



تقرير تقييم دوري رقم :

48700720191

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



14 / 07 / 2019 م





المقدمة

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2019/06/10 م لتقييم عقارات داخل المملكة العربية السعودية في مدينة الرياض - جدة - الدمام - الخبر للصكوك رقم (310123030485 - 23011400659 - 310121040033 - 830207004114 - 720208026201 - 32022600758 - 210121039034/610121039033 - 310106050806/310107044372- 610410033415 810116043304 - 810806002149) فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصول ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبلاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول الى قيمة العقارات المناسبة للغرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن تُجزأ .

البيانات المرجعية :

صاحب الطلب (العميل) : شركة الرياض للدخل العقاري

المستفيد (مستخدم التقرير) : شركة الرياض للدخل العقاري و هيئة سوق المال

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 2019/06/10 م لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري (الرياض ريت) ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير .

تاريخ نفاذ القيمة : 2019/06/30 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 2017 IVS 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 الرسملة المباشرة و طريقة التدفقات النقدية المخصومة & أسلوب التكلفة طريقة التكلفة أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة رأسمالية حالية & أسلوب التكلفة هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لا يدفع مقابل حصوله على 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 (IVS2017):

"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 :

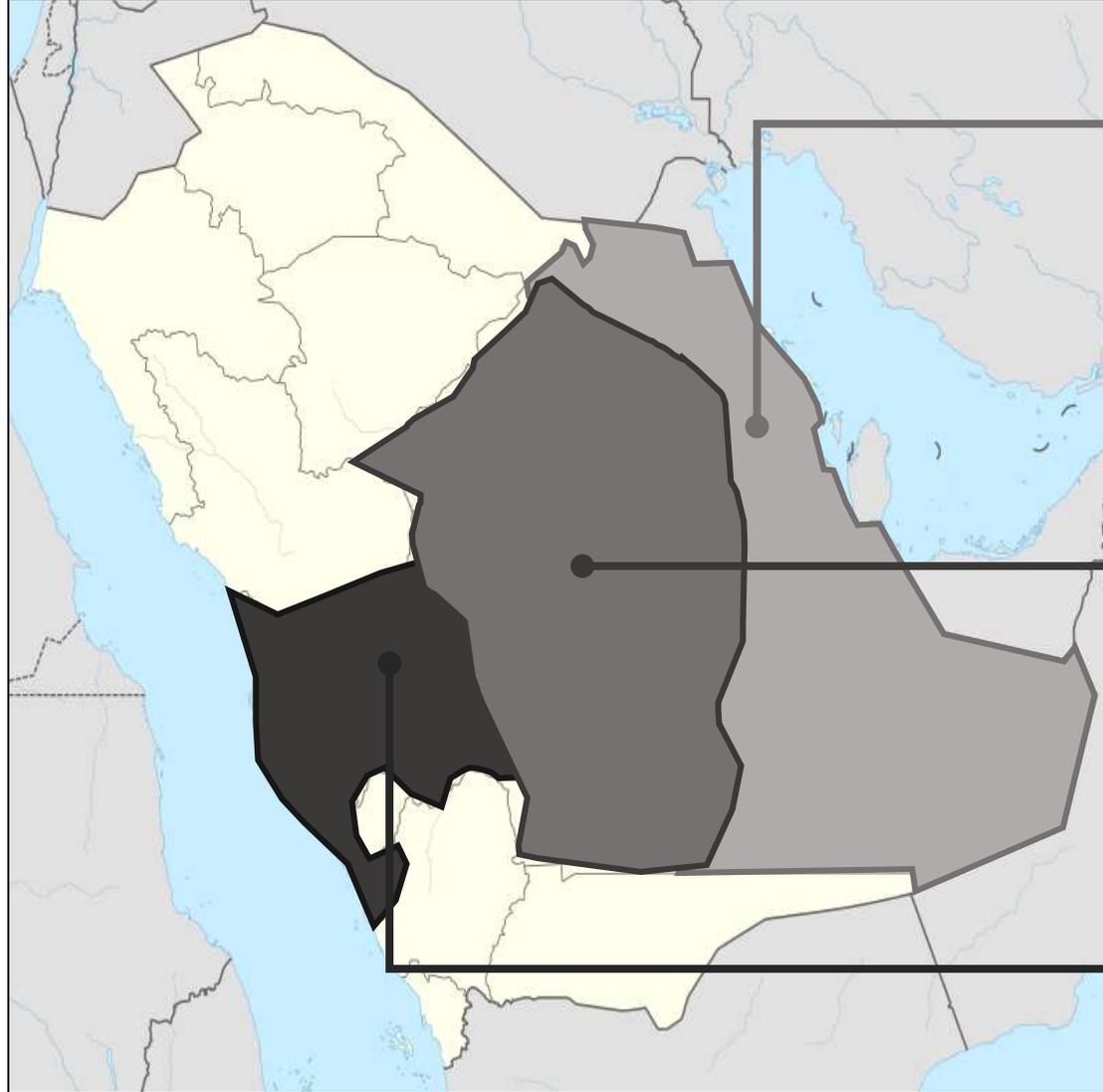
أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصلة ، ولديهم الخبرة الكافية بالمناطق وبفئات العقار للعقارات التي تم تقييمها كما ويقرون بأن لديهم القدرة على إعداد التقرير دون أي صعوبات وفقا لمتطلبات معايير التقييم الدولية ، والدارجة أسمائهم كالتالي:

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



باركود
BARCODE

خريطة العقارات



المنطقة الشرقية :

- 1- أبراج أنسام الشاطئ - الدمام
- 2- مشروع الخبر - الخبر

المنطقة الوسطى:

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

المنطقة الغربية:

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



ملخص تقرير تقييم

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري وهيئة سوق المال	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
الجامعة السعودية الإلكترونية (SR 150,000,000)	القيمة المقدرة (السوقية) للعقارات
أبراج الفرسان (54,200,000)	
مركز الازدهار التجاري (37,400,000)	
المركز المتميز (72,700,000)	
فيفيندا موسى بن نصير (43,750,000)	
ذي ريز دنس (148,600,000)	
فندق برج رافال (705,600,000)	
برج العليا 1 (68,400,000)	
مجمع أمنية التجاري (168,500,000)	
فندق أسكوت التحلية (152,000,000)	
أبراج أنسام الشاطئ (91,350,000)	
مشروع الخبر (152,950,000)	
2019/06/10 م	تاريخ التعميد
2019/06/17 م	تاريخ المعاينة
2019/06/30 م	تاريخ نفاذ القيمة
القيمة السوقية	أساس القيمة
1,845,374,354 ريال	القيمة الإجمالية للعقار رقما
مليار وثمانمائة وخمسة وأربعون مليون وثلاثمائة وأربعة وسبعون ألف وثلاثمائة وأربعة وخمسون ريال فقط لا غير	القيمة الإجمالية للعقار كتابة
1,845,450,000 ريال	القيمة الإجمالية للعقار رقما بعد التقريب

