



تقرير تقييم دوري

مقدمة الى :
صندوق الرياض ريت (شركة الرياض للدخل العقاري)



م 2021 / 02 / 14





المقدمة

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 08/05/2020 م لتقدير عقارات داخل المملكة العربية السعودية في مدينة الرياض - جدة - الدمام - الخبر للصكوك رقم (15) 310123030485 - 610410033415 - 310106050806/310107044372- 810116043304 23011400659 - 310121040033 - 32022600758 - 210121039034/610121039033 - 310106050806/310107044372- 810116043304 - 330810009411) فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصول ومراجعة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول الى قيمة العقارات المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجَرَأ .

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 باركود بتقييم الأصول موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 10/10/2020 م لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري (الرياض ريت) ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير .
تاريخ نفاذ القيمة :	2020/12/31 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

تملك باركود كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول ، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب ، وبناء على ذلك قبلت المهمة .

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2020 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة الرسملة المباشرة و طريقة التدفقات النقدية المخصومة & أسلوب التكلفة طريقة التكلفة أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية & أسلوب التكلفة هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لا يدفع مقابل حصوله على أقل ما أكثر من تكلفة الحصول على أقل آخر له منفعة مساوية ، سواء عن طريق الشراء او البناء .

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS 2020):

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو التزامات في تاريخ التقييم بين مشترٌ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمته دون قسر أو إجبار .



5 - حدود المعاينة والفحص:

لتنفيذ مهمته التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة لها، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني.

6 مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق الملك :

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

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

بموجب المستندات المستلمة من العميل تم افتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العقارات تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار استناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس شوارع العقارات المقيمة فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة الاستخدام العقارات حيث تعد أراضي العقارات محل تقريرنا هذا الاستخدام : تجاري سكني مكتبي

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

تم استلام وثيقة تأمين للعقارات محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية تحفظ فيها أصول الحياة والشفافية والمهنية ، من غير تأثير خارجي ألي طرف كان.

12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

يعد هذا التقرير شكل ومضموناً ملكية فكرية لشركة باركود ، ولا يجوز لأي طرف - يشمل هذا صاحب الطلب والمستفيد من التقرير - أن يعيد نشر كل أو بعض أجزاء التقرير دون الحصول على موافقة خطية من الشركة .

13 - السرية وحفظ المعلومات :

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

14 - أعضاء فريق التقييم :

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

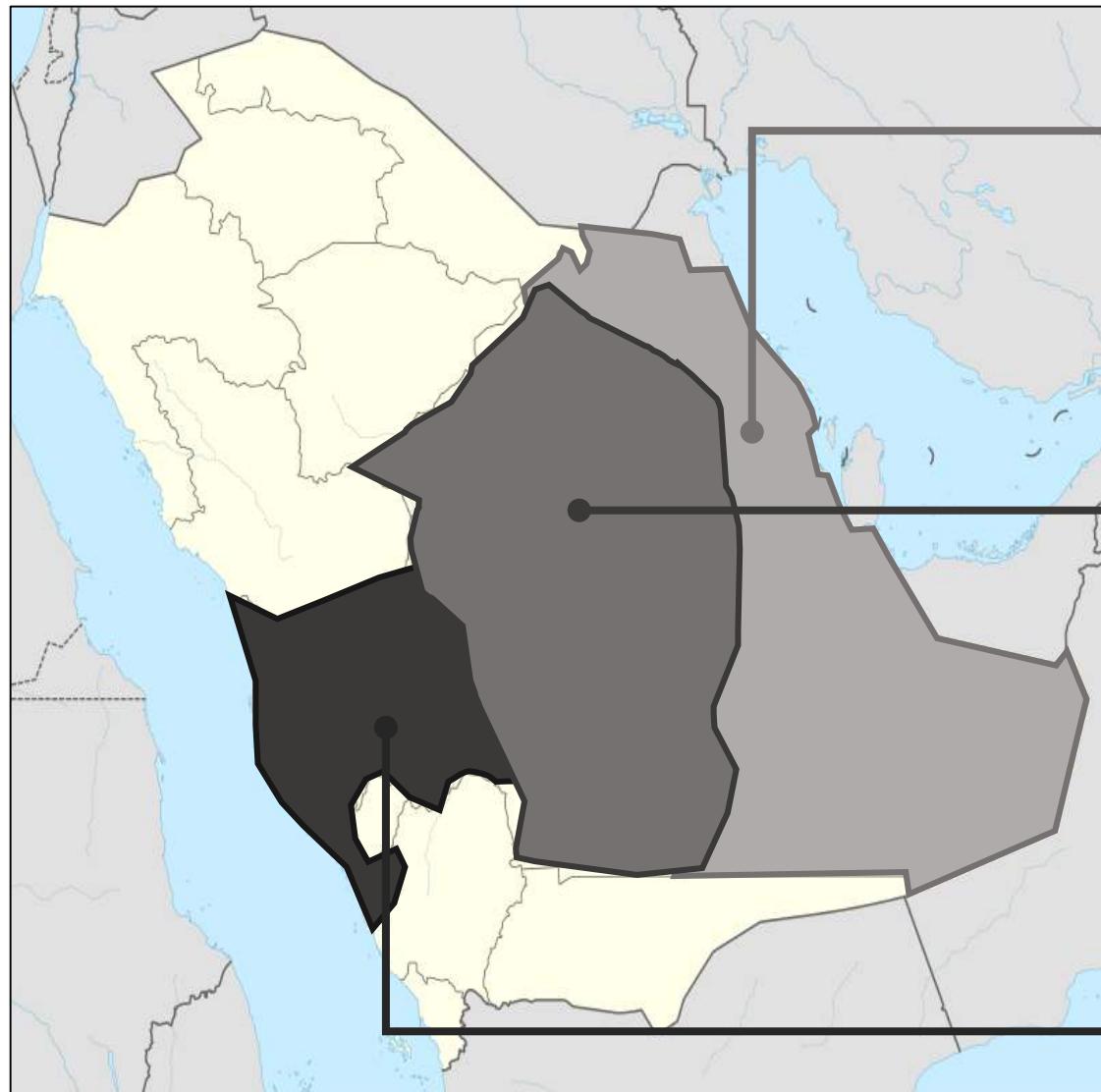
الاسم	رقم العضوية	فئة العضوية	التوقيع
عبدالكريم أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
سلطان بن أحمد الحذيفي	1220000056	أساسي مؤقت - فرع العقار	
صالح محمد الريمي	1220000123	أساسي مؤقت - فرع العقار	
حسان عبدالقادر عتيق	1210000054	مؤقت - فرع العقار	
ماجد الغامدي	1210001119	أساسي مؤقت - فرع العقار	
عبدالكريم نزيه شيخ	1210001409	منتسب - فرع العقار	



باركود
BARCODE

966 1 4000111

خريطة العقارات



المنطقة الشرقية :

- الدمام
- 2- فندق أسكوت كورنيش الخبر
- 1- أبراج أنسام الشاطئ

المنطقة الوسطى:

- الرياض
- 1- ذي ريز دنس
- 2- فيفيندا موسى بن نصیر
- 3- فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية
- 4- الجامعة السعودية الالكترونية
- 5- أبراج الفرسان
- 6- برج العليا 1
- 7- مركز الازدهار التجاري
- 8- المركز المتميز

المنطقة الغربية:

- جدة
- 1- فندق أسكوت التحلية
- 2- مجمع أممية التجاري



ملخص تقرير تقييم

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري لصندوق عقاري	الغرض من التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة - طريقة التدفقات النقدية & أسلوب التكلفة - طريقة التكلفة	أسلوب وطريقة التقييم
ذي ريز دنس (148,600,000)	القيمة المقدرة (السوقية) للعقارات
فييفيندا موسى بن نصیر (43,750,000)	
فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية (693,310,000)	
الجامعة السعودية الإلكترونية (142,500,000)	
أبراج الفرسان (83,460,000)	
برج العليا 1 (68,425,000)	
مركز الازدهار التجاري (39,230,000)	
(58,855,000)	
فندق أسكوت كورنيش الخبر (228,297,000)	
أبراج أنسام الشاطئ (83,160,000)	
مجمع أمنية التجاري (162,590,000)	
فندق أسكوت التحلية (134,360,000)	
2020 \ 10 \ 22	تاريخ التعميد
2020 \ 10 \ 25	تاريخ المعاينة
2020 \ 12 \ 31	تاريخ نفاذ القيمة
القيمة السوقية	أساس القيمة
1,886,537,000 ريال	القيمة الإجمالية للعقار رقماً
مليار وثمانمائة وستة وثمانون مليون وخمسماة وسبعة وثلاثون ألف ريال فقط لغير القيمة الإجمالية للعقار كتابة	القيمة الإجمالية للعقار كتابة



باركود
BARCODE

966 1 4000111

التقييم في حالة عدم اليقين وأزمة فايروس كورونا

تعد أزمة كورونا أزمة طارئة لا يوجد مثيل لها سابق مما يزيد من حالة عدم اليقين في التقييم وبناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وذلك وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية ، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان "التقييم في حالة عدم اليقين" و التي صدرت في عام 2013. و عليه فإننا توضينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ بما هو معتمد، نظراً لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلاً عند تغير الظروف الحالية .

حالة عدم اليقين

- حالة عدم اليقين يكون في مرحلة زمنية محددة ، اذا كان مرتبطة بالوقت وهذا مثل ما يحدث حاليا في ظل الظروف الحالية (كورونا) والتي قد تمتد لعدة أشهر قادمه أو حتى لمدة سنة من الآن .
- يرتبط حالة عدم اليقين في توفر المعلومات اللازمة للمقيم مثل العقارات المقارنة وحركة السوق وتحوله من الحالة النشطة الى حالة راكده أو متوقفه في أنشطة البيع والشراء والتأجير .
- حالة عدم اليقين يكون أشمل من المخاطر حيث ان عدم اليقين قد ينطبق على احد مكونات المخاطر مثل معامل الخصم أو العائد ونحو ذلك من العوامل



أزمة فيروس كورونا والمخاطر المحتملة:

يصف العديد من الاقتصاديين جائحة فيروس كورونا بأنها أقسى أزمة تمر على الاقتصاد منذ الحرب العالمية الثانية ولا شك بأننا ما زلنا غير مدركين لكافحة ما تحمله من مخاطر وآثار على السوق سواء العالمي أو السعودي بشكل خاص. وسيكون لها تأثير على سلوكيات المستهلكين والمستثمرين وذلك حتى بعد انكشافها. ويعد التباعد الاجتماعي والحجر المنزلي وتوجيهه الانفاق الحكومي إلى القطاع الصحي من أبرز الإجراءات المؤثرة على الاقتصاد في تلك الأزمة.

ومن أبرز المخاطر المتوقعة على قطاع التجزئة والمكتبي والسكنى التالي:

تغير سلوك المستهلك:

أدى الحجر المنزلي إلى تحول العديد من المستهلكين إلى سوق التجارة الالكترونية، وقد لا يرجع عدد منهم إلى التسوق التقليدي ويستغنى عنه بالتسوق الالكتروني. وذلك يشكل خطرا على المدى الطويل على قطاع التجزئة التقليدي وهو ما قد يؤدي إلى انخفاض الطلب على الأصول العقارية وأنخفاض قيمتها الإيجارية.

زيادة نسبة الشواغر في العقارات:

وذلك بسبب خروج العديد من المستأجرين الحاليين نظراً لأنخفاض الدخل، مع عدم سهولة التعاقد مع مستأجرين جدد لأنخفاض الطلب.

رفع نسبة ضريبة القيمة المضافة:

من ٥٪ إلى ١٥٪ سيؤدي إلى رفع التكلفة على المستأجرين. وقد يؤدي ذلك إلى المطالبة بخفض القيمة الإيجارية لمعادلة ارتفاع نسبة الضريبة.

مخاطر توقف العديد من الأنشطة عن العمل:

والتي يعتبر أصحابها من المستأجرين الرئيسيين مثل صالات السينما والأندية الرياضية مما سيؤدي إلى توقف دخلهم وذلك حتى السماح للعودة بمزاولة النشاط. انخفاض دخل المستأجرين: أدت الأزمة إلى انخفاض عوائد المستأجرين وذلك لعدة أسباب منها:

1. تقليص ساعات العمل نظراً لظروف الحجر الكلي أو الجزئي
2. اشتراطات التباعد الاجتماعي والتي حددت من عدد المتسوقين في المعرض في نفس الوقت
3. قلة المعروض وذلك بسبب تراجع الإنتاج العالمي مما أدى إلى عدم توفر العديد من البضائع الكمالية حيث سيؤدي انخفاض دخل المستأجرين إلى المخاطر المتوقعة التالية:

- التعثر عن السداد لدى العديد من المستأجرين .
- طلبات خفض القيمة الإيجارية من قبل العديد من المستأجرين .
- تعتمد العديد من العقود على تحديد الأجرة بنسبة معينة من الدخل، وسيؤدي انخفاض الدخل إلى انخفاض الأجرة .



العقارات الواقعة في مدينة الرياض



باركود
BARCODE

966 1 4000111

العقارات الواقعة في مدينة الرياض

1	ذي ريز دنس
2	فييفيندا موسى بن نصير
3	فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية
4	الجامعة السعودية الإلكترونية
5	أبراج الفرسان
6	برج العليا 1
7	مركز الازدهار التجاري
8	المركز المتميز



بارکوڈ
BARCODE

966 1 4000111

ذی ریز دنس

ذی ریز دنس

1

ذي ريزنس

1





باركود
BARCODE

966 1 4000111

ذي ريز دنس



ذي ريز دنس	
مبنى تجاري سكني مكتبي	نوع العقار
2م 15,000.00	مساحة الأرض
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحده واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير	
شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الرياض ، حي حطين ، مخطط رقم(بدون) ، قطعة رقم (بدون)	عنوان العقار
مبني تجاري سكني مكتبي	نوع العقار
2م 15,000.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
310106050806 - 310107044372	رقم الصك
1438/08/25	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
م 2020/10/22	تاريخ التعميد
م 2020/10/25	تاريخ المعاينة
م 2020/12/31	تاريخ نفاذ القيمة
148,591,875 ريال	القيمة النهاائية رقمـاً
مائة وثمانية وأربعون مليون وخمسمائة وواحد وتسعون ألف وثمانمائة وخمسة وسبعون ريال فقط لا غير	القيمة النهاائية كتابة
148,600,000 ريال	القيمة النهاائية رقمـاً بعد التقرير
مائة وثمانية وأربعون مليون وستمائة ألف ريال فقط لا غير	القيمة النهاائية كتابة بعد التقرير

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقدير "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التتحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. تم افتراض الصيانة و التشغيل لجزئية المكاتب و المعارض فقط و تم افتراض تحمل المستأجر للفلل الفندقة لكامل مصاريف الصيانة و التشغيل لجزئية الفلل الفندقة .
2. الصيانة الدورية و التشغيل بحالة فعالة لحفظ على الدخل .
3. لم يتم الاطلاع على عقود التأجير الخاصة بالعقارات وتم الاعتماد على البيانات الواردة من العميل و مطابقتها مع اسعار السوق و افتراض صحتها

العرض والطلب والمخاطر:

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) أدت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التأجري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حواجز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف و تقليل نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبة حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديد المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في الرياض حيث تم إنجاز ١٤٤ ألف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2021 م بعد ما تم إنجاز ما يقارب ٦٦٠ متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاد - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفاك - برج رافال سكاي جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو .



بيانات العقار

بيانات العقار

مبني تجاري سكني مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

310106050806 - 310107044372

رقم الصك

هـ1438/08/25

تاريخ الصك

1436/7711

رقم رخصة البناء

هـ1436/05/18

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي حطين

الحي

-

اسم المخطط

بدون

رقم المخطط

-

رقم البلوك

بدون

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.75441 E46.58665

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات الأرض



تجاري سكني مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
2م 15,000.00	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والاطوال

الجهة	طول الظلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	م 144	شارع	م 80	الامير محمد بن سلمان
جنوبا	م 144	شارع	م 15	-
شرقا	م 94	شارع	م 15	-
غربا	م 94	شارع	م 20	-



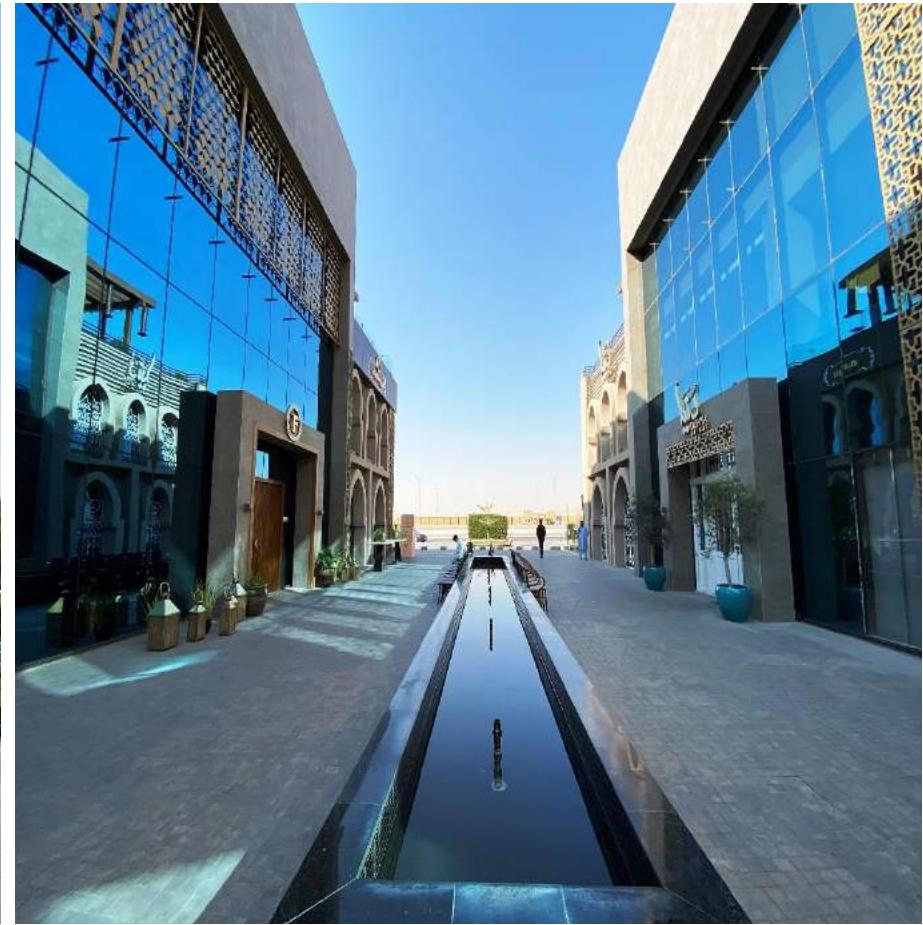
بيانات المبني والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبني
1	الأدوار المتكررة	تجاري سكني مكتبي	استخدام المبني
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	3 سنوات	عمر المبني حسب رخصة البناء
جبس مستويات	تشطيب الأسقف	3 أدوار	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركري	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

