



تقرير تقييم دوري

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

رقم التقرير:
1153961020211
2022/01/17 م



جدول المحتويات

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

جدول المحتويات

<u>114</u>	<u>5. التقييم الخاص بعقارات المنطقة الشرقية</u>
<u>115</u>	<u>1.5 تحليل السوق للمنطقة الشرقية</u>
<u>119</u>	<u>2.5 فندق كورنيش أسكوت الخبر</u>
<u>131</u>	<u>3.5 أبراج أنسام الشاطئ</u>
<u>141</u>	<u>6 التقييم الخاص بعقارات مدينة جدة</u>
<u>142</u>	<u>1.6 تحليل السوق لمدينة جدة</u>
<u>146</u>	<u>2.6 مجمع أمنية التجاري</u>
<u>157</u>	<u>3.6 فندق أسكوت التحلية</u>
<u>168</u>	<u>7. مؤشرات الصندوق</u>
<u>171</u>	<u>8 الخاتمة</u>



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 - 23011400659 - 310121040033 - 830207004114 - 720208026201 - 32022600758 - 210121039034/610121039033 - 610410033415 810116043304 330810009411 - 310106050806/310107044372) فأن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصول ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد إلى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعيًا منا للوصول إلى 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 تجزأ .

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 2021/10/25 م لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري (الرياض ريت) ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير .

تاريخ نفاذ القيمة : 31 / 12 / 2021م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

تملك باركود كواحد 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 أن وجدت، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

6- مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

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

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار استنادا للتنظيمات البلدية :

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

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

تم استلام وثيقة تأمين للعقارات محل التقرير من العميل.

11 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

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

12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

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

13 - السرية وحفظ المعلومات :

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

14 - الاختبارات البيئية و فحص التربة:

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



المبادئ الفنية والقانونية

15 - أعضاء فريق التقييم :

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

الاسم	رقم العضوية	فئة العضوية	التوقيع
عبدالكريم محمد أبانمي	1210000001	أساسي زميل - فرع العقار	
بسام بن عبدالواحد الحذيفي	1220000056	أساسي مؤقت - فرع العقار	
أحمد بن صالح السيف	-	باحث ومعد التقرير	
حسان عبدالقادر عتيق	1210000054	مؤقت - فرع العقار	
ماجد الغامدي	1210001119	أساسي مؤقت - فرع العقار	
عبدالكريم نزيه شيخ	1210001409	منتسب - فرع العقار	
صالح محمد الريمي	1220000123	أساسي مؤقت - فرع العقار	
حسن دغريزي	-	باحث	



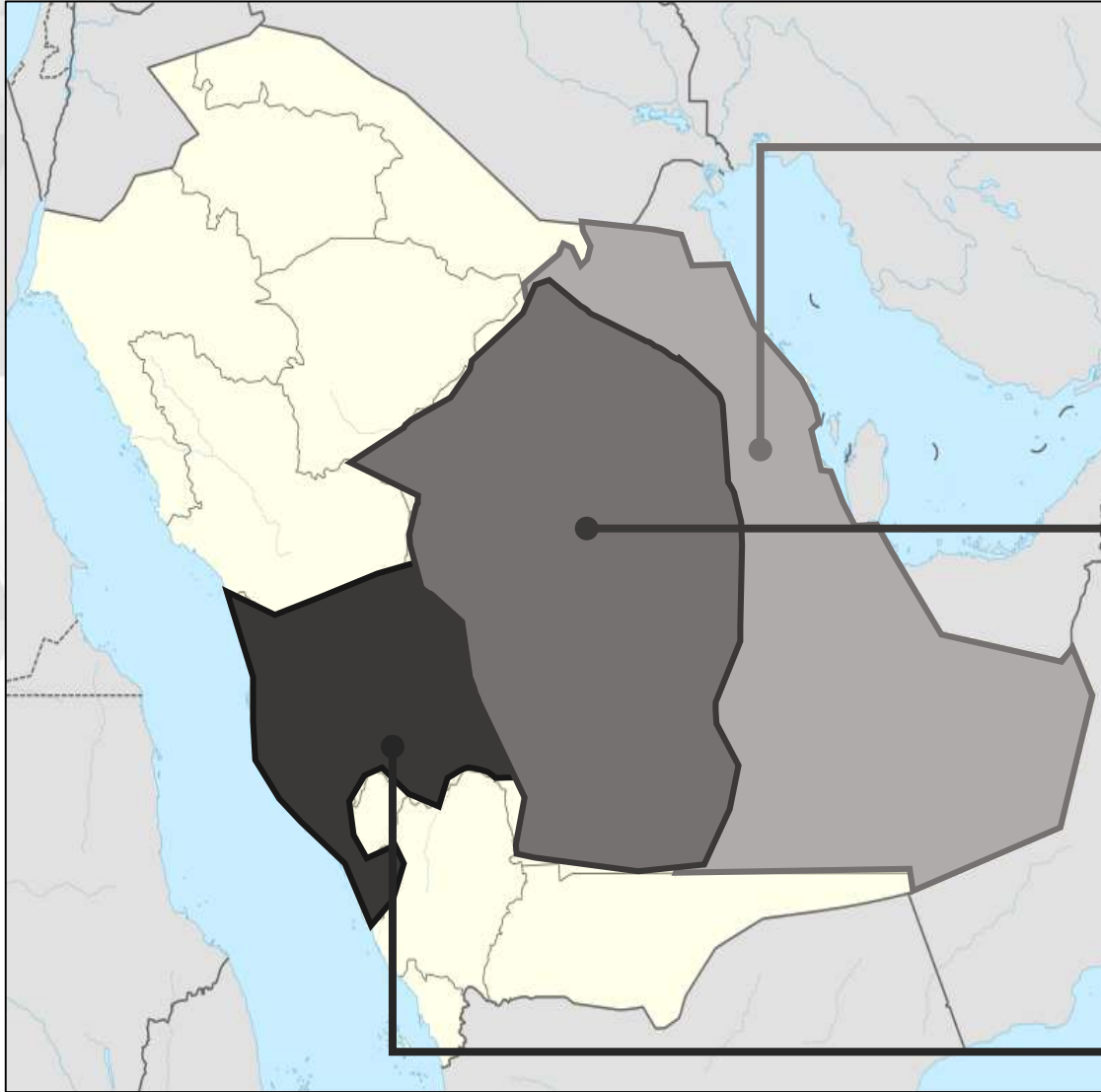


باركود
BARCODE

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 (160,230,000) فيفيندا موسى بن نصير (43,750,000) فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية (735,000,000) الجامعة السعودية الإلكترونية (150,000,000) أبراج الفرسان (86,000,000) برج العليا 1 (72,225,000) مركز الازدهار التجاري (43,370,000) المركز التميز (61,150,000) مبنى الرائد - هيئة السياحة (184,500,000) فندق أسكوت كورنيش الخبر (233,530,000) أبراج أنسام الشاطئ (112,420,000) مجمع أمنية التجاري (162,000,000) فندق أسكوت التحلية (134,360,000)	القيمة المقدرة (السوقية) للعقارات
تاريخ 2021 / 10 / 25 م	تاريخ التعميد
تاريخ 2021 / 10 / 27 م	تاريخ المعاينة
تاريخ 2021 / 12 / 31 م	تاريخ نفاذ القيمة
القيمة السوقية	أساس القيمة
2,178,500,000	القيمة الإجمالية للعقار رقمًا
ملياران ومائة وثمان وسبعون مليون وخمسمائة ألف ريال فقط لا غير	القيمة الإجمالية للعقار كتابة

