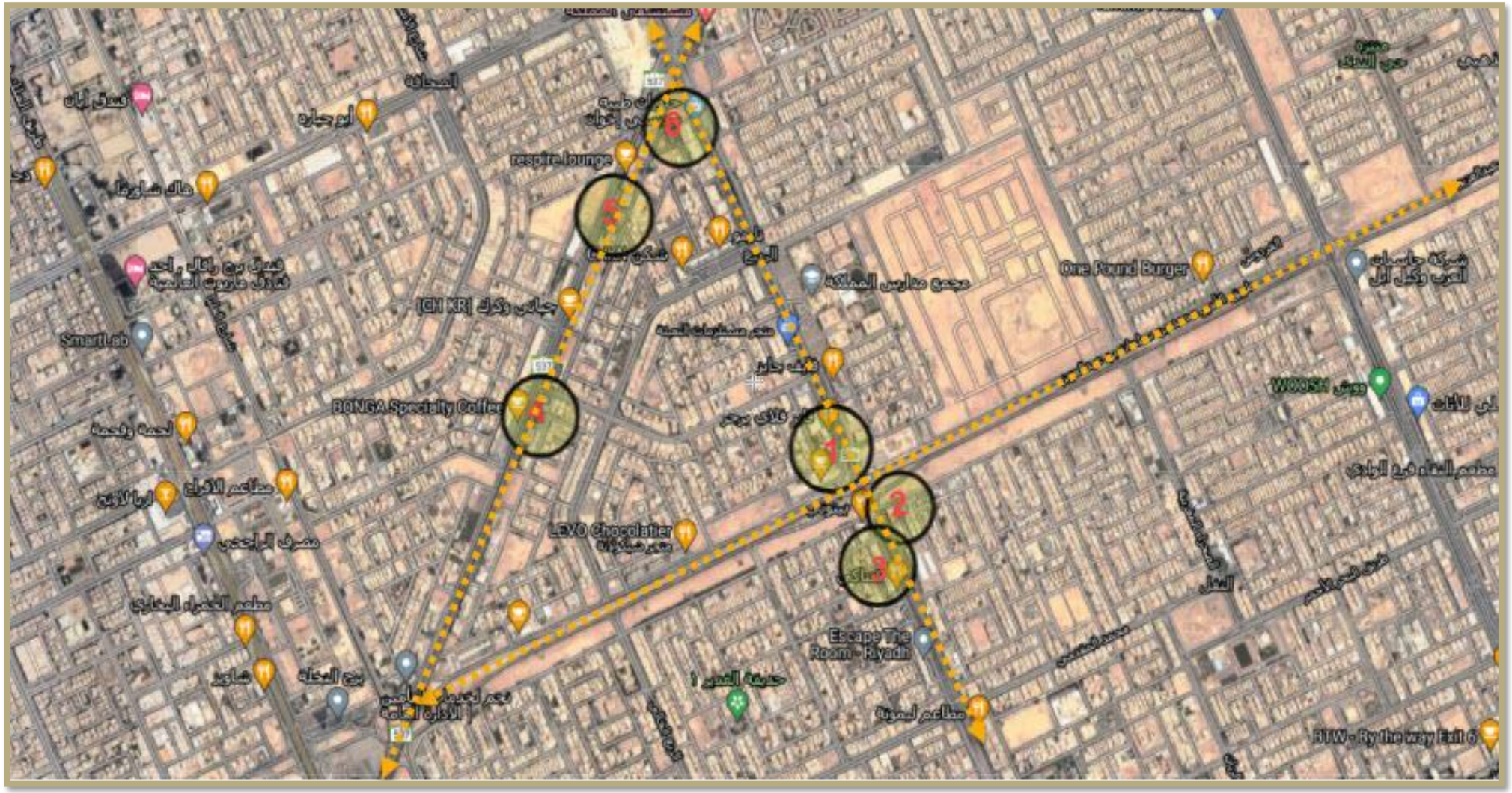
الوصف	الأسم	فئة العضوية	رقم العضوية
رئيس مجلس الإدارة	م / أحمد محمد أبابطين	زميل	1210000305
الرئيس التنفيذي	م/ عبد الله على الشويعر	زميل	1210000540

5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار

شركة مفتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

5.2 صورة توضح موقع المقارانات المشابهة



- 0598764915
011410506
info@mumtalkati.com
Saudi Arabia - Riyadh

5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض

الاحداثيات الجغرافية	
N 24.79384	E 46.67625

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia - Riyadh

شركة
ممتلكاني
للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION

تقرير تقييم مبنى سكني تجاري مكتبي

الرياض – حي الصحافة

(فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات

السعودية)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل المحدود)

الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكنية تجاري مكتبي (فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية) 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 راينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى سكني تجاري بمساحة اجمالية للأرض 21,106.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني (حسب الرخصة).

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير فـي 2021/08/01 م

بمبلغ وقدره فقط (708,570,000.00) ريال سعودي ، أي سبعمائة وثمانية مليون وخمسمائة وسبعون الف ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي (فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية) بمساحة إجمالية للأرض 21,106.00 متر مربع
عنوان العقار	الرياض – حي الصحافة – مخطط رقم (1863/أب)،قطعة رقم (2121/أ)
مساحة قطعة الأرض	21,106.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	1439/10/27 هـ + 1437/10/14 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
تاريخ المعاينة	5/06/2021
تاريخ إصدار التقييم	1/08/2021

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

3.1 الشروط المرجعية:

تتم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري للصندوق العقاري وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي في منطقة الرياض ، طريق الملك فهد، مساحة الأرض حسب الصك هي 21,106.00 متر مربع.

5.1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية) لغرض التقييم الدوري للصندوق 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 التقريرعن 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 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إالا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل 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 و تحليل 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 والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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	الصحافة	مستوي	سكني تجاري مكتبي	21,106.00 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
متعدد	1439/10/27 هـ+1437/10/14 هـ	الرياض	داخل النطاق	أ/2121	أب/1863

الحدود و الاطوال		
الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالا	164	شارع عرض 20 م
جنوبا	164.5	شارع عرض 20 م
شرقا	129	شارع عرض 15 م
غربا	128	طريق الملك فهد

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	غير شواغر	تجاري سكني مكتبي
عمر العقار	إكتمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
7 سنوات	مكتمل	مركزي	64 دور
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
3	1	0	63

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

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

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

4. أسلوب وطريقة التقييم

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم أستخلاص مؤشر القيمة من خلال القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

4.3 عروض المسح

الميداني

م	المدينة	الحي	الاسم	نوع العقار	المساحة م2	سعر الليلة ر.س	عدد النجوم	نوع العرض	الاحداثيات	ملاحظات
1	الرياض	الصحافة	اسكوت رافال العليا	فندق	45.00	638.00	4.00	ايجار	24.808920 46.625859	غرفة مزدوجة
2	الرياض	الصحافة	روز كونتيننتال	فندق	40.00	450.00	4.00	ايجار	24.807961 46.625833	جناح جنوير
3	الرياض	الصحافة	سويس سبيرت ميتروبوليتان	فندق	35.00	470.00	3.00	ايجار	24.806954 46.625835	غرفة ديلوكس
4	الرياض	المروج	سنترو الواي باي روتانا	فندق	24.00	350.00	4.00	ايجار	24.755940 46.65320	جناح جنوير
5	الرياض	العقيق	فندق التنفيذين	فندق	45.00	465.00	4.00	ايجار	24.779127 46.637498	غرفة قياسية مزدوجة
6	الرياض	العقيق	قراند بلازا	فندق	35.00	400.00	4.00	ايجار	24.783592 46.635259	غرفة قياسية مزدوجة
7	الرياض	العقيق	برج مكتبي	برج	3200.00			منفذ 2019 م	24.811867 46.620458	120,000,000

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

4.4 جدول يوضح طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) للفندق والمعارض	45%
معدل الشواغر للفندق	-
معدل الشواغر للمعارض والمكاتب	-
فترة التدفقات النقدية	5
معدل الخصم	9.5%
معدل النمو ثابت	0%
معدل الرسملة	9.0%

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تتم تقدير أيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسة أشغال 45% للفنادق في السنة الاولى وفي السنة الثانية 50% وباقي السنوات 50% وللمكاتب والمعارض 70%حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل للمعارض والمكاتب هو 5,888,519.00 ريال سعودي.

نسبة الشواغر:

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال للفنادق في هذه المنطقة حوالي 30% (يعني معدل الإشغار 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 تقدر بقيمة 45% 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 9%.

جدول يوضح حساب القيمة السوقية بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) المخصومة

التدفقات النقدية الداخلة	المساحة الصافية للايجار	اجمالي الايجار (للم2)	السنوات						القيمة الاستردادية
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	
			0	1	2	3	4	5	
Estimated Rental Growth			0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Expected Rental Income									
عدد الغرف	349	0.00	0.00	230,120,000	230,120,000	230,120,000	230,120,000	230,120,000	
ناقص معدل الشواغر				55%	50%	50%	50%	50%	
				126,566,000	115,060,000	115,060,000	115,060,000	115,060,000	
المعارض والمكاتب	4032	1,460.45	0.00	5,888,519	5,888,519	5,888,519	5,888,519	5,888,519	
ناقص معدل الشواغر				30%	30%	30%	30%	30%	
				1,766,556	1,766,556	1,766,556	1,766,556	1,766,556	
مُجمل دخل الايجار			0.00	236,008,519	236,008,519	236,008,519	236,008,519	236,008,519	
			0	128,332,556	116,826,556	116,826,556	116,826,556	116,826,556	
اجمالي الدخل الفعلي			0	107,675,963	119,181,963	119,181,963	119,181,963	119,181,963	
ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	45.0%		0	48,454,183	53,631,883	53,631,883	53,631,883	53,631,883	
صافي الدخل التشغيلي للمبني			0	59,221,780	65,550,080	65,550,080	65,550,080	65,550,080	
القيمة الاستردادية للمبني									728,334,220
صافي التدفقات النقدية			0	59,221,780	65,550,080	65,550,080	65,550,080	65,550,080	728,334,220
معامل الخصم			1	0.9132	0.8340	0.7617	0.6956	0.6352	0.6352
القيمة الحالية للتدفقات النقدية			0	54,083,817	54,669,485	49,926,471	45,594,950	41,639,224	462,658,046
صافي القيمة الحالية للمبني									708,571,994
القيمة النهائية بعد التقريب									**708,570,000**

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

القيمة النهائية رقماً	708,570,000.00 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	سبعمائة وثمانية مليون وخمسمائة وسبعون الف ريال سعودي فقط لا غير

اعتماد التقييم

الرئيس التنفيذي

عبد الله الشويعر

رقم العضوية / 1210000540

رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

رقم العضوية / 1210000305

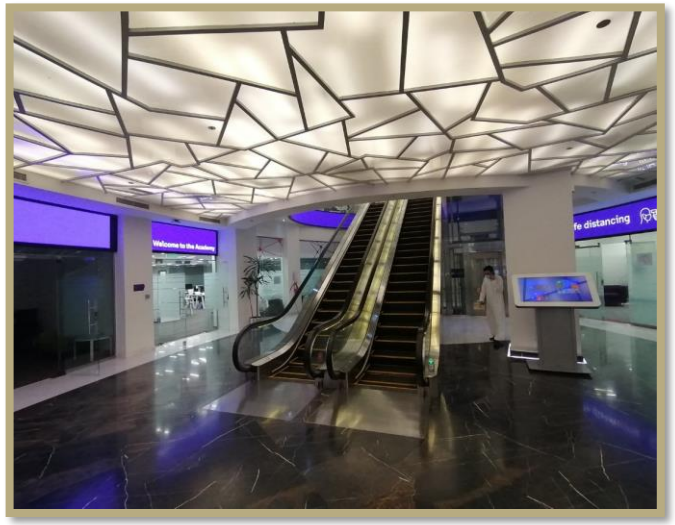
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

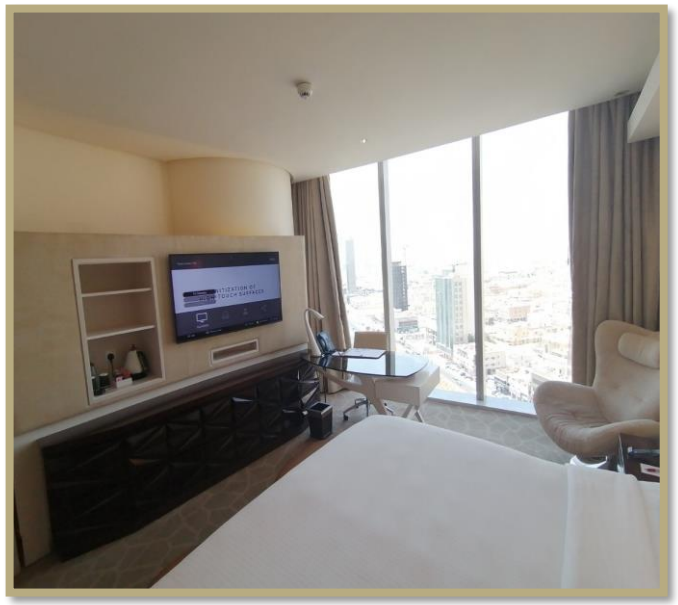
الوصف	الأسم	فئة العضوية	رقم العضوية
رئيس مجلس الإدارة	م / أحمد محمد أبابطين	زميل	1210000305
الرئيس التنفيذي	م/ عبد الله على الشويعر	زميل	1210000540