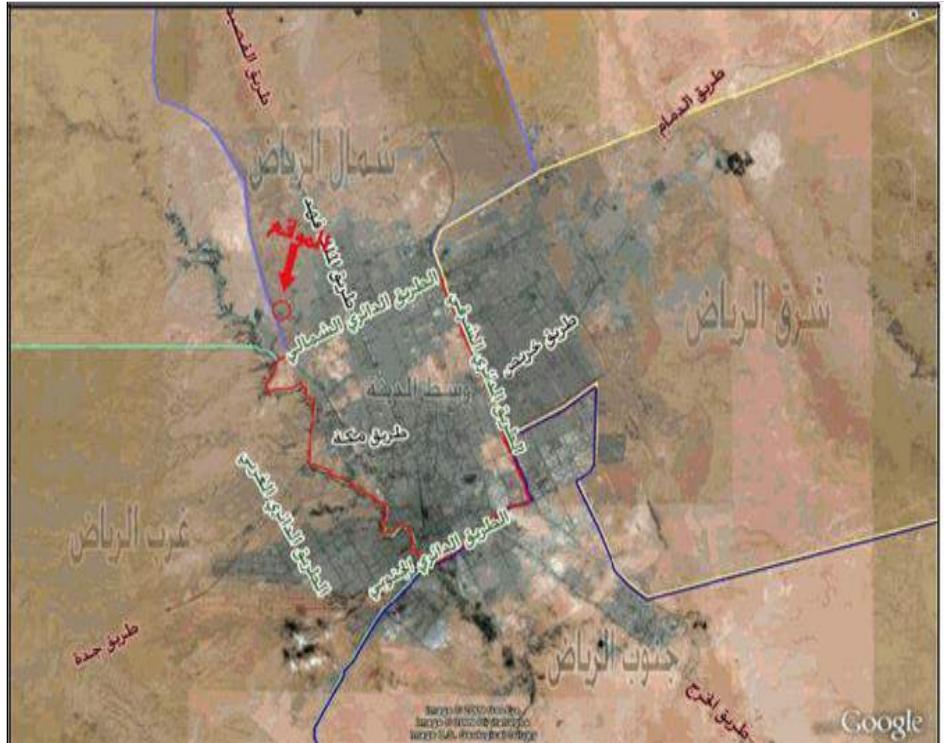




باركود
BARCODE

966 1 4000111

الصور الفضائية



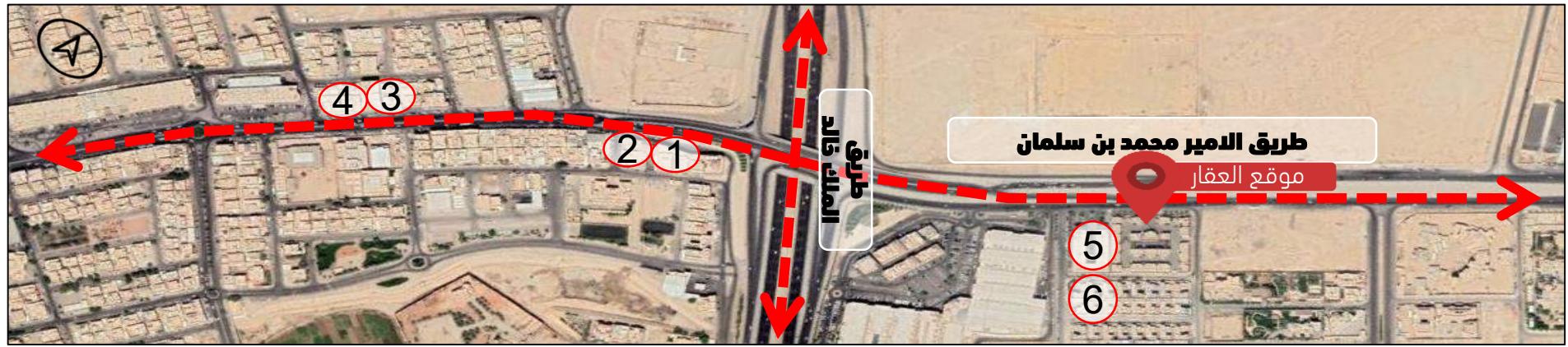
صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة م²	نوع العقار	ر
-	عرض للإيجار / دد	844	135,884	161	معارض	1
-	عرض للإيجار / دد	700	154,000	220	معارض	2
-	عرض للإيجار / دد	500	90,000	180	معارض	3
-	عرض للإيجار / دد	700	42,000	60	معارض	4
-	عرض للإيجار / دد	-	3000	150	فيلا	5
-	عرض للإيجار / دد	401	44,912	112	شقة مكتبية	6



القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني للاسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.
وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بالسوق

- الشواغر المستديمة : تم افتراض شاغر مستديم في العقار لجزئية المكاتب و المعارض بنسبة : 3%

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 12,513,000 ريال

* إجمالي المصروفات

تم تقدير إجمالي قيمة المصروفات حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار لجزئية المكاتب و المعارض فقط و جزئية الفلل الفندقية تم افتراض تحمل المستأجر للمصاريف حيث تم تقدير إجمالي قيمة المصروفات : 625,650 ريال

* صافي الدخل

بناء على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 11,887,350 ريال

* نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتاسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8%

ملخص التقييم

ريال	12,900,000	الدخل الإجمالي
	%3	نسبة الشواغر
	387,000	قيمة نسبة الشواغر
ريال	12,513,000	الدخل الفعال
	625,650	إجمالي المصروفات
	11,887,350	صافي الدخل
	%8	معدل الرسملة
	148,591,875 ريال	رقمًا
	مائة وثمانية وأربعون مليون وخمسمائة وواحد وتسعون ألف وثمانمائة وخمسة وسبعون ريال فقط لا غير	كتابه



بارکود
BARCODE

966 1 4000111

فيفيندا موسى بن نصير

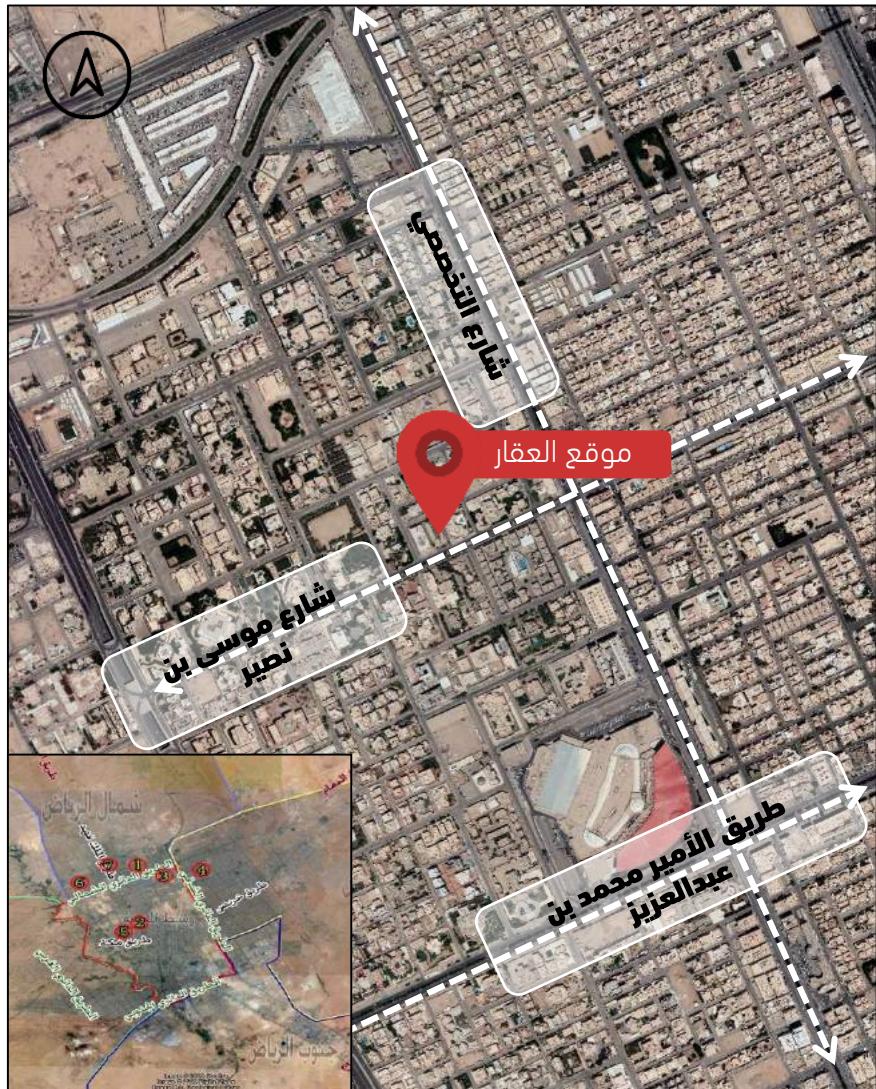
فيفيندا موسى بن نصير

2

2

فيفيندا موسى بن نصیر





فيفيندا موسى بن نصیر	
نوع العقار	1
مساحة الارض	2م 2,800.00
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأملون منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحده وحيدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير	
شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (167) ، الرياض ، حي المعاذر ، مخطط رقم : 2219	عنوان العقار
مجمع فلل	نوع العقار
2,800.00م	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
310123030485	رقم الصك
1438/08/21	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
م 2020/10/22	تاريخ التعميد
م 2020/10/25	تاريخ المعاينة
م 2020/12/31	تاريخ نفاذ القيمة
43,750,000 ريال	القيمة النهائية رقمًا
ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابةً

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقدير "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. - القيمة الديجارية للعقد الواحد تتضمن الأرض والمبنى والترخيص التجاري
2. - استمرار العقد لفترة لا تقل عن 10 سنوات
3. - وجود شرط جزائي يضمن استمرار العقد التأجيري ويغطي عامين من القيمة الديجارية على الأقل في حال فسخ العقد.
4. - المجمع مؤجر بعقد واحد لفترة 15 عام ، الخمس سنوات الأولى بقيمة 3,500,000 بزيادة قدرها 10% كل خمس سنوات
5. - تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل

العرض والطلب والمخاطر:

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) أدت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حواجز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث عمل فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي لها ، ونلاحظ سوق الفيلات الفندقية ما زال غير منتشر في مدينة الرياض ويمكن تقدير عدد الفلل المتاحة في الرياض حالياً ١٠٠ فيلاً تقريباً وبإجمالي ٣٠٠ ليلة فندقية متاحة سنوياً .

ومن المخاطر التي يمكن أن يؤثر على العقار التالي :

1. في حال فسخ التعاقد الحالي يتعرض العقار إلى انخفاض الدخل ويبدأ في تدرج الدخل وارتباط العقار بمخاطر القطاع الفندقي مع خصم مصاريف التشغيل وتحمل العقار تكاليف الصيانة في حال استمرار النشاط الفندقي.
2. يرتبط العقار بقطاعين الأول القطاع السكني التأجيري، والثاني القطاع الفندقي، ومخاطر القطاع السكني أقل مخاطر من القطاع الفندقي ولكن تنخفض مخاطر العقار موضوع التقييم عن القطاع الفندقي لكونه يتكون من عدد 12 فله فندقية ولها خصائص مختلفة عن القطاع من حيث الشخصية والشريحة المستهدفة، وتظل مخاطر دخول منافسين جدد قائمة مما يؤثر إلى انخفاض الدخل التشغيلي



بيانات العقار

بيانات العقار

مجمع فلل

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

310123030485

رقم الصك

١٤٣٨/٠٨/٢١

تاريخ الصك

١٤٣٣/١٩٦٢

رقم رخصة البناء

١٤٣٦/١١/٢٣

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي المعدن

الحي

-

اسم المخطط

2219

رقم المخطط

-

رقم блوك

167

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.69764 E46.66564

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات الأرض



سكنى	استعمال الأرض حسب النظام
2,800.00 م ²	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والاطوال

الجهة	طول الظلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	40 م	شارع	15 م	-
جنوبا	40 م	شارع	30 م	موسى بن نصير
شرقا	70 م	القطعة 166	-	-
غربا	70 م	القطعة 168	-	-

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتر	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبني
1	الأدوار المتكررة	سكنى	استخدام المبني
ممتر	مستوى التشطيب بشكل عام	4 سنوات	عمر المبني حسب رخصة البناء
جبس مستويات	تشطيب الأسقف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار
سيراميك ، رخام + بورسلان	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

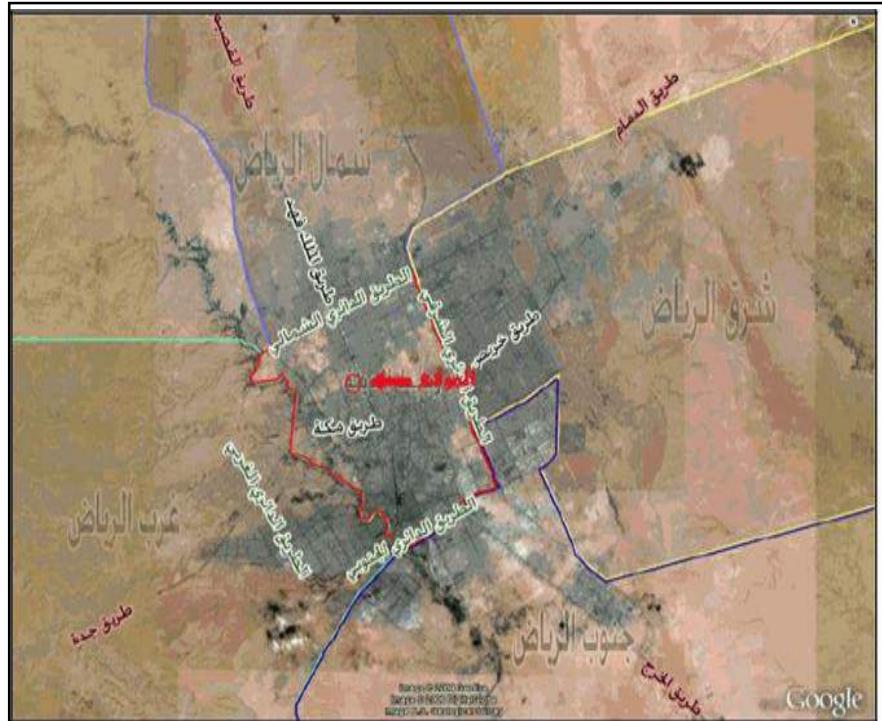




باركود
BARCODE

966 1 4000111

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

966 1 4000111

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	قيمة الليلة	مساحة الفيلا	نوع العقار	رقم
-	عرض للإيجار / دد	-	3,000	300	فيلا	1
-	عرض للإيجار / دد	-	7,000	300	فيلا	2
-	عرض للإيجار / دد	-	3,000	150	فيلا	3
-	عرض للإيجار / دد	-	4,000	200	فيلا	4





القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لاسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعه في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :
هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بالسوق

- الشواغر المستديمة :
لم يتم افتراض شواغر بالعقار حيث أن العقار مستأجر بعقد واحد ونسبة الشواغر : 0 %
- * الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 3,500,000 ريال
* إجمالي المصاريف

لم يتم تقدير اجمالي قيمة المصاريف حيث تم افتراض ان المستأجر سوف يتحمل المصاريف حيث تم تقدير اجمالي المصاريف : 0,00 ريال
* صافي الدخل

بناء على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 3,500,000 ريال
* نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتاسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8 %

ملخص التقييم

ريال	3,500,000	الدخل الإجمالي
	%0	نسبة الشواغر
	0	قيمة نسبة الشواغر
ريال	3,500,000	الدخل الفعال
	0	إجمالي المصاريف
	3,500,000	صافي الدخل
	%8	معدل الرسملة
	43,750,000 ريال	القيمة النهائية رقماً
	ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابة



باركود
BARCODE

966 1 4000111

فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية

فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية

3



باركود
BARCODE

966 1 4000111

ثالثاً / فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية

3

فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية





فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية

نوع العقار	1
مساحة الأرض	2 21,106.00
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحده لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير	
شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (2121 / أ)، الرياض ، هي الصحافة ، مخطط رقم : 1863 / أ ب	عنوان العقار
برج	نوع العقار
2م 21,106.00	مساحة الأرض
شركة درة الضاحية للتطوير العقاري (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)	اسم المالك
متعدد	رقم الصك
1439/10/27	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
2020/10/22	تاريخ التعميد
2020/10/25	تاريخ المعاينة
2020/12/31	تاريخ نفاذ القيمة
693,305,727 ريال	القيمة النهاائية رقماً
ستمائة وثلاثة وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة ألف وسبعمائة وسبعة وعشرون فقط	القيمة النهاائية كتابة
693,310,000 ريال	القيمة النهاائية رقماً بعد التقرير
ستمائة وثلاثة وتسعون مليون وثلاثمائة وعشرة ألف فقط	القيمة النهاائية كتابة بعد التقرير

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقدير " تعد الافتراضات أموراً منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. - تم تقييم جزء من العقار حيث أن جزء من العقار من الدور الخامس والعشرين إلى الدور الرابع والستين هو شقق سكنية للبيع ليس من ضمن نطاق عملنا وعليه لم يتم تقييمها
2. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ الدخل
3. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصحة عنها
4. - تم افتراض استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
5. - تم افتراض أن المالك لديه الحرية في نقل الجزء الخاضع للتقييم من البرج