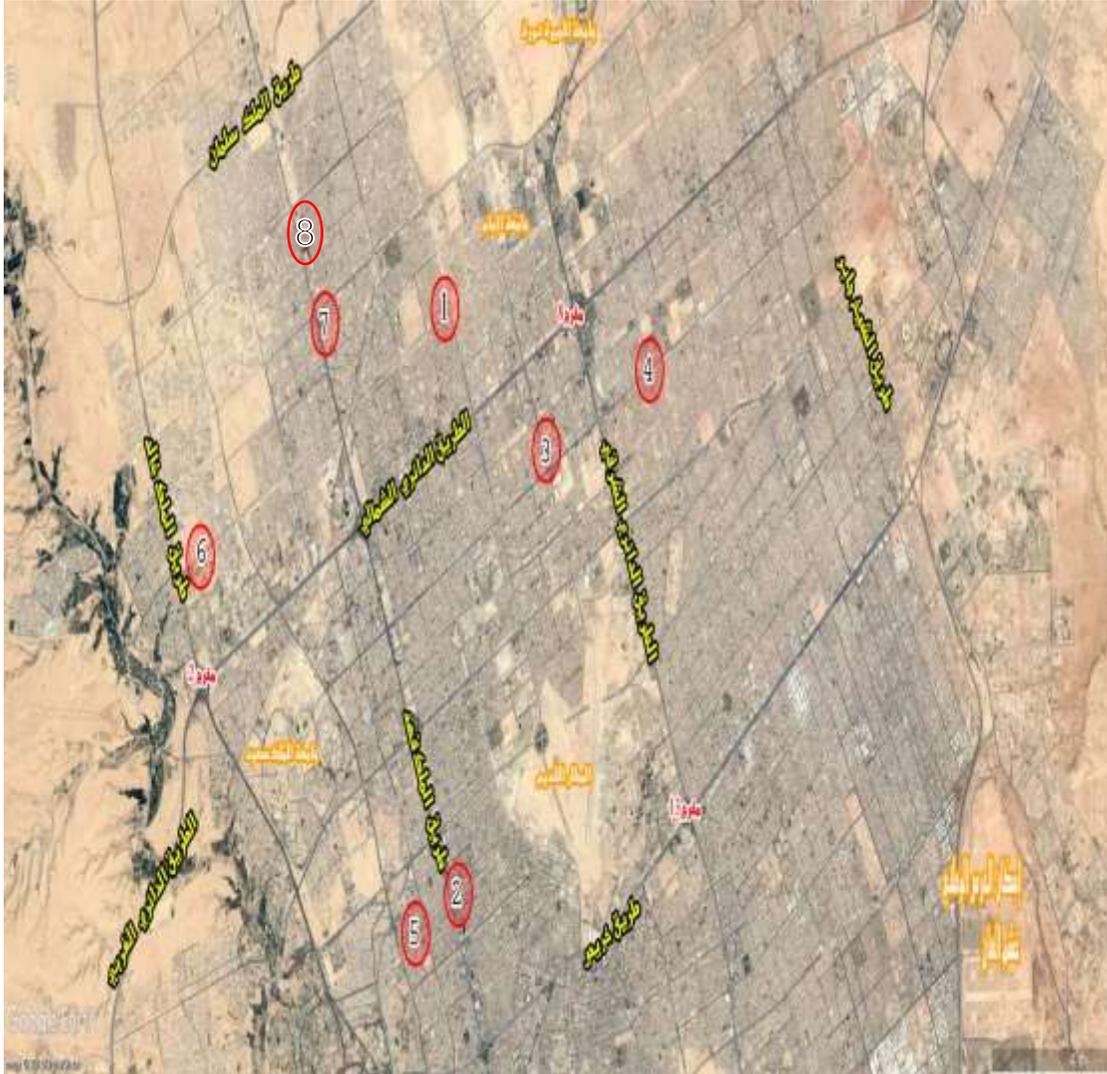


العقارات الواقعة في مدينة الرياض



باركود
BARCODE

العقارات الواقعة في مدينة الرياض



الجامعة السعودية الإلكترونية

1

أبراج الفرسان

2

مركز الازدهار التجاري

3

المركز المتميز

4

فيفيندا موسى بن نصير

5

ذي ريز دنس

6

فندق برج رافال

7

برج العليا 1

8



الجامعة السعودية الإلكترونية

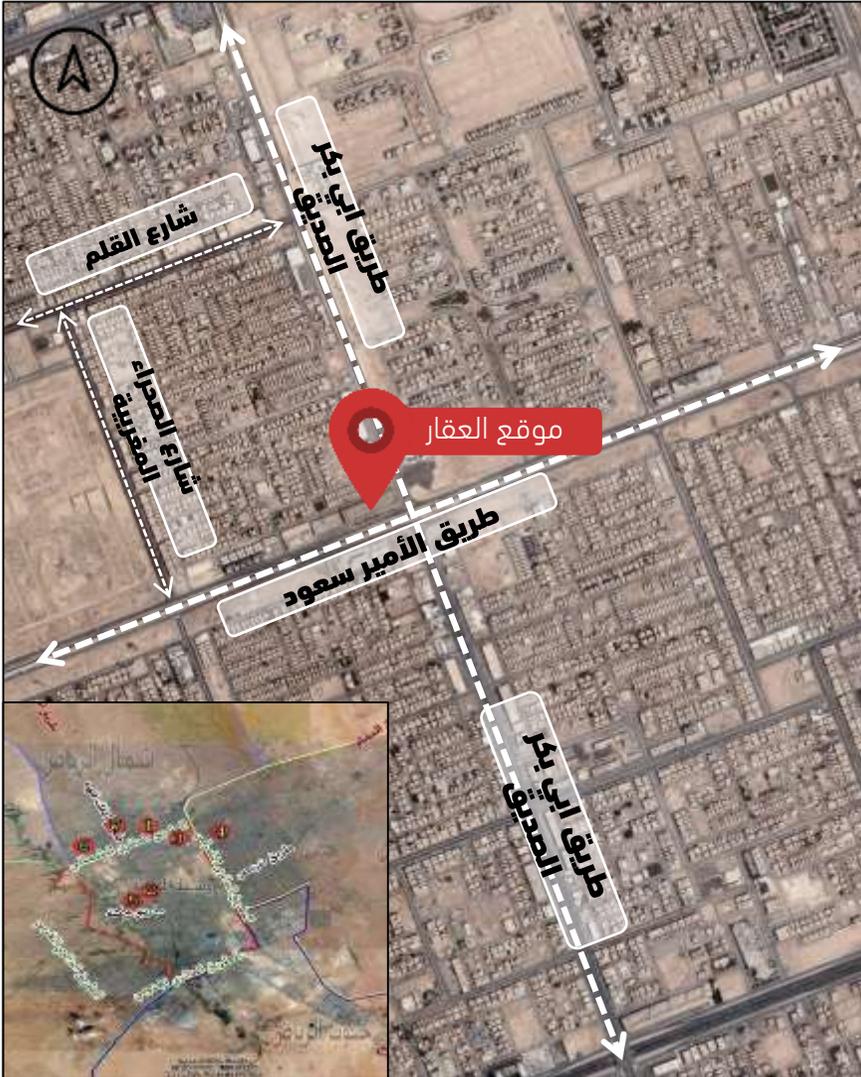
1





باركود
BARCODE

الجامعة السعودية الإلكترونية



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 وهيئة سوق المال	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (1859 - 1860 - 1861 - 1862 - 1863 - 1864 - 1865 - 1866 - 1867 - 1868 - 1869 - 1870 - 1871 - 1872 - 1873 - 1874) بلك : 82 ، الرياض ، حي الربيع ، مخطط رقم : 1637/ك	عنوان العقار
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
14,210.00 م ²	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 ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2019/06/10 م	تاريخ التعميد
2019/06/17 م	تاريخ المعاينة
2019/06/30 م	تاريخ نفاذ القيمة
150,000,000 ريال	القيمة النهائية رقمياً
مائة وخمسون مليون ريال	القيمة النهائية كتابةً



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها
2. - لم يتم احتساب مصاريف الصيانة حيث تم افتراض أن المستأجر سوف يتحملها
3. - تم اعتماد بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مراجعة منطقيتها حسب السوق
4. - استمرار عقد الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة

العرض والطلب والمخاطر :

لا يزال الطلب على القطاع المكتبي منخفض والشاغل من المساحات المكتبية أكثر ويلاحظ انخفاض في سعر المتر التاجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على 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 - قرار السماح بقيادة المرأة للسيارة. - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة - الإعلان ووضع حجر الأساس لعدة مشاريع تنمية وحيوية هامة. 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 2019م 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. - وجود مساحات أكبر لمواقف السيارات. - توفر بعض المرافق الجاذبة مثل فنادق الخمس نجوم . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



باركود
BARCODE

966 1 4000111

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

تاريخ الصك

غير واضح

رقم رخصة البناء

1431/04/05

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

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	خط الأبراج	80 م	الأمير سعود بن محمد بن مقرن
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	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	4 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
تقريبا حسب نوعية التشطيب	القيمة المتوقعة لإنجاز البناء
--	ملاحظات



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	800	232,000	290	شقة مكتبية	1
-	عرض للإيجار/ حد	450	58,500	130	شقة مكتبية	2
-	عرض للإيجار/ حد	400	80,000	200	شقة مكتبية	3
-	عرض للإيجار/ حد	1,200	150,000	125	معارض	4
-	عرض للإيجار/ حد	1,153	449,670	390	معارض	5
-	عرض للإيجار/ حد	1,100	440,000	400	معارض	6





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 : 0 %

* الدخل الفعال

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

لم يتم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حيث تم افتراض ان المستأجر سوف يتحمل المصروفات حيث تم تقدير اجمالي المصاريف : ريال 0.000 * صافي الدخل

بناء على المعلومات أعاله نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : ريال 12,000,000 * نسبة العائد على الاستثمار

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

ملخص التقييم

ريال	12,000,000	الدخل الإجمالي
	0 %	نسبة الشواغر
ريال	0	قيمة نسبة الشواغر
ريال	12,000,000	الدخل الفعال
ريال	0	إجمالي المصروفات
ريال	12,000,000	صافي الدخل
	8 %	معدل الرسمة
ريال 150,000,000		رقما
مائة وخمسون مليون ريال		كتابة



أبراج الفرسان

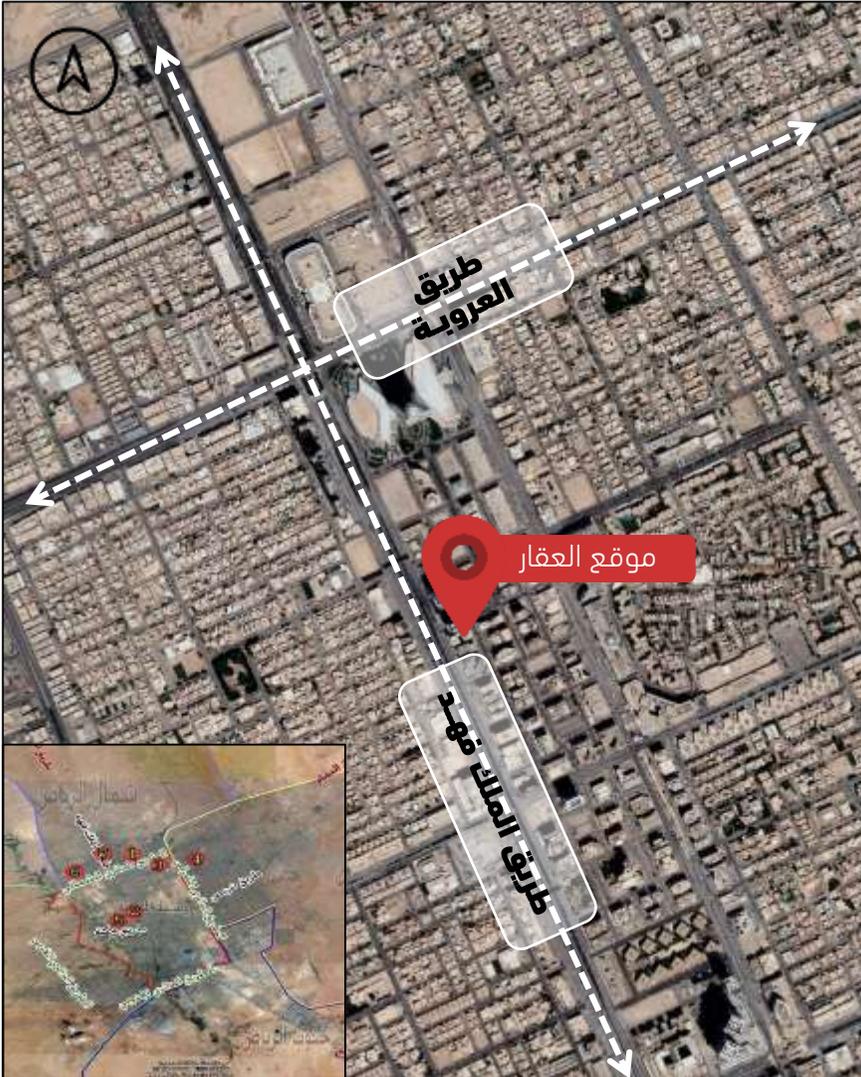
2





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 وهيئة سوق المال
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 ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية
تاريخ التعميد	2019/06/10م
تاريخ المعاينة	2019/06/17م
تاريخ نفاذ القيمة	2019/06/30 م
القيمة النهائية رقماً	54,189,268 ريال
القيمة النهائية كتابةً	أربعة وخمسون مليون ومائة وتسعة وثمانون ألف ومئتان وثمانية و ستون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	54,200,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	أربعة وخمسون مليون ومئتان ألف 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. التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها
2. الصيانة الدورية و التشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل
3. العقار تحت التطوير و التحسين



العرض والطلب والمخاطر :

تضمن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث نلاحظ تزايد فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي بعد الإعلان عن موسم المملكة وإصدار التأشيرات السياحية، لذلك نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تصاعد في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإشغال ومتوسط السعر اليومي للوحدات الفندقية. أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد منتج راديسون بلو أضاف للسوق ١٣٦ غرفة بعد دخوله السوق بنهاية العام ٢٠١٧ وال 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 ٧٥٠ غرفة تقريباً خلال الثالث سنوات القادمة حتى العام ٢٠٢٠ م .

