



مقدم من :



شركة باركود المحدودة

الرياض، تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

T (966) 1 4000111 F (966) 1 4000222

P.O. Box : 8832 Riyadh 11492

تقييم : أصول منقولة وغير منقولة

تقارير تقييم صندوق الرياض ريت : (30306720181 – 30304720181 – 30310720181 – 30309720181 – 30308720181 – 30307720181
– 30303720181 – 30313720181 – 30312720181 – 30311720181)

صالح: شركة الرياض المالية



تقرير تقييم : مبني تجاري سكني مكتبي

Omnia

لصالح : شركة الرياض المالية

رقم التقرير : 30303720181

التاريخ : 2018/07/08 م

مقدم من :



شركة باركود المحدودة
BARCODE COMPANY LTD.

الرياض، تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
T (966) 1 4000111 F (966) 1 4000222
P. O. Box : 8832 Riyadh 11492

تقييم : أصول منقولة وغير منقولة



مقدمة :

بناء على تعليمكم لشركة باركود بتاريخ 02/07/2018 م لتقدير مني تجاري سكني مكتبي في جدة للصك رقم (720208026201) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسب للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . وبعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

1 - صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض المالية

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض المالية

3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة الرياض للدخل العقاري

4 - غرض التقييم : كلف العميل (شركة الرياض المالية) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لنطير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 02/07/2018 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/07/08 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة الرسملة المباشرة
أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية

وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر 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 إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتمد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني .

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

لم تطلع باركود على الصك للأصل موضوع التقييم ، وسيتم الاعتماد على معلومات الصك الواردة من العميل ، ونحن نفترض صحتها ونخلِّي مسؤوليتنا من كل ما ينافيها .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري سكني مكتبي

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إسلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

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 بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها ، 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 الإطلاع عليها .

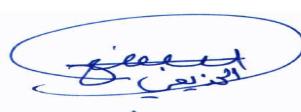
14 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع

بطاقة العضوية

الاسم

	 سلطان بن أحمد الحذيفي 1220000056	سلطان بن أحمد الحذيفي 1220000056
	 صالح محمد الريمي 1220000123	صالح محمد الريمي 1220000123
	 حسان عبد القادر عتيق 1210000054	حسان عبد القادر عتيق 1210000054

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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

1 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ على الدخل

2 - افتراض استمرار عقود الإيجار حتى إنتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة

3 - تم اعتماد بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل

4 - تم افتراض نسبة صيانة وتشغيل 5 %

5 - نسبة الإشغال بالعقارات 95 %

العرض والطلب والمخاطر :

لم يشهد القطاع الإداري نمواً في الفترة الماضية بسبب ضعف الطلب من قبل المستثمرين بالإضافة لأوضاع السوق الحالية لذلك فضل بعض المالك الإلتحام عن ضخ المزيد من رؤوس الأموال في المشروعات حين تحسن أوضاع السوق ، وعليه نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تراجع في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإشغال ومتوسط سعر التأجير .

أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات الإدارية في جده بدأً مستقراراً عند مساحة مليون متر مربع تقريباً من الإجمالي للمساحات التأجيرية ومن المنتظر إنجاز ما يقارب 49000 متر مربع من المساحات الإدارية بعدد من المباني على مستوى مدينة جده وهي (مركز إبراهيم الواقع على طريق الملك عبد العزيز بالإضافة لبرج راندا وجاء من أبراج ليبيان على طريق الأمير سلطان و مركز الزقزوقي التجاري على طريق الملك عبد الله) .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1 - مخاطر عدم تجديد العقود

2 - مخاطر زيادة تكاليف التشغيل نظراً لتصاعد الرسوم الحكومية

3 - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الإشغال

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

شركة الرياض المالية	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض المالية	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
جدة ، حي الروضة ، مخطط رقم - ، قطعة رقم 1 / 2	عنوان العقار
مبني تجاري سكني مكتبي	نوع العقار
2م 10,000.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
720208026201	رقم الصك
1439/10/12	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2018/07/02 م	تاريخ التعميد
2018/07/04 م	تاريخ المعاينة
2018/07/08 م	تاريخ القيمة
189,372,113 ريال	القيمة النهائية رقمًا
مائة وتسعة وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وسبعون ألف ومائة وثلاثة عشر ريال	القيمة النهائية كتابة

ملاحظات :

بيانات العقار

مبني تجاري سكني مكتبي

نوع العقار

ملاحظات

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

720208026201

رقم الصك

1439/10/12

تاريخ الصك

غير متوفر

رقم رخصة البناء

غير متوفر

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

-

رقم القرار المساحي

ملاحظات

موقع العقار

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

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة مكة المكرمة

المنطقة

جدة

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الروضة

الحي

-

اسم المخطط

-

رقم المخطط

-

رقم البلوك

2 / 1

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N21.56343 E39.16531

إحداثيات الموقع

باركود
BARCODE

8 من 15

صفحة

م 2018/07/08

التاريخ

30303720181

رقم التقرير

966 1 4000111

بيانات الأرض

تجاري سكني مكتبي

استعمال الأرض حسب النظام

2 م 10,000.00

مساحة الأرض حسب
الصك

منتظم

شكل الأرض

مستوى

منسوب الأرض

مبني

بناء القطعة المجاورة

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الصلع	الجهة
-	م 12	شارع	م 100	شمالا
الروضة	م 12	شارع	م 100	جنوبا
-	م 12	شارع	م 100	شرقا
-	م 12	شارع	م 100	غربا

- ملاحظات



باركود
BARCODE

9 من 15

صفحة

2018/07/08 م

التاريخ

30303720181

رقم التقرير

966 1 4000111

بيانات المبني والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبني
3	الأدوار المتكررة	تجاري سكني مكتبي	استخدام المبني
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	25,459 م	مساحة البناء حسب
جبس مستويات بلاط, رخام أواح كبيرة, رخام +	تشطيب الأسقف	10 سنوات	عمر المبني حسب المعاينة
مركري	تشطيب الأرضيات		
	نوع التكييف	5 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبني

مصاعد	سلام كهربائية	نظام إنذار حرائق	نظام إطفاء حرائق	نظام تحلية مياه	مولادات كهربائية
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
تقريبا حسب نوعية التشطيب	100 % تقريبا

ملحوظات



وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفّر	متوفّر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفارة
	✓	الرصف
	✓	الإتاراة
	✓	التشجير
	-	أخرى

الخدمات المتوفّرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر
ملاحظات			



باركود
BARCODE

966 1 4000111

11 من 15

صفحة

2018/07/08 م

التاريخ

30303720181

رقم التقرير

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الأحياء



صورة جوية على مستوى مدينة جدة



مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الأرض	نوع العقار	م
- عرض للإيجار سوم	1,000	0	100	1	عارض	1
- عرض للإيجار سوم	1,200	0	180	2	عارض	2
- عرض للإيجار سوم	1,400	0	350	3	عارض	3
- عرض للإيجار سوم	900	0	180	4	شقة مكتبية	4
- عرض للإيجار سوم	800	0	630	5	شقة مكتبية	5
- عرض للإيجار سوم	750	0	165	6	شقة مكتبية	6
- عرض للإيجار سوم	800	0	172	7	شقة مكتبية	7



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفه بمتوسط 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%

* الشواغر المستديمة

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة 5 %

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة :

15,737,295 ريال

* إجمالي المصاريف

تم تقييم إجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقييم إجمالي قيمة المصاريف :

747,521.500 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 14,202,909 ريال

* نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتاسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقييمه بنسبة 7.5 %

ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	15,737,295 ريال
نسبة الشواغر	% 5
قيمة نسبة الشواغر	786,865 ريال
الدخل الفعال	14,950,430 ريال
إجمالي المصاريف	747,522 ريال
صافي الدخل	14,202,909 ريال
معدل الرسملة	% 7.5
سنوات استرداد رأس المال	13 سنة
رقمًا	189,372,113 ريال
إجمالي القيمة	كتابة

مائة وتسعة وثمانون مليون وثلاثمائة واثنان وسبعون ألف ومائة وثلاثة عشر ريال و ثلاثة وثلاثون هلة فقط لا غير



خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمى باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الموقع من قبل فريق باركود .

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :
920005564

نهاية التقرير .



تقرير تقييم : برج

Burj Rafal

لصالح : شركة الرياض المالية

رقم التقرير : 30304720181

التاريخ : 2018/07/08 م

مقدم من :



شركة باركود المحدودة
BARCODE COMPANY LTD.

الرياض. تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
T (966) 1 4 000111 F (966) 1 4 000222
P. O. Box : 8832 Riyadh 11492

تقييم : أصول منقولة وغير منقولة



مقدمة :

بناء على تعليمكم لشركة باركود بتاريخ 02/07/2018 م لتقدير برج في الرياض للصك رقم (متعدد) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإسناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسب للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

1 - صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض المالية

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض المالية

3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة درة الضاحية للتطوير العقاري

4 - غرض التقييم : كلف العميل (شركة الرياض المالية) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لنقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 02/07/2018 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/07/08 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة التكلفة أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر القيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية

وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر 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 إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتمد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني .

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إسلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية تحفظ 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 بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومحركات هذا التقرير وكتمانها ، ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير ، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبه وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .

14 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع

بطاقة العضوية

الاسم



عبد الكريم أبانمي

1210000001



سلطان بن أحمد الحذيفي

1220000056

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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

- 1 - تم تقييم جزء من العقار حي 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 - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل بعد مراجعة منطقتيها مع اسعار السوق
- 3 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ على الدخل
- 4 - الكمبنيسيكي هي المشغل للفندق
- 5 - الدخل الفعلى الوارد من العميل للمكاتب والمعارض 6,508,157 ريال
- 6 - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها
- 7 - تم افتراض استمرارية عقود الاجار للمعارض حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
- 8 - تم افتراض أن المالك لديه الحرية في نقل الجزء الخاضع للتقييم من البرج

العرض والطلب والمخاطر :

ضمن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث نلاحظ تزايد فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه ، ويترقب في مدينة الرياض بدء أعمال البناء للمدينة الترفيهية التي أعلن عنها ضمن مشروع القديمة والتي تقع جنوب غرب الرياض على مساحة ٣٣٤ كيلو متر مما سيزيد الطلب على قطاع الفندقية ، وأيضاً نتوقع تأثير قرار إلغاء نشاط الشقق المفروشة على الشوارع التجارية داخل الأحياء على نقص العرض على المدى القصير والمتوسط بعد انتهاء المهلة المقررة للإلغاء .
أما عن زيادة حجم المعروض من المشاريع الفندقية تحت الإنشاء نجد عدد من الفنادق المرتقبة من بين أبرزها فندق الهيلتون المجاور لأبراج غرانطة وفندق هيلتون ومونبيك الواقعة على الدائري الشمالي بالقرب من المركز المالي وفندق كراون بلازا الواقع ضمن البوابة الاقتصادية .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

- 1 - مخاطر فسخ العقود مع المستأجرين أو مع المشغل للفندق
- 2 - زيادة تكاليف التشغيل نظراً لتصاعد الرسوم الحكومية
- 3 - مخاطر إنخفاض الدخل عند تغير نسب الاشغال بسبب تباطؤ حجم الطلب
- 4 - مخاطر المستأجر الواحد للمكاتب حيث أن شركة STC مستأجر بنسبة 100 %

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض المالية
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض المالية
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	الرياض ، حي الصحافة ، مخطط رقم 1863 / أ ب ، قطعة رقم 2121 / أ
نوع العقار	برج
مساحة الأرض	21,106.00 م ²
اسم المالك	شركة درة الضاحية للتطوير العقاري
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	1439/10/27
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم الدولي (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017	معايير التقييم الدولي (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التكلفة
تاريخ التعميد	2018/07/02 م
تاريخ المعاينة	2018/07/05 م
تاريخ القيمة	2018/07/08 م
القيمة النهائية كتابة	709,547,259 ريال
القيمة النهائية رقمًا	سبعمائة وتسعه مليون وخمسمائة وسبعة وأربعون ألف ومنتان وثمانية وخمسون ر

ملاحظات :

بيانات العقار

برج

نوع العقار

ملاحظات

** رخصة البناء المستلمة هي رخصة تعديل مخططات البناء

** تم اعتماد أرقام الصكوك وتاريخه حيث أن الصكوك متعددة للعقار المراد تقييمه لملكيةجزئية من الدور الأرضي إلى الدور الثالث والعشرين.