خريطة العقارات



المنطقة الشرقية :

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

المنطقة الوسطى:

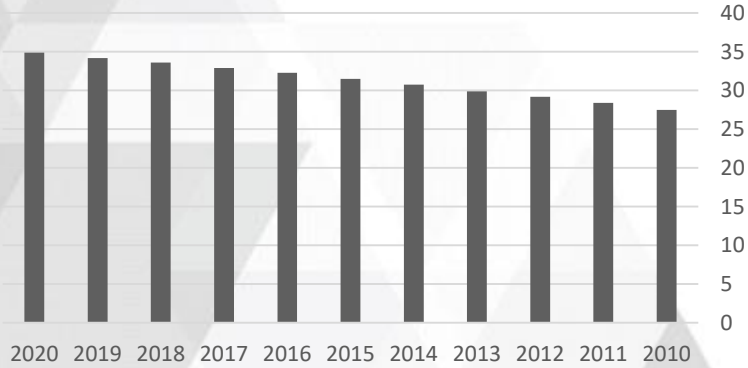
- الرياض
- 1- ذي ريز دنس
- 2- فيفيندا موسى بن نصير
- 3- فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية
- 4- الجامعة السعودية الإلكترونية
- 5- أبراج الفرسان
- 6- برج العليا 1
- 7- مركز الازدهار التجاري
- 8- المركز التميز
- 9- مبنى الرائد - هيئة السياحة

المنطقة الغربية:

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

المؤشرات الاقتصادية للمملكة

عدد السكان



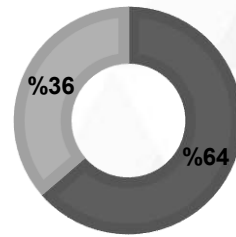
تشهد المملكة العربية السعودية نموا كبيرا في القطاع السكني على وجه الخصوص، و القطاعات التجارية و المكتبية بشكل عام. و يعود ذلك إلى عدة عوامل منها الشراكات الجديدة التي قامت بها حكومة المملكة متمثلة في ال (PPP)، بالإضافة إلى خطة التحول الوطني التي تنتهجها المملكة مع سعيها نحو تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠. و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

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

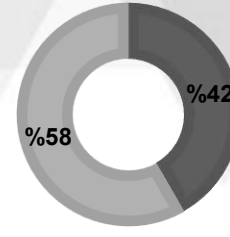
معدل البطالة



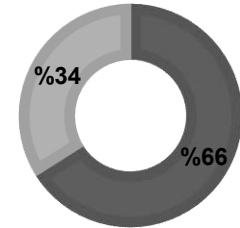
■ مملوك ■ مستأجر



■ 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	14,920.54 م2 33 غرفة	5,000 م2 10,000 م2	ذي ريز دنس تجاري	1
مطلقة	4,059 م2	2,800 م2	فيفندا موسى بن نصير	2
مطلقة	349 غرفة 4,575 م2	21,106 م2	فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية	3
مطلقة	30,345.98 م2	14,210 م2	الجامعة السعودية الإلكترونية	4
مطلقة	14,930 م2	1,740 م2	أبراج الفرسان	5
مطلقة	12,603 م2	2,555 م2	برج العليا 1	6
مطلقة	6,351 م2	2,506 م2	مركز الازدهار التجاري	7
مطلقة	7,106.25 م2	4,630 م2	مركز التميز	8
مطلقة	26,947 م2	5,000 م2	مبنى الرائد - هيئة السياحة	9

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 إلى السمات المشتركة التي تميز العقارات محل التقييم.

في الجداول التالية، تجدون ملخص للمسح الميداني:

القطاع التجاري (معارض):

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

م	نوع العقار	المساحة م ²	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

www.barcode-sa.com



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 الإسكان، مع القطاعات الخاصة كالبنوك و الشركات العقارية التطويرية لتوفير منتجات سكنية متنوعة. و خطط التوسع العمراني في المدن الرئيسية و غيرها، اضافة إلى النمو المستمر في عدد السكان.

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

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

المصدر : بوكناق

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 التنفيذي KAFD	36	الليلة بـ 469 ريال	4	عرض للإيجار / حد	غرفة قياسية كينغ
4	فندق التنفيذي KAFD	45	الليلة بـ 650 ريال	4	عرض للإيجار / حد	غرفة تنفيذية
5	فندق سويس انترناشيونال	39	الليلة بـ 580 ريال	4	عرض للإيجار / حد	غرفة تنفيذية

نسبة الإشغال و معدل أسعار الغرف في الفنادق:

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

المصدر: بوكنتق - 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 أن نسبة العائد على اي الاستثمار للقطاع التجاري (ايراج مكتبية/تجارية) تتراوح بين 7% إلى 9.5%. و يعتمد اختيار العائد على الاستثمار على عدة عوامل تؤخذ بعين الاعتبار من قبل المقيم و ذلك على حسب ما يراه مناسب للعقار موضع التقييم، و الحالة العامة للسوق.

