



تقرير تقييم دوري

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

رقم التقرير:

١٠٦٤٩٠٦٢٠٢١١

٢٠٢١/٠٨/٠٣



جدول المحتويات

4	1. المقدمة
5	1.1 المبادئ الفنية و القانونية
9	2. الملخص التنفيذي
10	1.2 خريطة العقارات
11	2.2 التقييم في حالة عدم اليقين
13	3. المؤشرات الاقتصادية في المملكة
14	4. التقييم الخاص بعقارات مدينة الرياض
16	1.4 تحليل السوق لمدينة الرياض
21	2.4 ذي ريزيدنس
32	3.4 فيفيندا موسى بن نصير
42	4.4 فندق برج رافال و أكاديمية الاتصالات السعودية
55	5.4 الجامعة السعودية الإلكترونية
65	6.4 أبراج الفرسان
77	7.4 برج العليا
87	8.4 مركز الازدهار التجاري
97	9.4 مركز التميز



جدول المحتويات

109	5. التقييم الخاص بعقارات المنطقة الشرقية
110	1.5 تحليل السوق للمنطقة الشرقية
113	2.5 فندق كورنيسش أسكوت الخير
125	3.5 أبراج أنسام الشاطئ
135	6 التقييم الخاص بعقارات مدينة جدة
136	1.6 تحليل السوق لمدينة جدة
140	2.6 مجمع أمنية التجاري
151	3.6 فندق أسكوت التحلية
162	7. مؤشرات الصندوق
163	8 الخاتمة

المقدمة

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2021/05/10 م لتقييم عقارات داخل المملكة العربية السعودية في مدينة الرياض - جدة - الدمام - الخبر للصكوك رقم (310123030485 - 810116043304 610410033415 - 210121039034/610121039033 - 32022600758 - 720208026201 - 830207004114 - 310121040033 - 23011400659 - 310107044372/310106050806/330810009411) 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 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 تُجرأ .

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 2021/05/10 م لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري (الرياض ريت) ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير .

تاريخ نفاذ القيمة : 2021/06/30 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

تملك باركود كوادراً 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 الرسملة المباشرة و طريقة التدفقات النقدية المخصومة & أسلوب التكلفة طريقة التكلفة أسلوب الدخل هو أسلوب إيجاد مؤشر للقيمة من خلال تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى 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 أو 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 ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينافيه .

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار استنادا للتنظيمات البلدية :

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

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

تم استلام وثيقة تأمين للعقارات محل التقرير من العميل.

11 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

نعتبر مهمة التقييم هذه والتقرير المصاحب لها مهمة استشارية نحفظ فيها أصول الحياد والشفافية والمهنية ، من غير تأثير خارجي 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 وكتمتانها ، ونحن ملتزمون بذلك ، ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعمل "صرافة" في غير هذا التقرير ، وتعد معلوماته ملكا خاصا لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها .

14 - الاختبارات البيئية و فحص التربة:

لم يتم الاطلاع على أي وثائق متعلقة بالفحص البيئي للأراضي المقام عليها الأصول محل التقييم، و لذلك وجب علينا الافصاح بعدم علمنا بأي مشاكل بيئية متعلقة بالتربة و التكوين الداخلي لها. و بحسب فهمنا، و كون أن العميل لم يفصح عن أي مستندات لها علاقة بتكوين الأراضي الواقعة عليها الاصول، فإننا نريد أن نوضح أن تقييمنا للأصول كان على أساس سلامة الأراضي من أي مشاكل بيئية متعلقة بالتربة و تكوينها الداخلي.

و من المهم الإشارة الى أنه في حال تم اكتشاف أي مشاكل بيئية في الأراضي الواقعة عليها الأصول، أو الأراضي المجاورة لها، فان ذلك قد يؤثر على نتائج التقييم المقدرة حالياً في تقريرنا هذا. و لذلك وجب علينا التنبيه.



المبادئ الفنية والقانونية

15 - أعضاء فريق التقييم :

أعضاء فريق العمل أصحاب خبرات سابقة لمثل هذا العمل وحاصلين على اعتمادات في التقييم من الجهات ذات الصالية ، 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:

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

الاسم	رقم العضوية	فئة العضوية	التوقيع
حسن محمد دغريري	-	باحث	
عبدالله محمد الدعمة	-	باحث	
			



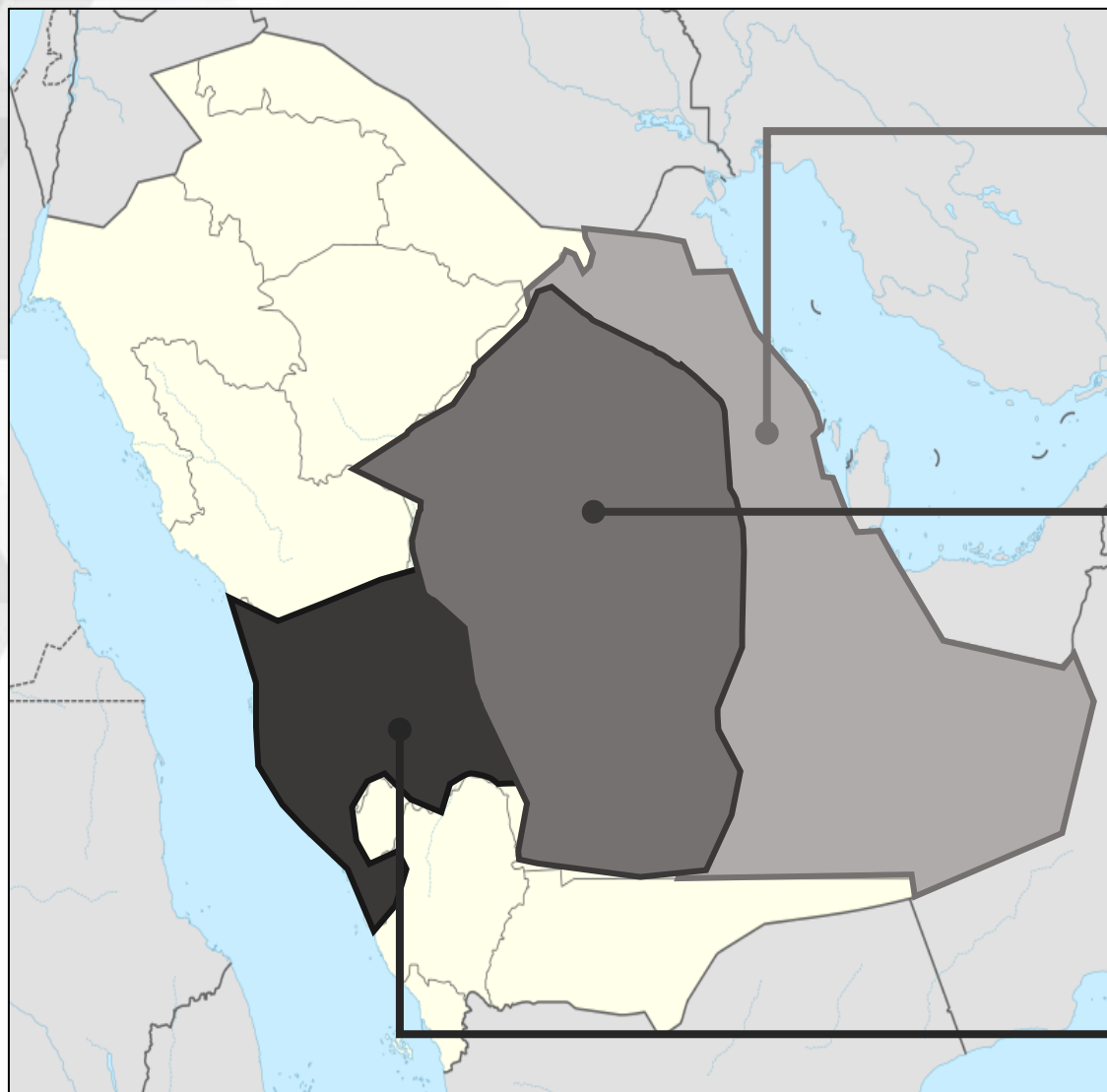


باركود
BARCODE

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 (160,228,283)	القيمة المقدرة (السوقية) للعقارات
فيفيندا موسى بن نصير (43,750,000)	
فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية (711,442,015)	
الجامعة السعودية الإلكترونية (142,500,000)	
أبراج الفرسان (83,458,840)	
برج العليا 1 (72,222,222)	
مركز الازدهار التجاري (42,473,040)	
المركز المتميز (62,743,438)	
فندق أسكوت كورنيش الخبر (229,900,278)	
أبراج أنسام الشاطئ (83,157,391.87)	
مجمع أمنية التجاري (167,354,337)	
فندق أسكوت التحلية (134,359,344)	
10 \ 05 \ 2021م	تاريخ التعميد
25 \ 05 \ 2021م	تاريخ المعاينة
30 \ 06 \ 2021م	تاريخ نفاذ القيمة
القيمة السوقية	أساس القيمة
1,933,589,188	القيمة الإجمالية للعقار رقما
مليار و تسعمائة وثلاثة وثلاثون مليوناً وخمسمائة وتسعة وثمانون ألفاً ومائة وثمانية وثمانون ريال	القيمة الإجمالية للعقار كتابة

خريطة العقارات



المنطقة الشرقية :

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

المنطقة الوسطى:

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

المنطقة الغربية:

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

التقييم في حالة عدم اليقين و أزمة فايروس كورونا

تعد أزمة كورونا طارئة لا يوجد مثيل 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 محدده ، اذا كان مرتبطاً بالوقت وهذا مثل ما يحدث حالياً في ظل الظروف الحالية (كورونا) والتي قد تمتد لعدة أشهر قادمه أو حتى لمدة سنه 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 أقسى 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 الالكترونية، وقد لا يرجع عدد منهم إلى التسوق التقليدي ويستغني عنه بالتسوق الالكتروني. 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.

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.

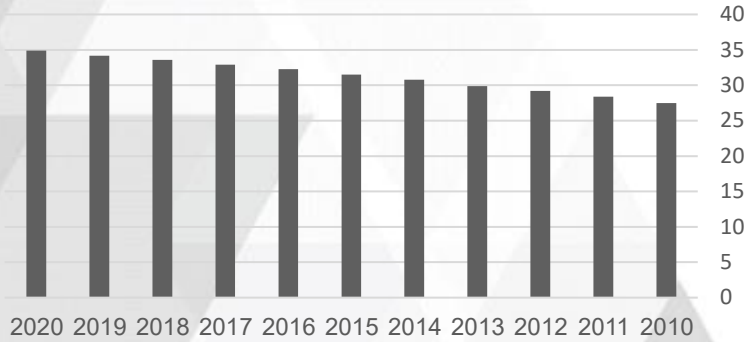
انخفاض دخل المستأجرين: أدت الأزمة إلى انخفاض عوائد المستأجرين وذلك لعدة أسباب منها:

1. تقليص ساعات العمل نظراً لظروف الحجر الكلي أو الجزئي
2. اشتراطات التباعد الاجتماعي والتي حدّت 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 .

المؤشرات الاقتصادية للمملكة

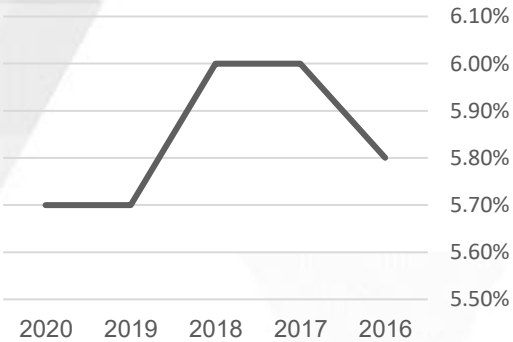
عدد السكان



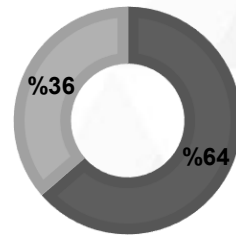
تشهد المملكة العربية السعودية نموا كبيرا في القطاع السكني على وجه الخصوص، و القطاعات التجارية و المكتبية بشكل عام. و يعود ذلك الى عدة عوامل منها الشراكات الجديدة التي قامت بها حكومة المملكة متمثلة في ال (PPP) بالإضافة الى خطة التحول الوطني التي تنتهجها المملكة مع سعيها نحو تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠. و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

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

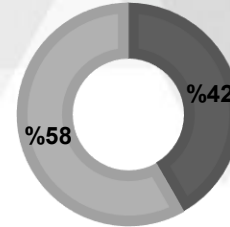
معدل البطالة



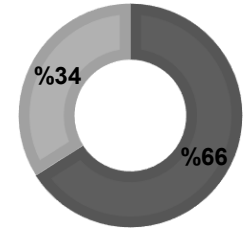
■ مستأجر ■ مملوك



■ الذكور ■ الإناث



■ السعوديون ■ غير السعوديون



المصدر: الهيئة السعودية للإحصاء

التقييم الخاص بعقارات مدينة الرياض

العقارات الواقعة في مدينة الرياض

نوع الملكية	مساحات البناء / عدد الغرف متر 2 / غرفة	مساحة الأرض متر 2	العقار	
مطلقة	14920.54 م2 33 غرفة	5000 م2 10000 م2	ذي ريز دنس تجاري	1
مطلقة	4059 م2	2800 م2	فيفيندا موسى بن نصير	2
مطلقة	349 غرفة 4575 م2	21106 م2	فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية	3
مطلقة	30345.98 م2	14210 م2	الجامعة السعودية الإلكترونية	4
مطلقة	14930 م2	1740 م2	أبراج الفرسان	5
مطلقة	12603 م2	2555 م2	برج العليا 1	6
مطلقة	6351 م2	2515 م2	مركز الازدهار التجاري	7
مطلقة	7106.25 م2	4630 م2	مركز التميز	8

المصدر: العميل

www.barcode-sa.com

تحليل السوق لمدينة الرياض

تحليل السوق للقطاع السكني و التجاري

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

في الجداول التالية، تجدون ملخص للمسح الميداني:

القطاع التجاري (معارض):