** الجزء الخاضع للتقييم هو جزء من البرج نطاقاً من الدور الأرضي وحتى الدور الثالث والعشرين.

بيانات الملكية

شركة درة الضاحية للتطوير العقاري	اسم المالك
1010927728	رقم هوية المالك
متعدد	رقم الصك
1439/10/27	تاريخ الصك
1431/14487	رقم رخصة البناء
1435/07/06	تاريخ رخصة البناء
-	رقم محضر التجزئة
--	تاريخ محضر التجزئة
-	رقم قرار ذرعة
-	رقم القرار المساحي

ملاحظات

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

تجاري	استعمال الأرض حسب النظام
21,106.00 م ²	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والأطوال

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

* الحدود والأطوال حسب رخصة البناء

ملحوظات



باركود
BARCODE

8 من 14

صفحة

2018/07/08 م

التاريخ

30304720181

رقم التقرير

966 1 4000111

بيانات المبني والتشطيبات

نوع البناء	خرسانة	القبو	1
حالة البناء	ممتاز	الدور الأرضي	1
شاغرية المبني	غير شاغر	الميزانيين	0
استخدام المبني	تجاري سكني مكتبي	الأدوار المتكررة	63
مساحة البناء حسب رخصة البناء	181,654 م	مستوى التشطيب بشكل عام	ممتاز
عمر المبني حسب رخصة البناء	5 سنوات	تشطيب الأسقف	جبس + دهان
إجمالي عدد الأدوار	64 دور	تشطيب الأرضيات	رخام + بورسلان
		نوع التكييف	مركزي

خدمات المبني

مصاعد	سلام كهربائية	نظام إنذار حرائق	نظام إطفاء حرائق	نظام تحلية مياه	مولادات كهربائية
✓	✓	✓	✓	✓	✓

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
من 0 إلى 0 تقريراً حسب نوعية التشطيب	100 % تقريراً

ملاحظات



وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفّر	متوفّر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفارة
	✓	الرصيف
	✓	الإتاراة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفّرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر
ملاحظات			



باركود
BARCODE

10 من 14

صفحة

2018/07/08 م

التاريخ

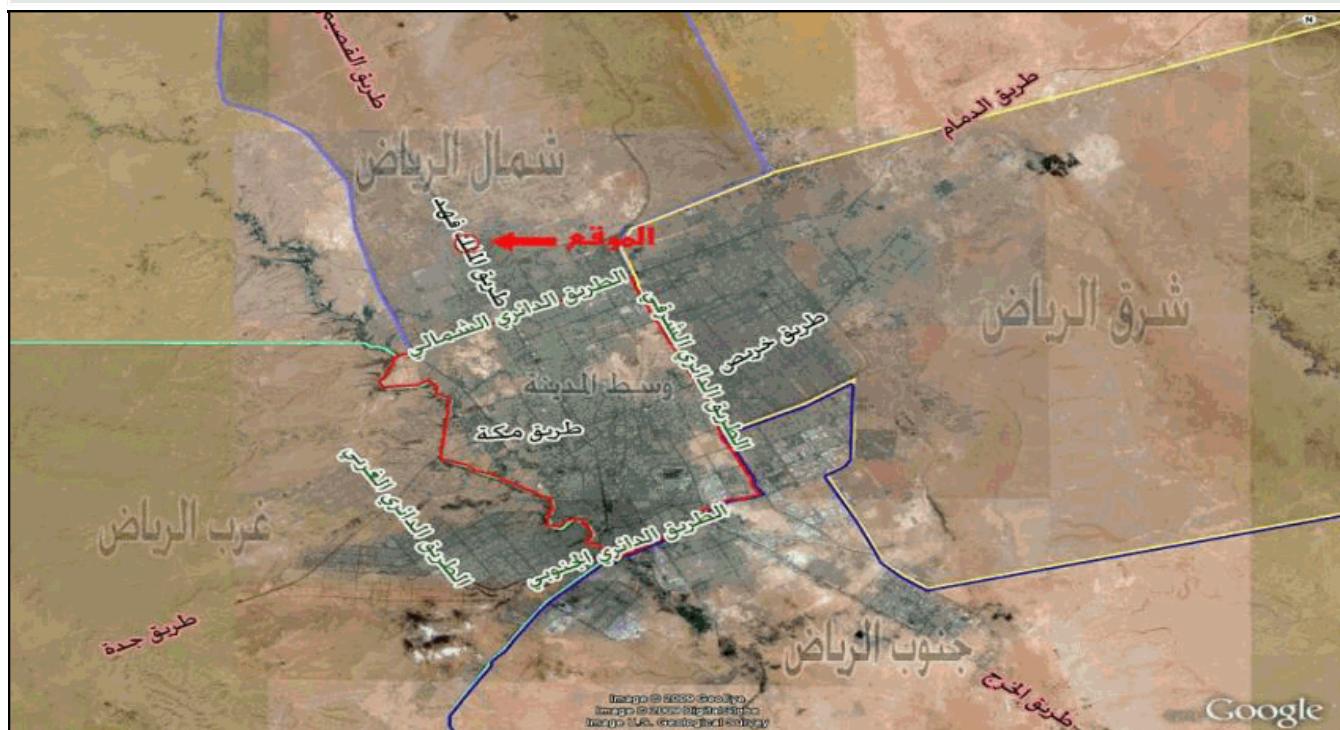
30304720181

رقم التقرير

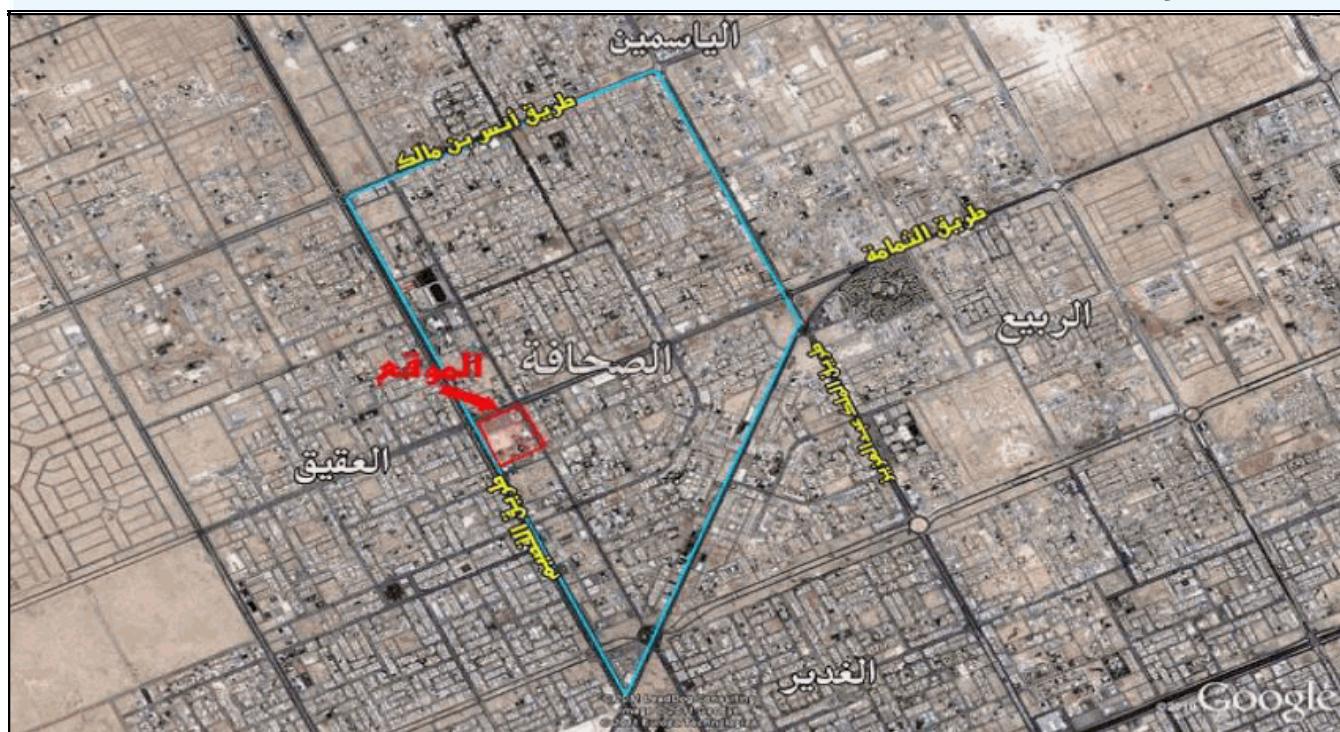
صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى مدينة الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

نوع العقار	مساحة الأرض	م	الإجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	ملاحظات
1 برج	10,895	850,000,000	0	عرض للبيع - سوم	دخل الحالي / 45 مليون	الدخل المتوقع بعد اكمال التأجير / من 60 مليون الى 70 مليون ، عدد الأدوار 58 دور متكرر
2 برج	2,400	100,000,000	0	عرض للبيع - سوم	برج عدد 10 أدوار و2 بدور	مؤجر بـ 10 مليون سوم سابق بـ 125 مليون % ملاحظة / تم تخفيض الاجارات من 10 % الى 15 %
3 برج	3,000	45,000,000	0	عرض للبيع - سوم	برج على العليا بعدد 8 أدوار و2 بدور مقابل نادي الشباب	مؤجر بـ 4,500,000 ريال السوم قديم / 55,400,000 ريال قيمة عقد التأجير للبرج / بـ 15 مليون
4 برج	4,000	200,000,000	0	عرض للبيع - سوم	غرف فندقية للايجار اليومي	عرض للايجار - حد
5 شقة	0	1,500	0	عرض للايجار - حد	غرف فندقية للايجار اليومي	عرض للايجار - حد
6 شقة	0	1,300	0	عرض للايجار - حد	غرف فندقية للايجار اليومي	عرض للايجار - حد
7 شقة	0	1,400	0	عرض للايجار - حد	غرف فندقية للايجار اليومي	عرض للايجار - حد
8 شقة	0	1,600	0	عرض للايجار - حد	غرف فندقية للايجار اليومي	عرض للايجار - حد
9 شقة	0	800	0	عرض للايجار - حد	غرف فندقية للايجار اليومي	عرض للايجار - حد
10 شقة	0	1,000	0	عرض للايجار - حد	غرف فندقية للايجار اليومي	



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)

تقدير القيمة

DCF تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوسيعه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواigher في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه ، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل أن متوسط الأشغال للفندق 60 % ومتوسط السعر اليومي للغرفة 770 ريال

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات التالية

إجمالي الدخل
هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال للفندق 53 % لسنة 2018 و 59 % لسنوات 2019 و 2020 و 62 % لسنوات 2021 - 2022 - 2023 ، و نسبة إشغال للمعارض والمكاتب 100 % حيث تم افتراض الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مطابقتها مع بيانات السوق

نسبة الشواigher المستديمة
تم افتراض شاigher مستديم بالفندق بنسبة متوسطة : 30.7 % وللمعارض والمكاتب 4.66 بالمئة

اجمالي المصروفات
تم تقدير إجمالي المصروفات حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار

معدل الرسملة لقيمة الأخيرة	معدل الخصم	معدل النمو المستدام	معدل الرسملة
% 8.50	% 9.50	% 1.00	% 8.50
2024/01/01	2024/01/01	2022/01/01	2021/01/01
2020/01/01	2019/01/01	2020/01/01	2019/01/01
القيمة الأخيرة	6	5	4
-	65,272,478	64,626,216	63,179,630
صافي التدفقات النقدية	58,003,892	56,491,269	48,080,570
767,911,508			القيمة الأخيرة
445,388,675	37,858,037	42,976,434	45,615,693
القيمة الحالية للدفعات	45,417,047	47,961,087	44,330,286
			القيمة النهائية
			709,547,259

إجمالي قيمة العقار

سبعمائة وتسعة مليون وخمسمائة وسبعة وأربعون ألف ومنتان وثمانية وخمسون
ريال و تسعة وستون هلة فقط لا غير

709,547,259



خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمى باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الموقع من قبل فريق باركود .

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :
920005564

نهاية التقرير .



تقرير تقييم : مبني تجاري مكتبي
Saudi Electronic University

لصالح : شركة الرياض المالية

رقم التقرير : 30306720181

التاريخ : 2018/07/08 م

مقدم من :



شركة باركود المحدودة
BARCODE COMPANY LTD.

الرياض. تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
T (966) 1 4000111 F (966) 1 4000222
P. O. Box : 8832 Riyadh 11492

تقييم : أصول منقولة وغير منقولة



مقدمة :

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 02/07/2018 م لتقييم مني تجاري مكتبي في الرياض للصك رقم (غير واضح) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

1 - صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض المالية

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض المالية

3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة الرياض للدخل العقاري

4 - غرض التقييم : كلف العميل (شركة الرياض المالية) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لنقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 02/07/2018 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/07/08 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة الرسملة المباشرة
أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية

وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر 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 إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتمد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني .

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إسلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية تحفظ 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 بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومحركات هذا التقرير وكتمانها ، ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير ، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبه وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .

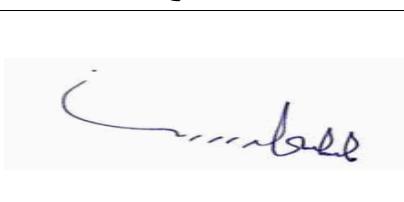
14 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع

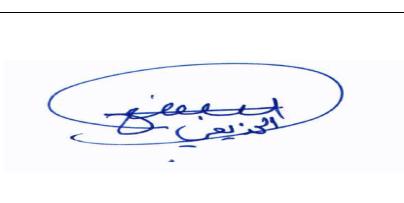
بطاقة العضوية

الاسم



عبد الكريم أبانمي

1210000001



سلطان بن أحمد الحذيفي

1220000056

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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

- 1 - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها
- 2 - لم يتم إحتساب مصاريف الصيانة حيث تم إفتراض أن المستأجر سوف يتحملها
- 3 - تم إعتماد بيانات الدخل الواردة من العميل وتم مراجعة منطقتها حسب السوق
- 4 - استمرار عقد الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة

العرض والطلب والمخاطر :

لا يزال الطلب على القطاع المكتبي منخفض والشاغر من المساحات المكتبية أكثر ويلاحظ انخفاض في سعر المتر التأجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على المساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديداً المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتتنوع مصادر الدخل للمملكة - قرار السماح بقيادة المرأة للسيارة. - دعم المنشاءات الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز ١٤٤ ألف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام ٢٠١٨م بعد إنجاز ما يقارب ٦٦٠ متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاد - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاي جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء . - التنافس في أسعار التأجير . - زيادة في العرض. - زيادة في نسب الشواغر. - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة . - القرب والبعد من المترو. - وجود مساحات أكبر لمواقد السيارات. - توفر بعض المرافق الجاذبة مثل فنادق الخمس نجوم .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1 - مخاطر فسخ العقد

2 - مخاطر العقد الواحد حيث ان العقار مؤجر لجهة واحدة

3 - تباطؤ حجم الطلب على القطاع المكتبي

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

شركة الرياض المالية	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض المالية	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الرياض ، حي الربيع ، مخطط رقم 1637/ك ، قطعة رقم أنظر الملاحظات	عنوان العقار
مبني تجاري مكتبي	نوع العقار
2م 14,210.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
غير واضح	رقم الصك
1439/10/26	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2018/07/02 م	تاريخ التعميد
2018/07/03 م	تاريخ المعاينة
2018/07/08 م	تاريخ القيمة
150,000,000 ريال	القيمة النهائية رقمًا
مائة وخمسون مليون ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابة

ملاحظات :

بيانات العقار

مبني تجاري مكتبي

نوع العقار

ملاحظات

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
1010439003	رقم هوية المالك
غير واضح	رقم الصك
1439/10/26	تاريخ الصك
غير واضح	رقم رخصة البناء
1431/04/05	تاريخ رخصة البناء
-	رقم محضر التجزئة
--	تاريخ محضر التجزئة
-	رقم قرار ذرعة
-	رقم القرار المساحي