الجدول التالي يوضح المسح الميداني للقطاع التجاري:

م	نوع العقار	المساحة م2	القيمة	معدل الرسملة	نوع العرض	ملاحظات
1	برج	5695	436,640,000 ريال	العائد 7 %	تم البيع	صندوق الخبير 2020 م
2	برج	5695	471,269,514 ريال	العائد 8.5 %	تم البيع	- الباجانسي
3	برج مكتبي	3200	120,000,000 ريال	العائد 8.3 %	مباع عام 2019 م	-
4	برج مكتبي	2000	50,000,000 ريال	العائد 8 %	مباع عام 2019 م	-
5	مبنى تجاري مكتبي	6270	65,000,000 ريال	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 كأن 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 أن سعر المتر التآجيري يتراوح 530 إلى 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		
مبنى تجاري سكني مكتبي	نوع العقار	1
15,000.00 م2	مساحة الأرض	2
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم	3



الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم 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 م2
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 / 10 / 25 م
تاريخ المعاينة	2021 / 10 / 27 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021 / 12 / 31 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	160,230,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مئة و ستون مليون و مئتان و ثلاثون ألف ريال فقط لا غير

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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



بيانات العقار

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

www.barcode-sa.com



بيانات الأرض



www.barcode-sa.com

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

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

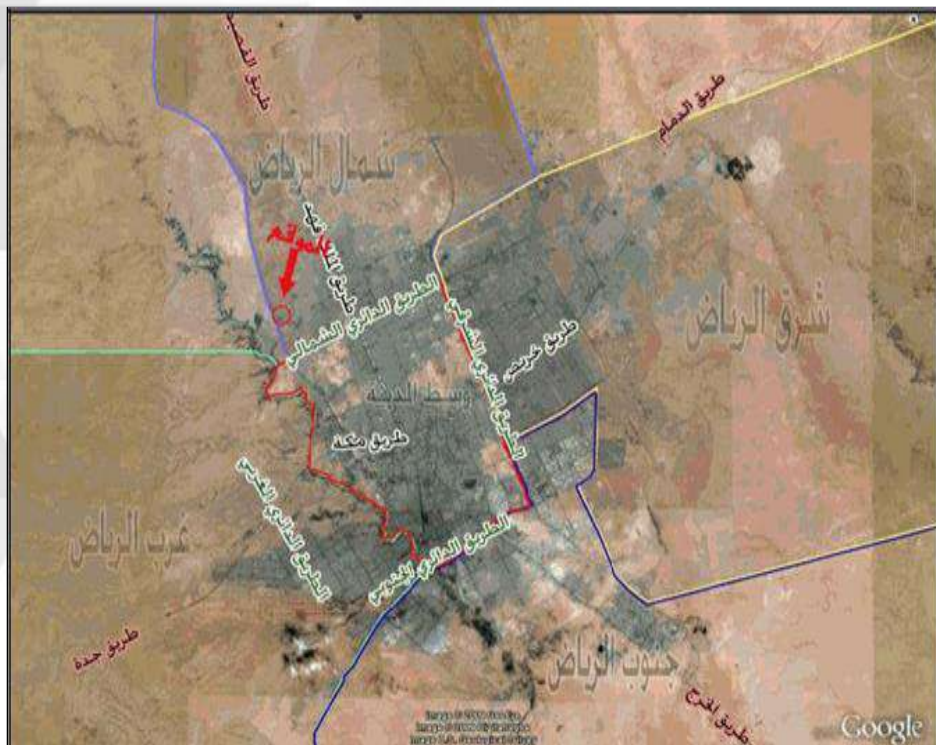
بيانات المبنى والتشطيبات

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

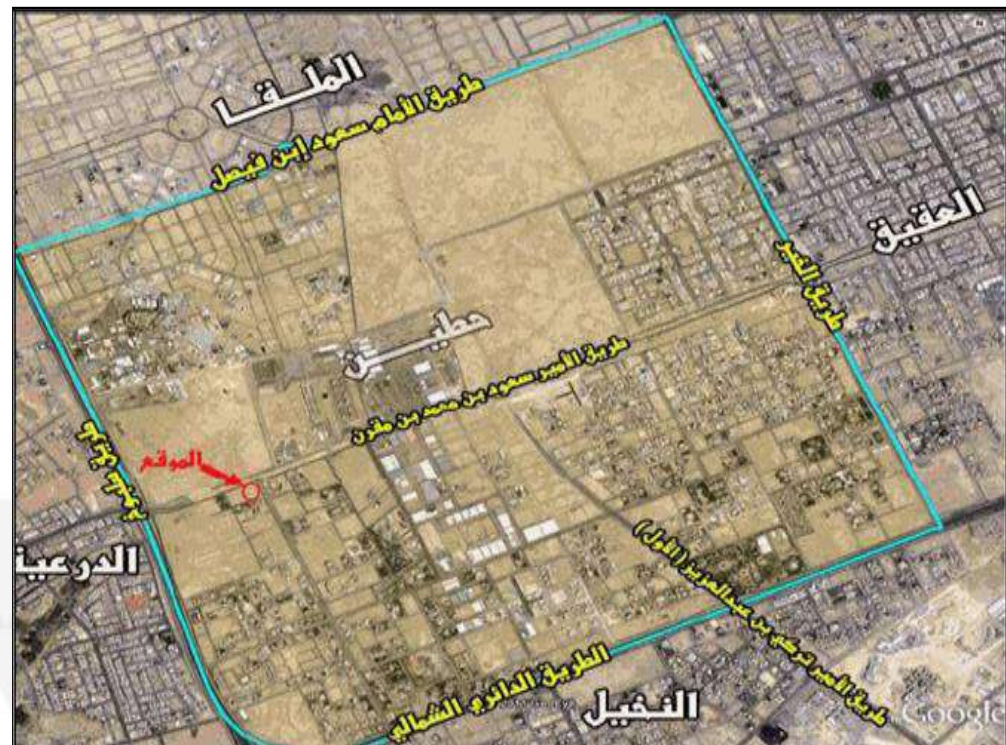
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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





صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني الأسعار 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 :

* الدخل الإجمالي :

هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بالسوق دخل الوحدات الفندقية = 7,000,000 ريال حسب العقد المزود من العميل .

دخل المعارض = 6,629,200 ريال حسب كشف الإيجارات المزود من العميل .

• الشواغر المستديمة :