5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار

شركة مفتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار



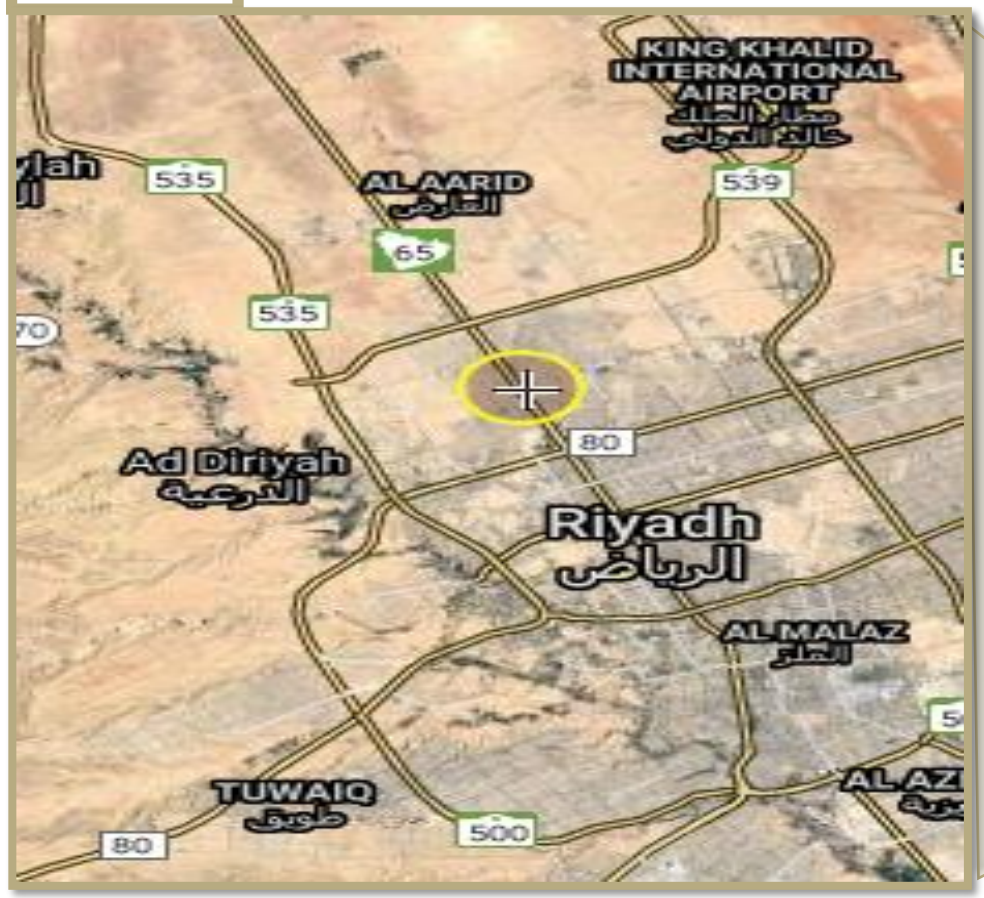


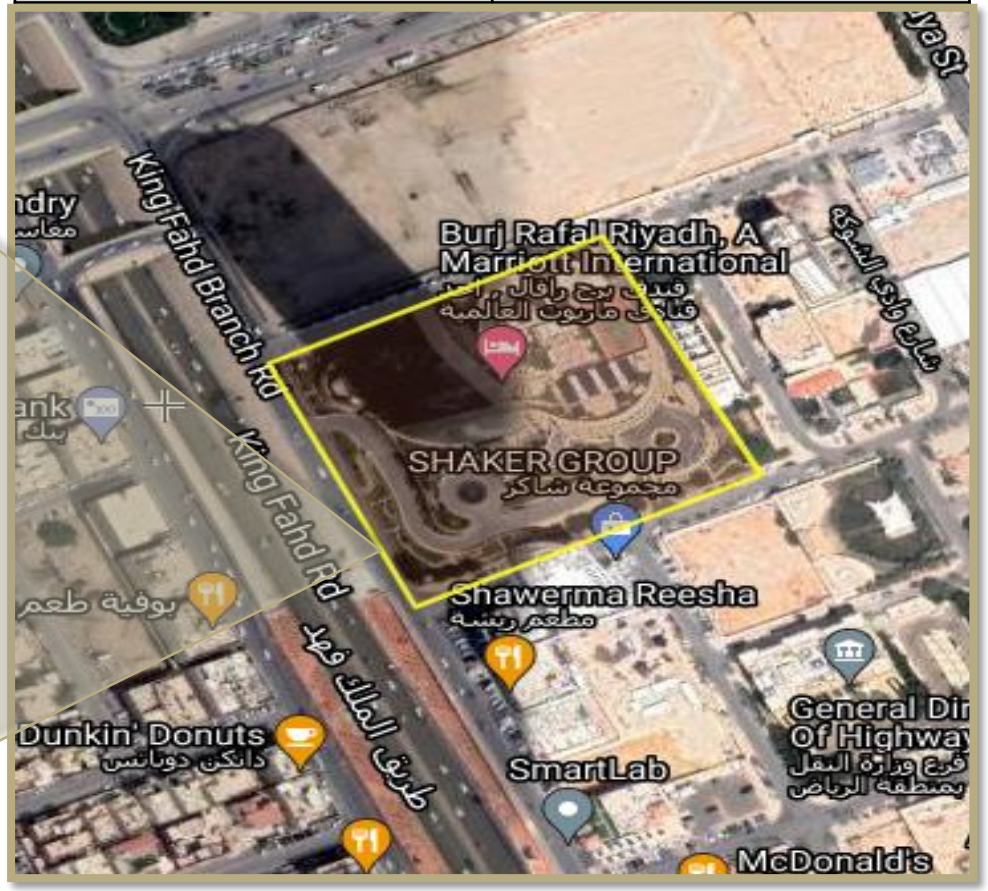
شركة مفتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

5.2 صورة توضح موقع المقارانات المشابهة

5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض

الاحداثيات الجغرافية	
N 24.79264	E 46.63293





شركة
ممتلكاني
للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION

تقرير تقييم مبنى سكني تجاري مكتبي

الرياض – حي حطين

(ذي ريز دنس)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل المحدود)

الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكتبي (ذي ريز دنس) الواقع بالرياض – حي حطين 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 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 مكتبي بمساحة اجمالية للأرض 15,000.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني (حسب الرخصة).
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2021/08/01 م بمبلغ وقدره فقط (154,956,092.00) ريال سعودي ، أي مائة وأربعة وخمسون مليون وتسعمائة وستة وخمسون ألف واثنان وتسعون ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي (ذي ريز دنس) بمساحة إجمالية للأرض 15,000.00 متر مربع
عنوان العقار	الرياض – حي حطين – مخطط رقم (بدون)،قطعة رقم (بدون)
مساحة قطعة الأرض	15,000.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	310106050806 - 310107044372
تاريخ الصك	1438/08/25 هـ + 1438/08/25 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)
تاريخ المعاينة	5/06/2021
تاريخ إصدار التقييم	1/08/2021

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 للصندوق العقاري ، وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي وبها (معارض ومكاتب) في منطقة الرياض ، طريق الامير محمد بن سلمان ، مساحة الأرض حسب الصك هي 15,000.00 متر مربع..

5.1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (ذي ريز دنس) لغرض التقييم الدوري للصندوق 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 التقريرعن 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".

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

7.1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

3 جمع و تحليل 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

5 تقدير القيمة

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

2 المعاينة و تحليل 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 .

4 تطبيق طرق التقييم

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

6 اعداد التقرير

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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	حطين	مستوى	تجاري مكتبي	15,000.00 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العدل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
310106050806 - 310107044372	1438/08/25 هـ + 1438/08/25 هـ	الرياض	داخل النطاق	بدون	بدون

الحدود و الاطوال		
الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالا	حسب الصكوك	شارع عرض 80 م
جنوبا	حسب الصكوك	شارع عرض 15 م
شرقا	حسب الصكوك	شارع عرض 15 م
غربا	حسب الصكوك	شارع عرض 20 م

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

المبنى

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	غير شاغر	تجاري سكني مكتبي
عمر العقار	إكتمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
5 سنوات	مكتمل	مركزي	16 أدوار
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
1	1	1	14

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة الاستثمار

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

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي لايتمتع بالشفافية ويصعب جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

عروض المسح الميداني							
م	المدينة	الحي	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر المتر الايجاري بالريال	إجمالي السعر بالريال	نوع العرض /سوم /حد	الاحداثيات
1	الرياض	حطين	معرض	80	625	50,000	عرض ايجاري / حد	24.750967 46.572493
2	الرياض	حطين	معرض	150	567	85,000	عرض ايجاري / حد	24.752954 46.581501
3	الرياض	حطين	مكتب	115	330	38,000	عرض ايجاري / حد	24.776208 46.577458
4	الرياض	حطين	مكتب	175	500	87,500	عرض ايجاري / حد	24.760013 46.62650
5	الرياض	حطين	فيلا سكنية	557	826	460,000	عرض ايجاري / حد	24.74702 46.597601
6	الرياض	حطين	فيلا سكنية	558	806	450,000	عرض ايجاري / حد	24.744114 46.59390

4.4 تقدير القيمة بطريقة الاستثمار(رسملة الدخل)

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تم تقدير أيرادات 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 13,592,639.70 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 مستاجر 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 10% من دخل الايجار الفعلي كون جميع النفقات تم تحميلها للمستاجركون 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%.

4.5 حساب القيمة بطريقة الاستثمار (رسملة الدخل)

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
البند	القيمة	الوحدة
إجمالي مجمل الدخل	13,592,639.70	ريال / سنويا
نسبة الشواغر	%5	نسبة
مجمل الدخل بعد خصم نسبة الاشغار	679,631.99	ريال / سنويا
مجمل الدخل الفعال	12,913,007.72	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%10	نسبة
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	1,291,300.77	ريال / سنويا
صافي الخل بعد خصم مصروفات التشغيل والصيانة	11,621,706.94	ريال / سنويا
معدل الرسملة	%7.5	نسبة
القيمة السوقية النهائية للعقار	154,956,092.58	ريال / سنويا

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

القيمة النهائية رقماً	154,956,092 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	مائة وأربعة وخمسون مليون وتسعمائة وستة وخمسون ألف واثنان وتسعون ريال سعودي

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

رقم العضوية / 1210000540

رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

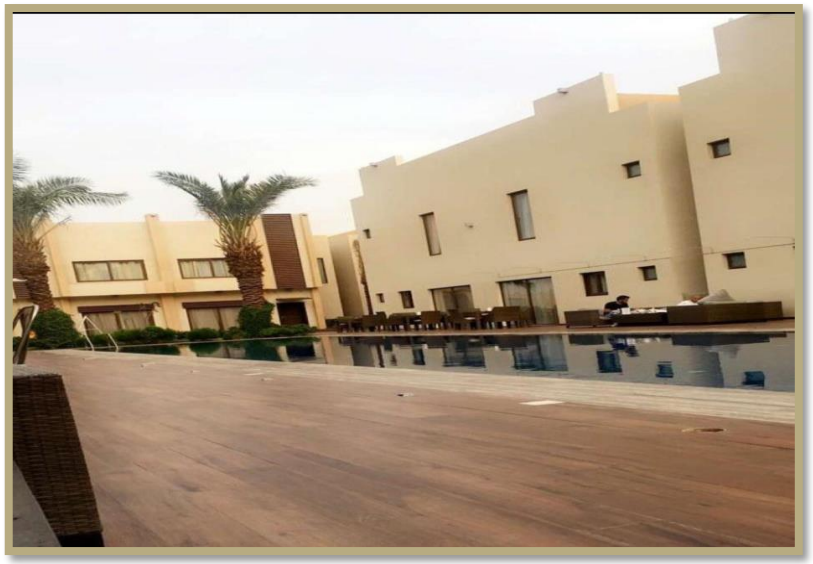
رقم العضوية / 1210000305

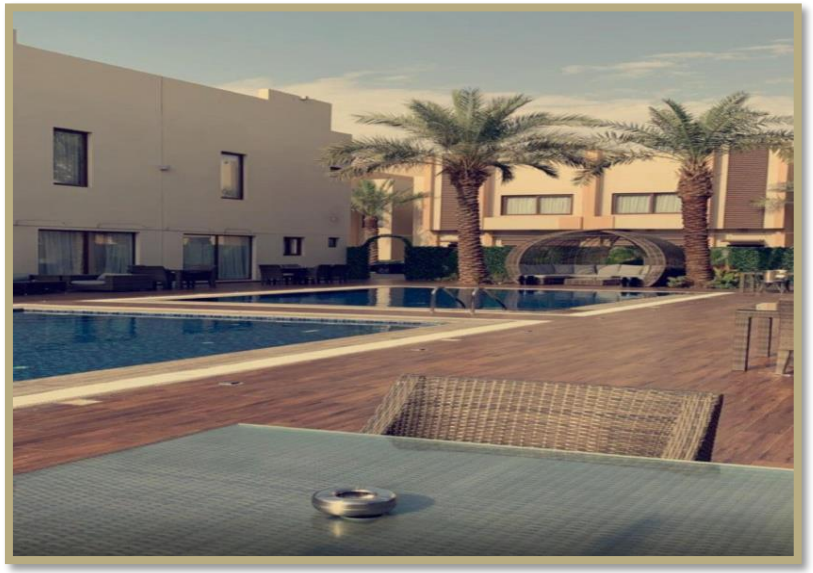
شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار

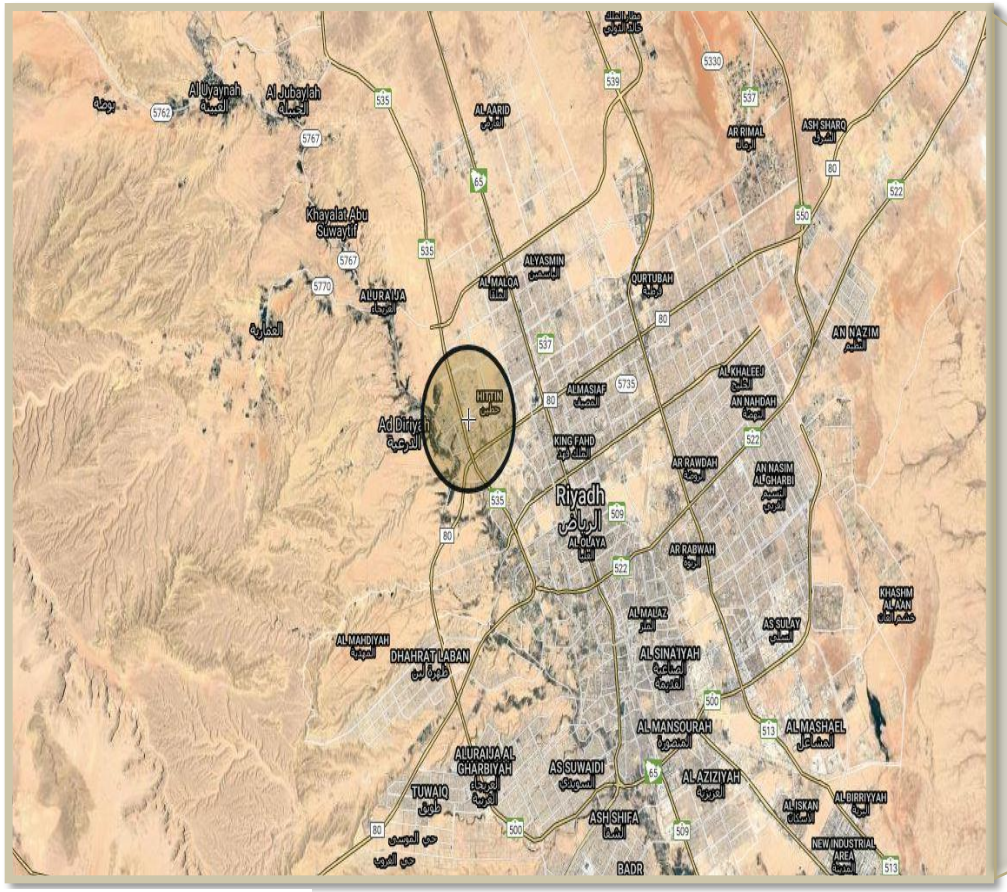




شركة مفتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

5.2 صورة توضح موقع المقارانات المشابهة

5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض



الاحداثيات الجغرافية	
N 24.75441	E 46.58665

شركة ممتلكاني للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia - Riyadh

شركة
ممتلكاني
للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION

تقرير تقييم مجمع فلل

الرياض – حي المعذر

(فيفيندا موسى بن نصير)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل المحدود)

الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 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 مجمع فلل بمساحة اجمالية للأرض 2,800.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني (حسب الرخصة).

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2021/08/01 م بمبلغ وقدره فقط (43,750,000.00) ريال سعودي ، ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مجمع فلل (فيفيندا موسى بن نصير) بمساحة إجمالية للأرض 2,800.00 متر مربع
عنوان العقار	الرياض – حي المعذر – مخطط رقم (2219) قطعة رقم (167)
مساحة قطعة الأرض	2,800.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	310123030485
تاريخ الصك	1438/08/21 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)
تاريخ المعاينة	5/06/2021
تاريخ إصدار التقييم	1/08/2021

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 للصندوق العقاري ، وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مجمع فلل في منطقة 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 للصندوق 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 التقريرعن 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 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل 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 و تحليل 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 والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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	المعذر	مستوى	مجمع فلل	2,800,00 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العدل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
310123030485	1438/08/21 هـ	الرياض	داخل النطاق	167	2219

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

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

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

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

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة الاستثمار

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

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

4.3 عروض المسح

الميداني

م	المدينة	الحي	نوع العقار	المساحة متر مربع	قيمة الليلة الواحدة ر.س	نوع العرض /سوم /حد	الاحداثيات
1	الرياض	المعذر	معرض	250	2,300	عرض ايجاري / حد	24.706775 46.685150
2	الرياض	المعذر	معرض	300	3,000	عرض ايجاري / حد	24.69825 46.66711
3	الرياض	المعذر	مكتب	350	4,000	عرض ايجاري / حد	24.69698 46.66364
4	الرياض	الرفيعة	لاكاسا الفندقية	250	2500	عرض ايجاري / حد	24,640777 46.656924
5	الرياض	المهدية	لاكشري فيلا	750	3000	عرض ايجاري / حد	24,697835 46.666122
6	الرياض	العليا	فيلا الفيروز	250	250	عرض ايجاري / حد	24.706685 46.685235

4.4 تقدير القيمة بطريقة الاستثمار(رسملة الدخل)

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تم تقدير أيرادات 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 3,500,000.00 ريال سعودي في الخمس سنوات الاولى.