ملاحظات

موقع العقار

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

المملكة العربية السعودية	الدولة
منطقة الرياض	المنطقة
الرياض	المدينة
داخل النطاق	الموقع العام
حي الربيع	الحي
-	اسم المخطط
1637 ك	رقم المخطط
82	رقم البلوك
انظر الملاحظات	رقم القطعة
-	رقم الوحدة
N24.79384 E46.67625	إحداثيات الموقع

بيانات الأرض

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

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الصلع	الجهة
-	15 م	شارع	203 م	شمالا
الامير سعود بن محمد بن مقرن	80 م	خط الأبراج	203 م	جنوبا
ابي بكر الصديق	60 م	شارع	70 م	شرقا
-	8 م	شارع	70 م	غربا

ملاحظات



بيانات المبني والتشطيبات

نوع البناء	خرسانة	القبو	1
حالة البناء	جيد	الدور الأرضي	1
شاغرية المبني	غير شاغر	الميزانيين	0
استخدام المبني	تعليمي	الأدوار المتكررة	1
مساحة البناء حسب رخصة البناء	30,099 م	مستوى التشطيب بشكل عام	جيد
عمر المبني حسب رخصة البناء	3 سنوات	تشطيب الأسقف	جبس مستويات
إجمالي عدد الأدوار	2 دور	تشطيب الأرضيات	-
		نوع التكييف	سبيلت وحدات

خدمات المبني

مصاعد سلام كهربائية نظام إنذار حرائق نظام إطفاء حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	من	إلى	0	100 % تقريباً	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
تقريباً حسب نوعية التشطيب			0		
ملاحظات					



وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفّر	متوفّر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفارة
	✓	الرصف
	✓	الإتاراة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفّرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر
ملاحظات			



باركود
BARCODE

10 من 14

صفحة

2018/07/08 م

التاريخ

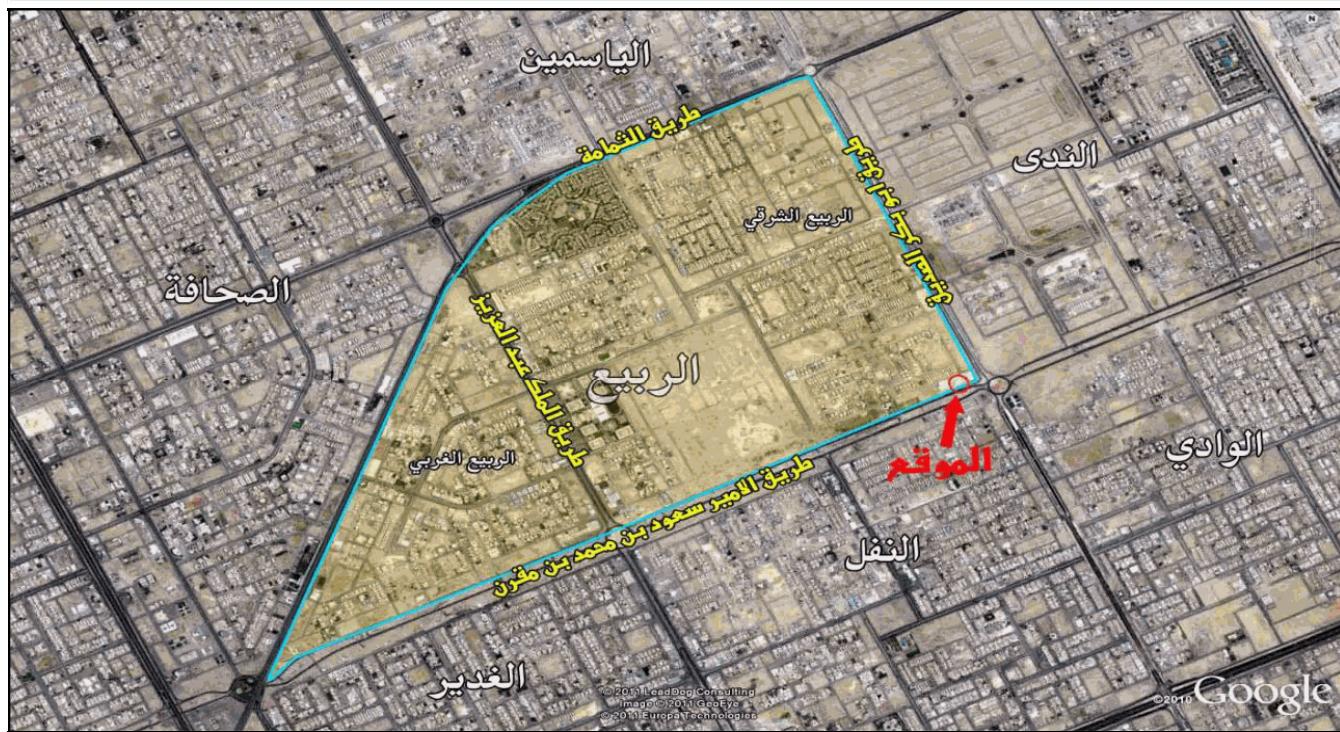
30306720181

رقم التقرير

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء

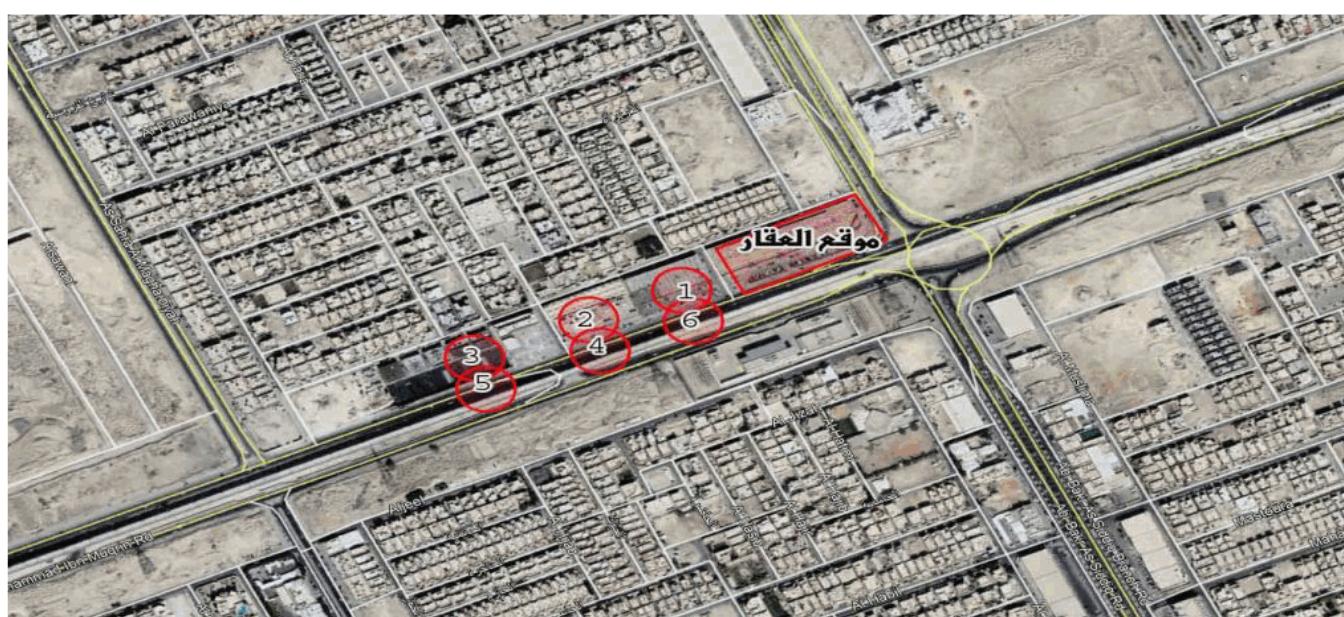


صورة جوية على مستوى مدينة الرياض

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

م	نوع العقار	مساحة الأرض	إجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	ملاحظات
1	شقة مكتبية	126	75,600	600	عرض للايجار - حد مكاتب للايجار	
2	شقة مكتبية	130	58,500	450	عرض للايجار - حد مكاتب للايجار	
3	شقة مكتبية	200	80,000	400	عرض للايجار - حد مكاتب للايجار	
4	شقة مكتبية	100	65,000	650	عرض للايجار - حد مكاتب للايجار	
5	شقة مكتبية	110	66,000	600	عرض للايجار - حد مكاتب للايجار	



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتجهيز أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفته بمتوسط 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 بأسعار السوق

* **الشواغر المستديمة**

لم يتم افتراض شاغر مستديم حيث أن العقار مؤجر بعقد واحد بنسبة: 0%

* الدخل الفعال

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

* **إجمالي المصاريف**

لم يتم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حيث تم افتراض أن المستأجر سوف يتحمل المصاريف حيث تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف : 0.000 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 يتاسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة: 8%

ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	12,000,000 ريال
نسبة الشواغر	% 0
قيمة نسبة الشواغر	0 ريال
الدخل الفعال	12,000,000 ريال
إجمالي المصاريف	0 ريال
صافي الدخل	12,000,000 ريال
معدل الرسملة	% 8
سنوات استرداد رأس المال	13 سنة
رقمًا	150,000,000 ريال
إجمالي القيمة	كتابة
كتابة	مائة وخمسون مليون ريال فقط لا غير



خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمى باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الموقع من قبل فريق باركود .

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :
920005564

نهاية التقرير .



تقرير تقييم : مبني تجاري سكني مكتبي

AlShatea Towers

لصالح : شركة الرياض المالية

رقم التقرير : 30307720181

التاريخ : 2018/07/11 م

مقدم من :



شركة باركود المحدودة
BARCODE COMPANY LTD.

الرياض. تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
T (966) 1 4000111 F (966) 1 4000222
P. O. Box : 8832 Riyadh 11492

تقييم : أصول منقولة وغير منقولة



مقدمة :

بناء على تعليمكم لشركة باركود بتاريخ 02/07/2018 م لتقدير مني تجاري سكني مكتبي في الدمام للصك رقم (230114004659) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإسناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسب للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

1 - صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض المالية

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض المالية

3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة الرياض للدخل العقاري

4 - غرض التقييم : كلف العميل (شركة الرياض المالية) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لنطير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 02/07/2018 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/07/11 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة الرسملة المباشرة
أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية
وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :
"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر 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 إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتمد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني .

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري سكني مكتبي

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إسلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

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 بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها ، 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 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع

بطاقة العضوية

الاسم

عبد الكريم أبانمي

1210000001



ماجد الغامدي

1210001119

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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

- 1 - استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتتجديدها فترة مماثلة
- 2 - تم اعتماد المساحة والحدود والاطوال حسب البيانات المقدمة من العميل
- 3 - تم تقدير مساحة البناء لعدم توفر رخصة البناء
- 4 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ على الدخل
- 5 - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مراجعة منطقتها مع السوق
- 6 - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها

العرض والطلب والمخاطر :

لم يشهد القطاع المكتبي نمواً في الفترة الماضية بسبب ضعف الطلب من قبل المستثمرين بالإضافة لأوضاع السوق الحالية لذلك فضل بعض المالك الإحجام عن ضخ المزيد من رؤوس الأموال في المشروعات حين تحسن أوضاع السوق ، وعليه نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تراجع في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإشغال ومتوسط سعر التأجير.

أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات الإدارية في الدمام زادات في الفترة السابقة حيث تم إنجاز ما يقارب من 119 ألف متر مربع من إجمالي المساحات التأجيرية ، مما زاد من المساحات التأجيرية القابلة للتأجير بحوالي 870 ألف متر مربع ، ويتوقع أن يصل إجمالي المساحات القابلة للتأجير بنهاية عام 2018م إلى 90 ألف متر مربع في حال إنجاز المشروعات الجاري تنفيذها وفق الجدول الزمني المقرر.

وبالنظر للعرض والطلب للقطاع السكني في المنطقة الشرقية حيث يعاني القطاع من عدم كفاية العرض ولايزال السوق عاجزاً عن توفير الوحدات السكنية المطلوبة.
أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أنه تم إنجاز 7 آلاف وحدة سكنية تقريراً على مستوى مدينة الدمام عبارة عن فلل وشقق سكنية ، وابرز المشاريع التي تم إنجازها في الفترة السابقة مشروع الضواحي وبرج بن سلطان السكني ومشروع فلل جمان ومشروع الفرسان ومن المتوقع إنجاز 7 آلاف وحدة سكنية أخرى خلال عام 2018م وابرز هذه المشاريع هي (مشروع الفرسان وبرج السواري السكني وجراند ريزدنس وبرج 2-3 في ابراج سرايا العليا ومجمع المروج السكني ومشروع ايوان المعالي والسعيد جاردنز) بالإضافة لوجود مشاريع ومنتجات خاصة لوزارة الإسكان ومن المقرر تسليمها خلال عام 2018م.