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

* الدخل الفعال

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

* إجمالي المصروفات

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

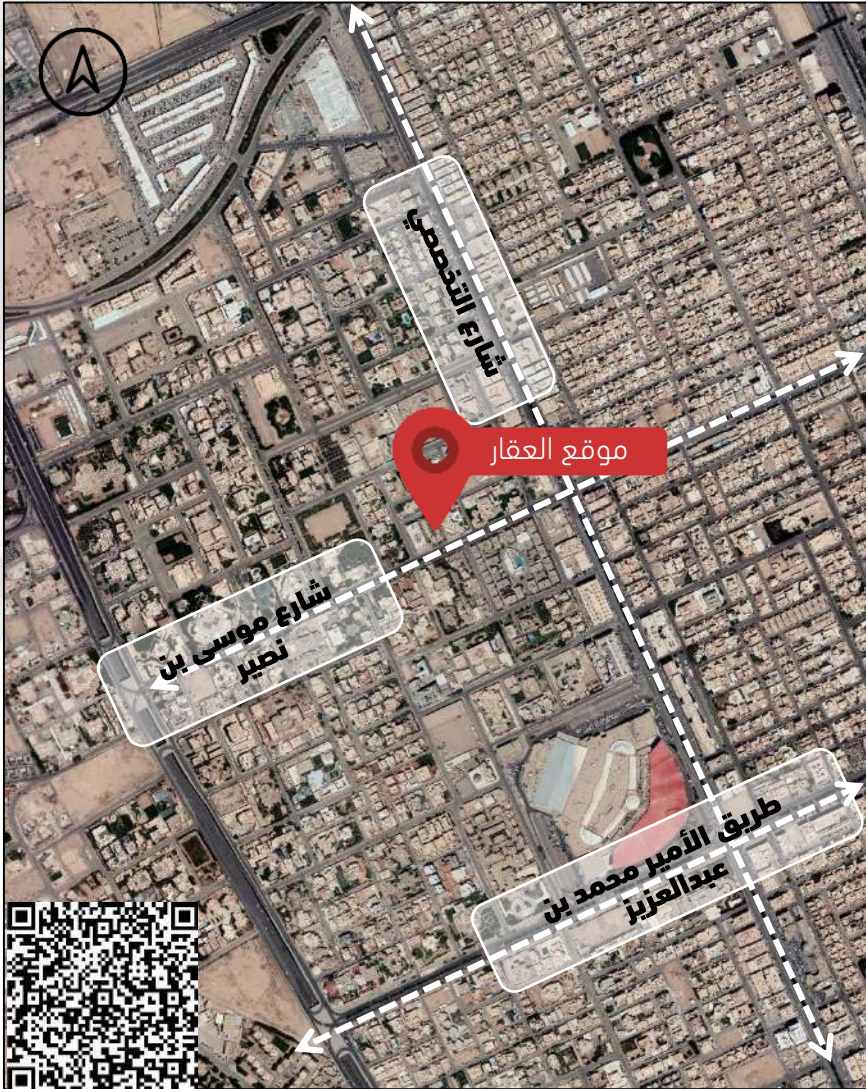
ريال	13,629,200	الدخل الإجمالي
	5%	نسبة الشواغر
	681,460	قيمة نسبة الشواغر
ريال	12,947,740	الدخل الفعال
	129,477	إجمالي المصروفات
	12,818,263	صافي الدخل
	8%	معدل الرسملة
	160,228,283 ريال	رقما
	مئة و ستون مليون و مئتان و ثماني و عشرون ألف و مئتان و ثلاث و ثمانون ريال فقط لا غير	كتابة

فیفیندا موسی بن نصیر

2



فيفيندا موسى بن نصير



www.barcode-sa.com

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



الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم 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 الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	25 / 10 / 2021م
تاريخ المعاينة	27 / 10 / 2021م
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2021م
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

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

1. 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 "
2. 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 :

من المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. في حال فسخ التعاقد الحالي يتعرض العقار إلى انخفاض الدخل ويبدأ في تدرج الدخل وارتباط العقار بمخاطر القطاع الفندقي مع خصم مصاريف التشغيل وتحمل العقار تكاليف الصيانة في حال استمرار النشاط الفندقي.
2. يرتبط العقار بقطاعين الأول القطاع السكني التأجيري، والثاني القطاع الفندقي، ومخاطر القطاع السكني أقل مخاطر من القطاع الفندقي ولكن تنخفض مخاطر العقار موضوع التقييم عن القطاع الفندقي لكونه يتكون من عدد 12 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 الصك
منتظم	شكل الأرض
مستوي	منسوب الأرض
مبني	بناء القطعة المجاورة

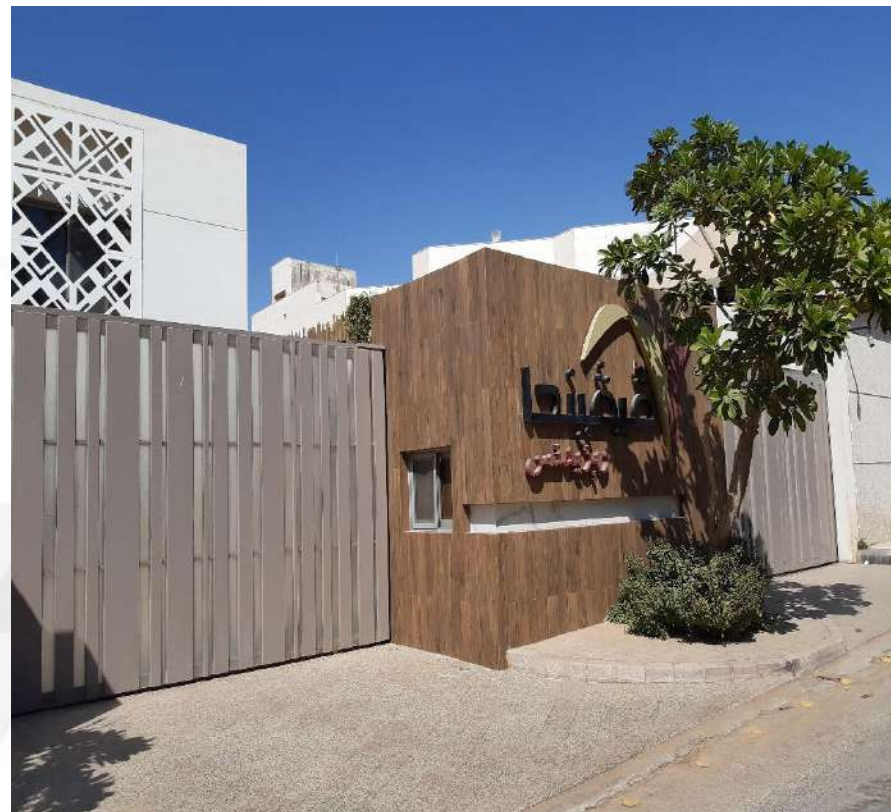
الحدود والأطوال				
الجهة	طول الضلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	40 م	شارع	15 م	-
جنوبا	40 م	شارع	30 م	موسى بن نصير
شرقا	70 م	القطعة 166	-	-
غربا	70 م	القطعة 168	-	-

