



## تقرير تقييم دوري

# مقدمة إلى : صندوق الرياض ريت ( شركة الرياض للدخل العقاري )

رقم التقرير:  
124880320221

2022/06/13 م



## جدول المحتويات :

|     |                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------|
| 4   | 1.المقدمة <                                              |
| 5   | 1.1 المبادئ الفنية والقانونية <                          |
| 8   | 2.الملخص التنفيذي <                                      |
| 9   | 1.2 خريطة العقارات <                                     |
| 10  | 3. المؤشرات الاقتصادية في المملكة <                      |
| 11  | 4.التقييم الخاص بعقارات مدينة الرياض <                   |
| 13  | 1.4 تحليل السوق لمدينة الرياض <                          |
| 19  | 2.4 ذيرزدنس <                                            |
| 29  | 3.4 فيفندا موسى بن نصير <                                |
| 39  | 4.4 فندق جي دبليو ماريوت و أكاديمية الاتصالات السعودية < |
| 51  | 5.4 الجامعة السعودية الإلكترونية <                       |
| 61  | 6.4 أبراج الفرسان <                                      |
| 73  | 7.4 برج العليا <                                         |
| 83  | 8.4 مركز الازدهار التجاري <                              |
| 93  | 9.4 مركز التميز <                                        |
| 104 | 10.4 مبنى الرائد <                                       |

## جدول المحتويات :

|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| 5. التقييم الخاص بعقارات المنطقة الشرقية < | 114 |
| 1.5 تحليل السوق للمنطقة الشرقية <          | 116 |
| 2.5 فندق كورنيش أسكوت الخبر <              | 119 |
| 3.5 أبراج أنسام الشاطئ <                   | 131 |
| 6. التقييم الخاص بعقارات مدينة جدة <       | 141 |
| 1.6 تحليل السوق لمنطقة مكة المكرمة <       | 143 |
| 2.6 مجمع أمنية التجاري <                   | 146 |
| 3.6 فندق أسكوت التحلية <                   | 157 |
| 7. مؤشرات الصندوق <                        | 168 |
| 8. الخاتمة <                               | 171 |



### البيانات المرجعية :

مالك الأصل، والمنفعة : شركة الرياض، للدخل، العقارى

تاريخ نفاذ القيمة : 2022 / 06 / 30م

1 - القدرة على تقييم الأصل :

## 2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

### 3 - أساليب التقسيم :

4- أساس، القيمة :

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

**5 - حدود المعاينة والفحص:**

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

**6- مصادر المعلومات وطبيعتها :**

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

**7 - وثائق التملك :**

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

**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 استنادا 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 نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية ، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

**12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :**

يعد هذا التقرير شكلاً 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 ، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماها ، ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل " صراحة " في غير هذا التقرير ، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .

#### 14 - الاختبارات البيئية و فحص التربة:

لم يتم الاطلاع على أي وثائق متعلقة بالفحص البيئي للأراضي المقام عليها الأصول محل التقييم، و لذلك وجب علينا الافصاح بعدم علمنا بأي مشاكل بيئية متعلقة بالتربة و التكوين الداخلي لها. و بحسب فهمنا، و كون أن العميل لم يفصح عن أي مستندات لها علاقة بتكوين الأراضي الواقعة عليها الاصول، فأنا نريد أن نوضح أن تقييمنا للأصول كان على أساس سلامة الأراضي من أي مشاكل بيئية متعلقة بالتربة و تكوينها الداخلي. و من المهم الاشارة إلى أنه في حال تم اكتشاف أي مشاكل بيئية في الأراضي الواقعة عليها الأصول، أو الأراضي المجاورة لها، فأن ذلك قد يؤثر على نتائج التقييم المقدرة حاليا في تقريرنا هذا. و لذلك وجب علينا التنبيه.



15 - أعضاء فريق التقييم :

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

| الاسم :                   | رقم العضوية | فئة العضوية             | التوقيع                                                                             |
|---------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| عبدالكريم محمد أبانمي     | 1210000001  | أساسي زميل - فرع العقار |    |
| بسام بن عبدالواحد الحذيفي | 1220000056  | أساسي مؤقت - فرع العقار |    |
| حسن دغريري                | -           | باحث - و معد التقرير    |    |
| حسان عبدالقادر عتيق       | 1210000054  | مؤقت - فرع العقار       |    |
| غادة اليابس               | 1210002140  | معد التقرير             |    |
| عبدالكريم نزيه شيخ        | 1210001409  | منتسب - فرع العقار      |   |
| صالح محمد الريمي          | 1220000123  | أساسي مؤقت - فرع العقار |  |
| حنان أبو حيمد             | 121000808   | أساسي مؤقت - فرع العقار |  |



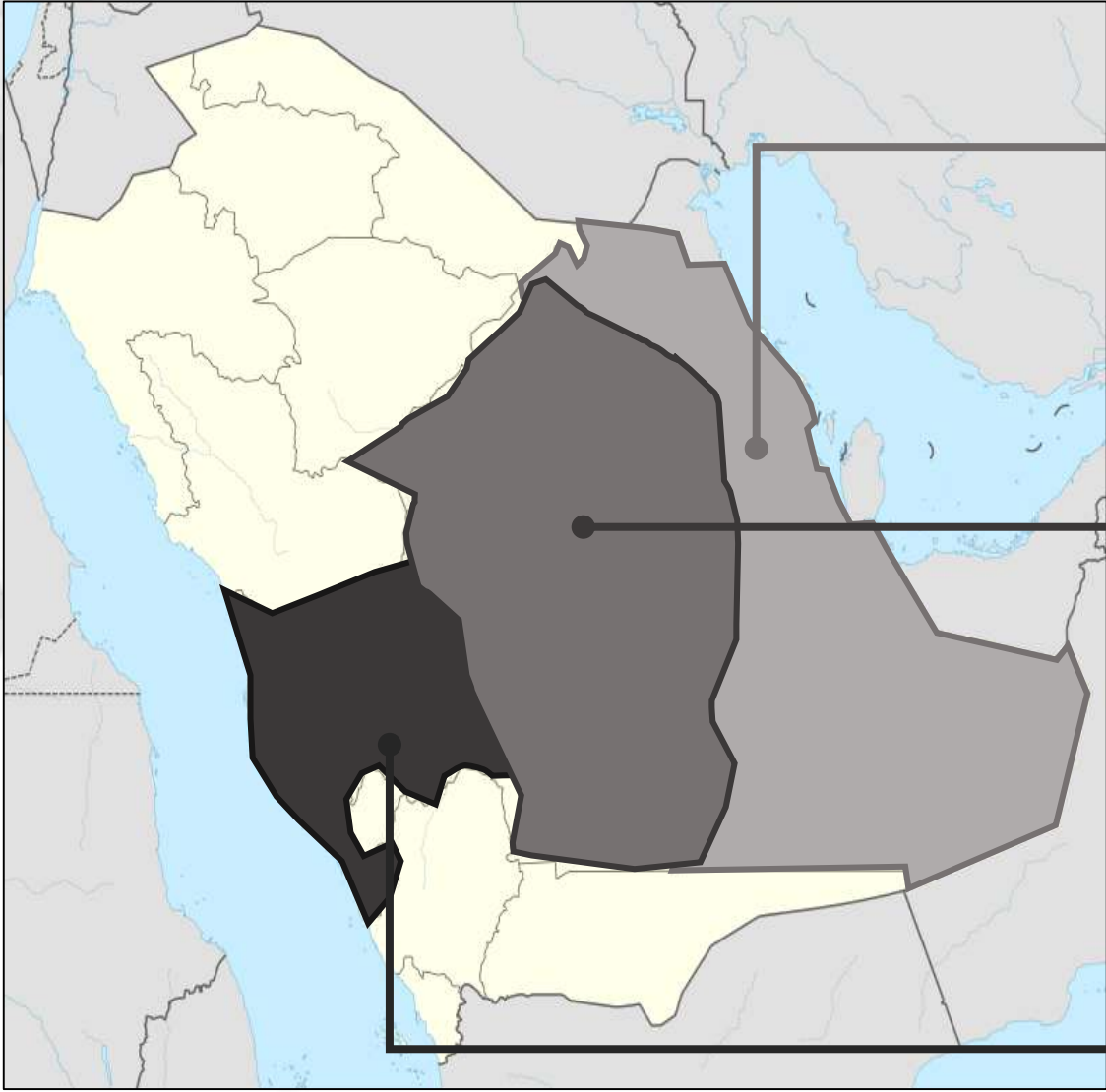


ملخص تقرير التقييم

|                                                                                               |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 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 ( 213,200,000 )                                                                    | القيمة المقدرة ( السوقية ) للعقارات |
| فيفيندا موسى بن نصير ( 48,750,000 )                                                           |                                     |
| فندق فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية الاتصالات السعودية ( 869,300,000 )                        |                                     |
| الجامعة السعودية الإلكترونية ( 150,000,000 )                                                  |                                     |
| أبراج الفرسان ( 94,400,000 )                                                                  |                                     |
| برج العليا 1 ( 76,470,000 )                                                                   |                                     |
| مركز الازدهار التجاري ( 41,900,000 )                                                          |                                     |
| المركز التميز ( 61,707,000 )                                                                  |                                     |
| مبنى الرائد ( 184,400,000 )                                                                   |                                     |
| فندق أسكوت كورنيش الخبر ( 246,400,000 )                                                       |                                     |
| أبراج أنسام الشاطئ ( 112,420,000 )                                                            | تاريخ التعميد                       |
| مجمع أمنية التجاري ( 160,000,000 )                                                            |                                     |
| فندق أسكوت التحلية ( 134,300,000 )                                                            |                                     |
| تاريخ 2022 / 05 / 26                                                                          |                                     |
| تاريخ 2022 / 05 / 29                                                                          | تاريخ المعاينة                      |
| تاريخ 2022 / 06 / 30                                                                          | تاريخ نفاذ القيمة                   |
| القيمة السوقية                                                                                | أساس القيمة                         |
| ريال 2,393,347,000                                                                            | القيمة الإجمالية للعقار رقماً       |
| ملياران ثلاثمائة وثلاثة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وسبعة وأربعون ألف ريال فقط لا غير            | القيمة الإجمالية للعقار كتابة       |



خريطة العقارات



المنطقة الشرقية :

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

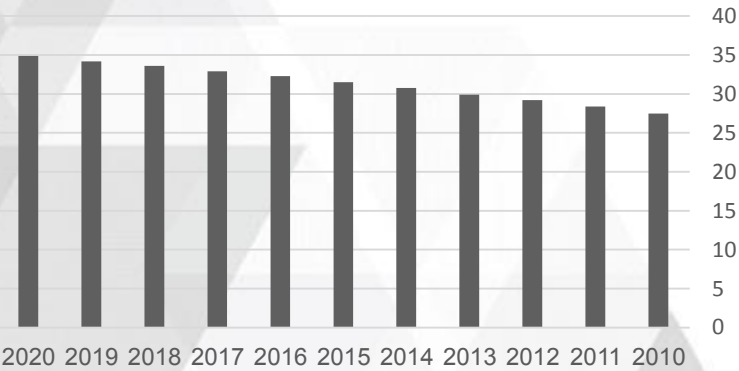
المنطقة الوسطى:

- الرياض
- 1- ذي ريز دنس
- 2- فيفيندا موسى بن نصير
- 3- فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية الاتصالات السعودية
- 4- الجامعة السعودية الإلكترونية
- 5- أبراج الفرسان
- 6- برج العليا 1
- 7- مركز الازدهار التجاري
- 8- المركز التميز
- 9- مبنى الرائد - هيئة السياحة

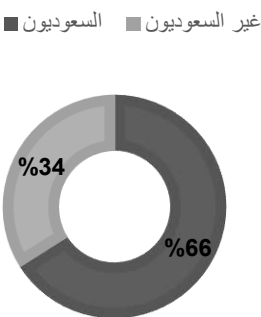
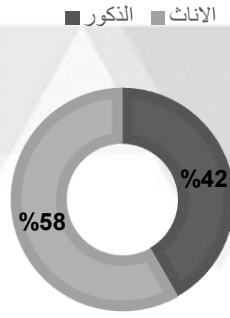
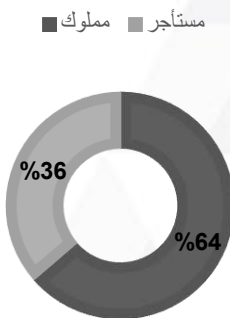
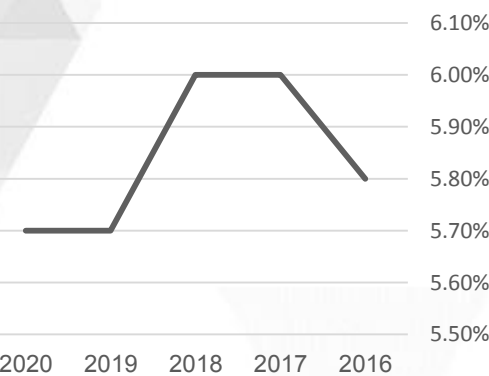
المنطقة الغربية:

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

عدد السكان



معدل البطالة

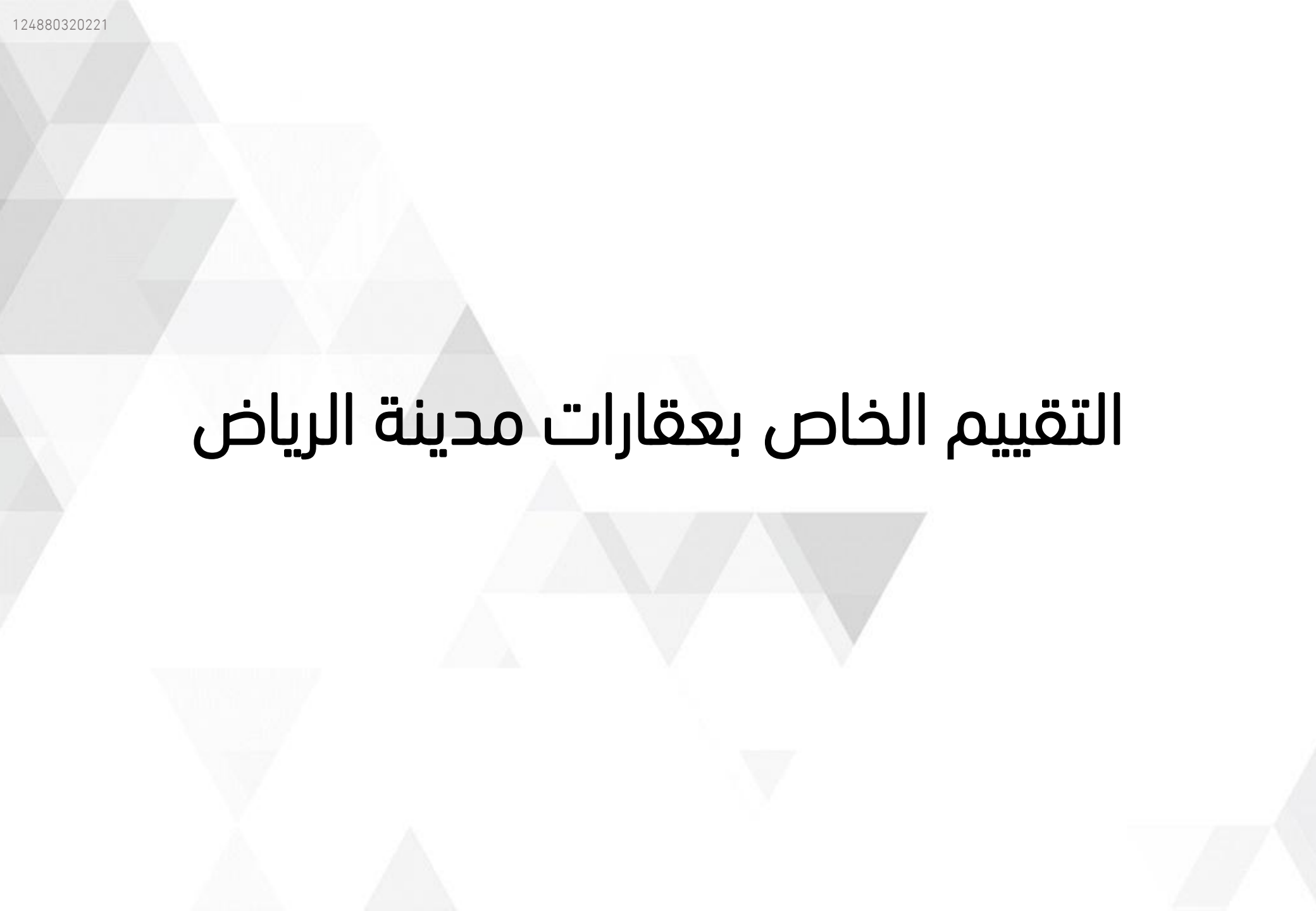


المؤشرات الاقتصادية للمملكة

تشهد المملكة العربية السعودية نموا كبيرا في القطاع السكني على وجه الخصوص، و القطاعات التجارية و المكتبية بشكل عام. و يعود ذلك إلى عدة عوامل منها الشراكات الجديدة التي قامت بها حكومة المملكة متمثلة في ال (PPP)، بالإضافة إلى خطة التحول الوطني التي تنتهجها المملكة مع سعيها نحو تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠. و من العوامل المهمة ايضا، التخطيط العمراني الحديث الذي بدأت المملكة تطبيقه في عدة مدن رئيسية.

و من العوامل التي أدت إلى نمو القطاعات العقارية في المملكة، النمو السكاني في السنوات الاخيرة، حيث وصل عدد السكان إلى ما يقارب ال 35 مليون نسمة حسب احصائية هيئة الاحصاء السعودية. و أدى ذلك ارتفاع الطلب على القطاع السكني على وجه الخصوص. و باعتماد المملكة على القطاعات الغير بترولية كالقطاع العقاري على سبيل المثال باعتباره المحرك الاقتصادي الثاني للمملكة و احد ابرز القطاعات نموا في السنوات الاخيرة، فأن الناتج المحلي للمملكة من المتوقع استمرار ارتفاعه الايجابي في السنوات الخمس القادمة حسب صندوق النقد الدولي.

المصدر: الهيئة السعودية للإحصاء



# التقييم الخاص بعقارات مدينة الرياض

العقارات الواقعة في مدينة الرياض

| نوع الملكية | مسطحات البناء / عدد الغرف<br>متر 2 / غرفة | مساحة الأرض<br>متر 2  | العقار                                               |   |
|-------------|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|---|
| مطلقة       | م2 14,920.54<br>33 فيلا                   | م2 5,000<br>م2 10,000 | ذي ريز دنس- بريرا حطين                               | 1 |
| مطلقة       | م2 4,059                                  | م2 2,800              | فيفندا موسى بن نصير                                  | 2 |
| مطلقة       | م2 349<br>م2 4,575                        | م2 21,106             | فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية الاتصالات<br>السعودية | 3 |
| مطلقة       | م2 30,345.98                              | م2 14,210             | الجامعة السعودية الإلكترونية                         | 4 |
| مطلقة       | م2 14,930                                 | م2 1,740              | أبراج الفرسان                                        | 5 |
| مطلقة       | م2 12,603                                 | م2 2,555              | برج العليا 1                                         | 6 |
| مطلقة       | م2 6,351                                  | م2 2,506              | مركز الازدهار التجاري                                | 7 |
| مطلقة       | م2 7,106.25                               | م2 4,630              | مركز التميز                                          | 8 |
| مطلقة       | م2 26,947                                 | م2 5,000              | مبنى الرائد                                          | 9 |

المصدر: العميل



# تحليل السوق لمدينة الرياض

قمنا بعمل مسح واسع لسوق العقار، و بالتحديد القطاعات السكنية و التجارية في المدن التي تقع فيها الأصول محل التقييم، مع مراعاة نوع العقار، تصنيفه، و الموقع بالإضافة إلى السمات المشتركة التي تميز العقارات محل التقييم.

في الجداول التالية، تجدون ملخص للمسح الميداني:

### القطاع التجاري ( معارض ):

القطاع التجاري في المملكة شهد نمو في السنوات الأخيرة، و من المتوقع استمراره في النمو بشكل طبيعي، ما لم يحدث أي حدث طارئ. و من أهم العوامل التي ساعدت في نمو القطاع التجاري في المملكة هي التحول الوطني و رؤية المملكة ٢٠٣٠ التي قادت عجلة النمو في جميع القطاعات العقارية المختلفة. الجدول أدناه يحتوي على مسح للعقارات في القطاع التجاري ( معارض ):

| م | نوع العقار | المساحة م <sup>2</sup> | إجمالي القيمة | سعر المتر | نوع العرض        | الموقع               |
|---|------------|------------------------|---------------|-----------|------------------|----------------------|
| 1 | معارض      | 354                    | 388,000       | 1,096     | عرض للإيجار / حد | 46.719902 ,24.752005 |
| 2 | معارض      | 260                    | 338,000       | 1,300     | عرض للإيجار / حد | 46.688183 ,24.778044 |
| 3 | معارض      | 302                    | 271,800       | 900       | عرض للإيجار / حد | 46.635447 ,24.815080 |
| 4 | معارض      | 333                    | 280,000       | 850       | عرض للإيجار / حد | 46.638056 ,24.817405 |
| 5 | معارض      | 2,400                  | 1,300,000     | 542-      | عرض للإيجار / حد | 46.645246 ,24.820381 |

المصدر: قاعدة بيانات باركود

القطاع السكني ( فلل ):

القطاع السكني في المملكة يشهد نمو واضح في السنوات القليلة الماضية ذلك يعود لعدة أسباب من أهمها الاتفاقات التي أبرمتها حكومة المملكة متمثلة في وزارة الإسكان، مع القطاعات الخاصة كالبنوك و الشركات العقارية التطويرية لتوفير منتجات سكنية متنوعة. و خطط التوسع العمراني في المدن الرئيسية و غيرها، اضافة إلى النمو المستمر في عدد السكان.

| م | نوع العقار | عدد الغرف | قيمة الليلة | نوع العرض        | الموقع                |
|---|------------|-----------|-------------|------------------|-----------------------|
| 1 | فيلا       | 3         | 1,800       | عرض للإيجار / حد | 46.684954 , 24.706590 |
| 2 | فيلا       | 2         | 3,000       | عرض للإيجار / حد | 46.663612 , 24.686612 |
| 3 | فيلا       | 2         | 3,000       | عرض للإيجار / حد | 46.663528 , 24.686532 |
| 4 | فيلا       | 2         | 4,000       | عرض للإيجار / حد | 46.663529 , 24.686532 |

و بعد مسح السوق للقطاع السكني (فلل ايجار)، و جدنا أن ايجار الفيلا يتراوح بين 1,800 إلى 4,000 ريال/الليلة. و ذلك يعتمد على عدة عوامل منها عدد الغرف، مساحة الفيلا، الخدمات المتوفرة و غيرها من المزايا.