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

- 1 - مخاطر فسخ العقود

- 2 - مخاطر إنخفاض الدخل نظراً لتباطئ حجم الطلب بسبب وفرة العروض للقطاع المكتبي

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

شركة الرياض المالية	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض المالية	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الدمام ، حي الشاطيء ، مخطط رقم 1/337 ، قطعة رقم 577 - 579 - 578	عنوان العقار
مبني تجاري سكني مكتبي	نوع العقار
2م 6,300.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	إسم المالك
230114004659	رقم الصك
1437/05/12	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2018/07/02 م	تاريخ التعميد
2018/07/05 م	تاريخ المعاينة
2018/07/11 م	تاريخ القيمة
92,403,650 ريال	القيمة النهائية رقمًا
اثنان وتسعون مليون وأربعمائة وثلاثة ألف وستمائة وخمسون ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابة

ملاحظات :



بيانات العقار

مبني تجاري سكني مكتبي

نوع العقار

ملاحظات

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
1010439003	رقم هوية المالك
230114004659	رقم الصك
1437/05/12	تاريخ الصك
غير متوفر	رقم رخصة البناء
غير متوفر	تاريخ رخصة البناء
-	رقم محضر التجزئة
--	تاريخ محضر التجزئة
-	رقم قرار ذرعة
-	رقم القرار المساحي

ملاحظات

موقع العقار

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

باركود
BARCODE

14 من 7

صفحة

2018/07/11 م

التاريخ

30307720181

رقم التقرير

966 1 4000111

بيانات الأرض

تجاري سكني مكتبي

استعمال الأرض حسب النظام

2م 6,300.00

مساحة الأرض حسب

الصك

منتظم

شكل الأرض

مستوى

منسوب الأرض

غير مبني

بناء القطعة المجاورة

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الصلع	الجهة
-	-	القطعة رقم 582 - 588	90م	شمالا
-	م8	نافذ	90م	جنوبا
-	م18	شارع	70م	شرقا
طريق الامير محمد بن فهد	م40	شارع	70م	غربا

ملاحظات



باركود
BARCODE

8 من 14

صفحة

2018/07/11 م

التاريخ

30307720181

رقم التقرير

966 1 4000111

بيانات المبني والتشطيبات

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبني
5	الأدوار المتكررة	تجاري سكني مكتبي	استخدام المبني
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	35,300 م	مساحة البناء حسب نظير المقيم لعدم توفر رخصة البناء
-	تشطيب الأسقف	3 سنوات	عمر المبني حسب تقدير المقيم لعدم توفر رخصة بناء
-	تشطيب الأرضيات		
مركزي	نوع التكييف	7 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبني

مصاعد سلام كهربائية نظام إنذار حرائق نظام إطفاء حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإجازة البناء	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
0 من 0 إلى 100 % تقريباً	تقريباً حسب نوعية التشطيب
ملاحظات	



وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفّر	متوفّر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفارة
	✓	الرصف
	✓	الإتاراة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفّرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر
ملاحظات			



باركود
BARCODE

10 من 14

صفحة

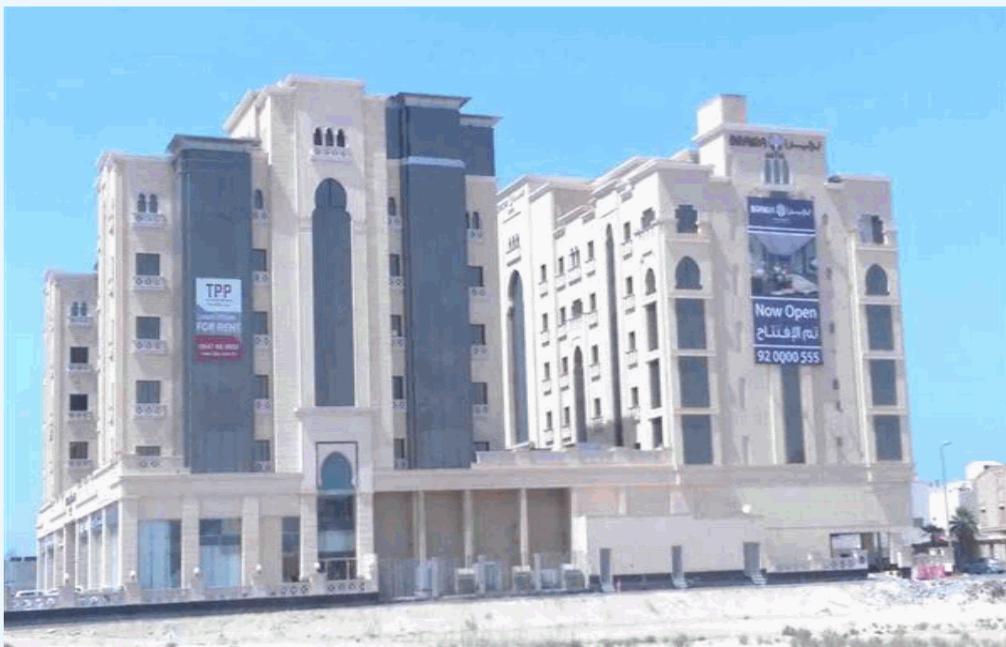
2018/07/11 م

التاريخ

30307720181

رقم التقرير

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى مدينة الدمام



صورة جوية على مستوى الأحياء

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

م	نوع العقار	مساحة الأرض	إجمالي القيمة المتر المربع	نوع العرض	ملاحظات
1	مبني مكتبي	188	0	مؤجر	
2	معارض	480	0	مؤجر	معرض تجاري
3	مبني مكتبي	125	0	مؤجر	مكتب اداري
4	معارض	375	0	مؤجر	
5	معارض	470	0	مؤجر	
6	شقة	130	35,000	0	عرض للايجار - حد
7	شقة	160	32,000	0	عرض للايجار - حد



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتجهيز أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه وتعريف 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 حيث تم افتراض الدخل حسب العقد المستلم من العميل ومراجعة منطقة القيمة بالمقارنة بأسعار السوق .

* الشواغر المستديمة :

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 5 %

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة :

8,458,000 ريال

* إجمالي المصروفات

تم تقييم إجمالي قيمة المصروفات حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقييم إجمالي قيمة المصروفات :

642,808.000 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 7,392,292 ريال

* نسبة العائد على الاستثمار

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

ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	8,458,000 ريال
نسبة الشواغر	% 5
قيمة نسبة الشواغر	422,900 ريال
الدخل الفعال	8,035,100 ريال
إجمالي المصروفات	642,808 ريال
صافي الدخل	7,392,292 ريال
معدل الرسملة	% 8
سنوات استرداد رأس المال	13 سنة
رقمًا	92,403,650 ريال
إجمالي القيمة	كتابة

اثنان وتسعون مليون وأربعين ألف وستمائة وثلاثة وألف وستمائة وخمسون ريال فقط لا غير



خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمى باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الموقع من قبل فريق باركود .

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :
920005564

نهاية التقرير .



تقرير تقييم : مبني تجاري مكتبي

Izdihar Center

لصالح : شركة الرياض المالية

رقم التقرير : 30308720181

التاريخ : 2018/07/10 م

مقدم من :



شركة باركود المحدودة
BARCODE COMPANY LTD.

الرياض. تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
T (966) 1 4000111 F (966) 1 4000222
P. O. Box : 8832 Riyadh 11492

تقييم : أصول منقولة وغير منقولة



مقدمة :

بناء على تعليمكم لشركة باركود بتاريخ 02/07/2018 م لتقييم مني تجاري مكتبي في الرياض للصك رقم (أنظر الملاحظات) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعدد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

1 - صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض المالية

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض المالية

3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة الرياض للدخل العقاري

4 - غرض التقييم : كلف العميل (شركة الرياض المالية) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لنطير قيمته العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 02/07/2018 لغرض تقييم دورى للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/07/10 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة الرسملة المباشرة
أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية

وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر 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 إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتمد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني .

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :
 اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتبية التي نعتقد أنها تكافيء غرض ووقت التقييم .

7 - وثائق التملك :
 تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة
 بموجب المستندات المستلمة من العميل تم إفتراض عدم وجود أي موانع شرعية أو نظامية أو تجارية على العين العقارية تحول دون أي من التصرفات الناقلة للملكية أو المنفعة على حد سواء

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :
 حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري وسكنى

10 - امتيازات وثيقة التأمين :
 لم يتم إسلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

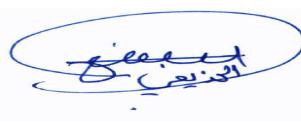
11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :
 نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية تحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية ، من غير تأثير خارجي لأي طرف كان.

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 بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها ، 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 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع	بطاقة العضوية	الاسم
		عبدالكريم أبانمي
		سلطان بن أحمد الحذيفي

1210000001

1220000056

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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

- 1 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ الدخل
- 2 - افتراض استقرار الدخل وفقاً لما ورد في التقرير
- 3 - تم إعتماد المساحات التأجيرية حسب إفادة العميل
- 4 - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مراجعة منطقتها مع السوق
- 5 - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها

العرض والطلب والمخاطر :

لا يزال الطلب على القطاع المكتبي منخفض والشاغر من المساحات المكتبية أكثر ويلاحظ انخفاض في سعر المتر التأجري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليل البطالة وزيادة الطلب على المساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديداً المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتتوسيع مصادر الدخل للمملكة - قرار السماح بقيادة المرأة للسيارة. - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز ١٤٤ ألف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2018م بعد إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاد - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاي جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء . - التنافس في أسعار التأجير . - زيادة في العرض . - زيادة في نسب الشواغر . - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة . - القرب والبعد من المترو . - وجود مساحات أكبر لمواقد السيارات . - توفر بعض المرافق الجاذبة مثل فنادق الخمس نجوم .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

- 1 - مخاطر فسخ العقود

- 2 - تباطؤ حجم الطلب نظراً لارتفاع نسبة الشواغر في المباني المكتبية

- 3 - كثرة العروض المتوفرة

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

شركة الرياض المالية	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض المالية	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الرياض ، حي الإزدهار ، مخطط رقم 1822 ، قطعة رقم أنظر الملاحظات	عنوان العقار
مبني تجاري مكتبي	نوع العقار
2م 2,515.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	إسم المالك
أنظر الملاحظات	رقم الصك
1437/03/16	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2018/07/02 م	تاريخ التعميد
2018/07/05 م	تاريخ المعاينة
2018/07/10 م	تاريخ القيمة
37,416,588 ريال	القيمة النهائية رقمًا
سبعة وثلاثون مليون وأربعمائة وستة عشر ألف وخمسمائة وثمانية وثمانون ريال	القيمة النهائية كتابة

ملاحظات :



ملاحظات

أرقام الصك :
610121039033 - 210121039034

بيانات العقار

مبني تجاري مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
1010439003	رقم هوية المالك
أنظر الملاحظات	رقم الصك
1437/03/16	تاريخ الصك
غير متوفر	رقم رخصة البناء
غير متوفر	تاريخ رخصة البناء
-	رقم محضر التجزئة
--	تاريخ محضر التجزئة
--	رقم قرار ذرعة
-	رقم القرار المساحي

ملاحظات

ارقام القطع:
568-569-566

موقع العقار

المملكة العربية السعودية	الدولة
منطقة الرياض	المنطقة
الرياض	المدينة
داخل النطاق	الموقع العام
حي الإزدهار	الحي
-	اسم المخطط
1822	رقم المخطط
82	رقم البلوك
أنظر الملاحظات	رقم القطعة
-	رقم الوحدة
N24.77177 E46.71167	إحداثيات الموقع

بيانات الأرض

تجاري وسكنى	استعمال الأرض حسب النظام
2,515.00 م ²	مساحة الأرض حسب الصك
غير منتظم	شكل الأرض
مستوى	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الصلع	الجهة
-	30 م	شارع	58 م	شمالاً
-	15 م	شارع + القطعة 567	85 م منكسر	جنوباً
-	-	القطع 567 - 564	85 م منكسر	شرقاً
عثمان بن عفان	80 م	طريق	55 م	غرباً

ملاحظات



بيانات المبني والتشطيبات

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبني
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبني
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	6,500 م	مساحة البناء حسب تقدير المقيم
دهان	تشطيب الأسقف	2 سنتين	عمر المبني حسب المعاينة
-	تشطيب الأرضيات		
سبيلت وحدات + مركري	نوع التكييف	3 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبني

مصاعد سلام كهربائية نظام إنذار حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
من 0 إلى 0 تقريراً حسب نوعية التشطيب	100 % تقريراً
ملاحظات	



وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفّر	متوفّر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفارة
	✓	الرصيف
	✓	الإتاراة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفّرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر
ملاحظات			



باركود
BARCODE

10 من 14

صفحة

2018/07/10 م

التاريخ

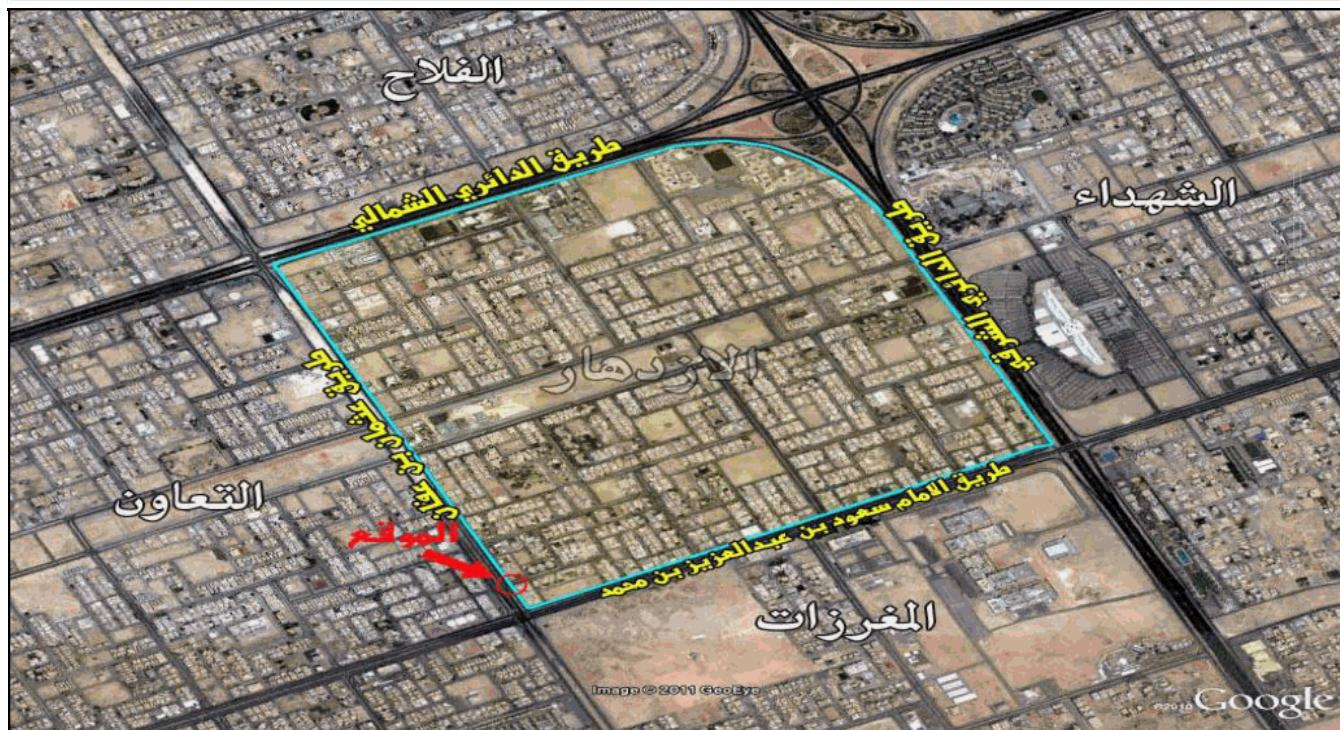
30308720181

رقم التقرير

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الأحياء



صورة جوية على مستوى مدينة الرياض

باركود
BARCODE

14 من 12

صفحة

2018/07/10 م

التاريخ

30308720181

رقم التقرير

966 1 4000111

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الأرض	نوع العقار	م
	عرض للإيجار - حد	1,562	100,000	64	معارض	1
	عرض للإيجار - حد	750	126,000	168	معارض	2
	عرض للإيجار - حد	750	150,000	200	معارض	3
	عرض للإيجار - حد	666	80,000	120	شقة مكتبية	4
	عرض للإيجار - حد	340	45,900	135	شقة مكتبية	5



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفته بمتوسط 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 افتراض الدخل حسب العقد المستلم من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بالسوق .