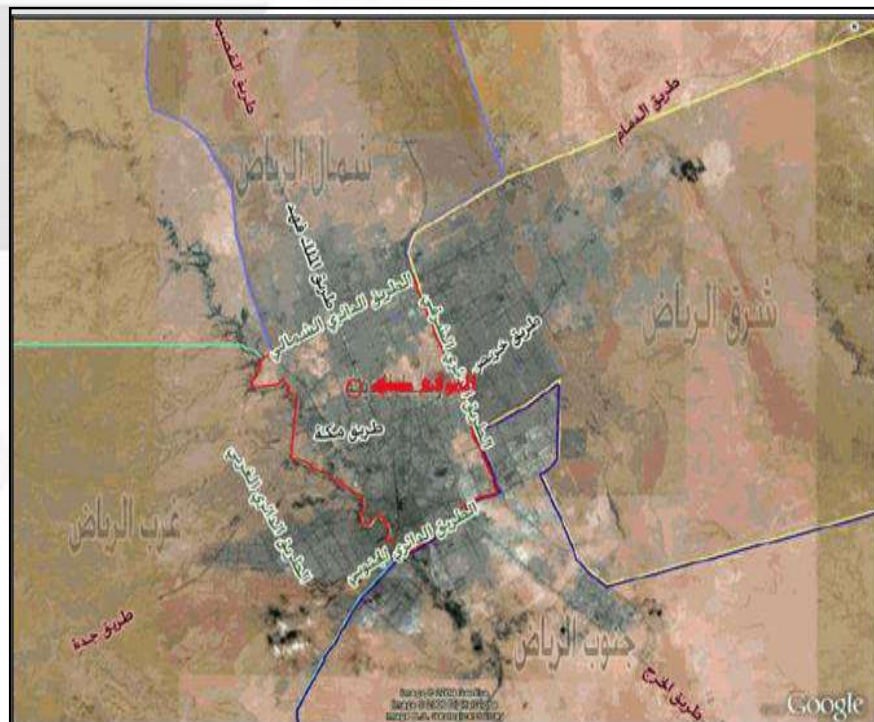
بيانات المبنى والتشطيبات

0	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	ممتاز	حالة البناء
0	الميزانين	غير شاغر	شاغريه المبنى
1	الأدوار المتكررة	سكني	استخدام المبنى
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	5 سنوات	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جبس مستويات	تشطيب الأسقف	2 دور	إجمالي عدد الأدوار
سيراميك ، رخام + بورسلان	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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





صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :
هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب البيانات المستلمة من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بالسوق
• الشواغر المستديمة :

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

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

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

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

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

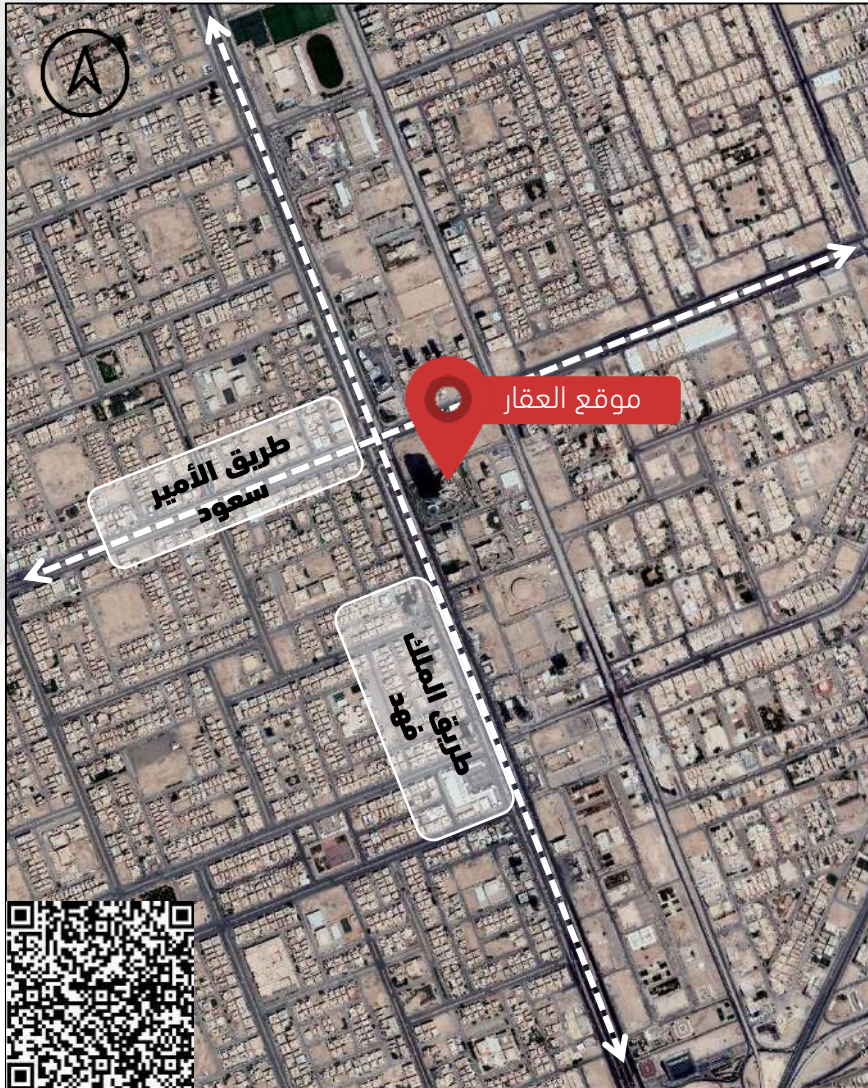
ملخص التقييم

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 الرسملة
	43,750,000 ريال	القيمة النهائية رقمياً
	ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابةً

فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية

3





www.barcode-sa.com

فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية

برج	نوع العقار	1
21,106.00 م2	مساحة الأرض	2
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم	3



الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم 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 م2
اسم المالك	شركة درة الضاحية للتطوير العقاري (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	1439/10/27
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	25 / 10 / 2021م
تاريخ المعاينة	27 / 10 / 2021م
تاريخ نفاذ القيمة	31 / 12 / 2021م
القيمة النهائية رقمياً	735,057,299 ريال
القيمة النهائية كتابةً	سبعمائة وخمسة وثلاثون مليون وسبع وخمسين ألف ومئتان وتسع وتسعون ريال فقط
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	735,000,000
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	سبعمائة وخمسة وثلاثون مليون 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. - تم تقييم جزء من العقار حيث أن جزء من العقار من الدور الخامس والعشرين إلى الدور الرابع والستين هو شقق سكنية للبيع ليس من ضمن نطاق عملنا وعليه لم يتم تقييمها.
2. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل.
3. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها.
4. - تم افتراض استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة.
5. - تم افتراض أن المالك لديه الحرية في نقل الجزء الخاضع للتقييم من البرج.

العرض والطلب والمخاطر :

1. - مخاطر فسخ العقود مع المستأجرين أو مع المشغل للفندق.
2. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الإشغال بسبب تباطؤ حجم الطلب.