باركود
BARCODE

966 1 4000111

العرض والطلب والمخاطر:

بسبب تفشي فيروس كورونا (كورونا-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر ونجد أن المملكة العربية السعودية أنها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حواجز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث عمل فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي لها أيضاً تتوقع تأثير إلغاء نشاط الشقق المفروشة على الشوارع التجارية داخل الأحياء على نقص العرض على المدى القصير والمتوسط بعد انتهاء المهلة المقررة لإلغاء .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر فسخ العقود مع المستأجرين أو مع المشغل للفندق
2. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الإشغال بسبب تباطؤ حجم الطلب



بيانات العقار

بيانات العقار

25

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة درة الضاحية للتطوير العقاري (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)

10927728

اسم المالك

رقم هوية المالك

متعدد

رقم الصك

1439/10/27

تاريخ الصك

1431/14487

رقم رخصة البناء

1435/07/06

تاريخ رخصة البناء

--

--

الملحوظات

الجزء الخاضع للتقييم هو جزء من البرج نطاقة من الدور الأرضي وحتى الدور الثالث والعشرين

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الصحافة

الحي

--

اسم المخطط

1863 / أ ب

رقم المخطط

-

رقم البلوك

أ / 2121

رقم القطعة

--

رقم الوحدة

N24.79264 E46.63293

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات الأرض



تجاري سكني مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
2م 21,106,00	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والاطوال

الجهة	طول الظلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	م 164	شارع	م 20	-
جنوبا	م 164.5	شارع	م 20	-
شرقا	م 129	شارع	م 15	-
غربا	م 128	طريق	م 80	الملك فهد (القصيم)



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات المبني والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبني
63	الأدوار المتكررة	تجاري سكني مكتبي	استخدام المبني
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	7 سنوات	عمر المبني حسب رخصة البناء
جبس مستويات	تشطيب الأسقف	64 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE

966 1 4000111

صور العقار



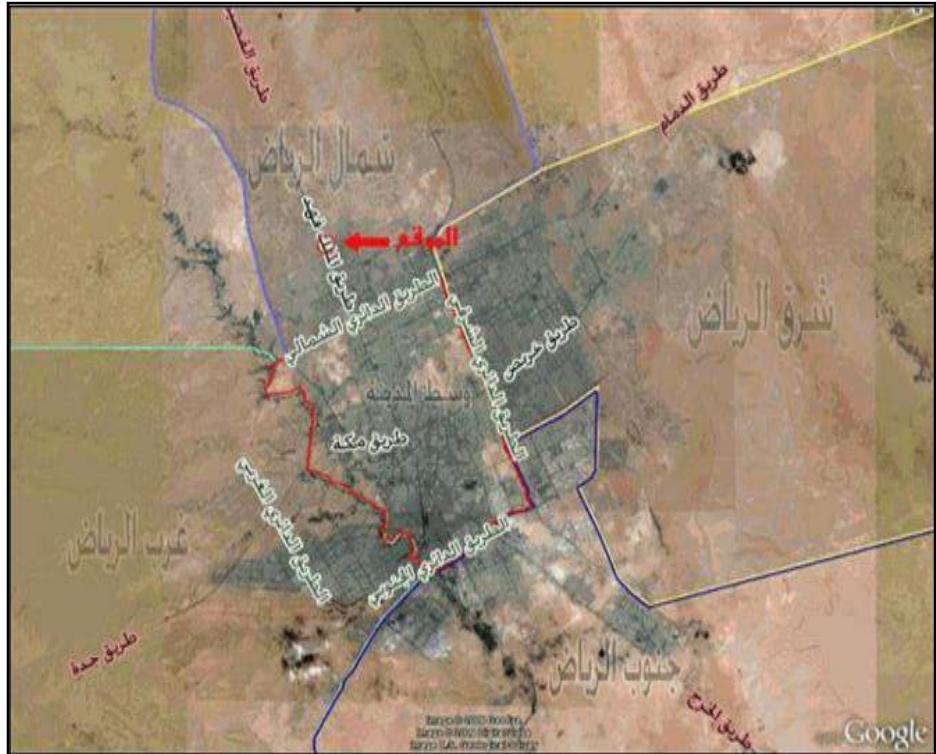




باركود
BARCODE

966 1 4000111

الصور الفضائية



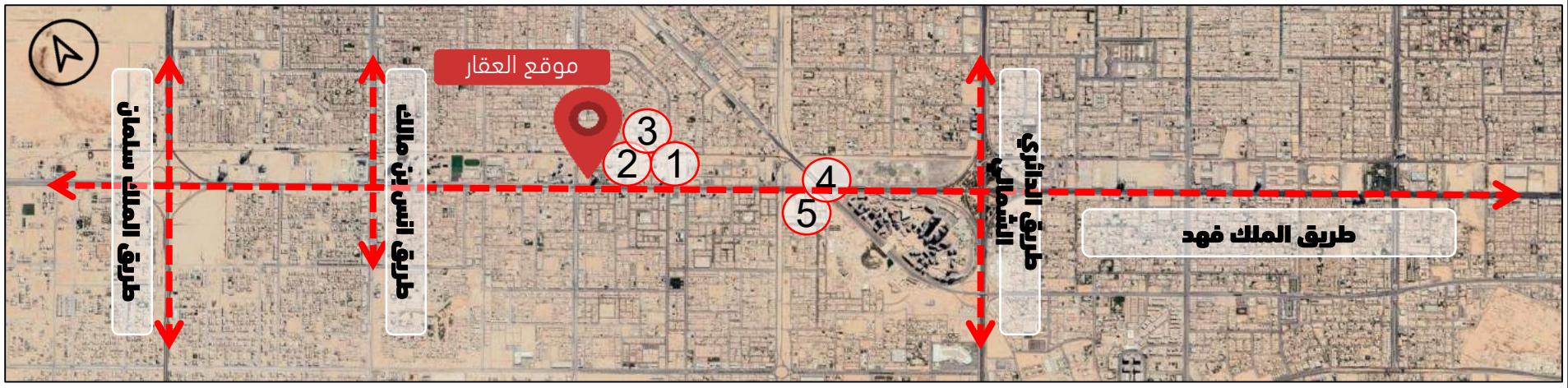
صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



ملاحظات	نوع العرض	عدد النجوم	القيمة	المساحة م ²	نوع العقار	م
غرفة تنفيذية	عرض للإيجار / دد	5	الليلة بـ 784 ريال	85	فندق أسكوت	1
غرفة ديلوكس	عرض للإيجار / دد	5	الليلة بـ 612 ريال	70	فندق أسكوت	2
غرفة قياسية كينغ	عرض للإيجار / دد	4	الليلة بـ 469 ريال	36	فندق التنفيذيين KAFD	3
غرفة تنفيذية	عرض للإيجار / دد	4	الليلة بـ 650 ريال	45	فندق التنفيذيين KAFD	4
غرفة تنفيذية	عرض للإيجار / دد	4	الليلة بـ 580 ريال	39	فندق سويس انترناشونال	5
صندوق الخير 2020 م - اليانسي	تم البيع	% 7 العائد	436,640,000 ريال	5695	برج	6
	تم البيع	% 8.5 العائد	471,269,514 ريال	5695	برج	7
	مبيع عام 2019 م	% 8.3 العائد	120,000,000 ريال	3200	برج مكتبي	8
	مبيع عام 2019 م	% 8 العائد	50,000,000 ريال	2000	برج مكتبي	9



DCF تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتجهيز أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل أن متوسط الأشغال للقطاع الفندقي 60 % وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات التالية

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- متوسط سعر التأجير الفندقي : متوسط سعر التأجير للغرفة الواحدة هو 1000 ريال لليلة .
- المساحة التأجيرية للمعارض والمكاتب (4,517 م) عدد الغرف (349 غرفة)
- إجمالي الدخل للفندق (140,123,500 ريال) & إجمالي الدخل للمعارض والمكاتب (5,885,651 ريال)
- تم تقدير إجمالي المصاري夫 حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للفنادق بنسبة 38 % وللمكاتب والمعارض بنسبة 2.5 %
- الإشغال للغرف (30 % للسنة الأولى و 50 % للسنة الثانية و 60 % للسنوات اللاحقة) الإشغال للمعارض والمكاتب بـ (89 % للسنة الأولى والثانية و 100 % للسنوات اللاحقة) نسبة النمو 3 % من السنة الثالثة



						معدل الرسملة
						معدل الخصم
						%8.50
	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	62,697,934	61,038,922	59,428,230	49,176,795	31,170,245	صافي التدفقات النقدية
737,622,752			--			القيمة الاخيرة
490,519,130	41,694,126	44,070,101	46,532,304	41,751,098	28,738,965	القيمة الحالية للدفعات
		693,305,727				القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
رقم						
كتابة						
ستمائة وثلاثة وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة ألف وسبعمائة وسبعة وعشرون فقط						



باركود
BARCODE

966 1 4000111

الجامعة السعودية الإلكترونية

الجامعة السعودية الإلكترونية

4

4

الجامعة السعودية الإلكترونية





الجامعة السعودية الإلكترونية	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
2م 14,210.00	مساحة الأرض
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم



الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات الازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (1859 الى 1874) بلك : 82 ، الرياض ، حي الريان ، مخطط رقم : 1637/ك	عنوان العقار
مبني تجاري مكتبي	نوع العقار
2م 14,210.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
810116043304	رقم الصك
1439/10/26	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
م 2020/10/22	تاريخ التعميد
م 2020/10/25	تاريخ المعاينة
م 2020/12/31	تاريخ نفاذ القيمة
142,500,000 ريال	القيمة النهائية رقمـاً
مائة واثنان وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال فقط لغير	القيمة النهائية كتابة
142,500,000 ريال	القيمة النهائية رقمـاً بعد التقرير
مائة واثنان وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال فقط لغير	القيمة النهائية كتابة بعد التقرير

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقدير " تعد الافتراضات أموراً منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها
2. - لم يتم احتساب مصاريف الصيانة حيث تم افتراض أن المستأجر سوف يتحملها
3. - لم يتم الاطلاع على عقود التأجير الخاصة بالعقارات وتم الاعتماد على البيانات الواردة من العميل ومطابقتها مع اسعار السوق وافتراض صحتها

العرض والطلب والمخاطر:

بسبب تفشي فيروس كورونا (كورونا-19) أدت القيود المفروضة على الحركة وقيود التجارة إلى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي وانخفاض في سعر المتر التجاري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية أنها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات وحوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما أن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليل نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبة حيث من المتوقع تحسن القطاع وتحديداً المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتتوسيع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبة في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز ١٤٤ ألف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2021 م بعد ما تم إنجاز ما يقارب ٦٦٠ متر مربع من المساحات المكتبة بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاد - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاي جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التناقص في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر العقد الواحد حيث إن العقار مؤجر لجهة واحدة .
2. - تباطؤ حجم الطلب على القطاع المكتبي .



بيانات العقار

بيانات العقار

مبني تجاري مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

810116043304

رقم الصك

هـ1439/10/26

تاريخ الصك

غير واضح

رقم رخصة البناء

هـ1431/04/05

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الرابع

الحي

-

اسم المخطط

ك / 1637

رقم المخطط

82

رقم البلوك

1874-1873-1872-1871-1870-1869-1868-1867-1866-1865-1864-1863-1862-1861-1860-1859

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.79384 E46.67625

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات الأرض



تجاري مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
2م 14,210.00	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
-	بناء القطعة المجاورة

الحدود والاطوال

الجهة	طول الظلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	م 203	شارع	م 15	-
جنوبا	م 203	شارع	م 80	الأمير محمد بن سلمان
شرقا	م 70	شارع	م 60	ابي بكر الصديق
غربا	م 70	شارع	م 8	-



بيانات المبني والتشطيبات

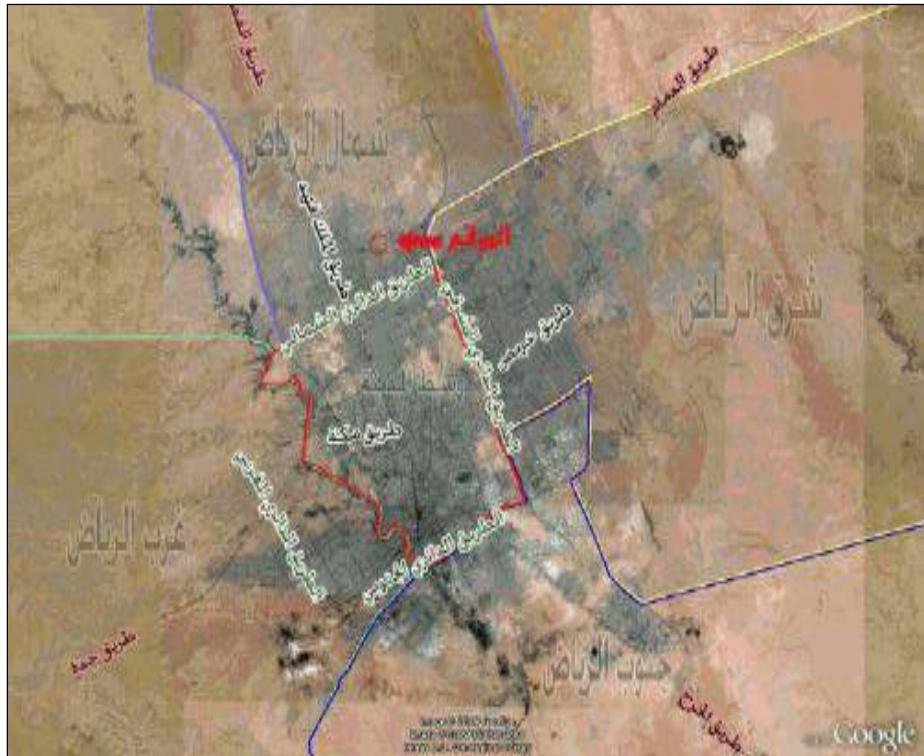
1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد جداً	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبني
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبني
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	5 سنوات	عمر المبني حسب رخصة البناء
جبس مستويات	تشطيب الأسقف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار
--	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات





صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

966 1 4000111

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة م²	نوع العقار	ر
-	عرض للإيجار / دد	1,200	300,000	250	معارض	1
-	عرض للإيجار / دد	750	750,000	100	معارض	2
-	عرض للإيجار / دد	600	204,000	340	معارض	3
-	عرض للإيجار / دد	588	99,960	170	معارض	4
-	عرض للإيجار / دد	526	99,940	190	معارض	5
-	عرض للإيجار / دد	692	89,960	130	معارض	6
900,000	دخل / عرض للبيع / العائد % 8.18	-	11,000,000	875	مبني تجاري مكتبي	7



القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لاسعار السوق الحالية توجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

وببناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بالسوق

- الشواغر المستديمة :

لم يتم افتراض شاغر في العقار حيث ان العقار مستأجر بعقد واحد ونسبة الشواغر : 0%

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 11,400,000 ريال

* إجمالي المصروفات

لم يتم تقدير اجمالي قيمة المصروفات حيث تم افتراض ان المستأجر سوف يتحمل المصروفات حيث تم تقدير اجمالي المصروفات : 0.00 ريال

* صافي الدخل

بناء على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 11,400,000 ريال

* نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتاسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8%

ملخص التقييم

ريال	11,400,000	الدخل الإجمالي
	% 0	نسبة الشواغر
	0	قيمة نسبة الشواغر
	11,400,000	الدخل الفعال
	0	إجمالي المصروفات
	11,400,000	صافي الدخل
ريال	% 8	معدل الرسملة
	142,500,000	رقمًا
	مائة واثنان وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال فقط لغير	كتابة



باركود
BARCODE

966 1 4000111

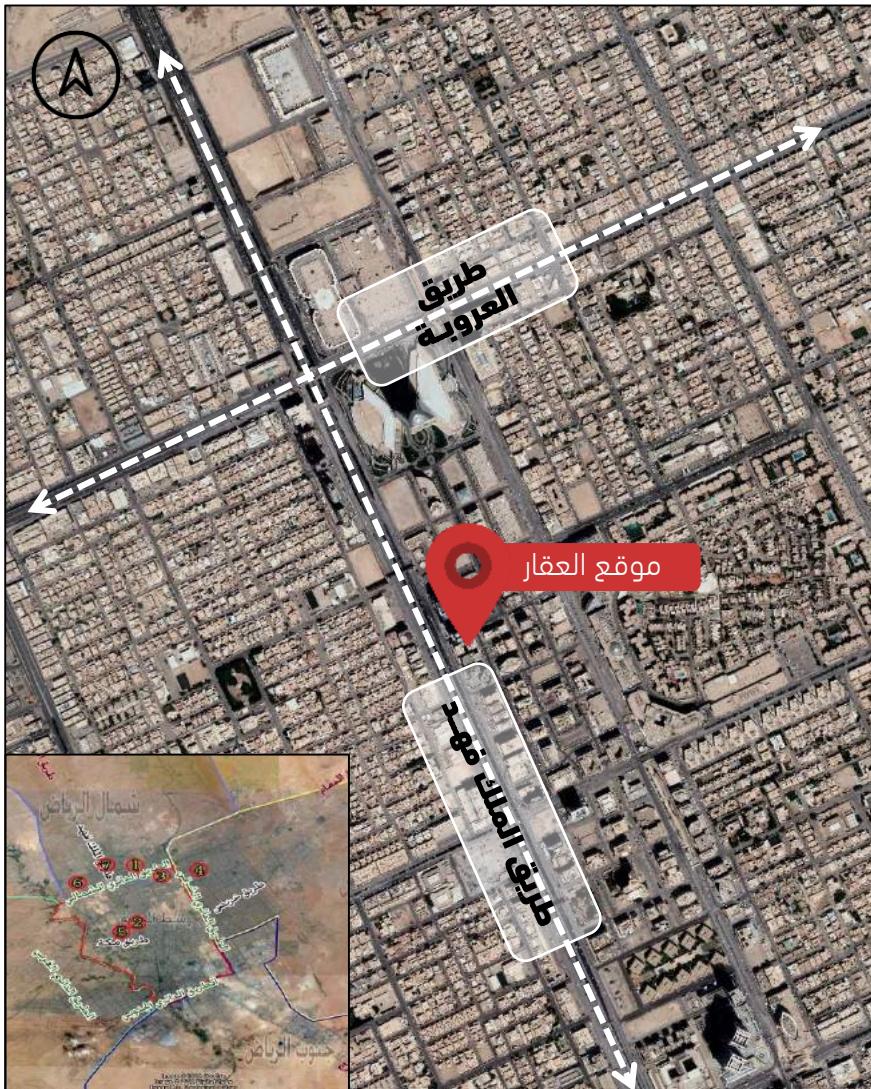
أبراج الفرسان

أبراج الفرسان

5

أبراج الفرسان





أبراج الفرسان	
برج	نوع العقار
2م 1,740.00	مساحة الأرض
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية	أسلوب التقييم

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحده لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير	
شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (51-50) ، الرياض ، حي العليا ، مخطط رقم : 1184	عنوان العقار
بم	نوع العقار
2م 1,740.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
310121040033	رقم الصك
1437/06/04	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
م 2020/10/22	تاريخ التعميد
م 2020/10/25	تاريخ المعاينة
م 2020/12/31	تاريخ نفاذ القيمة
83,458,840 ريال	القيمة النهائية رقمـا
ثلاثة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية وخمسون ألف وثمانمائة وأربعون ريال فقط لغير	القيمة النهائية كتابة
83,460,000 ريال	القيمة النهائية رقمـاً بعد التقريب
ثلاثة وثمانون مليون وأربعمائة وستون ألف ريال فقط لغير	القيمة النهائية كتابة بعد التقريب

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقدير " تعد الافتراضات أموراً منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. اجمالي قيمة التهيئة و التعديلات في العقار المدفوعة حسب افاده العميل (60,000,000 ريال)
2. عدد الغرف بعد التحسين و التهيئة حسب افاده العميل 150 غرفة
3. العقار تحت التطوير و التحسين ليتم تحويلة كمبني فندقي بالكامل
4. العقار شاغر و في طور التجديد بالكامل و المتوقع انجاز اعمال الترميم و التجديد حسب إفاده العميل بأن الترميم و التجديد هي لمدة سنة و نصف .