* **الشواغر المستديمة** : تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة 5%

* **الدخل الفعال**

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 3,524,000 ريال

* **إجمالي المصروفات** : تم تقدير إجمالي قيمة المصروفات حسب ما هو سائد في السوق للمعارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير إجمالي قيمة المصروفات : 167,390.000 ريال

* **صافي الدخل**

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 3,180,410 ريال

* **نسبة العائد على الاستثمار**

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

ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	3,524,000 ريال
نسبة الشواغر	% 5
قيمة نسبة الشواغر	176,200 ريال
الدخل الفعال	3,347,800 ريال
إجمالي المصروفات	167,390 ريال
صافي الدخل	3,180,410 ريال
معدل الرسملة	% 8.5
سنوات استرداد رأس المال	12 سنة
رقمًا	37,416,588 ريال
إجمالي القيمة	كتابة

سبعة وثلاثون مليون وأربعين وستة عشر ألف وخمسة وثمانية وثمانون ريال واربعة وعشرون هلة فقط لا غير



خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمى باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الموقع من قبل فريق باركود .

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :
920005564

نهاية التقرير .



تقرير تقييم : مبني فندقى

Ascott Tahlia

لصالح : شركة الرياض المالية

رقم التقرير : 30309720181

التاريخ : 2018/07/08 م

مقدم من :



شركة باركود المحدودة
BARCODE COMPANY LTD.

الرياض. تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
T (966) 1 4000111 F (966) 1 4000222
P. O. Box : 8832 Riyadh 11492

تقييم : أصول منقولة وغير منقولة



مقدمة :

بناء على تعليمكم لشركة باركود بتاريخ 02/07/2018 م لتقدير مني فندقي في جدة للصك رقم (320226008758) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسب للغرض الذي أعدد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

1 - صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض المالية

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض المالية

3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة الرياض للدخل العقاري

4 - غرض التقييم : كلف العميل (شركة الرياض المالية) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لنقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 02/07/2018 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/07/08 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة التكلفة

أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية

وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر 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 إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتمد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني .

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري سكني مكتبي

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إسلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

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 بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها ، 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 .

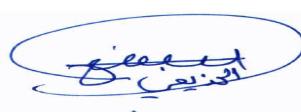
14 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع

بطاقة العضوية

الاسم

	 سلطان بن أحمد الحذيفي 1220000056	سلطان بن أحمد الحذيفي 1220000056
	 صالح محمد الريمي 1220000123	صالح محمد الريمي 1220000123
	 حسان عبد القادر عتيق 1210000054	حسان عبد القادر عتيق 1210000054

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 .
و الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم ".
وفي مهمة التقييم هذه تم إفتراض التالي :

- 1 - تم تقدير مساحة البناء لعدم توفر رخصة البناء
- 2 - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مراجعة منطقتها حسب اسعار السوق
- 3 - تم افتراض أن نسبة الاشغال في العقار 100 % ونسبة الصيانة والتشغيل 0 % حيث يتحملها المستأجر
- 4 - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها
- 5 - استمرار عقد الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
- 6 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

ضمن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث نلاحظ تزايد فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه، ومع ذلك نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تراجع في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإشغال ومتوسط السعر اليومي للوحدات الفندقية بينما يتوقع أثر إيجابي على الحركة السياحية في محافظة جده بعد إطلاق دور السينما وإصدار التأشيرات السياحية وتشغيل قطار الحرمين وإفتتاح مطار الملك عبدالعزيز الجديد.

أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن الإفتتاح التجاري لفندق الغاليري الواقع على شارع التحلية أضاف للسوق 445 غرفة بعد دخوله السوق في نهاية عام ٢٠١٧م ولا تزال عدد من المشاريع الفندقية تحت الإنشاء ومن المتوقع أن يكتمل العمل بها عام ٢٠١٨م ، ومن بين أبرزها سلسيل باي ورويك بعد 144 غرفة وفندق بارك إن باي راديسون بعد 84 غرفة بالإضافة إلى التوسعات في الفنادق القائمة مثل فندق وشقق راديسون بلو الكورنيش بعد 100 غرفة و فندق وشقق موفنبيك التحلية بعد 164 غرفة وفندق سنترو السلام من روتانا بعد 189 غرفة ، كما يوجد فنادق قديمين هما فندق صن ست وفندق ماريوت اللذين يشهدان عمليات إعادة تطوير مع توسيعة و المتوقع إعادة افتتاحه في عام 2019م.

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

- 1 - مخاطر عدم تجديد العقود

- 2 - مخاطر زيادة تكاليف التشغيل نظراً لتصاعد الرسوم الحكومية

- 3 - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الاشغال

- 4 - مخاطر المستأجر الواحد

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

شركة الرياض المالية	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض المالية	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
جدة ، حي الاندلس ، مخطط رقم 196/ب ، قطعة رقم 15-16-18	عنوان العقار
مبني فندقي	نوع العقار
2م 2,025.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
320226008758	رقم الصك
1437/12/03	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التكلفة	أسلوب التقييم
2018/07/02 م	تاريخ التعميد
2018/07/04 م	تاريخ المعاينة
2018/07/08 م	تاريخ القيمة
151,138,400 ريال	القيمة النهائية رقمًا
مائة وواحد وخمسون مليون ومائة وثمانية وثلاثون ألف وأربعين ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابة

ملاحظات :



بيانات العقار

مبني فندقي

نوع العقار

ملاحظات

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

320226008758

رقم الصك

1437/12/03

تاريخ الصك

32149

رقم رخصة البناء

1436/06/24 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

-

رقم القرار المساحي

ملاحظات

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة مكة المكرمة

المنطقة

جدة

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الاندلس

الحي

-

اسم المخطط

196/ب

رقم المخطط

-

رقم البلوك

15-16-18

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N21.55470 E39.17094

إحداثيات الموقع

باركود
BARCODE

8 من 15

صفحة

م 2018/07/08

التاريخ

30309720181

رقم التقرير

966 1 4000111

بيانات الأرض

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

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الصلع	الجهة
التحلية	40 م	شارع	25 م	شمالاً
-	-	القطعة رقم 20	25 م	جنوباً
-	-	القطعة رقم 17 - 14	81 م	شرقاً
-	20 م	شارع	81 م	غرباً

- ملاحظات



بيانات المبني والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغرية المبني
14	الأدوار المتكررة	تجاري سكني مكتبي	استخدام المبني
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	18,900 م	مساحة البناء حسب تقدير المقيم
دهان	تشطيب الأسقف	3 سنوات	عمر المبني حسب المعاينة
سيراميك, رخام أواح كبيرة, موزع	تشطيب الأرضيات		
سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف	16 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبني

مصالح سلام كهربائية نظام إنذار حرائق نظام إطفاء حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
من 0 إلى 0 تقريراً حسب نوعية التشطيب	100 % تقريراً
ملاحظات	





وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفّر	متوفّر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفارة
	✓	الرصيف
	✓	الإتاراة
	✓	التشجير
	-	أخرى

الخدمات المتوفّرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر
ملاحظات			-





باركود
BARCODE

11 من 15

صفحة

2018/07/08 م

التاريخ

30309720181

رقم التقرير

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الأحياء



صورة جوية على مستوى مدينة جدة

باركود
BARCODE

13 من 15

صفحة

2018/07/08 م

التاريخ

30309720181

رقم التقرير

966 1 4000111

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

م	نوع العقار	مساحة الأرض	إجمالي القيمة المتر المربع	نوع العرض	ملاحظات
1	معارض تجارية (صالات)	108	0	عرض للإيجار - سوم	- 1,500
2	معارض تجارية (صالات)	184	0	عرض للإيجار - سوم	- 1,700
3	معارض تجارية (صالات)	144	0	عرض للإيجار - سوم	- 2,000
4	معارض تجارية (صالات)	157	0	عرض للإيجار - سوم	- 2,000
5	معارض تجارية (صالات)	207	0	عرض للإيجار - سوم	- 1,800



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)

تقدير القيمة

DCF المخصومة النقدية التدفقات النقدية تقدير القيمة بطريقة

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوخيه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواigh في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه . وبالرجوع الى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل أن متوسط الاشغال ل القطاع الفندقي 60 % ومتوسط السعر اليومي للغرفة 750 ريال

: وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي

معدل الرسملة لقيمة الأخيرة	معدل الخصم	معدل النمو المستدام	معدل الرسملة
% 7.50	% 7.50	% 0.00	% 7.50
تاريخ الدفعات			
القيمة الأخيرة	5	4	3
-	11,400,000	11,400,000	11,400,000
152,000,000			القيمة الأخيرة
105,944,000	7,945,800	8,538,600	القيمة الحالية للدفعات
			القيمة النهائية
			151,138,400

إجمالي قيمة العقار

مائة وواحد وخمسون مليون ومائة وثمانية وثلاثون ألف وأربعين ريال فقط
لاغير

151,138,400



خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمى باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الموقع من قبل فريق باركود .

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :
920005564

نهاية التقرير .



**تقرير تقييم : مبني تجاري مكتبي
AlTamayuz Center**

لصالح : شركة الرياض المالية

رقم التقرير : 30310720181

التاريخ : 2018/07/10 م

مقدم من :



شركة باركود المحدودة
BARCODE COMPANY LTD.

الرياض. تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
T (966) 1 4000111 F (966) 1 4000222
P. O. Box : 8832 Riyadh 11492

تقييم : أصول منقولة وغير منقولة



مقدمة :

بناء على تعميدكم لشركة باركود بتاريخ 02/07/2018 م لتقييم مني تجاري مكتبي في الرياض للصك رقم (610410033415) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإسناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

1 - صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض المالية

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض المالية

3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة الرياض للدخل العقاري

4 - غرض التقييم : كلف العميل (شركة الرياض المالية) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لنقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 02/07/2018 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/07/10 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة الرسملة المباشرة
أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية

وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر 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 إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتمد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني .

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري مكتبي

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إسلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

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

14 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع

بطاقة العضوية

الاسم

عبد الكريم أبانمي

1210000001



سلطان بن أحمد الحذيفي

1220000056



الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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

- 1 - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مراجعة منطقتها مع السوق
- 2 - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها
- 3 - استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
- 4 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

لا يزال الطلب على القطاع المكتبي منخفض والشاغر من المساحات المكتبية أكثر ويلاحظ انخفاض في سعر المتر التأجيرى على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على المساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديداً المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - قرار السماح بقيادة المرأة للسيارة. - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز ١٤٤ ألف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام ٢٠١٨م بعد إنجاز ما يقارب ٦٦٠ متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاد - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاي جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء . - التنافس في أسعار التأجير . - زيادة في العرض. - زيادة في نسب الشواغر. - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة . - القرب والبعد من المترو. - وجود مساحات أكبر لمواقد السيارات. - توفر بعض المرافق الجاذبة مثل فنادق الخمس نجوم .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1 - مخاطر فسخ العقود

2 - مخاطر إنخفاض الدخل

3 - مخاطر ظهور منافسين جدد بجودة أفضل من المشروع الحالي قد يؤثر على نسب الإشغال للمكان

4 - زيادة تكاليف التشغيل نظراً لتصاعد الرسوم الحكومية

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

شركة الرياض المالية	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض المالية	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الرياض ، حي قرطبة ، مخطط رقم 2956 ، قطعة رقم أنظر الملاحظات	عنوان العقار
مبني تجاري مكتبي	نوع العقار
2م 4,630.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
610410033415	رقم الصك
1437/04/29	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2018/07/02 م	تاريخ التعميد
2018/07/08 م	تاريخ المعاينة
2018/07/10 م	تاريخ القيمة
72,664,941 ريال	القيمة النهائية رقمًا
اثنان وسبعون مليون وستمائة وأربعة وستون ألف وتسعمائة وواحد وأربعون ريال	القيمة النهائية كتابة

ملاحظات :



بيانات العقار

مبني تجاري مكتبي

نوع العقار

ملاحظات

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
1010439003	رقم هوية المالك
610410033415	رقم الصك
1437/04/29	تاريخ الصك
غير متوفر	رقم رخصة البناء
غير متوفر	تاريخ رخصة البناء
--	رقم محضر التجئة
-	تاريخ محضر التجئة
--	رقم قرار ذرعة
-	رقم القرار المساحي

ملاحظات

موقع العقار

ارقام القطع :
137-138-139-140

المملكة العربية السعودية	الدولة
منطقة الرياض	المنطقة
الرياض	المدينة
داخل النطاق	الموقع العام
حي قرطبة	الحي
-	اسم المخطط
2956	رقم المخطط
13	رقم البلوك
انظر الملاحظات	رقم القطعة
-	رقم الوحدة
N24.78444 E46.74878	إحداثيات الموقع

