



تقرير تقييم دوري رقم :

71524520201

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



10 / 08 / 2020 م





المقدمة

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2020/05/08 م لتقييم عقارات داخل المملكة العربية السعودية في مدينة الرياض - جدة - الدمام - الخبر للصكوك رقم (610410033415 - 310123030485 - 810116043304 - 310107044372 - 310106050806/310107044372 - 210121039034/610121039033 - 32022600758 - 720208026201 - 830207004114 - 23011400659 - 310121040033 - 330810009411) فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصول ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول الى قيمة العقارات المناسبة للعرض 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 :

صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض للدخل العقاري

المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض للدخل العقاري

مالك الأصل و المنفعة : شركة الرياض للدخل العقاري

غرض التقييم : كلف العميل (شركة الرياض للدخل العقاري) شركة باركود بتقييم الأصول موضوع التقرير لتقدير قيمة العقار حسب معايير التقييم الدولية بتاريخ 2020/05/08 م لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري (الرياض ريت) ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير .

تاريخ نفاذ القيمة : 2020/06/30 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

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

3 - أسلوب التقييم :

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

4- أساس القيمة :

أساس القيمة هو القيمة السوقية وهي وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية (IVS2020):

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



المبادئ الفنية والقانونية

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 يعتد 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 تكافئ غرض ووقت التقييم .

7 - وثائق التملك :

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

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار استنادا للتنظيمات البلدية :

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

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

تم استلام وثيقة تأمين للعقارات محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

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

12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

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

13 - السرية وحفظ المعلومات :

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



المبادئ الفنية والقانونية

14 - أعضاء فريق التقييم :

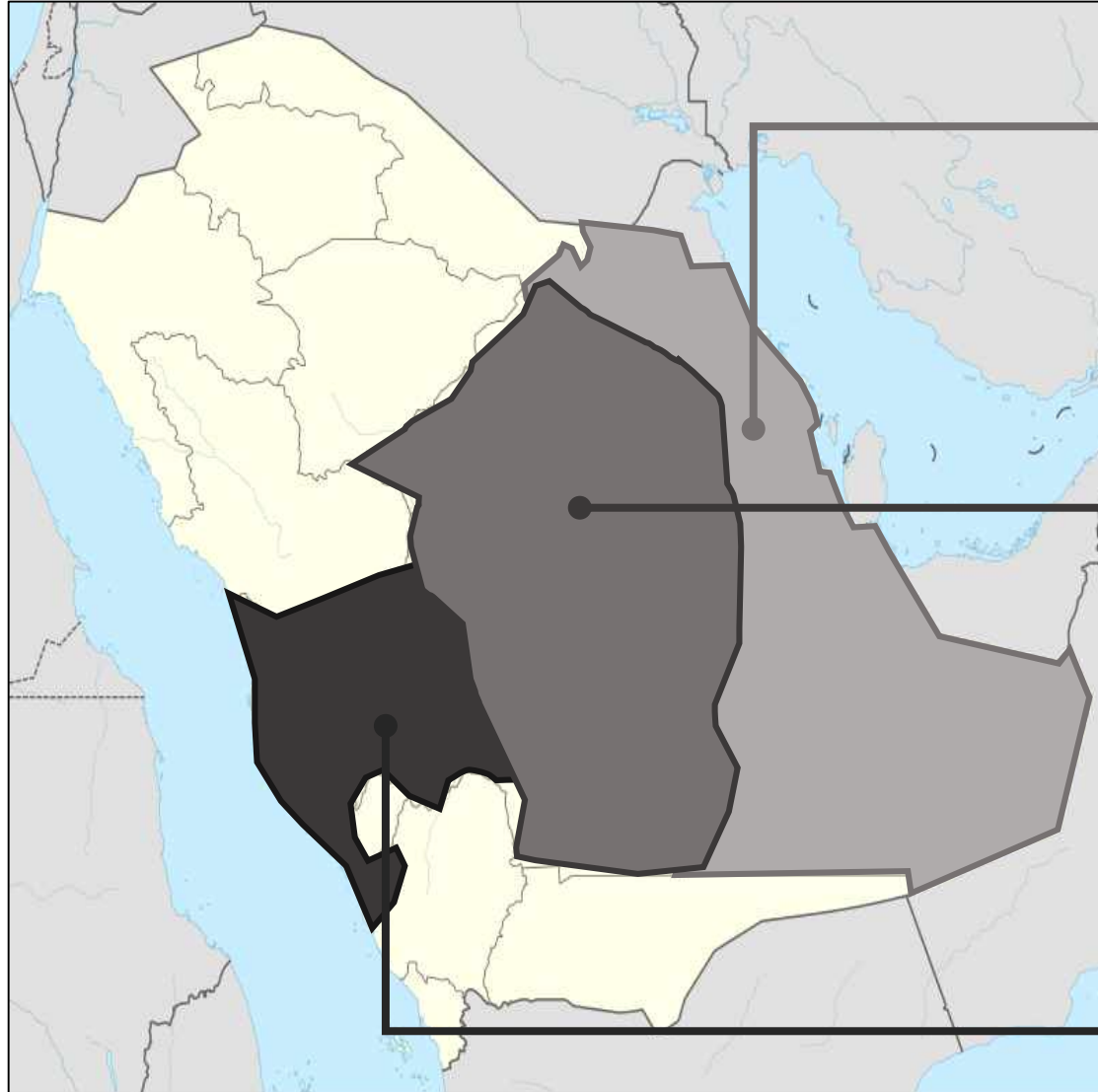
أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلحية ، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقا لمتطلبات معايير التقييم الدولية ، والدارجة أسمائهم كالتالي:

التوقيع	بطاقة العضوية	الاسم
		عبدالكريم أبانمي 1210000001
		سلطان بن أحمد الحذيفي 1220000056
		صالح محمد الريمي 1220000123
		حسان عبدالقادر عتيق 1210000054
		ماجد الغامدي 1210001119
		عبدالكريم نزيه شيخ 1210001409





خريطة العقارات



المنطقة الشرقية :

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

المنطقة الوسطى:

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

المنطقة الغربية:

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



ملخص تقرير تقييم

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري لصندوق عقاري	الغرض من التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة - طريقة التدفقات النقدية & أسلوب التكلفة - طريقة التكلفة	أسلوب وطريقة التقييم
ذي ريز دنس (139,855,000)	القيمة المقدرة (السوقية) للعقارات
فيغيندا موسى بن نصير (41,180,000)	
فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية (690,170,000)	
الجامعة السعودية الإلكترونية (134,120,000 SR)	
أبراج الفرسان (82,935,000)	
برج العليا 1 (68,400,000)	
مركز الازدهار التجاري (34,905,000)	
المركز المتميز (60,845,000)	
فندق أسكوت كورنيش الخبر (199,926,000)	
أبراج أنسام الشاطئ (83,086,000)	
مجمع أمنية التجاري (161,260,000)	
فندق أسكوت التحلية (136,830,000)	
08 \ 05 \ 2020م	تاريخ التعميد
09 \ 05 \ 2020م	تاريخ المعاينة
30 \ 06 \ 2020م	تاريخ نفاذ القيمة
القيمة السوقية	أساس القيمة
1,833,512,000 ريال	القيمة الإجمالية للعقار رقما
مليار وثمانمائة وثلاثة وثلاثون مليون وخمسمائة واثنى عشر ألف ريال فقط لاغير	القيمة الإجمالية للعقار كتابة



التقييم في حالة عدم اليقين و أزمة فايروس كورونا

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

حالة عدم اليقين

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



أزمة فايروس كورونا والمخاطر المحتملة:

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

ومن أبرز المخاطر المتوقعة على قطاع التجزئة و المكتبي و السكني التالي:

تغير سلوك المستهلك:

أدى الحجر المنزلي إلى تحول العديد من المستهلكين إلى سوق التجارة الإلكترونية، وقد لا يرجع عدد منهم إلى التسوق التقليدي ويستغني عنه بالتسوق الإلكتروني. وذلك يشكل خطراً على المدى الطويل على قطاع التجزئة التقليدي وهو ما قد يؤدي إلى انخفاض الطلب على الأصول العقارية وانخفاض قيمتها الإيجارية.

زيادة نسبة الشواغر في العقارات:

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

رفع نسبة ضريبة القيمة المضافة:

من 0% إلى 10% سيؤدي إلى رفع التكلفة على المستأجرين. وقد يؤدي ذلك إلى المطالبة بخفض القيمة الإيجارية لمعادلة ارتفاع نسبة الضريبة.

مخاطر توقف العديد من الأنشطة عن العمل:

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

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

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



العقارات الواقعة في مدينة الرياض



العقارات الواقعة في مدينة الرياض

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



ذي ريز دنس

1





باركود
BARCODE

ذی ریز دنس



ذی ریز دنس		
مبنى تجاري سكني مكتبي	نوع العقار	1
15,000.00 م2	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم	3



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	الرياض ، حي حطين ، مخطط رقم (بدون) ، قطعة رقم (بدون)
نوع العقار	مبنى تجاري سكني مكثبي
مساحة الأرض	15,000.00 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	310106050806 - 310107044372
تاريخ الصك	1438/08/25
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2020/05/08 م
تاريخ المعاينة	2020/05/09 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	139,851,176 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة وتسعة وثلاثون مليوناً وثمانمائة وواحد وخمسون ألف ومائة وستة وسبعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	139,855,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة وتسعة وثلاثون مليوناً وثمانمائة وخمسة وخمسون ألف ريال فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. تم افتراض الصيانة و التشغيل لجزئية المكاتب و المعارض فقط و تم افتراض تحمل المستأجر للفل الفندقية لكامل مصاريف الصيانة و التشغيل لجزئية الفل الفندقية
2. الصيانة الدورية و التشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التجاري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديد المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2020م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو .



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري سكني مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

310106050806 - 310107044372

رقم الصك

1438/08/25 هـ

تاريخ الصك

1436/7711

رقم رخصة البناء

1436/05/18 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي حطين

الحي

-

اسم المخطط

بدون

رقم المخطط

-

رقم البلوك

بدون

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.75441 E46.58665

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

بيانات الأرض

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

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





بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

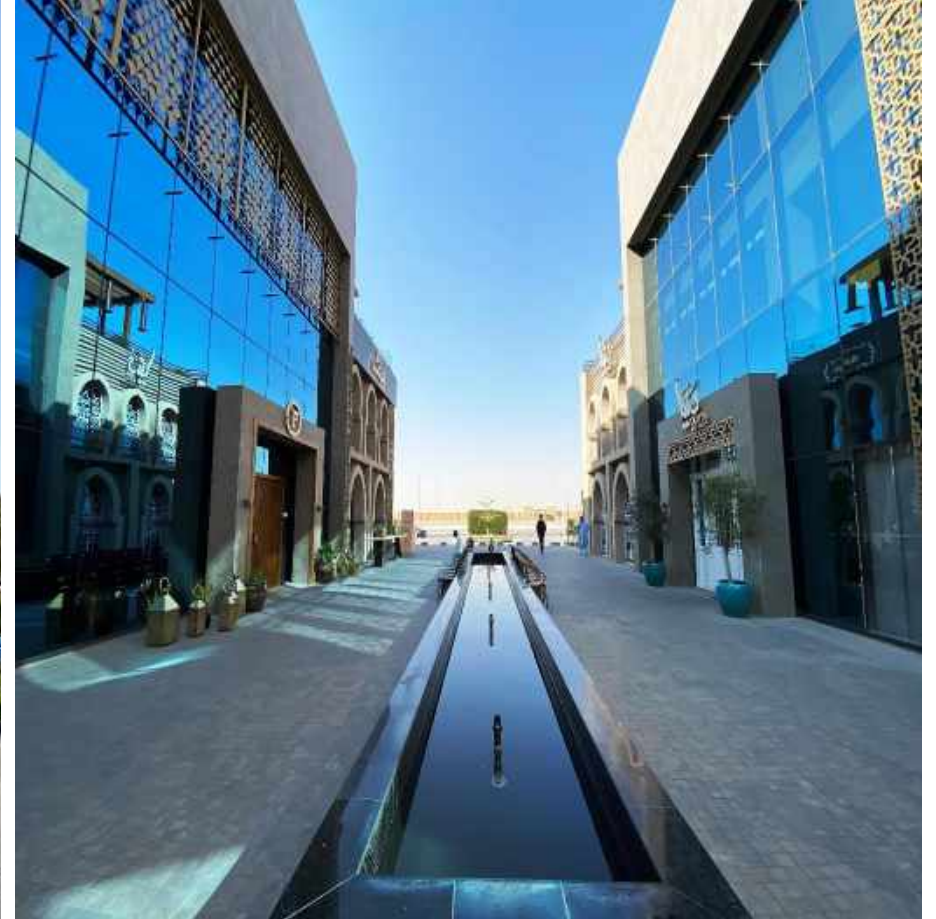
نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

100% تقريبا



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



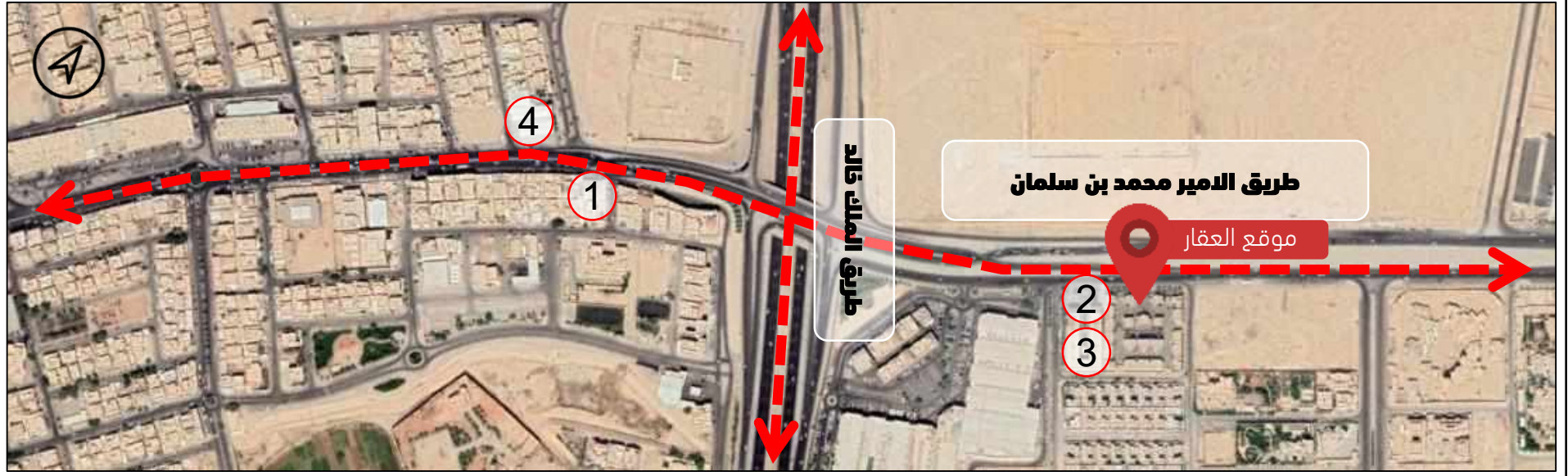
صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الارض	نوع العقار	م
شامل الحراسات و الماء و النظافة	عرض للإيجار/ حد	2,000	200,000	100	معارض (صالات)	1
-	عرض للإيجار/ حد	-	3,000	150	فيلا	2
-	عرض للإيجار/ حد	-	4,000	200	فيلا	3
-	عرض للإيجار/ حد	401	44,912	112	شقة مكتيبة	4





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

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

• الشواغر المستديمة :
تم افتراض شاغر مستديم في العقار لجزئية المكاتب و المعارض بنسبة : 3 %
* الدخل الفعال

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

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

بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 11,887,350 ريال
* نسبة العائد على الاستثمار

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

ملخص التقييم

ريال	12,900,000	الدخل الإجمالي
	%3	نسبة الشواغر
	387,000	قيمة نسبة الشواغر
ريال	12,513,000	الدخل الفعال
	625,650	إجمالي المصروفات
	11,887,350	صافي الدخل
	%8.5	معدل الرسملة
	139,851,176 ريال	رقما
	مائة وتسعة وثلاثون مليون وثمانمائة وواحد وخمسون ألف ومائة وستة وسبعون ريال فقط لا غير	كتابه



فيفيندا موسى بن نصير

2





باركود
BARCODE

فيفيندا موسى بن نصير



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



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (167) ، الرياض ، حي المعذر ، مخطط رقم : 2219
نوع العقار	مجمع فلل
مساحة الأرض	2م 2,800.00
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	310123030485
تاريخ الصك	1438/08/21
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2020/05/08م
تاريخ المعاينة	2020/05/09م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	41,176,471
القيمة النهائية كتابةً	واحد وأربعون مليون ومائة وستة وسبعون ألف وأربعمائة وواحد وسبعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	41,180,000
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	واحد وأربعون مليون ومائة وثمانون الف ريال فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث عمل فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي لها ، ونلاحظ سوق الفيلات الفندقية ما زال غير منتشر في مدينة الرياض ويمكن تقدير عدد الفلل المتاحة في الرياض حالياً ١٠٠ فيلا تقريباً وبإجمالي ٣٥٠٠٠ ليلة فندقية متاحة سنوياً .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



بيانات العقار

بيانات العقار

مجمع فلل

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

310123030485

رقم الصك

1438/08/21 هـ

تاريخ الصك

1433/19625

رقم رخصة البناء

1436/11/23 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي المعذر

الحي

-

اسم المخطط

2219

رقم المخطط

-

رقم البلوك

167

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.69764 E46.66564

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

100% تقريبا



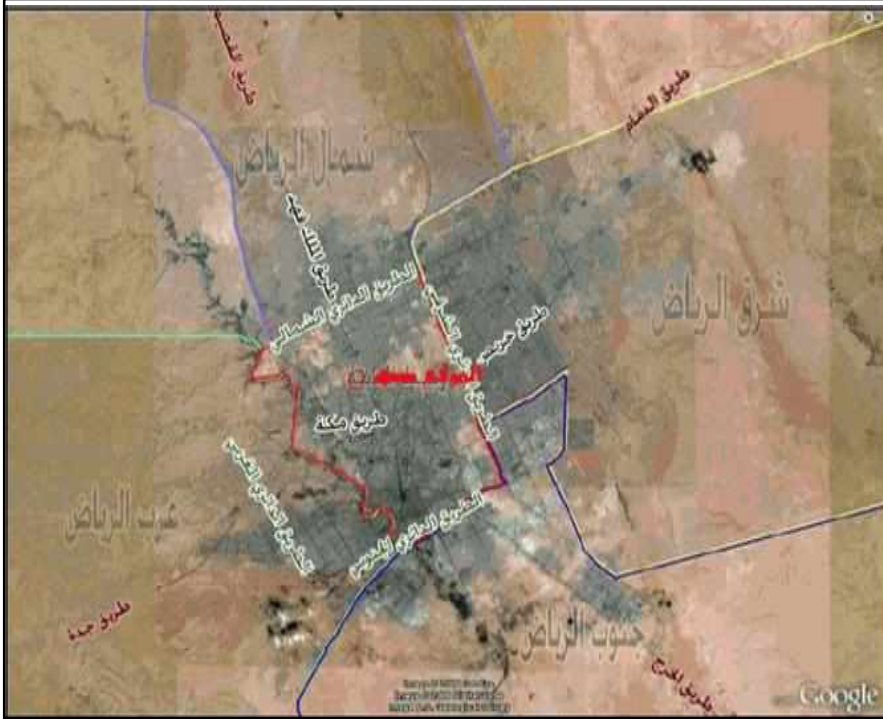
صور العقار





باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الارض	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار/ حد	-	3,000	300	فيلا	1
-	عرض للإيجار/ حد	-	7,000	300	فيلا	2
-	عرض للإيجار/ حد	-	3,000	150	فيلا	3
-	عرض للإيجار/ حد	-	4,000	200	فيلا	4