العرض والطلب والمخاطر:

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التجاري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حواجز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتنمية الطلاقة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديداً المساحات المتوسطة والمصغرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعرض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض حيث تم إنجاز 144 ألف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2021 م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاد - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفاك - برج رافال سكاي جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو .

يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. مخاطر تطوير المشروع و عدم الانتهاء منه بالتاريخ المحددة



بيانات العقار

بيانات العقار

بره

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

310121040033

رقم الصك

هـ1437/06/04

تاريخ الصك

468/1/2/27

رقم رخصة البناء

هـ1415/08/22

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي العليا

الحي

-

اسم المخطط

1184

رقم المخطط

-

رقم البلوك

51-50

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.70591 E46.67586

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات الأرض



تجاري مكتبي سكني	استعمال الأرض حسب النظام
2م 1,740.00	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والاطوال

الجهة	طول الظلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	م 60	شارع	م 20	-
جنوبا	م 60	القطع	-	52 - 53
شرقا	م 29	شارع	م 20	-
غربا	م 29	شارع	م 80	الملك فهد



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات المبني والتشطيبات

2	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
1	الميزانين	شاغر	شاغريه المبني
8	الأدوار المتكررة	-	استخدام المبني
-	مستوى التشطيب بشكل عام	23 سنة	عمر المبني حسب رخصة البناء
-	تشطيب الأسقف	10 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	-	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

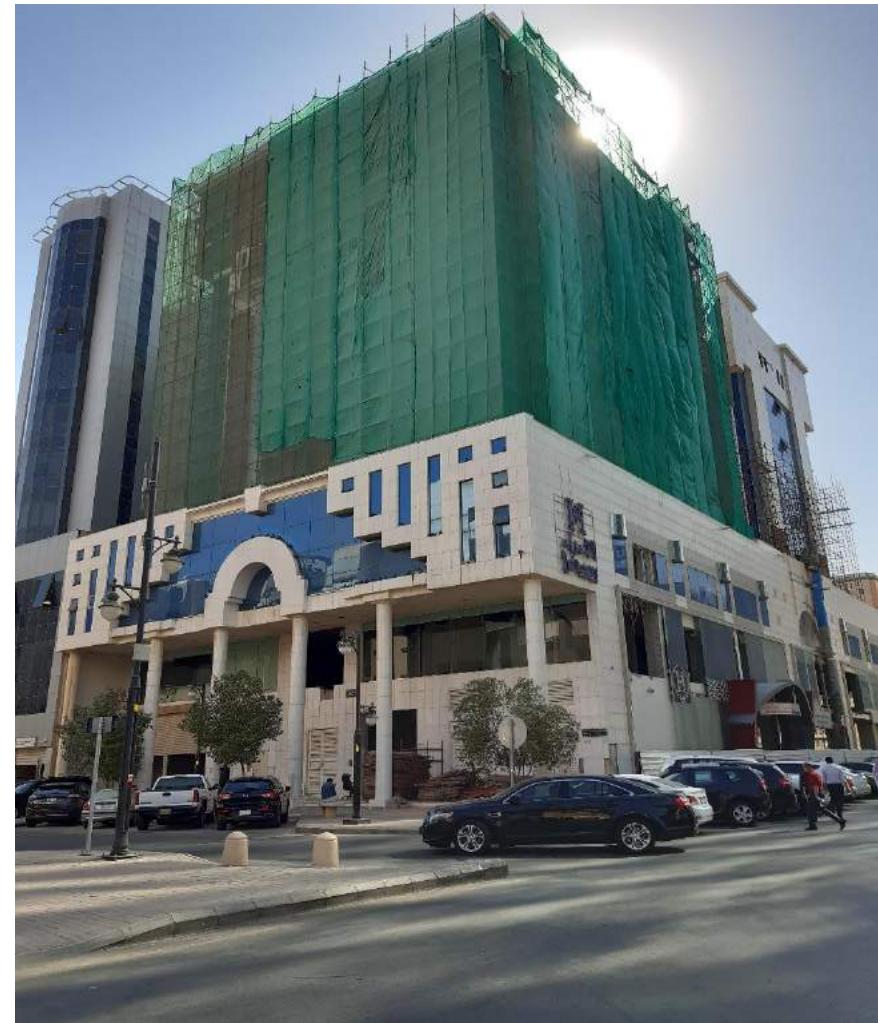
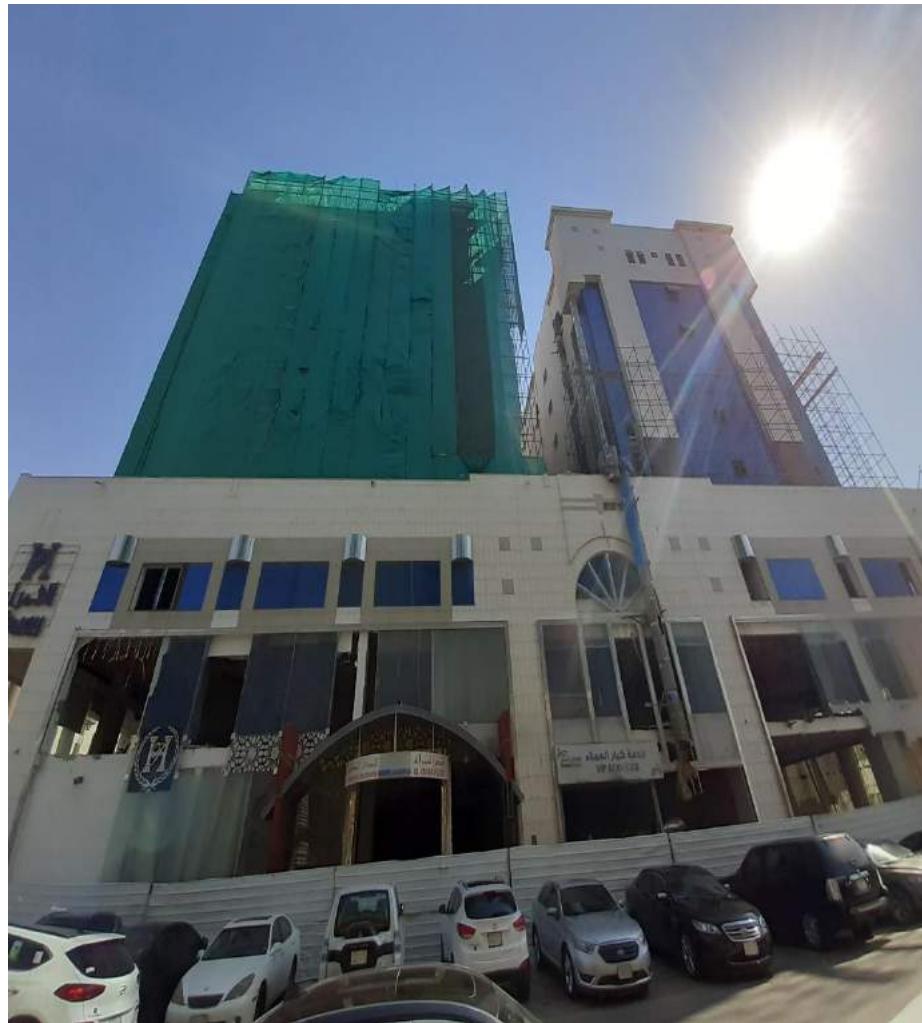
% 70 تقريراً

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

جاري أعمال التحسين والتعديل في العقار

ملاحظات



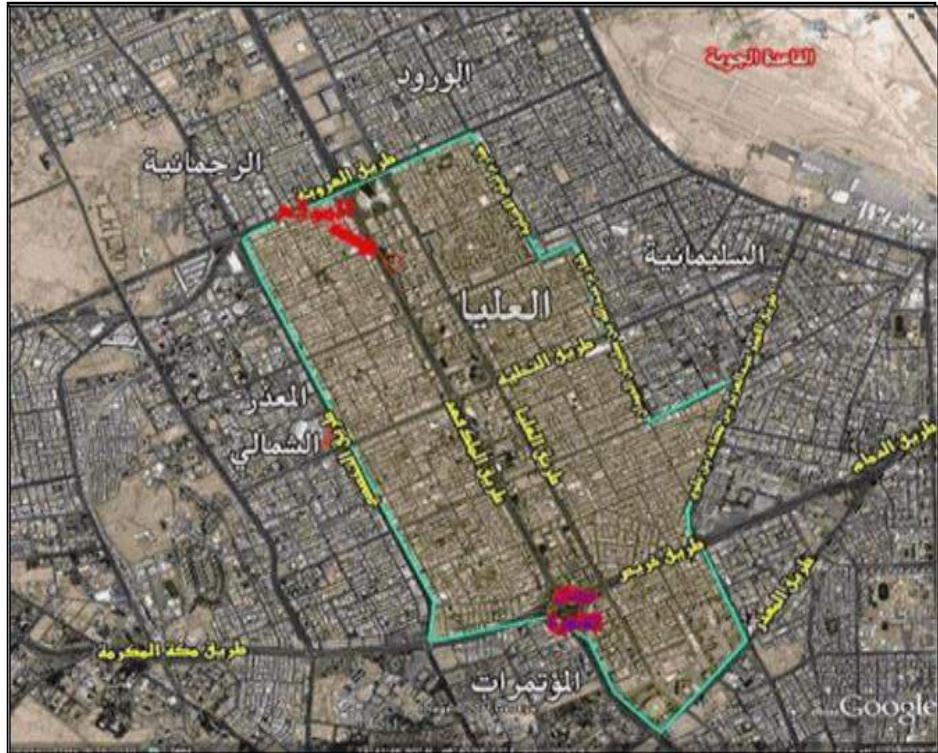




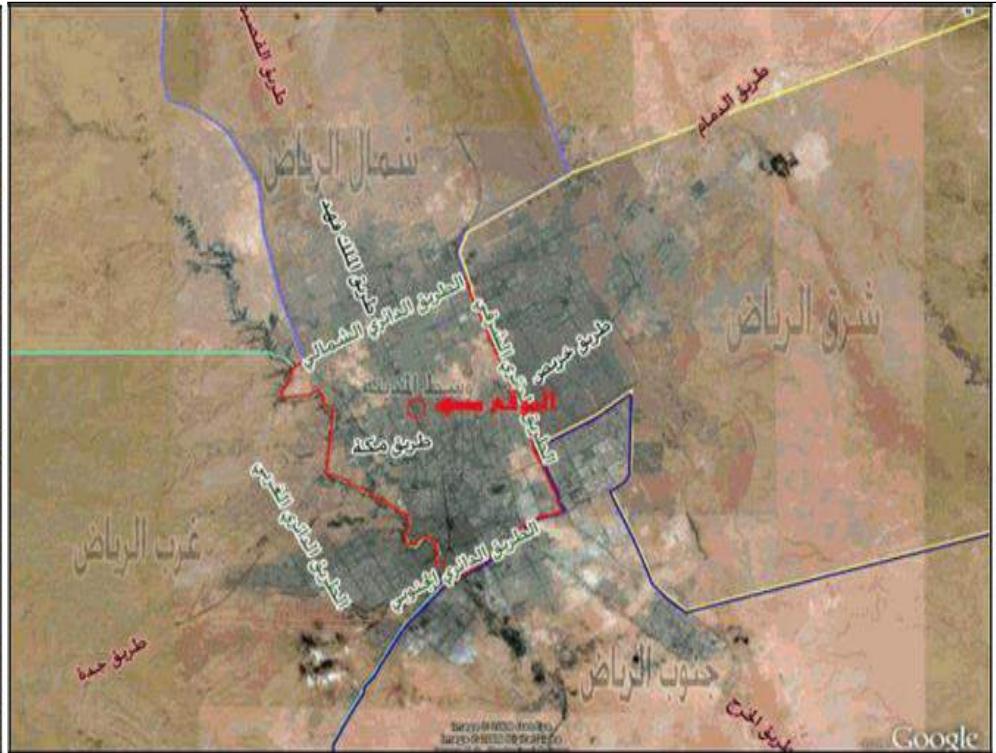
باركود
BARCODE

966 1 4000111

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



صورة جوية على مستوى الرياض



ملاحظات	نوع العرض	عدد النجوم	القيمة	المساحة م ²	نوع العقار	رقم
غرفة سوبريور	عرض للإيجار / دد	5	الليلة بـ 2717 ريال	150	فندق فورسيزونز المملكة	1
غرفة ديلوكس	عرض للإيجار / دد	4	الليلة بـ 604 ريال	104	كورتيارد من ماريوت	2
جناح جونيور	عرض للإيجار / دد	4	الليلة بـ 936 ريال	157	كورتيارد من ماريوت	3
غرفة ديلوكس	عرض للإيجار / دد	4	الليلة بـ 504 ريال	63	فندق كابيتال	4
جناح ملكي	عرض للإيجار / دد	4	الليلة بـ 745 ريال	85	فندق كابيتال	5
مبيع عام 2019 م	% 8.3 العائد	120,000,000 ريال	3200	برح مكتبي	6	
مبيع عام 2019 م	% 8 العائد	50,000,000 ريال	2000	برح مكتبي	7	



DCF تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتجهيز أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل أن متوسط الأشغال للقطاع الفندقي 60 % وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات التالية

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- متوسط سعر التأجير الفندقي : متوسط سعر التأجير للغرفة الواحدة هو 400 ريال لليلة .
- عدد الغرف (147 غرفة)
- إجمالي الدخل للفندق (23,608,200 ريال)
- تم تقدير إجمالي المصروفات حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للفنادق بنسبة 38 %
- حيث أن العقار تحت التهيئه والتحسين ولم يتم تشغيله أو الإنتهاء من أعمال التحسين والتهيئة حتى الآن وبعد خصم قيمة التحسينات والتهيئة = 60,000,000 ريال في السنة الحالية.
- الإشغال للغرف (30 % للسنة الثانية و 50 % للسنة الثانية و 60 % للسنوات اللاحقة)
- نسبة النمو 13 % من السنة الثالثة



معدل الخصم							معدل الرسمة
	%8.50						%8.50
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	6	5	4	3	2	1	الفترة
--	14,319,228	12,671,883	11,214,056	8,269,952	4,391,125	60,000,000-	صافي التدفقات النقدية
168,461,500			--				القيمة الاخيرة
103,257,649	8,776,900	8,427,378	8,091,774	6,474,613	3,730,065	60,000,000-	القيمة الحالية للدفعات
			83,458,840				القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار							
			83,458,840 ريال				رقمًا
			ثلاثة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية وخمسون ألف وثمانمائة وأربعون ريال فقط لغير				كتابة



بارکود
BARCODE

966 1 4000111

برج العليا 1

برج العليا 1

6



باركود
BARCODE

966 1 4000111

سادسا / برج العليا 1

6

برج العليا 1





باركود
BARCODE

966 1 4000111

برج العليا 1



برج العليا 1	
مبنى مكتبي	نوع العقار
2م 2,555.00	مساحة الارض
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير	
شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الرياض ، حي الصحافة ، مخطط رقم (1863/أب) ، قطعة رقم (1925)	عنوان العقار
مبني مكتبي	نوع العقار
2,555,00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
810806002149	رقم الصك
١٤٤٠/٠٧/١٢	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
٢٠٢٠/١٠/٢٢	تاريخ التعميد
٢٠٢٠/١٠/٢٥	تاريخ المعاينة
٢٠٢٠/١٢/٣١	تاريخ نفاذ القيمة
68,421,053 ريال	القيمة النهاية رقمًا
ثمانية وستون مليون وأربعمائه وواحد وعشرون ألف وثلاثة وخمسون ريال فقط لا غير	القيمة النهاية كتابة
68,425,000 ريال	القيمة النهاية رقمًا بعد التقرير
ثمانية وستون مليون وأربعمائه وخمسة وعشرون ألف ريال فقط لا غير	القيمة النهاية كتابة بعد التقرير

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقدير " تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التتحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. - بيانات الدخل حسب العقد المزود من العميل بقيمة (6,500,000 ريال)
2. - الصيانة الدورية و التشغيل بحالة فعالة لحفظ على الدخل .
3. - افتراض تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل حسب افادة المالك .