المصدر: بوكنتق

## القطاع السكني (فندقي):

شهد القطاع الفندقي في المملكة نموًا كبيرًا في الربع الأول من العام 2022، و من أهم العوامل التي ساعدت على ذلك، التوجه الملحوظ في تنمية السياحة الداخلية في المملكة، و ذلك عبر فعاليات مختلفة كموسم الرياض على سبيل المثال و الأنشطة المصاحبة له. و يأتي هذا النمو نتيجة لوجهة المملكة لاستقبال السياح من جميع أنحاء العالم، في خطوة لتحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠.

الجدول التالي يوضح المسح الميداني للقطاع الفندقي:

| م | نوع العقار       | المساحة م <sup>2</sup> | القيمة              | عدد النجوم | نوع العرض        | ملاحظات      |
|---|------------------|------------------------|---------------------|------------|------------------|--------------|
| 1 | فندق أسكوت       | 85                     | الليلة بـ 784 ريال  | 5          | عرض للإيجار / حد | غرفة تنفيذية |
| 2 | فندق أسكوت       | 70                     | الليلة بـ 612 ريال  | 5          | عرض للإيجار / حد | غرفة ديلوكس  |
| 3 | فندق موفنبيك     | 45                     | الليلة بـ 1150 ريال | 5          | عرض للإيجار / حد | غرفة فندقية  |
| 4 | فندق ريز كاؤلتون | 45                     | الليلة بـ 1200 ريال | 5          | عرض للإيجار / حد | غرفة ديلوكس  |
| 5 | فندق لا ماريوت   | 40                     | الليلة بـ 960 ريال  | 5          | عرض للإيجار / حد | غرفة تنفيذية |

## نسبة الإشغال و معدل أسعار الغرف في الفنادق:

بعد الاطلاع على إحصائيات وزارة السياحة المتعلقة بمعدل أسعار الغرف لليلة و نسب الإشغال في الفنادق و الشقق الفندقية، وجدنا أن نسب الإشغال في مدينة الرياض قد تصل إلى 69% في الفنادق، و ذلك بمعدل 384 ريال لليلة الواحدة. و بالنسبة للشقق الفندقية، فإن نسب الإشغال أيضا قد تصل إلى 69% لليلة الواحدة. و بعد المسح الميداني للقطاع الفندقي، و بأخذ تصنيف الفنادق و عدد الغرف بعين الاعتبار، وجدنا أن معدل سعر الغرفة لليلة يتراوح بين 612 إلى 784 ريال للفنادق فئة الخمس نجوم. بينما تتراوح أسعار الغرف في فنادق الأربع نجوم ما بين 469 إلى 650 ريال لليلة الواحدة.



القطاع التجاري ( العائد % ):

بعد عمل مسح ميداني للقطاع التجاري في مدينة الرياض، و بعد الاطلاع على المصادر المتوفرة و مطابقتها مع قاعدة بيانات باركود، وجدنا أن نسبة العائد على اي الاستثمار للقطاع التجاري (ايراج مكتبية/ تجارية) تتراوح بين 7% إلى 9.5%. و يعتمد اختيار العائد على الاستثمار على عدة عوامل تؤخذ بعين الاعتبار من قبل المقيم و ذلك على حسب ما يراه مناسب للعقار موضع التقييم، و الحالة العامة للسوق.

الجدول التالي يوضح المسح الميداني للقطاع التجاري:

| م | نوع العقار       | القيمة              | معدل الرسملة  | صافي الدخل       | ملاحظات                        |
|---|------------------|---------------------|---------------|------------------|--------------------------------|
| 1 | برج سكني         | ريال 85,000,000     | العائد 8.5 %  | 7,225,000 ريال   | تم الاستحواذ بواسطة مشاركة ريت |
| 2 | برج فندقي        | ريال 41,260,000     | العائد 7.76 % | -3,200,000 ريال  | تم الاستحواذ بواسطة سيدكو ريت  |
| 3 | مبنى تجاري مكتبي | ريال 65,000,000     | العائد 9.5 %  | 6,205,327 ريال   | عرض للبيع حد                   |
| 4 | برج فندقي تجاري  | -3,400,000,000 ريال | 9%            | 306,000,000 ريال | تم الاستحواذ من قبل بنیان ريت  |
| 5 | مركز تجاري       | ريال 64,430,000     | 8.75%         | 7,000,000 ريال   | صندوق الخير المالية            |

المصدر: قاعدة بيانات باركود

## القطاع التجاري ( مكتبي ) :

القطاع التجاري المكتبي في السعودية كان له نصيباً من حركة النمو في القطاعات الأخرى، و قد استفاد هذا القطاع بشكل كبير من الحركة الاقتصادية الاستثمارية التي تنتهجها المملكة في سبيل تحقيق رؤيتها. و جدير بالذكر عدد الشركات الصغيرة و المتوسطة التي بدأت في النمو و التوسع مستفيدة من الدعم الحكومي لهذا القطاع.

## الجدول التالي يوضح المسح الميداني لقطاع المكاتب:

| م | نوع العقار | المساحة م <sup>2</sup> | إجمالي القيمة | سعر المتر | نوع العرض        | الموقع                |
|---|------------|------------------------|---------------|-----------|------------------|-----------------------|
| 1 | مكتب اداري | 54                     | 30,000        | 556       | عرض للإيجار / حد | 46.629408 , 24.773982 |
| 2 | مكتب اداري | 75                     | 41,250        | 550       | عرض للإيجار / حد | 46.659139 , 24.830114 |
| 3 | مكتب اداري | 126                    | 151,200       | 1,200     | عرض للإيجار / حد | 46.675141 , 24.793384 |
| 4 | مكتب اداري | 126                    | 134,820       | 1,070     | عرض للإيجار / حد | 46.675142 , 24.793384 |
| 5 | مكتب اداري | 252                    | 269,640       | 1,070     | عرض للإيجار / حد | 46.675143 , 24.793384 |

و من خلال المسح الميداني للقطاع التجاري (مكتبي)، وجدنا أن سعر المتر التأجيري يتراوح 530 إلى 1,200 ريال/م<sup>2</sup> و ذلك يعتمد بشكل كبير على موقع العقار، نوع العقار ( برج-مبنى) و عدد الأدوار.

المصدر: قاعدة بيانات باركود



ذی ریزدنس

1



ذی ریز دنس



www.barcode-sa.com

ذی ریز دنس

|   |               |                                      |
|---|---------------|--------------------------------------|
| 1 | نوع العقار    | مبنى تجاري سكني مكثي                 |
| 2 | مساحة الأرض   | 15,000.00 م2                         |
| 3 | 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 نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

### ملخص التقرير

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                             |
| عنوان العقار                       | الرياض ، حي حطين ، مخطط رقم ( بدون ) ، قطعة رقم ( بدون )                               |
| نوع العقار                         | مبنى تجاري سكني مكثبي                                                                  |
| مساحة الأرض                        | 15,000.00 م <sup>2</sup>                                                               |
| اسم المالك                         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| رقم الصك                           | 310106050806 - 310107044372                                                            |
| تاريخ الصك                         | 1438/08/25                                                                             |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                            |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                         |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة                                                   |
| تاريخ التعميد                      | 2022 / 05 / 25 م                                                                       |
| تاريخ المعاينة                     | 2022 / 05 / 27 م                                                                       |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 2022 / 06 / 30 م                                                                       |
| القيمة النهائية رقمياً             | 213,200,581 ريال                                                                       |
| القيمة النهائية كتابةً             | مئتان وثلاثة عشر مليوناً ومئتان ألفاً وخمسمائة وواحد وثمانون ريال فقط لا غير           |
| القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب | 213,200,000 ريال                                                                       |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | مئتان وثلاثة عشر مليوناً ومئتان ألف ريال فقط لا غير                                    |

## الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد 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 الفندقية لكامل مصاريف الصيانة و التشغيل لجزئية الفلل الفندقية.
2. الصيانة الدورية و التشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل .
3. لم يتم الاطلاع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد على البيانات الواردة من العميل ومطابقتها مع أسعار السوق وافتراض صحتها .

بيانات العقار

| بيانات العقار      |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| نوع العقار         | مبنى تجاري سكني مكتبي       |
| بيانات الملكية     |                             |
| اسم المالك         | شركة الرياض للدخل العقاري   |
| رقم هوية المالك    | 1010439003                  |
| رقم الصك           | 310106050806 - 310107044372 |
| تاريخ الصك         | 1438/08/25 هـ               |
| رقم رخصة البناء    | 1436/7711                   |
| تاريخ رخصة البناء  | 1436/05/18 هـ               |
| رقم محضر التجزئة   | -                           |
| تاريخ محضر التجزئة | -                           |
| رقم قرار ذرعة      | -                           |
| رقم القرار المساحي | --                          |
| موقع العقار        |                             |
| الدولة             | المملكة العربية السعودية    |
| المنطقة            | منطقة الرياض                |
| المدينة            | الرياض                      |
| الموقع العام       | داخل النطاق                 |
| الحي               | حي حطين                     |
| اسم المخطط         | -                           |
| رقم المخطط         | بدون                        |
| رقم البلوك         | -                           |
| رقم القطعة         | بدون                        |
| رقم الوحدة         | -                           |
| إحداثيات الموقع    | N24.75441 E46.58665         |

www.barcode-sa.com



بيانات الأرض

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| استعمال الأرض حسب النظام | تجاري سكني مكتبي |
| مساحة الأرض حسب الصك     | 15,000.00 م2     |
| شكل الأرض                | منتظم            |
| منسوب الأرض              | مستوي            |
| بناء القطعة المجاورة     | مبني             |

| الحدود والأطوال |           |      |            |                      |
|-----------------|-----------|------|------------|----------------------|
| الجهة           | طول الضلع | الحد | عرض الشارع | اسم الشارع           |
| شمال            | 144 م     | شارع | 80 م       | الأمير محمد بن سلمان |
| جنوبا           | 144 م     | شارع | 15 م       | -                    |
| شرقا            | 94 م      | شارع | 15 م       | -                    |
| غربا            | 94 م      | شارع | 20 م       | -                    |



www.barcode-sa.com



بيانات المبنى والتشطيبات

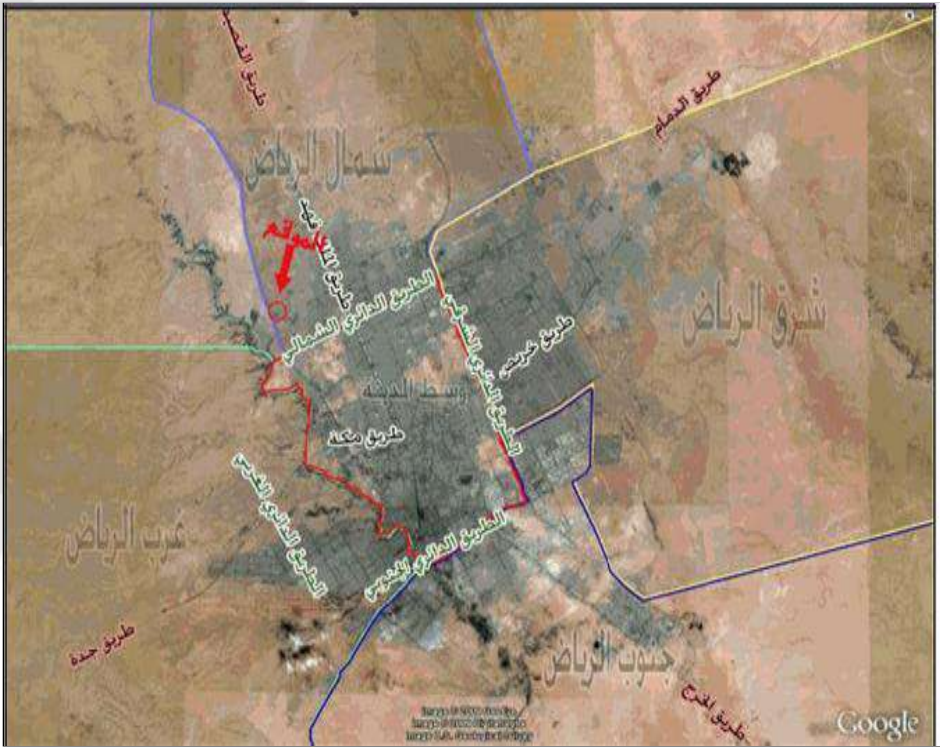
|             |                        |                     |                            |
|-------------|------------------------|---------------------|----------------------------|
| 1           | القبو                  | خرسانة              | نوع البناء                 |
| 1           | الدور الأرضي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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| نسبة أنجاز البناء والتشطيبات | 100 % |
|------------------------------|-------|







صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

## القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية و 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.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

\* الدخل الإجمالي :

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 دخل الوحدات الفندقية = 11,517,184 ريال حسب العقد المزود من العميل .

دخل المعارض = 6,617,900 ريال حسب كشف الإيجارات المزود من العميل .

• الشواغر المستديمة :

تم افتراض شاغر مستديم في العقار لجزئية المكاتب و المعارض بنسبة : 5 %

\* الدخل الفعال :

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 12,947,740 ريال

\* إجمالي المصروفات :

تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف 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 اجمالي قيمة المصاريف : 172,283 ريال

\* صافي الدخل :

بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 17,056,047 ريال

\* نسبة العائد على الاستثمار :

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

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

## ملخص التقييم

|                                                                              |                  |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| ريال                                                                         | 18,135,084       | الدخل الإجمالي    |
|                                                                              | 5%               | نسبة الشواغر      |
|                                                                              | 906,754          | قيمة نسبة الشواغر |
| ريال                                                                         | 17,228,329.80    | الدخل الفعال      |
|                                                                              | 172,283          | إجمالي المصروفات  |
|                                                                              | 17,056,047       | صافي الدخل        |
|                                                                              | 8%               | معدل الرسملة      |
|                                                                              | 213,200,581 ريال | رقما              |
| مئتان وثلاثة عشر مليوناً ومئتان ألفاً وخمسمائة وواحد وثمانون ريال فقط لا غير |                  | كتابة             |

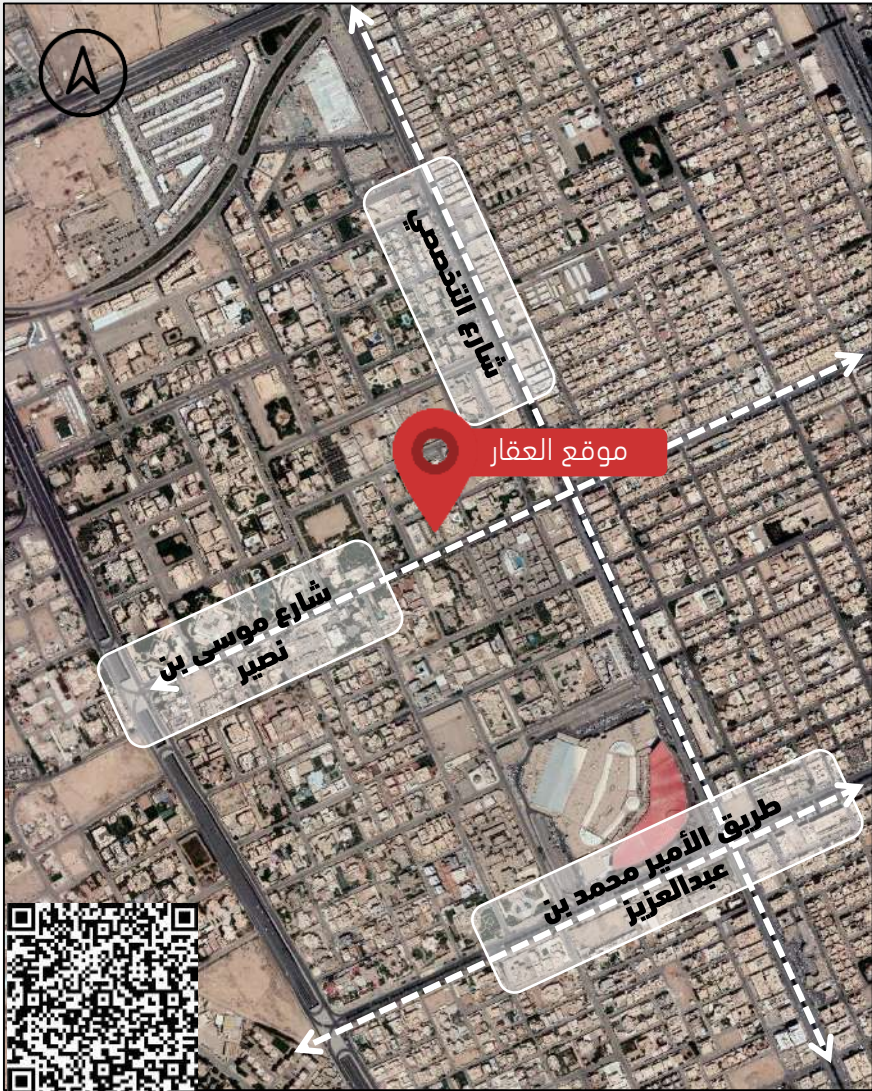


# فیفیندا موسی بن نصیر





فيفيندا موسى بن نصير



| فيفيندا موسى بن نصير                 |               |   |
|--------------------------------------|---------------|---|
| مجمع فلل                             | نوع العقار    | 1 |
| 2,800.00 م2                          | مساحة الأرض   | 2 |
| أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة | أسلوب التقييم | 3 |



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                             |
| عنوان العقار                       | قطعة رقم (167) ، الرياض ، حي المعذر ، مخطط رقم : 2219                                  |
| نوع العقار                         | مجمع فلل                                                                               |
| مساحة الأرض                        | 2,800.00 م2                                                                            |
| اسم المالك                         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| رقم الصك                           | 310123030485                                                                           |
| تاريخ الصك                         | 1438/08/21                                                                             |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                            |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                         |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة                                                   |
| تاريخ التعميد                      | 2022 / 05 / 25                                                                         |
| تاريخ المعاينة                     | 2022 / 05 / 27                                                                         |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 2022 / 06 / 30                                                                         |
| القيمة النهائية رقمياً             | 48,750,000                                                                             |
| القيمة النهائية كتابةً             | ثمانية وأربعون مليوناً وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لا غير                             |
| القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب | 48,750,000                                                                             |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | ثمانية وأربعون مليوناً وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لا غير                             |

## 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 معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. القيمة التجارية 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 التجارية 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:

من المخاطر التي يمكن أن تؤثر 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 فلة فندقية ولها خصائص مختلفة عن القطاع من حيث الخصوصية والشريحة المستهدفة، وتظل مخاطر دخول منافسين جدد قائمة مما يؤثر إلى انخفاض الدخل التشغيلي.