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

م	نوع العقار	المساحة م2	إجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	الموقع
1	معارض	262	365,000	1,395	عرض للإيجار/ حد	46.615370 ,24.807842
2	معارض	762	800,000	1,050	عرض للإيجار/ حد	46.631536 ,24.813552
3	معارض	302	271,800	900	عرض للإيجار/ حد	46.635447 ,24.815080
4	معارض	333	280,000	850	عرض للإيجار/ حد	46.638056 ,24.817405
5	معارض	2,400	1,300,000	542	عرض للإيجار/ حد	46.645246 ,24.820381

المصدر قاعدة بيانات باركود:

تحليل السوق للقطاع السكني و التجاري

القطاع السكني (فلل):

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

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

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

المصدر : بوكنتق

تحليل السوق للقطاع السكني و التجاري

القطاع السكني (فندقي):

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

الجدول التالي يوضح المسح الميداني للقطاع الفندقي:

م	نوع العقار	المساحة م ²	القيمة	عدد النجوم	نوع العرض	ملاحظات
1	فندق أسكوت	85	الليلة بـ 784 ريال	5	عرض للإيجار / حد	غرفة تنفيذية
2	فندق أسكوت	70	الليلة بـ 612 ريال	5	عرض للإيجار / حد	غرفة ديلوكس
3	فندق التنفيذيين KAFD	36	الليلة بـ 469 ريال	4	عرض للإيجار / حد	غرفة قياسية كينغ
4	فندق التنفيذيين KAFD	45	الليلة بـ 650 ريال	4	عرض للإيجار / حد	غرفة تنفيذية
5	فندق سويس انترناشونال	39	الليلة بـ 580 ريال	4	عرض للإيجار / حد	غرفة تنفيذية

نسبة الاشغال و معدل أسعار الغرف في الفنادق:

بعد الاطلاع على احصائيات وزارة السياحة المتعلقة بمعدل اسعار الغرف لليلة و نسب الاشغال في الفنادق و الشقق الفندقية، وجدنا ان نسب الاشغال في مدينة الرياض قد تصل الى 69% في الفنادق. و ذلك بمعدل 384 ريال لليلة الواحدة. و بالنسبة للشقق الفندقية، فان نسب الاشغال ايضا قد تصل الى 69% لليلة الواحدة.

و بعد المسح الميداني للقطاع الفندقي، و بأخذ تصنيف الفنادق و عدد الغرف بعين الاعتبار، وجدنا ان معدل سعر الغرفة لليلة يتراوح بين 612 الى 784 ريال للفنادق فئة الخمس نجوم. بينما تتراوح اسعار الغرف في فنادق الأربع نجوم ما بين 469 الى 650 ريال لليلة الواحدة.

المصدر بوكنق - وزارة السياحة

تحليل السوق للقطاع السكني و التجاري

القطاع التجاري (العائد %):

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

الجدول التالي يوضح المسح الميداني للقطاع التجاري:

م	نوع العقار	المساحة م ²	القيمة	معدل الرسملة	نوع العرض	ملاحظات
1	برج	5695	ريال 436,640,000	العائد 7 %	تم البيع	صندوق الخير 2020 م - اليابانسي
2	برج	5695	ريال 471,269,514	العائد 8.5 %	تم البيع	
3	برج مكتبي	3200	ريال 120,000,000	العائد 8.3 %	مباع عام 2019 م	-
4	برج مكتبي	2000	ريال 50,000,000	العائد 8 %	مباع عام 2019 م	-
5	مبنى تجارية مكتبية	6270	ريال 65,000,000	العائد 9.5 %	عرض للبيع / حد	الدخل / 6,205,327 ريال

المصدر قاعدة بيانات باركود:

تحليل السوق للقطاع السكني و التجاري

القطاع التجاري (مكتبي):

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

الجدول التالي يوضح المسح الميداني لقطاع المكاتب:

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

و من خلال المسح الميداني للقطاع التجاري (مكتبي)، وجدنا ان سعر المتر التاجيري يتراوح 530 الى 1,200 ريال/م². و ذلك يعتمد بشكل كبير على موقع العقار، نوع العقار (برج-مبنى) و عدد الأدوار.

المصدر قاعدة بيانات باركود:

ذی ریزدنس

1

ذي ريز دنس



www.barcode-sa.com

ذي ريز دنس		
1	نوع العقار	مبنى تجاري سكني مكثبي
2	مساحة الارض	15,000.00 م2
3	أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة



الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم 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	2021/05/10م
تاريخ المعاينة	2021/05/25م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	160,228,283 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مئة و ستون مليون و مئتان و ثماني و عشرون ألف و مئتان و ثلاث و ثمانون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	160,250,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مئة و ستون مليون و مئتان و خمسون ألف ريال فقط لا غير

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. تم افتراض الصيانة و التشغيل لجزئية المكاتب و المعارض فقط و تم افتراض تحمل المستأجر للفلل الفندقية لكامل مصاريف الصيانة و التشغيل لجزئية الفلل الفندقية.
2. الصيانة الدورية و التشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل .
3. لم يتم الاطلاع على عقود التأجير الخاصة بالعقار و تم الاعتماد على البيانات الواردة من العميل ومطابقتها مع اسعار السوق وافتراض صحتها .

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) أدت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التجاري 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 ألف 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	
نوع العقار	مبنى تجاري سكني مكتبي
بيانات الملكية	
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم هوية المالك	1010439003
رقم الصك	310106050806 - 310107044372
تاريخ الصك	1438/08/25 هـ
رقم رخصة البناء	1436/7711
تاريخ رخصة البناء	1436/05/18 هـ
رقم محضر التجزئة	-
تاريخ محضر التجزئة	-
رقم قرار ذرعة	-
رقم القرار المساحي	--
موقع العقار	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	منطقة الرياض
المدينة	الرياض
الموقع العام	داخل النطاق
الحي	حي حطين
اسم المخطط	-
رقم المخطط	بدون
رقم البلوك	-
رقم القطعة	بدون
رقم الوحدة	-
إحداثيات الموقع	N24.75441 E46.58665

www.barcode-sa.com

بيانات الأرض



تجاري سكني مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
15,000.00 م2	مساحة الأرض حسب الطك
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	-

www.barcode-sa.com

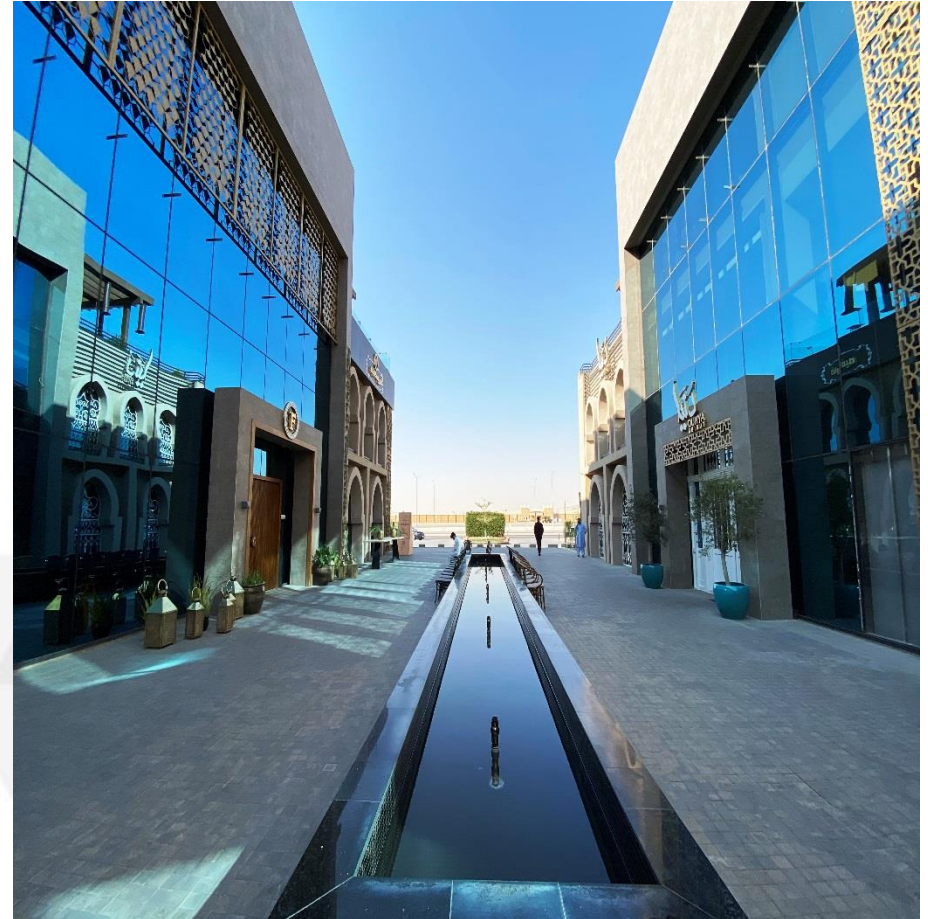
بيانات المبنى والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري سكني مكثبي	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

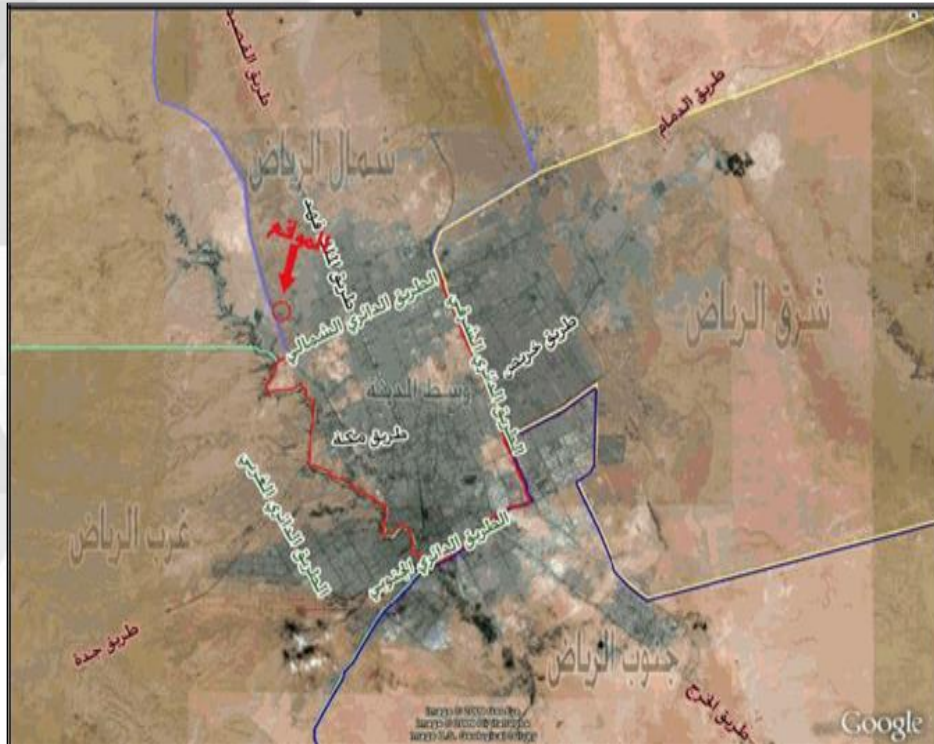
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة 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 95% 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 : 5 %

* الدخل الفعال

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

* إجمالي المصروفات

تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار لجزئية المكاتب و المعارض فقط و جزئية الفلل الفندقية تم افتراض تحمل المستأجر للمصاريف حيث تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف : 129,477 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 12,818,263 ريال

* نسبة العائد على الاستثمار

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

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

ملخص التقييم

ريال	13,629,200	الدخل الإجمالي
	5%	نسبة الشواغر
	681,460	قيمة نسبة الشواغر
ريال	12,947,740	الدخل الفعال
	129,477	إجمالي المصروفات
	12,818,263	صافي الدخل
	8%	معدل الرسمة
	160,228,283 ريال	رقما
	مئة و ستون مليون و مئتان و ثماني و عشرون ألف و مئتان و ثلاث و ثمانون ريال فقط لا غير	كتابه

فیفیندا موسی بن نصیر

فيفيندا موسى بن نصير



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



www.barcode-sa.com

فيفيندا موسى بن نصير

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	2,800.00 م2
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	310123030485
تاريخ الصك	1438/08/21
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسمة المباشرة
تاريخ التعميد	2021/05/10م
تاريخ المعاينة	2021/05/25م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	43,750,000
القيمة النهائية كتابةً	ثلاث و أربعون مليون و سبعمئة و خمسون ألف ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	43,750,000
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	ثلاث و أربعون مليون و سبعمئة و خمسون ألف ريال فقط لا غير

www.barcode-sa.com

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

www.barcode-sa.com

بيانات الأرض



سكني	استعمال الأرض حسب النظام
2,800.00 م2	مساحة الأرض حسب الطك
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%
------------------------------	------

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة 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 :

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 اجمالي قيمة المصاريف حيث تم افتراض ان المستأجر سوف يتحمل المصروفات حيث تم تقدير اجمالي 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