نسبة الشواغر:

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي 95% (يعني معدل الإشغار 5%) ، وبافتراض ان العقد مستاجر 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 للمستاجركون 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%.

4.5 حساب القيمة بطريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
البند	**القيمة بالريال السعودي**	**الوحدة**
إجمالي مجمل الدخل	3,500,000.00	ريال / سنويا
نسبة الشواغر	0%	نسبة
مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر	0	ريال / سنويا
مجمل الدخل الفعال	3,500,000.00	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	0%	نسبة
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	ـــــ	ريال / سنويا
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	3,500,000.00	ريال / سنويا
معدل الرسملة	8%	نسبة
القيمة السوقية النهائية للعقار	**43,750,000.00**	**ريال / سنويا**

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

القيمة النهائية رقماً	43,750,000.00 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون الف 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

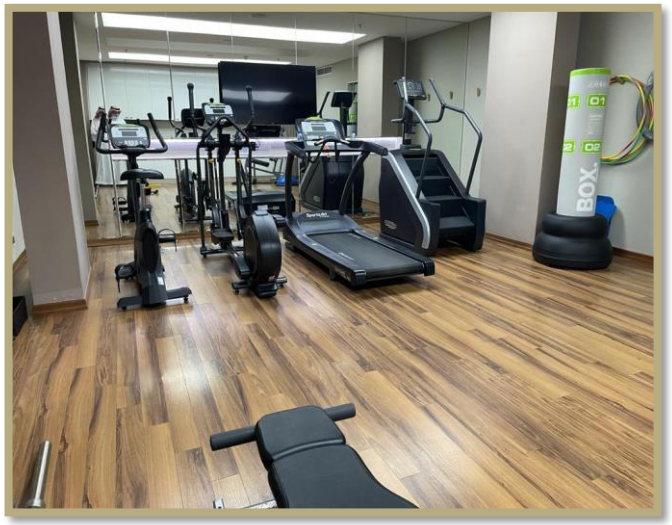
شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

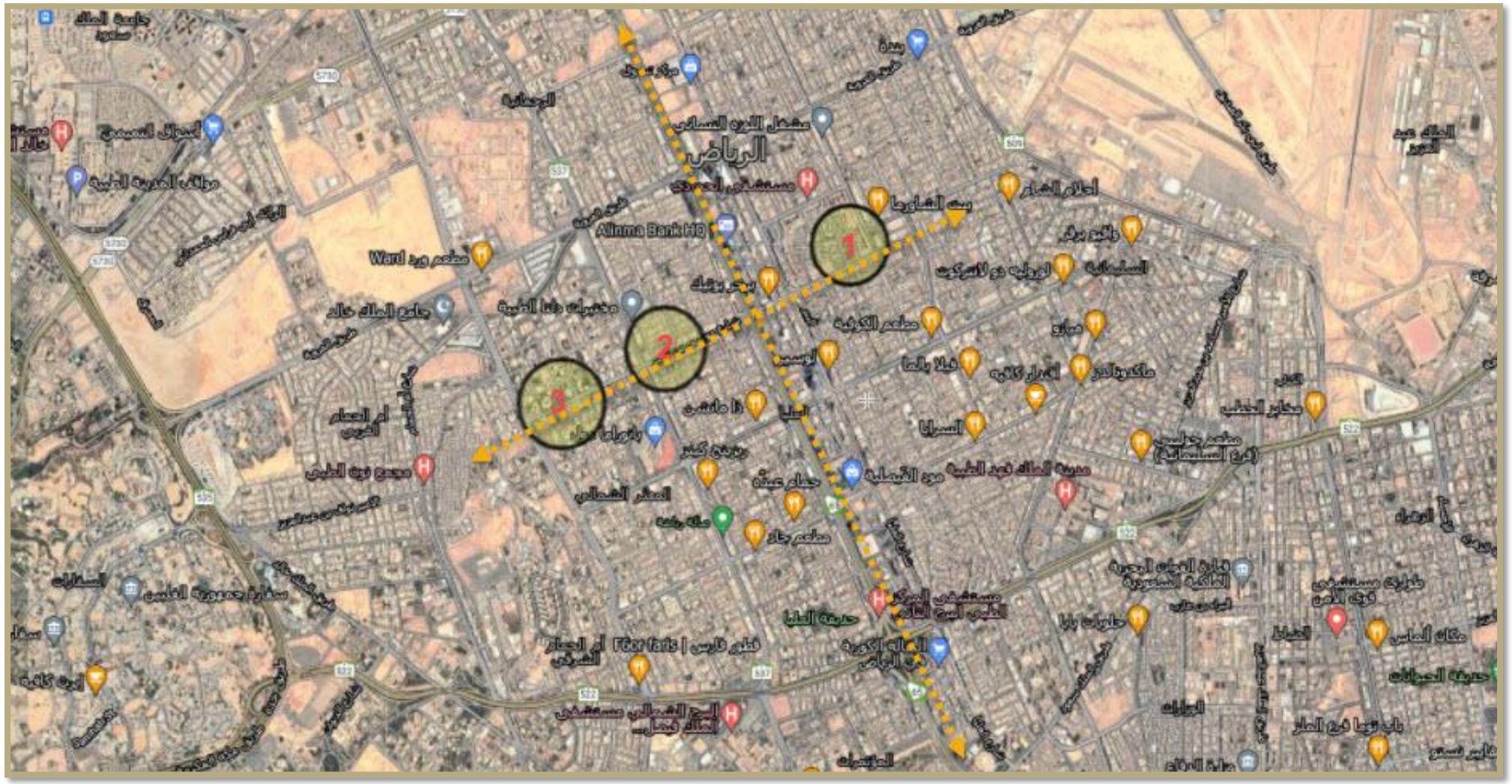
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار

شركة مفتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

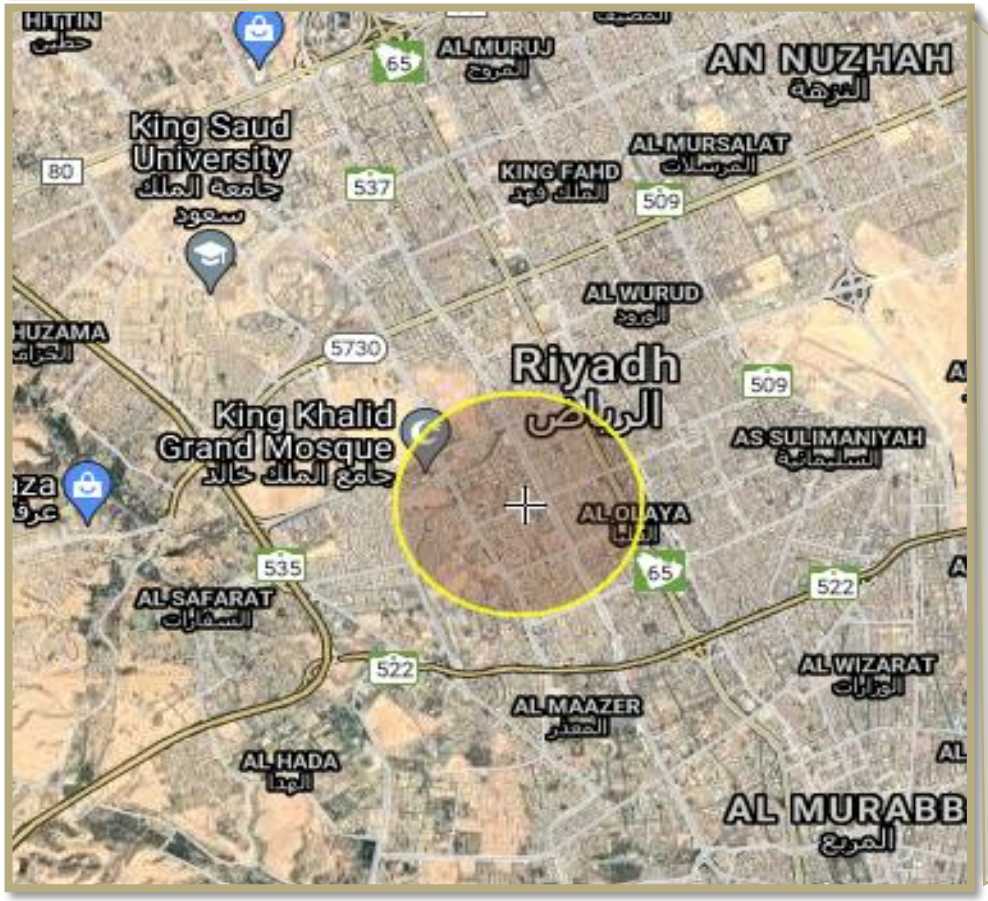

BOX

5.2 صورة توضح موقع المقارانات المشابهة



5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض

الاحداثيات الجغرافية	
N 24.75441	E 46.58664



شركة ممتلكاني للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia - Riyadh

شركة
ممتلكاني
للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION

تقرير مبنى تجاري مكتبي

الرياض – حي غرناطة

(المركز المتميز)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل المحدود)

الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكتبي (المركز المتميز) الواقع بالرياض – حي غرناطة 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 ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم.

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

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مكتبي 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 2021/08/01 م بمبلغ وقدره فقط (60,875,000.00) ريال سعودي ، ستون مليون وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي (المركز المتميز) بمساحة إجمالية للأرض 4,630.00 متر مربع
عنوان العقار	الرياض – حي غرناطة – مخطط رقم (2956)،قطعة رقم (137- 138- 139- 140)
مساحة قطعة الأرض	4,630.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	610410033415
تاريخ الصك	1437/04/29 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
تاريخ المعاينة	5/06/2021
تاريخ إصدارالتقييم	1/08/2021

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 للصندوق العقاري ، وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي في منطقة الرياض ، طريق خالد بن الوليد مع طريق الامام سعود ، مساحة الأرض حسب الصك هي 4,630.00 متر مربع.

5.1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (المركز المتميز) لغرض التقييم الدوري للصندوق 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".

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

7.1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل 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 و تحليل 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 والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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
610410033415	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 53 م
شرقا	70	القطع 135 – 136
غربا	71.21 منكسر	شارع عرض 60 م

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

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

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

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم أستخلاص مؤشر القيمة من خلال القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

الميداني

م	المدينة	الحي	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر المتر الايجاري بالريال	إجمالي السعر بالريال	نوع العرض	الاحداثيات
1	الرياض	غرناطة	معرض	630	800	504,000	عرض ايجاري / حد	24.785303 46.747033
2	الرياض	غرناطة	معرض	120	700	84,000	عرض ايجاري / حد	24.785354 46.751301
3	الرياض	الحمراء	معرض	330	780.0	257,400	عرض ايجاري / حد	24.786921 46.757327
4	الرياض	غرناطة	مكتب	170	600	102,000	عرض ايجاري / حد	24.78376 46.747000
5	الرياض	الحمراء	مكتب	100	580	58,000	عرض ايجاري / حد	24.780465 46.750978
6	الرياض	الحمراء	مكتب	140.00	560.00	78,400.00	عرض ايجاري / حد	24.78757 46.758585
7	الرياض	غرناطة	شقة مكتبية	180	555.55	100,000	عرض ايجاري / حد	24.787856 46.751425
8	الرياض	غرناطة	شقة مكتبية	150	600	90,000	عرض ايجاري / حد	24.786598 46.751489

4.4 جدول يوضح طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) للفندق والمعارض	10%
معدل الشواغر للمعارض والمكاتب	%25
فترة التدفقات النقدية	5 years
معدل الخصم	8.5%
معدل النمو ثابت	5%
معدل الرسملة	8.0%

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تم تقدير أيرادات 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 5,551,482.00 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 مستاجر بعقد واحد لكامل العقار تم افتراض الشواغر 10% للمعارض في جميع السنوات وللمكاتب 15% في جميع السنوات.

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 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%.

4.5 جدول يوضح حساب القيمة السوقية بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

التدفقات النقدية الداخلة	المساحة الصافية للايجار	اجمالي الايجار (للم2)	السنوات						القيمة الاستردادية
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	
			0	1	2	3	4	5	
Estimated Rental Growth			%0	%0	%0	%5	%5	%5	
Expected Rental Income									
المعارض	816.38	3,778,518	0.00	3,779,334.00	3,779,334	3,968,301	4,166,716	4,375,052	
ناقص معدل الشواغر				%10	%10	%10	%10	%10	
				377,933	377,933	396,830	416,672	437,505	
المكاتب	2549.73	695	0.00	1,772,148	1,772,148	1,860,755	1,953,793	2,051,483	
ناقص معدل الشواغر				%15	%15	%15	%15	%15	
				265,822	265,822	279,113	293,069	307,722	
مُجمل دخل الايجار			0.00	5,551,482	5,551,482	5,829,056	6,120,509	6,426,534	
			0	643,756	643,756	675,943	709,741	745,228	
اجمالي الدخل الفعلي			0	4,907,726	4,907,726	5,153,113	5,410,768	5,681,307	
ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	%10.0		0	490,773	490,773	515,311	541,077	568,131	
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)			0	4,416,954	4,416,954	4,637,801	4,869,692	5,113,176	
القيمة الاستردادية للمبني									63,914,701
صافي التدفقات النقدية			0	4,416,954	4,416,954	4,637,801	4,869,692	5,113,176	63,914,701
معامل الخصم			1	0.9217	0.8495	0.7829	0.7216	0.6650	0.6650
القيمة الحالية للتدفقات النقدية			0	4,070,925	3,752,005	3,630,972	3,513,844	3,400,494	42,506,180
صافي القيمة الحالية للمبني									60,874,420
القيمة النهائية بعد التقريب									**60,875,000**

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

القيمة النهائية رقماً	60,875,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	ستون مليون وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف 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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