بيانات العقار

بيانات العقار

| نوع العقار         | مجمع فلل                  |
|--------------------|---------------------------|
| بيانات الملكية     |                           |
| اسم المالك         | شركة الرياض للدخل العقاري |
| رقم هوية المالك    | 1010439003                |
| رقم الصك           | 310123030485              |
| تاريخ الصك         | 1438/08/21 هـ             |
| رقم رخصة البناء    | 1433/19625                |
| تاريخ رخصة البناء  | 1436/11/23 هـ             |
| رقم محضر التجزئة   | -                         |
| تاريخ محضر التجزئة | -                         |
| رقم قرار ذرعة      | -                         |
| رقم القرار المساحي | --                        |
| موقع العقار        |                           |
| الدولة             | المملكة العربية السعودية  |
| المنطقة            | منطقة الرياض              |
| المدينة            | الرياض                    |
| الموقع العام       | داخل النطاق               |
| الحي               | حي المعذر                 |
| اسم المخطط         | -                         |
| رقم المخطط         | 2219                      |
| رقم البلوك         | -                         |
| رقم القطعة         | 167                       |
| رقم الوحدة         | -                         |
| إحداثيات الموقع    | N24.69764 E46.66564       |

www.barcode-sa.com

بيانات الأرض

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| سكني        | استعمال الأرض حسب النظام |
| 2,800.00 م2 | مساحة الأرض حسب الصك     |
| منتظم       | شكل الأرض                |
| مستوي       | منسوب الأرض              |
| مبني        | بناء القطعة المجاورة     |

| الحدود والأطوال |           |            |            |              |
|-----------------|-----------|------------|------------|--------------|
| الجهة           | طول الضلع | 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 | -          | -            |

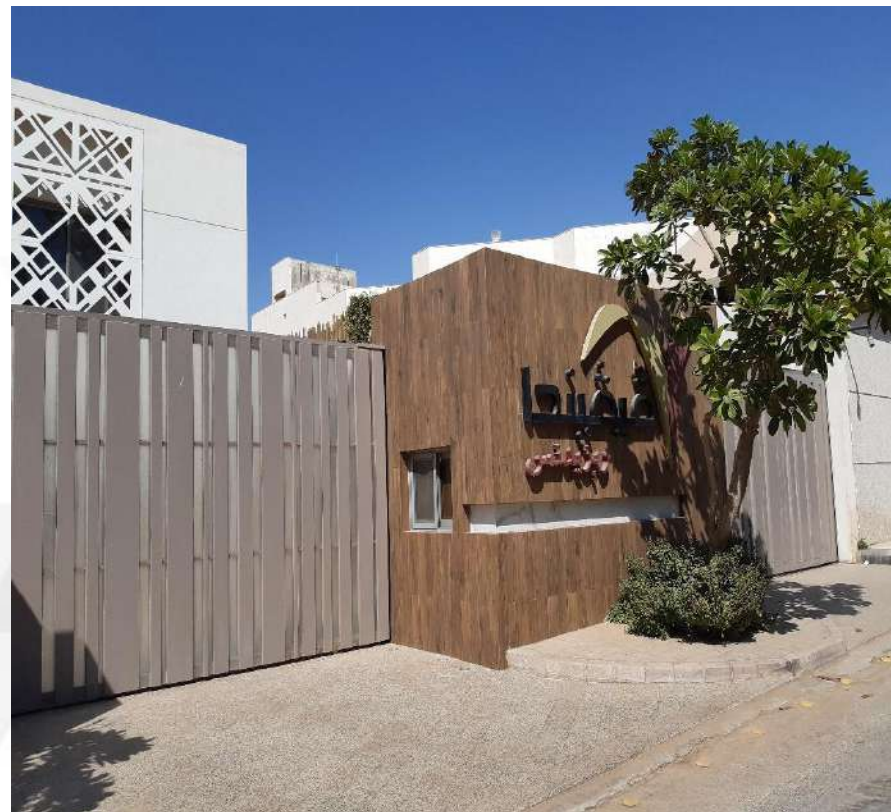


بيانات المبنى والتشطيبات

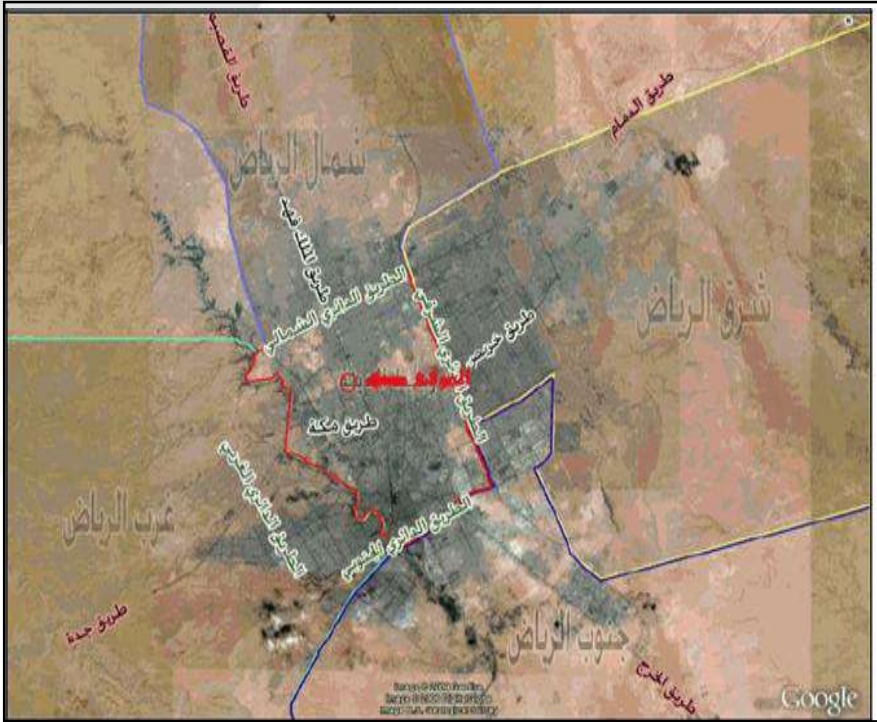
|                          |                        |                     |                            |
|--------------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|
| 0                        | القبو                  | خرسانة              | نوع البناء                 |
| 1                        | الدور الأرضي           | ممتاز               | حالة البناء                |
| 0                        | الميزانين              | غير شاغر            | شاغريه المبنى              |
| 1                        | الأدوار المتكررة       | سكني                | استخدام المبنى             |
| ممتاز                    | مستوى التشطيب بشكل عام | 5 سنوات             | عمر المبنى 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

|                              |      |
|------------------------------|------|
| نسبة إنجاز البناء والتشطيبات | 100% |
|------------------------------|------|







صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

## القيمة بطريقة رسمة الدخل

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

وبناءً 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 الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 3,900,000 ريال  
\* إجمالي المصروفات :

لم يتم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حيث تم افتراض أن المستأجر سوف يتحمل المصروفات حيث تم تقدير إجمالي المصاريف : 0,00 ريال  
\* صافي الدخل :

بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 3,900,000 ريال  
\* نسبة العائد على الاستثمار :

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

## ملخص التقييم

|      |                                                            |                        |
|------|------------------------------------------------------------|------------------------|
| ريال | 3,900,000                                                  | الدخل الإجمالي         |
|      | 0 %                                                        | نسبة الشواغر           |
|      | 0                                                          | قيمة نسبة الشواغر      |
| ريال | 3,900,000                                                  | الدخل الفعال           |
|      | 0                                                          | إجمالي المصروفات       |
|      | 3,900,000                                                  | صافي الدخل             |
|      | 8 %                                                        | معدل الرسمة            |
|      | 48,750,000 ريال                                            | القيمة النهائية رقمياً |
|      | ثمانية وأربعون مليوناً وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لا غير | القيمة النهائية كتابةً |

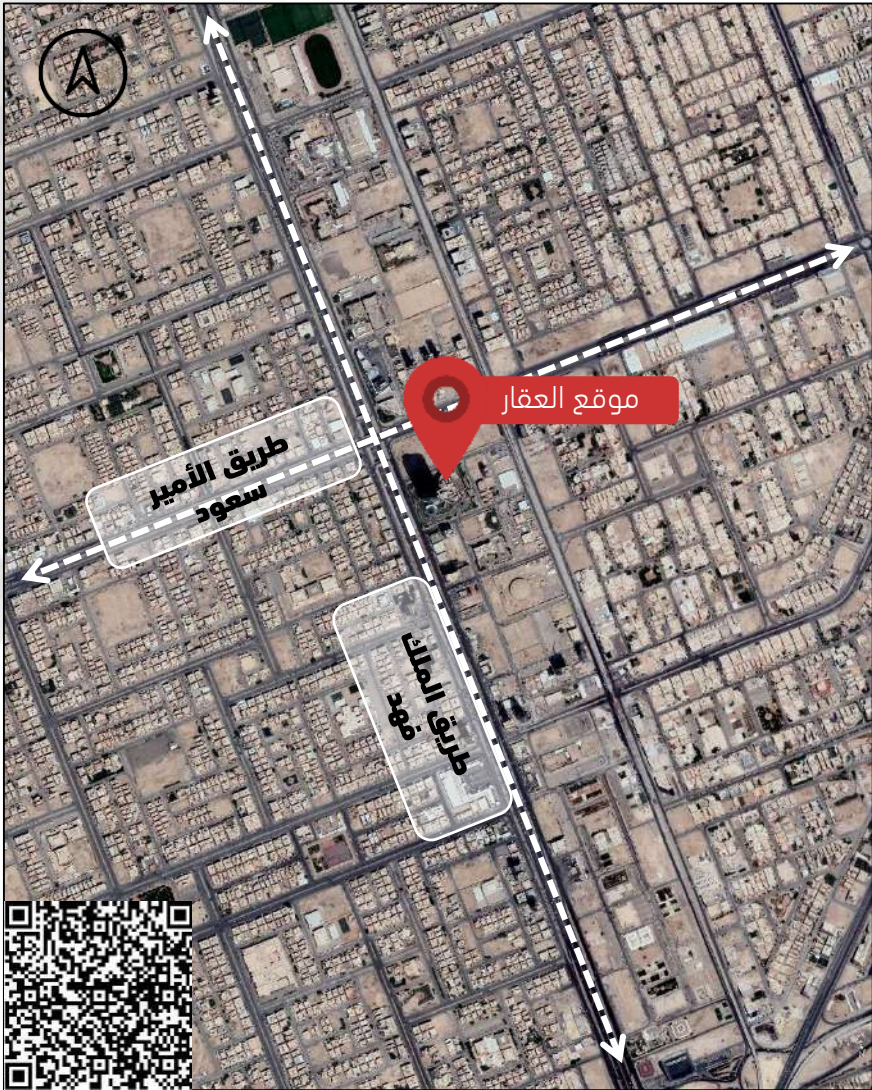




# فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية الاتصالات السعودية

3





فندق فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية الاتصالات السعودية

|   |               |                                               |
|---|---------------|-----------------------------------------------|
| 1 | نوع العقار    | برج                                           |
| 2 | مساحة الأرض   | 21,106.00 م2                                  |
| 3 | 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 نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

ملخص التقرير

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                             |
| عنوان العقار                       | قطعة رقم ( 2121 / أ )، الرياض ، حي الصحافة ، مخطط رقم : 1863 / أ ب                     |
| نوع العقار                         | برج                                                                                    |
| مساحة الأرض                        | 21,106.00 م2                                                                           |
| اسم المالك                         | شركة درة الضاحية للتطوير العقاري ( مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري )         |
| رقم الصك                           | متعدد                                                                                  |
| تاريخ الصك                         | 1439/10/27                                                                             |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                            |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                         |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة                                          |
| تاريخ التعميد                      | 25 / 05 / 2022 م                                                                       |
| تاريخ المعاينة                     | 27 / 05 / 2022 م                                                                       |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 30 / 06 / 2022 م                                                                       |
| القيمة النهائية رقمياً             | 869,329,121 ريال                                                                       |
| القيمة النهائية كتابةً             | ثمانمائة وتسعة وستون مليوناً وثلاثمائة وتسعة وعشرون ألفاً ومائة وواحد وعشرون           |
| القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب | 869,300,000 ريال                                                                       |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | ثمانمائة وتسعة وستون مليوناً وثلاثمائة ألفاً                                           |

**الافتراضات والافتراضات الخاصة:**

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد 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 للحفاظ على الدخل.
3. التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل 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.

**العرض والطلب والمخاطر:**

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

برج

نوع العقار

بيانات الملكية

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

اسم المالك

10927728

رقم هوية المالك

متعدد

رقم الصك

1439/10/27

تاريخ الصك

1431/14487

رقم رخصة البناء

1435/07/06

تاريخ رخصة البناء

--

--

الملاحظات

الجزء الخاضع للتقييم هو جزء من البرج ، نطاقه 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

2121 / أ

رقم القطعة

--

رقم الوحدة

N24.79264 E46.63293

إحداثيات الموقع

بيانات الأرض

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| استعمال الأرض حسب النظام | تجاري سكني مكثبي |
| مساحة الأرض حسب الصك     | 21,106,00 م2     |
| شكل الأرض                | منتظم            |
| منسوب الأرض              | مستوي            |
| بناء القطعة المجاورة     | مبني             |

| الحدود والأطوال |           |      |            |            |
|-----------------|-----------|------|------------|------------|
| الجهة           | طول الضلع | الحد | عرض الشارع | اسم الشارع |
| شمال            | 164 م     | شارع | 20 م       | -          |
| جنوبا           | 164.5 م   | شارع | 20 م       | -          |
| شرقا            | 129 م     | شارع | 15 م       | -          |
| غربا            | 128 م     | طريق | 80 م       | الملك فهد  |



www.barcode-sa.com



بيانات المبنى والتشطيبات

|             |                        |                  |                            |
|-------------|------------------------|------------------|----------------------------|
| 2           | القبو                  | خرسانة           | نوع البناء                 |
| 1           | الدور الأرضي           | ممتاز            | حالة البناء                |
| 0           | الميزانين              | غير شاغر         | شاغريه المبنى              |
| 63          | الأدوار المتكررة       | تجاري سكني مكتبي | استخدام المبنى             |
| ممتاز       | مستوى التشطيب بشكل عام | 8 سنوات          | عمر المبنى حسب رخصة البناء |
| جبس مستويات | تشطيب الأسقف           | 65 دور           | إجمالي عدد الأدوار         |
| -           | تشطيب الأرضيات         | مركزي            | نوع التكييف                |

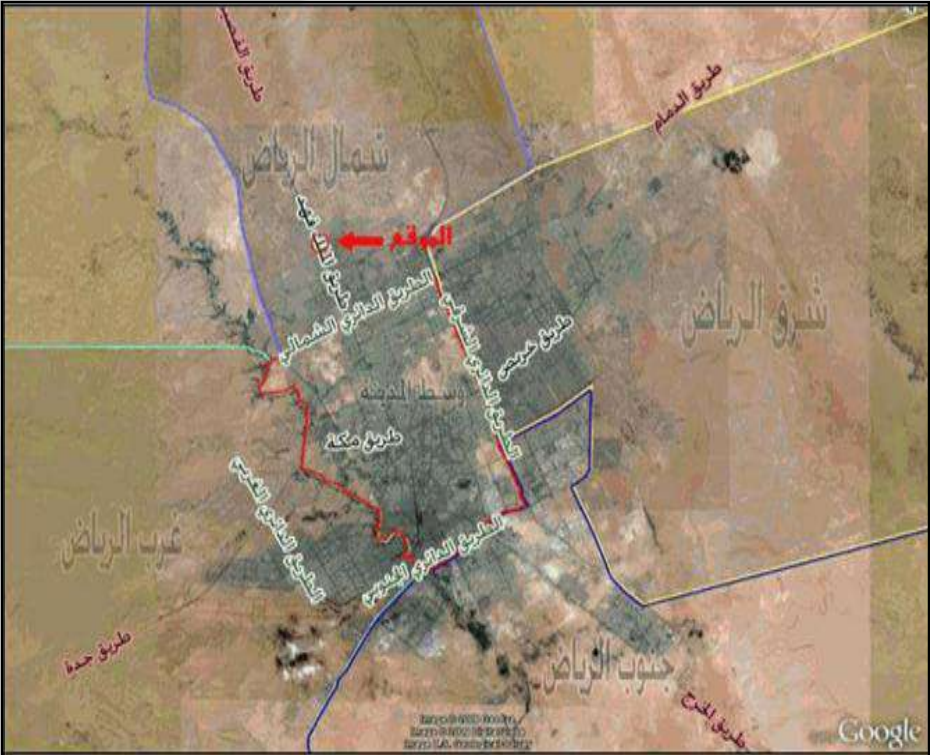
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

|                              |      |
|------------------------------|------|
| نسبة أنجاز البناء والتشطيبات | 100% |
|------------------------------|------|

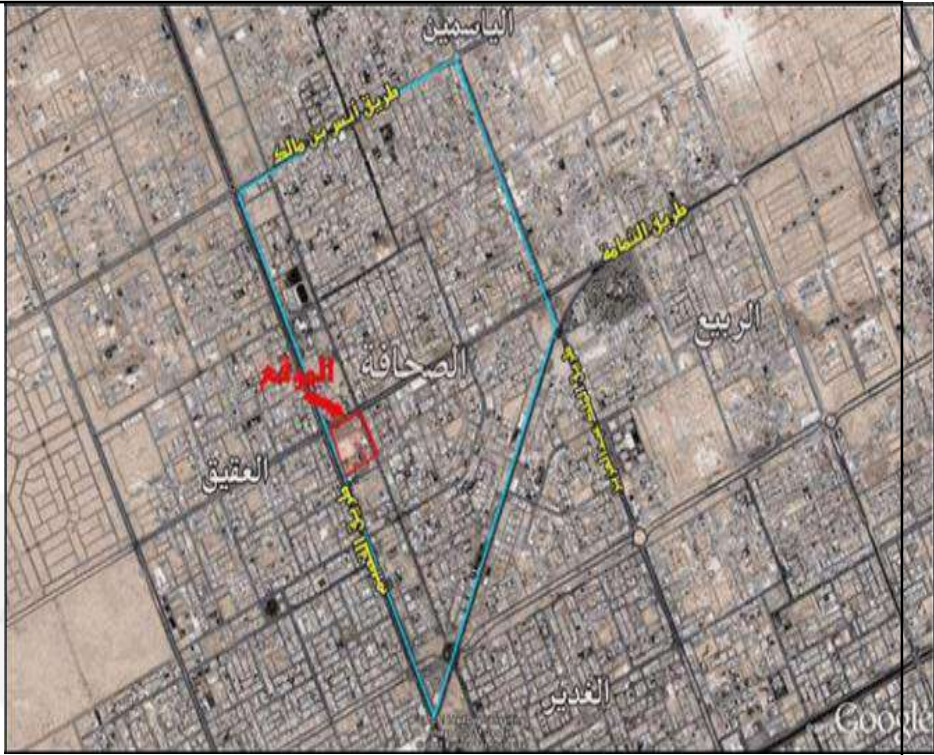








صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء



تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية وتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر .

في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل أن متوسط الإشغال للقطاع الفندقى 70 % وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- المعدل السنوي لليلة يتراوح ما بين : 1,300 ريال الى 1,500 لليلة .(حسب قاعدة بيانات باركود ) للفنادق ذات الفئة 5 نجوم .
- عدد الغرف : 349 غرفة
- المساحة التأجيرية للمعارض والمكاتب ( 4,517 م ) عدد الغرف ( 349 غرفة ) حسب البيانات المزودة من العميل.
- إجمالي الدخل للفندق ( 145,312,583 ريال ) & إجمالي الدخل للمعارض والمكاتب ( 6,151,400 ريال ) حسب افادة العميل.
- تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للفنادق بنسبة 32 % وللمكاتب والمعارض بنسبة 3 %
- الإشغال للغرف (56% للسنة الأولى و 68 % للسنة الثانية و 70 % للسنوات اللاحقة ) الإشغال للمعارض والمكاتب بـ ( 90 % للسنة الأولى والثانية و 100 % للسنوات اللاحقة )
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.





تقدير القيمة

|                |           | معدل الخصم |           |           |              | معدل الرسملة                           |
|----------------|-----------|------------|-----------|-----------|--------------|----------------------------------------|
|                |           | %8.50      |           |           |              | %8.50                                  |
|                | 2026      | 2025       | 2024      | 2023      | 2022         | تاريخ الدفعات                          |
| القيمة الاخيرة | 5         | 4          | 3         | 2         | 1            | الفترة                                 |
| --             | 5,997,615 | 5,997,615  | 5,997,615 | 5,997,615 | 5,397,853.50 | صافي التدفقات النقدية<br>للقسم التجاري |
| --             | --        |            |           |           |              | القيمة الاخيرة                         |
| 46,925,722     | 3,988,686 | 4,327,725  | 4,695,581 | 5,094,706 | 4,974,980    | القيمة الحالية للدفعات                 |
| 70,007,400.89  |           |            |           |           |              | القيمة النهائية للقسـم التجاري         |





تقدير القيمة

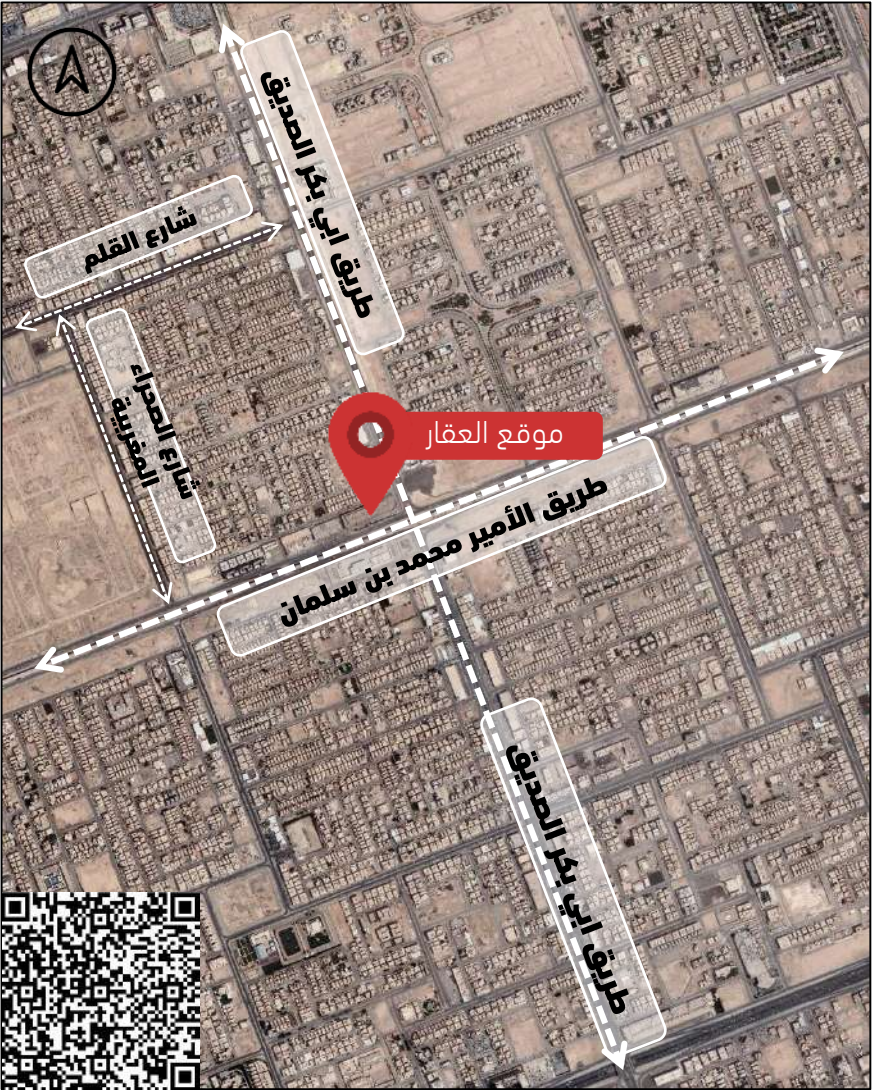
|                                                                                              |            | معدل الخصم |            |            |            | معدل الرسملة           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
|                                                                                              |            | %8.50      |            |            |            | %8.50                  |
|                                                                                              | 2026       | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       | تاريخ الدفعات          |
| القيمة الاخيرة                                                                               | 5          | 4          | 3          | 2          | 1          | الفترة                 |
| --                                                                                           | 790g69,168 | 69,16,790  | 69,168,790 | 67,192,538 | 55,335,032 | صافي التدفقات للفندق   |
| --                                                                                           | --         |            |            |            |            | القيمة الاخيرة         |
| 541,181,022                                                                                  | 46,000,387 | 49,910,420 | 54,152,805 | 57,077,057 | 51,000,000 | القيمة الحالية للدفعات |
| 799,321,721                                                                                  |            |            |            |            |            | القيمة النهائية للفندق |
| إجمالي قيمة العقار                                                                           |            |            |            |            |            |                        |
| ريال 869,329,121                                                                             |            |            |            |            |            | رقما                   |
| ثمانمائة وتسعة وستون مليوناً وثلاثمائة وتسعة وعشرون ألفاً ومائة وواحد وعشرون ريال فقط لا غير |            |            |            |            |            | كتابة                  |