العرض والطلب والمخاطر:

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) أدت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعامل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات وحوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليل نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبة حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديداً المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتتوسيع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبة في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 ألف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2021 م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبة بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاي جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر فسخ العقد (نظراً لارتفاع القيمة التأجيرية بالمقارنة بالسوق).
2. - مخاطر المستأجر الواحد .
3. - مخاطر كثرة العروض المتوفرة بالسوق.



بيانات العقار

بيانات العقار

بيانات العقار	نوع العقار
مبني مكتبي	اسم المالك
شركة الرياض للدخل العقاري	رقم هوية المالك
1010439003	رقم الصك
810806002149	تاريخ الصك
هـ1440/07/12	رقم رخصة البناء
1/10422	تاريخ رخصة البناء
هـ1438/08/25	رقم محضر التجزئة
-	تاريخ محضر التجزئة
-	رقم قرار ذرعة
--	رقم القرار المساحي
موقع العقار	
المملكة العربية السعودية	الدولة
منطقة الرياض	المنطقة
الرياض	المدينة
داخل النطاق	الموقع العام
حي الصحافة	الحي
-	اسم المخطط
أ/ب 1863	رقم المخطط
-	رقم البلوك
1925	رقم القطعة
-	رقم الوحدة
N24.79846 E46.63261	إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات الأرض



تجاري سكني مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
2,555,00 م ²	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والاطوال

الجهة	طول الطلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	70 م	القطعة 1926	-	-
جنوبا	70 م	القطعة 1924	-	-
شرقا	36.5 م	شارع	م 15	-
غربا	36.5 م	شارع	م 40	-



بيانات المبني والتشطيبات

2	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتر	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبني
7	الأدوار المتكررة	مكتبي	استخدام المبني
ممتر	مستوى التشطيب بشكل عام	1 سنة	عمر المبني حسب رخصة البناء
جبس مستويات	تشطيب الأسقف	8 أدوار	إجمالي عدد الأدوار
بلاط ، رخام + بورسلان	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE



صور العقار





صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة م²	نوع العقار	ر
-	عرض للإيجار / دد	900	54,000	60	مكتب اداري	1
-	عرض للإيجار / دد	900	81,000	90	مكتب اداري	2
-	عرض للإيجار / دد	850	72,250	85	مكتب اداري	3
-	عرض للإيجار / دد	900	76,500	85	مكتب اداري	4
-	عرض للإيجار / دد	950	153,900	162	مكتب اداري	5
-	عرض للإيجار / دد	1,000	156,000	156	مكتب اداري	6
مبيع عام 2019 م	% 8.3 العائد	120,000,000 ريال	3200		برج مكتبي	7
مبيع عام 2019 م	% 8 العائد	50,000,000 ريال	2000		برج مكتبي	8





القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني للاسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعه في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بالسوق حيث وجد بأن القيمة التأجيرية أعلى من السوق

- الشواغر المستديمة :

لم يتم افتراض شاغر مستديم بالعقار حيث ان العقار مستأجر بعقد واحد ونسبة الشواغر : 0 %

- * الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 6,500,000 ريال

- * إجمالي المصاريف

لم يتم تقدير مصاريف الصيانة حيث انه تم افتراض تحمل المستأجر للمصاريف: 0 ريال

- * صافي الدخل

بناء على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 6,500,000 ريال

- * نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتاسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 9.50%

ملخص التقييم

ريال	6,500,000	الدخل الإجمالي
%	0	نسبة الشواغر
ريال	6,500,000	قيمة نسبة الشواغر
	0	الدخل الفعال
ريال	6,500,000	إجمالي المصاريف
	6,500,000	صافي الدخل
	% 9.50	معدل الرسملة
	68,421,053 ريال	القيمة النهائية رقمما
ثمانية وستون مليون وأربعين ألف وثلاثة وخمسون ريال فقط لا غير		القيمة النهائية كتابة



باركود
BARCODE

966 1 4000111

العقارات الواقعة في مدينة الرياض

مركز الازدهار التجاري

7

مركز الازدهار التجاري





باركود
BARCODE

966 1 4000111

مركز الازدهار التجاري



مركز الازدهار التجاري	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
2,515.00 م ²	مساحة الأرض
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم



الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير	
شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (566-569) ، الرياض ، حي الازدهار ، مخطط رقم : 1822	عنوان العقار
مبني تجاري مكتبي	نوع العقار
2,515.00 م	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
210121039034 - 610121039033	رقم الصك
1437/03/16	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2020/10/22 م	تاريخ التعميد
2020/10/25 م	تاريخ المعاينة
2020/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
39,229,644 ريال	القيمة النهائية رقمـاً
تسعة وثلاثون مليون ومئتان وتسعة وعشرون ألف وستمائة وأربعة وأربعون ريال فقط لغير	القيمة النهائية كتابةً بعد التقرير
39,230,000 ريال	القيمة النهائية كتابةً بعد التقرير
تسعة وثلاثون مليون ومئتان وثلاثون ألف ريال فقط لغير	القيمة النهائية كتابةً بعد التقرير



باركود
BARCODE

966 1 4000111

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقدير "تعد الافتراضات أموراً منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل
2. التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها
3. لم يتم الاطلاع على عقود التأجير الخاصة بالعقارات وتم الاعتماد على البيانات الواردة من العميل ومطابقتها مع اسعار السوق وافتراض صحتها

العرض والطلب والمخاطر:

بسبب تفشي فيروس كورونا (كورونا) (كوفيد-19) أدىت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التأجري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حواجز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتنمية البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديد المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنوع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز ١٤٤ ألف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام ٢٠٢١ م بعد ما تم إنجاز ما يقارب ٦٦٠ متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاد - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفلك - برج رافال سكاي جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. تباطؤ حجم الطلب نظراً لارتفاع نسبة الشواغر في المباني المكتبية
2. كثرة العروض المتوفرة



بيانات العقار

بيانات العقار

مبني تجاري مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

210121039034 - 610121039033

رقم الصك

هـ1437/03/16

تاريخ الصك

1435/17990

رقم رخصة البناء

هـ1435/10/20

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الازدهار

الحي

-

اسم المخطط

1822

رقم المخطط

82

رقم البلوك

568-569-566

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.77177 E46.71167

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات الأرض



تجاري سكني مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
2,515.00 م ²	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والاطوال

الجهة	طول الظلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	58 م	شارع	م 30	-
جنوبا	85 م منكسر	شارع + القطعة 567	م 15	-
شرقا	85 م منكسر	القطع 564 - 567	-	-
غربا	55 م	طريق	م 80	عثمان بن عفان



بيانات المبني والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبني
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبني
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	4 سنوات	عمر المبني حسب رخصة البناء
جبس + دهان	تشطيب الأسقف	3 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

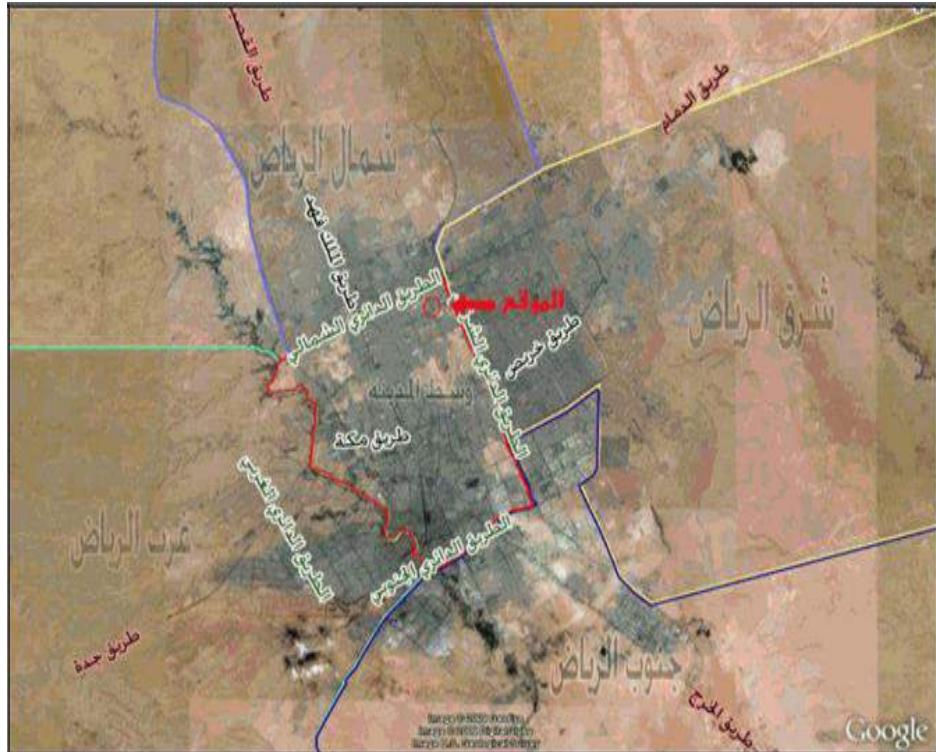




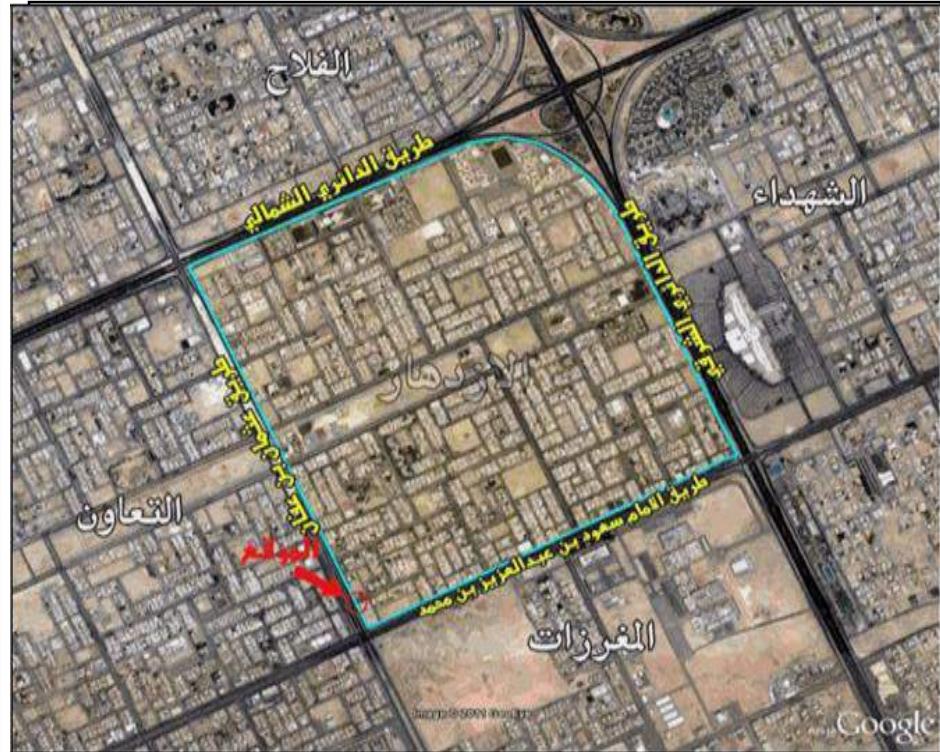
باركود
BARCODE

966 1 4000111

الصور الفضائية



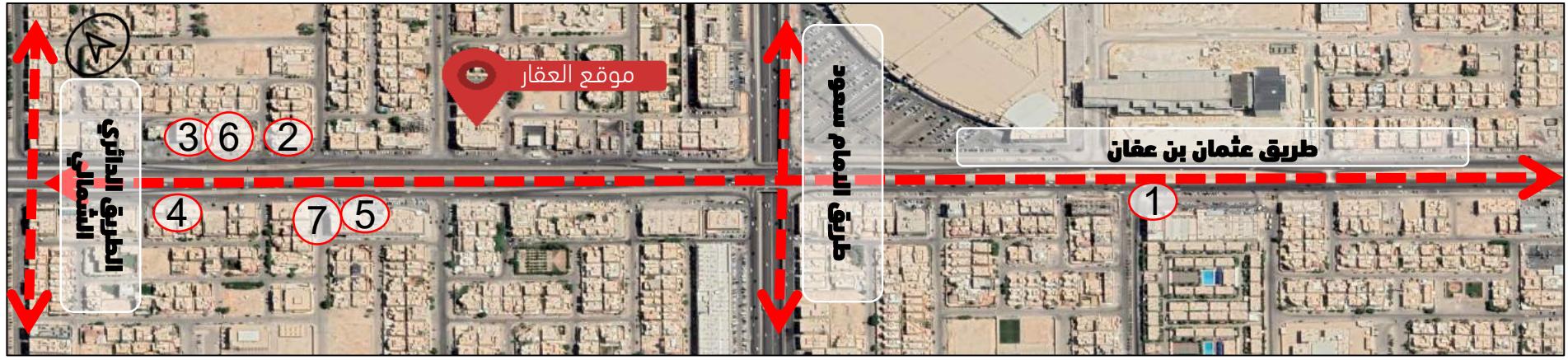
صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة م²	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار / دد	864	649,728	752	معارض	1
-	عرض للإيجار / دد	1,000	250,000	250	معارض	2
-	عرض للإيجار / دد	900	288,000	320	معارض	3
-	عرض للإيجار / دد	650	247,000	380	معارض	4
الدخل / 6,205,327 ريال	عرض للبيع / دد	% 9.5	65,000,000	6270	مبني تجارية مكتبية	5
-	عرض للإيجار / دد	636	70,000	110	مكتب	6
-	عرض للإيجار / دد	580	29,000	50	مكتب	7



القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لاسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعه في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بالسوق

- الشواغر المستديمة :

- تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 5 %

- * الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 3,306,874 ريال

- * إجمالي المصروفات

تم تقدير اجمالي قيمة المصروفات حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير اجمالي المصروفات : 165,344 ريال

- * صافي الدخل

بناء على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 3,141,530 ريال

- * نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتاسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8 %

ملخص التقييم

ريال	3,477,420	الدخل الإجمالي
	% 5	نسبة الشواغر
ريال	173,871	قيمة نسبة الشواغر
ريال	3,303,549	الدخل الفعال
ريال	165,177	إجمالي المصروفات
ريال	3,138,371	صافي الدخل
	% 8	معدل الرسملة
	39,229,644 ريال	رقمًا
تسعة وثلاثون مليون ومئتان وتسعة وعشرون ألف وستمائة وأربعة وأربعون ريال فقط لغير كتابة		كتابة



باركود
BARCODE

966 1 4000111

المركز المتميز

المركز المتميز

8

المركز المتميز

8

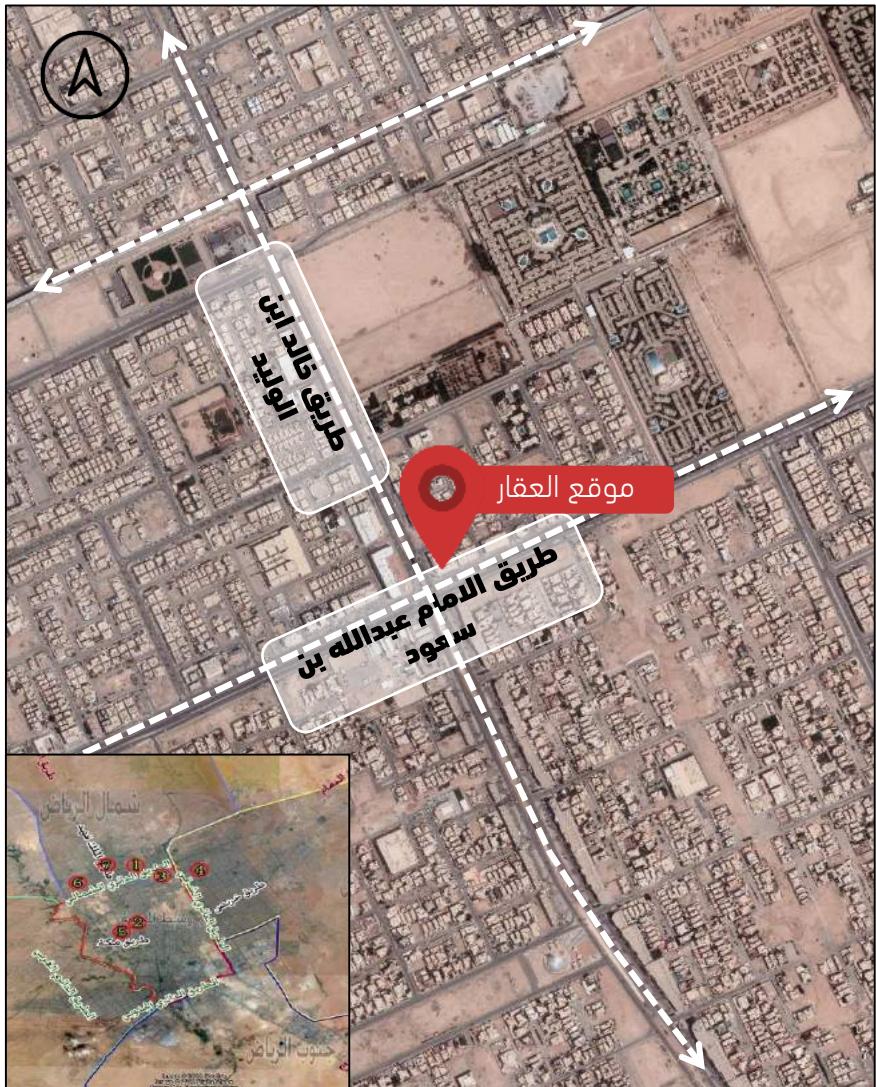




باركود
BARCODE

966 1 4000111

المركز المتميز



المركز المتميز	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
2م 4,630.00	مساحة الارض
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصلنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحده لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (137-138-139-140)، الرياض، حي قرطبة ، مخطط رقم: 2956	عنوان العقار
مبني تجاري مكتبي	نوع العقار
2م 4,630.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
610410033415	رقم الصك
1437/04/29	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
2020/10/22	تاريخ التعميد
2020/10/25	تاريخ المعاينة
2020/12/31	تاريخ نفاد القيمة
58,855,989 ريال	القيمة النهائية رقمًـا
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة وخمسة وخمسون ألف وتسعمائة وتسعة وثمانون ريال	القيمة النهائية كتابة
58,855,000 ريال	القيمة النهائية رقمًـا بعد التقرير
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة وخمسة وخمسون ألف ريال	القيمة النهائية كتابة بعد التقرير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقدير "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. - لم يتم الاطلاع على عقود التأجير الخاصة بالعقارات وتم الاعتماد على البيانات الواردة من العميل ومطابقتها مع اسعار السوق وافتراض صحتها
2. - التطيلات والاستثناءات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها
3. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ الدخل