لا يزال الطلب على القطاع المكتبي منخفض والشاغل من المساحات المكتبية أكثر ويلاحظ انخفاض في سعر المتر التاجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على المساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديد المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها :-

زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - قرار السماح بقيادة المرأة للسيارة. - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة - الإعلان ووضع حجر الأساس لعدة مشاريع تنموية وحيوية هامة . 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 2019م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج مالذ - 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 الشواغل. - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة. - القرب والبعد من المترو. - وجود مساحات أكبر لمواقف السيارات. - توفر بعض المرافق الجاذبة مثل فنادق الخمس نجوم.

ومن المخاطر :

1. تباطؤ حجم الطلب على المباني المكتبية بسبب كثرة العرض في القطاع المكتبي .



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
رقم رخصة البناء	468/1/2/27
تاريخ رخصة البناء	1415/08/22
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	غير شاغر	شاغريه المبنى
8	الأدوار المتكررة	تجاري وسكني مكثبي	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	21 سنة	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جيس ودهان	تشطيب الأسقف	10 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	اسبليت وحدات + مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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



باركود
BARCODE

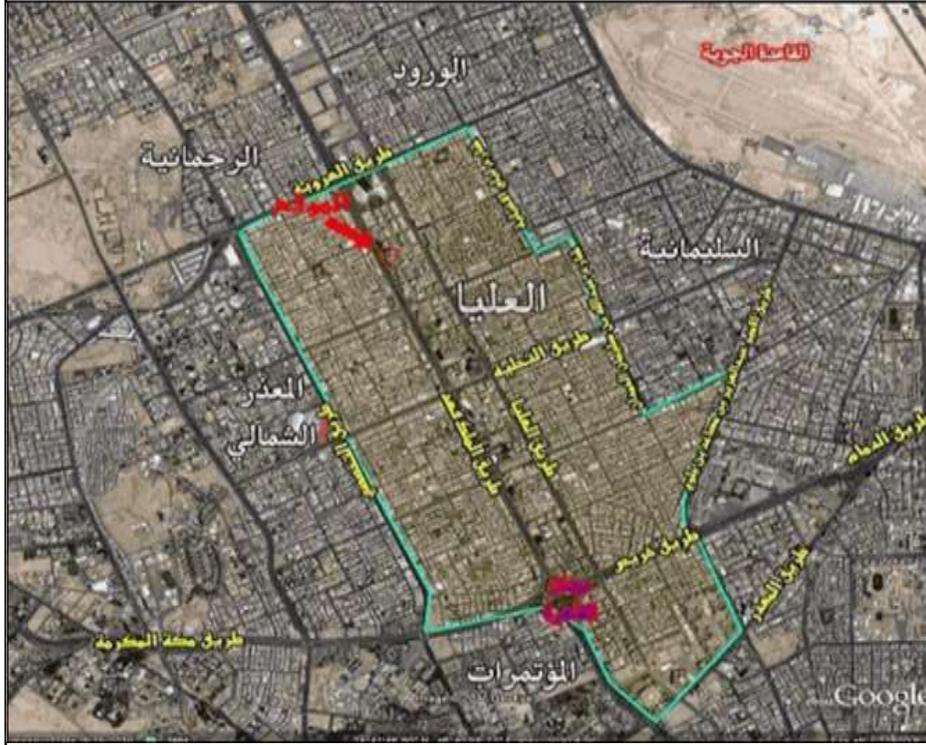
صور العقار



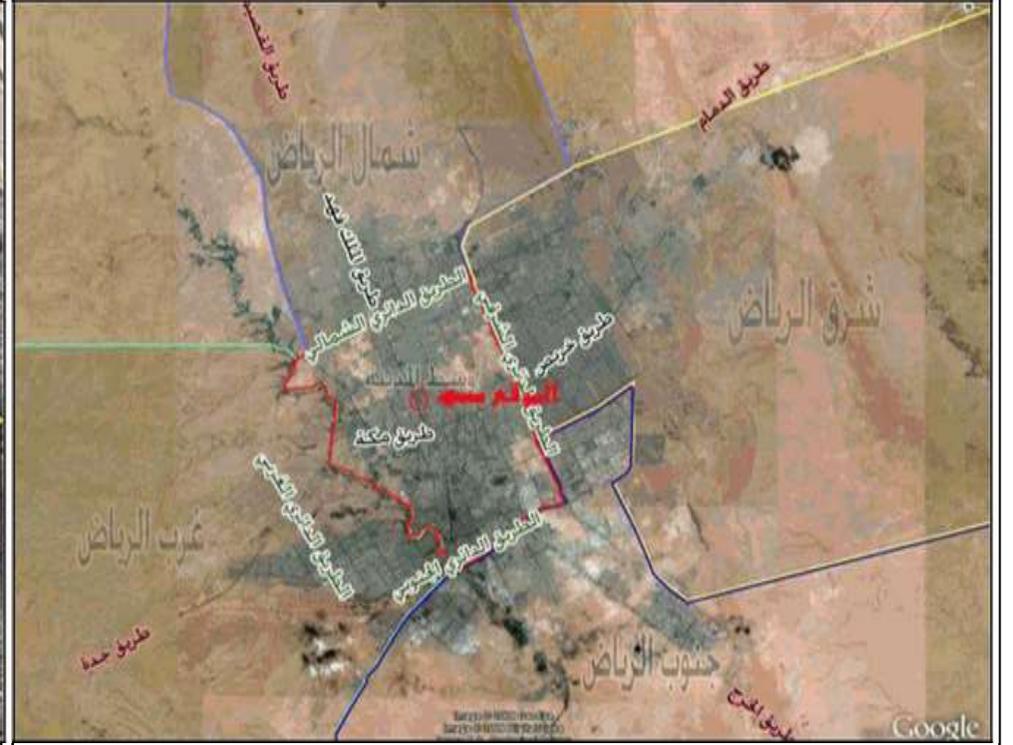


باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



صورة جوية على مستوى الرياض



باركود
BARCODE

المسح الميداني

م	نوع العقار	مساحة الارض	إجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	ملاحظات
1	برج	10,895	850,000,000	-	عرض للبيع / سوم	-
2	برج	2,400	100,000,000	-	عرض للبيع / سوم	-
3	برج	3,000	45,000,000	-	عرض للبيع / سوم	-
4	برج	4,000	200,000,000	-	عرض للبيع / سوم	-
5	فيلا	300	950,000	-	عرض للبيع / سوم	-
6	مبنى تجاري مكتبي	120	-	375	عرض للإيجار / حد	-
7	مبنى تجاري مكتبي	240	156,000	650	عرض للإيجار / حد	-
8	مبنى تجاري مكتبي	200	130,000	650	عرض للإيجار / حد	-





تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

معدل الرسملة للقيمة الأخيرة		معدل الخصم			معدل النمو المستدام		معدل الرسملة
%8.00		%8.00			%0.00		%8
2024	2024	2023	2022	2021	2020	2019	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	6	5	4	3	2	1	الفترة
--	5,027,800	5,027,800	4,624,600	4,221,400	5,027,800	3,300,000-	صافي التدفقات النقدية
62,847,500				--			القيمة الاخيرة
39,593,925	3,167,514	3,423,932	3,671,932	3,617,740	3,695,433	3,055,800-	القيمة الحالية للدفعات
54,189,268							القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار							
54,189,268 ريال							رقما
أربعة وخمسون مليون ومائة وتسعة وثمانون ألف ومئتان وثمانية وستون ريال فقط لا غير							كتابة



مركز الازدهار التجاري

3





مركز الازدهار التجاري



مركز الازدهار التجاري		
عمارة تجارية مكتبية	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 وهيئة سوق المال
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (566-569-568) ، الرياض ، حي الازدهار ، مخطط رقم : 1822
نوع العقار	عمارة تجارية سكنية
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 ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسالة المباشرة
تاريخ التعميد	2019/06/10 م
تاريخ المعاينة	2019/06/17 م
تاريخ نفاذ القيمة	2019/06/30 م
القيمة النهائية رقماً	37,416,588 ريال
القيمة النهائية كتابةً	سبعة وثلاثون مليون وأربعمائة وستة عشر ألف وخمسمائة وثمانية وثمانون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	37,400,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	سبعة وثلاثون مليون وأربعمائة ألف فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل
2. - افتراض استقرار الدخل وفقا لما ورد في التقرير
3. - تم اعتماد المساحات التأجيرية حسب إفادة العميل
4. - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مراجعة منطقيتها مع السوق
5. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها

العرض والطلب والمخاطر :

لا يزال الطلب على القطاع المكتبي منخفض والشاغر من المساحات المكتبية أكثر ويلاحظ انخفاض في سعر المتر التأجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على 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 - قرار السماح بقيادة المرأة للسيارة. - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة - الإعلان ووضع حجر الأساس لعدة مشاريع تنموية وحيوية هامة . 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 2019م 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. - وجود مساحات أكبر لمواقف السيارات. - توفر بعض المرافق الجاذبة مثل فنادق الخمس نجوم . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر فسخ العقود .
2. - تباطؤ حجم الطلب نظرا لارتفاع نسبة الشواغر في المباني المكتبية
3. - كثرة العروض المتوفرة



بيانات العقار

بيانات العقار

عمارة تجارية مكتبية

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

210121039034 - 610121039033

رقم الصك

1437/03/16

تاريخ الصك

1435/17990

رقم رخصة البناء

1435/10/20

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الازدهار

الحي

-

اسم المخطط

1822

رقم المخطط

82

رقم البلوك

568-569-566

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.77177 E46.71167

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE



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

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	3 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
تقريبا حسب نوعية التشطيب	القيمة المتوقعة لإنجاز البناء
--	ملاحظات