# الجامعة السعودية الإلكترونية





www.barcode-sa.com

| الجامعة السعودية الإلكترونية         |               |   |
|--------------------------------------|---------------|---|
| مبنى تجاري مكتبي                     | نوع العقار    | 1 |
| 2م 14,210.00                         | مساحة الأرض   | 2 |
| أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة | أسلوب التقييم | 3 |



## الملخص التنفيذي

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

## ملخص التقرير

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                             |
| عنوان العقار                       | قطعة رقم (1859 إلى 1874) بلك : 82 ، الرياض ، حي الربيع ، مخطط رقم : 1637/ك             |
| نوع العقار                         | مبنى تجاري مكثبي                                                                       |
| مساحة الأرض                        | 14,210.00 م2                                                                           |
| اسم المالك                         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| رقم الصك                           | 810116043304                                                                           |
| تاريخ الصك                         | 1439/10/26                                                                             |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                            |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                         |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة                                                   |
| تاريخ التعميد                      | 2022 / 05 / 25 م                                                                       |
| تاريخ المعاينة                     | 2022 / 05 / 27 م                                                                       |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 2022 / 06 / 30 م                                                                       |
| القيمة النهائية رقمياً             | 150,000,000 ريال                                                                       |
| القيمة النهائية كتابةً             | مائة وخمسون مليون ريال فقط لاغير                                                       |
| القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب | 150,000,000 ريال                                                                       |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | مائة وخمسون مليون ريال فقط لاغير                                                       |

**الافتراضات والافتراضات الخاصة:**

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

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

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

**العرض والطلب والمخاطر:**

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



| بيانات العقار      |                                                                                 |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| نوع العقار         | مبنى تجاري مكتبي                                                                |
| بيانات الملكية     |                                                                                 |
| اسم المالك         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                       |
| رقم هوية المالك    | 1010439003                                                                      |
| رقم الصك           | 810116043304                                                                    |
| تاريخ الصك         | 1439/10/26 هـ                                                                   |
| رقم رخصة البناء    | -                                                                               |
| تاريخ رخصة البناء  | 1431/04/05 هـ                                                                   |
| رقم محضر التجزئة   | -                                                                               |
| تاريخ محضر التجزئة | -                                                                               |
| رقم قرار ذرعة      | -                                                                               |
| رقم القرار المساحي | --                                                                              |
| موقع العقار        |                                                                                 |
| الدولة             | المملكة العربية السعودية                                                        |
| المنطقة            | منطقة الرياض                                                                    |
| المدينة            | الرياض                                                                          |
| الموقع العام       | داخل النطاق                                                                     |
| الحي               | حي الربيع                                                                       |
| اسم المخطط         | -                                                                               |
| رقم المخطط         | 1637 / ك                                                                        |
| رقم البلوك         | 82                                                                              |
| رقم القطعة         | 1874-1873-1872-1871-1870-1869-1868-1867-1866-1865-1864-1863-1862-1861-1860-1859 |
| رقم الوحدة         | -                                                                               |
| إحداثيات الموقع    | N24.79384 E46.67625                                                             |

بيانات الأرض

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| استعمال الأرض حسب النظام | تجاري مكتبي  |
| مساحة الأرض حسب الصك     | 14,210.00 م2 |
| شكل الأرض                | منتظم        |
| منسوب الأرض              | مستوي        |
| بناء القطعة المجاورة     | -            |

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



www.barcode-sa.com

بيانات المبنى والتشطيبات

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

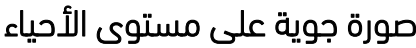
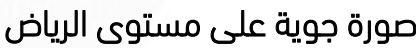
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

|                              |      |
|------------------------------|------|
| نسبة أنجاز البناء والتشطيبات | 100% |
|------------------------------|------|











القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية وتوجه 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 :

لم يتم افتراض شاغر في العقار حيث أن العقار مستأجر بعقد واحد و نسبة الشواغر : 0 %

\* الدخل الفعال :

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

\* إجمالي المصروفات :

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

\* صافي الدخل :

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 12,000,000 ريال

\* نسبة العائد على الاستثمار :

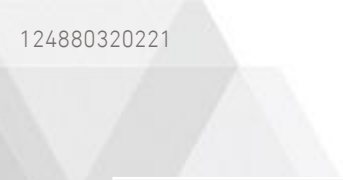
اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8 %

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

ملخص التقييم

|                   |                                  |      |
|-------------------|----------------------------------|------|
| الدخل الإجمالي    | 12,000,000                       | ريال |
| نسبة الشواغر      | 0 %                              |      |
| قيمة نسبة الشواغر | 0                                |      |
| الدخل الفعال      | 12,000,000                       | ريال |
| إجمالي المصروفات  | 0                                |      |
| صافي الدخل        | 12,000,000                       |      |
| معدل الرسملة      | 8 %                              |      |
| رقما              | 150,000,000 ريال                 |      |
| كتابة             | مائة وخمسون مليون ريال فقط لاغير |      |

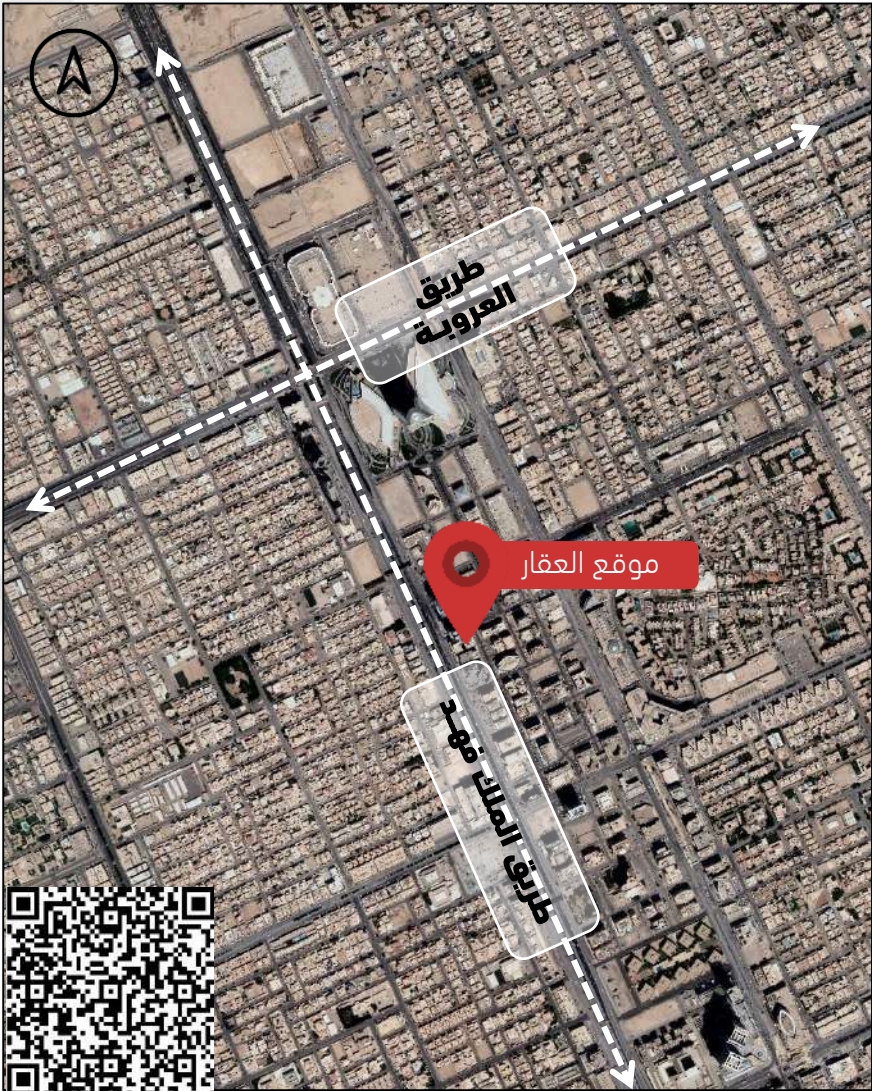




أبراج الفرسان



أبراج الفرسان



| أبراج الفرسان                        |               |   |
|--------------------------------------|---------------|---|
| برج                                  | نوع العقار    | 1 |
| 2م 1,740.00                          | مساحة الأرض   | 2 |
| أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية | أسلوب التقييم | 3 |



www.barcode-sa.com

## الملخص التنفيذي

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

## ملخص التقرير

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                             |
| عنوان العقار                       | قطعة رقم (50-51) ، الرياض ، حي العليا ، مخطط رقم : 1184                                |
| نوع العقار                         | برج                                                                                    |
| مساحة الأرض                        | 1,740.00 م2                                                                            |
| اسم المالك                         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| رقم الصك                           | 310121040033                                                                           |
| تاريخ الصك                         | 1437/06/04                                                                             |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                            |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                         |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة                                          |
| تاريخ التعميد                      | 2022 / 05 / 25 م                                                                       |
| تاريخ المعاينة                     | 2022 / 05 / 27 م                                                                       |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 2022 / 06 / 30 م                                                                       |
| القيمة النهائية رقمياً             | 94,390,539 ريال                                                                        |
| القيمة النهائية كتابةً             | أربعة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً وخمسمائة وتسعة وثلاثون ريال فقط لا غير     |
| القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب | 94,400,000 ريال                                                                        |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | أربعة وتسعون مليوناً وأربعمائة ألف ريال فقط لا غير                                     |



## الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. إجمالي قيمة التهيئة و التعديلات في العقار المدفوعة حسب إفادة العميل ( 60,000,000 ريال ) .
2. عدد الغرف بعد التحسين و التهيئة حسب افادة العميل 150 غرفة .
3. العقار تحت التطوير و التحسين ليتم تحويله كمبنى فندقى بالكامل .
4. العقار شاغر و في طور التجديد بالكامل و المتوقع إنجاز أعمال الترميم و التجديد لبدأ التشغيل عام 2023 م .
5. القيمة بافتراض أن العقار عبارة عن فندق فئة 5 نجوم .
6. القيمة بافتراض أن مشغل العقار هيلتون .

## العرض والطلب والمخاطر:

1. مخاطر تطوير المشروع و عدم الانتهاء منه بالتواريخ المحددة .



بيانات العقار

| بيانات العقار      |                           |
|--------------------|---------------------------|
| نوع العقار         | برج                       |
| بيانات الملكية     |                           |
| اسم المالك         | شركة الرياض للدخل العقاري |
| رقم هوية المالك    | 1010439003                |
| رقم الصك           | 310121040033              |
| تاريخ الصك         | 1437/06/04 هـ             |
| رقم رخصة البناء    | 468/1/2/27                |
| تاريخ رخصة البناء  | 1415/08/22 هـ             |
| رقم محضر التجزئة   | -                         |
| تاريخ محضر التجزئة | -                         |
| رقم قرار ذرعة      | -                         |
| رقم القرار المساحي | --                        |
| موقع العقار        |                           |
| الدولة             | المملكة العربية السعودية  |
| المنطقة            | منطقة الرياض              |
| المدينة            | الرياض                    |
| الموقع العام       | داخل النطاق               |
| الحي               | حي العليا                 |
| اسم المخطط         | -                         |
| رقم المخطط         | 1184                      |
| رقم البلوك         | -                         |
| رقم القطعة         | 51-50                     |
| رقم الوحدة         | -                         |
| إحداثيات الموقع    | N24.70591 E46.67586       |

بيانات الأرض

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| استعمال الأرض حسب النظام | تجاري مكتبي سكني |
| مساحة الأرض حسب الصك     | 1,740.00 م2      |
| شكل الأرض                | منتظم            |
| منسوب الأرض              | مستوي            |
| بناء القطعة المجاورة     | مبني             |

الحدود والأطوال

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



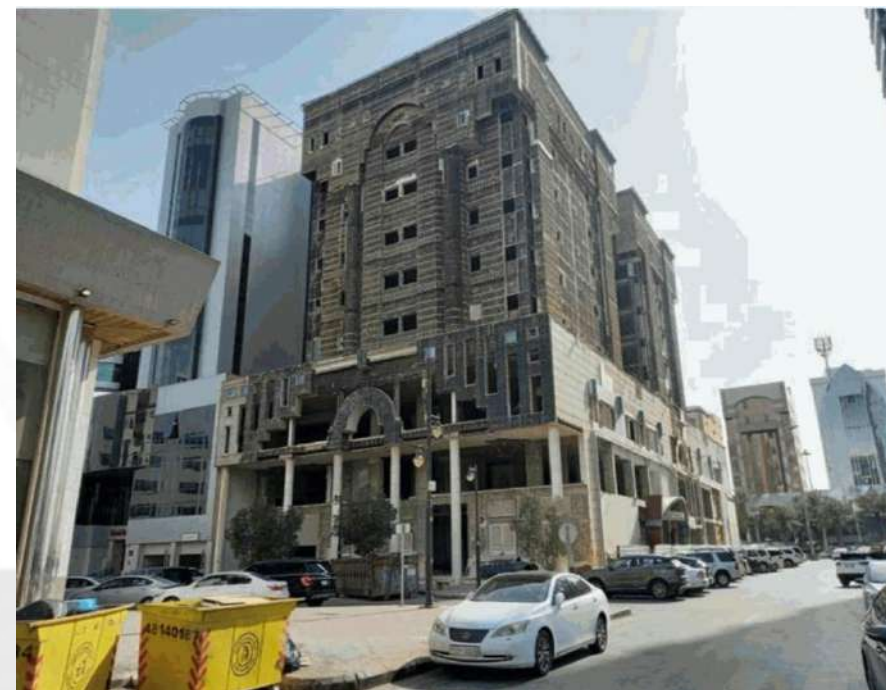
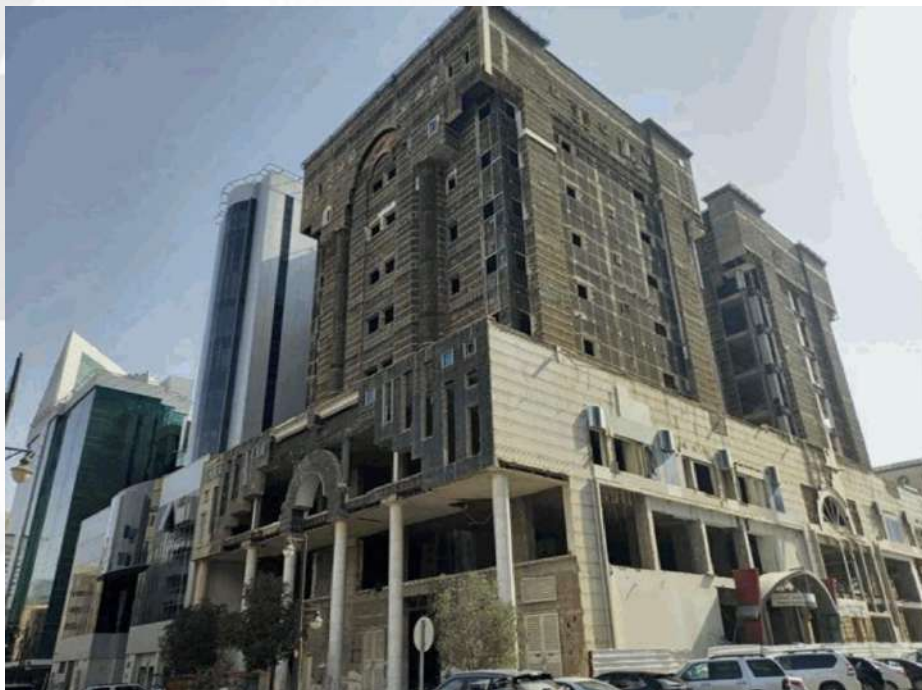
بيانات المبنى والتشطيبات

|   |                        |        |                            |
|---|------------------------|--------|----------------------------|
| 2 | القبو                  | خرسانة | نوع البناء                 |
| 1 | الدور الأرضي           | جيد    | حالة البناء                |
| 1 | الميزانين              | شاغر   | شاغريه المبنى              |
| 8 | الأدوار المتكررة       | -      | استخدام المبنى             |
| - | مستوى التشطيب بشكل عام | 24 سنة | عمر المبنى حسب رخصة البناء |
| - | تشطيب الأسقف           | 10 دور | إجمالي عدد الأدوار         |
| - | تشطيب الأرضيات         | -      | نوع التكييف                |

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

|                                        |                              |
|----------------------------------------|------------------------------|
| 70% تقريبا                             | نسبة أنجاز البناء والتشطيبات |
| جاري أعمال التحسين والتعديل في العقار. | ملاحظات                      |

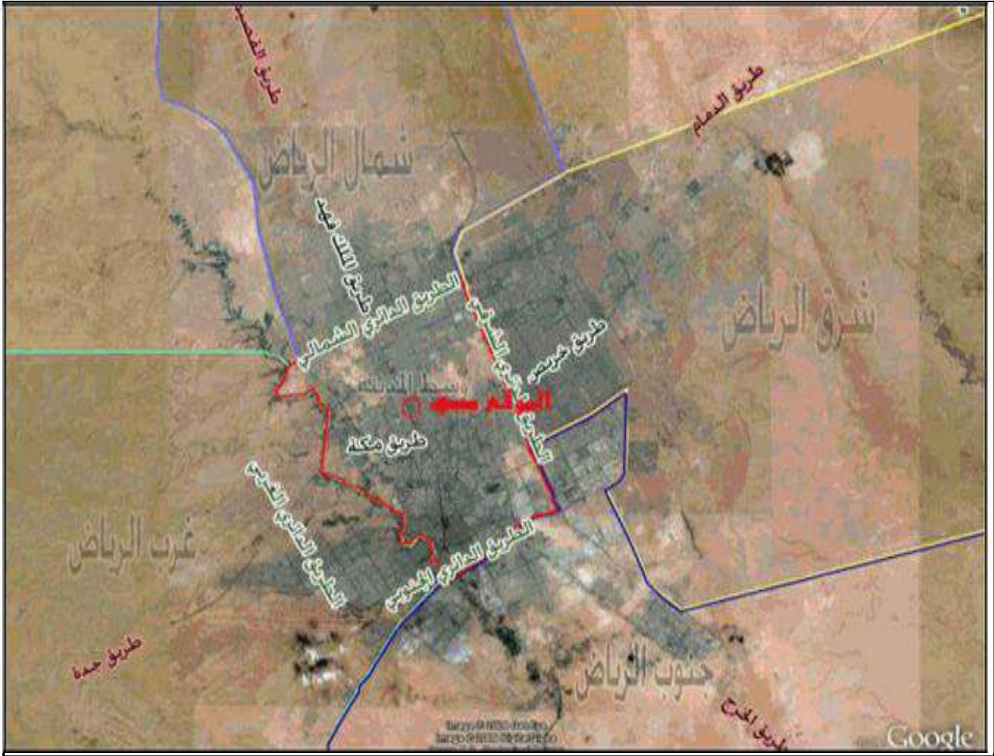












صورة جوية على مستوى الرياض

## تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

- تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية وتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تجميعه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تجميعه ، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود كآنت نتائج التحليل أن متوسط الإشغال للقطاع الفندقية 70 % وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :
- المعدل السنوي لليلة: هو 700 ريال لليلة و ذلك للفنادق فئة 5 نجوم.
  - عدد الغرف ( 147 غرفة )
  - إجمالي الدخل للفندق ( 39,266,640 ريال )
  - تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للفنادق بنسبة 38 %
  - حيث أن العقار تحت التهيئة والتحسين و لم يتم تشغيله والانتهاه من أعمال التحسين والتهيئة حتى الآن وبعد خصم قيمة التحسينات والتهيئة = 84,351,583 ريال في السنة الحالية حيث أنه تم رفع ميزانية التطوير حسب افادة العميل.
  - الإشغال للغرف (50% للسنة الثانية و60% للسنة الثالثة و 70 % للسنوات اللاحقة )
  - فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

تقدير القيمة

|                                                                                    |            | معدل الخصم |            |            |             | معدل الرسملة           |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------------------|
|                                                                                    |            | %8.50      |            |            |             | %8.5                   |
|                                                                                    | 2026       | 2025       | 2024       | 2023       | 2022        | تاريخ الدفعات          |
| القيمة الاخيرة                                                                     | 5          | 4          | 3          | 2          | 1           | الفترة                 |
| --                                                                                 | 17,041,721 | 17,041,721 | 14,607,190 | 12,172,658 | 84,351,583- | صافي التدفقات النقدية  |
| 200,490,844.24                                                                     | --         |            |            |            |             | القيمة الاخيرة         |
| 133,335,518                                                                        | 11,333,519 | 12,296,868 | 11,436,087 | 10,340,129 | 84,351,583- | القيمة الحالية للدفعات |
| 94,390,539                                                                         |            |            |            |            |             | القيمة النهائية        |
| إجمالي قيمة العقار                                                                 |            |            |            |            |             |                        |
| 94,390,539 ريال                                                                    |            |            |            |            |             | رقما                   |
| أربعة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وتسعون ألفاً وخمسمائة وتسعة وثلاثون ريال فقط لا غير |            |            |            |            |             | كتابة                  |

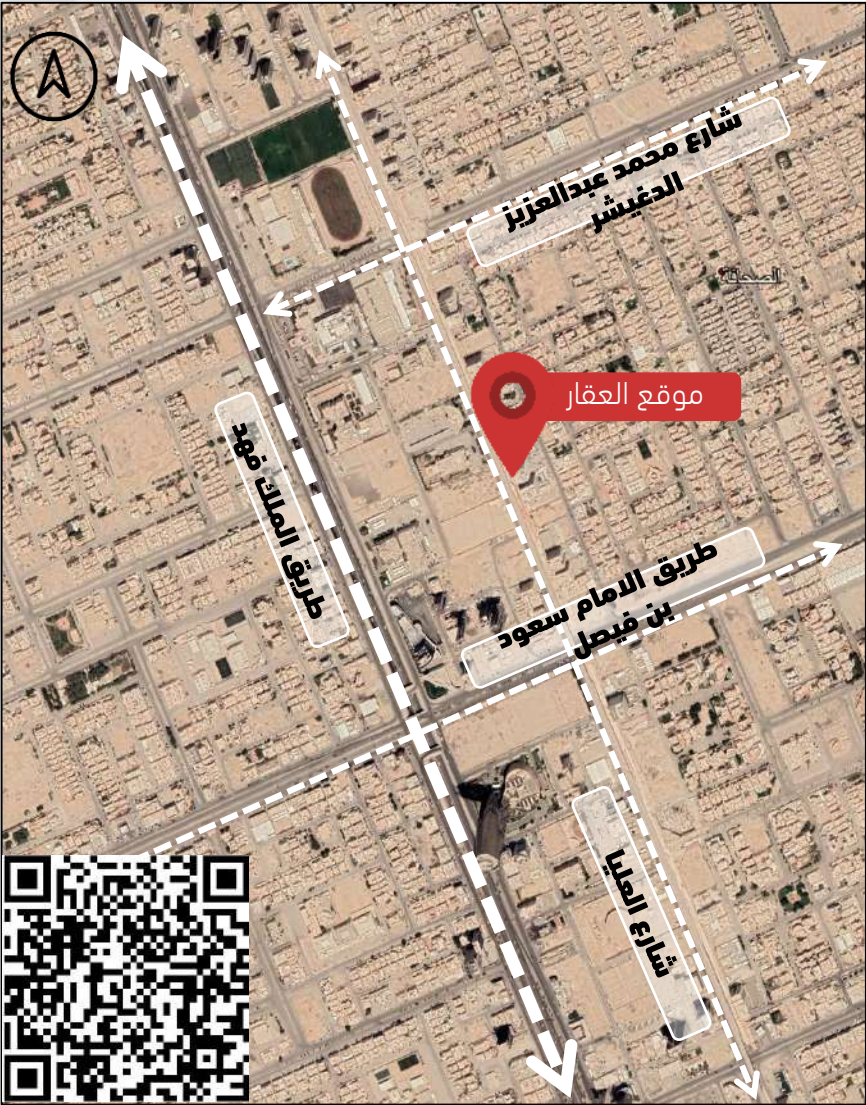


برج العليا 1

6







| برج العليا 1                         |               |   |
|--------------------------------------|---------------|---|
| مبنى مكتبي                           | نوع العقار    | 1 |
| 2,555.00 م2                          | مساحة الأرض   | 2 |
| أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة | أسلوب التقييم | 3 |





الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

|                                    |                                                                                          |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                                |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                                |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                               |
| عنوان العقار                       | الرياض ، حي الصحافة ، مخطط رقم ( 1863 / أ ب ) ، قطعة رقم ( 1925 )                        |
| نوع العقار                         | مبنى مكثبي                                                                               |
| مساحة الأرض                        | 2,555,00 م2                                                                              |
| اسم المالك                         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                                |
| رقم الصك                           | 810806002149                                                                             |
| تاريخ الصك                         | 1440/07/12 هـ                                                                            |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                              |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                           |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية ( IVS ) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة                                                     |
| تاريخ التعميد                      | 2022 / 05 / 25 م                                                                         |
| تاريخ المعاينة                     | 2022 / 05 / 27 م                                                                         |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 2022 / 06 / 30 م                                                                         |
| القيمة النهائية رقمياً             | 76,470,588 ريال                                                                          |
| القيمة النهائية كتابةً             | ستة وسبعون مليوناً وأربعمائة وسبعون ألفاً وخمسمائة وثمانية وثمانون ريال فقط لا غير       |
| القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب | 76,470,000 ريال                                                                          |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | ستة وسبعون مليوناً وأربعمائة وسبعون ألف ريال فقط لا غير                                  |

**الافتراضات والافتراضات الخاصة:**

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد 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 للحفاظ على الدخل .
- 3. افتراض تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل حسب افادة المالك .