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

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

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

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

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

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

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

ملخص التقييم

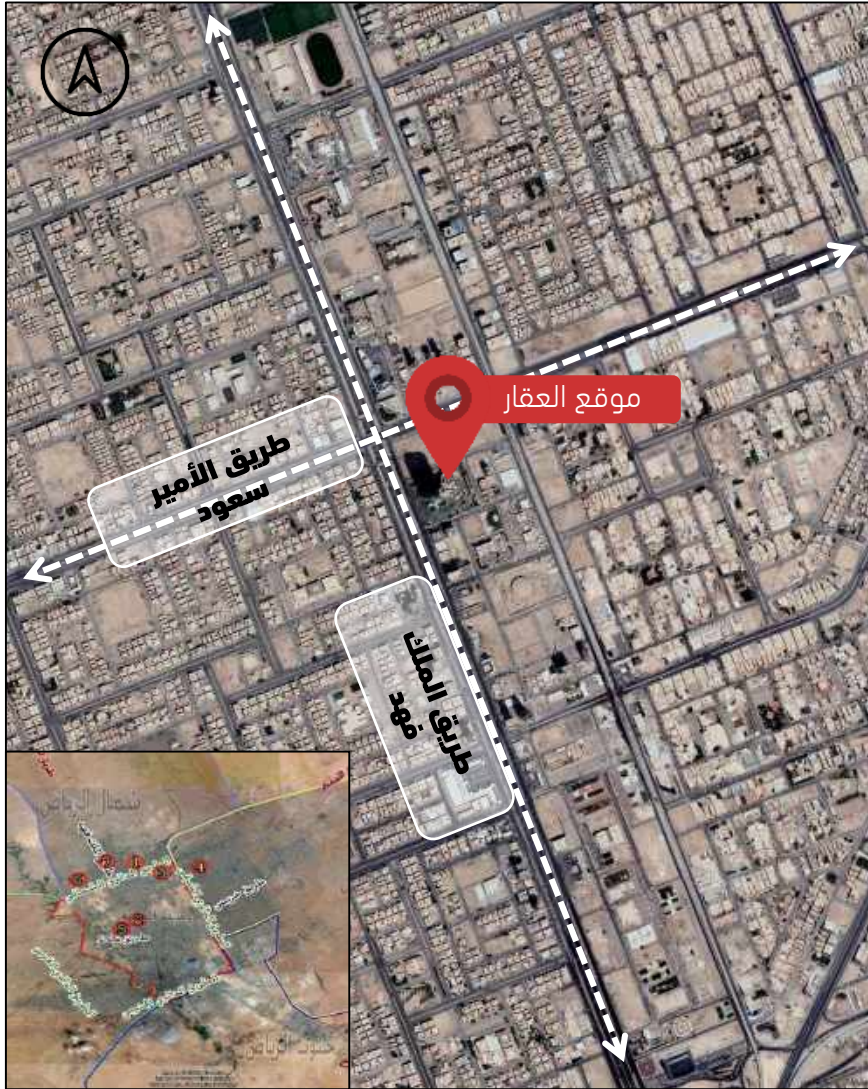
ريال	3,500,000	الدخل الإجمالي
	0%	نسبة الشواغر
	0	قيمة نسبة الشواغر
ريال	3,500,000	الدخل الفعال
	0	إجمالي المصروفات
	3,500,000	صافي الدخل
	8.5%	معدل الرسملة
	41,176,471 ريال	القيمة النهائية رقماً
	واحد وأربعون مليون ومائة وستة وسبعون ألف وأربعمائة وواحد وسبعون ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابةً



فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية

3





فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية

برج	نوع العقار	1
21,106.00 م ²	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم	3



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (2121 / أ)، الرياض ، حي الصحافة ، مخطط رقم : 1863 / أ ب	عنوان العقار
برج	نوع العقار
21,106.00 م2	مساحة الأرض
شركة درة الضاحية للتطوير العقاري (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)	اسم المالك
متعدد	رقم الصك
1439/10/27	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
2020/05/08 م	تاريخ التعميد
2020/05/09 م	تاريخ المعاينة
2020/06/30 م	تاريخ نفاذ القيمة
690,170,025 ريال	القيمة النهائية رقمياً
ستمائة وتسعون مليون ومائة وسبعون ألف وخمسة وعشرون ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابةً
690,170,000 ريال	القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب
ستمائة وتسعون مليون ومائة وسبعون ألف فقط لا غير	القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - تم تقييم جزء من العقار حيث أن جزء من العقار من الدور الخامس والعشرين الى 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 منطقيتها مع اسعار السوق
3. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل
4. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها
5. - تم افتراض استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
6. - تم افتراض أن المالك لديه الحرية في نقل الجزء الخاضع للتقييم من البرج



العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث عمل فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي لها أيضاً تتوقع تأثير قرار إلغاء نشاط الشقق المفروشة على الشوارع التجارية داخل الأحياء على نقص العرض على المدى القصير والمتوسط بعد انتهاء المهلة المقررة لإلغاء . أما عن زيادة حجم المعروض من المشاريع الفندقية تحت الإنشاء نجد عدد من الفنادق المرتقبة من بين أبرزها فندق هيلتون المجاور أبراج غرناطة وفندقي هيلتون وموفنبيك 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. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الإشغال بسبب تباطؤ حجم الطلب
3. - مخاطر المستأجر الواحد للمكاتب حيث أن شركة STC مستأجر بنسبة 100%



بيانات العقار

بيانات العقار

برج

نوع العقار

بيانات الملكية

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

اسم المالك

10927728

رقم هوية المالك

متعدد

رقم الصك

1439/10/27

تاريخ الصك

1431/14487

رقم رخصة البناء

1435/07/06

تاريخ رخصة البناء

--

الملاحظات

--

الجزء الخاضع للتقييم هو جزء من البرج نطاقاً من الدور الدرزي وحتى الدور الثالث والعشرين

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الصحافة

الحي

--

اسم المخطط

1863 / أ ب

رقم المخطط

-

رقم البلوك

2121 / أ

رقم القطعة

--

رقم الوحدة

N24.79264 E46.63293

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

100% تقريبا



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الارض	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار / حد	-	774	96	شقة فندقية	1
-	عرض للإيجار / حد	-	650	85	شقة فندقية	2
-	عرض للإيجار / حد	-	3,375	170	فلل	3
-	عرض للإيجار / حد	-	2,500	132	فلل	4
-	عرض للإيجار / حد	650	156,000	240	معارض (صالات)	5
-	عرض للإيجار / حد	650	130,000	200	معارض (صالات)	6





تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

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

متوسط الاشغال للقطاع الفندقى 60%

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

		معدل الخصم		معدل النمو المستدام		معدل الرسملة
		8.50%		0.00%		8.50%
	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	70,833,225	66,033,625	64,266,830	41,342,768	15,332,012	صافي التدفقات النقدية
745,612,895	--					القيمة الاخيرة
495,832,575	47,104,095	47,676,277	50,320,928	35,100,036	14,136,115	القيمة الحالية للدفعات
690,170,025						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
690,170,025 ريال						رقما
ستمائة وتسعون مليون ومائة وسبعون ألف وخمسة وعشرون ريال فقط لا غير						كتابة



الجامعة السعودية الإلكترونية

4





الجامعة السعودية الإلكترونية

مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار	1
2م 14,210.00	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم	3



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (1859 الى 1874) بلك : 82 ، الرياض ، حي الربيع ، مخطط رقم : 1637/ك	عنوان العقار
مبنى تجاري مكثبي	نوع العقار
2م 14,210.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
810116043304	رقم الصك
1439/10/26	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2020/05/08 م	تاريخ التعميد
2020/05/09 م	تاريخ المعاينة
2020/06/30 م	تاريخ نفاذ القيمة
134,117,647 ريال	القيمة النهائية رقماً
مائة وأربعة وثلاثون مليون ومائة وسبعة عشر ألف وستمائة وسبعة وأربعون ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابةً
134,120,000 ريال	القيمة النهائية رقماً بعد التقريب
مائة وأربعة وثلاثون مليون ومائة وعشرون الف ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها
2. - لم يتم احتساب مصاريف الصيانة حيث تم افتراض أن المستأجر سوف يتحملها
3. - تم اعتماد بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مراجعة منطقيتها حسب السوق

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التاجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديدًا المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2020م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