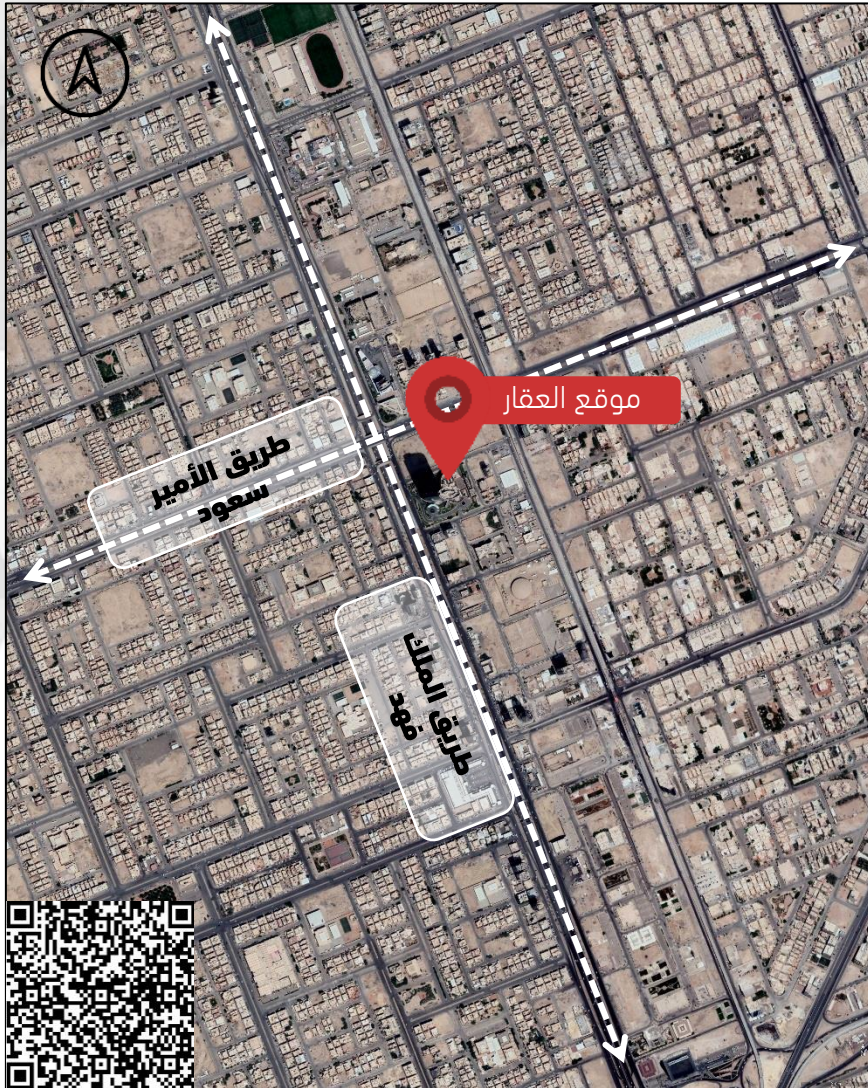
اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8 %

ملخص التقييم

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

فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية

3



فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية		
1	نوع العقار	برج
2	مساحة الارض	21,106.00 م2
3	أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة



الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم 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 (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 (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2021/05/10م
تاريخ المعاينة	2021/05/25م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	711,442,015 ريال
القيمة النهائية كتابةً	سبعمائة وأحد عشر مليوناً وأربعمائة واثنان وأربعون ألفاً وخمسة عشر ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	711,450,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	سبعمائة وأحد عشر مليوناً وأربعمائة وخمسون ألف ريال فقط لا غير

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - تم 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. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل.
3. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها.
4. - تم افتراض استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة.
5. - تم افتراض أن المالك لديه الحرية في نقل الجزء الخاضع للتقييم من البرج.



العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) أدت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من 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 نتوقع تأثير قرار إلغاء نشاط الشقق المفروشة على الشوارع التجارية داخل الأحياء على نقص العرض على المدى القصير والمتوسط بعد انتهاء المهلة المقررة للإلغاء . أما عن زيادة حجم المعروض من المشاريع الفندقية تحت الإنشاء نجد عدد من الفنادق المرتقبة من بين أبرزها فندق الهيلتون المجاور 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.



بيانات العقار

بيانات العقار	
نوع العقار	برج
بيانات الملكية	
اسم المالك	شركة درة الضاحية للتطوير العقاري (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)
رقم هوية المالك	10927728
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	1439/10/27
رقم رخصة البناء	1431/14487
تاريخ رخصة البناء	1435/07/06
الملاحظات	--
	--
	الجزء الخاضع للتقييم هو جزء من البرج نطاقه من الدور الارضي وحتى الدور الثالث والعشرين
موقع العقار	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	منطقة الرياض
المدينة	الرياض
الموقع العام	داخل النطاق
الحي	حي الصحافة
اسم المخطط	--
رقم المخطط	1863 / أ ب
رقم البلوك	-
رقم القطعة	2121 / أ
رقم الوحدة	--
إحداثيات الموقع	N24.79264 E46.63293

www.barcode-sa.com

بيانات الأرض

استعمال الأرض حسب النظام	تجاري سكني مكتبي
مساحة الأرض حسب الطك	21,106,00 م2
شكل الأرض	منتظم
منسوب الأرض	مستوي
بناء القطعة المجاورة	مبني

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)



www.barcode-sa.com

بيانات المبنى والتشطيبات

2	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبنى
63	الأدوار المتكررة	تجاري سكني مكثبي	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

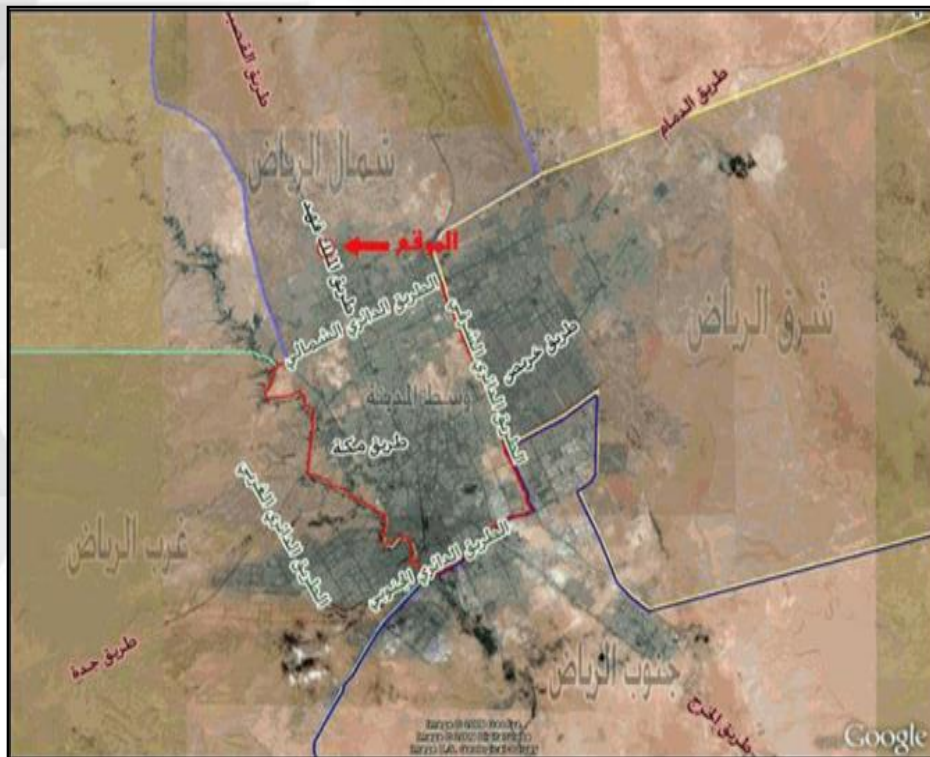
نسبة إنجاز البناء والتشطيبات	100%
------------------------------	------



صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء

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 كانت نتائج التحليل أن متوسط الاشغال للقطاع الفندقى 60 % وبناء على ذلك تم تقدير

قيمة العقار حسب المعطيات التالية

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- متوسط السعر اليومي (ADR) هو 1000 ريال لليلة .

- المساحة التأجيريه للمعارض والمكاتب (4,517 م) عدد الغرف (349 غرفة)

- إجمالي الدخل للفندق (140,123,500 ريال) & إجمالي الدخل للمعارض والمكاتب (5,888,519 ريال)

- تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للفنادق بنسبة 38 % وللمكاتب والمعارض بنسبة 2.5 %

- الإشغال للغرف (30% للسنة الأولى و 50 % للسنة الثانية و 60 % للسنوات اللاحقة) الإشغال للمعارض والمكاتب بـ (89 % للسنة الاولى والثانية و 100 % للسنوات اللاحقة)

- نسبة النمو 3 % من السنة الثانية

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالى.

تقدير القيمة

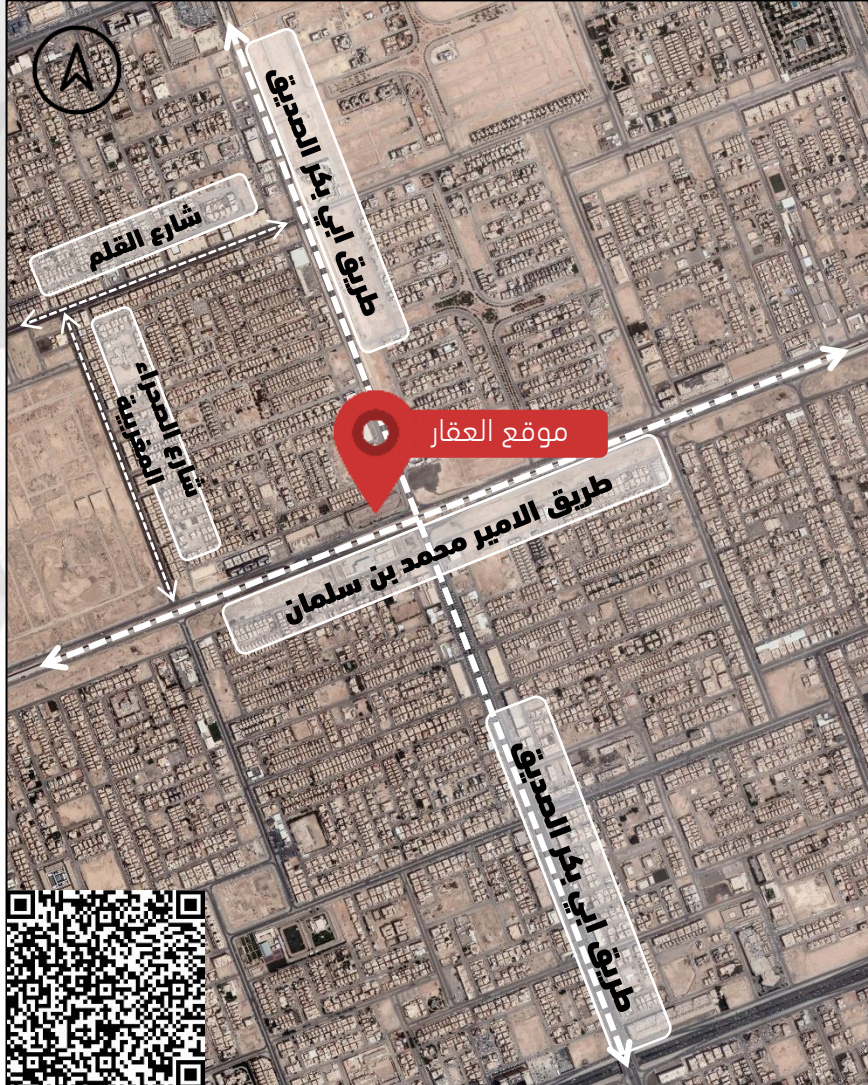
		معدل الخصم				معدل الرسملة
		8.50%				8.50%
	2025	2024	2023	2022	2021	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	64,409,513	62,700,730	61,041,718	50,482,740	31,189,957	صافي التدفقات النقدية
757,758,976	--					القيمة الاخيرة
503,944,139	42,85,252	45,243,235	47,790,055	42,882,830	50,428,746	القيمة الحالية للدفعات
711,442,015						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
711,442,015 ريال						رقما
سبعمئة وأحد عشر مليوناً وأربعمئة واثنان وأربعون ألفاً وخمسة عشر ريال فقط لا غير						كتابة

www.barcode-sa.com

الجامعة السعودية الإلكترونية

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



www.barcode-sa.com

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد 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 (1859 الى 1874) بلك : 82 ، الرياض ، حي الربيع ، مخطط رقم : 1637/ك
نوع العقار	مبنى تجاري مكثبي
مساحة الأرض	14,210.00 م2
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	810116043304
تاريخ الصك	1439/10/26
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2021/05/10م
تاريخ المعاينة	2021/05/26م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	142,500,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة واثنان وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال فقط لاغير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	142,500,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة واثنان وأربعون مليون وخمسمائة 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

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

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) أدت 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 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 وتحديدًا المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - ازدياد الفرص الوظيفية 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 ازدياد حيث تم إنجاز 144 ألف 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 العقد الواحد حيث ان العقار مؤجر لجهة واحدة .
2. - تباطؤ حجم الطلب على القطاع المكثبي .