العرض والطلب والمخاطر:

بسبب تفشي فيروس كورونا (كورونا) ادت القيود المفروضة على الحركة وقيود التجارة الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي وانخفاض في سعر المتر التجاري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية أنها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات وحوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليل نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبة حيث من المتوقع تحسن القطاع وتحديداً المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنوع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبة في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز ١٤٤ ألف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2021 م بعد ما تم إنجاز ما يقارب ٦٦٠ متر مربع من المساحات المكتبة بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاد - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاي جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الأشغال
2. - مخاطر ظهور منافسين جدد بجودة أفضل من المشروع الحالي قد يؤثر على نسب الإشغال



بيانات العقار

بيانات العقار

مبني تجاري مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

610410033415

رقم الصك

هـ1437/04/29

تاريخ الصك

1434/13012

رقم رخصة البناء

هـ1434/06/21

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي قرطبة

الحي

-

اسم المخطط

2956

رقم المخطط

-

رقم البلوك

137-138-139-140

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.78444 E46.74878

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات الأرض



تجاري مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
2م 4,630.00	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والاطوال

الجهة	طول الطلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	70.07 م منكسر	شارع	15 م	-
جنوبا	53 م	شارع	53 م	الإمام سعود
شرقا	70 م	القطع 135 - 136	-	-
غربا	71.21 م منكسر	شارع	60 م	فالد ابن الوليد



بيانات المبني والتشطيبات

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتر	حالة البناء
1	الميزانين	شاغر	شاغريه المبني
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبني
ممتر	مستوى التشطيب بشكل عام	5 سنوات	عمر المبني حسب رخصة البناء
جبس مستوى 1	تشطيب الأسقف	3 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركري	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات





باركود
BARCODE

966 1 4000111

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة م²	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار / دد	600	252,000	420	معارض	1
-	عرض للإيجار / دد	333	59,940	180	معارض	2
-	عرض للإيجار / دد	800	500,800	626	معارض	3
-	عرض للإيجار / دد	588	99,960	170	شقة مكتبية	4
-	عرض للإيجار / دد	588	88,200	150	شقة مكتبية	5
942,000	عرض للبيع	% 8,97 العائد /	10,500,000	800	مبني مكتبي تجاري	6
1,100,000	عرض للبيع / العمر 18 سنة	% 7,33 العائد /	15,000,000	1800	مبني مكتبي تجاري	9





DCF تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتجهيز أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع الى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل :
وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- المساحة التأجيرية للمعارض (3,442.91 م) وللمكاتب (2,786.54 م)
- إجمالي الدخل (5,005,379 ريال)
- تم تقدير إجمالي المصارييف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار ب 5 %
- الإشغال (66 % للسنة الأولى حسب البيانات الواردة من العميل & 90 % للسنة الثانية & 95 % للسنوات اللاحقة)
- معدل النمو 2 % من السنة الثانية



		معدل الخصم				Mعدل الرسملة
		% 8				% 8
--	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	4,889,729	4,793,852	4,699,855	4,365,190	3,138,372	صافي التدفقات النقدية
61,121,611			--			القيمة الاخيرة
41,623,817	3,329,905	3,523,481	3,731,685	3,740,968	2,906,132	القيمة الحالية للدفعات
		58,855,989				القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
		58,855,989 ريال				رقمًا
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة وخمسة وخمسون ألف وتسعمائة وتسعون وثمانون ريال						كتابة



بارکود
BARCODE

966 1 4000111

العقارات الواقعة في المنطقة الشرقية



باركود
BARCODE

966 1 4000111

العقارات الواقعة في مدينة الخبر



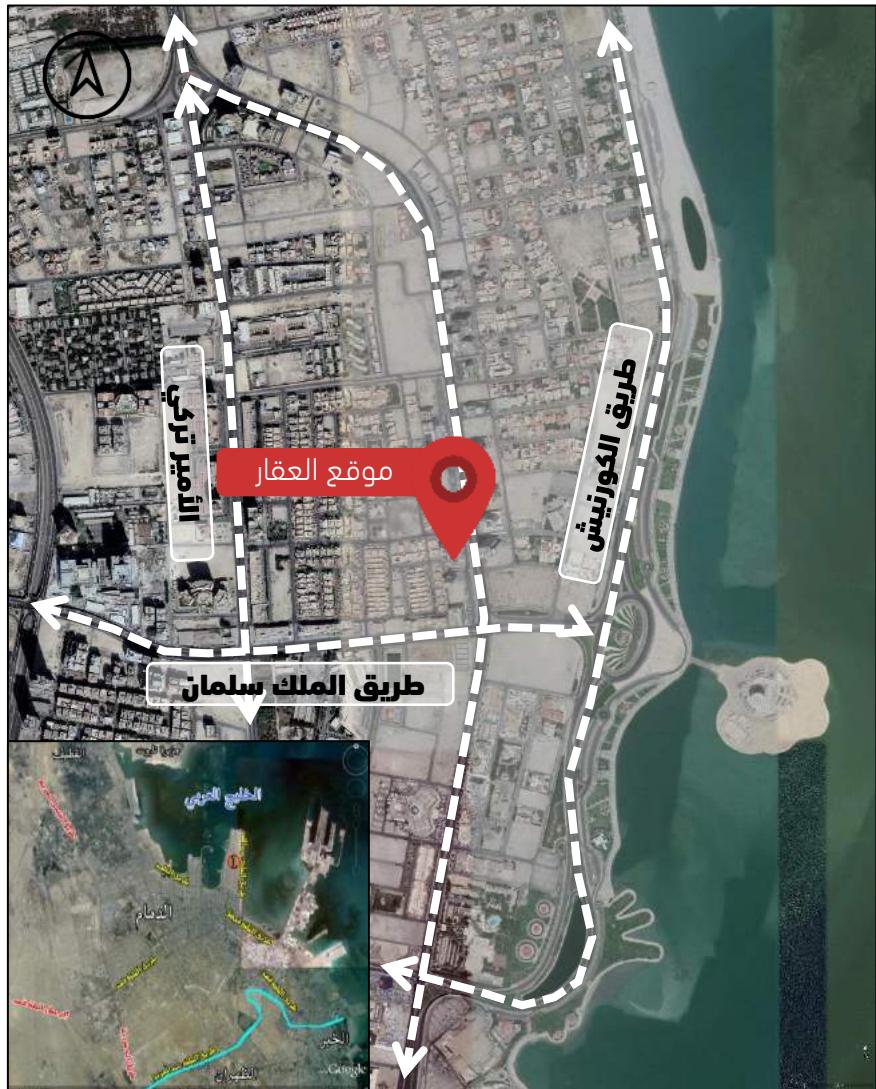
فندق أسكوت كورنيش الخبر

1

1

فندق أسكوت كورنيش الخبر





فندق أسكوت كورنيش الخبر

نوع العقار	1
مساحة الأرض	2,784.00 م ²
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة



مشروع الخبر

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصلنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (281-282) ، الخبر ، حي اليرموك ، مخطط رقم : 2/78	عنوان العقار
برج	نوع العقار
2,784.00 م	مساحة الأرض
شركة شاطئ الخبر (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)	اسم المالك
330810009411	رقم الصك
1439/01/08	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
2020/10/22 م	تاريخ التعميد
2020/10/25 م	تاريخ المعاينة
2020/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
228,297,096 ريال	القيمة النهاية رقمـاً
مئتان وثمانية وعشرون مليون ومئتان وسبعة وتسعون ألف وستة وتسعون ريال	القيمة النهاية كتابـة
228,297,000 ريال	القيمة النهاية رقمـاً بعد التقرـيب
مئتان وثمانية وعشرون مليون ومئتان وسبعة وتسعون ألف ريال	القيمة النهاية كتابـة بعد التقرـيب



باركود
Barcode

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقييم " تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) أدت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والتوفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر و حالة عدم اليقين في السوق ، كما ان استراتيجية المملكة في رؤية 2030 نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والتوفيه حيث عمل فعاليات التوفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي لها . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد منتجع راديسون بلو أضاف للسوق ١٣٦ غرفة بعد دخوله السوق بنهاية العام 2019 ولا تزال عدد من المشاريع الفندقة تحت الإنشاء والتي قد يتأنّر الانتهاء منها أكثر مما هو معلن ومخطط له ومن بين أبرزها فندق بارك ان باي راديسون وفندق سينترو من روتانا وفندق هيلتون جاردن ان وفندق سويس بيل حيث ستضيف ٧٠ غرفة تقريباً .



بيانات العقار

بيانات العقار

بره

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة شاطئ الخبر (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)

اسم المالك

رقم هوية المالك

رقم الصك

تاريخ الصك

رقم رخصة البناء

تاريخ رخصة البناء

رقم محضر التجئة

تاريخ محضر التجئة

رقم قرار ذرعة

رقم القرار المساري

330810009411

1439/01/08

39002417

1439/05/19

-

-

-

--

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

المنطقة الشرقية

المنطقة

الخبر

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي اليromoK

الحي

-

اسم المخطط

2/78

رقم المخطط

-

رقم البلوك

282-281

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N26.31163 E50.22315

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام	تجاري سكني مكتبي
مساحة الأرض حسب الصك	2,784.00 م ²
شكل الأرض	منتظم
منسوب الأرض	مستوي
بناء القطعة المجاورة	غير مبني

الحدود والاطوال

الجهة	طول الطلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	م40	شارع	م20	-
جنوبا	م40	القطعة	-	283
شرقا	م70	شارع	م45	الامير تركي
غربا	م70	نافذ	م 8	-



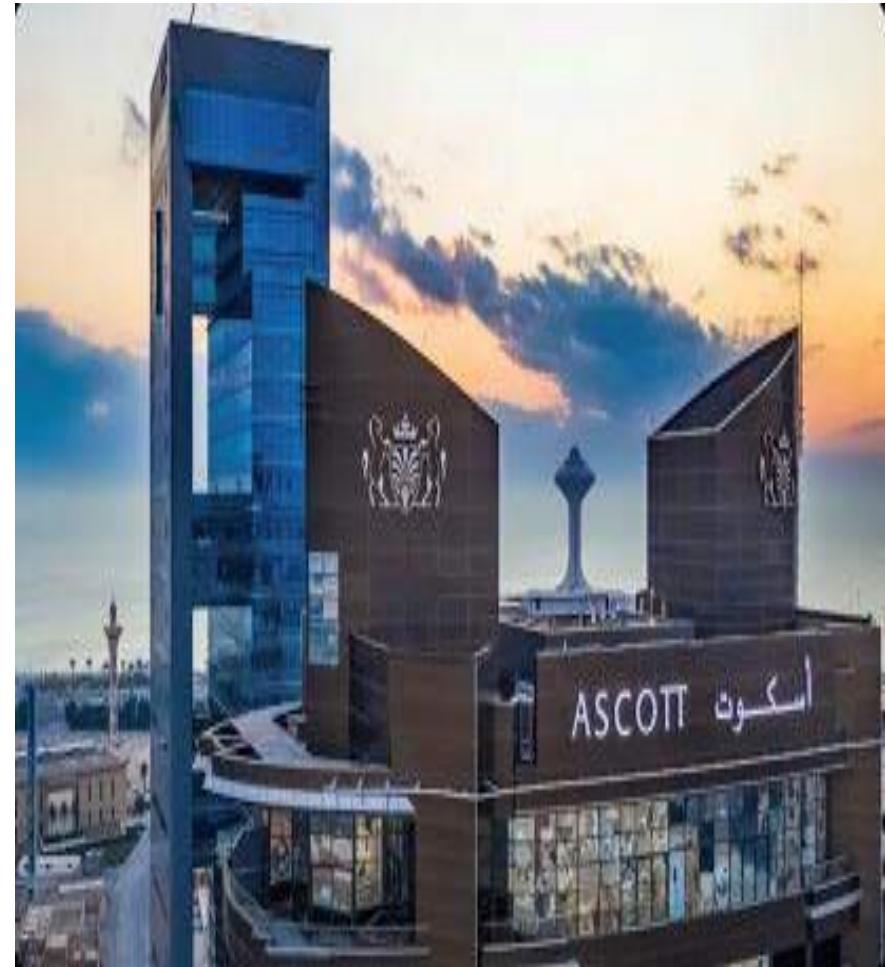
بيانات المبني والتشطيبات

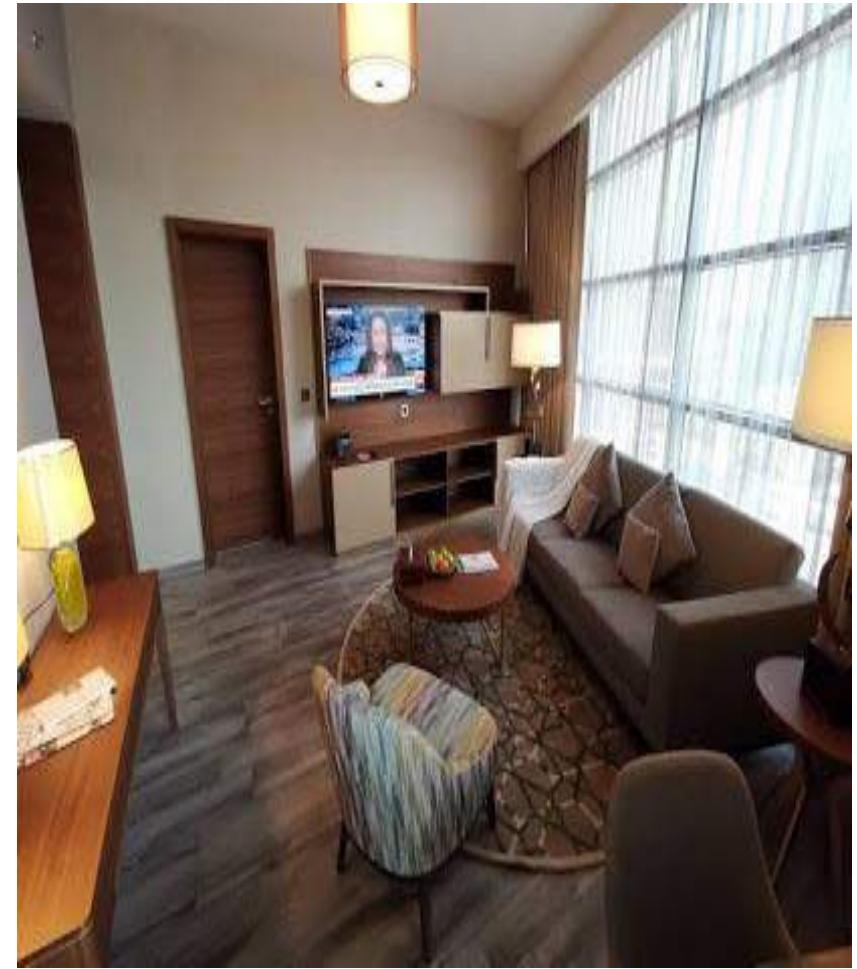
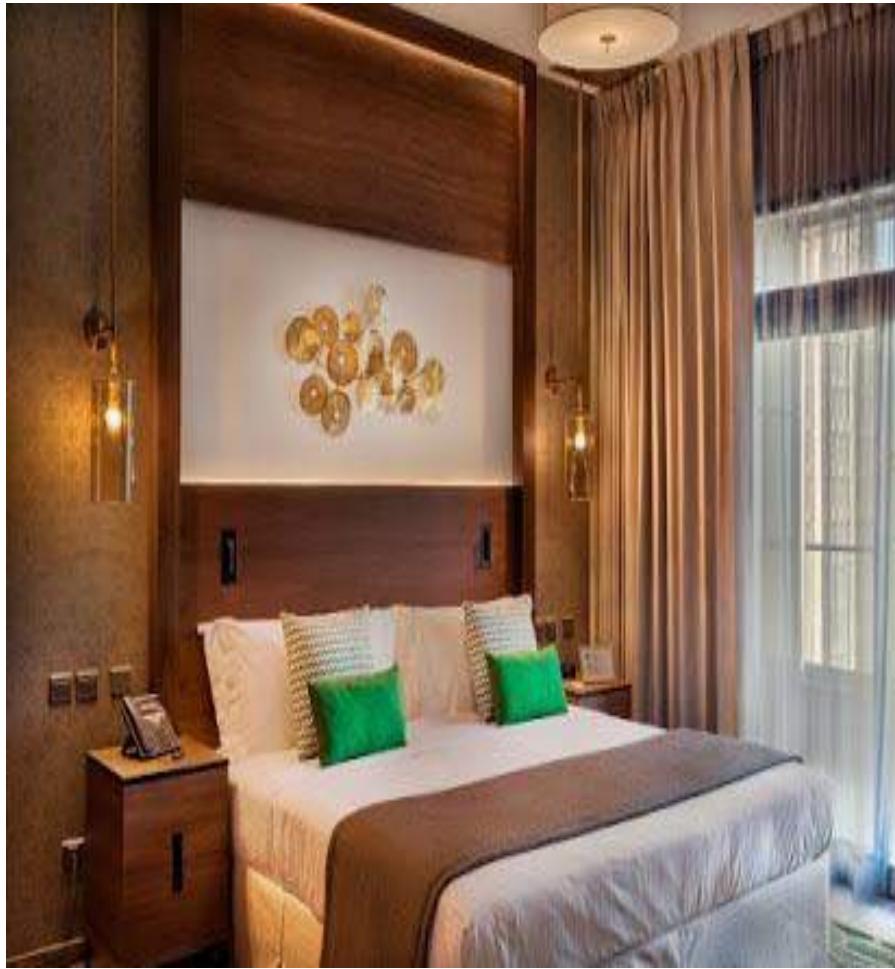
2	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتر	حالة البناء
1	الميزانين	شاغر	شاغريه المبني
14	الأدوار المتكررة	سكنى	استخدام المبني
ممتر	مستوى التشطيب بشكل عام	جديد	عمر المبني حسب المعاينة
-	تشطيب الأسقف	16	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

% 100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات







باركود
BARCODE

966 1 4000111

الصور الفضائية



Google earth

صورة جوية على مستوى الأحياء



صورة جوية على مستوى المدينة



ملاحظات	نوع العرض	عدد النجوم	قيمة الليلة	المساحة م²	نوع العقار	م
ديلوكس كينغ	عرض للإيجار / دد	5	630	40	فندق مومنبيك الخبر	1
+ اطلالة على البحر	عرض للإيجار / دد	5	730	40	فندق مومنبيك الخبر	2
كينغ قياسية	عرض للإيجار / دد	4	360	30	فندق ميركيور الخبر	3
جناح جونيور	عرض للإيجار / دد	4	570	60	فندق ميركيور الخبر	4
جناح تنفيذي	عرض للإيجار / دد	4	700	66	فندق ميركيور الخبر	5
كينغ قياسية	عرض للإيجار / دد	4	430	21	هوليدي ان كورنيش الخبر	6
كينغ قياسية	عرض للإيجار / دد	4	320	21	هوليدي ان كورنيش الخبر	7





DCF تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتجهيز أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل أن متوسط الأشغال للقطاع الفندقي 60 % .