810116043304

رقم الصك

1439/10/26 هـ

تاريخ الصك

غير واضح

رقم رخصة البناء

1431/04/05 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الربيع

الحي

-

اسم المخطط

1637 / ك

رقم المخطط

82

رقم البلوك

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

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.79384 E46.67625

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

100% تقريبا

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

الصورة الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الارض	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار/ حد	500	36,000	126	شقة مكتبية	1
-	عرض للإيجار/ حد	400	50,400	126	شقة مكتبية	2
-	عرض للإيجار/ حد	545	29,975	55	شقة مكتبية	3
-	عرض للإيجار/ حد	1,200	150,000	120	معارض	4
-	عرض للإيجار/ حد	1,080	135,000	125	معارض	5
-	عرض للإيجار/ حد	899	516,925	575	معارض	6





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

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

- الشواغر المستديمة :

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

* الدخل الفعال

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

* إجمالي المصروفات

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

* صافي الدخل

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

* نسبة العائد على الاستثمار

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

ملخص التقييم

ريال	11,400,000	الدخل الإجمالي
	0 %	نسبة الشواغر
	0	قيمة نسبة الشواغر
ريال	11,400,000	الدخل الفعال
	0	إجمالي المصروفات
	11,400,000	صافي الدخل
	8.5 %	معدل الرسمة
	134,117,647 ريال	رقما
	مائة وأربعة وثلاثون مليوناً ومائة وسبعة عشر ألفاً وستمائة وسبعة وأربعون ريال فقط لا غير	كتابة



أبراج الفرسان

5





باركود
BARCODE

أبراج الفرسان



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



أبراج الفرسان

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (50-51) ، الرياض ، حي العليا ، مخطط رقم : 1184
نوع العقار	برج
مساحة الأرض	1,740.00 م2
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	310121040033
تاريخ الصك	1437/06/04
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2020/05/08 م
تاريخ المعاينة	2020/05/09 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/06/30 م
القيمة النهائية رقماً	82,935,294 ريال
القيمة النهائية كتابةً	اثنان وثمانون مليون وتسعمائة وخمسة وثلاثون ألف ومئتان وأربعة وتسعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	82,935,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	اثنان وثمانون مليون وتسعمائة وخمسة وثلاثون ألف ريال فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. إجمالي قيمة التهيئة و التعديلات في العقار المدفوعة حسب افادة العميل (60,000,000 ريال)
2. عدد الغرف بعد التحسين و التهيئة حسب افادة العميل 150 غرفة
3. العقار تحت التطوير و التحسين ليتم تحويله كمبنى فندقى بالكامل
4. العقار شاغر و في طور التجديد بالكامل و المتوقع انجاز اعمال الترميم و التجديد حسب إفادة العميل بأن الترميم و التجديد هي لمدة سنة و نصف و يبدأ تشغيله خلال النصف الثاني من عام 2021م .

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكثبي و انخفاض في سعر المتر التاجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للاثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكثبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديد المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكثبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2020م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكثبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو .

يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. مخاطر تطوير المشروع و عدم الانتهاء منه بالتواريخ المحددة



بيانات العقار

بيانات العقار

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



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

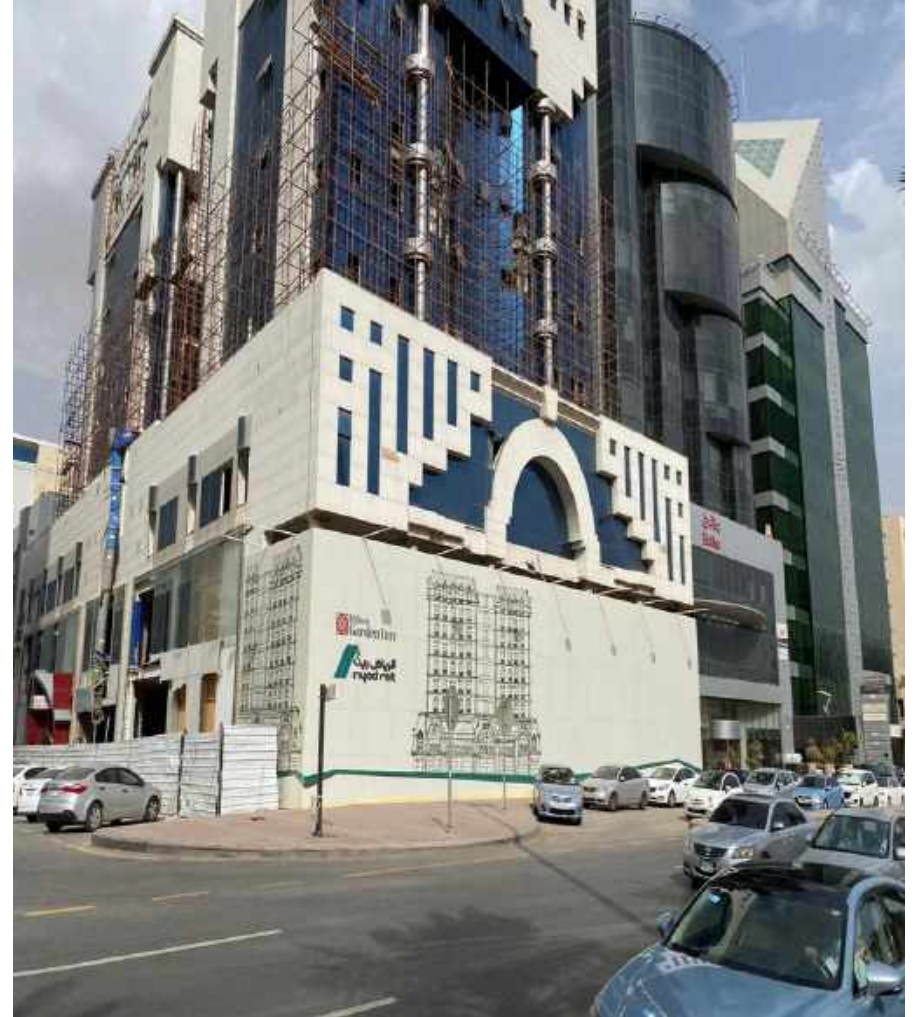
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

70% تقريبا	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
جاري أعمال التحسين والتعديل في العقار	ملاحظات