بيانات العقار

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

بيانات الأرض

استعمال الأرض حسب النظام	تجاري مكتبي
مساحة الأرض حسب الطك	14,210.00 م ²
شكل الأرض	منتظم
منسوب الأرض	مستوي
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	-



www.barcode-sa.com

بيانات المبنى والتشطيبات

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

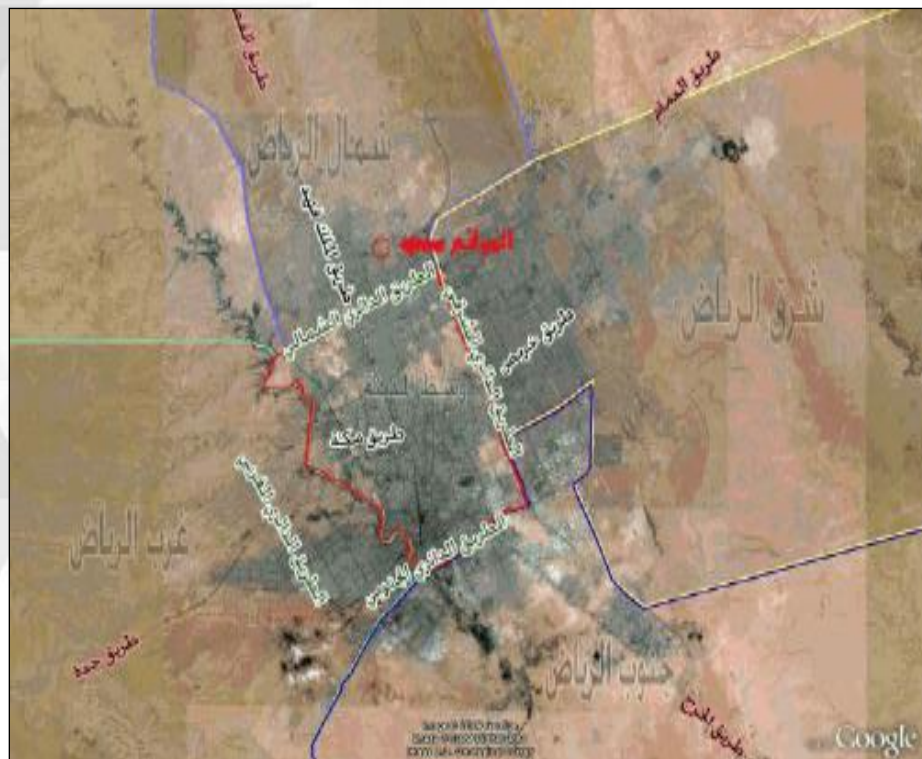
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

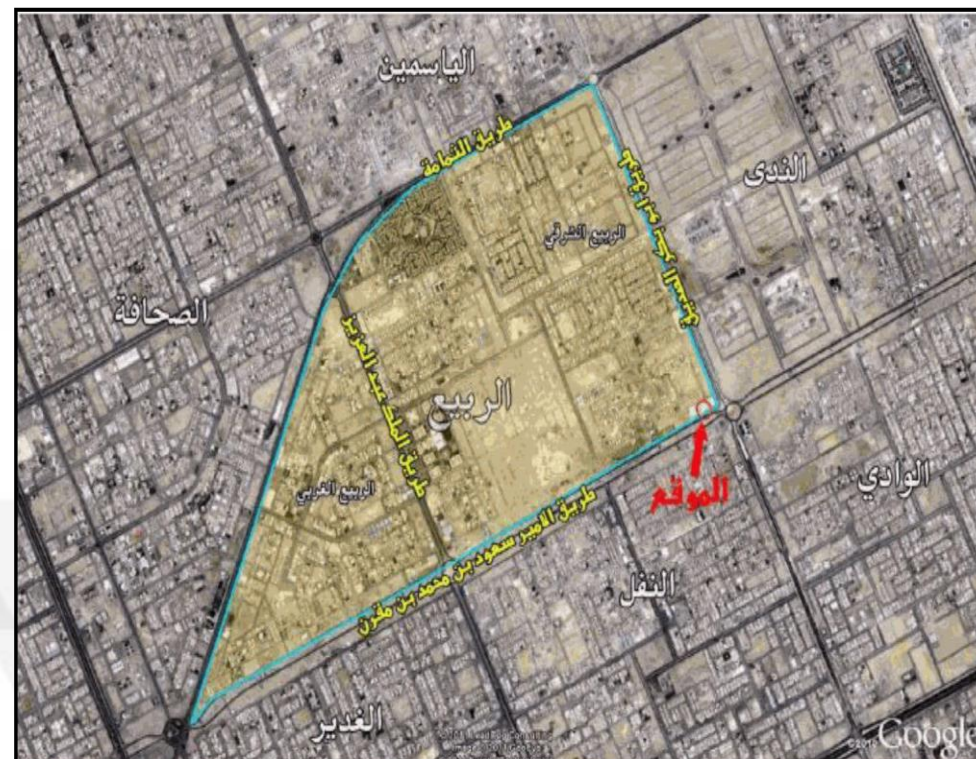
صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء

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

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 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 %

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

ملخص التقييم

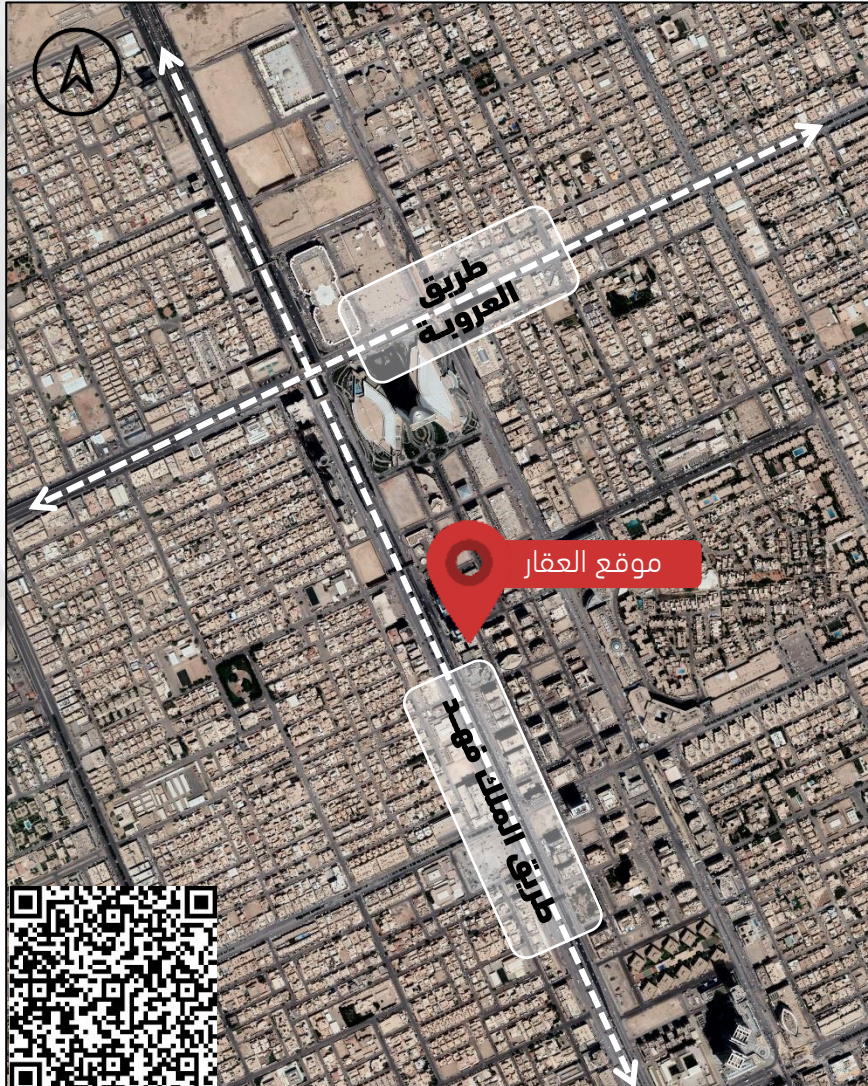
ريال	11,400,000	الدخل الإجمالي
	0 %	نسبة الشواغر
	0	قيمة نسبة الشواغر
ريال	11,400,000	الدخل الفعال
	0	إجمالي المصروفات
	11,400,000	صافي الدخل
	8 %	معدل الرسمة
	142,500,000 ريال	رقما
	مائة واثنان وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال فقط لاغير	كتابة

أبراج الفرسان

5

أبراج الفرسان

أبراج الفرسان		
برج	نوع العقار	1
1,740.00 م2	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية	أسلوب التقييم	3



www.barcode-sa.com

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	2021/05/10 م
تاريخ المعاينة	2021/05/25 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	83,458,840 ريال
القيمة النهائية كتاباً	ثلاثة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية وخمسون ألف وثمانمائة وأربعون ريال فقط لاغير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	83,460,000 ريال
القيمة النهائية كتاباً بعد التقريب	ثلاثة وثمانون مليون وأربعمائة وستون 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

1. إجمالي قيمة التهيئة و التعديلات في العقار المدفوعة حسب افادة العميل (60,000,000 ريال)
2. عدد الغرف بعد التحسين و التهيئة حسب افادة العميل 147 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 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 ألف 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 سكاي جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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

بيانات العقار

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

بيانات الأرض

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

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



www.barcode-sa.com

بيانات المبنى والتشطيبات

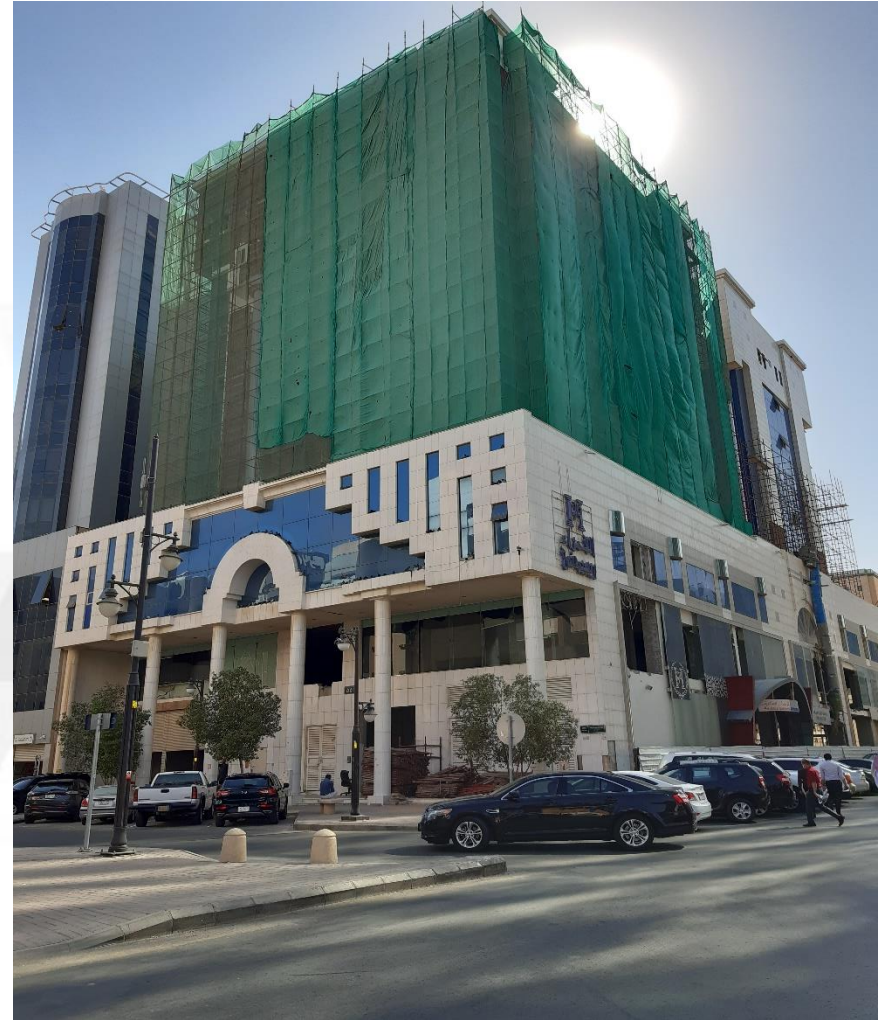
2	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
1	الميزانين	شاغر	شاغريه المبنى
8	الأدوار المتكررة	-	استخدام المبنى
-	مستوى التشطيب بشكل عام	23 سنة	عمر المبنى حسب رخصة البناء
-	تشطيب الأسقف	10 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	-	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