بيانات العقار

بيانات العقار	
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 الأرضي 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 الصك	21,106,00 م2
شكل الأرض	منتظم
منسوب الأرض	مستوي
بناء القطعة المجاورة	مبني

الحدود والأطوال				
الجهة	طول الضلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	164 م	شارع	20 م	-
جنوبا	164.5 م	شارع	20 م	-
شرقا	129 م	شارع	15 م	-
غربا	128 م	طريق	80 م	الملك فهد (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 مكتبي	استخدام المبنى
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	8 سنوات	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جبس مستويات	تشطيب الأسقف	65 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

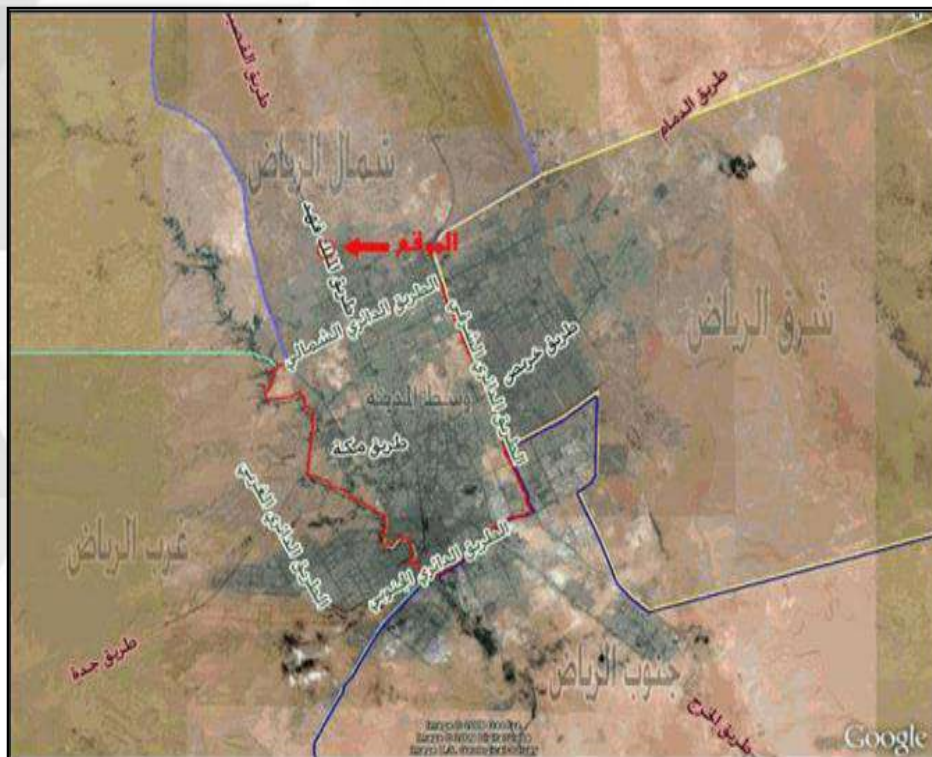
نسبة أنجاز البناء والتشطيبات	%100
------------------------------	------



صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

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 إلى قواعد بيانات باركود كُنت نتائج التحليل أن متوسط الإشغال للقطاع الفندقي 60 % وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات التالية

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- المعدل السنوي لليلة هو 1000 ريال لليلة .(حسب قاعدة بيانات باركود وهيئة السياحة) للفنادق ذات الفئة 5 نجوم .
- المساحة التأجيرية للمعارض والمكاتب (4,517 م) عدد الغرف (349 غرفة) حسب البيانات المزودة من العميل.
- 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 (50% للسنة الأولى و 60 % للسنة الثانية و 60 % للسنوات اللاحقة) الإشغال للمعارض والمكاتب بـ (89 % للسنة الأولى والثانية و 100 % للسنوات اللاحقة)
- نسبة النمو 3 % من السنة الثانية
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

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	59,431,026	48,565,271	صافي التدفقات النقدية
757,758,976	--					القيمة الاخيرة
503,944,139	42,835,252	45,243,235	47,790,055	50,483,999	44,760,619	القيمة الحالية للدفعات
735,057,299						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
735,057,299 ريال						رقما
سبعمئة وخمسة وثلاثون مليون وسبع وخمسين ألف ومئتان وتسع وتسعون ريال فقط						كتابة

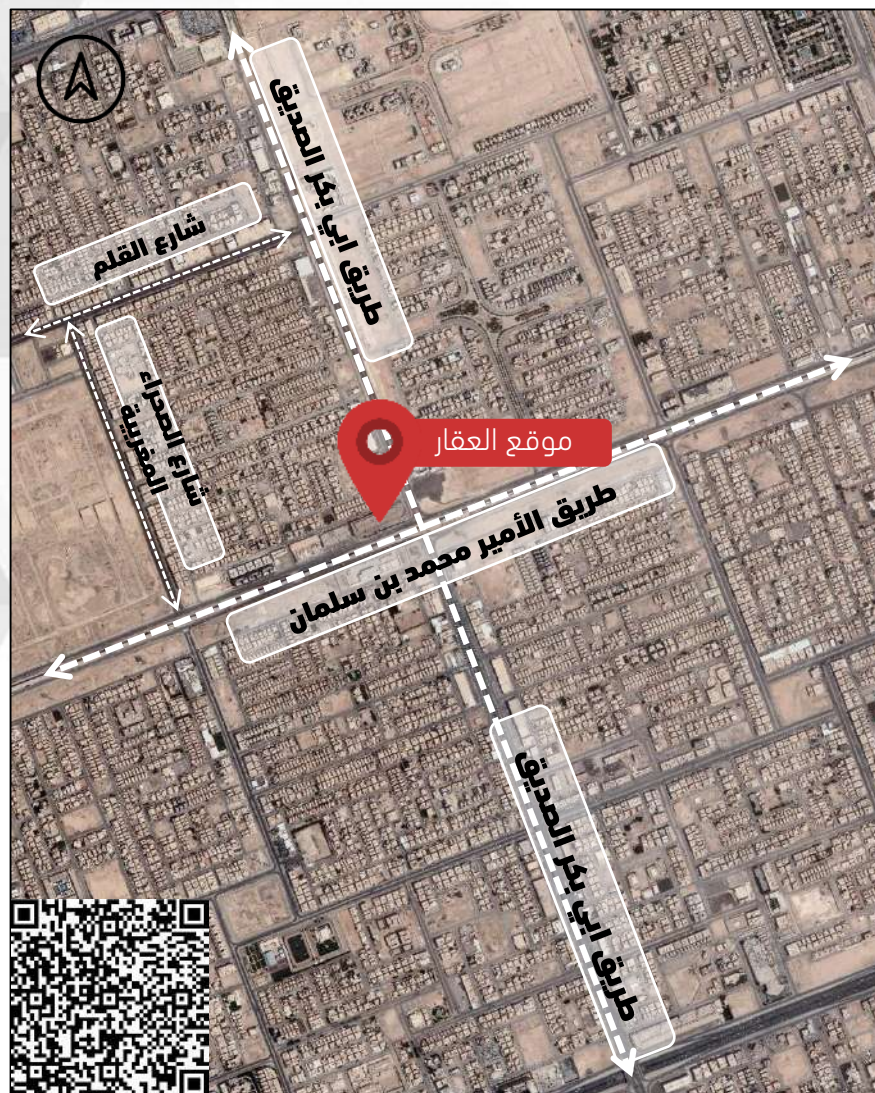
www.barcode-sa.com

الجامعة السعودية الإلكترونية

4



الجامعة السعودية الإلكترونية



www.barcode-sa.com

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



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (1859 إلى 1874) بلك : 82 ، الرياض ، حي الربيع ، مخطط رقم : 1637/ك
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
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 / 10 / 25 م
تاريخ المعاينة	2021 / 10 / 27 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021 / 12 / 31 م
القيمة النهائية رقمياً	150,000,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة وخمسون مليون ريال فقط لاغير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	150,000,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة وخمسون مليون ريال فقط لاغير