باركود
BARCODE

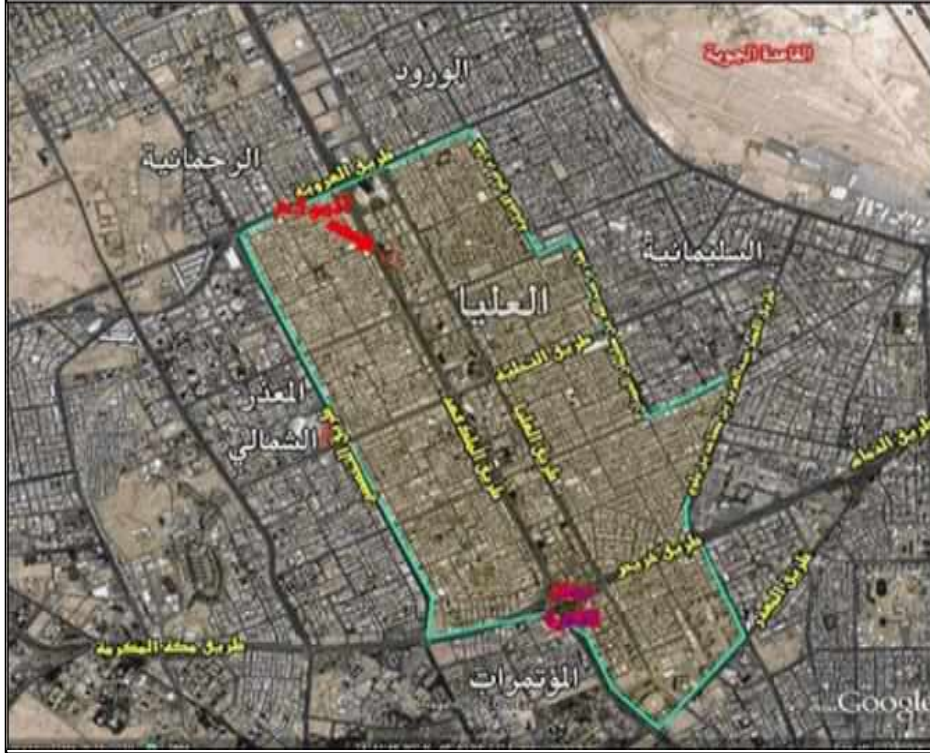
صور العقار





باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



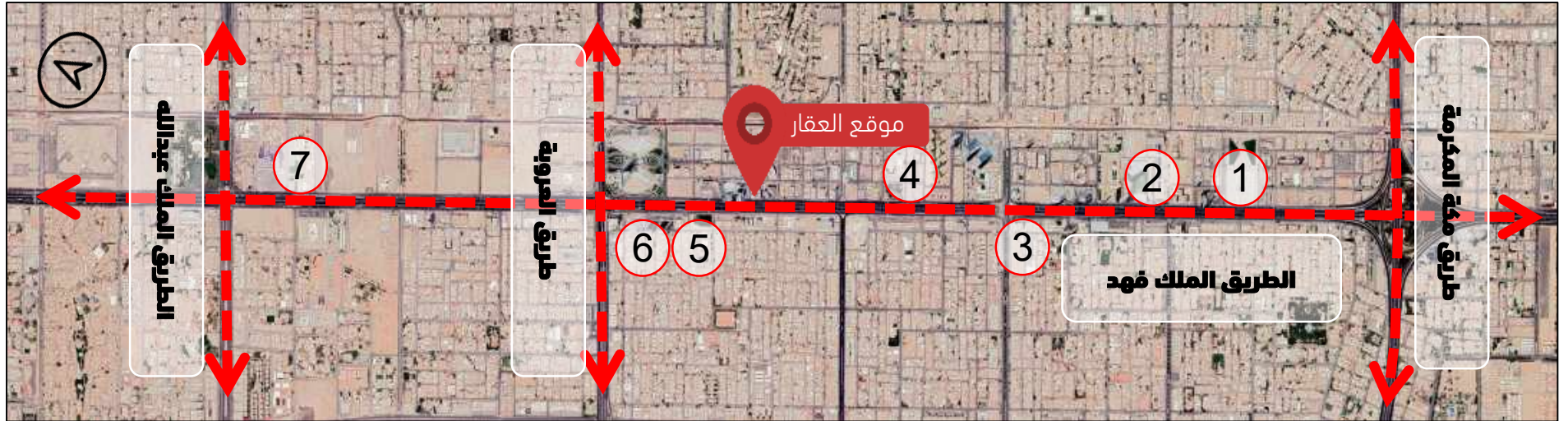
صورة جوية على مستوى الرياض



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الارض	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار / حد	-	750	96	شقة فندقية	1
-	عرض للإيجار / حد	-	600	85	شقة فندقية	2
-	عرض للبيع / حد	-	80,000,000	3,300	مبنى مكثبي تجاري	3
-	عرض للبيع / حد	-	100,000,000	4,000	مبنى مكثبي تجاري	4
-	عرض للإيجار / حد	700	770,000	1,100	معارض (صالات)	5
-	عرض للإيجار / حد	800	400,000	500	معارض (صالات)	6
-	عرض للإيجار / حد	600	240,000	400	معارض (صالات)	7





تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات لعقارات في نفس قطاع العقار المراد تهيئته ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر , وبعد تحليل البيانات المالية للعقار المراد تهيئته , وبالرجوع الى قواعد بيانات باركود والافتراضات المزودة من العميل كانت نتائج التحليل كالتالي :

- متوسط سعر التأجير الفندقية : بعد تحليل تم التوصل إلى أن متوسط سعر التأجير للغرفة الواحدة هو 400 ريال لليلة .

- الدخل : حيث أن العقار تحت التهيئة والتحسين و لم يتم تشغيله أو الإنتهاء من أعمال التحسين والتهيئة حتى الآن وبعد خصم قيمة التحسينات والتهيئة = 60,000,000 ريال

تم افتراض صافي الدخل للسنة اولى = 7,900,000 ريال & السنة الثانية = 10,200,000 ريال & السنة الثالثة = 10,700,000 ريال & السنة الرابعة = 10,900,000 ريال

& السنة الخامسة = 11,500,000 ريال

		معدل الخصم		معدل النمو المستدام		معدل الرسملة	
		%8.5		%0.00		%8.5	
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	6	5	4	3	2	1	الفترة
--	11,500,000	10,900,000	10,700,000	10,200,000	7,900,000	-60,000,000	صافي التدفقات النقدية
135,294,118				--			القيمة الاخيرة
82,935,294	7,049,500	7,248,500	7,725,400	7,986,600	6,707,100	-55,320,000	القيمة الحالية للدفعات
			82,935,294				القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار							
			82,935,294				رقما
							كتابة
							اثنان وثمانون مليون وتسعمائة وخمسة وثلاثون ألف ومئتان وأربعة وتسعون ريال فقط لا غير



برج العليا 1





باركود
BARCODE

برج العليا 1



برج العليا 1		
مبنى مكتبي	نوع العقار	1
2,555.00 م ²	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة الرسمة المباشرة	أسلوب التقييم	3



برج العليا 1

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	الرياض ، حي الصحافة ، مخطط رقم (1863/أ ب) ، قطعة رقم (1925)
نوع العقار	مبنى مكثبي
مساحة الأرض	2,555,00 م2
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	810806002149
تاريخ الصك	1440/07/12 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2020/05/08 م
تاريخ المعاينة	2020/05/09 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/06/30 م
القيمة النهائية رقماً	68,421,053 ريال
القيمة النهائية كتابةً	ثمانية وستون مليون وأربعمائة وواحد وعشرون ألف وثلاثة وخمسون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	68,400,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	ثمانية وستون مليون وأربعمائة ألف ريال فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكثبي و انخفاض في سعر المتر التأجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديدًا المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2020م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



باركود
BARCODE

966 1 4000111

بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

810806002149

رقم الصك

1440/07/12 هـ

تاريخ الصك

1/10422

رقم رخصة البناء

1438/08/25 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الصحافة

الحي

-

اسم المخطط

1863 / أ ب

رقم المخطط

-

رقم البلوك

1925

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.79846 E46.63261

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

100% تقريبا



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الدرض	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار / حد	900	119,700	133	شقة مكتبية	1
-	عرض للإيجار / حد	800	95,200	119	شقة مكتبية	2
-	عرض للإيجار / حد	700	154,000	220	شقة مكتبية	3
-	عرض للبيع / حد	14,583	35,000,000	2400	مبنى تجاري مكتبي	4
-	عرض للبيع / حد	13,333	44,000,000	3300	مبنى تجاري مكتبي	5





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

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

• الشواغر المستديمة :

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

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

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

بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 6,500,000 ريال
* نسبة العائد على الاستثمار

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

ملخص التقييم

ريال	6,500,000	الدخل الإجمالي
	%0	نسبة الشواغر
	0	قيمة نسبة الشواغر
ريال	6,500,000	الدخل الفعال
	0	إجمالي المصروفات
	6,500,000	صافي الدخل
	% 9.50	معدل الرسملة
	ريال 68,421,053	القيمة النهائية رقمياً
	ثمانية وستون مليون وأربعمائة وواحد وعشرون ألف وثلاثة وخمسون ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابةً



مركز الازدهار التجاري

7





باركود
BARCODE

مركز الازدهار التجاري



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



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (566-569-568) ، الرياض ، حي الازدهار ، مخطط رقم : 1822
نوع العقار	مبنى تجاري مكثبي
مساحة الأرض	2,515.00 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	210121039034 - 610121039033
تاريخ الصك	1437/03/16
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسمة المباشرة
تاريخ التعميد	2020/05/08 م
تاريخ المعاينة	2020/05/09 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	34,905,892 ريال
القيمة النهائية كتابةً	أربعة وثلاثون مليون وتسعمائة وخمسة ألباً وثمانمائة واثنان وتسعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	34,905,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	أربعة وثلاثون مليون وتسعمائة و خمسة الآف ريال فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل
2. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) أدت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التّأجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديدًا المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتتنوع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2020م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التّأجير - زيادة العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

210121039034 - 610121039033

رقم الصك

1437/03/16 هـ

تاريخ الصك

1435/17990

رقم رخصة البناء

1435/10/20 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الازدهار

الحي

-

اسم المخطط

1822

رقم المخطط

82

رقم البلوك

568-569-566

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.77177 E46.71167

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

بيانات الأرض

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

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





بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

100% تقريبا

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



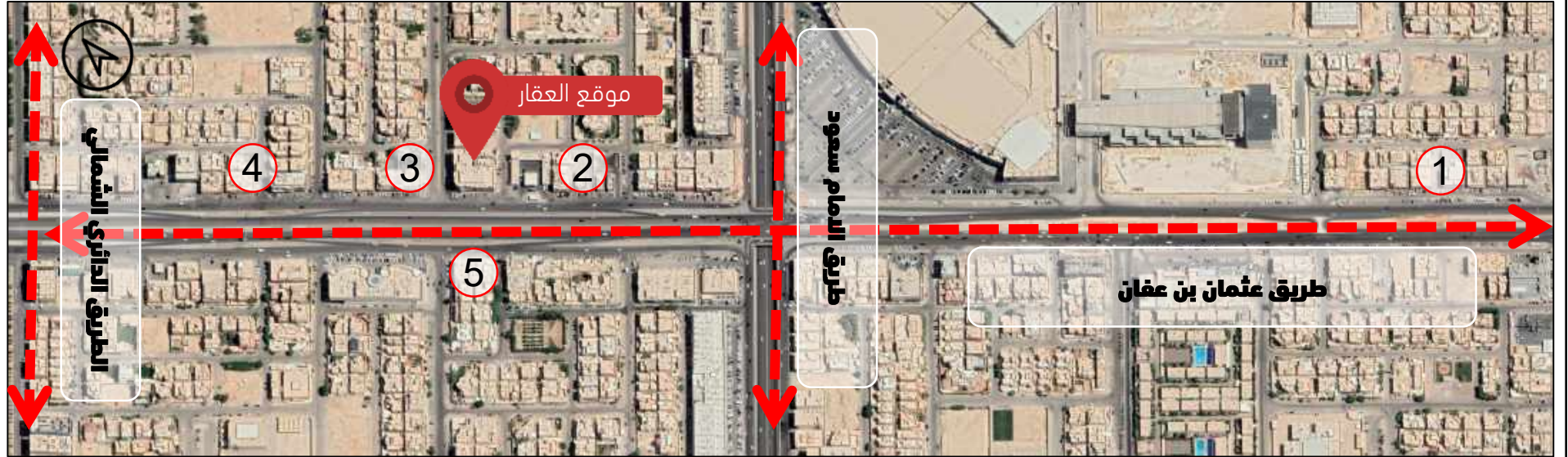
صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الارض	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار/ حد	1105	206,700	187	معارض	1
-	عرض للإيجار/ حد	801	229,887	287	معارض	2
-	عرض للإيجار/ حد	1098	335,000	305	معارض	3
-	عرض للإيجار/ حد	636	70,000	110	شقة مكتبية	4
-	عرض للإيجار/ حد	580	29,000	50	شقة مكتبية	5