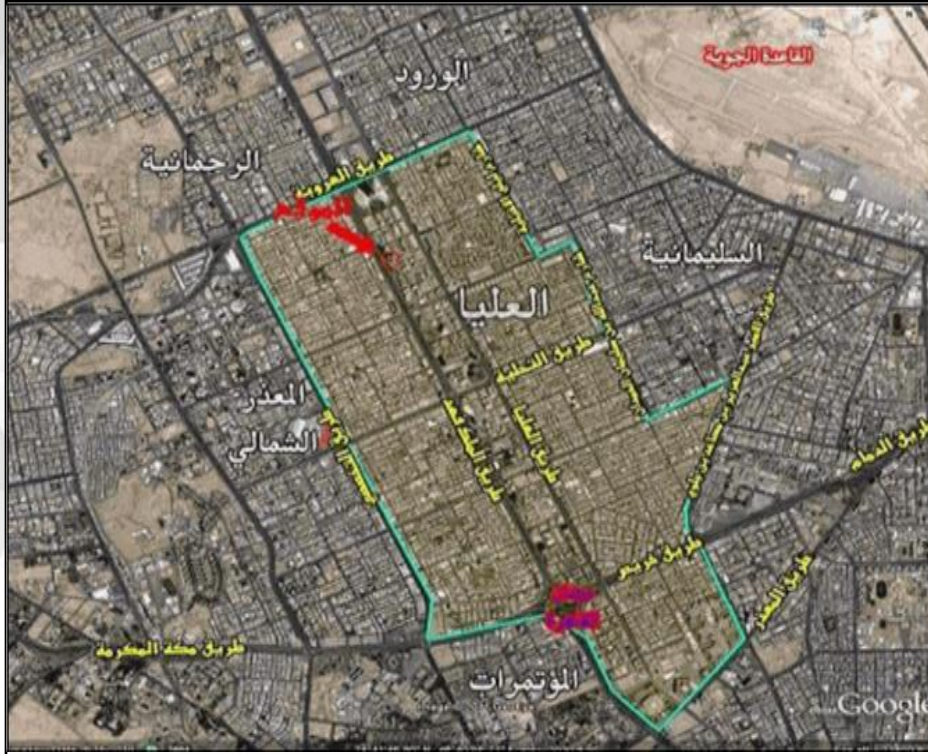


صور العقار

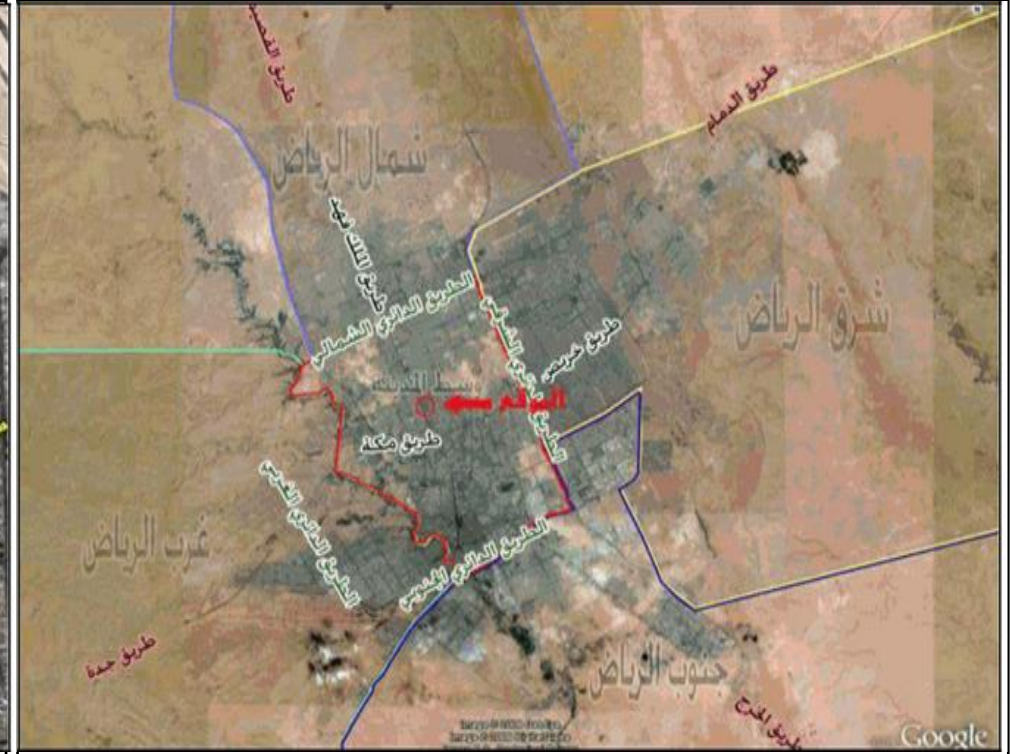


www.barcode-sa.com

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



صورة جوية على مستوى الرياض

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 أن متوسط الاشغال للقطاع الفندقى 60 % وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :
- متوسط السعر اليومي (ADR) هو 400 ريال لليلة .
 - عدد الغرف (147 غرفة)
 - إجمالي الدخل للفندق (23,608,200 ريال)
 - تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للفنادق بنسبة 38 %
 - حيث أن العقار تحت التهيئة والتحسين و لم يتم تشغيله أوالإنتهاء من أعمال التحسين والتهيئة حتي الآن وبعد خصم قيمة التحسينات والتهيئة = 60,000,000 ريال في السنة الحالية حيث انه حسب افادة العميل فإن التشغيل يبدأ في منتصف عام 2021 م (لم يتم تزيدها بأي تحديثات بخصوص تكاليف التحسينات)
 - الإشغال للغرف (30% للسنة الثانية و50% للسنة الثانية و 60% للسنوات اللاحقة)
 - نسبة النمو 13 % من السنة الثالثة
 - فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

تقدير القيمة

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

برج العليا 1

6

برج العليا 1



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



www.barcode-sa.com

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	1440/07/12هـ
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	2021/05/10م
تاريخ المعاينة	2021/05/26م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	72,222,222 ريال
القيمة النهائية كتابةً	اثنا وسبعون مليوناً ومئتان واثنان وعشرون ألفاً ومئتان واثنان وعشرون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	72,225,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	اثنا وسبعون مليوناً ومئتان وخمسة وعشرون ألفاً 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. - 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) أدت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكثبي و انخفاض في سعر المتر التجاري 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 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 ألف 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 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 .

بيانات العقار

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

بيانات الأرض



www.barcode-sa.com

تجاري سكني مكتبي	استعمال الأرض حسب النظام
2,555,00 م2	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	طريق العليا

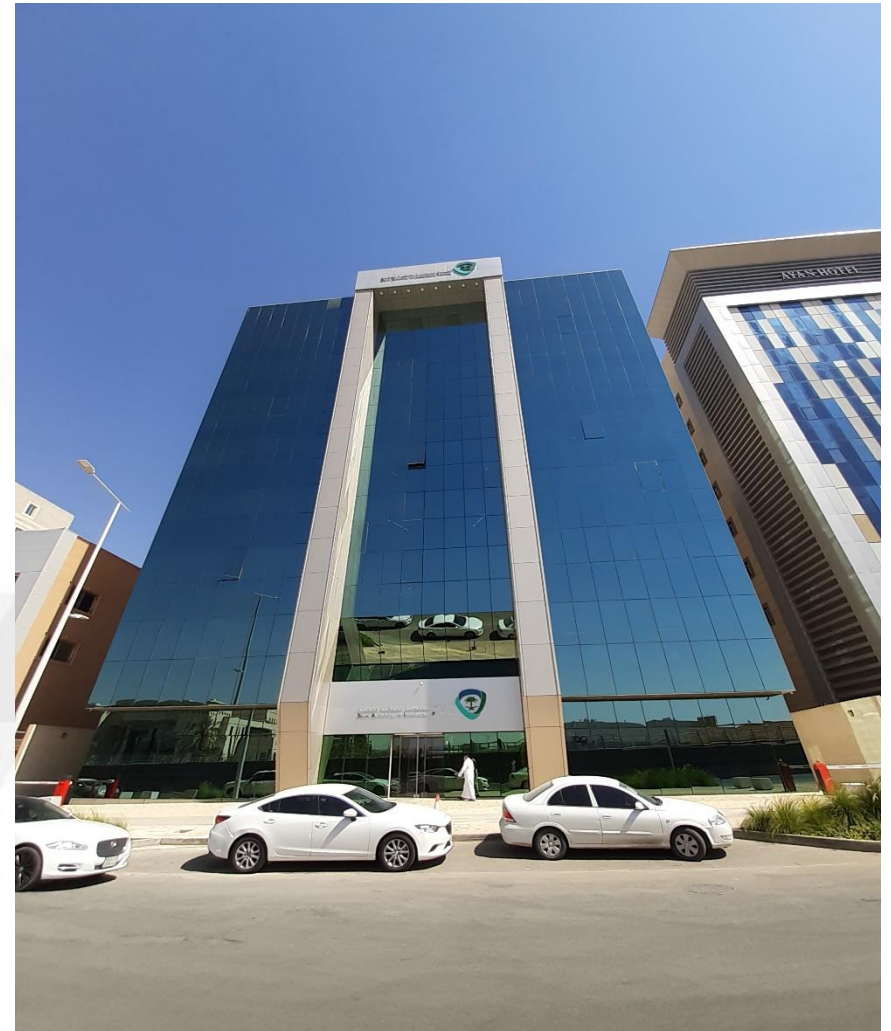
بيانات المبنى والتشطيبات

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
جبس مستويات	تشطيب الأسقف	8 أدوار	إجمالي عدد الأدوار
بلاط ، رخام + بورسلان	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف

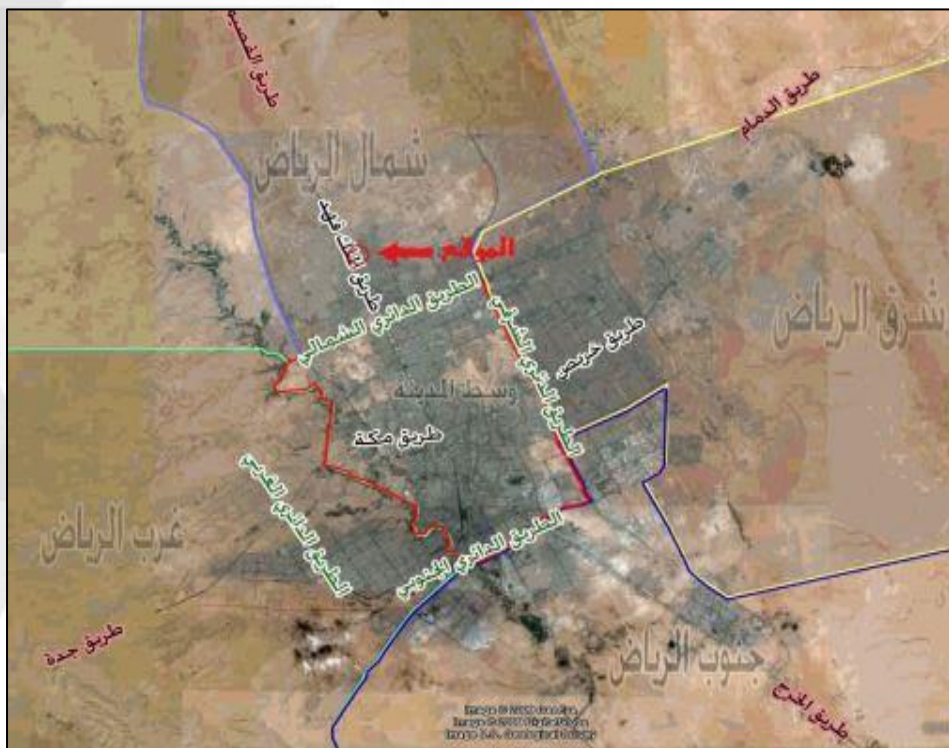
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة 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 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 : 9.0 %
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

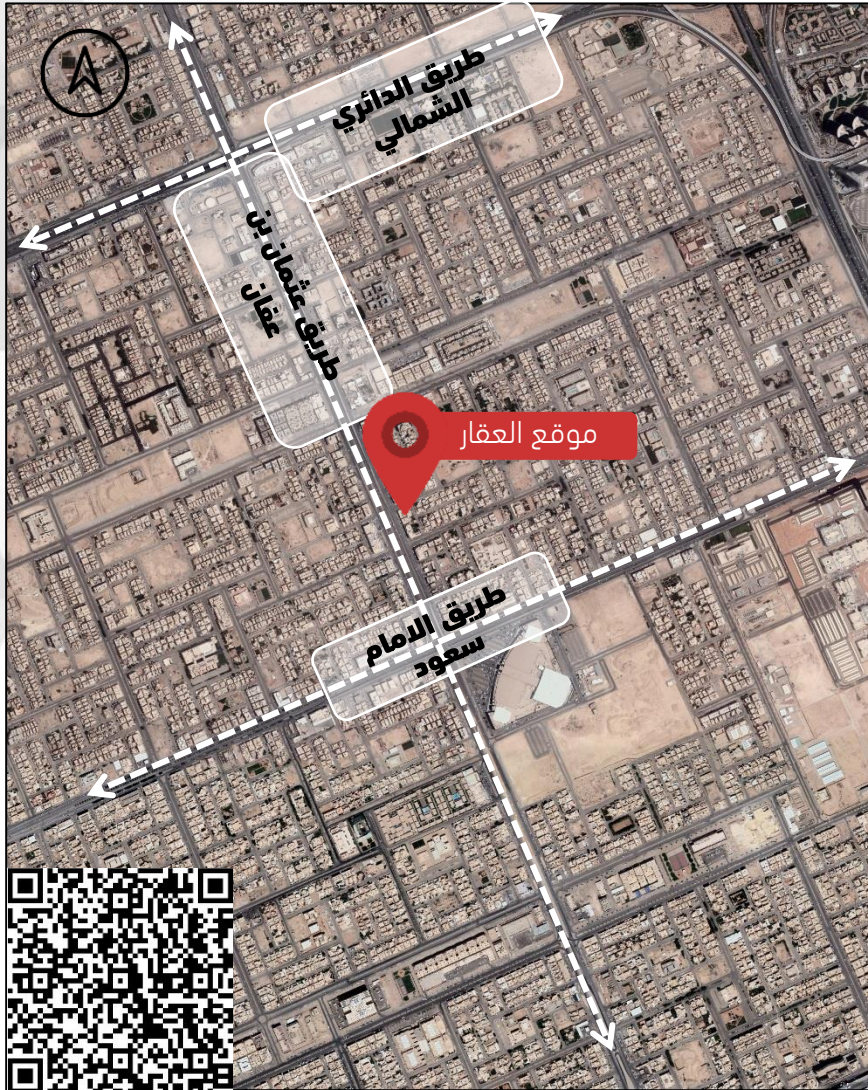
ملخص التقييم

ريال	6,500,000	الدخل الإجمالي
	0%	نسبة الشواغر
	0	قيمة نسبة الشواغر
	6,500,000	الدخل الفعال
ريال	0	إجمالي المصروفات
	6,500,000	صافي الدخل
	9.0 %	معدل الرسمة
	72,222,222 ريال	القيمة النهائية رقماً
اثنا وسبعون مليوناً ومئتان واثنتان وعشرون ألفاً ومئتان واثنتان وعشرون ريال فقط لا غير		القيمة النهائية كتابةً

مركز الازدهار التجاري

7

مركز الازدهار التجاري



www.barcode-sa.com

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



مركز الازدهار 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	قطعة رقم (568-569-566) ، الرياض ، حي الازدهار ، مخطط رقم : 1822
نوع العقار	مبنى تجاري مكثبي
مساحة الأرض	2,515.00 م2
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	210121039034 - 610121039033
تاريخ الصك	1437/03/16
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2021/05/10م
تاريخ المعاينة	2021/05/27م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	42,473,040.00 ريال
القيمة النهائية كتابةً	اثنان وأربعون مليوناً وأربعمائة وثلاثة وسبعون ألفاً وأربعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	42,475,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	اثنان وأربعون مليوناً وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف ريال فقط لا غير.

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

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 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 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 ألف 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. - تباطؤ حجم الطلب نظرا لارتفاع نسبة الشواغر في المباني المكتبية.
2. - كثرة العروض المتوفرة.