**العرض والطلب والمخاطر:**

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



بيانات العقار

| بيانات العقار      |                           |
|--------------------|---------------------------|
| نوع العقار         | مبنى مكتبي                |
| بيانات الملكية     |                           |
| اسم المالك         | شركة الرياض للدخل العقاري |
| رقم هوية المالك    | 1010439003                |
| رقم الصك           | 810806002149              |
| تاريخ الصك         | 1440/07/12 هـ             |
| رقم رخصة البناء    | 1/10422                   |
| تاريخ رخصة البناء  | 1438/08/25 هـ             |
| رقم محضر التجزئة   | -                         |
| تاريخ محضر التجزئة | -                         |
| رقم قرار ذرعة      | -                         |
| رقم القرار المساحي | --                        |
| موقع العقار        |                           |
| الدولة             | المملكة العربية السعودية  |
| المنطقة            | منطقة الرياض              |
| المدينة            | الرياض                    |
| الموقع العام       | داخل النطاق               |
| الحي               | حي الصحافة                |
| اسم المخطط         | -                         |
| رقم المخطط         | 1863 / أ ب                |
| رقم البلوك         | -                         |
| رقم القطعة         | 1925                      |
| رقم الوحدة         | -                         |
| إحداثيات الموقع    | N24.79846 E46.63261       |



بيانات الأرض

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| استعمال الأرض حسب النظام | تجاري سكني مكتبي |
| مساحة الأرض حسب الصك     | 2,555,00 م2      |
| شكل الأرض                | منتظم            |
| منسوب الأرض              | مستوي            |
| بناء القطعة المجاورة     | مبني             |

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



www.barcode-sa.com



بيانات المبنى والتشطيبات

|                       |                        |                     |                            |
|-----------------------|------------------------|---------------------|----------------------------|
| 2                     | القبو                  | خرسانة              | نوع البناء                 |
| 1                     | الدور الأرضي           | ممتاز               | حالة البناء                |
| 0                     | الميزانين              | غير شاغر            | شاغريه المبنى              |
| 7                     | الأدوار المتكررة       | مكتبي               | استخدام المبنى             |
| ممتاز                 | مستوى التشطيب بشكل عام | 2 سنة               | عمر المبنى 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

|                              |      |
|------------------------------|------|
| نسبة أنجاز البناء والتشطيبات | %100 |
|------------------------------|------|







صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء



القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية وتوجه 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 حيث وجد بأن القيمة التأجيرية أعلى من السوق

- الشواغر المستديمة :

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

\* الدخل الفعال :

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

\* إجمالي المصروفات :

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

\* صافي الدخل :

بناءً 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 يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8.5 %

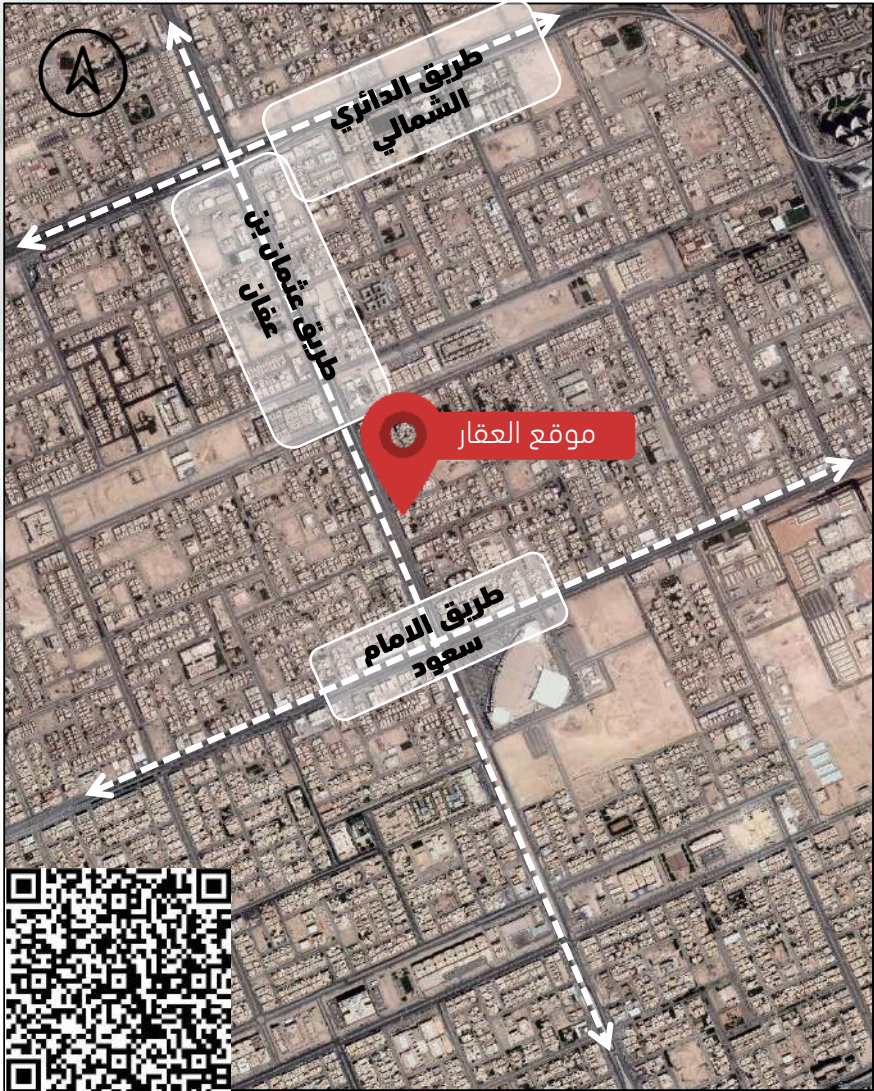
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

ملخص التقييم

|                        |                                                                                    |      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------|
| الدخل الإجمالي         | 6,500,000                                                                          | ريال |
| نسبة الشواغر           | 0%                                                                                 |      |
| قيمة نسبة الشواغر      | 0                                                                                  |      |
| الدخل الفعال           | 6,500,000                                                                          | ريال |
| إجمالي المصروفات       | 0                                                                                  |      |
| صافي الدخل             | 6,500,000                                                                          |      |
| معدل الرسملة           | 8.5 %                                                                              |      |
| القيمة النهائية رقماً  | 76,470,588 ريال                                                                    |      |
| القيمة النهائية كتابةً | سنة وسبعون مليوناً وأربعمائة وسبعون ألفاً وخمسمائة وثمانية وثمانون ريال فقط لا غير |      |

مركز الازدهار التجاري





| مركز الازدهار التجاري                |               |   |
|--------------------------------------|---------------|---|
| مبنى تجاري مكتبي                     | نوع العقار    | 1 |
| 2,515.00 م2                          | مساحة الأرض   | 2 |
| أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة | أسلوب التقييم | 3 |





الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                             |
| عنوان العقار                       | قطعة رقم (566-569-568) ، الرياض ، حي الازدهار ، مخطط رقم : 1822                        |
| نوع العقار                         | مبنى تجاري مكتبي                                                                       |
| مساحة الأرض                        | 2,515.00 م2                                                                            |
| اسم المالك                         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| رقم الصك                           | 210121039034 - 610121039033                                                            |
| تاريخ الصك                         | 1437/03/16                                                                             |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                            |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                         |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة                                                   |
| تاريخ التعميد                      | 2022 / 05 / 25 م                                                                       |
| تاريخ المعاينة                     | 2022 / 05 / 27 م                                                                       |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 2022 / 06 / 30 م                                                                       |
| القيمة النهائية رقمياً             | 41,898,000 ريال                                                                        |
| القيمة النهائية كتابةً             | واحد وأربعون مليوناً وثمانمائة وثمانية وتسعون ألف ريال فقط لا غير                      |
| القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب | 41,900,000 ريال                                                                        |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | واحد وأربعون مليوناً وتسعمائة ألف ريل فقط لا غير                                       |

## الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون 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 المفصّل عنها
3. لم يتم الاطلاع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد على البيانات الواردة من العميل ومطابقتها مع أسعار السوق وافتراض صحتها

## العرض والطلب والمخاطر:

يمكن أن يؤثر على العقار التالي :

1. تباطؤ حجم الطلب نظرا لارتفاع نسبة الشواغر في المباني المكتيبة.
2. كثرة العروض المتوفرة.

| بيانات العقار      |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| نوع العقار         | مبنى تجاري مكتبي            |
| بيانات الملكية     |                             |
| اسم المالك         | شركة الرياض للدخل العقاري   |
| رقم هوية المالك    | 1010439003                  |
| رقم الصك           | 210121039034 - 610121039033 |
| تاريخ الصك         | 1437/03/16 هـ               |
| رقم رخصة البناء    | 1435/17990                  |
| تاريخ رخصة البناء  | 1435/10/20 هـ               |
| رقم محضر التجزئة   | -                           |
| تاريخ محضر التجزئة | -                           |
| رقم قرار ذرعة      | -                           |
| رقم القرار المساحي | --                          |
| موقع العقار        |                             |
| الدولة             | المملكة العربية السعودية    |
| المنطقة            | منطقة الرياض                |
| المدينة            | الرياض                      |
| الموقع العام       | داخل النطاق                 |
| الحي               | حي الازدهار                 |
| اسم المخطط         | -                           |
| رقم المخطط         | 1822                        |
| رقم البلوك         | 82                          |
| رقم القطعة         | 568-569-566                 |
| رقم الوحدة         | -                           |
| إحداثيات الموقع    | N24.77177 E46.71167         |

بيانات الأرض

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| تجاري سكني مكتبي | استعمال الأرض حسب النظام |
| 2,515.00 م2      | مساحة الأرض حسب الصك     |
| غير منتظم        | شكل الأرض                |
| مستوي            | منسوب الأرض              |
| مبني             | بناء القطعة المجاورة     |

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



بيانات المبنى والتشطيبات

|            |                        |                     |                            |
|------------|------------------------|---------------------|----------------------------|
| 1          | القبو                  | خرسانة              | نوع البناء                 |
| 1          | الدور الأرضي           | ممتاز               | حالة البناء                |
| 1          | الميزانين              | غير شاغر            | شاغريه المبنى              |
| 1          | الأدوار المتكررة       | تجاري مكتبي         | استخدام المبنى             |
| ممتاز      | مستوى التشطيب بشكل عام | 5 سنوات             | عمر المبنى حسب رخصة البناء |
| جبس + دهان | تشطيب الأسقف           | 3 دور               | إجمالي عدد الأدوار         |
| -          | تشطيب الأرضيات         | سبيلت وحدات + مركزي | نوع التكييف                |

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

|                              |      |
|------------------------------|------|
| نسبة أنجاز البناء والتشطيبات | 100% |
|------------------------------|------|







صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

## القيمة بطريقة رسملة الدخل

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

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 : 0 %

\* الدخل الفعال :

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 3,539,420 ريال

\* إجمالي المصروفات :

تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير المصاريف : 139,660 ريال

\* صافي الدخل :

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 3,351,840 ريال

\* نسبة العائد على الاستثمار :

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

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

## ملخص التقييم

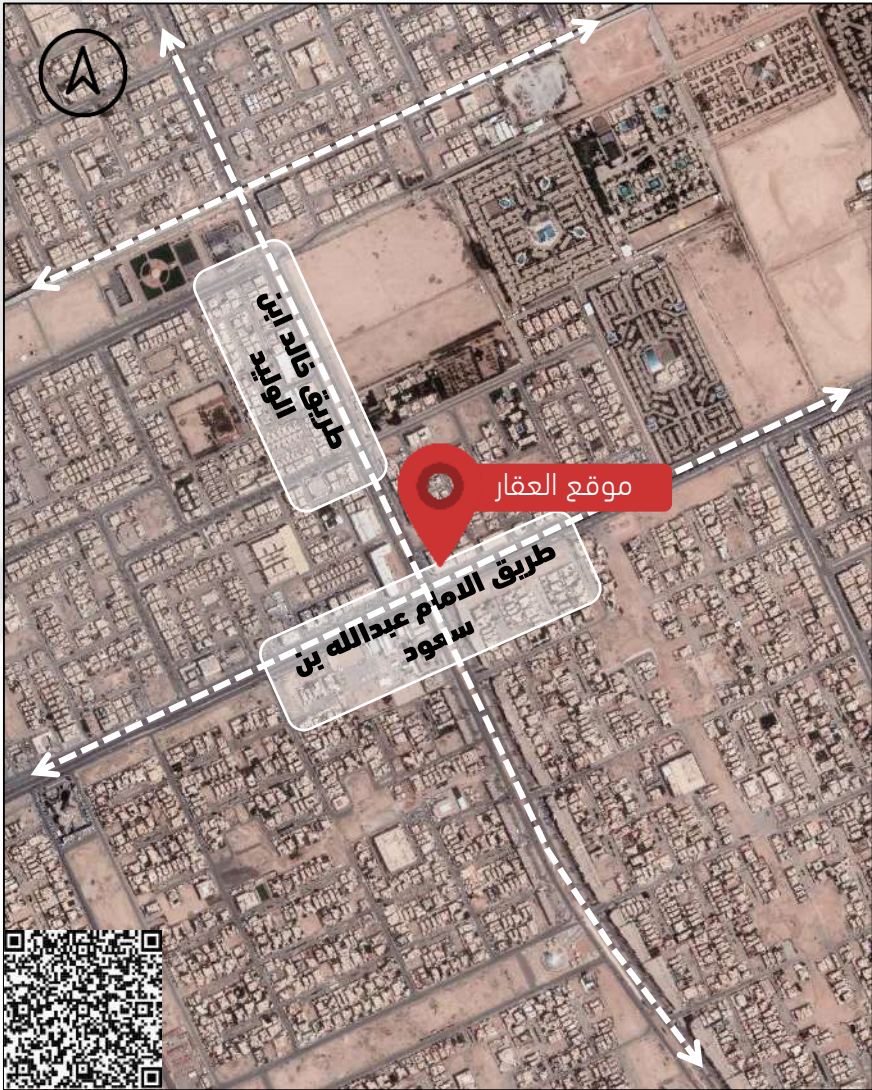
|                   |                                                                   |      |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|------|
| الدخل الإجمالي    | 3,491,500                                                         | ريال |
| نسبة الشواغر      | 0%                                                                |      |
| قيمة نسبة الشواغر | 0                                                                 | ريال |
| الدخل الفعال      | 3,491,500                                                         | ريال |
| إجمالي المصروفات  | 139,660                                                           | ريال |
| صافي الدخل        | 3,351,840                                                         | ريال |
| معدل الرسملة      | 8 %                                                               |      |
| رقما              | 41,898,000                                                        | ريال |
| كتابة             | واحد وأربعون مليوناً وثمانمائة وثمانية وتسعون ألف ريال فقط لا غير |      |



مركز التميز



مركز التميز



www.barcode-sa.com

المركز التميز

|   |               |                                      |
|---|---------------|--------------------------------------|
| 1 | نوع العقار    | مبنى تجاري مكتبي                     |
| 2 | مساحة الأرض   | 4,630.00 م2                          |
| 3 | 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 نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

## ملخص التقرير

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                             |
| عنوان العقار                       | قطعة رقم (137-138-139-140)، الرياض، حي غرناطة ، مخطط رقم: 2956                         |
| نوع العقار                         | مبنى تجاري مكثبي                                                                       |
| مساحة الأرض                        | 4,630.00 م <sup>2</sup>                                                                |
| اسم المالك                         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| رقم الصك                           | 610410033415                                                                           |
| تاريخ الصك                         | 1437/04/29                                                                             |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                            |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                         |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة                                          |
| تاريخ التعميد                      | 2022 / 05 / 25 م                                                                       |
| تاريخ المعاينة                     | 2022 / 05 / 27 م                                                                       |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 2022 / 06 / 30 م                                                                       |
| القيمة النهائية رقمياً             | 61,706,583 ريال                                                                        |
| القيمة النهائية كتابةً             | واحد وستون مليوناً وسبعمئة وستة ألفاً وخمسمئة وثلاثة وثمانون ريال                      |
| القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب | 61,707,000 ريال                                                                        |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | واحد وستون مليوناً وسبعمئة وسبعة ألف ريال فقط لا غير                                   |

## الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

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

## العرض والطلب والمخاطر:

يمكن أن يؤثر على العقار التالي :

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



بيانات العقار

| بيانات العقار      |                           |
|--------------------|---------------------------|
| نوع العقار         | مبنى تجاري مكتبي          |
| بيانات الملكية     |                           |
| اسم المالك         | شركة الرياض للدخل العقاري |
| رقم هوية المالك    | 1010439003                |
| رقم الصك           | 610410033415              |
| تاريخ الصك         | 1437/04/29 هـ             |
| رقم رخصة البناء    | 1434/13012                |
| تاريخ رخصة البناء  | 1434/06/21 هـ             |
| رقم محضر التجزئة   | -                         |
| تاريخ محضر التجزئة | -                         |
| رقم قرار ذرعة      | -                         |
| رقم القرار المساحي | --                        |
| موقع العقار        |                           |
| الدولة             | المملكة العربية السعودية  |
| المنطقة            | منطقة الرياض              |
| المدينة            | الرياض                    |
| الموقع العام       | داخل النطاق               |
| الحي               | حي غرناطة                 |
| اسم المخطط         | -                         |
| رقم المخطط         | 2956                      |
| رقم البلوك         | -                         |
| رقم القطعة         | 137-138-139-140           |
| رقم الوحدة         | -                         |
| إحداثيات الموقع    | N24.78444 E46.74878       |



بيانات الأرض

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| استعمال الأرض حسب النظام | تجاري مكتبي             |
| مساحة الأرض حسب الصك     | 4,630.00 م <sup>2</sup> |
| شكل الأرض                | منتظم                   |
| منسوب الأرض              | مستوي                   |
| بناء القطعة المجاورة     | مبني                    |

| الحدود والأطوال |               |                 |            |                        |
|-----------------|---------------|-----------------|------------|------------------------|
| الجهة           | طول الضلع     | الحد            | عرض الشارع | اسم الشارع             |
| شمال            | 70.07 م منكسر | شارع            | 15 م       | -                      |
| جنوبا           | 53 م          | شارع            | 53 م       | الامام عبدالله بن سعود |
| شرقا            | 70 م          | القطع 135 - 136 | -          | -                      |
| غربا            | 71.21 م منكسر | شارع            | 60 م       | خالد ابن الوليد        |





بيانات المبنى والتشطيبات

|             |                        |                     |                            |
|-------------|------------------------|---------------------|----------------------------|
| 0           | القبو                  | خرسانة              | نوع البناء                 |
| 1           | الدور الأرضي           | ممتاز               | حالة البناء                |
| 1           | الميزانين              | غير شاغر            | شاغريه المبنى              |
| 1           | الأدوار المتكررة       | تجاري مكتبي         | استخدام المبنى             |
| ممتاز       | مستوى التشطيب بشكل عام | 6 سنوات             | عمر المبنى حسب رخصة البناء |
| جيس مستوى 1 | تشطيب الأسقف           | 3 دور               | إجمالي عدد الأدوار         |
| -           | تشطيب الأرضيات         | سبيلت وحدات + مركزي | نوع التكييف                |



أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

|                              |      |
|------------------------------|------|
| نسبة أنجاز البناء والتشطيبات | 100% |
|------------------------------|------|





## صور العقار





صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء



تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

- تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية وتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تمييزه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تمييزه. وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :
- المساحة التأجيرية للمعارض ( 3,442.91 م ) وللمكاتب ( 2,786.54 م ).
  - إجمالي الدخل (5,352,665.64 ريال ).
  - تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار بـ 5 %.
  - الإشغال ( 63 % للسنة الأولى حسب البيانات الواردة من العميل & 80 % للسنة الثانية & 85 % للسنة الثالثة، 90% للسنة الرابعة، 95% للسنة الخامسة. ).
  - معدل النمو 2 % من السنة الثانية .
  - فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.