باركود
BARCODE

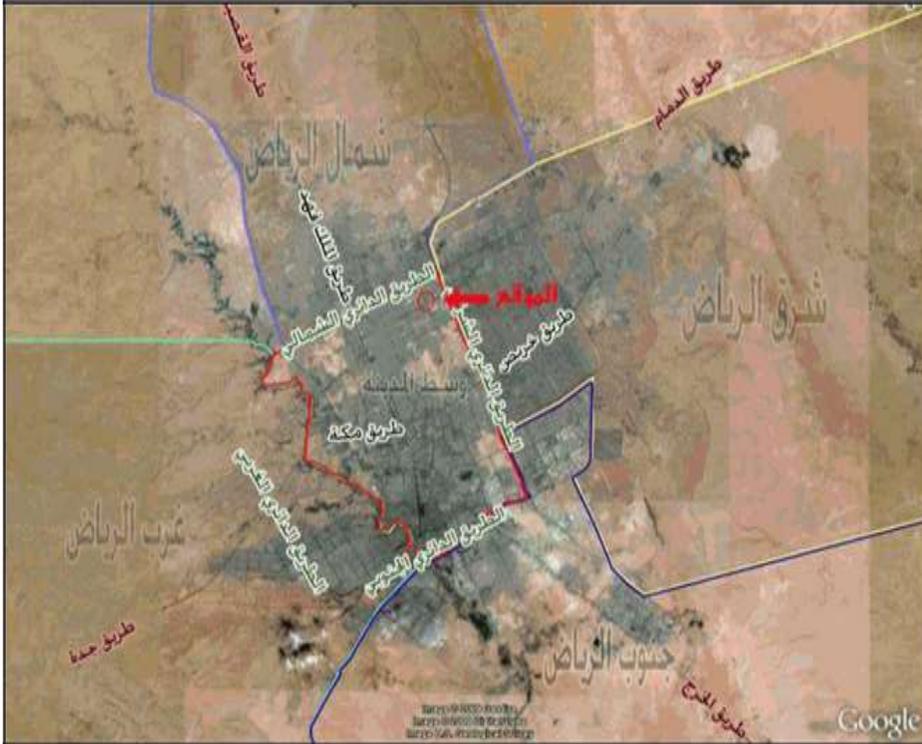
صور العقار





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	1,562	100,000	64	معارض	1
-	عرض للإيجار/ حد	750	126,000	168	معارض	2
-	عرض للإيجار/ حد	750	150,000	200	معارض	3
-	عرض للإيجار/ حد	666	80,000	120	شقة مكتبية	4
-	عرض للإيجار/ حد	340	45,000	135	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 : 3,347,800 ريال إجمالي المصروفات

تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير إجمالي المصاريف : 167,390 ريال صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 3,180,140 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	3,524,000	الدخل الإجمالي
	5%	نسبة الشواغر
ريال	176,200	قيمة نسبة الشواغر
ريال	3,347,800	الدخل الفعال
ريال	167,390	إجمالي المصروفات
ريال	3,180,410	صافي الدخل
	8.5 %	معدل الرسمة
	37,416,588 ريال	رقما
	سبعة وثلاثون مليون وأربعمائة وستة عشر ألف وخمسمائة وثمانية وثمانون ريال	كتابة



المركز المتميز

4





باركود
BARCODE

المركز المتميز



المركز المتميز		
عمارة تجارية مكتبية	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 وهيئة سوق المال
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (137-138-139-140)، الرياض، حي قرطبة ، مخطط رقم: 2956
نوع العقار	عمارة تجارية مكتبية
مساحة الأرض	4,630.00 م ²
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 ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2019/06/10م
تاريخ المعاينة	2019/06/17م
تاريخ نفاذ القيمة	2019/06/30 م
القيمة النهائية رقماً	72,664,941 ريال
القيمة النهائية كتابةً	اثنان وسبعون مليون وستمائة وأربعة وستون ألف وتسعمائة وواحد وأربعون ريال
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	72,700,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	اثنان وسبعون مليون وسبعمائة ألف فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل بعد مراجعة منطقيتها مع اسعار السوق
2. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها
3. - استمرار عقد الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
4. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

لا يزال الطلب على القطاع المكتبي منخفض والشاغر من المساحات المكتبية أكثر ويلدخظ انخفاض في سعر المتر التاجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديدأ المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - قرار السماح بقيادة المرأة للسيارة. - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة - الإعلان ووضع حجر الأساس لعدة مشاريع تنموية وحيوية هامة . 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 2019م 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 التاجير. - زيادة في العرض. - زيادة في نسب الشواغر. - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة. - القرب والبعد من المترو. - وجود مساحات أكبر لمواقف السيارات. - توفر بعض المرافق الجاذبة مثل فنادق الخمس نجوم . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر فسخ العقود
2. - مخاطر انخفاض الدخل.
3. - مخاطر ظهور منافسين جدد بجودة أفضل من المشروع الحالي قد يؤثر على نسب الإشغال للمكان
4. - زيادة تكاليف التشغيل نظرا لتصاعد الرسوم الحكومية- تباطؤ الحجم



بيانات العقار

بيانات العقار

عمارة تجارية مكتبية

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

610410033415

رقم الصك

1437/04/29

تاريخ الصك

1434/13012

رقم رخصة البناء

1434/06/21

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي قرطبة

الحي

-

اسم المخطط

2956

رقم المخطط

137-138-139-140

رقم البلوك

-

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.78444 E46.74878

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

966 1 4000111



بيانات الأرض

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

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	جيد	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
جيد	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
تقريبا حسب نوعية التشطيب	القيمة المتوقعة لإنجاز البناء
--	ملاحظات



باركود
BARCODE

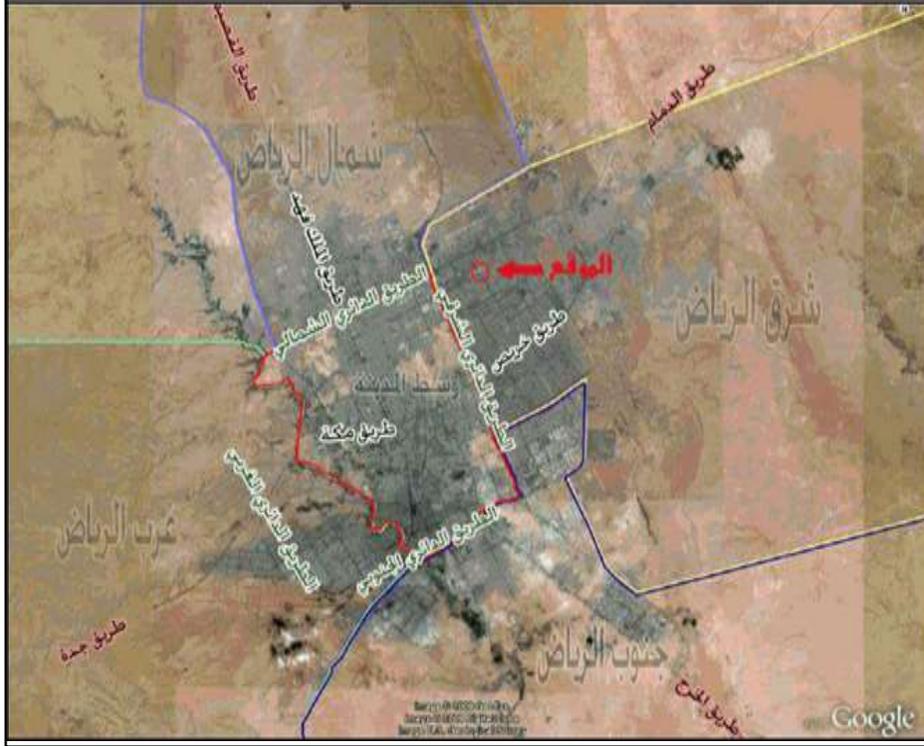
صور العقار



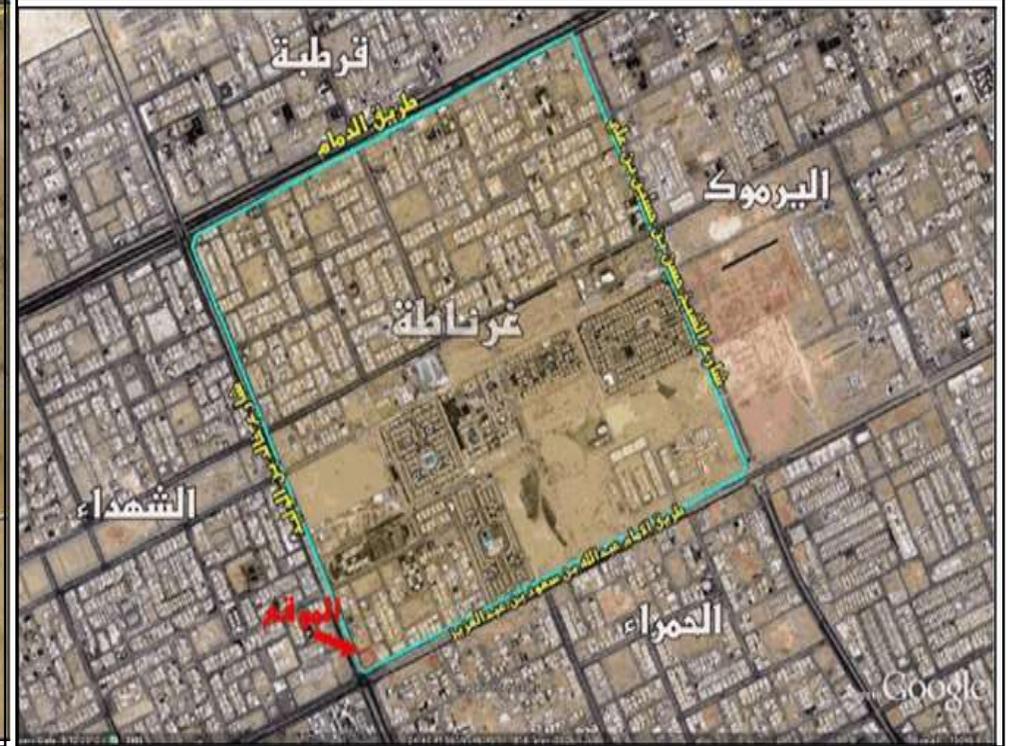


باركود
BARCODE

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	333	500,000	1,500	معارض	1
-	عرض للإيجار/ حد	850	255,000	300	معارض	2
-	عرض للإيجار/ حد	850	238,000	280	معارض	3
-	عرض للإيجار/ حد	833	40,000	48	محل تجاري	4
-	عرض للإيجار/ حد	571	40,000	70	محل تجاري	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 : 10 %

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 6,501,600 ريال إجمالي المصروفات

تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير إجمالي المصاريف : 325,080 ريال صافي الدخل

بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 6,176,520 ريال نسبة العائد على الاستثمار

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

ملخص التقييم

ريال	7,224,000	الدخل الإجمالي
	10 %	نسبة الشواغر
ريال	722,400	قيمة نسبة الشواغر
ريال	6,501,600	الدخل الفعال
ريال	325,080	إجمالي المصروفات
ريال	6,176,520	صافي الدخل
	8.5%	معدل الرسمة
	ريال 72,664,941	رقما
	اثنان وسبعون مليون وستمائة وأربعة وستون ألف وتسعمائة وواحد وأربعون ريال	كتابة