بيانات العقار

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

بيانات الأرض

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

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



www.barcode-sa.com

بيانات المبنى والتشطيبات

1	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري 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

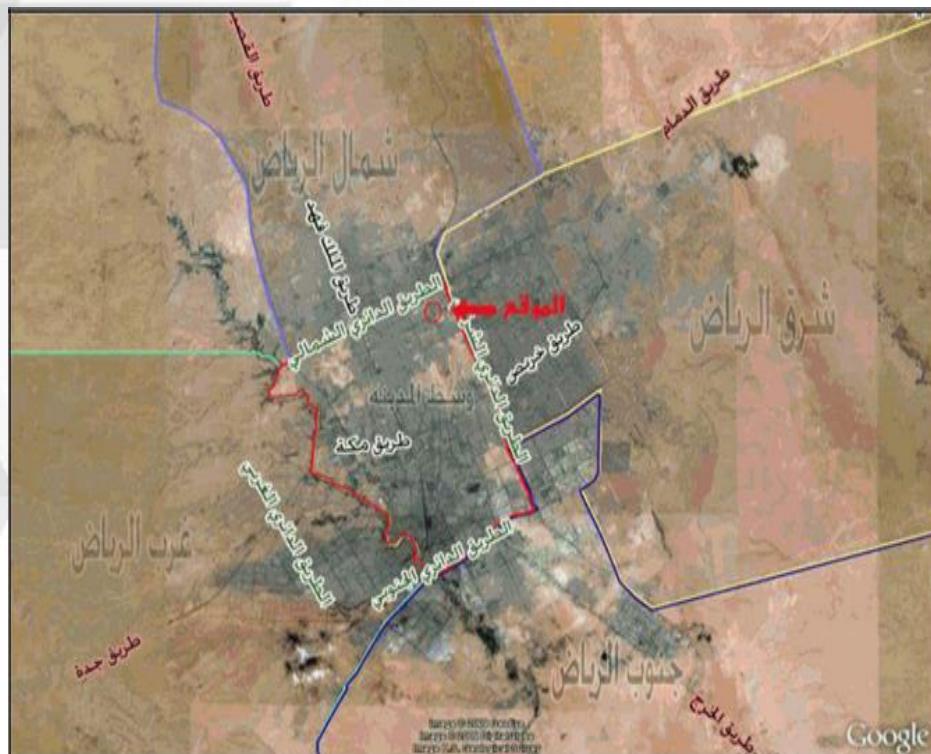
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة 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 أعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 3,539,420 ريال

* إجمالي المصروفات

تم تقدير اجمالي قيمة المصاريف حسب ما هو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار حيث تم تقدير المصاريف : 141,576.80 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 3,397,843 ريال

* نسبة العائد على الاستثمار

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

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

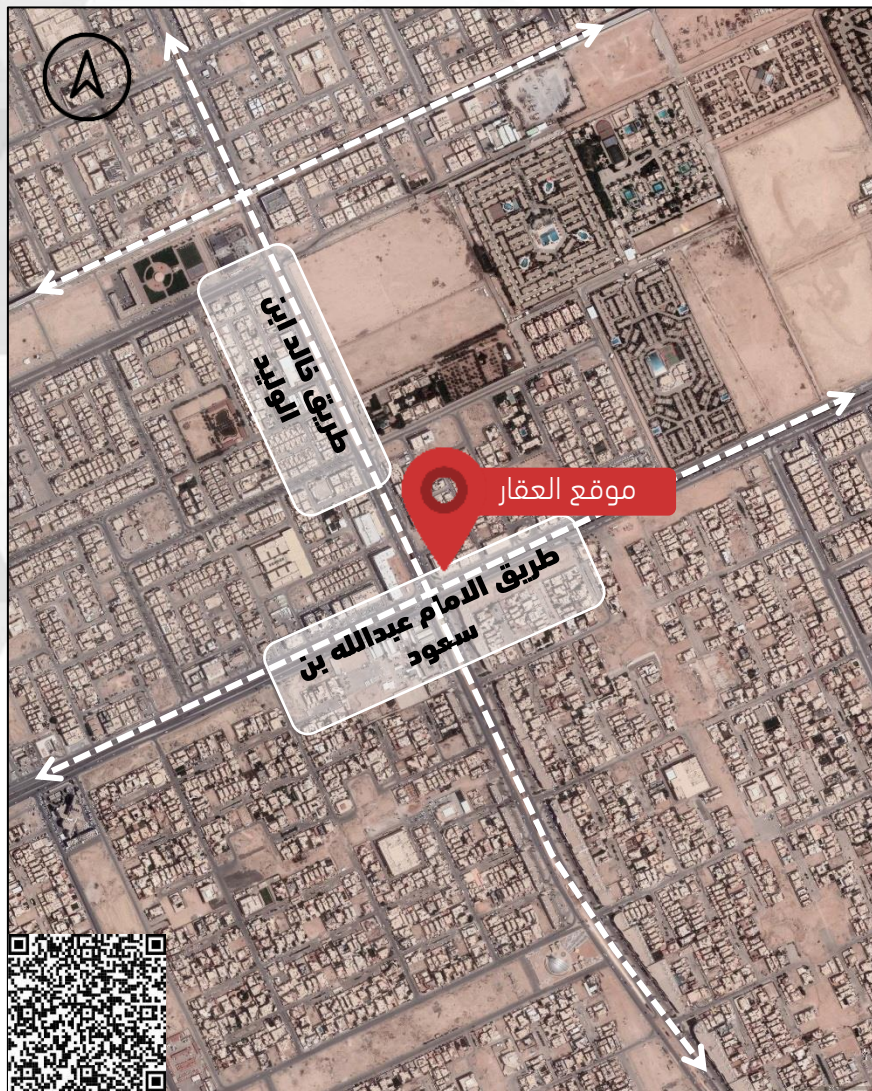
ملخص التقييم

ريال	3,539,420	الدخل الإجمالي
	0%	نسبة الشواغر
ريال	0	قيمة نسبة الشواغر
ريال	3,539,420	الدخل الفعال
ريال	141,576.80	إجمالي المصروفات
ريال	3,397,843	صافي الدخل
	8 %	معدل الرسمة
	42,473,040 ريال	رقما
اثنتان وأربعون مليوناً وأربعمئة وثلاثة وسبعون ألفاً وأربعون ريال فقط لا غير		كتابة

مركز التميز

8

المركز المتميز



المركز المتميز		
مبنى تجاري مكثبي	نوع العقار	1
4,630.00 م2	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم	3



www.barcode-sa.com

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد 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 غرناطة، مخطط رقم: 2956
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
مساحة الأرض	4,630.00 م2
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	2021/05/10م
تاريخ المعاينة	2021/05/25م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30م
القيمة النهائية رقمياً	62,743,438 ريال
القيمة النهائية كتابةً	اثنان وستون مليوناً وسبعمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وأربعمائة وثمانية وثلاثون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	62,745,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	اثنان وستون مليوناً وسبعمائة وخمسة وأربعون ألفاً ريال فقط لا غير

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

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

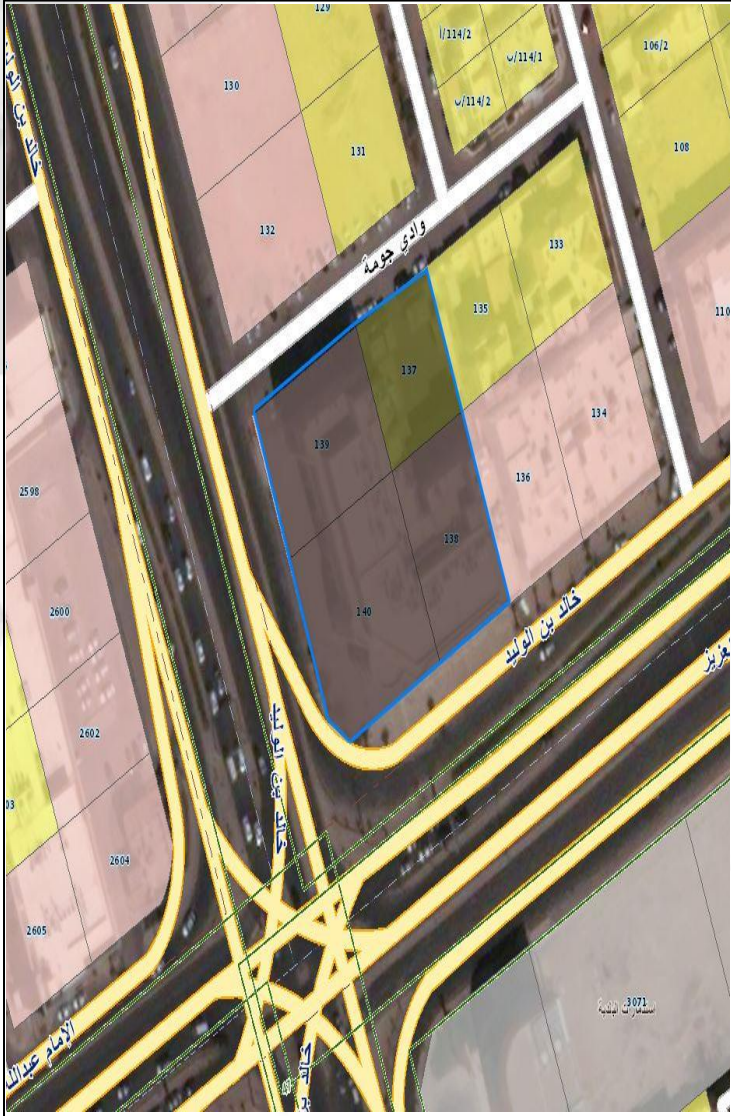
بيانات العقار

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

بيانات الأرض

استعمال الأرض حسب النظام	تجاري مكتبي
مساحة الأرض حسب الصك	4,630.00 م ²
شكل الأرض	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 عبدالله بن سعود
شرقا	70 م	القطع 135 - 136	-	-
غربا	71.21 م منكسر	شارع	60 م	خالد ابن الوليد



www.barcode-sa.com

بيانات المبنى والتشطيبات

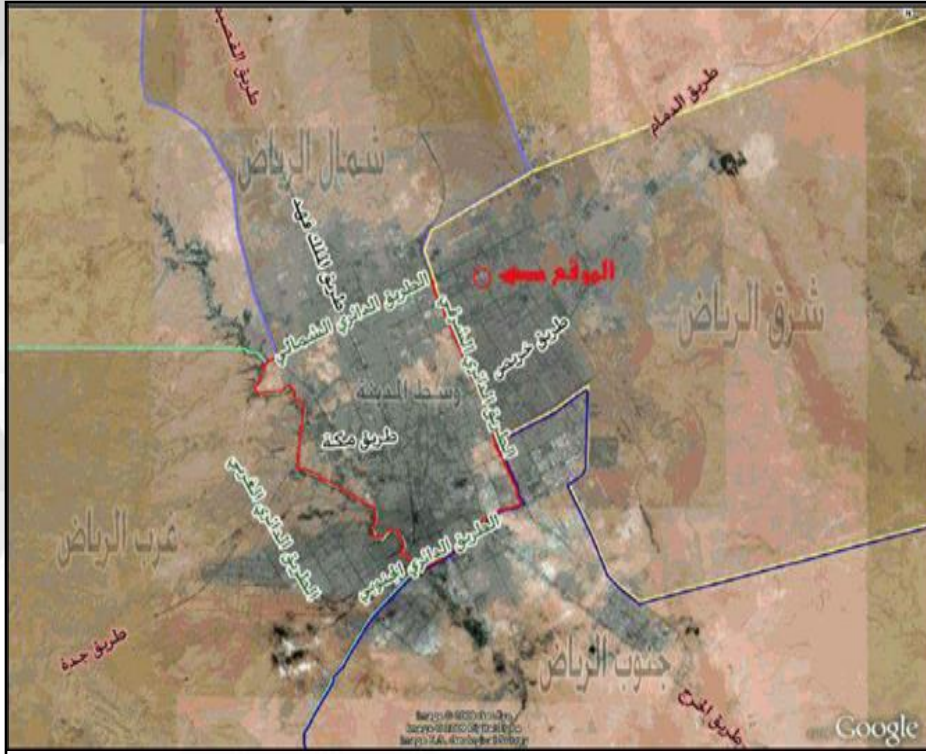
0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
1	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	5 سنوات	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جيس مستوى 1	تشطيب الأسقف	3 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء

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 كانت نتائج التحليل : وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- المساحة التأجيرية للمعارض (3,442.91 م) وللمكاتب (2,786.54 م).
- إجمالي الدخل (5,662,511.64 ريال).
- تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار بـ 5 %.
- الإشغال (58 % للسنة الأولى حسب البيانات الواردة من العميل & 90 % للسنة الثانية & 90 % للسنوات اللاحقة).
- معدل النمو 2 % من السنة الثانية.
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

تقدير القيمة

		معدل الخصم				معدل الرسملة
		8 %				8 %
--	2025	2024	2023	2022	2021	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	5,209,892	5,107,737	5,037,041	4,938,276	3,120,044	صافي التدفقات النقدية
65,123,650	--					القيمة الاخيرة
44,322,062	3,545,765	3,754,339	3,998,566	4,233,776	2,888,930	القيمة الحالية للدفعات
62,743,438						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
62,743,438 ريال						رقما
اثنا وستون مليوناً وسبعمائة وثلاثة وأربعون ألفاً وأربعمائة وثمانية وثلاثون ريال فقط لا غير						كتابة

التقييم الخاص بعقارات المنطقة الشرقية

تحليل السوق للمنطقة الشرقية

تحليل السوق للقطاع السكني و التجاري

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

في الجداول التالية، تجدون ملخص للمسح الميداني:

القطاع التجاري (فندقي):

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

الجدول التالي يوضح المسح الميداني للقطاع الفندقي:

م	نوع العقار	المساحة م ²	قيمة الليلة	عدد النجوم	نوع العرض	ملاحظات
1	فندق موفنبيك الخبر	40	595	5	عرض للإيجار / حد	50.2166250,26.3223601
2	فندق موفنبيك الخبر	40	730	5	عرض للإيجار / حد	50.2166250,26.3223601
3	فندق ميركيور الخبر	30	297	4	عرض للإيجار / حد	50.2235487,26.3151223
4	فندق ميركيور الخبر	60	570	4	عرض للإيجار / حد	50.2235487,26.3151223
5	فندق هوليدي ان	25	429	4	عرض للإيجار / حد	50.2173368,26.3168765

نسبة الاشغال و معدل أسعار الغرف في المناطق:

بعد الاطلاع على احصائيات وزارة السياحة المتعلقة بمعدل اسعار الغرف لليلة و نسب الاشغال في الفنادق و الشقق الفندقية، وجدنا ان نسب الاشغال في مدينة الرياض قد تصل الى 67.2% في الفنادق. و ذلك بأسعار تبدأ من 363 ريال لليلة الواحدة. و بالنسبة للشقق الفندقية، لان نسب الاشغال أيضا قد تصل الى 64% لليلة الواحدة و معدل سعر الغرفة لليلة الواحدة 321 ريال.