بيانات الأرض

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

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الصلع	الجهة
-	15 م	شارع	70.07 م منكسر	شمالا
-	60 م	شارع	53 م	جنوبا
-	-	القطع 136 - 135	70 م	شرقا
خالد ابن الوليد	60 م	شارع	71.21 م منكسر	غربا

ملاحظات



بيانات المبني والتشطيبات

نوع البناء	خرسانة	القبو	0
حالة البناء	جيد	الدور الأرضي	1
شاغرية المبني	غير شاغر	الميزانيين	1
استخدام المبني	تجاري مكتبي	الأدوار المتكررة	1
مساحة البناء حسب رخصة البناء	0 م	مستوى التشطيب بشكل عام	جيد
عمر المبني حسب المعاينة	3 سنوات	تشطيب الأسقف	جبس + دهان
إجمالي عدد الأدوار	3 دور	تشطيب الأرضيات	-
نوع التكييف		سبيلت وحدات + مركري	

خدمات المبني

مصاعد سلام كهربائية نظام إنذار حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
من 0 إلى 0 تقريراً حسب نوعية التشطيب	100 % تقريراً
ملاحظات	



وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفّر	متوفّر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفارة
	✓	الرصف
	✓	الإتاراة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفّرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر
ملاحظات			



باركود
BARCODE

966 1 4000111

10 من 14

صفحة

2018/07/10 م

التاريخ

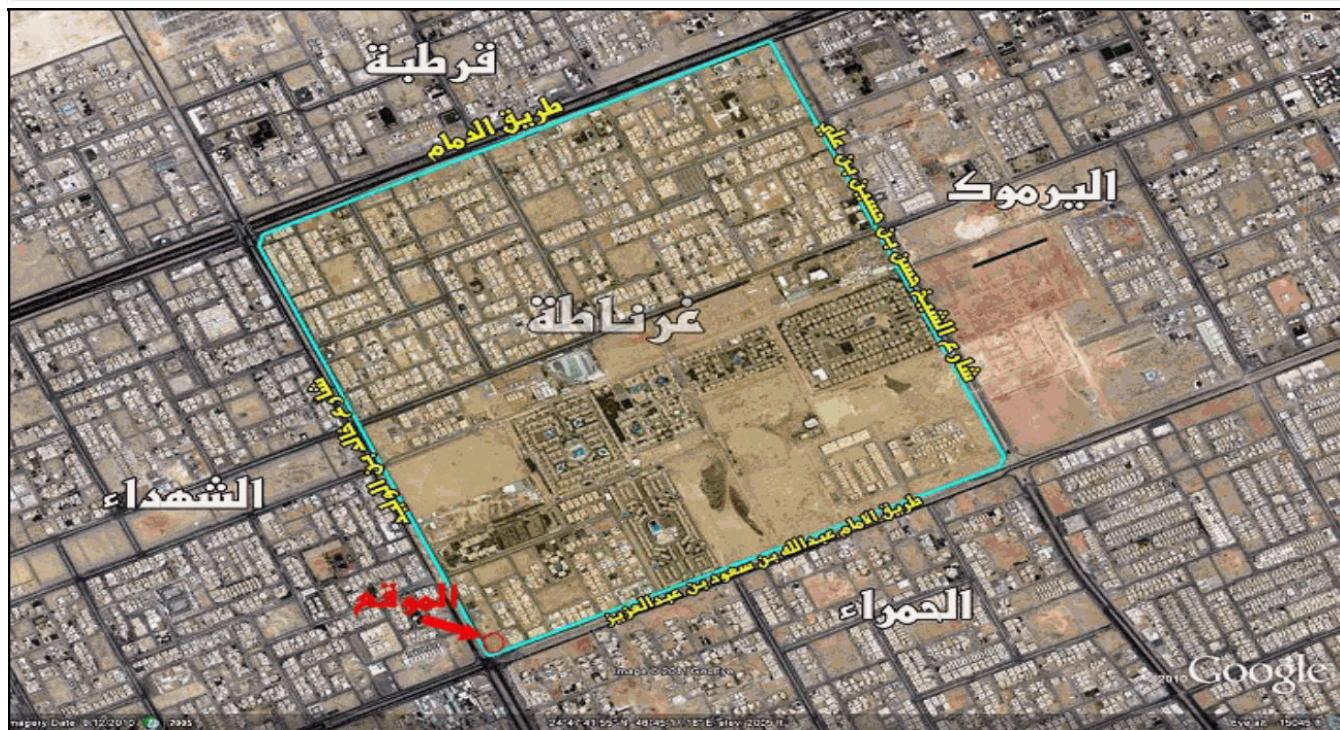
30310720181

رقم التقرير

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



صورة جوية على مستوى مدينة الرياض

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الأرض	نوع العقار	م
	عرض للإيجار - حد على طريق الإمام سعود	333	500,000	1,500	معارض	1
	عرض للإيجار - حد على طريق الإمام سعود	833	40,000	48	محل تجاري	2
	عرض للإيجار - حد على طريق خالد ابن الوليد	571	40,000	70	محل تجاري	3
	عرض للإيجار - حد على طريق الإمام سعود	850	255,000	300	معارض	4
	عرض للإيجار - حد على طريق الإمام سعود	850	238,000	280	معارض	5



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

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

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 افتراض الدخل حسب العقد المستلم من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بأسعار السوق.

* الشواغر المستديمة :

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة 10%

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة 7,224,000 ريال

* إجمالي المصاريف :

تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف 325,080.000 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو 6,176,520 ريال

* نسبة العائد على الاستثمار :

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

ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	7,224,000 ريال
نسبة الشواغر	% 10
قيمة نسبة الشواغر	722,400 ريال
الدخل الفعال	6,501,600 ريال
إجمالي المصاريف	325,080 ريال
صافي الدخل	6,176,520 ريال
معدل الرسملة	% 8.5
سنوات استرداد رأس المال	12 سنة

رقمًا	72,664,941 ريال
إجمالي القيمة	كتابة

اثنان وسبعون مليون وستمائة وأربعة وستون ألف وتسعمائة وواحد وأربعون ريال وثمانية عشر هلة فقط لا غير



خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمى باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الموقع من قبل فريق باركود .

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :
920005564

نهاية التقرير .



تقرير تقييم : مبني فندقى

Ascott AlKhobar

لصالح : شركة الرياض المالية

رقم التقرير : 30311720181

التاريخ : 2018/07/11 م

مقدم من :



شركة باركود المحدودة
BARCODE COMPANY LTD.

الرياض. تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
T (966) 1 4000111 F (966) 1 4000222
P. O. Box : 8832 Riyadh 11492

تقييم : أصول منقولة وغير منقولة



مقدمة :

بناء على تعليمكم لشركة باركود بتاريخ 02/07/2018 م لتقدير مني فندقي في الخبر للصك رقم (830207004114) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسب للغرض الذي أعدد من أجله تقرير التقييم . وبعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

1 - صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض المالية

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض المالية

3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة الرياض للدخل العقاري

4 - غرض التقييم : كلف العميل (شركة الرياض المالية) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لنقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 02/07/2018 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/07/11 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب التكلفة طريقة التكلفة

أسلوب التكلفة هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع أكثر من تكلفة الحصول على أصل منفعة مماثلة ، سواءً عن طريق الشراء أو البناء مالم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت أو الإزدحام أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية

وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايده بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر 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 إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتمد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني .

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري مكتبي

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إسلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

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

14 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع

بطاقة العضوية

الاسم

عبد الكريم أبانمي

1210000001



ماجد الغامدي

1210001119

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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

1 - حيث أن العقار لا يزال تحت الانشاء ولتقدير قيمة المبني تم اعتماد بيانات التشطيبات المنجزة للبرج حتى تاريخه حسب الجدول المرسل من قبل العميل وهي بقيمة 23,264,060 ريال وتم مقارنتها باسعار السوق للتأكد من منطقيتها

2 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظها على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

ضمن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث نلاحظ تزايد فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه ، ومع ذلك نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تراجع في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإشغال ومتوسط السعر اليومي للوحدات الفندقية بينما يتوقع أثر إيجابي بعد إطلاق دور السينما وإصدار التأشيرات السياحية . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد منتجع راديسون بلو أضاف للسوق ١٣٦ غرفة بعد دخوله السوق بنهاية العام ٢٠١٧ ولا تزال عدد من المشاريع الفندقية تحت الإنشاء والتي قد يتاخر الانتهاء منها أكثر مما هو معلن ومخطط له ومن بين أبرزها فندق بارك ان باي راديسون وفندق سينترو من روتانا وفندق هيلتون جاردن ان وفندق سويس بيل حيث ستضيف ٧٥٠ غرفة تقريرياً خلال الثلاث سنوات القادمة حتى العام ٢٠٢٠ م .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1 - مخاطر تطوير المشروع وعدم الانتهاء منه بالتاريخ المحددة

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

شركة الرياض المالية	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض المالية	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الخبر ، حي اليرموك ، مخطط رقم 2 / 78 ، قطعة رقم 282 - 281	عنوان العقار
مبني فندقي	نوع العقار
2م 2,784.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
830207004114	رقم الصك
1437/05/08	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب التكلفة - طريقة التكلفة	أسلوب التقييم
2018/07/02 م	تاريخ التعميد
2018/07/03 م	تاريخ المعاينة
2018/07/11 م	تاريخ القيمة
113,139,135 ريال	القيمة النهائية رقمًا
مائة وثلاثة عشر مليون ومائة وتسعة وثلاثون ألف ومائة وخمسة وثلاثون ريال فقط	القيمة النهائية كتابة

ملاحظات :



بيانات العقار

مبني فندقي

نوع العقار

ملاحظات

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

830207004114

رقم الصك

1437/05/08

تاريخ الصك

غير متوفر

رقم رخصة البناء

غير متوفر

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

ملاحظات

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

المنطقة الشرقية

المنطقة

الخبر

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي اليرموك

الحي

-

اسم المخطط

2 / 78

رقم المخطط

-

رقم البلوك

281 - 282

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N26.31163 E50.22315

إحداثيات الموقع

باركود
BARCODE

7 من 13

صفحة

م 2018/07/11

التاريخ

30311720181

رقم التقرير

966 1 4000111

بيانات الأرض

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

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الصلع	الجهة
-	20م	شارع	40م	شمالاً
-	-	القطعة رقم 283	40م	جنوباً
الامير تركي	45م	شارع	70م	شرقاً
-	8م	نافذ	70م	غرباً

ملاحظات



باركود
BARCODE

8 من 13

صفحة

2018/07/11 م

التاريخ

30311720181

رقم التقرير

966 1 4000111

بيانات المبني والتشطيبات

نوع البناء	خرسانة	القبو	2
حالة البناء	غير مكتمل	الدور الأرضي	1
شاغرية المبني	شاغر	الميزانيين	2
استخدام المبني	تجاري مكتبي	الأدوار المتكررة	14
مساحة البناء حسب رخصة البناء	25,000 م	مستوى التشطيب بشكل عام	-
عمر المبني حسب المعاينة	تحت الإنشاء	تشطيب الأسقف	-
اجمالي عدد الأدوار	17 دور	تشطيب الأرضيات	-
		نوع التكييف	-

خدمات المبني

مصاعد سلام كهربائية نظام إنذار حرائق نظام إطفاء حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
من 0 إلى 0 تقريراً حسب نوعية التشطيب	90 % تقريراً
ملاحظات	



وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفّر	متوفّر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفارة
	✓	الرصف
	✓	الإتاراة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفّرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر
ملاحظات			



باركود
BARCODE

10 من 13

صفحة

م 2018/07/11

التاريخ

30311720181

رقم التقرير

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



صورة جوية على مستوى مدينة الخبر

تقدير القيمة

القيمة بأسلوب التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبني بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الإهلاك الذي حدث منذ تاريخ إنشاءه

وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح) - الإهلاك

قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لأراضي مباعة وأراضي معروضة مماثلة لأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة للأرض العقار موضوع التقييم.

وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

جدول المساحات و التكاليف

مكونات البناء	المساحة م	سعر المتر	الإجمالي
إجمالي المسطحات	25,000.00	3,634.69	90,867,135.000
إجمالي المساحة	25,000.00		
هامش ربح البناء	% 0		0.00
استهلاك المبني	% 0		0.00
الإجمالي	(إجمالي تكاليف المبني + هامش الربح) - الإهلاك	90867135.000	ريال

النتائج

مساحة الأرض	2,784.00	2م	سعر المتر للأرض	8,000	ريال
مساحة المبني	25,000	2م	العمر الحالي الفعال	0 سنة	0 سنة
سعر متر تكلفة المبني	3,635	ريال	العمر الاقتصادي	40 سنة	
اجمالي تكلفة المبني	90,867,135	ريال	نسبة إهلاك المبني	0 %	
نسبة هامش الربح	0	%	القيمة الإجمالية للإهلاك	0	ريال
قيمة هامش الربح	0	ريال	قيمة المتر بعد الإهلاك	3,635	ريال
القيمة الإجمالية للأرض	22,272,000	ريال	القيمة الإجمالية للمبني	90,867,135	ريال
رقم	113,139,135	ريال	القيمة الإجمالية للمبني	113,139,135	ريال
اجمالي القيمة كتابة					



خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمى باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الموقع من قبل فريق باركود .

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

: الرياض

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

: جدة

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

: المنطقة الشرقية

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

: الرقم الموحد

920005564

. نهاية التقرير .



تقرير تقييم : مجمع فلل

Vivienda

لصالح : شركة الرياض المالية

رقم التقرير : 30312720181

التاريخ : 2018/07/08 م

مقدم من :



شركة باركود المحدودة
BARCODE COMPANY LTD.

الرياض. تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
T (966) 1 4000111 F (966) 1 4000222
P. O. Box : 8832 Riyadh 11492

تقييم: أصول منقولة وغير منقولة



مقدمة :

بناء على تعليمكم لشركة باركود بتاريخ 02/07/2018 م لتقدير مجمع فلل في الرياض للصك رقم (310123030485) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسبة للغرض الذي أعدد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

1 - صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض المالية

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض المالية

3 - مالك الأصل والمنفعة : شركة الرياض للدخل العقاري

4 - غرض التقييم : كلف العميل (شركة الرياض المالية) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لنقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 02/07/2018 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/07/08 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة الرسملة المباشرة
أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية

وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر 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 إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتمد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني .

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : سكني

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إسلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية تحفظ 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 بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومحركات هذا التقرير وكتمانها ، ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير ، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبه وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .

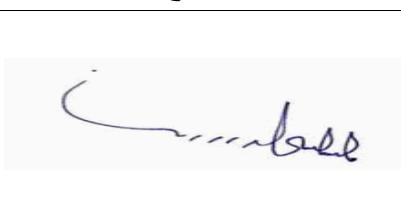
14 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع

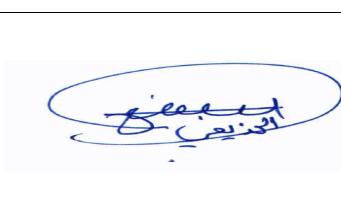
بطاقة العضوية

الاسم



عبد الكريم أبانمي

1210000001



سلطان بن أحمد الحذيفي

1220000056

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

وفقاً لتعريف المعايير الدولية للتقدير "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد ، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة .

و الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم ، أو تلك التي لا يفترضها مشارك معتمد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم".
وفي مهمة التقييم هذه تم إفتراض التالي :

1 - القيمة الإيجارية للعقد الواحد تتضمن الأرض والمبني والترخيص التجاري

2 - استمرار العقد لفترة لا تقل عن 10 سنوات

3 - وجود شرط جزائي يضمن استمرار العقد التأجيري ويغطي عامين من القيمة الإيجارية 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

العرض والطلب والمخاطر :

ضمن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث نلاحظ تزايد فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه ، ومع ذلك نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تراجع في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإشغال ومتوسط السعر اليومي للوحدات الفندقية بينما يتوقع أثر إيجابي بعد إطلاق دور السينما وإصدار التأشيرات السياحية . ونلاحظ سوق الفيلات الفندقية ما زال غير منتشر في مدينة الرياض ويمكن تقدير عدد الفلل المتاحة في الرياض حالياً ١٠٠ فيلاً تقريباً وبإجمالي ٣٥٠٠ ليلة فندقية متاحة سنوياً .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1 - في حال فسخ التعاقد الحالي يتعرض العقار إلى انخفاض الدخل ويبداً 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 تتحفظ مخاطر العقار موضوع التقييم عن القطاع الفندقي لكونه يتكون من عدد 12 فله فندقية ولها خصائص مختلفة عن القطاع من حيث الخصوصية والشريحة المستهدفة، وتظل مخاطر دخول منافسين جدد قائمه مما يؤثر إلى انخفاض الدخل التشغيلي

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

شركة الرياض المالية	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض المالية	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الرياض ، حي المعذر ، مخطط رقم 2219 ، قطعة رقم 167	عنوان العقار
مجمع فلل	نوع العقار
2م 2,800.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
310123030485	رقم الصك
1438/08/21	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2018/07/02 م	تاريخ التعميد
2018/07/04 م	تاريخ المعاينة
2018/07/08 م	تاريخ القيمة
43,750,000 ريال	القيمة النهائية رقمًا
ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابة

ملاحظات :



ملاحظات

بيانات العقار

مجمع فلل

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

310123030485

رقم الصك

1438/08/21

تاريخ الصك

1433/19625

رقم رخصة البناء

1436/11/23

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

--

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

-

رقم القرار المساحي

ملاحظات

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي المغير

الحي

-

اسم المخطط

2219

رقم المخطط

-

رقم البلوك

167

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.69764 E46.66564

إحداثيات الموقع

بيانات الأرض

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

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الصلع	الجهة
-	15 م	شارع	40 م	شمالاً
موسى بن نصیر	30 م	شارع	40 م	جنوباً
-	-	القطعة رقم 166	70 م	شرقاً
-	-	القطعة رقم 168	70 م	غرباً

ملاحظات



باركود
BARCODE

8 من 14

صفحة

2018/07/08 م

التاريخ

30312720181

رقم التقرير

966 1 4000111

بيانات المبني والتشطيبات

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
0	الميزانيين	غير شاغر	شاغرية المبني
1	الأدوار المتكررة	سكنى	استخدام المبني
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	5,757 م	مساحة البناء حسب رخصة البناء
جبس + دهان	تشطيب الأسقف	2 سنتين	عمر المبني حسب رخصة البناء
بورسلان	تشطيب الأرضيات		
سبيلت وحدات + مركري	نوع التكييف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار

خدمات المبني

مصاعد سلام كهربائية نظام إنذار حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
تقريبا حسب نوعية التشطيب 0 إلى 0 من	100 % تقريبا

ملاحظات



وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفّر	متوفّر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطّات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفارة
	✓	الرصيف
	✓	الإتاراة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفّرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر
ملاحظات			



باركود
BARCODE

10 من 14

صفحة

2018/07/08 م

التاريخ

30312720181

رقم التقرير

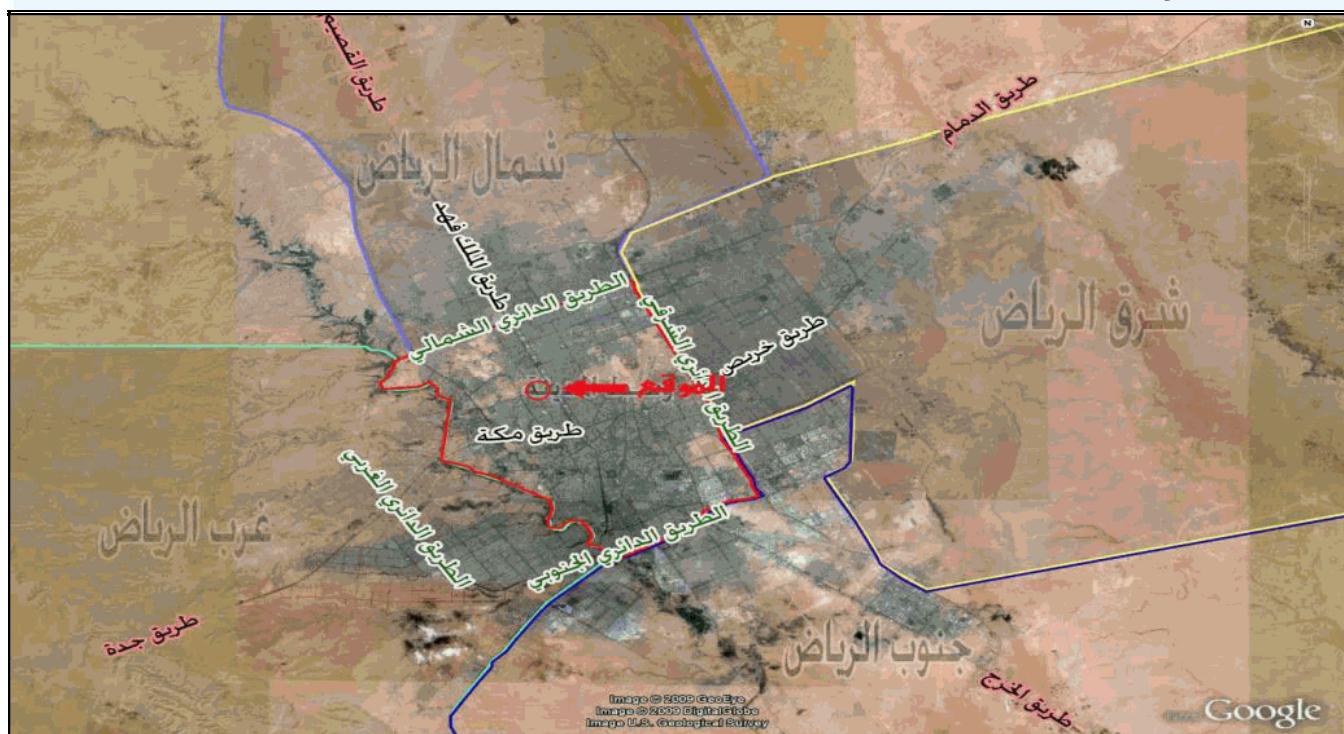
صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الأحياء

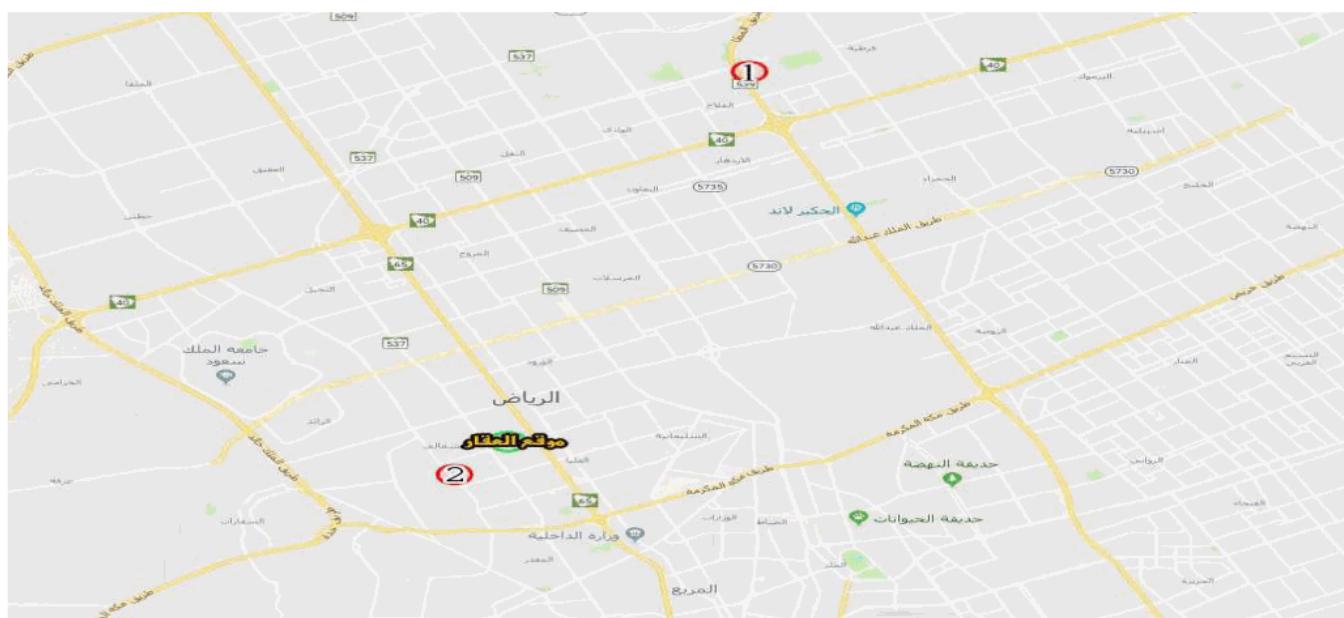


صورة جوية على مستوى مدينة الرياض

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

نوع العقار	مساحة الأرض	إجمالي القيمة المتر المربع	نوع العرض	ملاحظات
فيلا 1	300	3,500	فلا فندقية 3 غرف فيفيندا غرانطة القيمة لليلة الواحدة عرض للايجار - حد	عرض للايجار - حد فلا فندقية 3 غرف فيفيندا غرانطة القيمة لليلة الواحدة
فيلا 2	300	7,000	فلا فندقية 3 غرف مع بركة سباحة فيفيندا غرانطة القيمة لليلة الواحدة عرض للايجار - حد	عرض للايجار - حد فلا فندقية 3 غرف مع بركة سباحة فيفيندا غرانطة القيمة لليلة الواحدة
فيلا 3	134	3,000	فلا فندقية 2 غرف فيفيندا تركي الاول القيمة لليلة الواحدة عرض للايجار - حد	عرض للايجار - حد فلا فندقية 2 غرف فيفيندا تركي الاول القيمة لليلة الواحدة
فيلا 4	188	4,000	فلا فندقية 3 غرف فيفيندا تركي الاول القيمة لليلة الواحدة عرض للايجار - حد	عرض للايجار - حد فلا فندقية 3 غرف فيفيندا تركي الاول القيمة لليلة الواحدة



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفته 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 افتراض الدخل حسب العقد المستلم من العميل ومراجعته منطقية القيمة بالمقارنة بأسعار السوق

* الشواغر المستديمة *

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 0%

* الدخل الفعال

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

* إجمالي المصاريف

تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف، حسب ما هو سائد في السوق للمقارات المشابهة لخصائص العقار حيث لم يتم تقدير إجمالي قيمة المصاريف، لكن العقار مؤجر بعقد واحد : 0.000 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 3,500,000 ريال

* نسبة العائد على الاستثمار

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

ملخص التقييم

3,500,000 ريال	الدخل الإجمالي
% 0	نسبة الشواغر
0 ريال	قيمة نسبة الشواغر
3,500,000 ريال	الدخل الفعال
0 ريال	إجمالي المصاريف
3,500,000 ريال	صافي الدخل
% 8	معدل الرسملة
13 سنة	سنوات استرداد رأس المال
43,750,000 ريال	رقمًا
ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لا غير	كتابة
	إجمالي القيمة



خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمى باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الموقع من قبل فريق باركود .

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبيسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :
920005564

نهاية التقرير .



**تقرير تقييم : مبني تجاري سكني مكتبي
Riyadh Residence**

لصالح : شركة الرياض المالية

رقم التقرير : 30313720181

التاريخ : 2018/07/10 م

مقدم من :



شركة باركود المحدودة
BARCODE COMPANY LTD.

الرياض، تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
T (966) 1 4000111 F (966) 1 4000222
P. O. Box : 8832 Riyadh 11492

تقييم : أصول منقولة وغير منقولة



مقدمة :

بناء على تعليمكم لشركة باركود بتاريخ 02/07/2018 م لتقدير مني تجاري سكني مكتبي في الرياض للصادر رقم (أنظر الملاحظات) ، فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصل ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالإشتراك إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول إلى قيمة العقار المناسب للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . وبعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

1 - صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض المالية

2 - المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض المالية

3 - مالك الأصل والمنفعة: شركة الرياض للدخل العقاري

4 - غرض التقييم : كلف العميل (شركة الرياض المالية) شركة باركود بتقييم الأصل موضوع التقرير لنطير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 02/07/2018 لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري ، وبناءً عليه تم إعداد هذا التقرير .