فيفيندا موسى بن نصير

5





فيفيندا موسى بن نصير



فيفيندا		
مجمع فلل	نوع العقار	1
2,800.00 م2	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم	3



فيفيندا

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 وهيئة سوق المال	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (167) ، الرياض ، حي المعذر ، مخطط رقم : 2219	عنوان العقار
مجمع فلل	نوع العقار
2,800.00 م	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
310123030485	رقم الصك
1438/08/21	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2019/06/10 م	تاريخ التعميد
2019/06/17 م	تاريخ المعاينة
2019/06/30 م	تاريخ نفاذ القيمة
43,750,000	القيمة النهائية رقماً
ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال	القيمة النهائية كتابةً



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - القيمة التجارية للعقد الواحد تتضمن الأرض والمبنى والترخيص التجاري
2. - استمرار العقد لفترة ال تقل عن 10 سنوات
3. - وجود شرط جزائي يضمن استمرار العقد التآجيري ويغطي عامين من القيمة التجارية على الأقل في حال فسخ العقد.
4. -المجمع مؤجر بعقد واحد لفترة 15 عام ،الخمس سنوات الأولى بقيمة 3,500,000 بزيادة قدرها 10% كل خمس سنوات

العرض والطلب والمخاطر :

ضمن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث نلاحظ تزايد فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي بعد الإعلان عن موسم المملكة وإصدار التأشيرات السياحية، لذلك نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تصاعد في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإيغال ومتوسط السعر اليومي للوحدات الفندقية. ونلاحظ سوق الفيلا 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 الفندقية مع خصم مصاريف التشغيل وتحمل العقار تكاليف الصيانة في حال استمرار النشاط الفندقية.
2. يرتبط العقار بقطاعين الأول القطاع السكني التآجيري، والثاني القطاع الفندقية، ومخاطر القطاع السكني أقل مخاطر من القطاع الفندقية ولكن تنخفض مخاطر العقار موضوع التقييم عن القطاع الفندقية 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

تاريخ الصك

1433/19625

رقم رخصة البناء

1436/11/23

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

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	3 سنوات	عمر المبنى حسب رخصة البناء
-	تشطيب الأسقف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

100% تقريبا	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
تقريبا حسب نوعية التشطيب	من 0 الى 0 القيمة المتوقعة لإنجاز البناء
--	ملاحظات



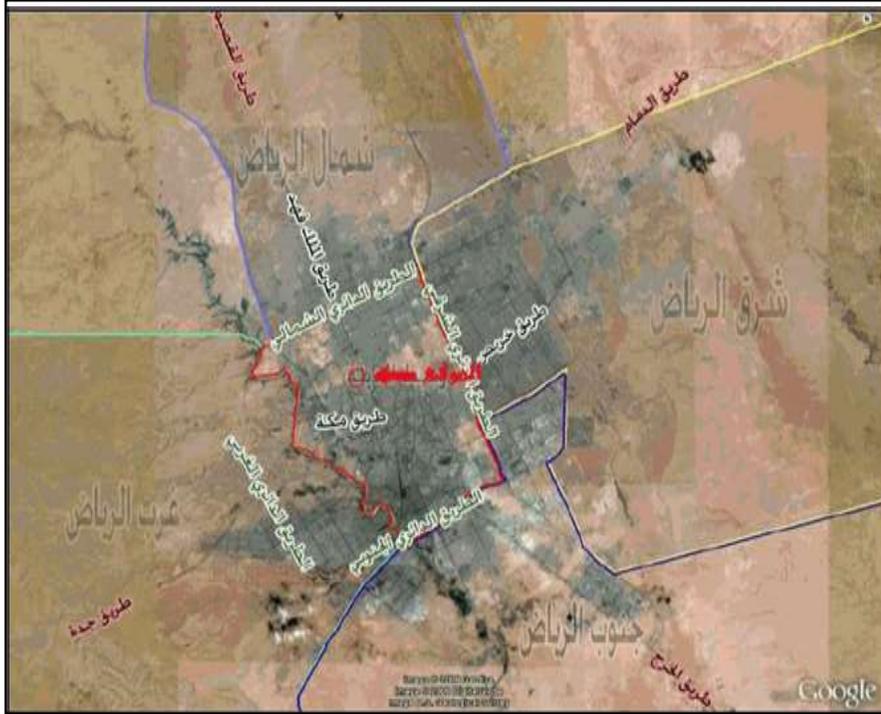
صور العقار





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	-	3,500	300	فيلا	1
-	عرض للإيجار/ حد	-	7,000	300	فيلا	2
-	عرض للإيجار/ حد	-	3,000	134	فيلا	3
-	عرض للإيجار/ حد	-	4,000	188	فيلا	4





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 : 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 %

ملخص التقييم

ريال	3,500,000	الدخل الإجمالي
	%0	نسبة الشواغر
ريال	0	قيمة نسبة الشواغر
ريال	3,500,000	الدخل الفعال
ريال	0	إجمالي المصروفات
ريال	3,500,000	صافي الدخل
	%8	معدل الرسمة
	ريال 43,750,000	القيمة النهائية رقماً
	ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال	القيمة النهائية كتابةً



ذي ريز دنس

6





باركود
BARCODE

ذي ريز دنس



ذي ريز دنس		
مبنى تجاري سكني مكتبي	نوع العقار	1
15,000.00 م ²	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 وهيئة سوق المال
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 مشاعة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2019/06/10 م
تاريخ المعاينة	2019/06/17 م
تاريخ نفاذ القيمة	2019/06/30 م
القيمة النهائية رقماً	148,591,875 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة وثمانية وأربعون مليون وخمسمائة وواحد وتسعون ألف وثمانمائة وخمسة وسبعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	148,600,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة وثمانية وأربعون مليون و ستمائة ألف فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل
2. - استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
3. - تم احتساب المساحات التأجيرية تقديريا
4. - لم يتم خصم نسبة مصاريف الصيانة للجزء السكني الكمباوند حيث أنه مؤجر بعقد واحد وتم افتراض أن المصاريف يتحملها المستأجر حيث أنه لم يتم الاطلاع على العقود

العرض والطلب والمخاطر :

تشهد العاصمة الرياض زيادة في معدل النمو السكاني حيث تعتبر أعلى المدن السعودية في نسبة تعدد السكان هذا بدوره محفز جيد على الطلب في القطاع السكني وفي ذات الوقت خلال العام 2019م يلاحظ مغادرة عدد من السكان غير السعوديين بسبب الاستغناء عن خدماتهم أو بسبب قرارات زيادة الرسوم عليهم أو على مرافقيهم ، مما تسبب في انخفاض نسبة الإشغال في القطاع السكني سواء على مستوى المجمعات السكنية المغلقة أو على مستوى الوحدات السكنية داخل الأحياء أما عن حجم المعروض في القطاع فنجد أنه لم يلاحظ نمو في زيادة وإنجاز نتاجات إسكانية ماعداً بعض المشاريع المتفرقة في الأحياء الحديثة شمال مدينة الرياض وبالإضافة لمنتجات وزارة الإسكان حيث تم توزيع أكثر من 81750 منتج سكني ضمن البرامج الخاصة لوزارة الإسكان. أما في سوق القطاع السكني للمجمعات العمودية (أبراج سكنية) فيلاحظ تطوير وإنشاء وحدات فاخرة فئة (أ) سيتم إضافتها إلى إجمالي المخزون من الوحدات السكنية خلال عام 2019م بنحو 1284 وحدة ، ومن أبرز هذه المشاريع (برج رملة – برج مالد – برج دماك – برج رافال) وعلى نطاق المجمعات السكنية المغلقة نلاحظ انخفاض في معدلات الأشغال ، وانخفاض في معدلات الأسعار تصل في بعض المشاريع مبادرة الطرف المؤجر لتخفيض القيمة الإيجارية للحفاظ على معدل الإشغال الحالي .

يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر فسخ العقد .
2. - مخاطر المستأجر الواحد .
3. - زيادة تكاليف التشغيل نظرا لتصاعد الرسوم الحكومية .



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

تاريخ الصك

1436/7711

رقم رخصة البناء

1436/05/18

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

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
15,000.00 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	144 م	شارع	80 م	الامير سعود بن محمد بن مقرن
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	2 سنتين	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جس مستويات	تشطيب الأسقف	3 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

صور العقار





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	2,440	749,080	307	معارض (صالات)	2
-	عرض للإيجار/ حد	450	24,750	55	شقة مكتبية	3
-	عرض للإيجار/ حد	401	44,912	112	شقة مكتبية	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 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 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 %