و بعد المسح الميداني للقطاع الفندقي، و بأخذ تصنيف الفنادق و عدد الغرف بعين الاعتبار، وجدنا ان معدل سعر الغرفة لليلة يتراوح بين 595 الى 730 ريال للفنادق فئة الخمس نجوم. بينما تتراوح اسعار الغرف في فنادق الأربع نجوم ما بين 297 الى 570 ريال لليلة الواحدة.

المصدر: بوكنتق - وزارة السياحة

القطاع التجاري (معارض):

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

الجدول أدناه يحتوي على مسح للعقارات في القطاع التجاري (معارض):

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

المصدر قاعدة بيانات باركود:

العقارات الواقعة في المنطقة الشرقية

نوع الملكية	مساحات البناء متر 2	مساحة الأرض متر 2	العقار	
مطلقة	25000	2784	فندق أسكوت كورنيش الخبر	1
مطلقة	15404	6300	أبراج أنسام الشاطئ	2

المصدر: العميل

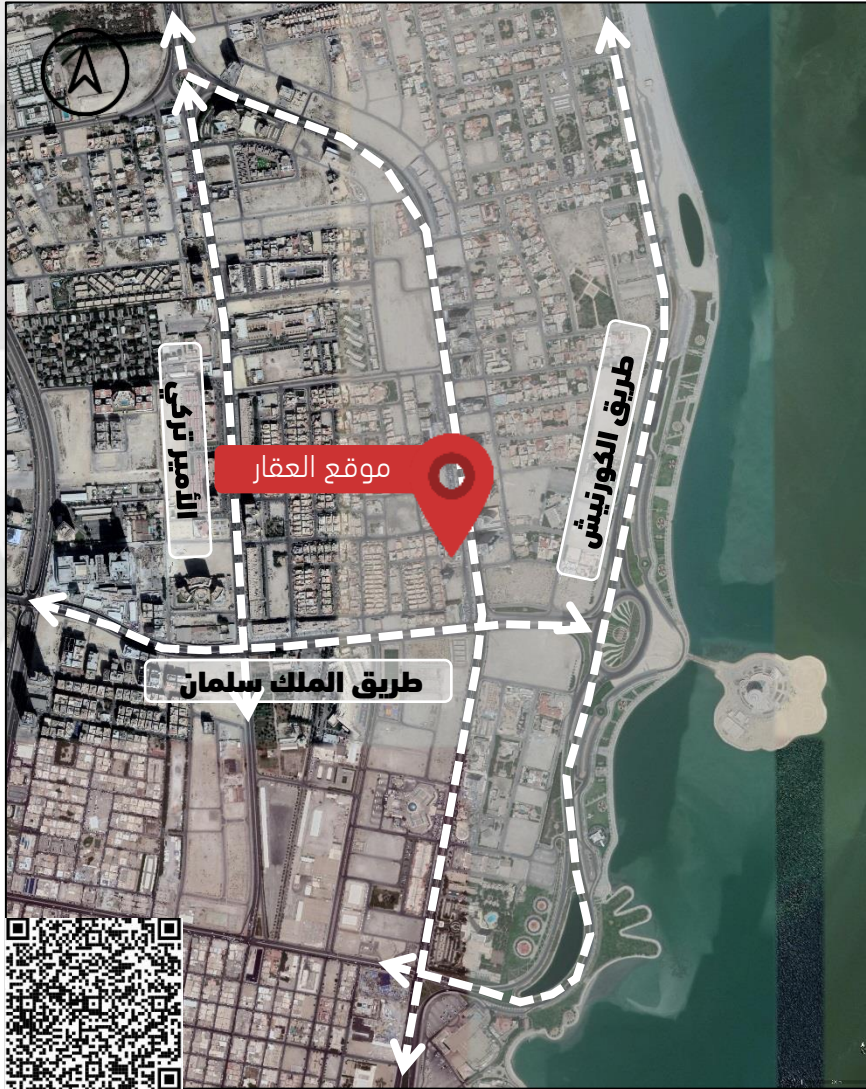
www.barcode-sa.com



فندق أسكوت كورنيلش الخبر

7

فندق أسكوت كورنيش الخبر



فندق أسكوت كورنيش الخبر		
1	نوع العقار	برج
2	مساحة الارض	2,784.00 م2
3	أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة



www.barcode-sa.com

الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد 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	2021/05/10 م
تاريخ المعاينة	2021/05/20 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقماً	229,900,278 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مئتان وتسعة وعشرون مليوناً وتسعمائة ألفاً ومئتان وثمانية وسبعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	229,900,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مئتان وتسعة وعشرون مليوناً وتسعمائة ألفاً ريال فقط لا غير

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) أدت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر و حالة عدم اليقين 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 ٧٠٠ غرفة تقريباً 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

www.barcode-sa.com

بيانات الأرض



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

الحدود 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	10	-

www.barcode-sa.com

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

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

صور العقار





الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



صورة جوية على مستوى المدينة

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 أن متوسط الاشغال للقطاع الفندقى 60 % .

قيمة العقار حسب المعطيات التالية

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- متوسط السعر اليومي (ADR) هو 570 ريال .

- المساحة التأجيريه للمعارض والمكاتب (200 م) عدد الغرف (172 غرفة).

- إجمالي الدخل للفندق (39,363,060 ريال) & إجمالي الدخل للمعارض (330,000 ريال).

- تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للفنادق بنسبة 30 % وللمكاتب والمعارض بنسبة 5 %.

- الإشغال للغرف (50 % للسنة الأولى 60 % للسنة الثانية و 60 % للسنوات اللاحقة) الإشغال للمعارض بـ (100%).

- نسبة النمو 5 % من السنة الثانية.

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

تقدير القيمة

		معدل الخصم				معدل الرسملة
		8.50%				8 %
	2025	2024	2023	2022	2021	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	20,417,089	19,480,168	18,548,815	17,680,859	14,098,821	صافي التدفقات النقدية
240,201,048						القيمة الاخيرة
159,744,608	13,578,292	14,041,957	14,522,017	15,019,100	12,994,305	القيمة الحالية للدفعات
229,900,278						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
ريال 229,900,278						رقما
مئتان وتسعة وعشرون مليوناً وتسعمائة ألفاً ومئتان وثمانية وسبعون ريال فقط لا غير						كتابة

أبراج أنسام الشاطئ

7

أبراج أنسام الشاطئ



www.barcode-sa.com

أبراج أنسام الشاطئ		
مبنى تجاري سكني مكتبي	نوع العقار	1
6,300.00 م2	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
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (577-578-579-580) ، الدمام ، حي الشاطئ ، مخطط رقم : 1 / 337
نوع العقار	مبنى تجاري سكني مكثبي
مساحة الأرض	6,300.00 م2
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	230114004659
تاريخ الصك	1437/05/12
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2021/05/10م
تاريخ المعاينة	2021/05/24م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	83,157,389 ريال
القيمة النهائية كتابةً	ثلاثة وثمانون مليون ومائة وسبعة وخمسون ألف وثلاثمائة وتسعة وثمانون ريال فقط
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	83,160,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	ثلاثة وثمانون مليون ومائة و ستون ألف ريال فقط

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.
5. افتراض تأجير مانسبته 17 % خلال الفترة الحالية ليصبح نسبة الشواغر 11 %.

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 آلاف وحدة سكنية أخرى خلال عام 2021م وبرز هذه المشاريع هي (مشروع الفرسان وبرج الصواري السكني وجراند 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	
نوع العقار	مبنى تجاري سكني مكتبي
بيانات الملكية	
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم هوية المالك	1010439003
رقم الصك	230114004659
تاريخ الصك	1437/05/12
رقم رخصة البناء	2/1432/01826
تاريخ رخصة البناء	1432/04/30
رقم محضر التجزئة	-
تاريخ محضر التجزئة	-
رقم قرار ذرعة	-
رقم القرار المساحي	--
موقع العقار	
الدولة	المملكة العربية السعودية
المنطقة	المنطقة الشرقية
المدينة	الدمام
الموقع العام	داخل النطاق
الحي	حي الشاطئ
اسم المخطط	-
رقم المخطط	337 / 1
رقم البلوك	47
رقم القطعة	577-578-579-580
رقم الوحدة	-
إحداثيات الموقع	N26.46999 E50.12417

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	٤٠ م	طريق الأمير محمد بن فهد

www.barcode-sa.com

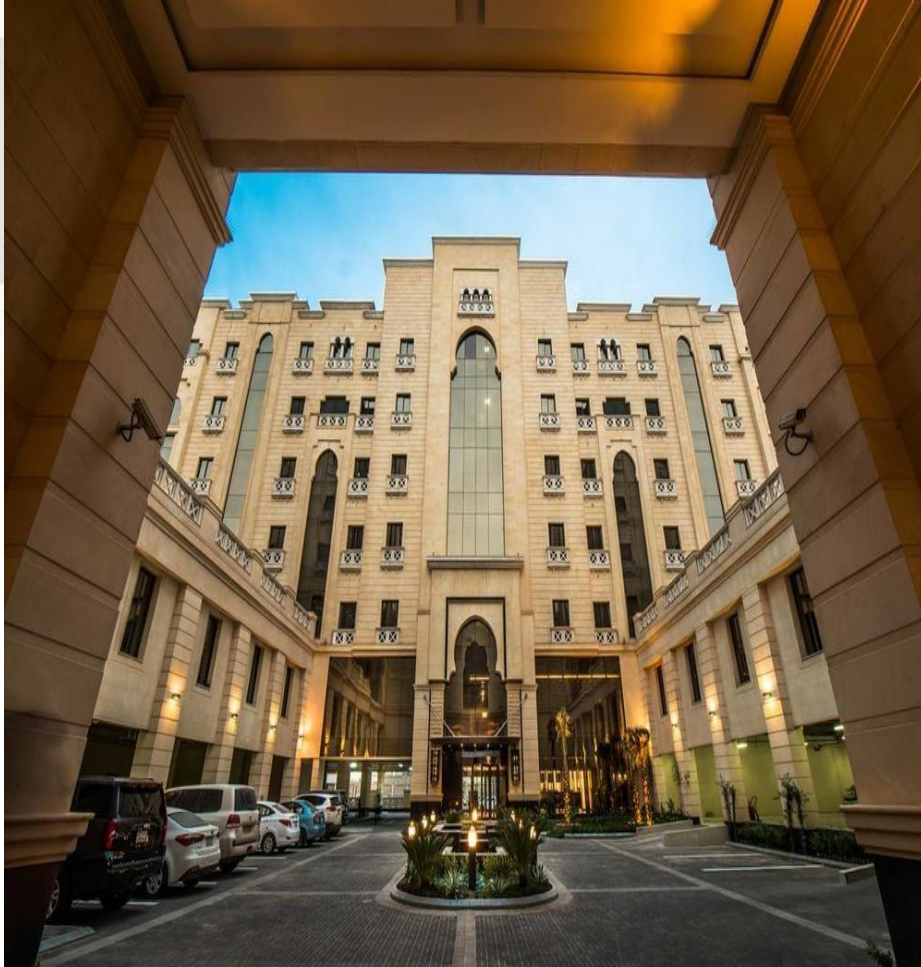
بيانات المبنى والتشطيبات

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	5 سنوات	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جبس + دهان	تشطيب الأسقف	7	إجمالي عدد الأدوار
رخام مقاسات عادية	تشطيب الأرضيات	مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الاحياء

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

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

- الشواغر المستديمة :

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

* الدخل الفعال

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

* إجمالي المصروفات

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

* صافي الدخل

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

* نسبة العائد على الاستثمار

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

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

ملخص التقييم

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

التقييم الخاص بعقارات مدينة جدة

تحليل السوق لمنطقة مكة المكرمة

تحليل السوق للقطاع التجاري

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

في الجداول التالية، تجدون ملخص للمسح الميداني:

القطاع التجاري (تجاري مكتبي):

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

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

المصدر قاعدة بيانات باركود:

القطاع التجاري (معارض صالات):

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

القطاع التجاري (العائد %):

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

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

المصدر قاعدة بيانات باركود:

العقارات الواقعة في مدينة جدة

نوع الملكية	مساحات البناء / عدد الغرف متر 2 / غرفة	مساحة الأرض متر 2	العقار	
مطلقة	22492.60	10000	مجمع أمنية التجاري	1
مطلقة	20338.57	2025	فندق أسكوت التحلية	2

المصدر: العميل

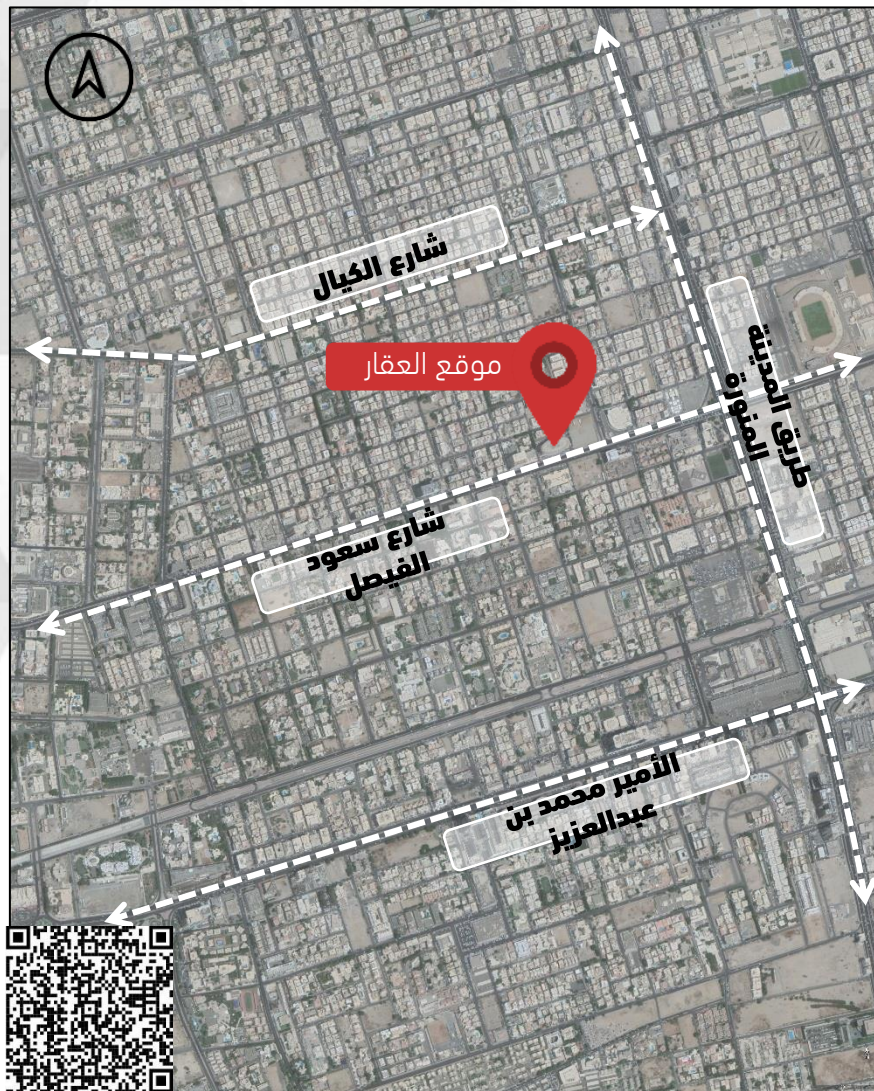
www.barcode-sa.com



مجمع أمنية التجاري

1

مجمع أمنية التجاري



www.barcode-sa.com

مجمع أمنية التجاري		
مبنى تجاري سكني مكثبي	نوع العقار	1
10,000.00 م2	مساحة الارض	2
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم	3



مجمع أمانة 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 مكتبي
مساحة الأرض	10,000.00 م2
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	720208026201
تاريخ الصك	1439/10/12
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2021/05/10م
تاريخ المعاينة	2021/05/25م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقماً	167,354,337 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة وسبعة وستون مليوناً وثلاثمائة وأربعة وخمسون ألفاً وثلاثمائة وسبعة وثلاثون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	167,355,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة وسبعة وستون مليوناً وثلاثمائة وخمسة وخمسون ألفاً ريال فقط لا غير

www.barcode-sa.com

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل.