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

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

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

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 3,306,874 ريال
* إجمالي المصروفات

تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير إجمالي المصاريف : 165,344 ريال
* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 3,141,530 ريال
* نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 9 %

ملخص التقييم

ريال	3,480,920	الدخل الإجمالي
	5%	نسبة الشواغر
ريال	174,046	قيمة نسبة الشواغر
ريال	3,306,874	الدخل الفعال
ريال	165,344	إجمالي المصروفات
ريال	3,141,530	صافي الدخل
	9 %	معدل الرسمة
	ريال 34,905,892	رقما
		كتابة

أربعة وثلاثون مليون وتسعمائة وخمسة آلاف وثمانمائة واثنان وتسعون ريال فقط لا غير



المركز المتميز

8





باركود
BARCODE

المركز المتميز



المركز المتميز		
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار	1
2م 4,630.00	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة الرسمة المباشرة	أسلوب التقييم	3



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (137-138-139-140)، الرياض، حي قرطبة ، مخطط رقم: 2956
نوع العقار	مبنى تجاري مكثبي
مساحة الأرض	2م 4,630.00
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	610410033415
تاريخ الصك	1437/04/29
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2020/05/08م
تاريخ المعاينة	2020/05/09م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	60,844,373 ريال
القيمة النهائية كتابةً	ستون مليون وثمانمائة وأربعة وأربعون ألف وثلاثمائة وثلاثة وسبعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	60,845,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	ستون مليون وثمانمائة وخمسة وأربعون الف ريال فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل بعد مراجعة منطقيتها مع اسعار السوق
2. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها
3. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكثبي و انخفاض في سعر المتر التآجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكثبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديدآ المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتوزيع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكثبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2020م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكثبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التآجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

610410033415

رقم الصك

1437/04/29 هـ

تاريخ الصك

1434/13012

رقم رخصة البناء

1434/06/21 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي قرطبة

الحي

-

اسم المخطط

2956

رقم المخطط

-

رقم البلوك

137-138-139-140

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.78444 E46.74878

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

بيانات الأرض



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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

100% تقريبا



باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الارض	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار/ حد	750	112,500	150	معارض	1
-	عرض للإيجار/ حد	800	400,000	500	معارض	2
-	عرض للإيجار/ حد	500	50,000	100	شقة مكتبية	3
-	عرض للإيجار/ حد	350	26,250	75	شقة مكتبية	4
-	عرض للإيجار/ حد	280	36,400	130	شقة مكتبية	5





تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

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

إجمالي الدخل
هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار لنسبة 100% حيث تم افتراض الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مطابقته مع بيانات السوق
اجمالي المصروفات
تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار

		معدل الخصم		معدل النمو المستدام		معدل الرسملة
		10,50%		2.00%		8.5%
--	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	5,876,842	5,761,610	5,054,044	4,663,478	4,286,285	صافي التدفقات النقدية
69,139,320	--					القيمة الاخيرة
41,967,567	3,567,243	3,866,040	3,745,047	3,819,388	3,879,088	القيمة الحالية للدفعات
60,844,373						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
60,844,373 ريال						رقما
ستون مليون وثمانمائة وأربعة وأربعون ألف وثلاثمائة وثلاثة وسبعون ريال فقط لا غير						كتابة

العقارات الواقعة في المنطقة الشرقية



فندق أسكوت كورنيش الخبر

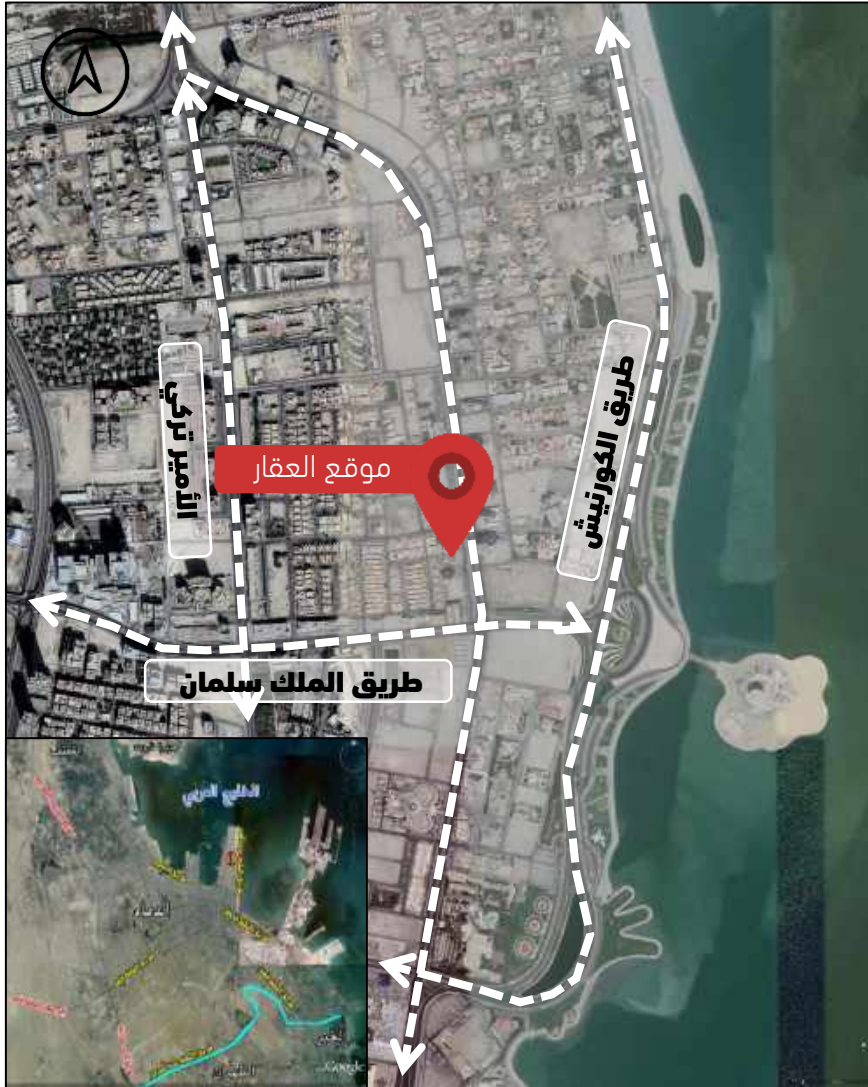
1





باركود
BARCODE

فندق أسكوت كورنيش الخبر



فندق أسكوت كورنيش الخبر

برج	نوع العقار	1
2,784.00 م ²	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم	3



مشروع الخبر

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (281-282) ، الخبر ، حي اليرموك ، مخطط رقم : 2/78
نوع العقار	برج
مساحة الأرض	2,784.00 م ²
اسم المالك	شركة شاطئ الخبر (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)
رقم الصك	330810009411
تاريخ الصك	1439/01/08
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2020/05/08 م
تاريخ المعاينة	2020/05/09 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	199,925,956 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة وتسعة وتسعون مليون وتسعمائة وخمسة وعشرون ألف وتسعمائة وستة وخمسون ريال فقط لاغير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	199,926,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة وتسعة وتسعون مليون وتسعمائة وستة وعشرون ألف ريال فقط لاغير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر و حالة عدم اليقين في السوق ، كما ان استراتيجية المملكة في رؤية 2030 نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث عمل فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي لها . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد منتج راديسون بلو أضاف للسوق ١٣٦ غرفة بعد دخوله السوق بنهاية العام 2019 ولا تزال عدد من المشاريع الفندقية تحت الإنشاء والتي قد يتأخر 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 ٧0٠ غرفة تقريبا خلال الثلاث سنوات القادمة حتى العام 2022 م .



بيانات العقار

بيانات العقار

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



باركود
BARCODE

بيانات الأرض



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

الحدود والاطوال

الجهة	طول الضلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	40م	شارع	20م	-
جنوبا	40م	القطعة 283	-	-
شرقا	70م	شارع	45م	الامير تركي
غربا	70م	نافذ	8 م	-



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

100 % تقريبا

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الارض	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار / حد	-	1,026	34	شقة فندقية	1
-	عرض للإيجار / حد	-	1,830	62	شقة فندقية	2
-	عرض للإيجار / حد	-	2,080	100	شقة فندقية	3
-	عرض للإيجار / حد	-	714	40	شقة فندقية	4
-	عرض للإيجار / حد	-	960	54	شقة فندقية	5
-	عرض للإيجار / حد	-	400	50	شقة فندقية	6
-	عرض للإيجار / حد	-	500	60	شقة فندقية	7





تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تمييزه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تمييزه ، وبالرجوع الى قواعد بيانات باركود ومراجعة البيانات الواردة من العميل ومطابقتها للسوق و كانت نتائج التحليل أن متوسط الاشغال للقطاع الفندقى 60 % ومتوسط السعر اليومي للغرفة 570 ريال وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات التالية

إجمالي الدخل

هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال للفندق 37 % للسنة 2020 و 75 % للسنة 2021 و 80 % للسنة 2022 و 82 % للسنة 2023 و 85 % للسنة 2024 ، و نسبة إشغال للمعارض 100% حيث تم افتراض الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مطابقته مع بيانات السوق

اجمالي المصروفات

تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل مع مطابقته مع ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار

		معدل الخصم			معدل النمو المستدام		معدل الرسملة
		8.50%			0.00%		8.50%
تاريخ الدفعات	2024	2023	2022	2021	2020	الفترة	
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1		
صافي التدفقات النقدية	20,580,141	17,081,860	14,408,885	11,430,994	927,998		
القيمة الاخيرة	228,668,233						
القيمة الحالية للدفعات	152,064,375	13,685,794	12,333,103	11,282,157	9,704,914	855,614	
القيمة النهائية	199,925,956						
إجمالي قيمة العقار							
رقما	199,925,956 ريال						
كتابة	مائة وتسعة وتسعون مليون وتسعمائة وخمسة وعشرون ألف وتسعمائة وستة وخمسون ريال فقط						



أبراج أنسام الشاطئ

1





أبراج أنسام الشاطئ



أبراج أنسام الشاطئ		
مبنى تجاري سكني مكتبي	نوع العقار	1
6,300.00 م ²	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة الرسمة المباشرة	أسلوب التقييم	3



أبراج أنسام الشاطئ

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (577-578-579-580) ، الدمام ، حي الشاطئ ، مخطط رقم : 1 / 337	عنوان العقار
مبنى تجاري سكني مكثبي	نوع العقار
6,300.00 م ²	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
230114004659	رقم الصك
1437/05/12	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2020/05/08 م	تاريخ التعميد
2020/05/09 م	تاريخ المعاينة
2020/06/30 م	تاريخ نفاذ القيمة
83,086,765.18 ريال	القيمة النهائية رقمياً
ثلاثة وثمانون مليون وستة وثمانون ألف وسبعمائة وخمسة وستون ريال وثمانية عشر هلة فقط لاغير	القيمة النهائية كتابةً
83,086,000 ريال	القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب
ثلاثة وثمانون مليون وستة وثمانون ألف ريال فقط لاغير	القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

لم يشهد القطاع المكتبي نمو في الفترة الماضية بسبب ضعف الطلب من قبل المستثمرين بالإضافة الوضع السوق الحالية في ظل تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) لذلك فضل بعض المالك الإحجام عن ضخ المزيد من رؤوس الأموال في المشروعات لحين تحسن أوضاع السوق ، وعليه نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تراجع في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإشغال ومتوسط سعر التأجير. أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات الإدارية في الدمام زادت في الفترة السابقة حيث تم إنجاز ما يقارب من 119 ألف متر مربع من إجمالي المساحات التأجيرية ، مما زاد من المساحات التأجيرية القابلة للتأجير بحوالي 870 ألف متر مربع ، ويتوقع أن يصل إجمالي المساحات القابلة للتأجير بنهاية عام 2020م إلى أكثر من 90 ألف متر مربع في حال إنجاز المشروعات الجاري تنفيذها وفق الجدول الزمني المقرر. وبالنظر للعرض والطلب للقطاع السكني في المنطقة الشرقية حيث يعاني القطاع من عدم كفاية العرض ولا يزال سوق عاجزاً عن توفير الوحدات السكنية المطلوبة. ومن المتوقع إنجاز أكثر من 7 ألف وحدة سكنية اخرى خلال عام 2021م وابتدأ هذه المشاريع هي (مشروع الفرسان وبرج الصواري السكني وجراندي ريز دنس وبرج 2-3 في أبراج سرايا العليا ومجمع المروج السكني ومشروع ايوان المعالي والسعيد جاردنز) بالإضافة لوجود مشاريع ومنتجات خاصة لوزارة الإسكان ومن المقرر تسليمها خلال عام 2020م. ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

- 1- مخاطر فسخ العقود
- 2 - مخاطر انخفاض الدخل



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري سكني مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

230114004659

رقم الصك

1437/05/12

تاريخ الصك

2/1432/01826

رقم رخصة البناء

1432/04/30

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

المنطقة الشرقية

المنطقة

الدمام

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الشاطئ

الحي

-

اسم المخطط

337 / 1

رقم المخطط

47

رقم البلوك

577-578-579-580

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N26.46999 E50.12417

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

بيانات الأرض



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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

100% تقريبا



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الارض	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار / حد	-	800	121	شقة فندقية	1
-	عرض للإيجار / حد	-	750	125	شقة فندقية	2
-	عرض للإيجار / حد	-	700	130	شقة فندقية	3
-	عرض للإيجار / حد	-	600	160	شقة فندقية	4
-	عرض للإيجار / حد	1,200	576,000	480	معارض	5
-	عرض للإيجار / حد	900	337,500	375	معارض	6
-	عرض للإيجار / حد	950	446,500	470	معارض	7





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني الاسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.
وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :
هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب تقدير المقيّم حسب الاسعار السائدة في السوق
• الشواغر المستديمة :
تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 11 %
* الدخل الفعال
الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 7,099,963 ريال
* إجمالي المصروفات
تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف بافتراض تحمل بعض المستأجرين للمصاريف والبعض يتحملها المالك وبذلك تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف : 354,998 ريال
* صافي الدخل
بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 6,744,965 ريال
* نسبة العائد على الاستثمار
اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8.5 %

ملخص التقييم

ريال	8,352,898	الدخل الإجمالي
	11 %	نسبة الشواغر
ريال	918,819	قيمة نسبة الشواغر
ريال	7,434,079	الدخل الفعال
ريال	371,703.96	إجمالي المصروفات
ريال	7,062,375.04	صافي الدخل
	8.5 %	معدل الرسمة
	ريال 83,086,765.18	رقما
	ثلاثة وثمانون مليون وستة وثمانون ألف وسبعمائة وخمسة وستون ريال وثمانية عشر هللة فقط لاغير	كتابة



العقارات الواقعة في مدينة جدة



باركود
BARCODE

العقارات الواقعة في مدينة جدة



مجمع أمنية التجاري

1

فندق أسكوت التحلية

2



مجمع أمنية التجاري

1





باركود
BARCODE

مجمع أمنية التجاري



مجمع أمنية التجاري		
مبنى تجاري سكني مكتبي	نوع العقار	1
2م 10,000.00	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم	3



مجمع أمنية التجاري

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	جدة ، حي الروضة ، مخطط رقم (بدون) ، قطعة رقم : 2/1
نوع العقار	مبنى تجاري سكني مكثبي
مساحة الأرض	10,000.00 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	720208026201
تاريخ الصك	1439/10/12
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2020/05/08 م
تاريخ المعاينة	2020/05/09 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	161,256,642 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة وواحد وستون مليون ومئتان وستة وخمسون ألف وستمائة واثنان وأربعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	161,260,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة وواحد وستون مليون ومئتان وستون ألف ريال فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

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

1. - مخاطر عدم تجديد العقود.

2. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الاشغال.



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري سكني مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

720208026201

رقم الصك

1439/10/12

تاريخ الصك

483

رقم رخصة البناء

1429/02/19

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة مكة المكرمة

المنطقة

جدة

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الروضة

الحي

-

اسم المخطط

-

رقم المخطط

-

رقم البلوك

2/1

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N21.56337 E39.16532

إحداثيات الموقع

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

ملاحظات



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

100% تقريبا



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى مدينة جدة



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الارض	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار / حد	1,000	-	100	معارض	1
-	عرض للإيجار / حد	1,200	-	180	معارض	2
-	عرض للإيجار / حد	1,400	-	350	معارض	3
-	عرض للإيجار / حد	900	-	180	مكتب اداري	4
-	عرض للإيجار / حد	800	-	630	مكتب اداري	5
-	عرض للإيجار / حد	750	-	165	مكتب اداري	6
-	عرض للإيجار / حد	800	-	172	مكتب اداري	7





تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تمييزه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تمييزه ، وبالرجوع الى قواعد بيانات باركود ومراجعة البيانات الواردة من العميل ومطابقتها للسوق و كانت نتائج التحليل اجمالي الدخل هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 82 % للسنة 2020 و 85 % للسنة 2021 و 90 % للسنة 2022 و 95 % للسنة 2023 و 95 % للسنة 2024 حيث تم افتراض الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مطابقتها مع بيانات السوق اجمالي المصروفات تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل مع مطابقتها مع ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار

		معدل الخصم		معدل النمو المستدام		معدل الرسملة
		%8.00		%0.00		%8.00
	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	13,167,264	13,167,264	12,474,250	11,781,236	11,365,427	صافي التدفقات النقدية
164,590,801			--			القيمة الاخيرة
112,086,335	8,966,906	9,677,939	9,904,554	10,096,519	10,524,386	القيمة الحالية للدفعات
			161,256,642			القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
			161,256,642 ريال			رقما
						مائة وواحد وستون مليون ومئتان وستة وخمسون ألف وستمائة واثنان وأربعون ريال فقط لا غير
						كتابة



فندق أسكوت التحلية

2





فندق أسكوت التحلية



فندق أسكوت التحلية		
فندق	نوع العقار	1
2,025.00 م2	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم	3