تقدير القيمة

|                                                       |           | معدل الخصم |           |           |           | معدل الرسملة           |
|-------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------------------|
|                                                       |           | % 8        |           |           |           | % 8                    |
| --                                                    | 2026      | 2025       | 2024      | 2023      | 2022      | تاريخ الدفعات          |
| القيمة الاخيرة                                        | 5         | 4          | 3         | 2         | 1         | الفترة                 |
| --                                                    | 5,228,992 | 4,856,649  | 4,496,898 | 4,149,388 | 3,203,570 | صافي التدفقات النقدية  |
| 65,362,405                                            | --        |            |           |           |           | القيمة الاخيرة         |
| 44,484,555                                            | 3,558,764 | 3,569,782  | 3,569,782 | 3,557,430 | 2,966,269 | القيمة الحالية للدفعات |
| 61,706,583                                            |           |            |           |           |           | القيمة النهائية        |
| إجمالي قيمة العقار                                    |           |            |           |           |           |                        |
| 61,706,583 ريال                                       |           |            |           |           |           | رقما                   |
| واحد وستون مليوناً وسبعمائة وسبعة ألف ريال فقط لا غير |           |            |           |           |           | كتابة                  |



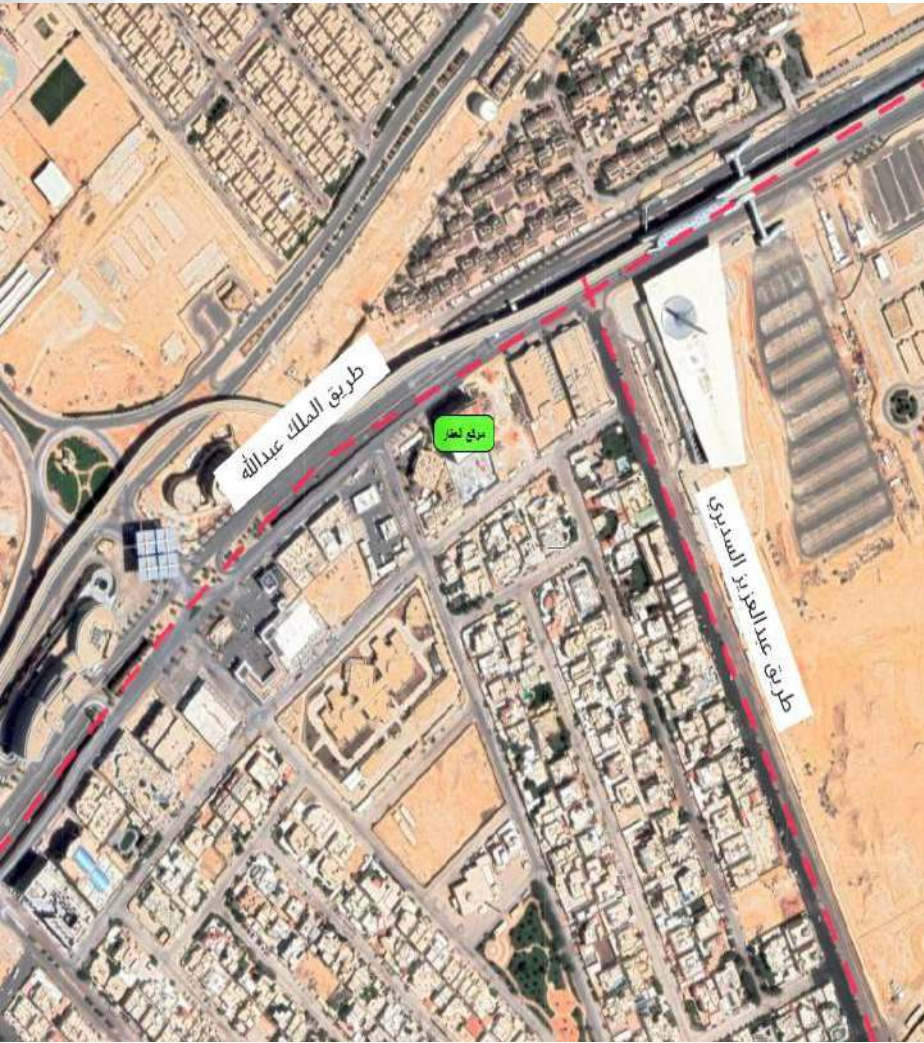


مبنى الرائد





مبنى الرائد - هيئة السياحة



| مبنى الرائد                          |               |   |
|--------------------------------------|---------------|---|
| مبنى مكثبي                           | نوع العقار    | 1 |
| 2م5,000                              | مساحة الأرض   | 2 |
| أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة | أسلوب التقييم | 3 |



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

|                                    |                                                                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                            |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                            |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                           |
| عنوان العقار                       | الرياض ، حي الرائد ، مخطط رقم (207) ، قطعة رقم (246)                                 |
| نوع العقار                         | مبنى مكثبي                                                                           |
| مساحة الأرض                        | 5000 م2                                                                              |
| اسم المالك                         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                            |
| رقم الصك                           | 518501000478                                                                         |
| تاريخ الصك                         | 15/01/1443 هـ                                                                        |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                          |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                       |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة                                                 |
| تاريخ التعميد                      | 25 / 05 / 2022 م                                                                     |
| تاريخ المعاينة                     | 27 / 05 / 2022 م                                                                     |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 30 / 06 / 2022 م                                                                     |
| القيمة النهائية رقمياً             | 184,437,500 ريال                                                                     |
| القيمة النهائية كتابةً             | مئة و أربع وثمانون مليون و أربعمئة وسبعة وثلاثين ألف وخمسمائة ريال فقط لا غير        |
| القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب | 184,500,000 ريال                                                                     |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | مئة و أربع وثمانون مليون وخمسمائة ألف ريال فقط لا غير                                |

**الافتراضات والافتراضات الخاصة:**

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

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

- 1. افتراض الدخل بناء على العقد المزود من العميل بقيمة إجمالية ( 50,904,750 ريال ) لمدة 3 سنوات شامل جميع الضرائب والرسوم والتكاليف وضريبة القيمة المضافة.
- 2. افتراض أن المالك يتحمل كامل مصاريف الصيانة والتشغيل للمبنى .

**العرض والطلب والمخاطر:**

- 1. مخاطر المستأجر الواحد .
- 2. مخاطر فسخ العقد .

بيانات العقار

| بيانات العقار      |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| نوع العقار         | مبنى تجاري سكني مكتبي       |
| بيانات الملكية     |                             |
| اسم المالك         | شركة الرياض للدخل العقاري   |
| رقم هوية المالك    | 1010439003                  |
| رقم الصك           | 310106050806 - 310107044372 |
| تاريخ الصك         | 1438/08/25 هـ               |
| رقم رخصة البناء    | 1441/25248                  |
| تاريخ رخصة البناء  | 1441/11/22 هـ               |
| رقم محضر التجزئة   | -                           |
| تاريخ محضر التجزئة | -                           |
| رقم قرار ذرعة      | -                           |
| رقم القرار المساحي | --                          |
| موقع العقار        |                             |
| الدولة             | المملكة العربية السعودية    |
| المنطقة            | منطقة الرياض                |
| المدينة            | الرياض                      |
| الموقع العام       | داخل النطاق                 |
| الحي               | حي الرائد                   |
| اسم المخطط         | -                           |
| رقم المخطط         | بدون                        |
| رقم البلوك         | -                           |
| رقم القطعة         | بدون                        |
| رقم الوحدة         | -                           |
| إحداثيات الموقع    | N24.75441 E46.58665         |

www.barcode-sa.com



بيانات الأرض

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| تجاري سكني مكتبي | استعمال الأرض حسب النظام |
| 5,000.00 م2      | مساحة الأرض حسب الصك     |
| منتظم            | شكل الأرض                |
| مستوي            | منسوب الأرض              |
| مبني             | بناء القطعة المجاورة     |



| الحدود والأطوال |           |          |            |               |
|-----------------|-----------|----------|------------|---------------|
| الجهة           | طول الضلع | الحد     | عرض الشارع | اسم الشارع    |
| شمال            | 50 م      | شارع     | 80 م       | الملك عبدالله |
| جنوبا           | 50 م      | شارع     | 20 م       | -             |
| شرقا            | 100 م     | قطعة 247 | -          | -             |
| غربا            | 100 م     | قطعة 245 | -          | -             |





بيانات المبنى والتشطيبات

|            |                        |             |                            |
|------------|------------------------|-------------|----------------------------|
| 3          | القبو                  | خرسانة      | نوع البناء                 |
| 1          | الدور الأرضي           | ممتاز       | حالة البناء                |
| 0          | الميزانين              | غير شاغر    | شاغريه المبنى              |
| 5          | الأدوار المتكررة       | تجاري مكتبي | استخدام المبنى             |
| ممتاز      | مستوى التشطيب بشكل عام | جديد        | عمر المبنى حسب رخصة البناء |
| جبس + دهان | تشطيب الأسقف           | 6 أدوار     | إجمالي عدد الأدوار         |
| -          | تشطيب الأرضيات         | مركزي       | نوع التكييف                |



أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

|                              |      |
|------------------------------|------|
| نسبة أنجاز البناء والتشطيبات | 100% |
|------------------------------|------|



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء



القيمة بطريقة رسملة الدخل

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

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 شاغر في العقار حيث أن العقار مستأجر بعقد واحد

\* الدخل الفعال :

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 14,755,000 ريال

\* إجمالي المصروفات :

لم يتم تقدير إجمالي المصروفات حيث تم افتراض تحمل المستأجر مصاريف الصيانة والتشغيل .

\* صافي الدخل :

بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 14,755,000 ريال

\* نسبة العائد على الاستثمار :

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

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

ملخص التقييم

|      |                                                                              |                   |
|------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ريال | 14,755,200                                                                   | الدخل الإجمالي    |
|      | 0%                                                                           | نسبة الشواغر      |
|      | 0                                                                            | قيمة نسبة الشواغر |
|      | 14,755,000                                                                   | الدخل الفعال      |
| ريال | 0                                                                            | إجمالي المصروفات  |
|      | 14,755,000                                                                   | صافي الدخل        |
|      | 8%                                                                           | معدل الرسملة      |
|      | ريال 184,437,500                                                             | رقما              |
|      | مئة و أربع وثمانون مليون و أربعمئة وسبعة وثلاثين ألف وخمسمئة ريال فقط لا غير | كتابة             |



# التقييم الخاص بعقارات المنطقة الشرقية



العقارات الواقعة في المنطقة الشرقية

| نوع الملكية | مساحات البناء / عدد الغرف<br>متر 2 / غرفة | مساحة الأرض<br>متر 2 | العقار                  |   |
|-------------|-------------------------------------------|----------------------|-------------------------|---|
| مطلقة       | 25000                                     | 2784                 | فندق أسكوت كورنيش الخبر | 1 |
| مطلقة       | 15404                                     | 6300                 | أبراج أنسام الشاطئ      | 2 |

المصدر: العميل



# تحليل السوق للمنطقة الشرقية

قمنا بعمل مسح واسع لسوق العقار، و بالتحديد القطاعات السكنية و التجارية في المدن التي تقع فيها الأصول محل التقييم، مع مراعاة نوع العقار، تصنيفه، و الموقع بالإضافة إلى السمات المشتركة التي تميز العقارات محل التقييم.

في الجداول التالية، تجدون ملخص للمسح الميداني:

### القطاع السكني (فندقي):

شهد القطاع الفندقي في المملكة نموا كبيرا في السنوات القليلة الماضية، و من أهم العوامل التي ساعدت على ذلك، التوجه الملحوظ في تنمية السياحة الداخلية في المملكة، و توجه المملكة لاستقبال السياح من جميع أنحاء العالم، في خطوة لتحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠. الجدول التالي يوضح المسح الميداني للقطاع الفندقي:

| م | نوع العقار            | المساحة م2 | قيمة الليلة | عدد النجوم | نوع العرض        | ملاحظات               |
|---|-----------------------|------------|-------------|------------|------------------|-----------------------|
| 1 | فندق موفنبيك الخبر    | 40         | 595         | 5          | عرض للإيجار / حد | 50.2166250,26.3223601 |
| 2 | فندق موفنبيك الخبر    | 40         | 730         | 5          | عرض للإيجار / حد | 50.2166250,26.3223601 |
| 3 | فندق ستايلبريدج سويتس | 45         | 574         | 4          | عرض للإيجار / حد | 50.1951410,26.3437539 |
| 4 | فندق زارا كونتيننتال  | 60         | 413         | 4          | عرض للإيجار / حد | 50.1745541,26.3052883 |
| 5 | فندق هوليدي أن        | 25         | 429         | 4          | عرض للإيجار / حد | 50.2173368,26.3168765 |

### نسبة الإشغال و معدل أسعار الغرف في المناطق:

بعد الاطلاع على إحصائيات وزارة السياحة المتعلقة بمعدل أسعار الغرف لليلة و نسب الإشغال في الفنادق و الشقق الفندقية، وجدنا أن نسب الإشغال قد تصل إلى 67.2% في الفنادق. و ذلك بأسعار تبدأ من 363 ريال لليلة الواحدة. و بالنسبة للشقق الفندقية، لأن نسب الإشغال أيضا قد تصل إلى 64% لليلة الواحدة و معدل سعر الغرفة لليلة الواحدة 321 ريال. و بعد المسح الميداني للقطاع الفندقي، و بأخذ تصنيف الفنادق و عدد الغرف بعين الاعتبار، وجدنا أن معدل سعر الغرفة لليلة يتراوح بين 595 إلى 730 ريال للفنادق فئة الخمس نجوم بينما تتراوح أسعار الغرف في فنادق الأربع نجوم ما بين 297 إلى 570 ريال لليلة الواحدة.

القطاع التجاري ( معارض ):

القطاع التجاري في المملكة شهد نمو في السنوات الأخيرة، و من المتوقع استمراره في النمو بشكل طبيعي، ما لم يحدث اي حدث طارئ. و من أهم العوامل التي ساعدت في نمو القطاع التجاري في المملكة هي التحول الوطني و رؤية المملكة ٢٠٣٠ التي قادت عجلة النمو في جميع القطاعات العقارية المختلفة. الجدول أدناه يحتوي على مسح للعقارات في القطاع التجاري ( معارض ):

| م | نوع العقار | المساحة م2 | إجمالي القيمة | سعر المتر | نوع العرض       | الموقع               |
|---|------------|------------|---------------|-----------|-----------------|----------------------|
| 1 | معارض      | 232        | 100000        | 431       | عرض للإيجار/ حد | 50.126103 ,26.479293 |
| 2 | معارض      | 288        | 110000        | 382       | عرض للإيجار/ حد | 50.125554 ,26.476363 |
| 3 | معارض      | 1000       | 650000        | 650       | عرض للإيجار/ حد | 50.132483 ,26.479432 |
| 4 | معارض      | 420        | 250000        | 595       | عرض للإيجار/ حد | 50.123012 ,26.466678 |
| 5 | معارض      | 550        | 550000        | 1000      | عرض للإيجار/ حد | 50.120851 ,26.461255 |





# فندق أسكوت كورنيش الخبر

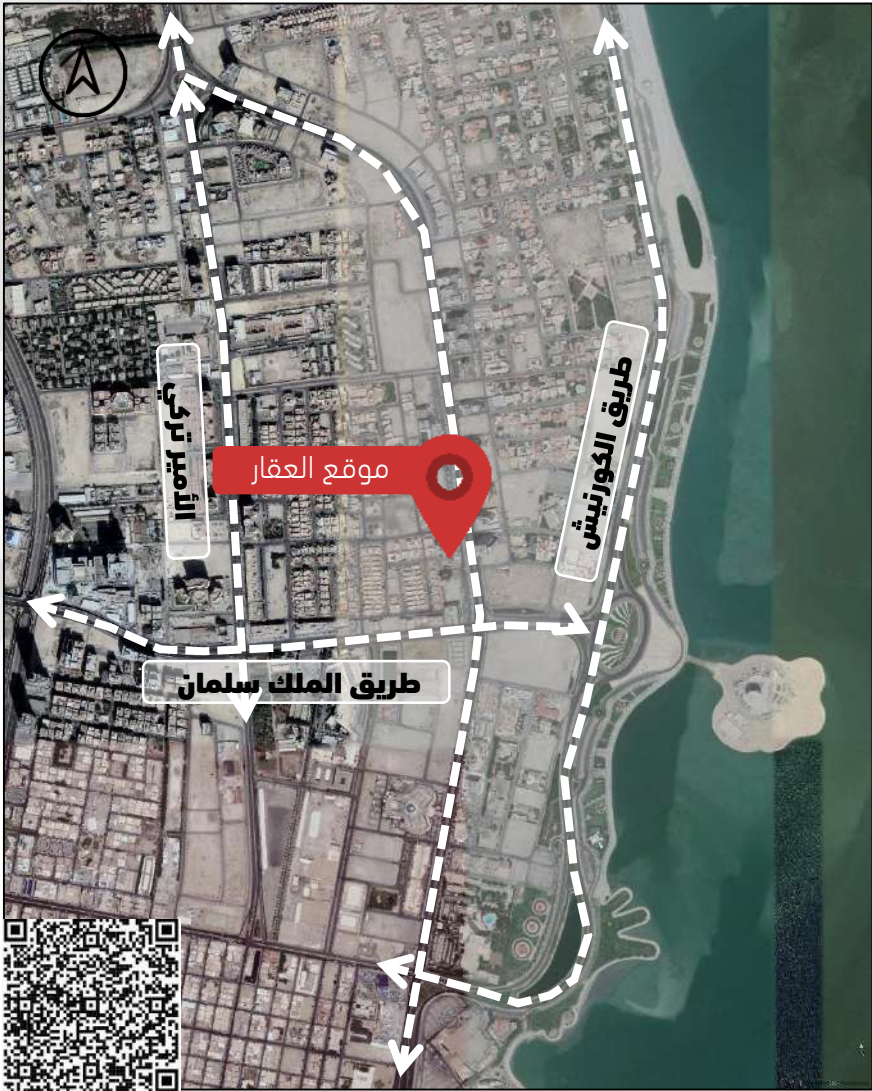
7

www.barcode-sa.com





فندق أسكوت كورنيش الخبر



www.barcode-sa.com

فندق أسكوت كورنيش الخبر

|   |               |                                               |
|---|---------------|-----------------------------------------------|
| 1 | نوع العقار    | برج                                           |
| 2 | مساحة الأرض   | 2,784.00 م2                                   |
| 3 | 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 نأمل منكم الاطلاع على كامل التقرير حيث أن التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تجزأ :

## ملخص التقرير

|                                    |                                                                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                               |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                               |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                              |
| عنوان العقار                       | قطعة رقم (281-282) ، الخبر ، حي اليرموك ، مخطط رقم : 2/78                               |
| نوع العقار                         | برج                                                                                     |
| مساحة الأرض                        | 2,784.00 م2                                                                             |
| اسم المالك                         | شركة شاطئ الخبر ( مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري )                           |
| رقم الصك                           | 330810009411                                                                            |
| تاريخ الصك                         | 1439/01/08                                                                              |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                             |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                          |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ) - 2022  |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة                                           |
| تاريخ التعميد                      | 2022 / 05 / 25 م                                                                        |
| تاريخ المعاينة                     | 2022/05/28 م                                                                            |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 2022 / 06 / 30 م                                                                        |
| القيمة النهائية رقماً              | 246,361,850 ريال                                                                        |
| القيمة النهائية كتابةً             | مئتان وستة وأربعون مليوناً وثلاثمائة وواحد وستون ألفاً وثمانمائة وخمسون ريال فقط لا غير |
| القيمة النهائية رقماً بعد التقريب  | 246,400,000 ريال                                                                        |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | مئتان وستة وأربعون مليوناً وأربعمائة ألف ريال فقط لا غير                                |

## الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

بيانات العقار

| بيانات العقار      |                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| نوع العقار         | برج                                                           |
| بيانات الملكية     |                                                               |
| اسم المالك         | شركة شاطئ الخبر ( مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري ) |
| رقم هوية المالك    | -                                                             |
| رقم الصك           | 330810009411                                                  |
| تاريخ الصك         | 1439/01/08                                                    |
| رقم رخصة البناء    | 39002417                                                      |
| تاريخ رخصة البناء  | 1439/05/19                                                    |
| رقم محضر التجزئة   | -                                                             |
| تاريخ محضر التجزئة | -                                                             |
| رقم قرار ذرعة      | -                                                             |
| رقم القرار المساحي | --                                                            |
| موقع العقار        |                                                               |
| الدولة             | المملكة العربية السعودية                                      |
| المنطقة            | المنطقة الشرقية                                               |
| المدينة            | الخبر                                                         |
| الموقع العام       | داخل النطاق                                                   |
| الحي               | حي اليرموك                                                    |
| اسم المخطط         | -                                                             |
| رقم المخطط         | 2/78                                                          |
| رقم البلوك         | -                                                             |
| رقم القطعة         | 282-281                                                       |
| رقم الوحدة         | -                                                             |
| إحداثيات الموقع    | N26.31163 E50.22315                                           |

بيانات الأرض

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| استعمال الأرض حسب النظام | تجاري سكني مكتبي |
| مساحة الأرض حسب الصك     | 2,784.00 م2      |
| شكل الأرض                | منتظم            |
| منسوب الأرض              | مستوي            |
| بناء القطعة المجاورة     | غير مبنى         |

| الحدود والأطوال |           |            |            |             |
|-----------------|-----------|------------|------------|-------------|
| الجهة           | طول الضلع | الحد       | عرض الشارع | اسم الشارع  |
| شمال            | 40م       | شارع       | 20م        | -           |
| جنوبا           | 40م       | القطعة 283 | -          | -           |
| شرقا            | 70م       | شارع       | 45م        | الأمير تركي |
| غربا            | 70م       | نافذ       | 10 م       | -           |





بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| نسبة أنجاز البناء والتشطيبات | 100 % |
|------------------------------|-------|









صورة جوية على مستوى الأحياء



صورة جوية على مستوى المدينة

## تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

- تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية وتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل أن متوسط الإشغال للقطاع الفندقى 60 % . وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :
- المعدل السنوي لليلة الواحدة هو 630 ريال للفنادق 5 نجوم ، (حسب قاعدة بيانات باركود وتقارير هيئة السياحة) .
  - المساحة التأجيرية للمعارض ( 200 م ) ، وعدد الغرف في الفندق ( 172 غرفة ) ، ( حسب المعلومات المزودة من العميل ) .
  - إجمالي الدخل للفندق ( 39,548,125 ريال ) & إجمالي الدخل للمعارض ( 330,000 ريال ) .
  - تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للفنادق بنسبة 30 % وللمكاتب والمعارض بنسبة 5 % .
  - الإشغال للغرف ( 67% للسنة الأولى 70 % للسنوات اللاحقة. الإشغال للمعارض بـ ( 100% ) .
  - نسبة النمو 2 % من السنة الثانية.
  - فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.
  - افترضنا معامل الخصم بـ 8.5% .
  - افترضنا معدل الرسملة بـ 8% وذلك حسب مسح السوق .