ملخص التقييم

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



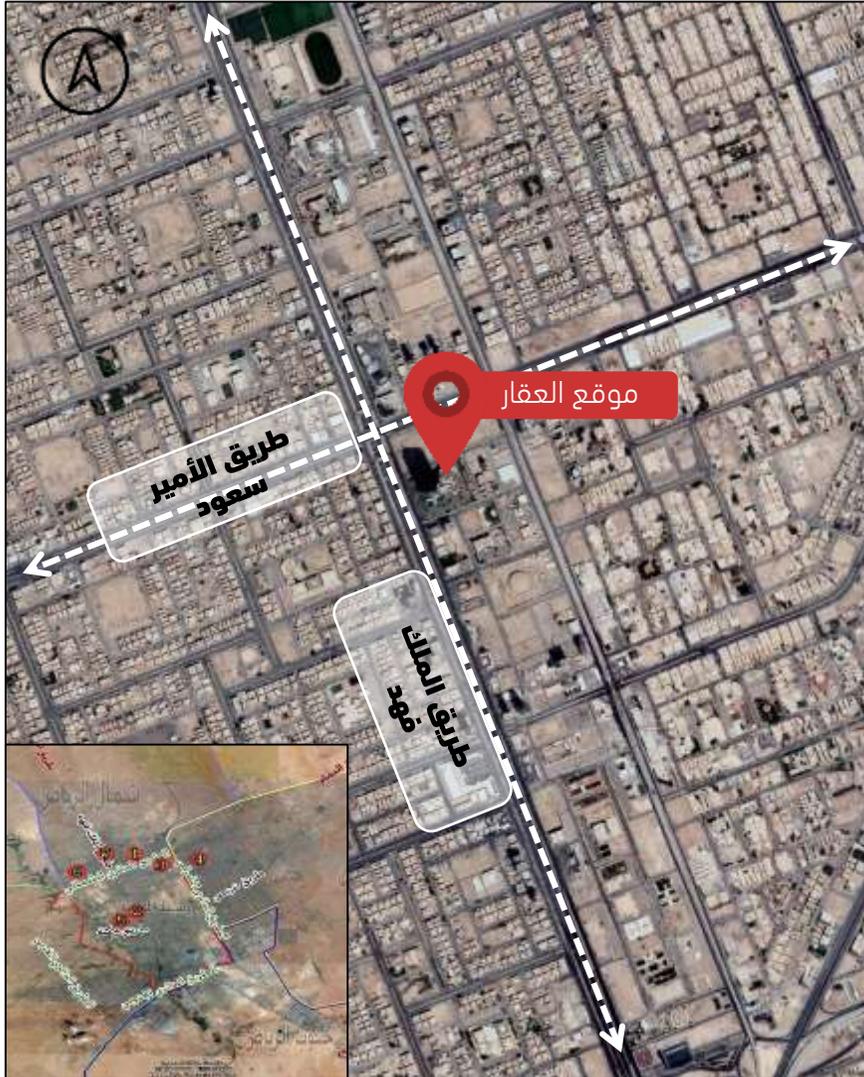
فندق برج رافال

7





فندق برج رافال



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



فندق برج رافال

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 وهيئة سوق المال
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (2121 / أ)، الرياض ، حي الصحافة ، مخطط رقم : 1863 / أ ب
نوع العقار	برج
مساحة الأرض	21,106.00 م ²
اسم المالك	شركة درة الضاحية للتطوير العقاري (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	1439/10/27
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2019/06/10 م
تاريخ المعاينة	2019/06/17 م
تاريخ نفاذ القيمة	2019/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	705,558,803 ريال
القيمة النهائية كتابةً	سبعمائة وخمسة مليون وخمسمائة وثمانية وخمسون ألف وثمانمائة وثلاثة ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	705,600,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	سبعمائة وخمسة مليون ستمائة ألف 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 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. - الدخل الفعلي الوارد من العميل للمكاتب والمعارض 6,508,157 ريال
5. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها
6. - تم افتراض استمرارية عقود الإيجار للمعارض حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
7. - تم افتراض أن المالك لديه الحرية في نقل الجزء الخاضع للتقييم من البرج



العرض والطلب والمخاطر :

ضمن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث نلاحظ تزايد فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والاعلان عن موسم الرياض، وبترقب في مدينة الرياض بدء أعمال البناء للمدينة الترفيهية التي أعلن عنها ضمن مشروع القدية والتي تقع جنوب غرب الرياض على مساحة ٣٣٤ كيلو متر مما سيزيد الطلب على قطاع الفنادق ، أيضاً نتوقع 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 الهيلتون المجاور أبراج غرناطة وفندقي هيلتون وموفنيك الواقعة على الدائري الشمالي بالقرب من المركز المالي وفندق كراون بلازا الواقع ضمن البوابة الاقتصادية .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر فسخ العقود مع المستأجرين أو مع المشغل للفندق
2. - زيادة تكاليف التشغيل نظرا لتصاعد الرسوم الحكومية
3. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الشغال بسبب تباطؤ حجم الطلب
4. - 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

رخصة البناء المستلمة هي رخصة تعديل مخططات البناء

تم اعتماد ارقام الصكوك وتاريخه حيث ان الصكوك متعددة للعقار المراد تقييمه للملكية الجزئية من الدور الارضي الى الدور الثالث والعشرين

الملاحظات

الجزء الخاضع للتقييم هو جزء من البرج بطاقة من الدور الارضي 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
غير 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 مكثبي	استخدام المبنى
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	6 سنوات	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جس مستويات	تشطيب الأسقف	64 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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



Seq.	Name	العدد	اسم الغرفة
1	Deluxe room King	214	غرفة ديلوكس
2	Executive room King	23	الغرف التنفيذية
3	Junior Suite	50	جناح جونيور
4	Premier One Bedroom Suite	38	جناح بريميز غرفة نوم واحدة
5	Deluxe Suite	5	جناح ديلوكس
6	Premier Two Bedroom Suite	12	جناح بريميز غرفتي نوم
7	Premier Three Bedroom Suite	4	جناح بريميز ثلاث غرف نوم
8	Executive Suite	2	الجناح التنفيذي
9	Royal Suite	1	الجناح الملكي



تفاصيل العقار :

العقار عبارة عن برج سكني مكتبي تجاري مكون من 64 دور والجزء المراد تقييمه من الدور الأرضي وحتى الدور الثالث والعشرين :

- الفندق
- قاعة الاحتفالات
- الشقق السكنية
- البولفار

* الفندق برج رافال بعدد 349 غرفة بعدد 9 أنواع من الدور الارضي وحتى الدور الثالث والعشرين

*قاعة للاحتفالات بمساحة تقريبا 1960 م
* قاعات للاجتماعات عدد 8 قاعات بمساحة 45 م تقريبا لكل قاعة

*البوليفارد يتكون من مكاتب ومعارض مختلفة المساحات
*الشقق السكنية التمليك بعدد 400 شقة (غير مدرجة بالتقييم)



باركود
BARCODE

صور العقار





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 للبيع / سوم	-	850,000,000	10,895	برج	1
-	عرض للبيع / سوم	-	100,000,000	2,400	برج	2
-	عرض للبيع / سوم	-	45,000,000	3,000	برج	3
-	عرض للبيع / سوم	-	200,000,000	4,000	برج	4
-	عرض للبيع / سوم	-	950,000	300	فيلا	5
-	عرض للإيجار / حد	375	-	120	مبنى تجاري مكتبي	6
-	عرض للإيجار / حد	650	156,000	240	مبنى تجاري مكتبي	7
-	عرض للإيجار / حد	650	130,000	200	مبنى تجاري مكتبي	8





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 ومتوسط السعر اليومي للغرفة 770 ريال بيانات باركود كانت نتائج التحليل أن متوسط الاشغال للقطاع الفندقية 60 % .
وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات التالية :
إجمالي الدخل
تم افتراض الدخل حسب البيانات الواردة من العميل وتم مطابقتها مع بيانات السوق
اجمالي المصروفات
تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار

معدل الرسملة للقيمة الأخيرة			معدل الخصم		معدل النمو المستدام		معدل الرسملة
8 %			9 %		1.00 %		8 %
2024	2024	2023	2022	2021	2020	2019	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	6	5	4	3	2	1	الفترة
--	67,056,942	66,393,012	64,626,216	63,179,630	58,003,892	56,491,269	صافي التدفقات النقدية
705,862,549				--			القيمة الاخيرة
420,694,079	39,965,938	45,213,641	47,500,269	50,164,626	49,709,335	52,310,915	القيمة الحالية للدفعات
705,558,803							القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار							
ريال 705,558,803							رقما
سبعمائة وخمسة مليون وخمسمائة وثمانية وخمسون ألف وثمانمائة وثلاثة ريال فقط لا غير							كتابة



برج العليا 1

8





باركود
BARCODE

برج العليا 1



مبنى ثقة		
مبنى مكثبي	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 وهيئة سوق المال
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 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	810806002149
تاريخ الصك	1440/07/12
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2019/06/10 م
تاريخ المعاينة	2019/06/17 م
تاريخ نفاذ القيمة	2019/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	68,421,053 ريال
القيمة النهائية كتابةً	ثمانية و ستون مليون و أربعمئة و واحد وعشرون ألف و ثلاثة و خمسون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	68,400,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	ثمانية و ستون مليون و أربعمئة ألف 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. - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة (صورة عقد التأجير) من العميل بقيمة (6,500,000 ريال)
2. - افتراض استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة .
3. - الصيانة الدورية و التشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل .
4. - افتراض تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل حسب افادة المالك .

العرض والطلب والمخاطر :

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 و تباطؤ حجم الطلب على المباني المكتبية .



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى مكثبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

810806002149

رقم الصك

1440/07/12

تاريخ الصك

1438/10422

رقم رخصة البناء

1438/08/25

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

أ ب / 1863

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

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

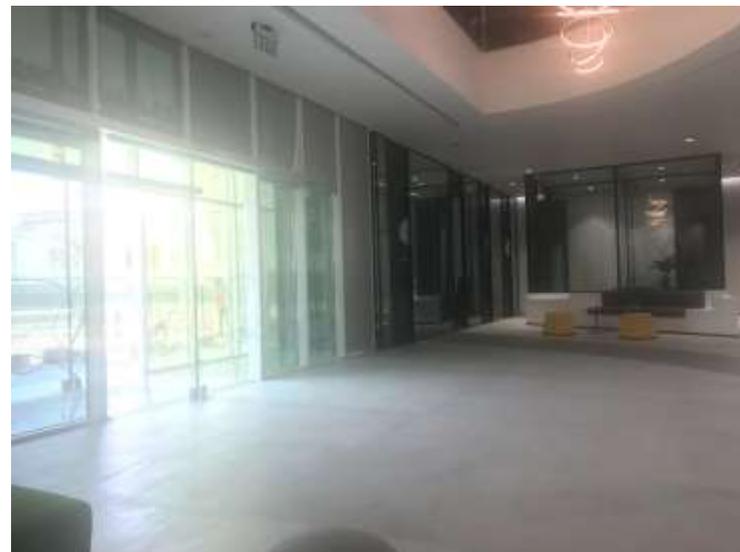
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات	100% تقريبا
القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	من 0 الى 0
ملاحظات	حسب عرف السوق تعتبر الأبراج الغير مشطبة احد أنواع المنتجات المكتبية و لذلك تم افتراض نسبة انجاز البناء مكتملا



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الارض	نوع العقار	م
وزارة العدل	مباع	7,000	11,270,000	1,610	أرض تجارية	1
وزارة العدل	مباع	6,150	18,450,000	3,000	أرض تجارية	2
-	عرض للبيع / حد	7,000	18,130,000	2,590	أرض تجارية	3
-	عرض للإيجار / حد	600	72,000	120	مبنى مكثبي	4
-	عرض للإيجار / حد	714	165,000	220	مبنى مكثبي	5
غير مشطب	عرض للإيجار / حد	450	445,000	989	مبنى مكثبي	6





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 بنسبة : 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

تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف : 0,00 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 : 9.5 %

ملخص التقييم

ريال	6,500,000	الدخل الإجمالي
%0		نسبة الشواغر
ريال	0	قيمة نسبة الشواغر
ريال	6,500,000	الدخل الفعال
ريال	0	إجمالي المصروفات
ريال	6,500,000	صافي الدخل
% 9.5		معدل الرسملة
ريال 68,421,053		القيمة النهائية رقمياً
ثمانية و ستون مليون و أربعمائة وواحد وعشرون ألف و ثلاثة و خمسون ريال فقط لا غير		القيمة النهائية كتابةً



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 وهيئة سوق المال
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 ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2019/06/10 م
تاريخ المعاينة	2019/06/17 م
تاريخ نفاذ القيمة	2019/06/30 م
القيمة النهائية رقماً	168,466,666 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة وثمانية وستون مليون وأربعمائة وستة وستون ألف وستمائة وستة وستون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	168,500,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة وثمانية وستون مليون و خمسمائة ألف 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. - افتراض استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
3. - افتراض نسبة صيانة وتشغيل 5 %
4. - افتراض نسبة الشواغر 5 %

العرض والطلب والمخاطر :

لم يشهد القطاع الإداري نمو في الفترة الماضية بسبب ضعف الطلب من قبل المستثمرين بالإضافة لأوضاع السوق الحالية 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 الأطعمة والمشروبات ومتاجر التجزئة) كما نجد أن المساحات الإدارية في جده بدأ مستقراً عند مساحة 1.13 مليون متر مربع قريباً من الإجمالي للمساحات التأجيرية ومن المنتظر إنجاز ما يقارب 4 مليون متر مربع من المساحات الإدارية بعدد من المباني على مستوى مدينة جده بحلول عام 2022م

يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر عدم تجديد العقود.
2. - مخاطر زيادة تكاليف التشغيل نظراً لتصاعد الرسوم الحكومية.
3. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الاشغال.