فندق أسكوت التحلية

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (15-16-18) ، جدة ، حي الأندلس ، مخطط رقم : 196 / ب
نوع العقار	فندق
مساحة الأرض	2,025.00 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	320226008758
تاريخ الصك	1437/12/03
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2020/05/08 م
تاريخ المعاينة	2020/05/09 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	136,827,155 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة وستة وثلاثون مليوناً وثمانمائة وسبعة وعشرون ألف ومائة وخمسة وخمسون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	136,830,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة وستة وثلاثون مليوناً وثمانمائة وثلاثون ألف ريال فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر و حالة عدم اليقين التي تسيطر على موسم الحج ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث عمل فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي لها بعد زيادة رحلات قطار الحرمين وافتتاح مطار الملك عبدالعزيز الجديد. أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن افتتاح وتطوير عدد من الفنادق خلال الفترة الماضية مثل (فندق الغاليريا الواقع على شارع التحلية أضاف للسوق 445 غرفة ، وفندق سنترال السلامة من روتانا بعدد 189 غرفة ، سلسيل باي ورويك بعدد 144 غرفة ، و فندق وشقق راديسون بلو الكورنيش بعدد 100 غرفة ، و فندق وشقق موفنبيك التحلية بعدد 164 غرفة) ولا تزال عدد من المشاريع الفندقية تحت الإنشاء ومن المتوقع أن يكتمل العمل بها عام 2020م، ومن بين أبرزها وفندق بارك إن باي راديسون بعدد 84 غرفة بالإضافة إلى التوسعات في الفنادق القائمة مثل، كما يوجد فندقين قديمين هما فندق صن ست وفندق ماريوت اللذين يشهدان عمليات إعادة تطوير مع توسعة والمتوقع إعادة افتتاحه في نهاية عام 2021م ، ومن المتوقع اكتمال ما يقارب 6400 غرفة بحلول عام 2022، والتي تُضاف إلى العدد القائم حالياً والمقدر بـ 13.760 ألف غرفة. يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الاشغال



بيانات العقار

بيانات العقار

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



باركود
BARCODE

بيانات الأرض

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

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





بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

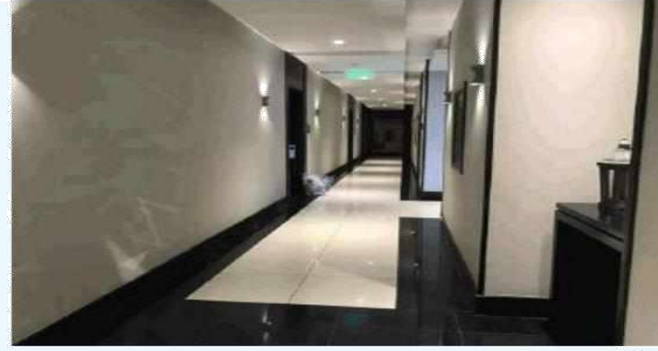
100% تقريبا

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الادياء



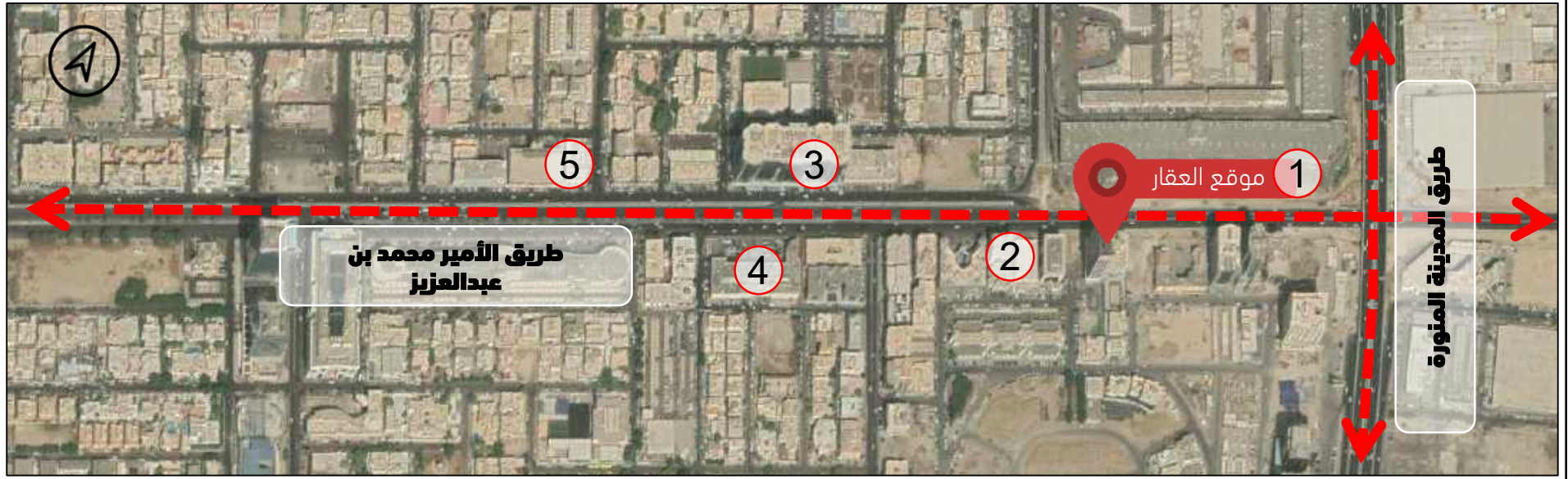
صورة جوية على مستوى مدينة جدة



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الدرض	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار / حد	1,500	-	108	معارض تجاري (صالات)	1
-	عرض للإيجار / حد	1,700	-	184	معارض تجاري (صالات)	2
-	عرض للإيجار / حد	2,000	-	144	معارض تجاري (صالات)	3
-	عرض للإيجار / حد	2,000	-	157	معارض تجاري (صالات)	4
-	عرض للإيجار / حد	1,000	-	600	معارض تجاري (صالات)	5





تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

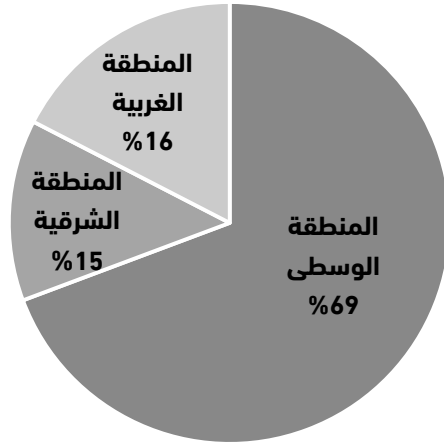
تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تمييزه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تمييزه ، وبالرجوع الى قواعد بيانات باركود ومراجعة البيانات الواردة من العميل ومطابقتها للسوق و كانت نتائج التحليل اجمالي الدخل هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 85% للسنة 2020 و السنة 2021 و 90 % للسنة 2022 و 95 % للسنة 2023 و السنة 2024 حيث تم افتراض الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مطابقتها مع بيانات السوق اجمالي المصروفات تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ما تم تزويدنا به من قبل العميل مع مطابقتها مع ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار

		معدل الخصم		معدل النمو المستدام		معدل الرسملة
		8%		0,23%		8%
	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	11,210,000	11,210,000	10,062,000	10,030,000	9,180,000	صافي التدفقات النقدية
140,125,000						القيمة الاخيرة
95,425,125	7,634,010	8,239,350	8,432,280	8,595,710	8,500,680	القيمة الحالية للدفعات
136,827,155						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
ريال 136,827,155						رقما
مائة وثمانية وثلاثون مليون وثلاثمائة وواحد وسبعون ألف وثمانمائة وثلاثة وأربعون ريال فقط لا غير						كتابة



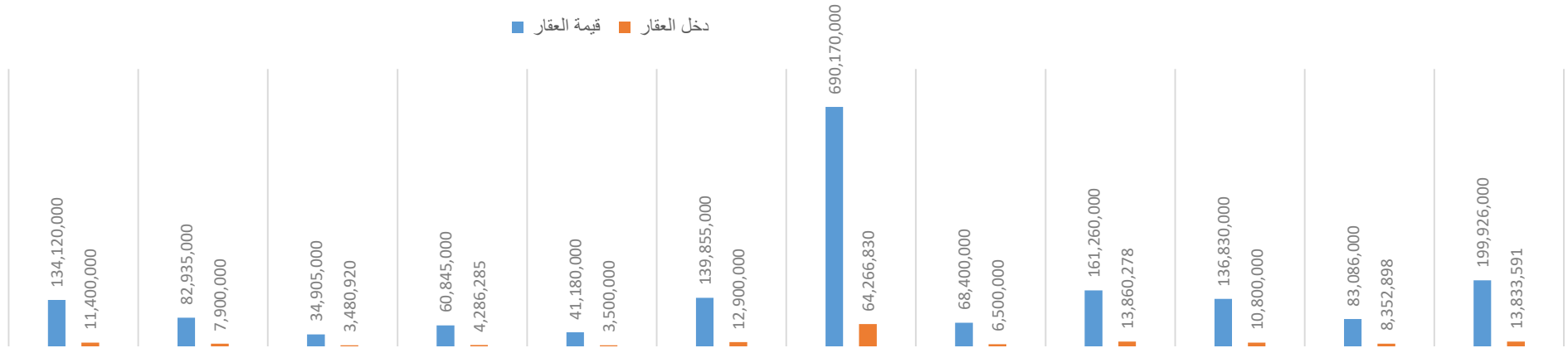
مؤشرات الصندوق

قيمة العقارات حسب المناطق



* العقار	القيمة	إجمالي الدخل
1 ذي ريز دنس	139,855,000	12,900,000
2 فيفيندا	41,180,000	3,500,000
3 فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية	690,170,000	64,266,830
4 الجامعة السعودية الإلكترونية	134,120,000	11,400,000
5 أبراج الفرسان	82,935,000	**
6 برج العليا 1	68,400,000	6,500,000
7 مركز الازدهار التجاري	34,905,000	3,480,920
8 المركز المتميز	60,845,000	4,286,285
9 فندق أسكوت كورنيش الخبر	199,926,000	13,833,591
10 أبراج أنسام الشاطئ	83,086,000	8,352,898
11 مجمع أمنية التجاري	161,260,000	13,860,278
12 فندق أسكوت التحلية	136,830,000	10,800,000

■ قيمة العقار ■ دخل العقار





الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

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

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