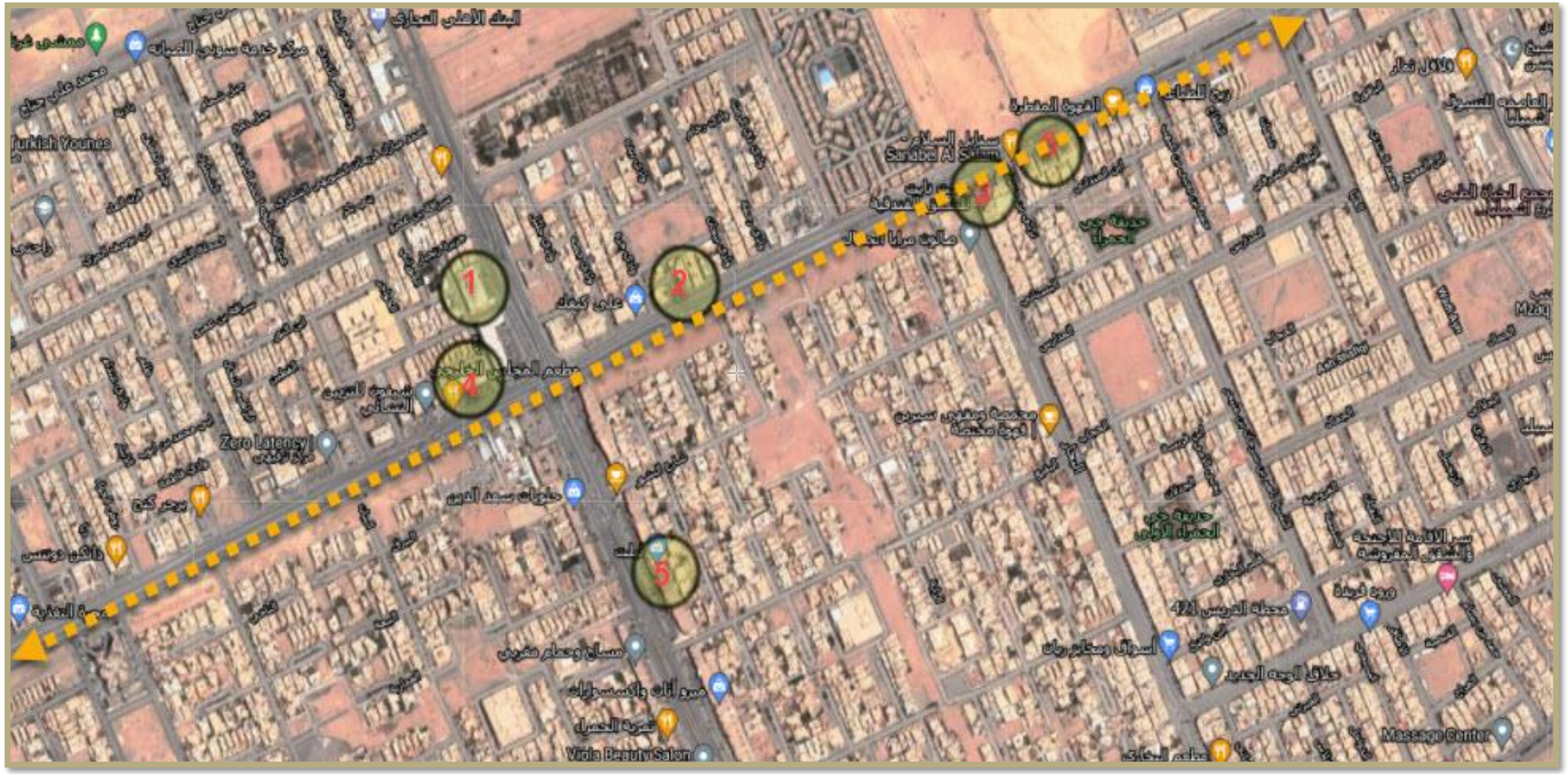
الوصف	الأسم	فئة العضوية	رقم العضوية
رئيس مجلس الإدارة	م / أحمد محمد أبابطين	زميل	1210000305
الرئيس التنفيذي	م/ عبد الله على الشويعر	زميل	1210000540

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار

شركة مفتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

5.2 صورة توضح موقع المقارانات المشابهة



- 0598764915
011410506
info@mumtalkati.com
Saudi Arabia - Riyadh

5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض

الاحداثيات الجغرافية	
N 24.78444	E 46.74878

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia - Riyadh

شركة
ممتلكاني
للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION

تقرير تقييم مبنى تجاري مكتبي

الرياض – حي الازدهار

(مركز الازدهار التجاري)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل المحدود)

الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى تجاري مكتبي (مركز الازدهار التجاري) الواقع بالرياض – حي الازدهار 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 ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم.

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

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى تجاري مكتبي بمساحة اجمالية للأرض 2,515.00 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 2021/08/01 م بمبلغ وقدره فقط (40,925,000.00) ريال سعودي ، أي أربعون مليون وتسعمائة وخمسة وعشرون ألف ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مبنى تجاري مكتبي (مركز الازدهار التجاري) بمساحة إجمالية للأرض 2,515.00 متر مربع
عنوان العقار	الرياض – حي الازدهار – مخطط رقم (1822)،قطعة رقم (566-569-568)
مساحة قطعة الأرض	2,515.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	610121039033 – 210121039034
تاريخ الصك	1437/03/16 هـ + 1437/03/16 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة الأستثمار)
تاريخ المعاينة	5/06/2021
تاريخ إصدارالتقييم	1/08/2021

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 للصندوق العقاري ، وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

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

5.1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (مركز الازدهار التجاري) لغرض التقييم الدوري للصندوق 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 التقريرعن 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".

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

7.1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل 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 و تحليل 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 والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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	33	شارع عرض 30 م
جنوبا	33	شارع عرض 15 م
شرقا	55	القطع 564 - 567
غربا	55	شارع عرض 80 م
رقم الصك	610121039023	

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	

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	غير شاغر	تجاري مكتبي
عمر العقار	إكتمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
7 سنوات	مكتمل	سبيلت وحدات + مركزي	4 ادوار
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
1	1	1	1

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة الاستثمار

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

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

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

4.4 تقدير القيمة بطريقة الاستثمار(رسملة الدخل)

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تم تقدير أيرادات 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 3,539,420.00 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 مستاجر 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 للمستاجركون 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%.

4.5 حساب القيمة بطريقة الاستثمار (رسملة الدخل).

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
النبد	القيمة الريال السعودي	الوحدة
إجمالي مجمل الدخل	3,539,420.00	ريال / سنويا
نسبة الشواغر	%0	نسبة
مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر	0	ريال / سنويا
مجمل الدخل الفعال	3,539,420.00	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	%8	نسبة
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	265,456.50	ريال / سنويا
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	3,273,963.50	ريال / سنويا
معدل الرسملة	%8	نسبة
القيمة السوقية النهائية للعقار	40,924,543.75	ريال / سنويا
القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب	40,925,000.00	ريال / سنويا

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

القيمة النهائية رقماً	40,925,000.00 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	أربعون مليون وتسعمائة وخمسة وعشرون ألف 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

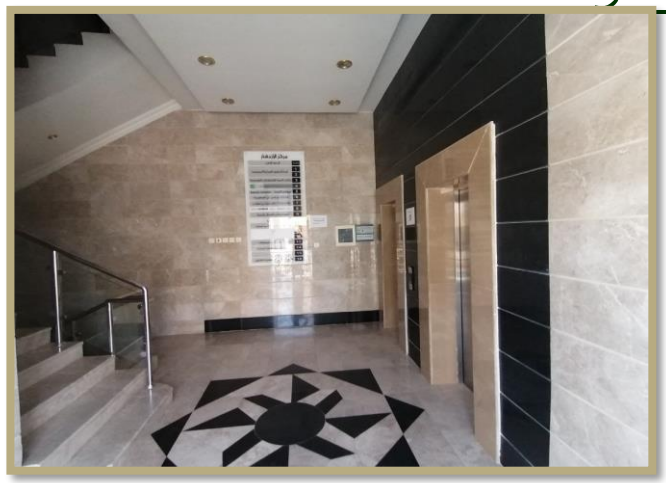
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

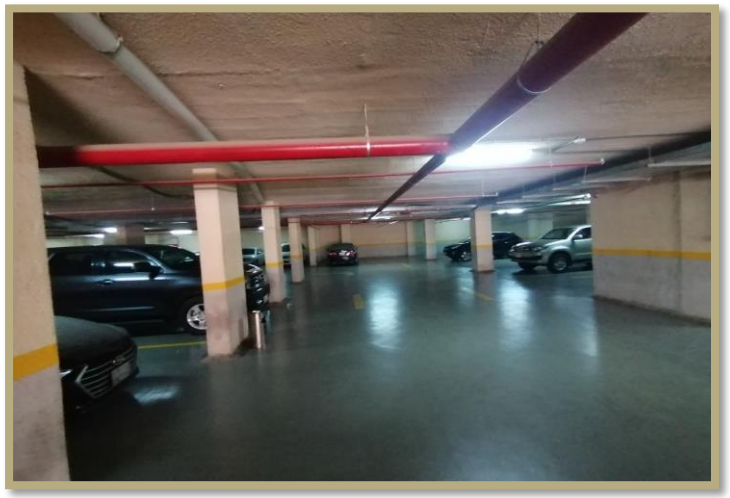
الوصف	الأسم	فئة العضوية	رقم العضوية
رئيس مجلس الإدارة	م / أحمد محمد أبابطين	زميل	1210000305
الرئيس التنفيذي	م/ عبد الله على الشويعر	زميل	1210000540

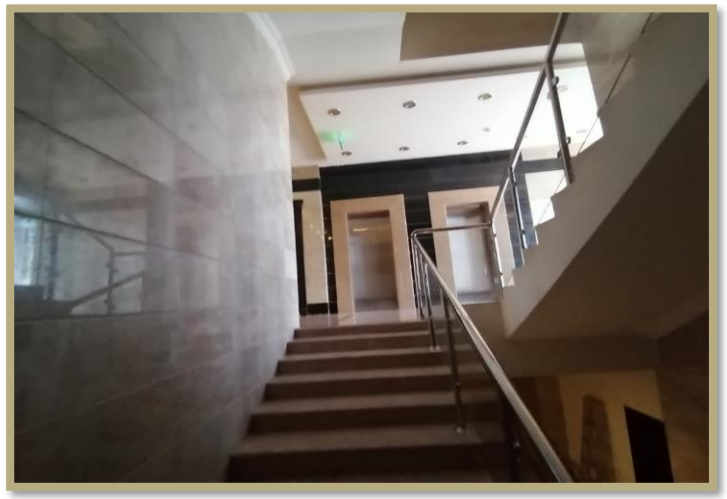
5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار

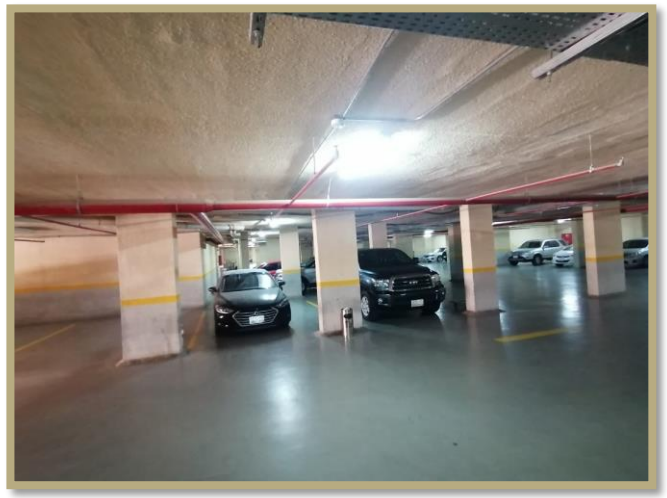
شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار



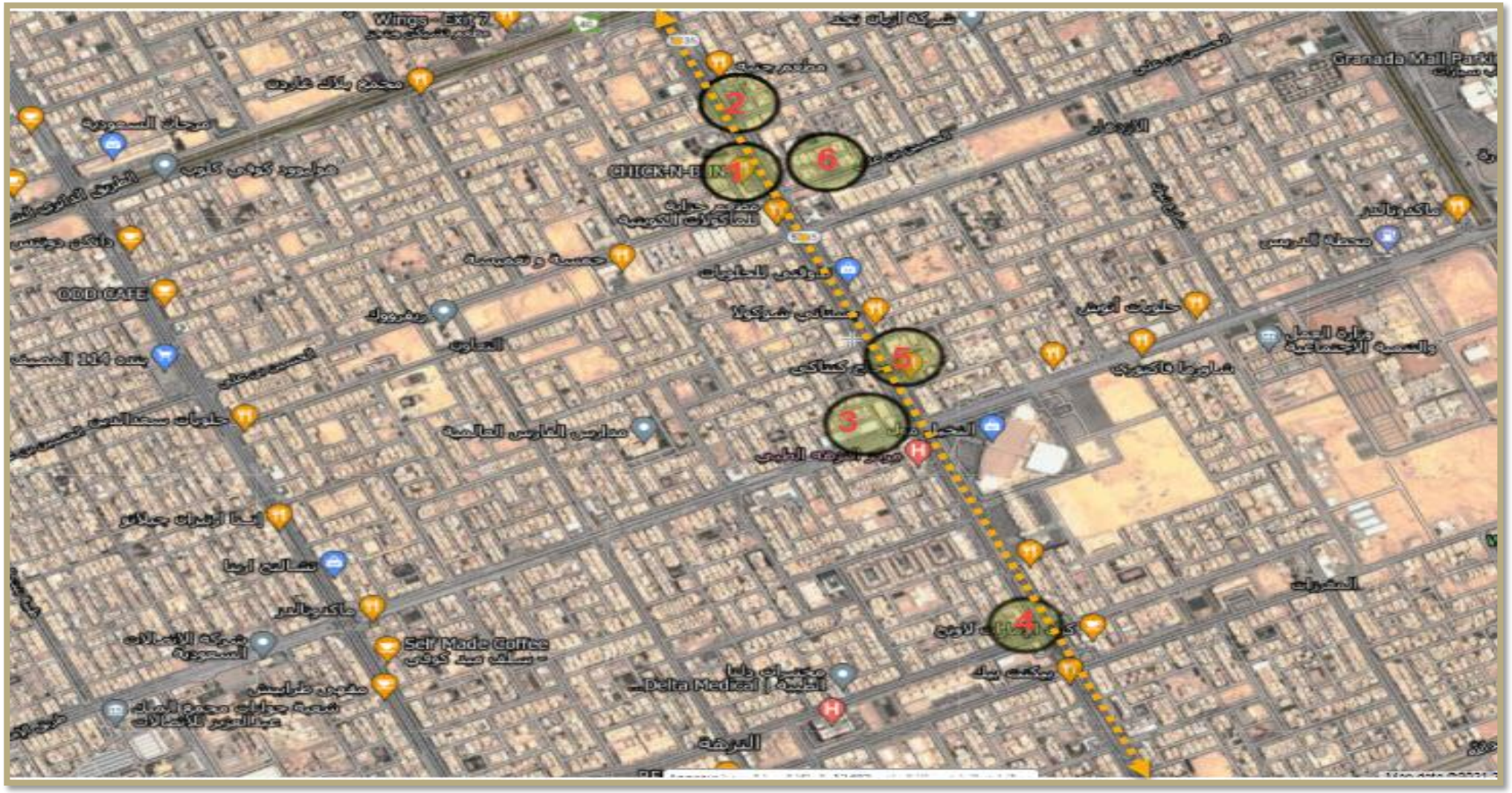






شركة مفتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

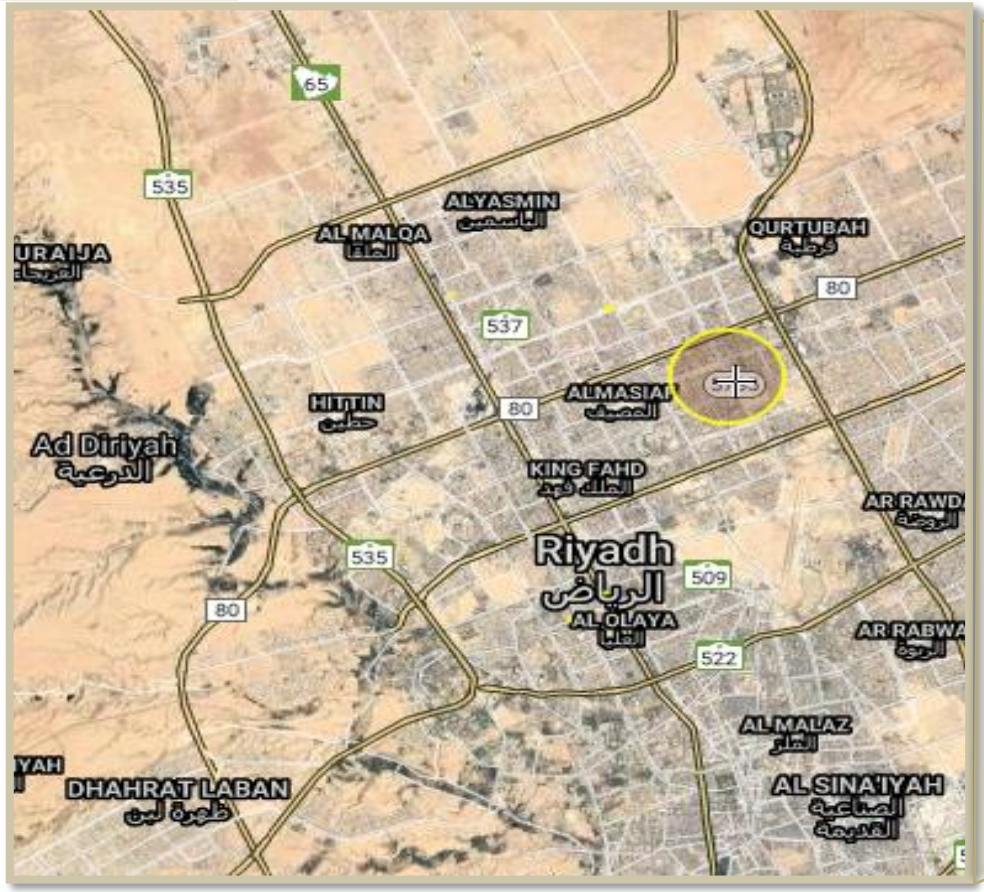
5.2 صورة توضح موقع المقارانات المشابهة



- 0598764915
011410506
info@mumtalkati.com
Saudi Arabia - Riyadh

5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض

الاحداثيات الجغرافية	
N 24.77177	E 46.71167



011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia - Riyadh

العقارات الواقعة في مدينة الدمام

م	المدينة	الحي	أسم العقار	نوع العقار	مساحة الارض م2
1	الخبر	اليرموك	فندق أسكوت كورنيش الخبر	برج (فندق)	2784
2	الدمام	الشاطئ	أبراج أنسام الشاطئ	سكني تجاري مكتبي	6300

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

تقرير تقييم مبنى سكني تجاري مكتبي

الدمام – حي الشاطئ

(أبراج أنسام الشاطئ)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل المحدود)

الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 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 ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم.

كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم راينا 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.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2021/08/01 م بمبلغ وقدره فقط (84,090,000.00) ريال سعودي ، أي أربعة وثمانون مليون وتسعون ألف ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي (أبراج أنسام الشاطئ) بمساحة إجمالية للأرض 6,300.00 متر مربع
عنوان العقار	الدمام– حي الشاطئ – مخطط رقم (337/1) – قطعة رقم (577-578-579-580)
مساحة قطعة الأرض	6,300.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	230114004659
تاريخ الصك	1437/05/12 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)
تاريخ المعاينة	05/06/2021
تاريخ إصدارالتقييم	1/08/2021

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 للصندوق العقاري ، وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي في منطقة 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 للصندوق 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 التقريرعن 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".

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

7.1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل 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 و تحليل 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 والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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
الدمام	الشاطئ	مستوى	سكني تجاري مكتبي	6,300.00 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العدل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
230114004659	1437/05/12 هـ	الدمام	داخل النطاق	(580-579-578-577-	337/1

الحدود و الاطوال		
الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالا	90	القطع 582-588
جنوبا	90	شارع عرض 8 م
شرقا	70	شارع عرض 18 م
غربا	70	شارع عرض 40 م

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

المبنى

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	يوجد شواغر	سكني تجاري
عمر العقار	إكتمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
5 سنوات	مكتمل	مركزي	7 أدوار
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
0	1	1	5

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة الاستثمار

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

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

4.3 عروض المسح

الميداني

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 االليلة (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

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

4.4 تقدير القيمة بطريقة الاستثمار(رسملة الدخل)

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تم تقدير أيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة أشغار 5% حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 8,359,998.00 ريال سعودي.

نسبة الشواغر:

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

النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار 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 8.5 %.

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

4.5 حساب القيمة بطريقة الاستثمار (رسملة الدخل)

أسلوب الدخل (طريقة الاستثمار)		
البند	القيمة الريال السعودي	الوحدة
إجمالي مجمل الدخل	8,359,998.00	ريال / سنويا
نسبة الشواغر	5%	نسبة
مجمل الدخل بعد خصم نسبة الشواغر	417999.9	ريال / سنويا
مجمل الدخل الفعال	7,941,998.10	ريال / سنويا
نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة	10%	نسبة
قيمة مصروفات التشغيل والصيانة	794,199.81	ريال / سنويا
صافي الدخل بعد خصم مصروفات التشغيل	7,147,798.29	ريال / سنويا
معدل الرسملة	8.5%	نسبة
القيمة السوقية النهائية للعقار	84,091,744.59	ريال / سنويا
القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب	84,090,000.00	ريال / سنويا

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

القيمة النهائية رقماً	84,090,000.00 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	أربعة وتسعون مليون وتسعون الف 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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

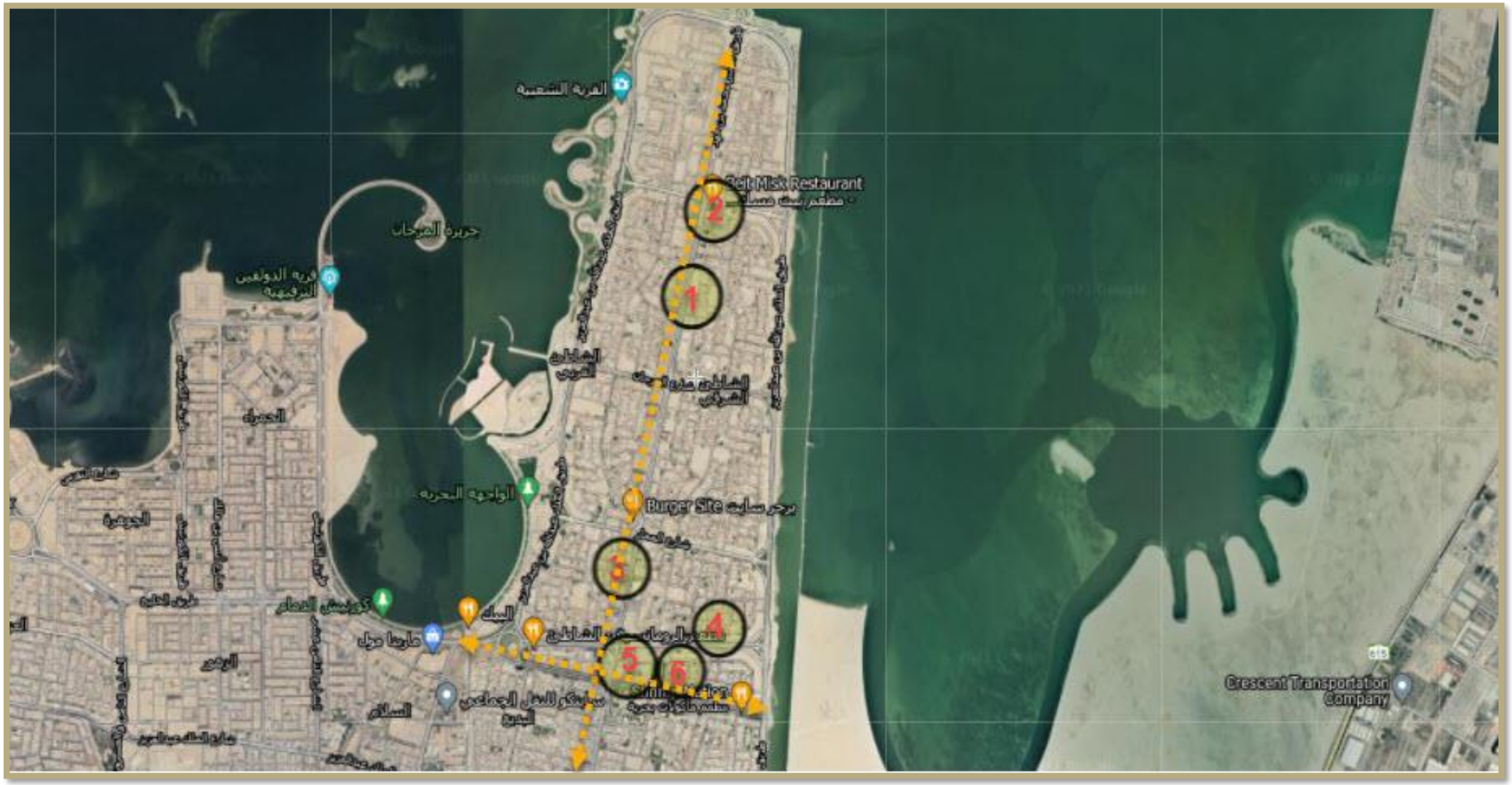
الوصف	الأسم	فئة العضوية	رقم العضوية
رئيس مجلس الإدارة	م / أحمد محمد أبابطين	زميل	1210000305
الرئيس التنفيذي	م/ عبد الله على الشويعر	زميل	1210000540

5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

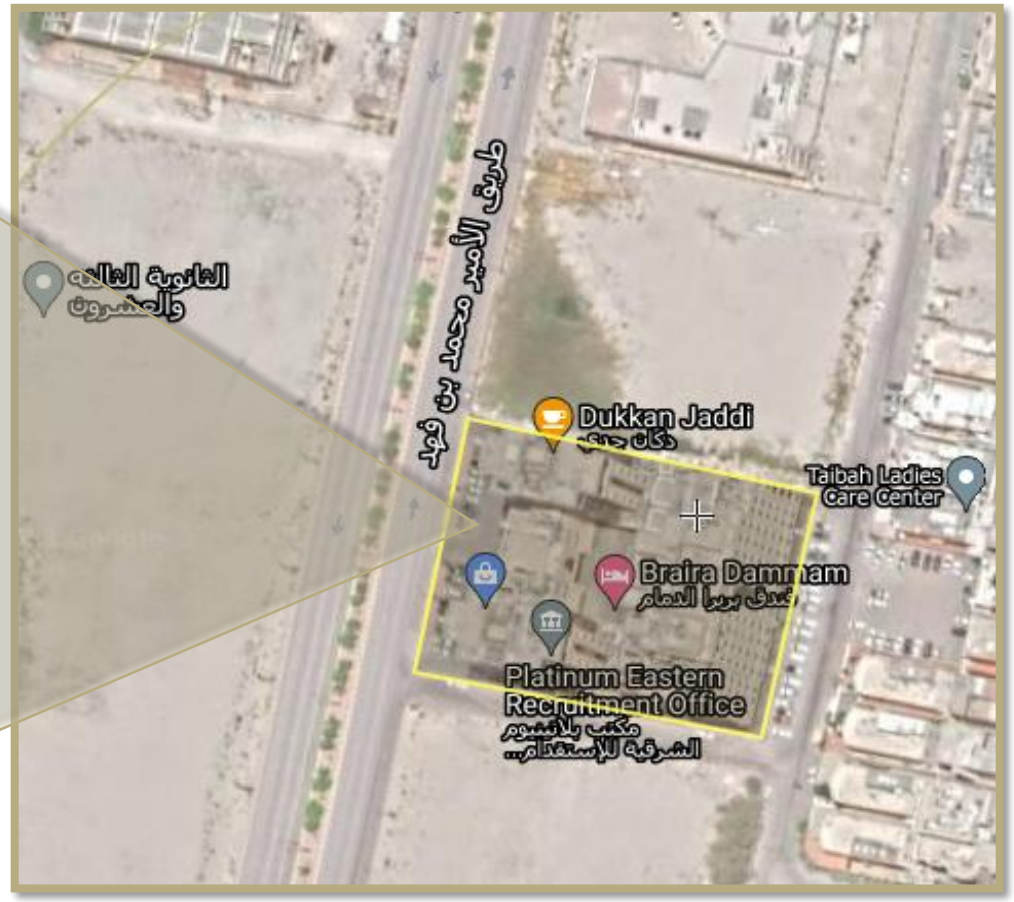
5.2 صورة توضح موقع المقارنات المشابهة



- 0598764915
011410506
info@mumtalkati.com
Saudi Arabia - Riyadh

5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض

الاحداثيات الجغرافية	
N 24.77177	E 46.71167



011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia - Riyadh

شركة
ممتلكاني
للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION

تقرير تقييم مبنى سكني تجاري مكتبي

الخبر– حي اليرموك

(فندق أسكوت)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل المحدود)

الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكني تجاري مكتبي (فندق أسكوت) الواقع بالخبر – حي اليرموك 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 ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم.

كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم راينا 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.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير فـي 2021/08/01 م

بمبلغ وقدره فقط (228,284,000.00) ريال سعودي ، أي مئتان وثمانية وعشرون مليون ومئتان واربعة وثمانون الف ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي (فندق أسكوت) بمساحة إجمالية للأرض 2,784.00 متر مربع
عنوان العقار	الخبر– حي اليرموك – مخطط رقم (2/78) – قطعة رقم (281-282)
مساحة قطعة الأرض	2,784.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	330810009411
تاريخ الصك	1437/05/08 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
تاريخ المعاينة	05/06/2021
تاريخ إصدار التقييم	1/08/2021

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

3.1 الشروط المرجعية:

تتم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات التي تم تلقيها من العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم لغرض التقييم الدوري للصندوق العقاري وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي في منطقة 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) لغرض التقييم الدوري للصندوق 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 التقريرعن 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".

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

7.1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إالا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل 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 و تحليل 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 والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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
الدمام- الخبر	اليرموك	مستوي	سكني تجاري مكتبي	2,784.00 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
330810009411	1437/05/08 هـ	الدمام	داخل النطاق	282-281	2/78

الحدود و الاطوال		
الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالا	40	شارع عرض 20 م
جنوبا	40	القطعة 283
شرقا	70	شارع عرض 45 م
غربا	70	شارع عرض 10م

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم أستخلاص مؤشر القيمة من خلال القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

4.3 عروض المسح

الميداني

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

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تتم تقدير أيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسة أشغال 70% للفنادق في السنة الاولى 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 الإشغار 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%.