تقدير القيمة

|                                                          |            | معدل الخصم |            |            |            | معدل الرسملة           |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
|                                                          |            | %8.50      |            |            |            | % 8                    |
|                                                          | 2026       | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       | تاريخ الدفعات          |
| القيمة الاخيرة                                           | 5          | 4          | 3          | 2          | 1          | الفترة                 |
| --                                                       | 21,297,750 | 20,886,455 | 20,483,228 | 20,087,903 | 18,869,821 | صافي التدفقات النقدية  |
| 250,561,759.53                                           |            |            |            |            |            | القيمة الاخيرة         |
| 166,634,951                                              | 14,163,971 | 15,071,129 | 16,036,483 | 17,063,775 | 17,391,540 | القيمة الحالية للدفعات |
| 246,361,850                                              |            |            |            |            |            | القيمة النهائية        |
| إجمالي قيمة العقار                                       |            |            |            |            |            |                        |
| 246,361,850 ريال                                         |            |            |            |            |            | رقما                   |
| مئتان وستة وأربعون مليوناً وأربعمائة ألف ريال فقط لا غير |            |            |            |            |            | كتابة                  |



أبراج أنسام الشاطئ



أبراج أنسام الشاطئ



www.barcode-sa.com

| أبراج أنسام الشاطئ                   |               |   |
|--------------------------------------|---------------|---|
| مبنى تجاري سكني مكثي                 | نوع العقار    | 1 |
| 2م 6,300.00                          | مساحة الأرض   | 2 |
| أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة | أسلوب التقييم | 3 |



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                             |
| عنوان العقار                       | قطعة رقم (577-578-579-580) ، الدمام ، حي الشاطئ ، مخطط رقم : 1 / 337                   |
| نوع العقار                         | مبنى تجاري سكني مكثبي                                                                  |
| مساحة الأرض                        | 6,300.00 م2                                                                            |
| اسم المالك                         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| رقم الصك                           | 230114004659                                                                           |
| تاريخ الصك                         | 1437/05/12                                                                             |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                            |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                         |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة                                                   |
| تاريخ التعميد                      | 2022 / 05 / 25 م                                                                       |
| تاريخ المعاينة                     | 2022/05/26 م                                                                           |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 2022 / 06 / 30 م                                                                       |
| القيمة النهائية رقماً              | 112,418,204 ريال                                                                       |
| القيمة النهائية كتابةً             | مائة واثنان عشر مليوناً وأربعمائة وثمانية عشر ألفاً ومئتان وأربعة ريال فقط لا غير      |
| القيمة النهائية رقماً بعد التقريب  | 112,420,000 ريال                                                                       |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | مائة واثنان عشر مليوناً وأربعمائة وعشرون ألف ريال فقط لا غير                           |

## الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

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

## العرض والطلب والمخاطر:

1. مخاطر فسخ العقود .
2. مخاطر انخفاض الدخل.



بيانات العقار

| بيانات العقار             |                    |
|---------------------------|--------------------|
| مبنى تجاري سكني مكتبي     | نوع العقار         |
| بيانات الملكية            |                    |
| شركة الرياض للدخل العقاري | اسم المالك         |
| 1010439003                | رقم هوية المالك    |
| 230114004659              | رقم الصك           |
| 1437/05/12                | تاريخ الصك         |
| 2/1432/01826              | رقم رخصة البناء    |
| 1432/04/30                | تاريخ رخصة البناء  |
| -                         | رقم محضر التجزئة   |
| -                         | تاريخ محضر التجزئة |
| -                         | رقم قرار ذرعة      |
| --                        | رقم القرار المساحي |
| موقع العقار               |                    |
| المملكة العربية السعودية  | الدولة             |
| المنطقة الشرقية           | المنطقة            |
| الدمام                    | المدينة            |
| داخل النطاق               | الموقع العام       |
| حي الشاطئ                 | الحي               |
| -                         | اسم المخطط         |
| 337 / 1                   | رقم المخطط         |
| 47                        | رقم البلوك         |
| 577-578-579-580           | رقم القطعة         |
| -                         | رقم الوحدة         |
| N26.46999 E50.12417       | إحداثيات الموقع    |

بيانات الأرض

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| استعمال الأرض حسب النظام | تجاري سكني مكتبي |
| مساحة الأرض حسب الصك     | 6,300.00 م2      |
| شكل الأرض                | منتظم            |
| منسوب الأرض              | مستوى            |
| بناء القطعة المجاورة     | غير مبني         |

| الحدود والأطوال |           |                 |            |                         |
|-----------------|-----------|-----------------|------------|-------------------------|
| الجهة           | طول الضلع | الحد            | عرض الشارع | اسم الشارع              |
| شمال            | 90 م      | القطع 588 / 582 | -          | -                       |
| جنوبا           | 90 م      | نافذ            | 8 م        | -                       |
| شرقا            | 70 م      | شارع            | 18 م       | -                       |
| غربا            | 70 م      | شارع            | 18 م       | طريق الأمير محمد بن فهد |





بيانات المبنى والتشطيبات

|                   |                        |                  |                            |
|-------------------|------------------------|------------------|----------------------------|
| 0                 | القبو                  | خرسانة           | نوع البناء                 |
| 1                 | الدور الأرضي           | جيد              | حالة البناء                |
| 1                 | الميزانين              | غير شاغر         | شاغريه المبنى              |
| 5                 | الأدوار المتكررة       | تجاري سكني مكتبي | استخدام المبنى             |
| جيد               | مستوى التشطيب بشكل عام | 6 سنوات          | عمر المبنى حسب رخصة البناء |
| جبس + دهان        | تشطيب الأسقف           | 7                | إجمالي عدد الأدوار         |
| رخام مقاسات عادية | تشطيب الأرضيات         | مركزي            | نوع التكييف                |



أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

|                              |      |
|------------------------------|------|
| نسبة أنجاز البناء والتشطيبات | 100% |
|------------------------------|------|







صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الأحياء



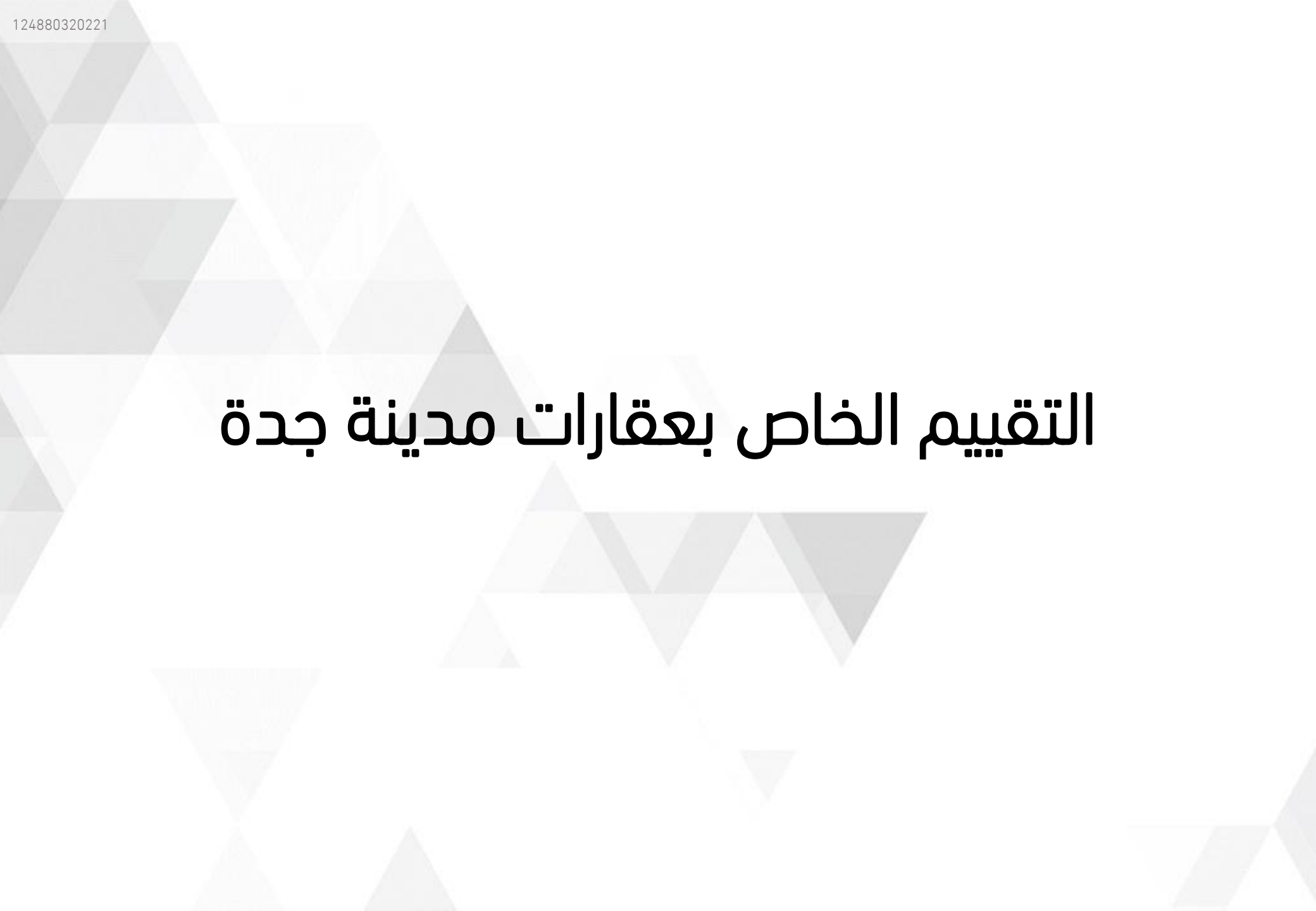
تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني الأسعار السوق الحالية وتوجه 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 تقدير المقيّم حسب الأسعار السائدة في السوق الشواغر المستديمة :  
• تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 15 % حيث أن نسبة الشواغر الحالية للعقار مرتفعة .  
\* الدخل الفعال  
الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 10,386,464 ريال  
\* إجمالي المصروفات  
تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف بافتراض تحمل بعض المستأجرين للمصاريف والبعض يتحملها المالك وبذلك تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف : 830,917 ريال  
\* صافي الدخل  
بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 9,555,547 ريال  
\* نسبة العائد على الاستثمار  
اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8.5 %  
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

ملخص التقييم

|                   |                                                                              |      |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|------|
| الدخل الإجمالي    | 12,219,370                                                                   | ريال |
| نسبة الشواغر      | 15 %                                                                         |      |
| قيمة نسبة الشواغر | 1,832,905                                                                    | ريال |
| الدخل الفعال      | 10,386,465                                                                   | ريال |
| إجمالي المصروفات  | 830,917                                                                      | ريال |
| صافي الدخل        | 9,555,548                                                                    | ريال |
| معدل الرسملة      | 8.5 %                                                                        |      |
| رقما              | 112,418,204                                                                  | ريال |
| كتابة             | مائة واثنا عشر مليون وأربعمائة وثمانية عشر ألف ومئتان وأربعة ريال فقط لا غير |      |

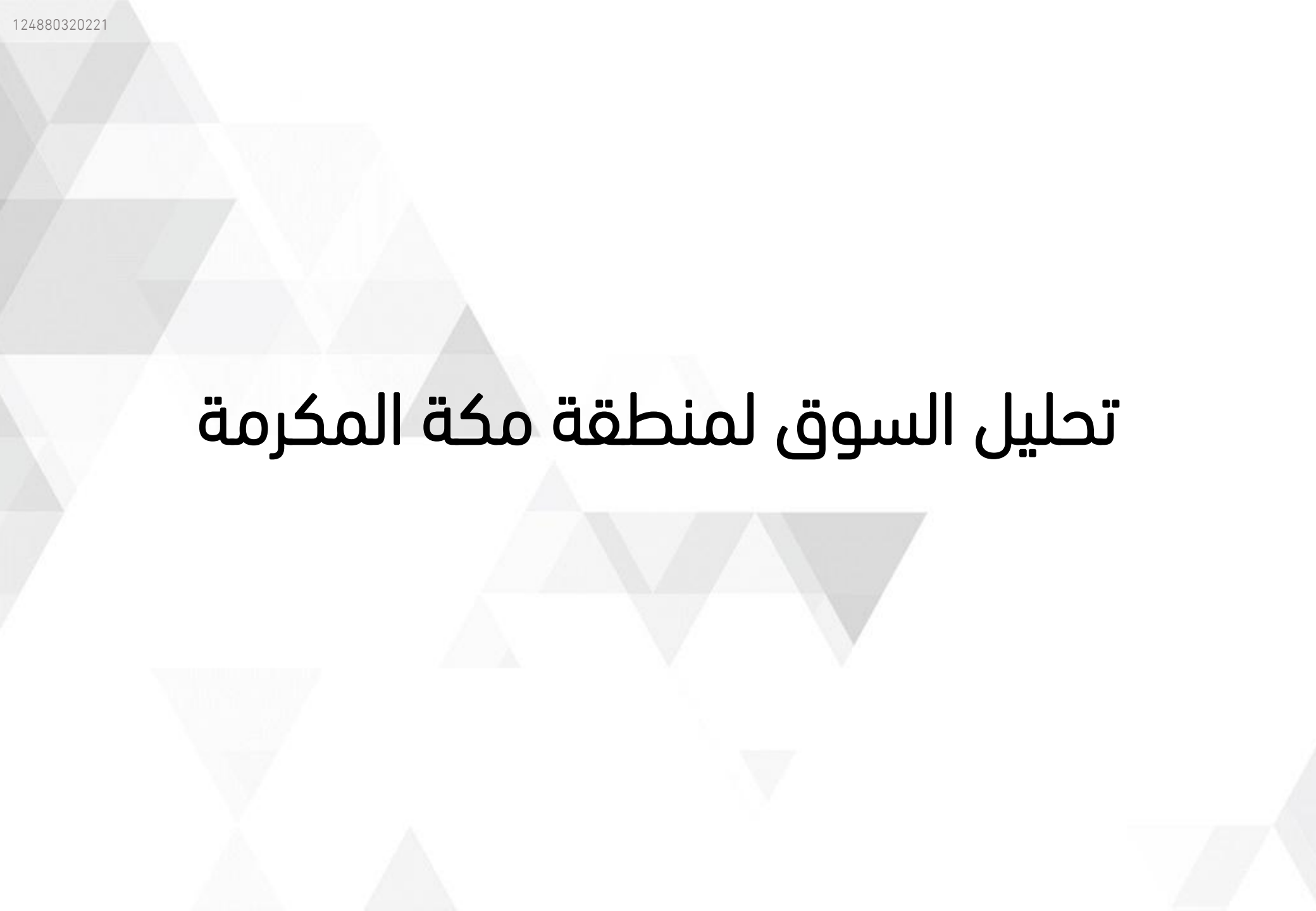


# التقييم الخاص بعقارات مدينة جدة

العقارات الواقعة في مدينة جدة

| نوع الملكية | مسطحات البناء / عدد الغرف<br>متر 2 / غرفة | مساحة الأرض<br>متر 2 | العقار             |   |
|-------------|-------------------------------------------|----------------------|--------------------|---|
| مطلقة       | 22492.60                                  | 10000                | مجمع أمنية التجاري | 1 |
| مطلقة       | 20338.57                                  | 2025                 | فندق أسكوت التحلية | 2 |

المصدر: العميل



# تحليل السوق لمنطقة مكة المكرمة

تحليل السوق للقطاع التجاري

قمنا بعمل مسح واسع لسوق العقار، و بالتحديد القطاعات السكنية و التجارية في المدن التي تقع فيها الأصول محل التقييم، مع مراعاة نوع العقار، تصنيفه، و الموقع بالإضافة إلى السمات المشتركة التي تميز العقارات محل التقييم.

في الجداول التالية، تجدون ملخص للمسح الميداني:

القطاع التجاري ( تجاري مكتبي ):

القطاع التجاري في المملكة شهد نمو في السنوات الأخيرة، و من المتوقع استمراره في النمو بشكل طبيعي، ما لم يحدث اي حدث طارئ. و من أهم العوامل التي ساعدت في نمو القطاع التجاري في المملكة هي التحول الوطني و رؤية المملكة ٢٠٣٠ التي قادت عجلة النمو في جميع القطاعات العقارية المختلفة. الجدول أدناه يحتوي على مسح للعقارات في القطاع التجاري ( تجاري مكتبي ):

| م | نوع العقار       | المساحة م2 | إجمالي القيمة | سعر المتر | نوع العرض        | الموقع                           |
|---|------------------|------------|---------------|-----------|------------------|----------------------------------|
| 1 | شقة مكتبية       | 250        | 137,500       | 550       | عرض للإيجار / حد | 21.562617, 39.165097             |
| 2 | شقة مكتبية       | 280        | 168,000       | 600       | عرض للإيجار / حد | 21.562634, 39.163584             |
| 3 | معارض            | 360        | 349,200       | 970       | عرض للإيجار / حد | 21.561013, 39.159359             |
| 4 | معارض            | 120        | 132,000       | 1,100     | عرض للإيجار / حد | 21.560923, 39.158755             |
| 5 | مبنى تحاري مكتبي | 900        | 14,000,000    | 0         | عرض للبيع / حد   | الدخل: 1,200,000<br>العائد: %8.5 |
| 6 | مبنى تحاري مكتبي | 1,100      | 15,000,000    | 0         | عرض للبيع / حد   | الدخل: 1,350,000<br>العائد: %9   |

المصدر قاعدة بيانات باركود





القطاع التجاري ( معارض صالات):

القطاع التجاري في المملكة شهد نمو في السنوات الأخيرة، و من المتوقع استمراره في النمو بشكل طبيعي، ما لم يحدث اي حدث طارئ. و من أهم العوامل التي ساعدت في نمو القطاع التجاري في المملكة هي التحول الوطني و رؤية المملكة ٢٠٣٠ التي قادت عجلة النمو في جميع القطاعات العقارية المختلفة .