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 م ²
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	12م	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	11 سنوات	عمر المبنى حسب المعاينة
جس مستويات	تشطيب الأسقف	5 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

الصورة 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 / سوم	1,000	-	100	معارض	1
-	عرض للإيجار / سوم	1,200	-	180	معارض	2
-	عرض للإيجار / سوم	1,400	-	350	معارض	3
-	عرض للإيجار / سوم	900	-	180	مكتب اداري	4
-	عرض للإيجار / سوم	800	-	630	مكتب اداري	5
-	عرض للإيجار / سوم	750	-	165	مكتب اداري	6
-	عرض للإيجار / سوم	800	-	172	مكتب اداري	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 تقدير الدخل حسب البيانات الواردة من العميل : 14,000,000 ريال
* الشواغر المستديمة

تم افتراض شاغر مستديم بالعقار : 5 %
* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 13,300,000 ريال
* إجمالي المصروفات

تم تقدير إجمالي المصروفات حسب ماهو سائد بالسوق للعقارات المشابهة : 700,000 ريال
* صافي الدخل

بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 12,635,000 ريال
* نسبة العائد على الاستثمار

اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 7.5 %

ملخص التقييم

ريال	14,000,000	الدخل الإجمالي
	5%	نسبة الشواغر
ريال	700,000	قيمة نسبة الشواغر
ريال	13,300,000	الدخل الفعال
ريال	665,000	إجمالي المصروفات
ريال	12,635,000	صافي الدخل
	7.5	معدل الرسمة
	168,466,666	رقما
		كتابه
		مائة وثمانية وستون مليون وأربعمائة وستة وستون ألف وستمائة وستة وستون ريال فقط لا غير



فندق أسكوت التحلية

2





باركود
BARCODE

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 وهيئة سوق المال
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 ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2019/06/10 م
تاريخ المعاينة	2019/06/17 م
تاريخ نفاذ القيمة	2019/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	152,026,600 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة واثنان وخمسون مليون وستة وعشرون ألف وستمائة ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	152,000,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة واثنان وخمسون مليون 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 - تم افتراض أن نسبة الاشغال في العقار % 100 ونسبة الصيانة والتشغيل % 0 حيث يتحملها المستأجر
- 4 - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها
- 5 - استمرار عقد الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
- 6 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

ضمن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث نلاحظ تزايد فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر أما عن زيادة حجم المعروض في الإيجابي بعد تدشين موسم جده وإصدار التأشيرات السياحية وزيادة رحلات قطار الحرمين وافتتاح مطار الملك عبدالعزيز الجديد.
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 ، سلسبيل 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 2019م، 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 2019م ، ومن المتوقع اكتمال ما يقارب 6400 غرفة بحلول عام 2022، والتي تُضاف إلى العدد القائم حالياً والمقدّر بـ 13.760 ألف غرفة.
يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر زيادة تكاليف التشغيل نظرا لتصاعد الرسوم الحكومية
2. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الاشغال
3. - مخاطر المستأجر الواحد



بيانات العقار

بيانات العقار

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



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	4 سنوات	عمر المبنى حسب المعاينة
جس مستويات	تشطيب الأسقف	16 دور	إجمالي عدد الأدوار
موكيت, رخام مقاسات عادية	تشطيب الأرضيات	مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات	100% تقريبا
القيمة المتوقعة لإنجاز البناء	من 0 الى 0
ملاحظات	--



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 / سوم	1,500	-	108	معارض تجاري (صالات)	1
-	عرض للإيجار / سوم	1,700	-	184	معارض تجاري (صالات)	2
-	عرض للإيجار / سوم	2,000	-	144	معارض تجاري (صالات)	3
-	عرض للإيجار / سوم	2,000	-	157	معارض تجاري (صالات)	4
-	عرض للإيجار / سوم	1,800	-	207	معارض تجاري (صالات)	5





تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح لأسعار السوق لتوقع أسعار الإيجارات لعقارات في نفس قطاع العقار المراد تمييزه و معرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار و نسبة الشواغر و بعد تحليل البيانات المالية للعقار المراد تمييزه و بالرجوع الى قواعد بيانات باركود و المستندات المستلمة من العميل و مقارنتها مع السوق كالتالي :

معدل الرسملة للقيمة الأخيرة		معدل الخصم		معدل النمو المستدام	معدل الرسملة
7.50%		7.50%		0.00%	7.5%
2022	2022	2021	2020	2019	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	4	3	2	1	الفترة
--	11,400,000	11,400,000	11,400,000	11,400,000	صافي التدفقات النقدية
152,000,000	--				القيمة الاخيرة
105,944,000	7,945,000	8,538,000	9,177,000	9,861,000	القيمة الحالية للدفعات
152,026,600					القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار					
152,026,600					رقما
مائة واثنان وخمسون مليون وستة وعشرون ألف وستمائة ريال فقط لا غير					كتابة



العقارات الواقعة في المنطقة الشرقية



باركود
BARCODE

العقارات الواقعة في مدينة الدمام

أبراج أنسام الشاطئ

1





أبراج أنسام الشاطئ

1





باركود
BARCODE

أبراج أنسام الشاطئ



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

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري وهيئة سوق المال
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (577-578-579-580) ، الدمام ، حي الشاطئ ، مخطط رقم : 1 / 337
نوع العقار	مبنى تجاري سكني مكثبي
مساحة الأرض	6,300.00 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	230114004659
تاريخ الصك	1437/05/12
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2019/06/10م
تاريخ المعاينة	2019/06/17م
تاريخ نفاذ القيمة	2019/06/30 م
القيمة النهائية رقماً	91,346,400 ريال
القيمة النهائية كتابةً	واحد وتسعون مليون وثلاثمائة وستة وأربعون ألف وأربعمائة ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	91,350,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	واحد وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسون ألف فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها
2. استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
3. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل
4. بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل بعد مراجعة منطقتها مع اسعار السوق
5. 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 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 2019م 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. أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أنه تم إنجاز أكثر من 7 آلاف وحدة سكنية تقريباً على مستوى مدينة الدمام عبارة عن فلل وشقق سكنية ، وبرز المشاريع التي تم إنجازها في الفترة السابقة مشروع الضواحي و برج بن سلطان السكني ومشروع فلل جمان ومشروع الفرسان ومن المتوقع إنجاز أكثر من 7 آلاف وحدة سكنية أخرى خلال عام 2019م وبرز هذه المشاريع هي (مشروع الفرسان وبرج السواري السكني وجراند ريزدنس 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 2019م.

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	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبنى
5	الأدوار المتكررة	تجاري سكني مكتبي	استخدام المبنى
جيد	مستوى التشطيب بشكل عام	4 سنوات	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جس + دهان	تشطيب الأسقف	7	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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



باركود
BARCODE

صور العقار





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
-	مؤجر	550	-	188	مبنى مكثبي	1
مكتب اداري	مؤجر	500	-	125	مبنى مكثبي	2
-	عرض للإيجار / حد	-	35,000	130	شقة	3
-	عرض للإيجار / حد	-	32,000	160	شقة	4
معرض تجاري	مؤجر	1,200	-	480	معارض	5
-	مؤجر	900	-	375	معارض	6
-	مؤجر	950	-	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 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 : 10 %
* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 7,612,200 ريال
* إجمالي المصروفات

لم يتم تقدير إجمالي قيمة المصاريف حيث تم افتراض ان المستأجر سوف يتحمل المصروفات حيث تم تقدير إجمالي المصاريف : 304,488,000 ريال
* صافي الدخل

بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 7,307,712 ريال
* نسبة العائد على الاستثمار

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

ملخص التقييم

ريال	8,458,000	الدخل الإجمالي
	10%	نسبة الشواغر
ريال	845,800	قيمة نسبة الشواغر
ريال	7,612,200	الدخل الفعال
ريال	304,488	إجمالي المصروفات
ريال	7,307,712	صافي الدخل
	8%	معدل الرسمة
	91,346,400 ريال	رقما
	واحد وتسعون مليون وثلاثمائة وستة وأربعون ألف وأربعمائة ريال فقط لا غير	كتابة