قيمة العقار حسب المعطيات التالية

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- متوسط سعر التأجير الفندقي : متوسط سعر التأجير للغرفة الواحدة هو 570 ريال لليلة .
- المساحة التأجيرية للمعارض والمكاتب (200 م) عدد الغرف (172 غرفة)
- إجمالي الدخل لل الفندق (39,363,060 ريال) & إجمالي الدخل للمعارض (313,500 ريال)
- تم تقدير إجمالي المصارييف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للفنادق بنسبة 30 % وللمكاتب والمعارض بنسبة 5 %
- إلشغال للفرف (37 % للسنة الأولى و 50 % للسنة الثانية و 60 % للسنوات اللاحقة) إلشغال للمعارض بـ (100 %)
- نسبة النمو 5 % من السنة الثالثة



معدل الخصم						معدل الرسملة
% 8.50						% 8
	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	19,451,918	18,540,565	17,672,609	14,090,571	10,508,533	صافي التدفقات النقدية
243,148,975						القيمة الاخيرة
165,584,451	13,246,756.16	13,627,315.28	14,032,051.55	12,075,619.35	9,730,901.56	القيمة الحالية للدفعات
			228,297,096			القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
			228,297,096			رقمًا
						كتابة
						مئتان وثمانية وعشرون مليون ومئتان وسبعة وتسعون ألف وستة وتسعون ريال



باركود
BARCODE

966 1 4000111

العقارات الواقعة في مدينة الدمام



أبراج أنسام الشاطئ

1

أبراج أنسام الشاطئ





باركود
BARCODE

966 1 4000111

أبراج أنسام الشاطئ



أبراج أنسام الشاطئ	
مبنى تجاري سكني مكتبي	نوع العقار
2م 6,300.00	مساحة الأرض
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم



الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير	
شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (577-578-579-580) ، الدمام ، حي الشاطئ ، مخطط رقم : 1 / 337	عنوان العقار
مبني تجاري سكني مكتبي	نوع العقار
2م 6,300.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
230114004659	رقم الصك
1437/05/12	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
م 2020/10/22	تاريخ التعميد
م 2020/10/25	تاريخ المعاينة
م 2020/12/31	تاريخ نفاذ القيمة
83,157,389 ريال	القيمة النهائية رقمـاً
ثلاثة وثمانون مليون ومائة وسبعة وخمسون ألف وثلاثمائة وتسعه وثمانون فقط	القيمة النهائية كتابة
83,160,000 ريال	القيمة النهائية رقمـاً بعد التقريب
ثلاثة وثمانون مليون ومائة و ستون ألف فقط	القيمة النهائية كتابة بعد التقريب



باركود
BARCODE

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في السوق في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها
2. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ على الدخل
3. بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل بعد مراجعة منطقتها مع اسعار السوق
4. تم تقدير مساحة البناء لعدم توفر رخصة البناء
5. افتراض تأجير ماسبته 17 % خلال الفترة الحالية ليصبح نسبة الشواغر 11 %

العرض والطلب والمخاطر:

لم يشهد القطاع المكتبي نمواً في الفترة الماضية بسبب ضعف الطلب من قبل المستثمرين بالإضافة إلى الوضع السوق الحالي في ظل تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) لذلك فضل بعض المالك الإيجام عن خرّص الأموال في المشروعات لحين تحسن أوضاع السوق ، وعليه نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تراجع في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإشغال ومتوسط سعر التأجير، أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات الإدارية في الدمام زادت في الفترة السابقة حيث تم إنجاز ما يقارب من 119 ألف متر مربع من إجمالي المساحات التأجيرية ، مما زاد من المساحات التأجيرية القابلة للتأجير بحوالي 870 ألف متر مربع ، ويتوقع أن يصل إجمالي المساحات القابلة للتأجير بنهاية عام 2020م إلى أكثر من 90 ألف متر مربع في حال إنجاز المشروعات الجاري تنفيذها وفق الجدول الزمني المقرر، وبالنظر للعرض والطلب للقطاع السكني في المنطقة الشرقية حيث يعاني القطاع من عدم كفاية العرض ولا يزال سوق عاجزاً عن توفير الوحدات السكنية المطلوبة.

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1- مخاطر فسخ العقود

2 - مخاطر انخفاض الدخل



بيانات العقار

بيانات العقار

نوع العقار	بيانات الملكية	بيانات العقاري
اسم المالك		شركة الرياض للدخل العقاري
رقم هوية المالك		1010439003
رقم الصك		230114004659
تاريخ الصك		1437/05/12
رقم رخصة البناء		2/1432/01826
تاريخ رخصة البناء		1432/04/30
رقم محضر التجزئة	-	
تاريخ محضر التجزئة	-	
رقم قرار ذرعة	-	
رقم القرار المساحي	--	

موقع العقار

الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	المنطقة الشرقية
المدينة	الدمام
الموقع العام	داخل النطاق
الحي	في الشاطئ
اسم المخطط	-
رقم المخطط	337 / 1
رقم البلوك	47
رقم القطعة	577-578-579-580
رقم الوحدة	-
إحداثيات الموقعة	N26.46999 E50.12417



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات الأرض



تجاري سكني مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
2,6,300.00 م ²	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوى	منسوب الأرض
غير مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والاطوال

الجهة	طول الطلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	90 م	القطعة 588 / 588	-	-
جنوبا	90 م	نافذ	8 م	-
شرقا	70 م	شارع	18 م	-
غربا	70 م	شارع	18 م	طريق الأمير محمد بن فهد

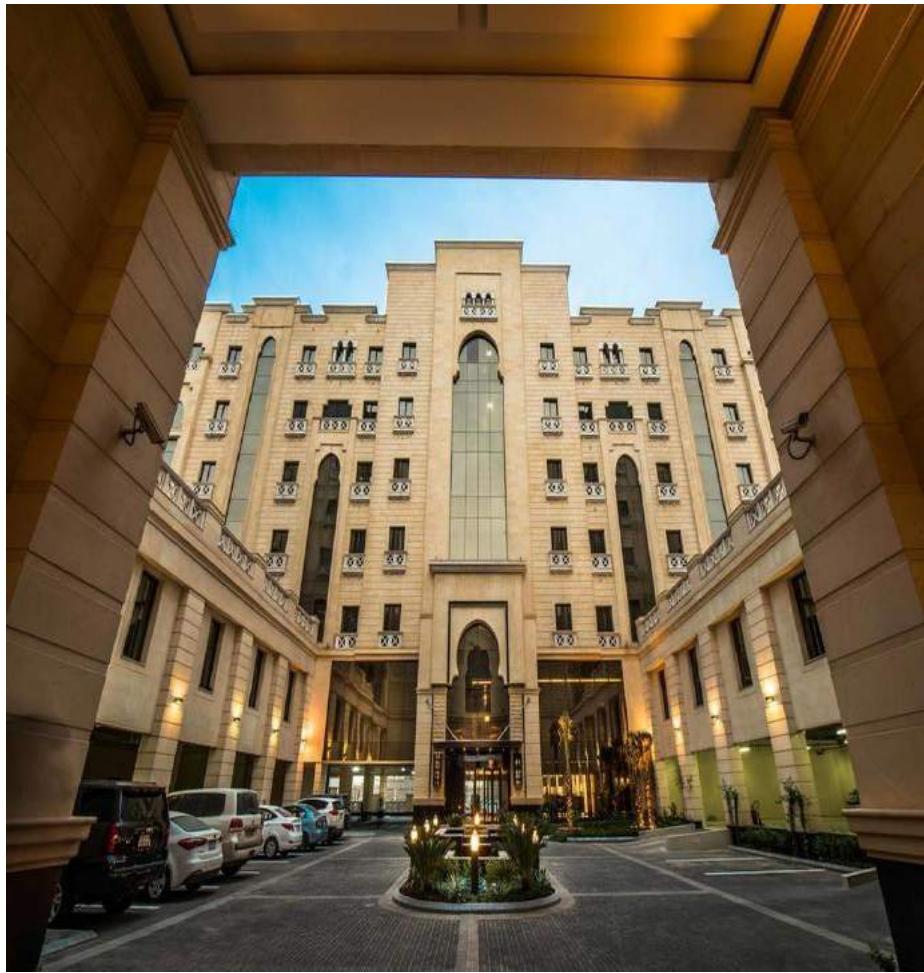


0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
1	الميزانين	يوجد شواغر	شاغريه المبني
5	الأدوار المتكررة	تجاري سكني مكتبي	استخدام المبني
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	5 سنوات	عمر المبني حسب رخصة البناء
جبس + دهان	تشطيب الأسقف	7	إجمالي عدد الأدوار
رخام مقاسات عادية	تشطيب الأرضيات	مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات





باركود
BARCODE

966 1 4000111

الصور الفضائية



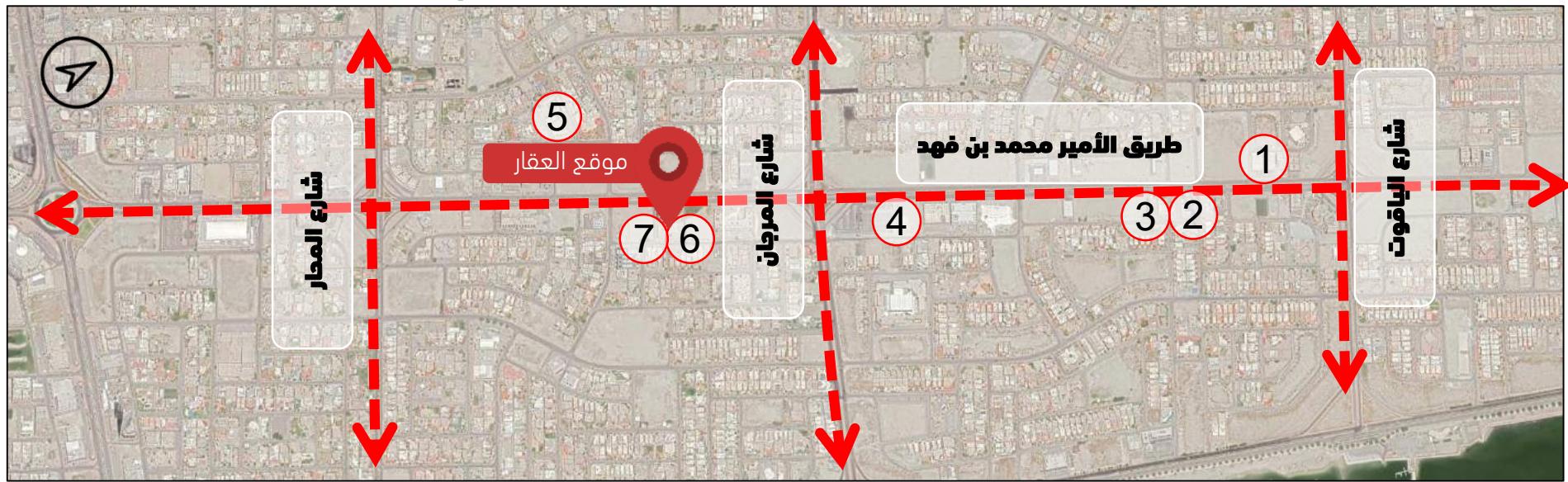
صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الأحياء



ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة م2	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار / دد	600	60,000	100	معارض	1
-	عرض للإيجار / دد	603	140,000	232	معارض	2
-	عرض للإيجار / دد	500	150,000	300	معارض	3
-	عرض للإيجار / دد	486	140,000	288	معارض	4
الدخل المتوقع/ 850,000 ريال	عرض للبيع / دد	% 8.94 العائد / دد	9,500,000 ريال	2058	مجمع تجاري سكني مكتبي	5
-	عرض للإيجار / دد	-	الليلة بـ 800 ريال	121	شقة فندقية	6
-	عرض للإيجار / دد	-	الليلة بـ 750 ريال	125	شقة فندقية	7





القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني للاسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعه في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.
وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

- هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب تقدير المقيم حسب الاسعار السائدة في السوق
- الشواغر المستديمة :

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 11 % حيث أن نسبة الشواغر الحالية للعقار 28 %

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 7,440,398 ريال

* إجمالي المصروفات

تم تقدير اجمالي قيمة المصروفات بافتراض تحمل بعض المستأجرين للمصاريف والبعض يتحملها المالك وبذلك تم تقدير اجمالي قيمة المصروفات : 372,019 ريال

* صافي الدخل

بناء على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 7,068,378 ريال

* نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتاسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8.5%

ملخص التقييم

ريال	8,359,998	الدخل الإجمالي
	% 11	نسبة الشواغر
ريال	919,600	قيمة نسبة الشواغر
ريال	7,440,398	الدخل الفعال
ريال	372,019	إجمالي المصروفات
ريال	7,068,378	صافي الدخل
	% 8.5	معدل الرسملة
	83,157,389 ريال	رقم
ثلاثة وثمانون مليون ومائة وسبعة وخمسون ألف وثلاثمائة وتسعه وثمانون فقط		كتابة



العقارات الواقعة في مدينة جدة



مجمع أمنية التجاري

1

فندق أسكوت التحلية

2



باركود
BARCODE

966 1 4000111

مجمع أمنية التجاري

مجمع أمنية التجاري

1

مجمع أمنية التجاري

1





باركود
BARCODE

966 1 4000111

مجمع أمنية التجاري



مجمع أمنية التجاري	
مبنى تجاري سكني مكتبي	نوع العقار
2م 10,000.00	مساحة الأرض
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد تأمل منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير	
شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
جدة ، حي الروضة ، مخطط رقم (بدون) ، قطعة رقم : 2/1	عنوان العقار
مبني تجاري سكني مكتبي	نوع العقار
2م 10,000.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
720208026201	رقم الصك
1439/10/12	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
م 2020/10/22	تاريخ التعميد
م 2020/10/25	تاريخ المعاينة
م 2020/12/31	تاريخ نفاذ القيمة
162,581,152 ريال	القيمة النهاية رقمـاً
مائة واثنان وستون مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائة واثنان وخمسون ريال فقط	القيمة النهاية كتابةـ
162,590,000 ريال	القيمة النهاية رقمـاً بعد التقرير
مائة واثنان وستون مليون وخمسمائة وتسعون ألف ريال فقط	القيمة النهاية كتابةـ بعد التقرير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقدير "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر:

لم يشهد القطاع الإداري نمواً في الفترة الماضية بسبب ضعف الطلب من قبل المستثمرين بالإضافة لأوضاع السوق الحالية في ظل تفشي فيروس كورونا (كورونا) - 19 والقيود المفروضة على الحركة وقيود التجارة لذلك فضل بعض المالك الإيجام عن ضخ المزيد من رؤوس الأموال في المشروعات لحين تحسن أوضاع السوق ، وعليه نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تراجع في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإشغال ومتوسط سعر التأجير عن زيادة حجم المعروض في القطاع لوجود خيارات أكثر مرونة مثل وجود (مرافق الأطعمة والمشروبات ومتاجر التجزئة) كما نجد أن المساحات الإدارية في جده بدأ مستقرًا عند مساحة 1.13 مليون متر مربع قريباً من الإجمالي للمساحات التأجيرية ومن المنتظر إنجاز ما يقارب 4 مليون متر مربع من المساحات الإدارية بعدد من المباني على مستوى مدينة جده بحلول عام 2022م يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. مخاطر عدم تجديد العقود.
2. مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب التشغيل.