4.4 جدول يوضح طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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	8.0%
معدل النمو ثابت	5%
معدل الرسملة	8.0%

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

جدول يوضح حساب القيمة السوقية بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

التدفقات النقدية الداخلة	المساحة الصافية للايجار	اجمالي الايجار (للم2)	السنوات						القيمة الاستردادية
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	
			0	1	2	3	4	5	
Estimated Rental Growth			0%	0%	0%	5%	5%	5%	
Expected Rental Income									
عدد الغرف	-	0.00	0.00	39,363,060	39,363,060	41,331,213	43,397,774	45,567,662	
ناقص معدل الشواغر				60%	50%	40%	40%	40%	
				23,617,836	19,681,530	16,532,485	17,359,109	18,227,065	
المعارض + المكاتب	200	1,650.00	0.00	330,000	330,000	346,500	363,825	382,016	
ناقص معدل الشواغر				0%	0%	0%	0%	0%	
				0	0	0	0	0	
مُجمل دخل الايجار			0.00	39,693,060	39,693,060	41,677,713	43,761,599	45,949,679	
			0	23,617,836	19,681,530	16,532,485	17,359,109	18,227,065	
اجمالي الدخل الفعلي			0	16,075,224	20,011,530	25,145,228	26,402,489	27,722,614	
ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	30.0%		0	4,822,567	6,003,459	7,543,568	7,920,747	8,316,784	
صافي الدخل التشغيلي للمبني			0	11,252,657	14,008,071	17,601,659	18,481,742	19,405,830	
القيمة الاستردادية للمبني									242,572,869
صافي التدفقات النقدية			0	11,252,657	14,008,071	17,601,659	18,481,742	19,405,830	242,572,869
معامل الخصم			1	0.9259	0.8573	0.7938	0.7350	0.6806	0.6806
القيمة الحالية للتدفقات النقدية			0	10,419,127	12,009,663	13,972,765	13,584,632	13,207,282	165,091,019
صافي القيمة الحالية للمبني									**228,284,487**
	القيمة النهائية للعقار								**228,284,000.00**

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

القيمة النهائية رقماً	228,284,000.00 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	مئتان وثمانية وعشرون مليون ومئتان وأربعة وثمانون ألف 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

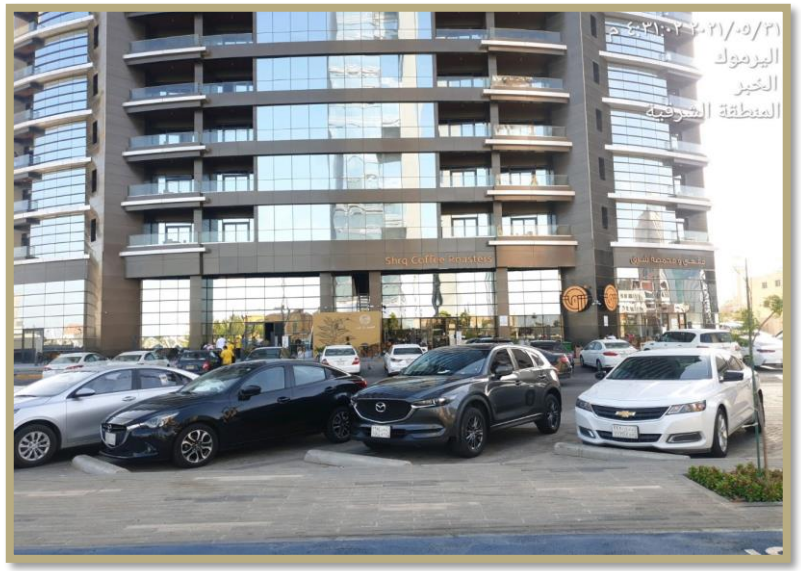
رقم العضوية / 1210000305

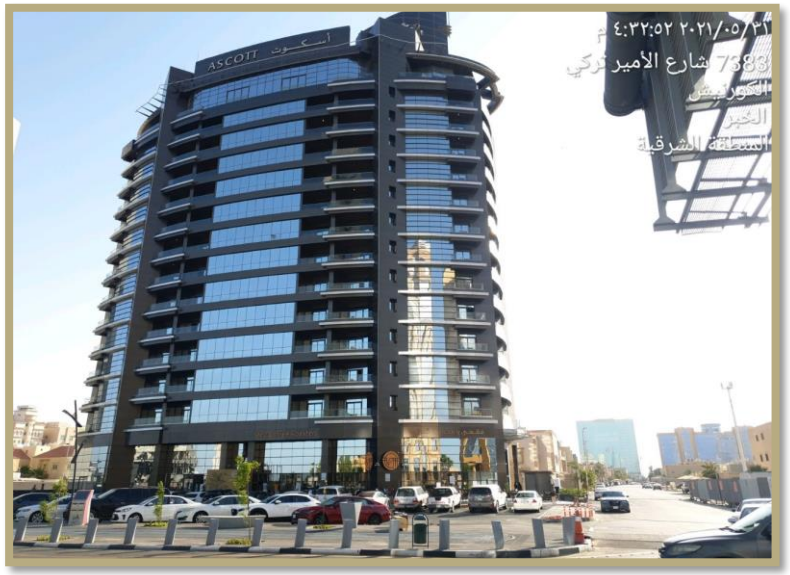
شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

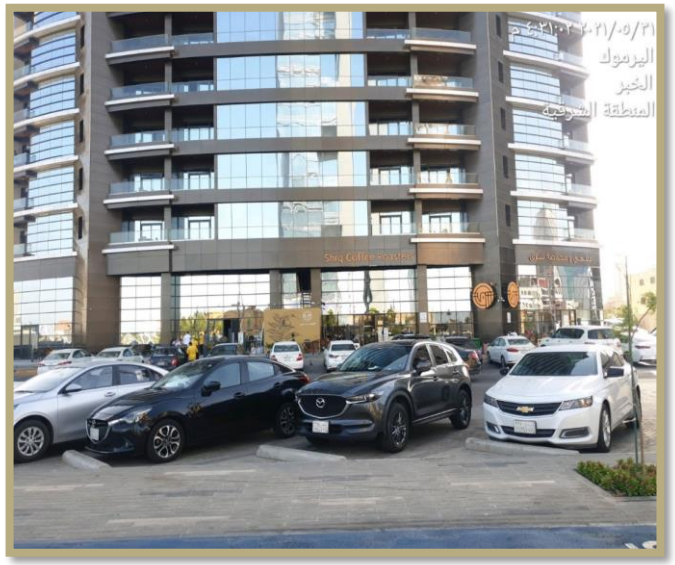
5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار

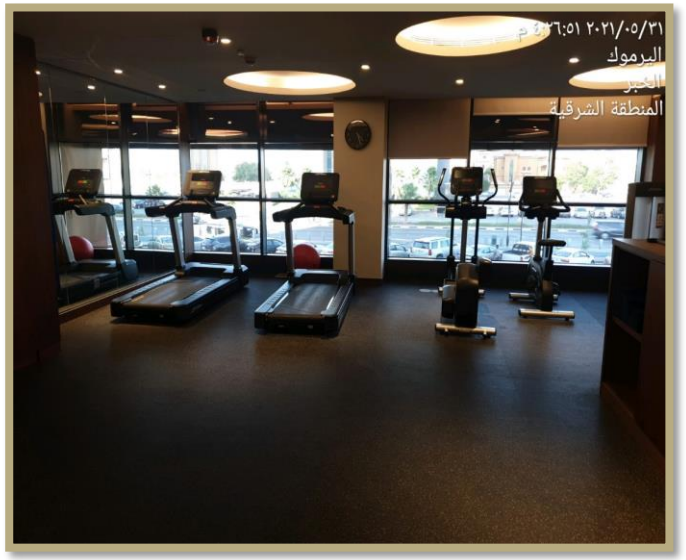




شركة مفتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

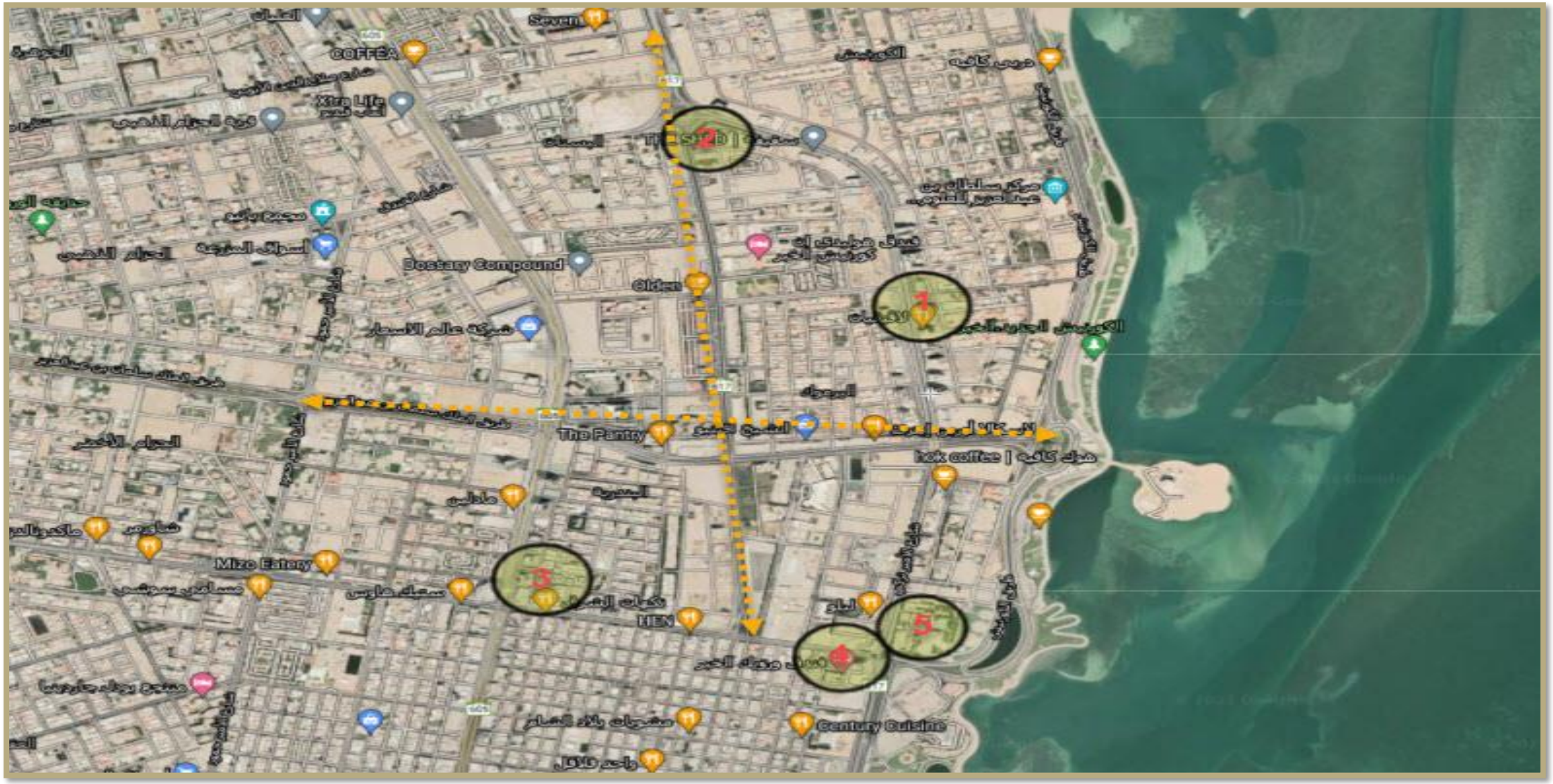
5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار





شركة مفتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

5.2 صورة توضح موقع المقارانات المشابهة



- 0598764915
011410506
info@mumtalkati.com
Saudi Arabia - Riyadh

5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض

الاحداثيات الجغرافية	
N 26.31163	E 50.22315

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia - Riyadh

العقارات الواقعة في مدينة جدة

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

تقرير مبنى سكني تجاري مكتبي

جدة – حي الروضة

(مجمع أمنية التجاري)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل المحدود)

الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكني تجاري مكتبي (مجمع 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 ورخصة البناء) وتم افتراض صحتها وعدم وجود أي اعباء تلحق بها او قد تؤثر على عملية التقييم كما حاولنا جاهدين في هذا الملخص بتقديم رأينا حول القيمة السوقية للعقار بحسب ما توفر لدينا من معلومات مقدمة من العميل.

العقار المقدر هو عبارة عن مبنى سكني تجاري بمساحة اجمالية للأرض 10,000.00 متر مربع حسب الصكوبمساحة اجمالية للمباني (حسب الرخصة).

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2021/08/01 م بمبلغ وقدره فقط (165,700,000) ريال سعودي ، مائة وخمسة وستون مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي (مجمع أمنية التجاري) بمساحة إجمالية للأرض 10,000.00 متر مربع
عنوان العقار	جدة– حي الروضة – مخطط رقم (بدون) – قطعة رقم (2/1)
مساحة قطعة الأرض	10,000.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	720208026201
تاريخ الصك	1439/10/12 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
تاريخ المعاينة	5/06/2021
تاريخ إصدارالتقييم	1/08/2021

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 للصندوق العقاري ، وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

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

5.1 الغرض من التقييم:

تقدير قيمة الملكية المطلقة للمبنى (مجمع أمنية التجاري) لغرض التقييم الدوري للصندوق 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 التقريرعن 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".

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

7.1 تاريخ التقييم:

تم استخلاص الرأي في القيمة في 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل 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 و تحليل 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 والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - الحالة السياسية:

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

بيانات الارض					
المدينة	الحي	منسوب الارض	نوع العقار	مساحة	نوع الملكية
جدة	الروضة	مستوى	سكني تجاري مكتبي	10,000 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العدل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
720208026201	1439/10/12 هـ	جدة	داخل النطاق	(2/1)	بدون

الحدود و الاطوال		
الاتجاه	الطول (م)	الحد
شمالا	100	شارع عرض 12 م
جنوبا	100	شارع عرض 32 م
شرقا	100	شارع عرض 12 م
غربا	100	شارع عرض 12 م

المبنى

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

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم أستخلاص مؤشر القيمة من خلال القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

4.3 عروض المسح

الميداني

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	--

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تم تقدير أيرادات العقار حسب الدخل الإجمالي المرفق من العميل وبافتراض صحته وبنسبة أشغار 5% لجميع السنوات وذلك تقديريا حسب البيانات المرفقة من العميل وتحليل البيانات مع السوق وان تقدير إجمالي الدخل حسب العقد هو 13,321,778.00 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 متفرق 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 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 5% 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%.

4.5 جدول يوضح طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) للفندق والمعارض	5.00%
معدل الشواغر للفندق	5%
معدل الشواغر للمعارض والمكاتب	5%
فترة التدفقات النقدية	5 years
معدل الخصم	8.5%
معدل النمو ثابت	5%
معدل الرسملة	8.0%

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

4.6 جدول يوضح حساب القيمة السوقية بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

التدفقات النقدية الداخلة	المساحة الصافية للايجار	اجمالي الايجار (للم2)	السنوات						القيمة الاستردادية
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	
			0	1	2	3	4	5	
Estimated Rental Growth			%0.0	%0.0	%0.0	%5.0	%5.0	%5.0	
Expected Rental Income									
المعارض والمكاتب	4596	1,950.00	0.00	8,962,200	8,962,200	9,410,310	9,880,826	10,374,867	
ناقص معدل الشواغر						%5.0	%5.0	%5.0	
				448,110	448,110	470,516	494,041	518,743	
الشقق السكنية	7987	585.31	0.00	4,359,578	4,359,578	4,577,557	4,806,435	5,046,756	
ناقص معدل الشواغر				%5	%5	%5	%5	%5	
				217,979	217,979	228,878	240,322	252,338	
مُجمل دخل الايجار			0.00	13,321,778	13,321,778	13,987,867	14,687,260	15,421,623	
			0	666,089	666,089	699,393	734,363	771,081	
اجمالي الدخل الفعلي			0	12,655,689	12,655,689	13,288,474	13,952,897	14,650,542	
ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	%5.0		0	632,784	632,784	664,424	697,645	732,527	
صافي الدخل التشغيلي للمبني			0	12,022,905	12,022,905	12,624,050	13,255,252	13,918,015	
القيمة الاستردادية للمبني									173,975,187
صافي التدفقات النقدية			0	12,022,905	12,022,905	12,624,050	13,255,252	13,918,015	173,975,187
معامل الخصم			1	0.9217	0.8495	0.7829	0.7216	0.6650	0.6650
القيمة الحالية للتدفقات النقدية			0	11,081,018	10,212,920	9,883,471	9,564,649	9,256,112	115,701,402
صافي القيمة الحالية للمبني									**165,699,572**
القيمة السوقية النهائية للعقار بعد التقريب									**165,700,000**

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

القيمة النهائية رقماً	165,700,000 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	مائة وخمسة وستون مليون وسبعمائة ألف 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