5 - تاريخ نفاذ القيمة : 2018/07/10 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية IVS 2017 الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ، ووفقاً للإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية ، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار ، والبحث قدر الإمكان عن المؤشرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعين محل التقييم .

3 - أسلوب التقييم :

اعتمدنا أسلوب الدخل طريقة الرسملة المباشرة
أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية

4 - أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية

وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS) :

"المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الإلتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايٍد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر 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 إن وجدت ، مع ملاحظة أنه لا يعتمد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمبني .

6 - مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

تم الاطلاع على صورة الصك ، وعليه فإننا نفترض سلامة الصك وعدم وجود ما ينافي أو يعارضه ، وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافي .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار إستناداً للتنظيمات البلدية :

حسب معاينة فريق عمل باركود بالمقارنة بالعقارات المتواجدة في نفس الشارع فإنه لا يوجد أي شروط أو تنظيمات خاصة سلبية محددة لاستخدام العقار حيث تعد الأرض محل تقريرنا هذا لاستخدام : تجاري سكني مكتبي

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

لم يتم إسلام وثيقة تأمين للعقار محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والإستقلالية :

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية تحفظ 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 بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري ، وندرك لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتمانها ، ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل "صراحة" في غير هذا التقرير ، وتعذر معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبه وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .

14 - أعضاء فريق التقييم :

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

التوقيع

بطاقة العضوية

الاسم

عبد الكريم أبانمي

1210000001



سلطان بن أحمد الحذيفي

1220000056



الافتراضات والافتراضات الخاصة :

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

1 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة لحفظ الدخل

2 - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصح عنها

3 - بيانات الدخل حسب تقدير المقيم

4 - استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة

5 - تم احتساب المساحات التأجيرية تقديرية

6 - لم يتم خصم نسبة مصاريف الصيانة للجزء السكني الكامبوند حيث أنه مؤجر بعقد واحد وتم افتراض أن المصاريف يتحملها المستأجر حيث أنه لم يتم الاطلاع على العقود

العرض والطلب والمخاطر :

تشهد العاصمة الرياض زيادة في معدل النمو السكاني حيث تعتبر أعلى المدن السعودية في نسبة تعدد السكان وهذا بدوره يحفز جيد على الطلب في القطاع السكني وفي ذات الوقت خلال العام ٢٠١٧ يلاحظ مغادرة عدد من السكان غير السعوديين بسبب الاستغناء عن خدماتهم أو بسبب قرارات زيادة الرسوم عليهم أو على مرافقهم ، مما تسبب في انخفاض نسبة الإشغال في القطاع السكني سواءً على مستوى المجمعات السكنية المغلقة أو على مستوى الوحدات السكنية داخل الأحياء أما عن حجم المعروض في القطاع فنجد أنه لم يلاحظ نمو في زيادة وإنجاز منتجات إسكانية ماعداً بعض المشاريع المتفرقة في الأحياء الحديثة شمال مدينة الرياض وبالإضافة لمنتجات وزارة الإسكان حيث تم توزيع 55200 منتج سكني ضمن البرامج الخاصة لوزارة الإسكان. أما في سوق القطاع السكني للمجمعات العمودية (أبراج سكنية) فيلاحظ تطوير وإنشاء وحدات فاخرة فئة (أ) سيتم إضافتها إلى إجمالي المخزون من الوحدات السكنية خلال عام 2018م بنحو 1284 وحدة ، ومن أبرز هذه المشاريع (برج رملة - برج ملاد - برج دماك - برج رافال) وعلى نطاق المجمعات السكنية المغلقة نلاحظ انخفاض في معدلات الأشغال ، وانخفاض في معدلات الأسعار تصل في بعض المشاريع مبادرة الطرف المؤجر لتخفيف القيمة الإيجارية لحفظ على معدل الإشغال الحالي .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1 - مخاطر فسخ العقود

2 - مخاطر إنخفاض الدخل عند تغيير نسب الأشغال بسبب تباطؤ حجم الطلب

3 - مخاطر المستأجر الواحد

4 - زيادة تكاليف التشغيل نظراً لتصاعد الرسوم الحكومية

الملخص التنفيذي :

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

ملخص التقرير

شركة الرياض المالية	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض المالية	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
الرياض ، حي حطين ، مخطط رقم بدون ، قطعة رقم بدون	عنوان العقار
مبني تجاري سكني مكتبي	نوع العقار
2م 15,000.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	إسم المالك
أنظر الملاحظات	رقم الصك
1438/08/25	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة هيئة المقيمين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2018/07/02 م	تاريخ التعميد
2018/07/09 م	تاريخ المعاينة
2018/07/10 م	تاريخ القيمة
133,241,989 ريال	القيمة النهائية رقمًا
مائة وثلاثة وثلاثون مليون ومئتان وواحد وأربعون ألف وتسعمائة وثمانية وثمانون	القيمة النهائية كتابة

ملاحظات :

بيانات العقار

مبني تجاري سكني مكتبي

نوع العقار

ملاحظات

أرقام الصكوك :
310107044372 - 310106050806

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
1010439003	رقم هوية المالك
أنظر الملاحظات	رقم الصك
1438/08/25	تاريخ الصك
1436/7711	رقم رخصة البناء
1436/05/18	تاريخ رخصة البناء
-	رقم محضر التجزئة
--	تاريخ محضر التجزئة
-	رقم قرار ذرعة
-	رقم القرار المساحي

ملاحظات

موقع العقار

المملكة العربية السعودية	الدولة
منطقة الرياض	المنطقة
الرياض	المدينة
داخل النطاق	الموقع العام
حي حطين	الحي
-	اسم المخطط
بدون	رقم المخطط
-	رقم البلوك
بدون	رقم القطعة
-	رقم الوحدة
N24.75441 E46.58665	إحداثيات الموقع

بيانات الأرض

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

الحدود والأطوال

اسم الشارع	عرض الشارع	الحد	طول الصلع	الجهة
الامير سعود بن محمد بن مقرن	م 80	شارع	م 144	شمالا
-	م 15	شارع	م 144	جنوبا
-	م 15	شارع	م 94	شرقا
-	م 20	شارع	م 94	غربا

ملاحظات



باركود
BARCODE

8 من 14

صفحة

2018/07/10 م

التاريخ

30313720181

رقم التقرير

966 1 4000111

بيانات المبني والتشطيبات

نوع البناء	خرسانة	القبو	1
حالة البناء	ممتاز	الدور الأرضي	1
شاغرية المبني	غير شاغر	الميزانيين	1
استخدام المبني	تجاري سكني مكتبي	الأدوار المتكررة	1
مساحة البناء حسب رخصة البناء	15,410 م	مستوى التشطيب بشكل عام	جيد
عمر المبني حسب رخصة البناء	1 سنة	تشطيب الأسقف	جبس + دهان
إجمالي عدد الأدوار	3 دور	تشطيب الأرضيات	-
إجمالي وحدات + مركزي		نوع التكييف	سبيلت وحدات + مركزي

خدمات المبني

مصاعد سلام كهربائية نظام إنذار حرائق نظام إطفاء حرائق نظام تحلية مياه مولدات كهربائية

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
من 0 إلى 0 تقريراً حسب نوعية التشطيب	100 % تقريراً
ملاحظات	



وصف العقار

الخدمات والمرافق المتوفرة بالمنطقة المحيطة بالعقار

غير متوفّر	متوفّر	المرافق المتواجدة بالموقع
	✓	دوائر حكومية
	✓	بنوك
	✓	مراكز طبية
	✓	أسواق تجارية
	✓	مطاعم
	✓	محطات وقود
	✓	شبكة الكهرباء
	✓	شبكة صرف صحي
	✓	شبكة المياه
	✓	شبكة هاتف
	✓	شبكة تصريف السيول
	✓	مساجد
	✓	حدائق
	✓	تعليمية
	✓	السفارة
	✓	الرصف
	✓	الإتاراة
	✓	التشجير
		أخرى

الخدمات المتوفّرة بالعقار

الصرف الصحي	كهرباء	هاتف	ماء
متوفّر	متوفّر	متوفّر	متوفّر
ملاحظات			



باركود
BARCODE

10 من 14

صفحة

م 2018/07/10

التاريخ

30313720181

رقم التقرير

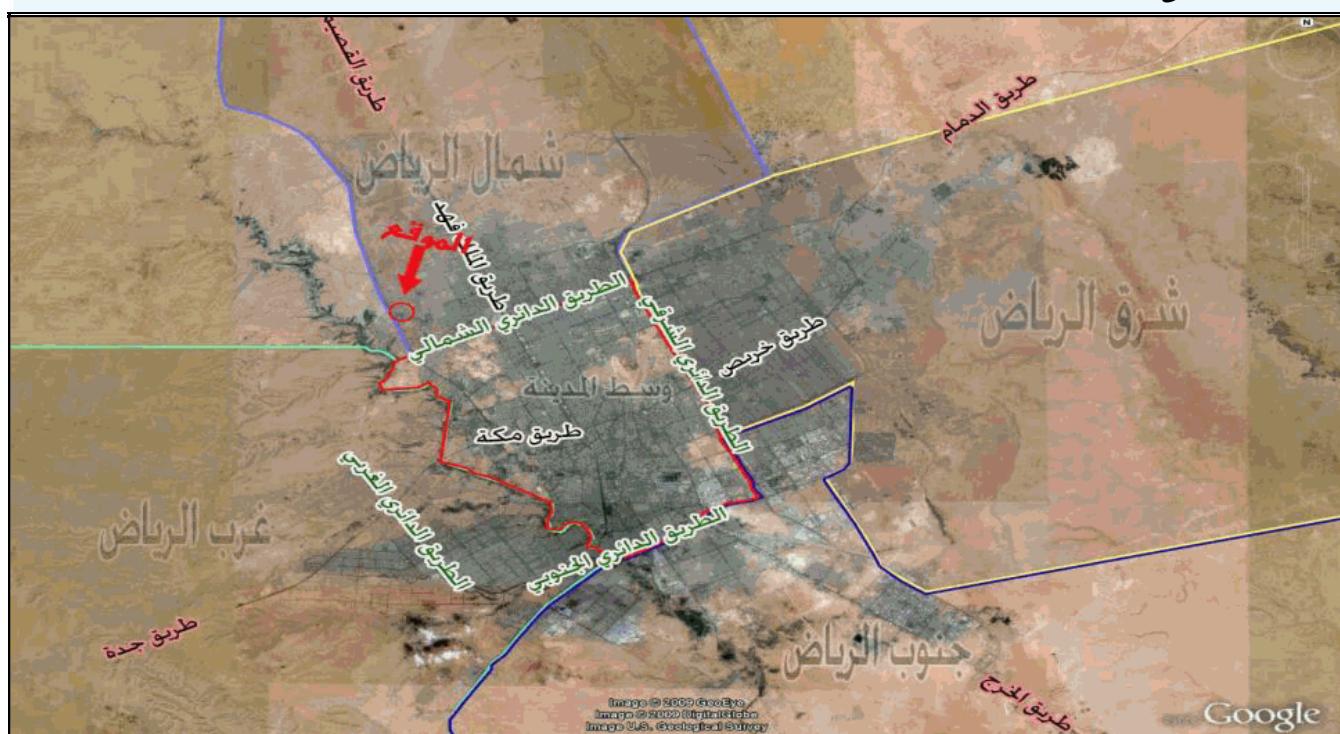
صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



صورة جوية على مستوى مدينة الرياض

مسح السوق للعقارات المجاورة

تم عمل مسح ميداني لتحليل أسعار السوق للعقارات الواقعة في منطقة العقار سواءً عقارات مباعة أو مؤجرة أو معروضة وتجدون أدناه عينات المسح :

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الأرض	نوع العقار	م
	عرض للايجار - حد في حي العقيق	714	89,964	126	معارض	1
	عرض للايجار - حد في حي العقيق	533	140,000	262	معارض	2
	عرض للايجار - حد مكاتب للايجار في حي طجين	450	24,750	55	شقة مكتبية	3
	عرض للايجار - حد مكاتب للايجار في حي العقيق	401	44,912	112	شقة مكتبية	4



صورة جوية تبين موقع العقارات المجاورة بالنسبة لموقع العقار المراد تقييمه (المستهدف)

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفته بمتوسط 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 الاعتماد على العقد المستلم من العميل ومطابقته لأسعار السوق .

* الشواغر المستديمة :

تم افتراض شاغر مستديم في العقار للجزء التجاري بنسبة : 3 %

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الإجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة :

11,270,800 ريال

* إجمالي المصروفات :

تم تقييم إجمالي قيمة المصروفات حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقييم إجمالي قيمة المصروفات :

273,316.900 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 10,659,359 ريال

* نسبة العائد على الاستثمار :

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

ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	11,270,800 ريال
نسبة الشواغر	% 3
قيمة نسبة الشواغر	338,124 ريال
الدخل الفعال	10,932,676 ريال
إجمالي المصروفات	273,317 ريال
صافي الدخل	10,659,359 ريال
معدل الرسملة	% 8
سنوات استرداد رأس المال	13 سنة
رقمًا	133,241,989 ريال
إجمالي القيمة	كتابة
ريال و خمسة وسبعين هلة فقط لا غير	مائة وثلاثة وثلاثون مليون ومنتان وواحد وأربعون ألف وتسعمائة وثمانية وثمانون



خاتمة :

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

- التحليلات والإستنتاجات تقتصر فقط على الإفتراضات والظروف المفصح عنها .
- ليس لمقيمى باركود أي مصلحة في التقييم .
- لدى المقيمين جميع المؤهلات الالزمة لإعداد هذا التقرير .
- توجد الخبرة الالزمة لدى فريق العمل في هذا النوع من التقييم .
- تمت معاينة الموقع من قبل فريق باركود .

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ

المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com
www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :
920005564

نهاية التقرير .

شكراً لكم
Thank You



المملكة العربية السعودية - الرياض
info@barcode-sa.com
+ 966114000111
www.barcode-sa.com