بيانات العقار

بيانات العقار

مبني تجاري سكني مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

1010439003

720208026201

1439/10/12

483

1429/02/19

-

-

-

--

اسم المالك

رقم هوية المالك

رقم الصك

تاريخ الصك

رقم رخصة البناء

تاريخ رخصة البناء

رقم محضر التجزئة

تاريخ محضر التجزئة

رقم قرار ذرعة

رقم الفزار المسابي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة مكة المكرمة

المنطقة

جدة

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الروضة

الحي

-

اسم المخطط

-

رقم المخطط

-

رقم البلوك

2/1

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N21.56337 E39.16532

إحداثيات الموق

العقار عبارة عن مبني تجاري سكني مكتبي وحسب الصك ذكر بأنه محطة محروقات مقام عليها مركز سكنى بمنافعها

ملاحظات



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام	تجاري سكني مكتبي
مساحة الأرض حسب الصك	2م 10,000.00
شكل الأرض	مبني
منسوب الأرض	مستوي
بناء القطعة المجاورة	مبني

الحدود والاطوال

الجهة	طول الظلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	م100	شارع	م12	--
جنوبا	م100	شارع	م32	الروضة
شرقا	م100	شارع	م12	--
غربا	م100	شارع	م12	--



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات المبني والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبني
3	الأدوار المتكررة	سكنى	استخدام المبني
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	12 سنة	عمر المبني حسب رخصة البناء
جبس مستويات	تشطيب الأسقف	5 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات





باركود
BARCODE

966 1 4000111

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى مدينة جدة



صورة جوية على مستوى الأحياء



ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة م²	نوع العقار	رقم
-	عرض للإيجار / دد	1,200	216,000	180	معارض	1
-	عرض للإيجار / دد	1,300	130,000	100	معارض	2
-	عرض للإيجار / دد	1,400	91,000	65	معارض	3
-	عرض للإيجار / دد	700	175,000	250	مكتب اداري	4
-	عرض للإيجار / دد	700	280,000	400	مكتب اداري	5
-	عرض للإيجار / دد	600	390,000	650	مكتب اداري	6





DCF تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبه العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع الى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل :
وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- المساحة التأجيرية للمعارض (4,596 م) وللمكاتب (7,987 م) وللشقق السكنية (54 شقة)
- إجمالي الدخل (13,407,278 ريال)
- لم يتم تقدير مصاريف للعقار حيث تم افتراض تحمل المستأجرين للمصاريف
- الإشغال (97.5 % للسنة الأولى والثانية & 100 % للسنة اللاحقة)



	معدل الخصم			معدل الرسملة		
	%8			%8		
	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	13,047,278	13,047,278	13,047,278	12,721,096	12,721,096	صافي التدفقات النقدية
163,090,975			--			القيمة الاخيرة
111,064,953	8,885,196	9,589,749	10,359,538	10,901,979	11,779,734	القيمة الحالية للدفعات
	162,581,152					القيمة النهائية
	إجمالي قيمة العقار					
	رقم					
	162,581,152 ريال					
	كتابة					
	مائة واثنان وستون مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائة واثنان وخمسون ريال فقط					



باركود
BARCODE

966 1 4000111

فندق أسكوت التحلية

فندق أسكوت التحلية

2



باركود
BARCODE

966 1 4000111

ثانياً / فندق أسكوت التحلية

2

فندق أسكوت التحلية

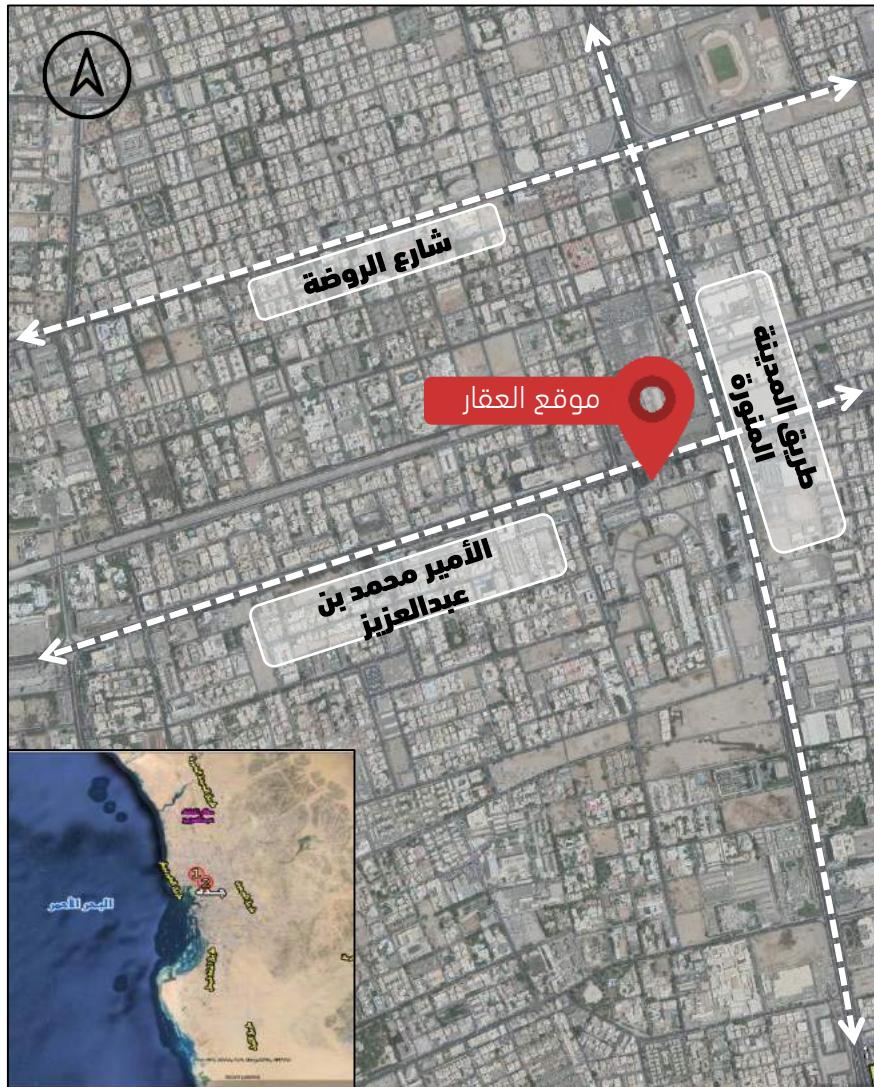




باركود
BARCODE

966 1 4000111

فندق أسكوت التحلية



فندق أسكوت التحلية	
فندق	نوع العقار
2م 2,025.00	مساحة الأرض
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم



الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم بالاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير	
شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (18-16-15) ، جدة ، حي الأندلس ، مخطط رقم: 196 / ب	عنوان العقار
فندق	نوع العقار
2,025.00 م	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
320226008758	رقم الصك
1437/12/03	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أساليب التقييم
م 2020/10/22	تاريخ التعميد
م 2020/10/25	تاريخ المعاينة
م 2020/12/31	تاريخ نفاذ القيمة
134,359,344 ريال	القيمة النهاية رقمـاً
مائة وأربعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وتسعة وخمسون ألف وثلاثمائة وأربعة وأربعون ريال فقط لغير	القيمة النهاية كتابة
134,360,000 ريال	القيمة النهاية رقمـاً بعد التقرير
مائة وأربعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وستون ألف ريال فقط لغير	القيمة النهاية كتابة بعد التقرير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

- 1- تم تقدير مساحة البناء لعدم توفر رخصة البناء
- 2 - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل بعد مراجعة منطقتها مع اسعار السوق
- 3- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها
- 4 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) أدت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر و حالة عدم اليقين التي تسسيطر على موسم الحج ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حواجز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث عمل فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي لها بعد زيادة رحلات قطار الحرمين وافتتاح مطار الملك عبدالعزيز الجديد. أما عن زيادة حجم المعرض في القطاع نجد أن افتتاح وتطوير عدد من الفنادق خلال الفترة الماضية مثل (فندق العاليريا الواقع على شارع التحلية أضاف للسوق 445 غرفة ، وفندق سنترو السلام من روتانا بعدد 189 غرفة ، سلسيل باي ورويك بعدد 144 غرفة ، و فندق وشقق راديسون بلو الكورنيش بعدد 100 غرفة ، و فندق وشقق مومنبيك التحلية بعدد 164 غرفة)، كما يوجد فنادق قديمين هما فندق صن ست وفندق ماريوت اللذين يشهدان عمليات إعادة تطوير مع توسيعة المتوقع إعادة افتتاحه في نهاية عام 2021م ، ومن المتوقع اكمال ما يقارب 6400 غرفة بحلول عام 2022، والتي تُضاف إلى العدد القائم حالياً والمقدر بـ 13.760 ألف غرفة. ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الاعمال



بيانات العقار

بيانات العقار

فندق

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

320226008758

رقم الصك

1436/06/24

تاريخ الصك

32149

رقم رخصة البناء

1436/06/24

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة مكة المكرمة

المنطقة

جدة

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الاندلس

الحي

--

اسم المخطط

196 / ب

رقم المخطط

--

رقم البلوك

15-16-18

رقم القطعة

--

رقم الوحدة

N21.55511 E39.17240

إحداثيات الموقع



بيانات الأرض



تجاري سكني مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
2,025.00 م ²	مساحة الأرض حسب الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوى	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والاطوال

الجهة	طول الظل	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	م25	شارع	م40	الامير محمد بن عبدالعزيز
جنوبا	م25	قطعة رقم 20	-	-
شرقا	م81	قطعة رقم 14 - 17	-	-
غربا	م81	شارع	م20	-

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبني
14	الأدوار المتكررة	فندقي - تجاري	استخدام المبني
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	5 سنوات	عمر المبني حسب المعاينة
جبس مستويات	تشطيب الأسقف	16 دور	إجمالي عدد الأدوار
موكيت، رخام مقاسات عادية	تشطيب الأرضيات	مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات





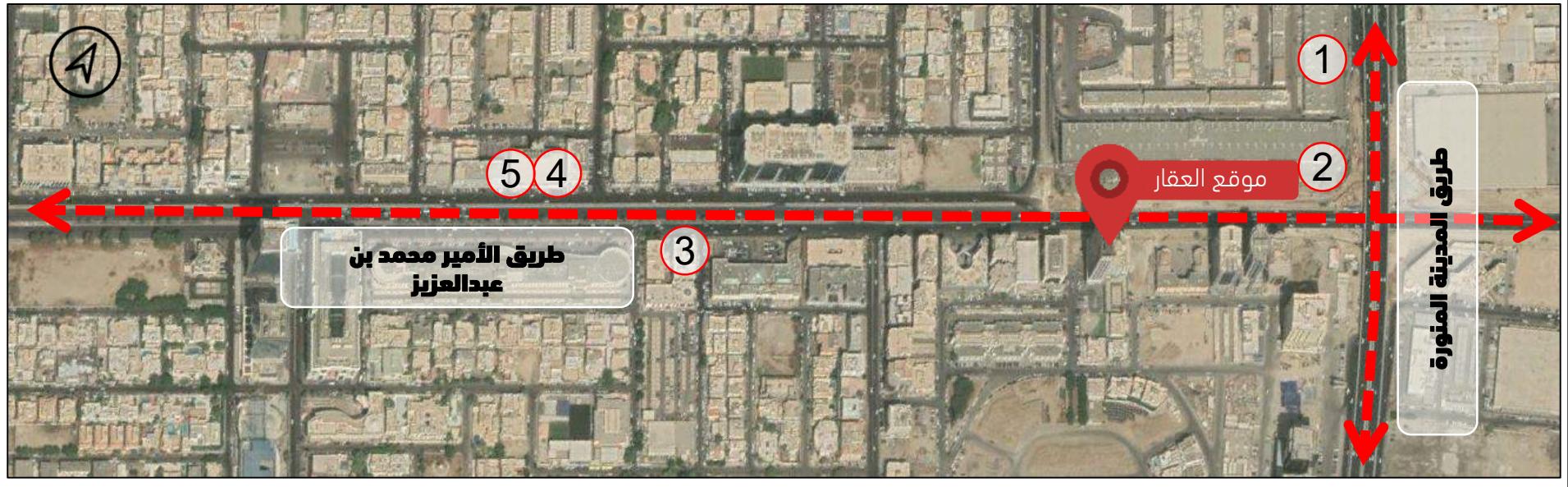
صورة جوية على مستوى الأحياء



صورة جوية على مستوى مدينة جدة



ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الأرض	نوع العقار	م
6 معارض 300 م²	عرض للإيجار / دد	1,000	1,800,000	1800	معارض تجاري (صالات)	1
-	عرض للإيجار / دد	1,500	450,000	300	معارض تجاري (صالات)	2
-	عرض للإيجار / دد	1,700	312,800	184	معارض تجاري (صالات)	3
-	عرض للإيجار / دد	2,000	200,000	100	معارض تجاري (صالات)	4
-	عرض للإيجار / دد	2,000	210,000	110	معارض تجاري (صالات)	5





تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبه العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع الى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل :
وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- المساحة التأجيرية للفندق (13,365 م) وللمعارض (973 م)
- إجمالي الدخل (10,800,000 ريال)
- مصاريف الصيانة والتشغيل تم افتراض تحمل المستأجر لها
- الإشغال (93 % للسنة الأولى حسب البيانات الواردة من العميل وبباقي السنوات 100 %)



	معدل الخصم			معدل الرسملة		
	%8			%8		
	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,800,000	10,044,000	صافي التدفقات النقدية
135,000,000						القيمة الاخيرة
91,935,000	7,354,800	7,938,000	8,575,200	9,255,600	9,300,744	القيمة الحالية للدفعات
	134,359,344					القيمة النهائية
	إجمالي قيمة العقار					
	رقم					
	134,360,000 ريال					
	مائة وأربعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وستون ألف ريال فقط لغير					كتابة



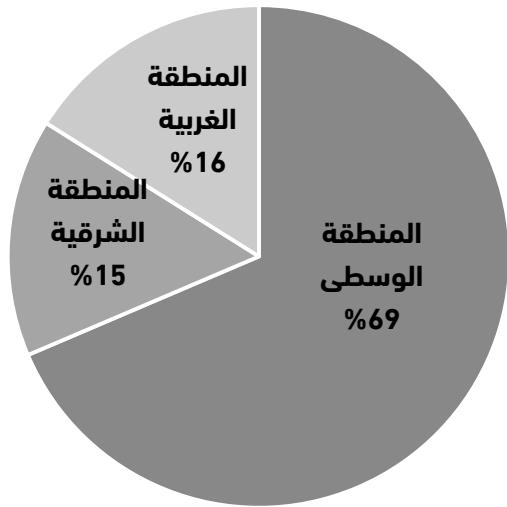
بارکود
BARCODE

966 1 4000111

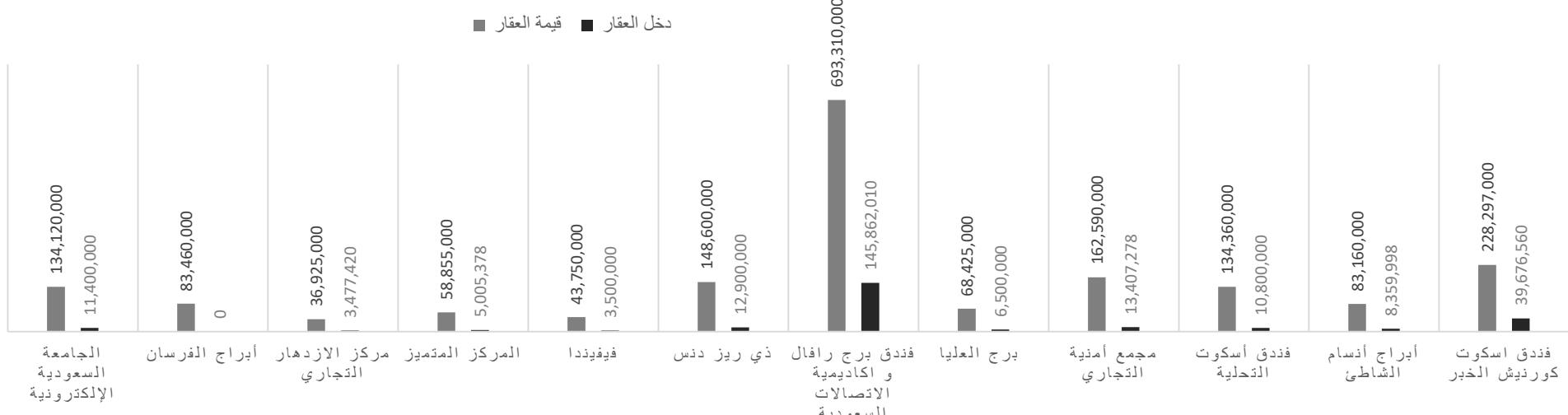
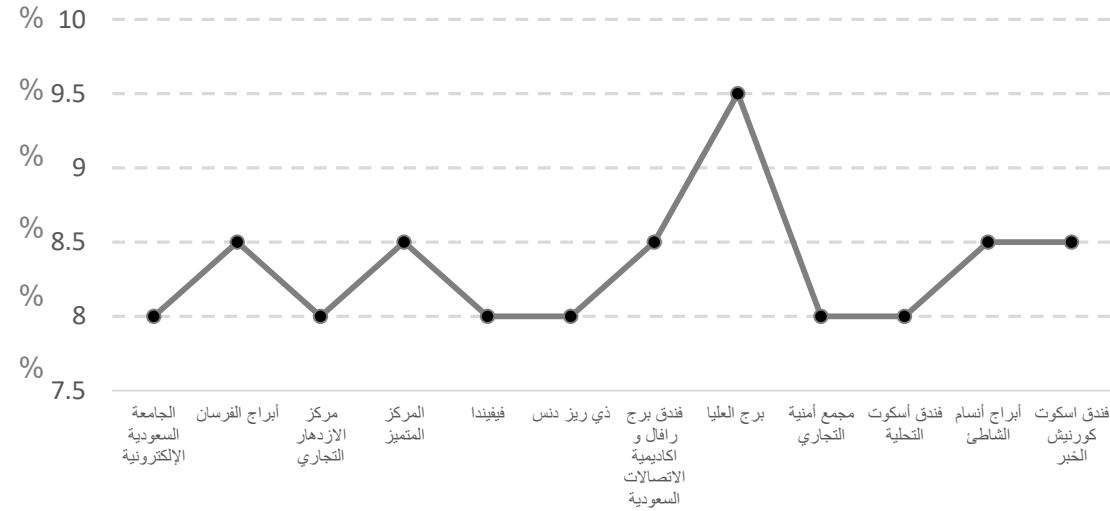
مؤشرات الصندوق

العقار *	القيمة	إجمالي الدخل
ذي ريز دنس	148,600,000	12,900,000
فيفيندا	43,750,000	3,500,000
فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية	693,310,000	146,009,151
الجامعة السعودية الإلكترونية	142,500,000	11,400,000
أبراج الفرسان	83,460,000	23,608,200
برج العليا 1	68,425,000	6,500,000
مركز الازدهار التجاري	39,230,000	3,477,420
المراكز المتميزة	58,855,000	5,005,378
فندق أسكوت كورنيش الخبر	228,297,000	39,693,060
أبراج أنسام الشاطئ	83,160,000	8,359,998
مجمع أمنية التجاري	162,590,000	13,407,278
فندق أسكوت التحلية	134,360,000	10,800,000

قيمة العقارات حسب المناطق



معدل نسبة العائد على الاستثمار





الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمي باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لأعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الواقع من قبل فريق باركود .

نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ،
وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد العناوين أدناه .

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ
المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبيسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

. نهاية التقرير .