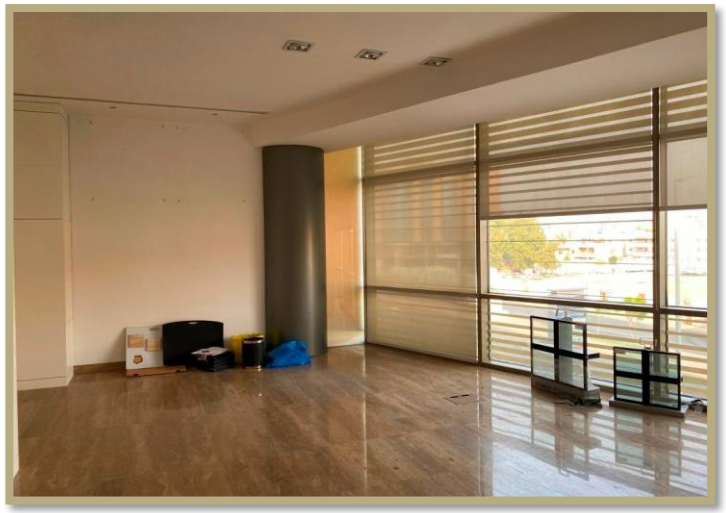
رقم العضوية / 1210000305

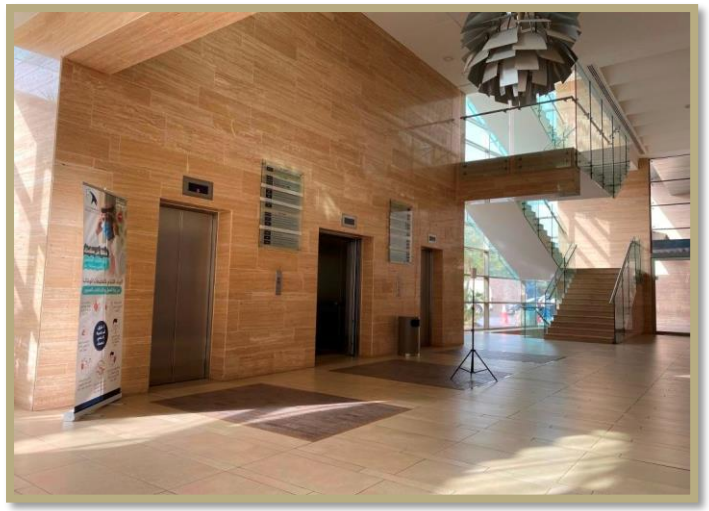
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -





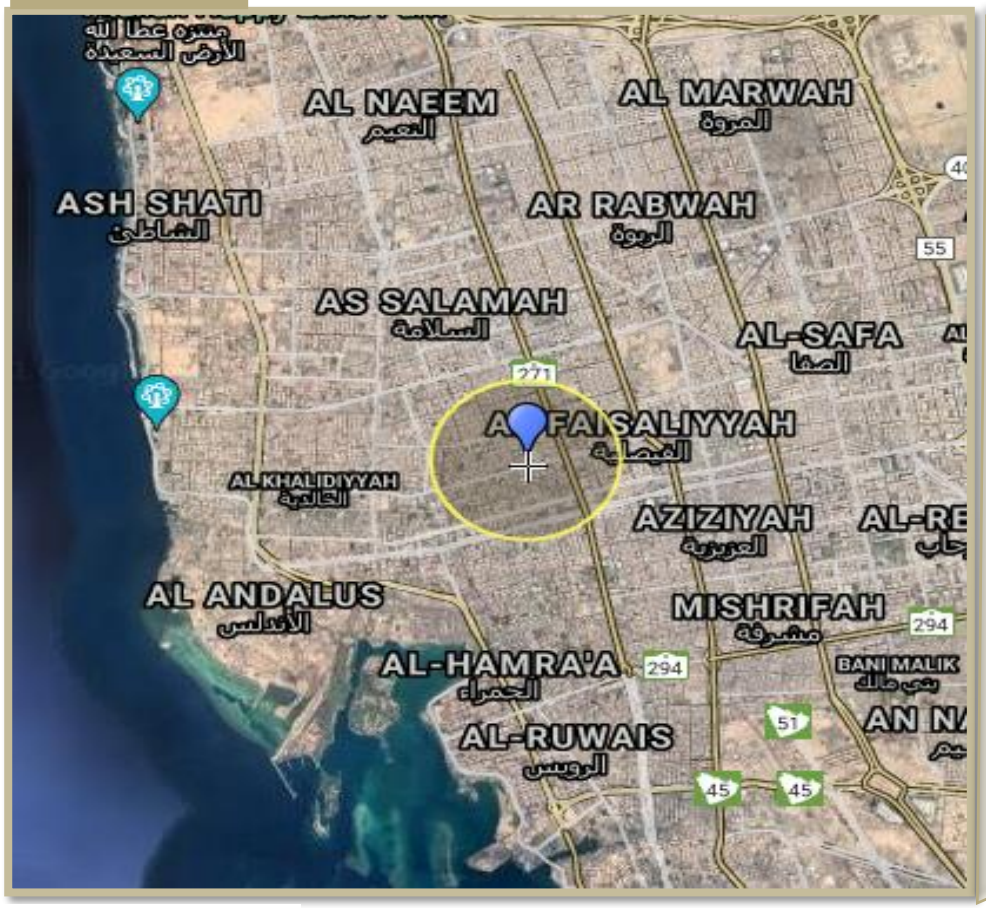
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

5.2 صورة توضح موقع المقارانات المشابهة

- 0598764915
011410506
info@mumtalkati.com
Saudi Arabia - Riyadh

5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض

الاحداثيات الجغرافية	
N 21.56337	E 39.16532



011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia - Riyadh

شركة
ممتلكاتي
للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION

تقرير مبنى سكني تجاري مكتبي

جدة – حي الأندلس

(فندق أسكوت التحلية)

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

السادة / صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل المحدود)

الموقرين

شكراً لاختياركم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري وبناء على طلبكم لتقييم مبنى سكني تجاري مكتبي (فندق أسكوت التحلية) الواقع بجدة – حي الأندلس 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 سكني تجاري بمساحة اجمالية للأرض 2,025.00 متر مربع حسب الصك وبمساحة اجمالية للمباني (حسب الرخصة).

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار محل التقييم وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير وكما هو موثق بهذا التقرير في 2021/08/01 م بمبلغ وقدره فقط (132,340,000) ريال سعودي ، مائة واثنان وثلاثون مليون وثلاثمائة وأربعون ألف ريال سعودي لا غير

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

المقيم	معد التقرير شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بترخيص رقم 808/18/323 بتاريخ 1439/07/11 هـ
العميل (صاحب التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد(مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري فقط
الغرض من التقييم	تقرير دوري للصندوق العقاري
العقار موضوع التقييم	عبارة عن أرض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي (فندق أسكوت التحلية) بمساحة إجمالية للأرض 2,025.00 متر مربع
عنوان العقار	جدة– حي الأندلس – مخطط رقم (196/ب) – قطعة رقم (15- 16- 18)
مساحة قطعة الأرض	2,025.00 متر مربع حسب الصك
مسطحات المباني	متعدد المساحات (حسب رخصة المباني)
أسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	320226008758
تاريخ الصك	1437/12/03 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
تاريخ المعاينة	5/06/2021
تاريخ إصدار التقييم	1/08/2021

011410506 - 05987649150 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 للصندوق العقاري ، وبالتالي فان هذا التقرير لا يجوز استخدامه لأي أغراض أخرى إن تقرير التقييم قد أُعد بواسطة شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 مسبقًا وتماشيا مع معايير التقييم الدولية المقيم (IVS) الصادرة في العام 2020 م ، ويقر المقيم باستقلاليته وبعدم وجود تعارض مصالح مع أي أطراف مهمة في التقييم او الأصول موضع التقييم.

4.1 تحديد العقار محل التقييم :

العقار عبارة عن ارض مقام عليها مبنى سكني تجاري مكتبي في منطقة جدة، طريق الامير 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 للصندوق 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 التقريرعن 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 15 يونيو 2021 م في حين أن تاريخ البحث والاستقصاء (المعاينة) هو 5 يونيو 2021 م وتاريخ إصدار التقرير هو 1 أغسطس 2021 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 التاجير 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 مُلوثة بيئيًا، وتم افتراض ان الصيانة والتشغيل لجزئية المكاتب والمعارض نسبة 2% من المصروفات و38% بالنسبة للفنادق وذلك حسب السائد في منطقة العقار.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2. فرضيات التقرير:

- تلتزم شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري بسرية المعلومات الواردة في التقرير.
- إن هذا التقييم مرتبط بتقدير القيمة السوقية في ظل الظروف الحالية.
- التقرير معد لغرض العميل ومستخدمين التقرير ولايجوز أستخدامه إلا في الغرض الذي أعد من أجله ولايجب توزيعه او نشره او جزء منه في أي مستند اوبيان او تعميم او اي وسيلة من وسائل الإتصالات إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ونصرح لمدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية ولانقبل إي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف أخر.
- 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 مسئوليته وشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري ليس لها أي مسئولية تجاه المستندات الخاصة بهذا العقار، وتم افتراض المستندات صحيحة وخالية من أي إلتزامات قانونية أو أي معوقات مالم تذكر بالمستندات اويصرح بها طالب التقييم كما لاتقر الشركة بدقة او اكتمال البيانات المتاحة واحيانا 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 2020 م.
- مدة هذا التقييم سارية لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إعداد هذا التقرير.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 صحيحه و اعتمدنا عليها للوصول بمخرجات هذا التقرير كما اعتمدنا على حزمة من المعلومات و البيانات الخاصة بشركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 نشرة او جزء منه الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية (IVSC) الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لعام 2020 م
الافتراضات المهمة و الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية ازاء اية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و امكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

2 المعاينة و تحليل 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 و تحليل 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 والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول الى القيمة السوقية وفقا للطرق المختارة.

5 تقدير القيمة

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

6 اعداد التقرير

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.3 تاثير أزمة كورونا على السوق العقاري:

- في تاريخ 11 مارس 2020 م صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي" مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات و الأسواق المالية العالمية و المحلية و بناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً و عالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات ومن ضمنها القطاع العقاري.
- خلال هذه الفترة الحرجة هناك تأثر واضح في الصفقات العقارية و نشاط السوق و بما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية و ذلك للوصول للقيمة النهائية للعقار والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق و قيمة العقارات
- بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقًا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية, في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013 م و عليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر و التحفظ مما هو معتاد, نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا (COVID-19) على سوق العقارات.

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.4 وضع السوق في الوقت الراهن:

في ظل ازمة كورونا واثارها على القطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية السوق العقاري غير واضح واغلب تنفيذيات البيع متوقفة والتنفيذيات المستمرة من خلال المنصات الحكومية الالكترونية لا يوجد بها تغير كبير بأسعار التقييم العقاري.

أسعار اليوم تعتمد على الأسعار قبل الازمة بسبب مؤشر السوق العقاري بالمملكة والعروض المتوفرة حالياً حيث لا يوجد تغير كبير بأسعار العقارات المعروضة في المنصات الالكترونية والمزادات الإلكترونية.

التقييم العقاري في ظل ازمة كورونا في حالة عدم اليقين بسبب وجود ضعف في تنفيذ الصفقات العقارية (يوجد تنفيذ من خلال منصة ابشر ومن خلال الموثقين الإلكترونيين ولكنها قليلة مقارنة بالوضع الطبيعي).

حظر التجول الكامل لبعض مناطق المملكة وحظر التجول الجزئي للمناطق الاخرى أثر على التقييم العقاري من خلال صعوبة وصول المقيم العقاري لموقع العقار لكن الان عادت الامور الى وضعها الطبيعي مع انتعاش السوق العقاري خصوصا بعض القرارات الجديدة مثل رفع الايقاف عن أراضي شمال الرياض والسماح بتخطيطها وتطويرها والتصرف بها.

خلال عمليات التقييم العقاري في الفترة الحالية يجب مراعاة اعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد.

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري
MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

2.5 العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

- العوامل الاقتصادية المؤثرة في ظروف السوق وفي عملية اتخاذ القرارات:

1 - 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.

2 - توافر الخدمات:

توافر الخدمات كالمدارس ، 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - الحالة السياسية:

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

بيانات الارض					
المدينة	الحي	منسوب الارض	نوع العقار	مساحة	نوع الملكية
جدة	الاندلس	مستوى	سكني تجاري مكتبي	2,025 متر مربع	ملكية مطلقة
رقم الصك	تاريخ الصك	كتابة العدل	الموقع العام	رقم القطعة	رقم المخطط التنظيمي
320226008758	1437/12/03 هـ	جدة	داخل النطاق	(15- 16- 18)	196/ب

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

بيانات العقار			
نوع البناء	حالة البناء والتشطيبات	شاغرية المبنى	استخدام المبنى
خرساني	ممتاز	غير شاغر	تجاري سكني مكتبي
عمر العقار	إكتمال البناء	نوع التكيف	عدد الاداور
5 سنوات	مكتمل	مركزي	16 أدوار
القبو	الدور الارضي	الميزانيين	الأدوار المتكررة
1	1	1	16

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

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

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

لتقدير القيمة السوقية بناءً على غرض التقييم وطبيعة العقار ، سيتم الإعتماد 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 الى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الاسلوب يتم تحديد قيمة الاصل بالرجوع إلى قيمة الايرادات او التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الاصل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم أستخلاص مؤشر القيمة من خلال القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

4.2 المسح الميداني وتحليل الدخل

تؤثر أسعار الاراضي والمكاتب والمعارض بشكل كبير في تطوير العقار وأستعمالات الاراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للأستعمالات المتنوعة ، كذلك أيضا تؤثر في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من أرتفاعات المباني والإرتدادات ، ايضا نجد ان جمع البيانات من واقع السوق صعب جداً كون السوق السعودي يصعب فيه جمع المعلومات بدقة وتم أخذ بعض المقارنات وتحليلها كتجسيد للسوق والمقارنات هي:

011410506 - 5987649150 info@mumtalkati.com Saudi Arabia - Riyadh

الميداني

م	المدينة	الحي	الاسم	نوع العقار	المساحة متر مربع	سعر الليلة ر.س	سعر المتر	إجمالي القيمة	عدد النجوم	نوع العرض	الاحداثيات	ملاحظات
1	جدة	الاندلس	ايبس مركز مدينة جدة	فندق	55	560	--	--	3	عرض للايجار	21.552996 39.173453	ستديو قياسي
2	جدة	الاندلس	نوفوتيل تاليا	فندق	36	440	--	--	4	عرض للايجار	21.555127 39.172317	سوبيريور
3	جدة	الاندلس	--	معارض	143	--	2,343	335,000	--	عرض للايجار	21.553891 39.168224	--
4	جدة	الاندلس	--	معارض	180	--	1,639	295,000	--	عرض للايجار	21.554073 39.168822	--
5	جدة	الاندلس	--	معارض	300	--	1,500	450,000	--	عرض للايجار	21.555225 39.172745	--
6	جدة	الاندلس	--	معارض	180	--	1666	300,000	--	عرض للايجار	21.553954 39.172754	--
7	جدة	الاندلس	--	معارض	280	--	1535	280,000	--	عرض للايجار	21.553598 39.1682458	--

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

أفتراضات التقييم:

إيردات العقار:

تم تقدير أيرادات 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 10,800,000.00 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 مستاجر 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 للمستاجركون 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%.