باركود
BARCODE

966 1 4000111

العقارات الواقعة في مدينة الخبر

مشروع الخبر

1





مشروع الخبر

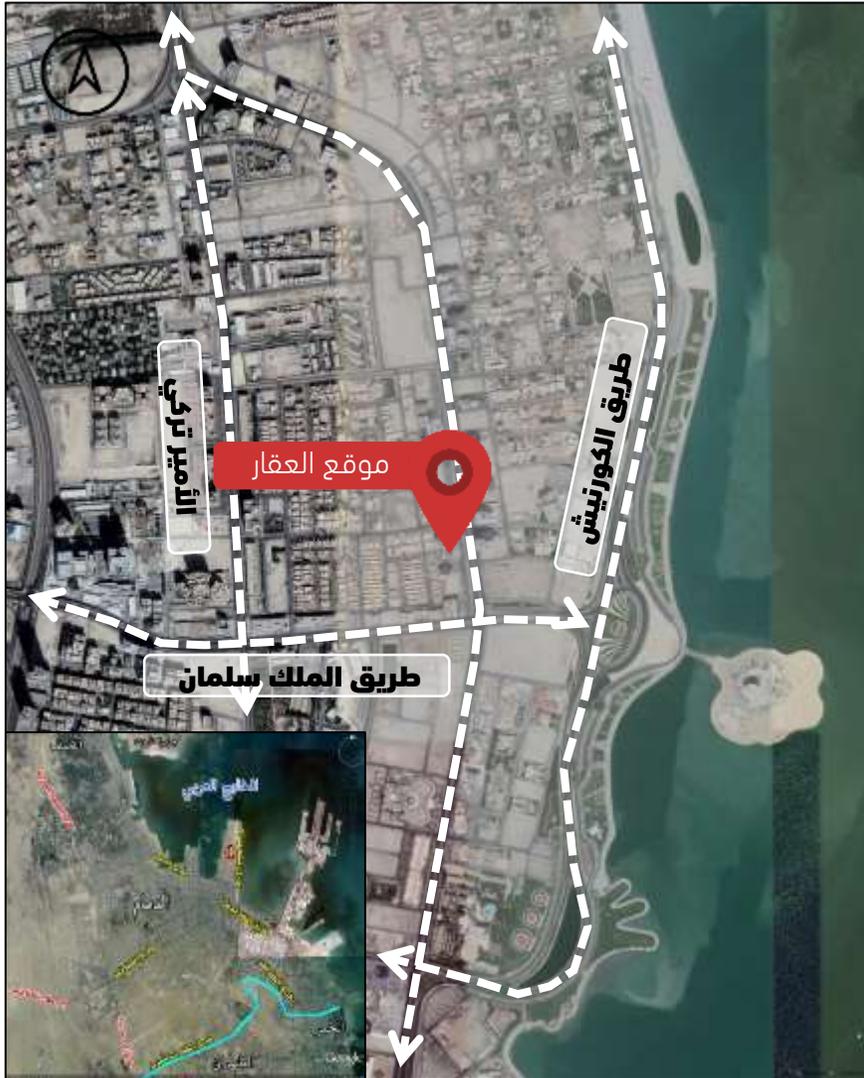
1





باركود
BARCODE

مشروع الخير



مشروع الخير

برج	نوع العقار	1
2,784.00 م2	مساحة الارض	2
أسلوب التكلفة - طريقة التكلفة	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 وهيئة سوق المال
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 الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	830207004114
تاريخ الصك	1437/05/08
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2017
أسلوب التقييم	أسلوب التكلفة - طريقة التكلفة
تاريخ التعميد	2019/06/10 م
تاريخ المعاينة	2019/06/17 م
تاريخ نفاذ القيمة	2019/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	152,942,160 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة و اثنان وخمسون مليون و تسعمائة و اثنان و أربعون ألف و مائة وستون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	152,950,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة و اثنان وخمسون مليون و تسعمائة و خمسون ألف فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - حيث أن العقار ال يزال تحت الانشاء ولتقدير قيمة المباني تم اعتماد بيانات التشطيبات المنجزة للبرج حتى تاريخ 2019/06م حسب الجدول المرسل من قبل العميل وهي بقيمة 13,646,422 ريال
2. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

ضمن استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث نلاحظ تزايد فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي بعد الإعلان عن موسم المملكة وإصدار التأشيرات السياحية . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد منتج راديسون بلو أضاف للسوق ١٣٦ غرفة بعد دخوله السوق بنهاية العام ٢٠١٧ 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 ٧٥٠ غرفة تقريباً خلال الثلاث سنوات القادمة حتى العام ٢٠٢٠ م .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

- 1 - مخاطر تطوير المشروع وعدم 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	830207004114
تاريخ الصك	1437/05/08
رقم رخصة البناء	غير متوفر
تاريخ رخصة البناء	غير متوفر
رقم محضر التجزئة	-
تاريخ محضر التجزئة	-
رقم قرار ذرعة	-
رقم القرار المساحي	--
موقع العقار	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	المنطقة الشرقية
المدينة	الخير
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	غير مكتمل	حالة البناء
2	الميزانين	شاغر	شاغريه المبنى
14	الأدوار المتكررة	-	استخدام المبنى
-	مستوى التشطيب بشكل عام	تحت الانشاء	عمر المبنى حسب المعاينة
-	تشطيب الأسقف	17	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	-	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

94 % تقريبا	نسبة إنجاز البناء والتشطيبات
تقريبا حسب نوعية التشطيب	القيمة المتوقعة لإنجاز البناء
--	ملاحظات



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

صور العقار





الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



صورة جوية على مستوى المدينة



تقدير القيمة

القيمة بأسلوب التكلفة

تم تقدير قيمة العقار على أساس قيمة الأرض مضافة إلى التكلفة الكلية لإنشاء المبنى بالأسعار السائدة في تاريخ التقييم بطريقة حساب سعر وحدة البناء حسب نوعية البناء والتشطيبات وإجمالي مسطح البناء وخصم قيمة الهالك الذي حدث منذ تاريخ إنشائه .
وبذلك تكون قيمة العقار = قيمة الأرض + (تكلفة الإنشاء + هامش الربح - الاهلاك)
قيمة الأرض تم التوصل إليها بعد إجراء مسح ميداني للأسعار السوق الحالية الأراضي مباعه وأراضي معروضة مماثلة الأرض العقار موقع التقييم وتم عمل التعديلات المناسبة على أسعار الأراضي المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لأرض المقارنة وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة الأرض العقار موضع التقييم .
وبناءً على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

جدول المساحات و التكاليف

مكونات البناء	المساحة 2م	سعر المتر	الاجمالي
إجمالي المسطحات	25,000,00	5,226.81	130,670,160
هامش ربح البناء	0 %		0,00
استهلاك المبنى	0 %		0,00
الاجمالي	(إجمالي تكاليف المباني + هامش الربح) - الاهلاك		130,670,160 ريال

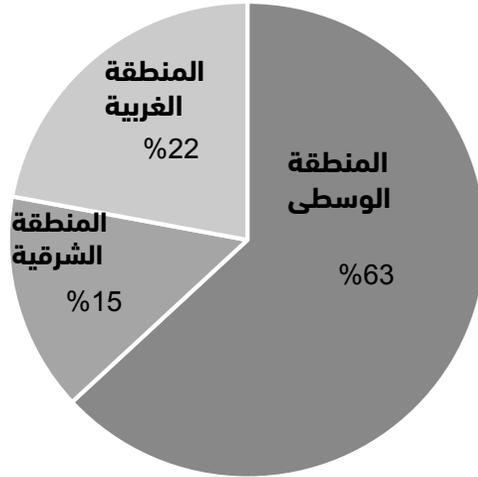
النتائج

مساحة الأرض	2,784,00	2م	سعر المتر للأرض	8,000	ريال
مساحة المباني	25,000	2م	العمر الحالي الفعال	0	سنة
سعر متر تكلفة المباني	5,226.81	ريال	العمر الاقتصادي	40	سنة
إجمالي تكلفة المباني	130,670,160	ريال	نسبة إهلاك المبنى	0	%
نسبة هامش الربح	0	%	القيمة الإجمالي للإهلاك	0	ريال
القيمة الاجمالية للأرض	22,272,000	ريال	القيمة الاجمالية للمبنى	130,670,160	ريال
إجمالي القيمة	رقما	152,942,160 ريال			
	كتابه	مائة و اثنان وخمسون مليون و تسعمائة واثنان و أربعون ألف و مائة وستون ريال فقط لا غير			



مؤشرات الصندوق

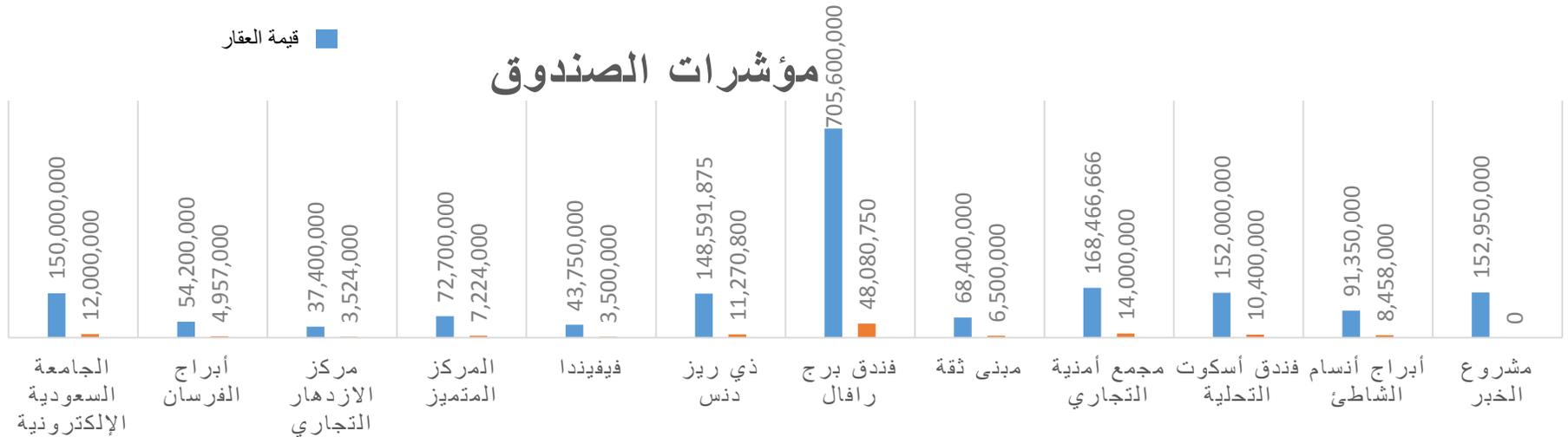
قيمة العقارات حسب المناطق



* العقار	القيمة	إجمالي الدخل	نسبة العائد
1 الجامعة السعودية الإلكترونية	150,000,000	12,000,000	8%
2 أبراج الفرسان	54,200,000	4,957,000	8%
3 مركز الازدهار التجاري	37,400,000	3,524,000	8.5%
4 المركز المتميز	72,700,000	7,224,000	8.5%
5 فيفيندا	43,750,000	3,500,000	8%
6 ذي ريز دنس	148,591,875	11,270,800	8%
7 فندق برج رافال	705,600,000	48,080,750	8.5%
8 برج العليا 1	68,400,000	6,500,000	9.5%
9 مجمع أمنية التجاري	168,466,666	14,000,000	7.5%
10 فندق أسكوت التحلية	152,000,000	10,400,000	7.5%
11 أبراج أنسام الشاطئ	91,350,000	8,458,000	8%
12 مشروع الخبر	153,000,000	0	0%

■ قيمة العقار

مؤشرات الصندوق





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 البيسبي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

نهاية التقرير .