العرض والطلب والمخاطر :

لم يشهد القطاع الإداري نمو في الفترة الماضية بسبب ضعف الطلب من قبل المستثمرين بالإضافة لأوضاع السوق الحالية في ظل تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) والقيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية لذلك فضل بعض الملاك الإحجام عن ضخ المزيد من رؤوس الأموال في المشروعات لحين تحسن أوضاع السوق ، وعليه نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تراجع في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإشغال ومتوسط سعر التأجير عن زيادة حجم المعروض في القطاع لوجود خيارات أكثر مرونة مثل وجود (مرافق الأتعمة 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 انخفاض الدخل عند تغير نسب الاشغال.

بيانات العقار

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

www.barcode-sa.com



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	--



www.barcode-sa.com

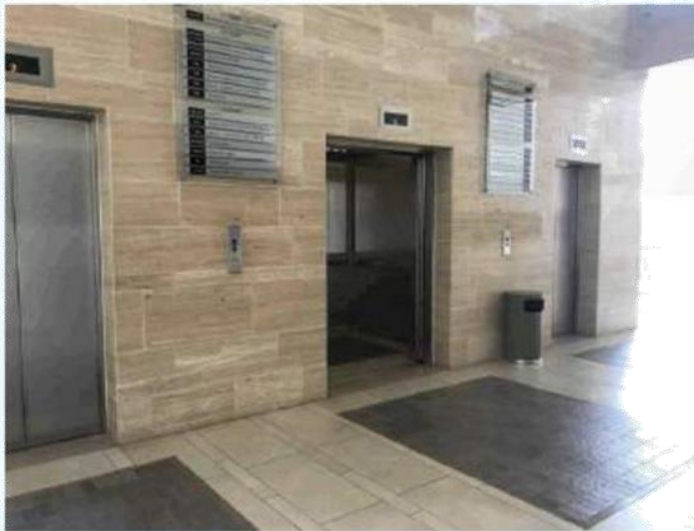
بيانات المبنى والتشطيبات

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
جبس مستويات	تشطيب الأسقف	5 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى مدينة جدة



صورة جوية على مستوى الاحياء

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 :

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

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

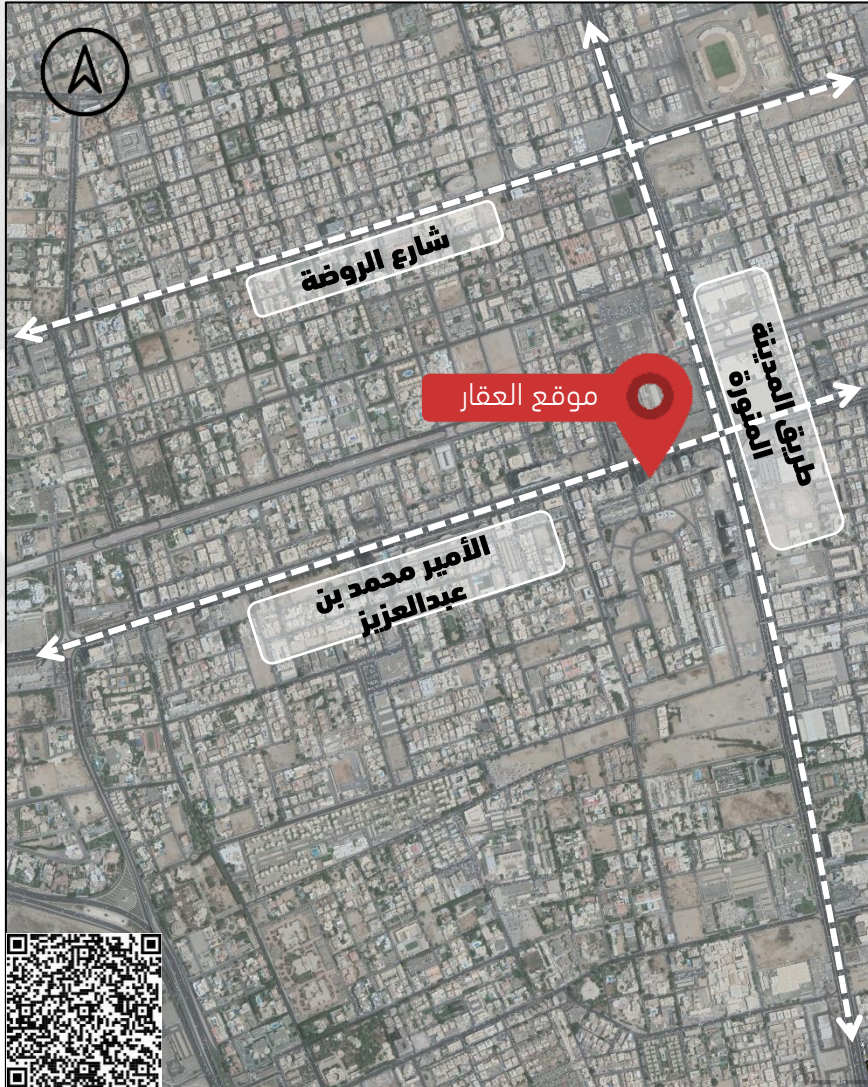
تقدير القيمة

		معدل الخصم				معدل الرسملة
		%8				%8
	2025	2024	2023	2022	2021	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	13,407,278	13,407,278	13,407,278	13,407,278	13,072,096	صافي التدفقات النقدية
167,590,975	--					القيمة الاخيرة
114,129,454	9,130,356	9,854,349	10,645,379	11,490,037	12,104,761	القيمة الحالية للدفعات
167,354,337						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
167,354,337 ريال						رقما
مائة وسبعة وستون مليوناً وثلاثمائة وأربعة وخمسون ألفاً وثلاثمائة وسبعة وثلاثون فقط لا غير						كتابة

فندق أسكوت التحلية

2

فندق أسكوت التحلية



www.barcode-sa.com

فندق أسكوت التحلية		
فندق	نوع العقار	1
2,025.00 م2	مساحة 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

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 م2
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	2021/05/10م
تاريخ المعاينة	2021/05/25م
تاريخ نفاذ القيمة	2021/06/30 م
القيمة النهائية رقمياً	ريال 134,359,344
القيمة النهائية كتابةً	مائة وأربعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وتسعة وخمسون ألف وثلاثمائة وأربعة وأربعون ريال فقط لاغير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	ريال 134,360,000
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة وأربعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وستون 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 مشارك معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

- 1- تم تقدير مساحة البناء لعدم توفر رخصة البناء.
- 2 - بيانات الدخل حسب البيانات الواردة من العميل بعد مراجعة منطقتها مع 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) أدت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر و حالة عدم اليقين التي 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 سنترو 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 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 تضاف إلى العدد القائم حالياً والمقدّر بـ 13.760 ألف غرفة. يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الاشغال

بيانات العقار

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

www.barcode-sa.com

بيانات الأرض

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

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	-



www.barcode-sa.com

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

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



صورة جوية على مستوى مدينة جدة

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 :

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

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

تقدير القيمة

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

www.barcode-sa.com

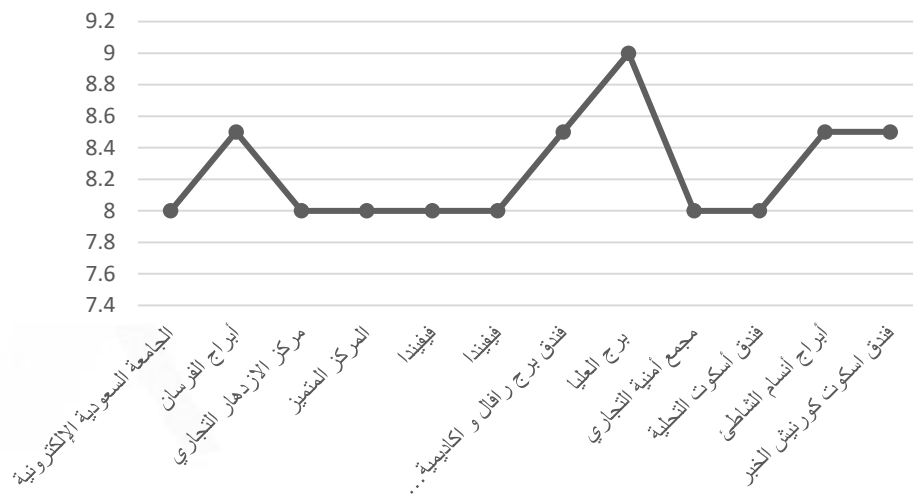
مؤشرات الصندوق

مؤشرات الصندوق

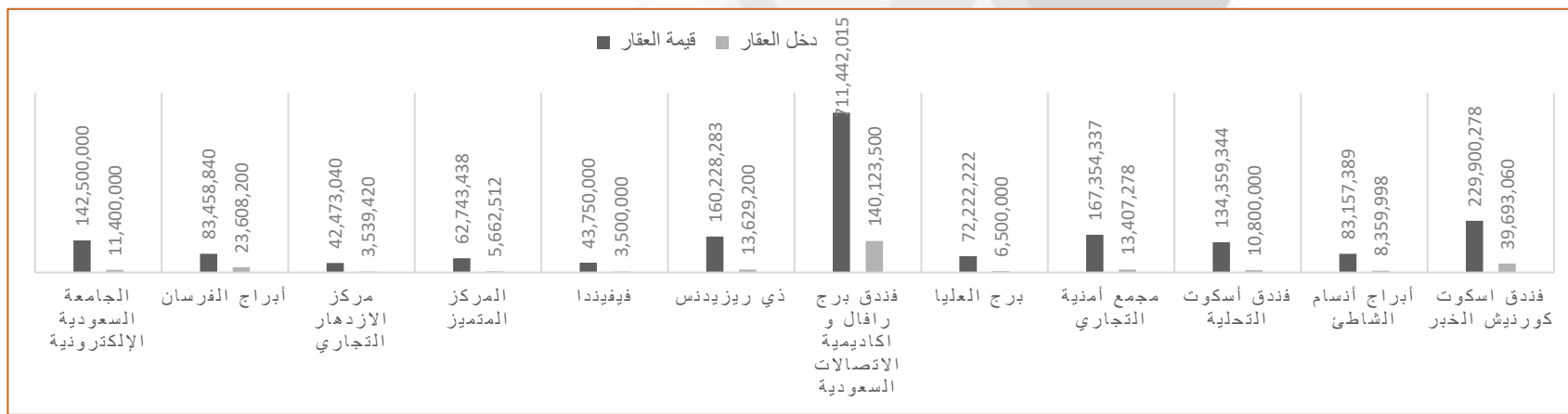
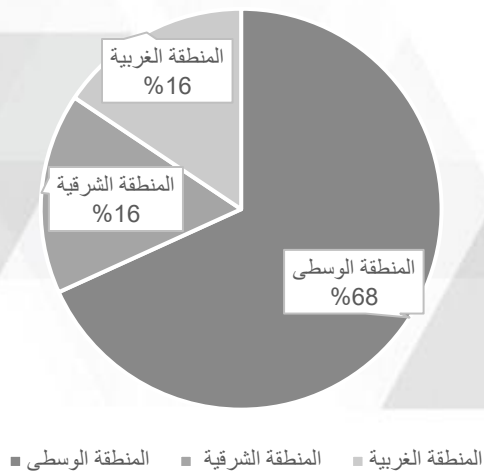
* العقار	القيمة / ريال
1 ذي ريز دنس	160,228,283
2 فيفيندا	43,750,000
3 فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية	711,442,015
4 الجامعة السعودية الإلكترونية	142,500,000
5 أبراج الفرسان	83,458,840
6 برج العليا 1	72,222,222
7 مركز الازدهار التجاري	42,473,040
8 مركز التميز	62,743,438
9 فندق أسكوت كورنيش الخبر	229,900,278
10 أبراج أنسام الشاطئ	83,157,389
11 مجمع أمنية التجاري	167,354,337
12 فندق أسكوت التحلية	134,359,344

مؤشرات الصندوق

معدل نسبة العائد على الاستثمار



قيمة العقارات حسب المناطق



الذاتمة

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 :

الخير - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

نهاية التقرير .