القطاع التجاري ( معارض ):

بعد عمل مسح ميداني للقطاع التجاري في مدينة جدة، و بعد الاطلاع على المصادر المتوفرة و مطابقتها مع قاعدة بيانات باركود، وجدنا أن نسبة العائد على الاستثمار للقطاع التجاري (إبراج مكتبية/تجارية) تتراوح بين 8% إلى 9%. و يعتمد اختيار العائد على الاستثمار على عدة عوامل تؤخذ بعين الاعتبار من قبل المقيم و ذلك على حسب ما يراه مناسب للعقار موضع التقييم، و الحالة العامة للسوق. لحجول أدناه يحتوي على مسح للعقارات في القطاع التجاري ( معارض ):

| م | نوع العقار            | المساحة م2 | إجمالي القيمة | سعر المتر | نوع العرض        | الموقع               |
|---|-----------------------|------------|---------------|-----------|------------------|----------------------|
| 1 | معارض تجاري ( صالات ) | 130        | 247,000       | 1,900     | عرض للإيجار / حد | 21.553213, 39.163044 |
| 2 | معارض تجاري ( صالات ) | 250        | 375,000       | 1,500     | عرض للإيجار / حد | 21.553283, 39.165680 |
| 3 | معارض تجاري ( صالات ) | 180        | 324,000       | 1,800     | عرض للإيجار / حد | 21.553564, 39.166379 |
| 4 | معارض تجاري ( صالات ) | 300        | 420,000       | 1,400     | عرض للإيجار / حد | 21.555939, 39.172226 |
| 5 | معارض تجاري ( صالات ) | 860        | 946,000       | 1,100     | عرض للإيجار / حد | 21.557660, 39.172682 |

المصدر قاعدة بيانات باركود

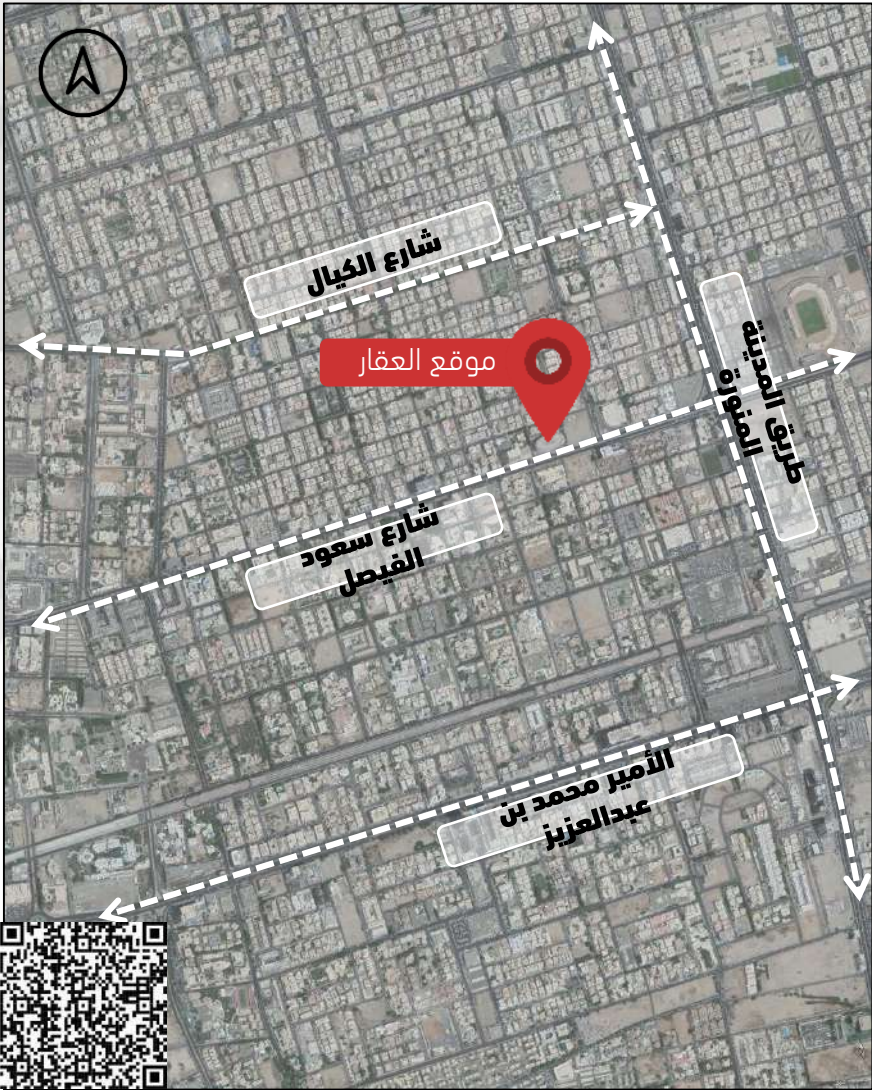


مجمع أمنية التجاري

1

www.barcode-sa.com





| مجمع أمنية التجاري                            |               |   |
|-----------------------------------------------|---------------|---|
| مبنى تجاري سكني مكثبي                         | نوع العقار    | 1 |
| 2م 10,000.00                                  | مساحة الأرض   | 2 |
| أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة | أسلوب التقييم | 3 |



## الملخص التنفيذي

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

## ملخص التقرير

|                                    |                                                                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                            |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                            |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                           |
| عنوان العقار                       | جدة ، حي الروضة ، مخطط رقم (بدون) ، قطعة رقم : 2/1                                   |
| نوع العقار                         | مبنى تجاري سكني مكتبي                                                                |
| مساحة الأرض                        | 10,000.00 م2                                                                         |
| اسم المالك                         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                            |
| رقم الصك                           | 720208026201                                                                         |
| تاريخ الصك                         | 1439/10/12                                                                           |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                          |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                       |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة                                        |
| تاريخ التعميد                      | 2022 / 05 / 25 م                                                                     |
| تاريخ المعاينة                     | 2022 / 05 / 31 م                                                                     |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 2022 / 06 / 30 م                                                                     |
| القيمة النهائية رقمياً             | 159,789,016 ريال                                                                     |
| القيمة النهائية كتابةً             | مائة وتسعة وخمسون مليوناً وسبعمائة وتسعة وثمانون ألفاً وستة عشر ريال فقط لا غير      |
| القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب | 160,000,000 ريال                                                                     |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | مائة وستون مليون ريال فقط لا غير                                                     |

## الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

لم يشهد القطاع الإداري نمو في الفترة الماضية بسبب ضعف الطلب من قبل المستثمرين بالإضافة لأوضاع السوق الحالية في ظل تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) والقيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية لذلك فضل بعض الملاك الإحجام 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 الأطلعمة والمشروبات ومتاجر التجزئة ) كما نجد أن المساحات الإدارية في جده بدأ مستقراً 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. و يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. مخاطر عدم تجديد العقود.

2. مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الإشغال.





بيانات العقار

| بيانات العقار      |                                                                                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نوع العقار         | مبنى تجاري سكني مكتبي                                                                               |
| بيانات الملكية     |                                                                                                     |
| اسم المالك         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                                           |
| رقم هوية المالك    | 1010439003                                                                                          |
| رقم الصك           | 720208026201                                                                                        |
| تاريخ الصك         | 1439/10/12                                                                                          |
| رقم رخصة البناء    | 483                                                                                                 |
| تاريخ رخصة البناء  | 1429/02/19                                                                                          |
| رقم محضر التجزئة   | -                                                                                                   |
| تاريخ محضر التجزئة | -                                                                                                   |
| رقم قرار ذرعة      | -                                                                                                   |
| رقم القرار المساحي | --                                                                                                  |
| موقع العقار        |                                                                                                     |
| الدولة             | المملكة العربية السعودية                                                                            |
| المنطقة            | منطقة مكة المكرمة                                                                                   |
| المدينة            | جدة                                                                                                 |
| الموقع العام       | داخل النطاق                                                                                         |
| الحي               | حي الروضة                                                                                           |
| اسم المخطط         | -                                                                                                   |
| رقم المخطط         | -                                                                                                   |
| رقم البلوك         | -                                                                                                   |
| رقم القطعة         | 2/1                                                                                                 |
| رقم الوحدة         | -                                                                                                   |
| إحداثيات الموقع    | N21.56337 E39.16532                                                                                 |
| ملاحظات            | العقار عبارة عن مبنى تجاري سكني مكتبي وحسب الصك ذكر بأنه محطة محروقات مقام عليها مركز سكني بمنافعها |

بيانات الأرض

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| استعمال الأرض حسب النظام | تجاري سكني مكتبي |
| مساحة الأرض حسب الصك     | 10,000.00 م2     |
| شكل الأرض                | مبني             |
| منسوب الأرض              | مستوي            |
| بناء القطعة المجاورة     | مبني             |

| الحدود والأطوال |           |      |            |            |
|-----------------|-----------|------|------------|------------|
| الجهة           | طول الضلع | الحد | عرض الشارع | اسم الشارع |
| شمال            | 100م      | شارع | 12م        | --         |
| جنوبا           | 100م      | شارع | 32م        | --         |
| شرقا            | 100م      | شارع | 12م        | --         |
| غربا            | 100م      | شارع | 12م        | --         |



www.barcode-sa.com



بيانات المبنى والتشطيبات

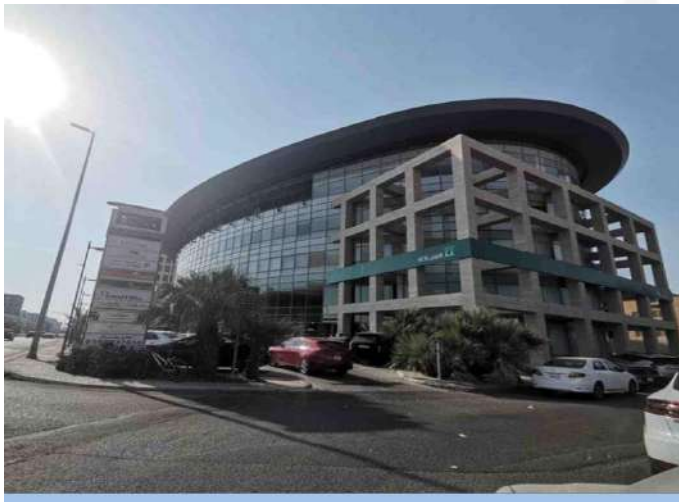
|            |                        |                  |                            |
|------------|------------------------|------------------|----------------------------|
| 1          | القبو                  | خرسانة           | نوع البناء                 |
| 1          | الدور الأرضي           | جيد جدا          | حالة البناء                |
| 1          | الميزانين              | غير شاغر         | شاغريه المبنى              |
| 3          | الأدوار المتكررة       | تجاري سكني مكتبي | استخدام المبنى             |
| ممتاز      | مستوى التشطيب بشكل عام | 13 سنة           | عمر المبنى حسب رخصة البناء |
| جس مستويات | تشطيب الأسقف           | 5 دور            | إجمالي عدد الأدوار         |
| -          | تشطيب الأرضيات         | مركزي            | نوع التكييف                |



أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

|                              |      |
|------------------------------|------|
| نسبة أنجاز البناء والتشطيبات | 100% |
|------------------------------|------|









صورة جوية على مستوى مدينة جدة



صورة جوية على مستوى الأحياء



تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية وتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه. 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 ( 13,014,490 ريال ).
- لم يتم تقدير مصاريف للعقار حيث تم افتراض تحمل المستأجرين للمصاريف.
- الإشغال ( 76 % للسنة الأولى ، و 100 % للسنوات اللاحقة ).
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

|                                                                                 |            | معدل الخصم |            |            |           | معدل الرسملة           |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------------------|
|                                                                                 |            | 8%         |            |            |           | 8%                     |
|                                                                                 | 2026       | 2025       | 2024       | 2023       | 2022      | تاريخ الدفعات          |
| القيمة الاخيرة                                                                  | 5          | 4          | 3          | 2          | 1         | الفترة                 |
| --                                                                              | 13,014,490 | 13,014,490 | 13,014,490 | 13,014,490 | 9,891,012 | صافي التدفقات النقدية  |
| 162,681,125.00                                                                  | --         |            |            |            |           | القيمة الاخيرة         |
| 110,718,040                                                                     | 8,857,443  | 9,566,039  | 10,331,322 | 11,157,828 | 9,158,345 | القيمة الحالية للدفعات |
| 159,789,016 ريال                                                                |            |            |            |            |           | القيمة النهائية        |
| إجمالي قيمة العقار                                                              |            |            |            |            |           |                        |
| 159,789,016 ريال                                                                |            |            |            |            |           | رقما                   |
| مائة وتسعة وخمسون مليوناً وسبعمائة وتسعة وثمانون ألفاً وستة عشر ريال فقط لا غير |            |            |            |            |           | كتابة                  |



فندق أسكوت التحلية

2



فندق أسكوت التحلية



www.barcode-sa.com

فندق أسكوت التحلية

|                                               |               |   |
|-----------------------------------------------|---------------|---|
| فندق                                          | نوع العقار    | 1 |
| 2,025.00 م2                                   | مساحة الأرض   | 2 |
| أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة | أسلوب التقييم | 3 |



## الملخص التنفيذي

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

## ملخص التقرير

|                                    |                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| صاحب الطلب ( العميل )              | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| المستفيد ( مستخدم التقرير )        | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| الغرض من التقييم                   | تقييم دوري للصندوق العقاري                                                             |
| عنوان العقار                       | قطعة رقم (15-16-18) ، جدة ، حي الأندلس ، مخطط رقم: 196 / ب                             |
| نوع العقار                         | فندق                                                                                   |
| مساحة الأرض                        | 2,025.00 م <sup>2</sup>                                                                |
| اسم المالك                         | شركة الرياض للدخل العقاري                                                              |
| رقم الصك                           | 320226008758                                                                           |
| تاريخ الصك                         | 1437/12/03                                                                             |
| نوع الملكية                        | ملكية مطلقة                                                                            |
| أساس القيمة                        | القيمة السوقية                                                                         |
| معايير التقييم                     | معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ( تقييم ) - 2022 |
| أسلوب التقييم                      | أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة                                          |
| تاريخ التعميد                      | 25 / 05 / 2022 م                                                                       |
| تاريخ المعاينة                     | 31 / 05 / 2022 م                                                                       |
| تاريخ نفاذ القيمة                  | 30 / 06 / 2022 م                                                                       |
| القيمة النهائية رقمياً             | 134,300,000 ريال                                                                       |
| القيمة النهائية كتابةً             | مائة وأربعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال فقط لا غير                              |
| القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب | 134,300,000 ريال                                                                       |
| القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب | مائة وأربعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال فقط لا غير                              |



## الافتراضات والافتراضات الخاصة:

وفقا لتعريف المعايير الدولية للتقييم "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة . والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتاد 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 أسعار السوق.
3. التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها.
4. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل.

## العرض والطلب والمخاطر:

يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الإشغال .

بيانات العقار

| نوع العقار         | فندق                      |
|--------------------|---------------------------|
| بيانات الملكية     |                           |
| اسم المالك         | شركة الرياض للدخل العقاري |
| رقم هوية المالك    | 1010439003                |
| رقم الصك           | 320226008758              |
| تاريخ الصك         | 1436/06/24                |
| رقم رخصة البناء    | 32149                     |
| تاريخ رخصة البناء  | 1436/06/24                |
| رقم محضر التجزئة   | -                         |
| تاريخ محضر التجزئة | -                         |
| رقم قرار ذرعة      | -                         |
| رقم القرار المساحي | --                        |
| موقع العقار        |                           |
| الدولة             | المملكة العربية السعودية  |
| المنطقة            | منطقة مكة المكرمة         |
| المدينة            | جدة                       |
| الموقع العام       | داخل النطاق               |
| الحي               | حي الأندلس                |
| اسم المخطط         | --                        |
| رقم المخطط         | 196 / ب                   |
| رقم البلوك         | --                        |
| رقم القطعة         | 15-16-18                  |
| رقم الوحدة         | --                        |
| إحداثيات الموقع    | N21.55511 E39.17240       |



بيانات الأرض

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| تجاري سكني مكتبي | استعمال الأرض حسب النظام |
| 2,025.00 م2      | مساحة الأرض حسب الصك     |
| منتظم            | شكل الأرض                |
| مستوى            | منسوب الأرض              |
| مبني             | بناء القطعة المجاورة     |

| الحدود والأطوال |           |                  |            |                          |
|-----------------|-----------|------------------|------------|--------------------------|
| الجهة           | طول الضلع | الحد             | عرض الشارع | اسم الشارع               |
| شمال            | 25م       | شارع             | 40م        | الأمير محمد بن عبدالعزيز |
| جنوبا           | 25م       | قطعة رقم 20      | -          | -                        |
| شرقا            | 81م       | قطعة رقم 14 - 17 | -          | -                        |
| غربا            | 81م       | شارع             | 20م        | -                        |





بيانات المبنى والتشطيبات

|                          |                        |            |                         |
|--------------------------|------------------------|------------|-------------------------|
| 1                        | القبو                  | خرسانة     | نوع البناء              |
| 1                        | الدور الأرضي           | جيد جدا    | حالة البناء             |
| 1                        | الميزانين              | غير شاغر   | شاغريه المبنى           |
| 14                       | الأدوار المتكررة       | تجاري سكني | استخدام المبنى          |
| ممتاز                    | مستوى التشطيب بشكل عام | 6 سنوات    | عمر المبنى حسب المعاينة |
| جس مستويات               | تشطيب الأسقف           | 16 دور     | إجمالي عدد الأدوار      |
| موكيت، رخام مقاسات عادية | تشطيب الأرضيات         | مركزي      | نوع التكييف             |



أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

|                              |      |
|------------------------------|------|
| نسبة أنجاز البناء والتشطيبات | 100% |
|------------------------------|------|

صور العقار







صورة جوية على مستوى الأحياء



صورة جوية على مستوى مدينة جدة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية وتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع إلى 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 وباقي السنوات 100 % ).
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

|                                                           |            | معدل الخصم |            |            |            | معدل الرسملة           |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
|                                                           |            | %8         |            |            |            | %8                     |
|                                                           | 2026       | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       | 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         |
| 91,878,732                                                | 7,350,299  | 7,938,322  | 8,573,388  | 9,259,259  | 9,300,000  | القيمة الحالية للدفعات |
| ريال 134,300,000                                          |            |            |            |            |            | القيمة النهائية        |
| إجمالي قيمة العقار                                        |            |            |            |            |            |                        |
| ريال 134,300,000                                          |            |            |            |            |            | رقما                   |
| مائة وأربعة وثلاثون مليوناً وثلاثمائة ألف ريال فقط لا غير |            |            |            |            |            | كتابة                  |



# مؤشرات الصندوق

| * العقار                                                 | القيمة / ريال  |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| 1 ذي ريز دنس                                             | 213,200,000.00 |
| 2 فيفيندا                                                | 48,750,000.00  |
| 3 فندق فندق جي دبليو ماريوت وأكاديمية الاتصالات السعودية | 869,329,121    |
| 4 الجامعة السعودية الإلكترونية                           | 150,000,000.00 |
| 5 أبراج الفرسان                                          | 94,400,000.00  |
| 6 برج العليا 1                                           | 76,470,000.00  |
| 7 مركز الازدهار التجاري                                  | 41,900,000.00  |
| 8 مركز التميز                                            | 61,560,000.00  |
| 9 مبنى الرائد - هيئة السياحة                             | 184,440,000    |
| 10 فندق أسكوت كورنيش الخبر                               | 246,361,850    |
| 11 أبراج أنسام الشاطئ                                    | 112,418,204    |
| 12 مجمع أمنية التجاري                                    | 160,000,000    |
| 13 فندق أسكوت التحلية                                    | 134,300,000    |



عنوان المخطط

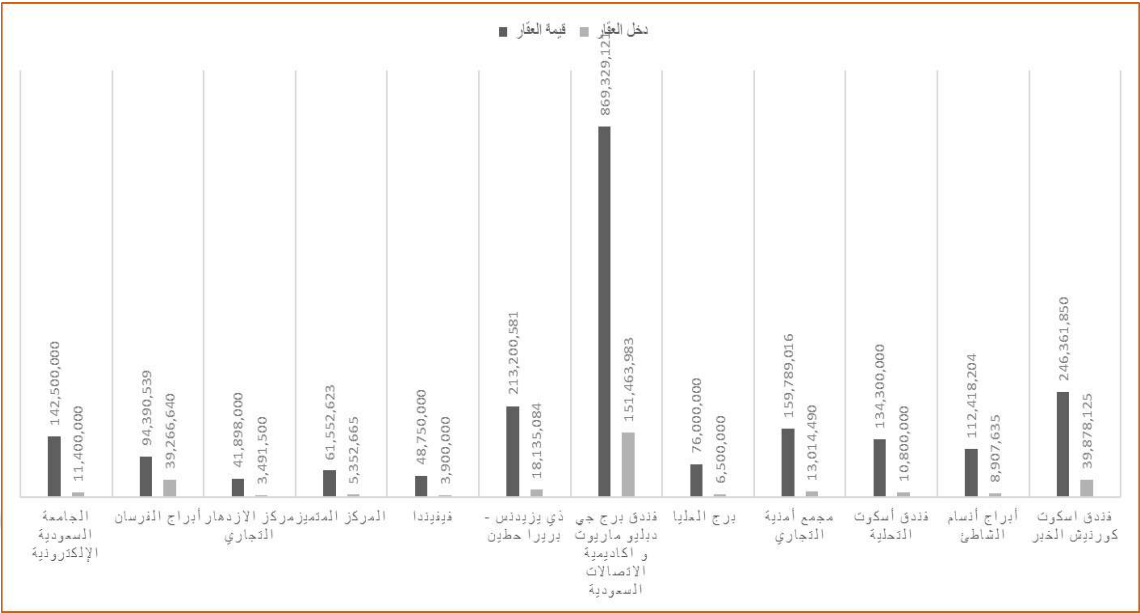
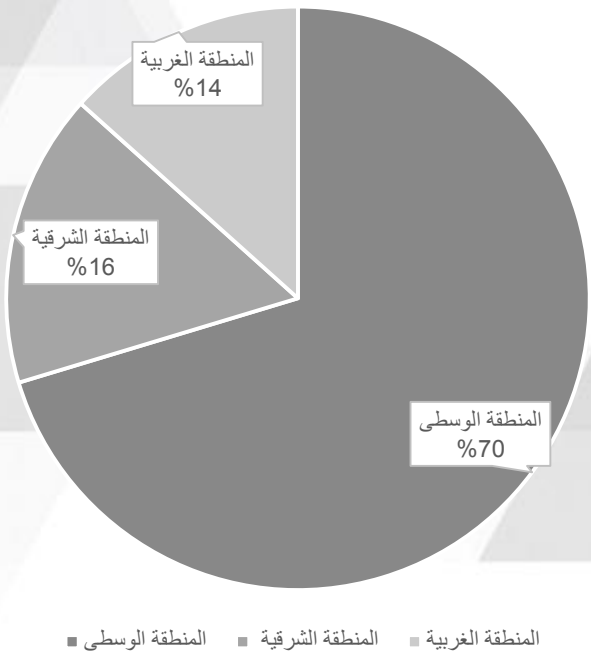
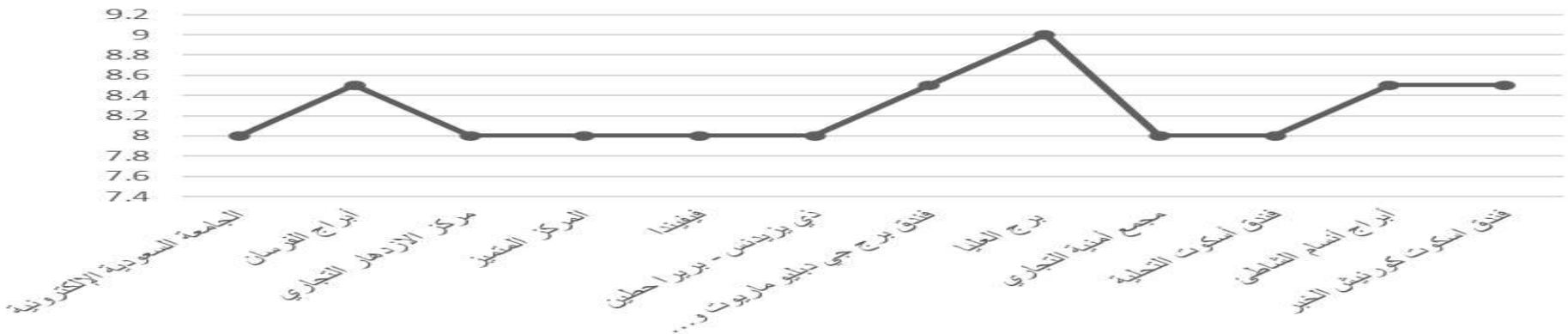


Chart Title



## الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

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

نحن على ثقة بأننا قد أجرينا التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية ،

وفي حال وجود أي استفسارات نأمل منكم التواصل من خلال أحد عناوين أدناه .

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان  
جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ  
المنطقة الشرقية :

الخير - شارع الأمير فيصل بن فهد ( شارع البيبسي )

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

نهاية التقرير .