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

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

بيانات العقار

بيانات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
بيانات الملكية	
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم هوية المالك	1010439003
رقم الصك	810116043304
تاريخ الصك	1439/10/26هـ
رقم رخصة البناء	-
تاريخ رخصة البناء	1431/04/05هـ
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

www.barcode-sa.com



بيانات الأرض



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

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

www.barcode-sa.com

بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني الأسعار 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 البيانات المستلمة من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بالسوق الشواغر المستديمة :

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

* الدخل الفعال

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

* إجمالي المصروفات

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

* صافي الدخل

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

* نسبة العائد على الاستثمار

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

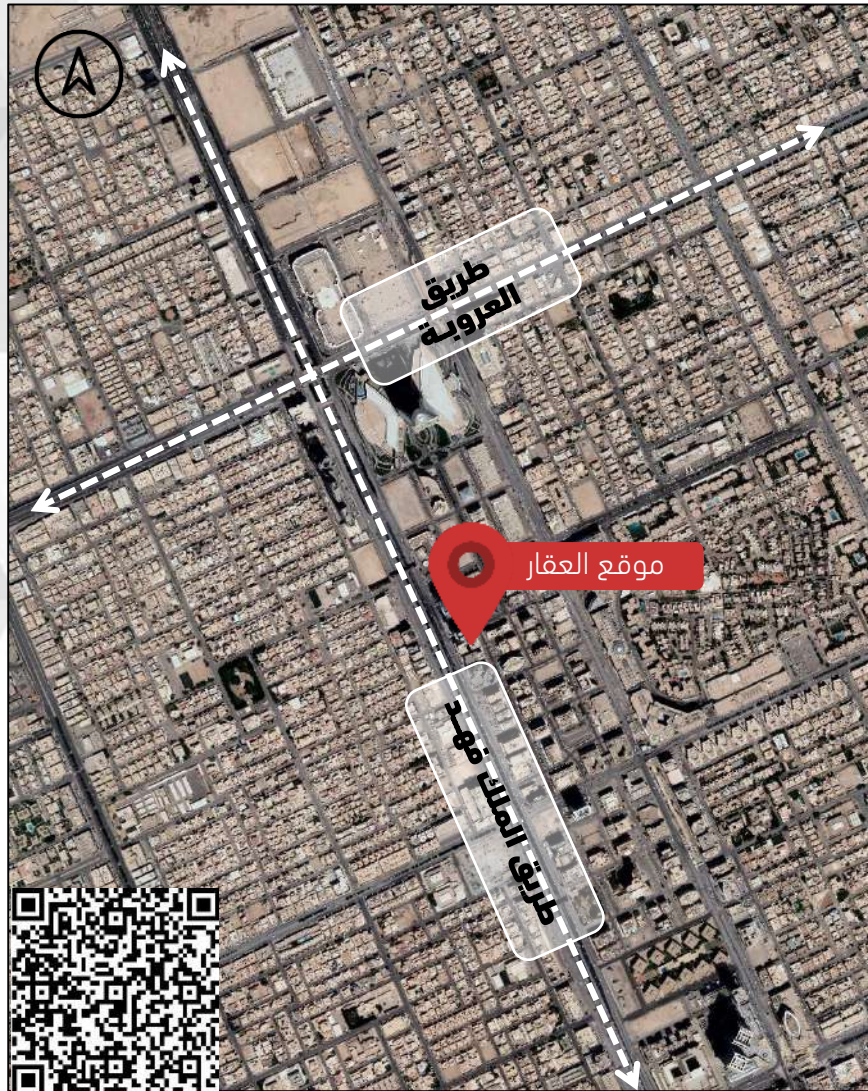
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

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

أبراج الفرسان

5

أبراج الفرسان



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



أبراج الفرسان

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (50-51) ، الرياض ، حي العليا ، مخطط رقم : 1184
نوع العقار	برج
مساحة الأرض	1,740.00 م2
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	310121040033
تاريخ الصك	1437/06/04
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2021 / 10 / 25 م
تاريخ المعاينة	2021 / 10 / 27 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021 / 12 / 31 م
القيمة النهائية رقمياً	86,040,543 ريال
القيمة النهائية كتابةً	ستة وثمانون مليون وأربعون ألف وخمسمائة وثلاث وأربعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	86,000,000
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	ستة وثمانون مليون 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. إجمالي قيمة التهيئة و التعديلات في العقار المدفوعة حسب إفادة العميل (60,000,000 ريال) .
2. عدد الغرف بعد التحسين و التهيئة حسب افادة العميل 150 غرفة .
3. العقار تحت التطوير و التحسين ليتم تحويله كمبنى فندقى بالكامل .
4. العقار شاغر و في طور التجديد بالكامل و المتوقع أنجاز أعمال الترميم و التجديد لبدأ التشغيل عام 2023 م .
5. القيمة بافتراض أن العقار عبارة عن فندق فئة 5 نجوم .
6. القيمة بافتراض أن مشغل العقار هلتون .