4.5 جدول يوضح طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية	
معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية) للفندق والمعارض	0%
معدل الشواغر للفندق	0%
معدل الشواغر للمعارض والمكاتب	7%
فترة التدفقات النقدية	5 years
معدل الخصم	8.5%
معدل النمو ثابت	0%
معدل الرسملة	8.0%

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

4.6 جدول يوضح حساب القيمة السوقية بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

التدفقات النقدية الداخلة	المساحة الصافية للايجار	اجمالي الايجار (للم2)	السنوات						القيمة الاستردادية
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	
			0	1	2	3	4	5	
Estimated Rental Growth			%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	%0.0	
Expected Rental Income									
المساحة التأجيرية للفندق	13,365.00	0.00	0.00	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	9,000,000	
ناقص معدل الشواغر				%0	%0	%0	%0	%0	
				0	0	0	0	0	
المعارض والمكاتب	13365	134.68	0.00	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	
ناقص معدل الشواغر				%0	%0	%0	%0	%0	
				0	0	0	0	0	
مُجمل دخل الايجار			0.00	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	
			0	0	0	0	0	0	
اجمالي الدخل الفعلي			0	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	
ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	%0.0		0	0	0	0	0	0	
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)			0	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	
القيمة الاستردادية للمبنى									135,000,000
صافي التدفقات النقدية			0	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	135,000,000
معامل الخصم			1	0.9217	0.8495	0.7829	0.7216	0.6650	0.6650
القيمة الحالية للتدفقات النقدية			0	9,953,917	9,174,117	8,455,407	7,793,002	7,182,491	89,781,132
صافي القيمة الحالية للمبني									**132,340,067**
			القيمة السوقية النهائية للعقار						**132,340,000**

شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري MUMTALKATI REAL ESTATE EVALUATION
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

القيمة النهائية رقماً	132,340,000.00 ريال سعودي
القيمة النهائية كتابة	مائة واثنان وثلاثون مليون وثلاثمائة وأربعون ألف ريال سعودي فقط لا غير

اعتماد التقرير

الرئيس التنفيذي

م/ عبد الله بن علي الشويعر

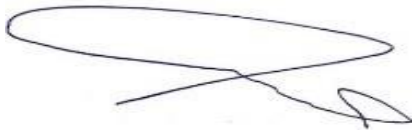
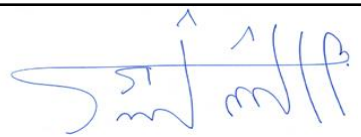
رقم العضوية / 1210000540

رئيس مجلس الإدارة

م/ أحمد بن محمد أبابطين

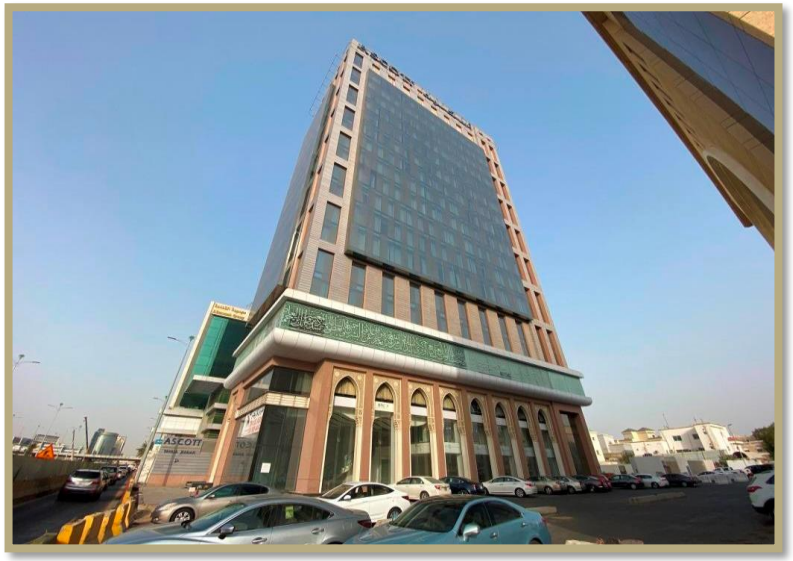
رقم العضوية / 1210000305

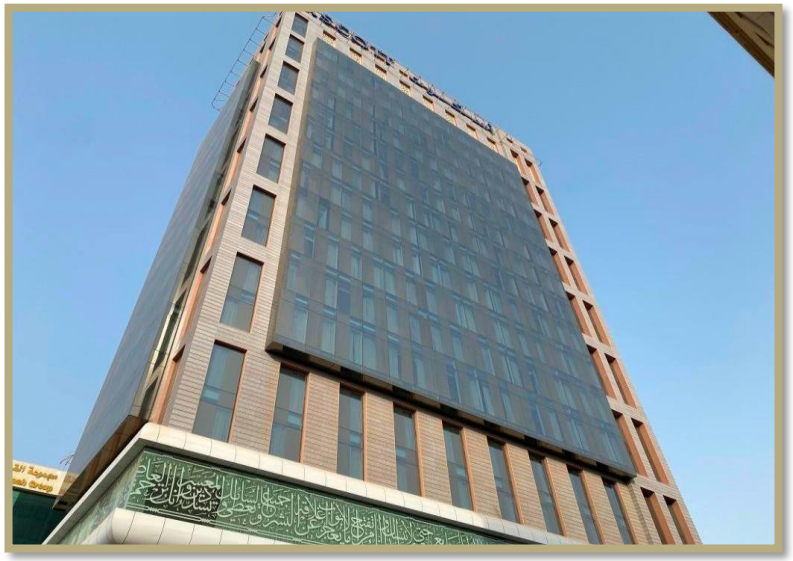
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

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

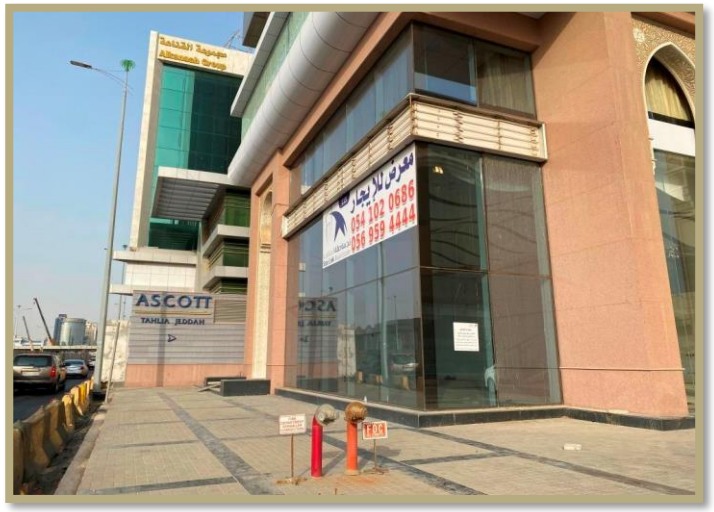
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

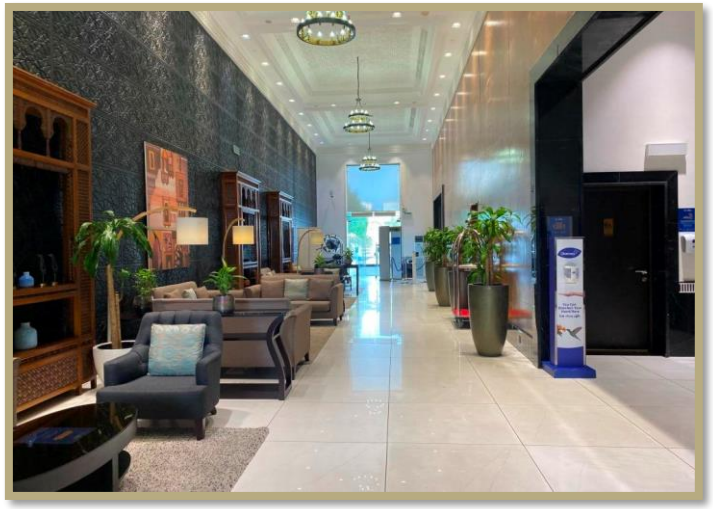
5.1 مسح فتوغرافي يوضح العقار

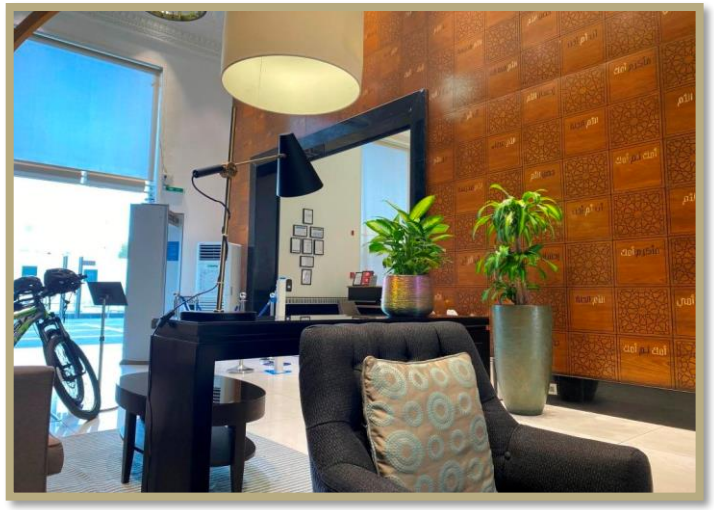




شركة مفتلكاتي للتقييم العقاري
011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

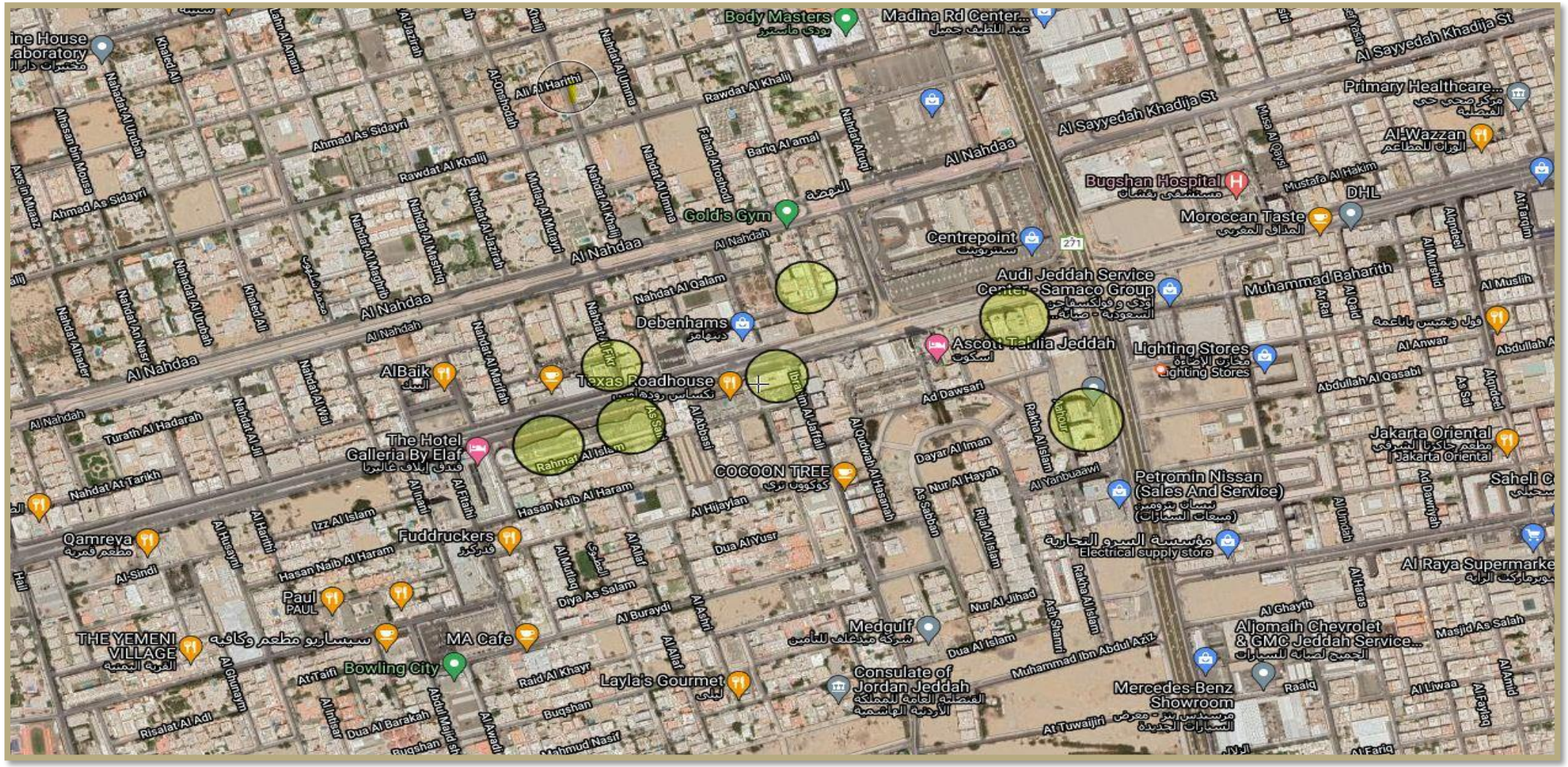

ASCOTT
TAHLIA JEDDAH





ASCOTT

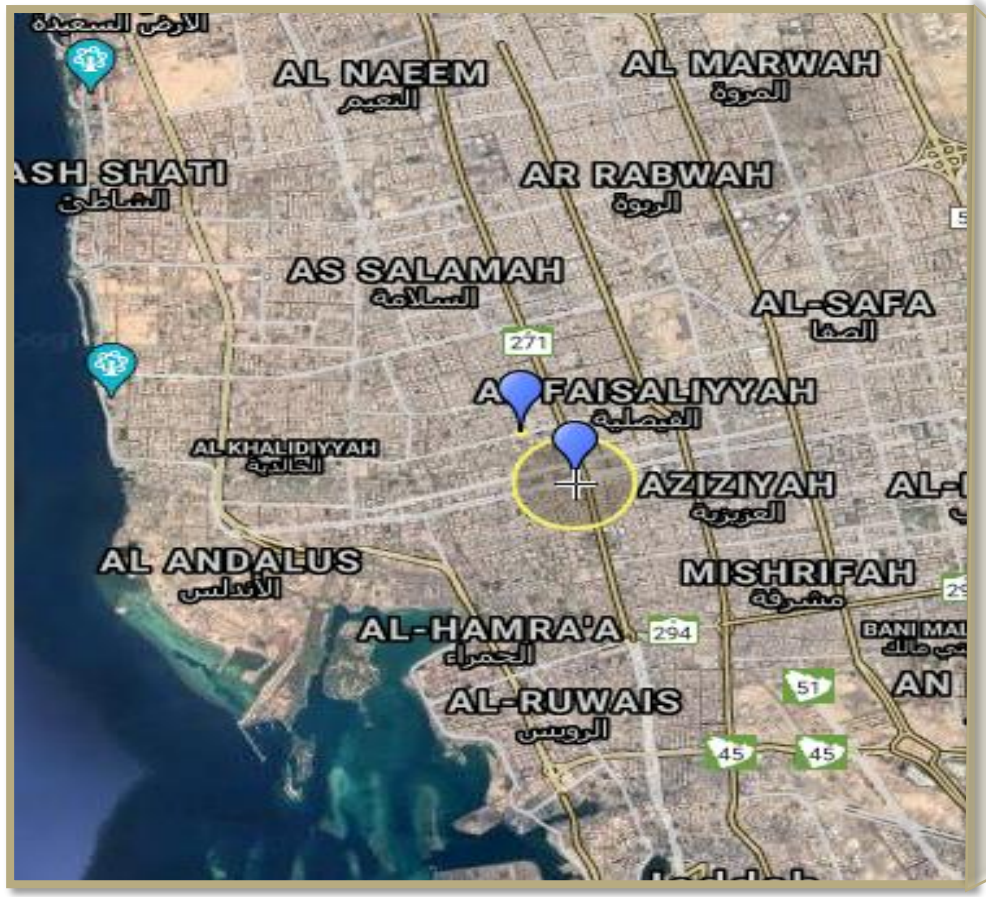
5.2 صورة توضح موقع المقارانات المشابهة



- 0598764915
011410506
info@mumtalkati.com
Saudi Arabia - Riyadh

5.3 صورة توضح موقع العقار من مدينة الرياض

الاحداثيات الجغرافية	
N 21.55511	E 39.17240



011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia - Riyadh

الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن:

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها.
- ليس لمقيمي شركة ممتلكاتي للتقييم العقاري 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 العقاري ، نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ، وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه.

info@mumtalkati.com
الإيميل

011410506 - 0598764915
الجوال – الرقم الثابت

المملكة العربية السعودية - الرياض – حي الملقا – طريق الأمير محمد بن سعد بن عبد العزيز

011410506 - 0598764915 info@mumtalkati.co Saudi Arabia -

الرياض – حي الملقا – طريق الأمير محمد بن سعد بن عبد العزيز

info@mumtalkati.com

+966598764915