العرض والطلب والمخاطر :

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

بيانات العقار

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

www.barcode-sa.com

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



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	24 سنة	عمر المبنى حسب رخصة البناء
-	تشطيب الأسقف	10 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	-	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

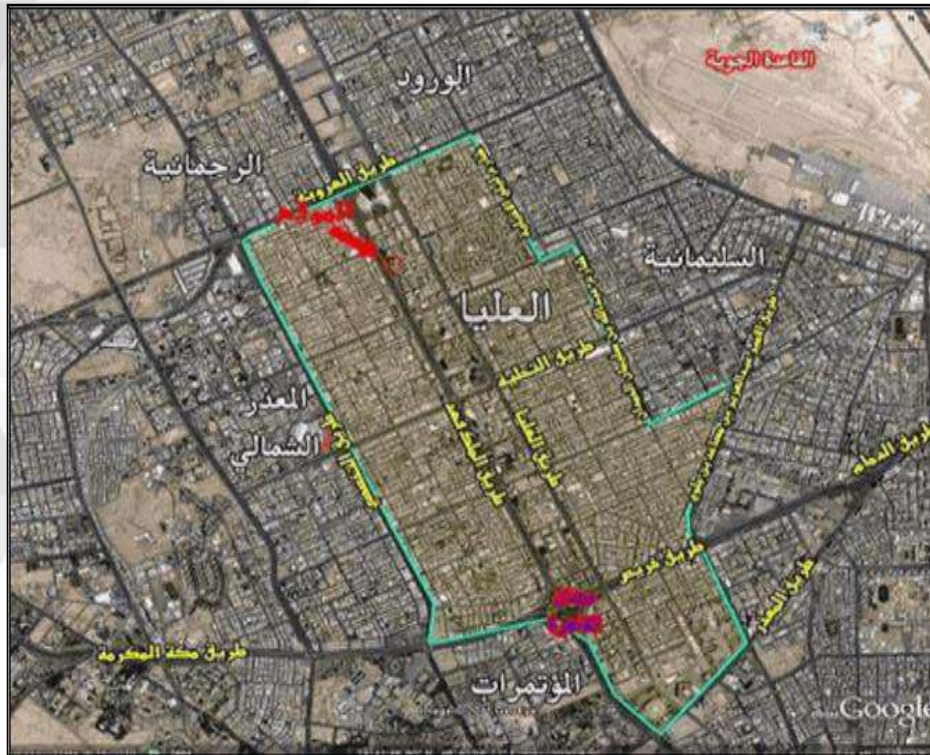
صور العقار



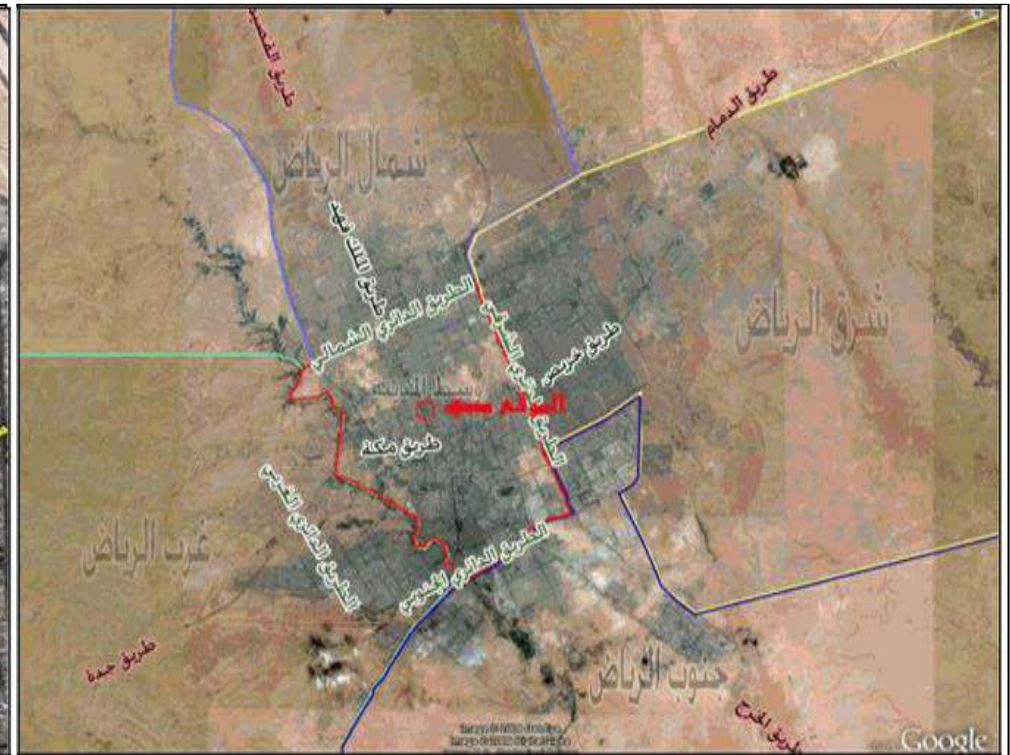
صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الأحياء



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 تجميعه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تجميعه ، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود كأت نتائج التحليل أن متوسط الإشغال للقطاع الفندقى 60 % وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :
- المعدل السنوي لليلة: هو 400 ريال لليلة .
 - عدد الغرف (147 غرفة)
 - إجمالي الدخل للفندق (27,900,600 ريال)
 - تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للفنادق بنسبة 38 %
 - حيث أن العقار تحت التهيئة والتحسين و لم يتم تشغيله والانتهاه من أعمال التحسين والتهيئة حتى الآن وبعد خصم قيمة التحسينات والتهيئة = 40,000,000 ريال في السنة الحالية حيث أنه حسب افادة العميل فأن التشغيل يبدأ في منتصف عام 2021 م (لم يتم تزويدنا بأي تحديثات بخصوص تكاليف التحسينات)
 - الإشغال للغرف (50% للسنة الثانية و60% للسنة الثالثة و 70 % للسنوات اللاحقة)
 - فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

تقدير القيمة

		معدل الخصم				معدل الرسملة
		%8.50				%8.50
	2026	2025	2024	2023	2022	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	11,718,252	11,718,252	10,044,216	8,370,180	40,000,000-	صافي التدفقات النقدية
137,861,788.24	--					القيمة الاخيرة
99,477,521	8,455,589	8,455,589	7,863,698	7,110,094	36,886,359-	القيمة الحالية للدفعات
86,040,543						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
86,040,543 ريال						رقما
ستة وثمانون مليون وأربعون ألف وخمسمائة وثلاث وأربعون ريال فقط لاغير						كتابة

www.barcode-sa.com

برج العليا 1

6



برج العليا 1



برج العليا 1		
مبنى مكتبي	نوع العقار	1
2,555.00 م2	مساحة الأرض	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	1440/07/12 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2021 / 10 / 25 م
تاريخ المعاينة	2021 / 10 / 27 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021 / 12 / 31 م
القيمة النهائية رقمياً	72,222,222 ريال
القيمة النهائية كتابياً	اثنان وسبعون مليوناً ومئتان واثنان وعشرون ألفاً ومئتان واثنان وعشرون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	72,225,000 ريال
القيمة النهائية كتابياً بعد التقريب	اثنان وسبعون مليوناً ومئتان وخمسة وعشرون 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 معتادين في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم "

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

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

العرض والطلب والمخاطر :

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

www.barcode-sa.com



بيانات الأرض

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

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



www.barcode-sa.com

بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني الأسعار 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 أن العقار مستأجر بعقد واحد ونسبة الشواغر : 0 %

* الدخل الفعال

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

* إجمالي المصروفات

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

* صافي الدخل

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

* نسبة العائد على الاستثمار

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

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

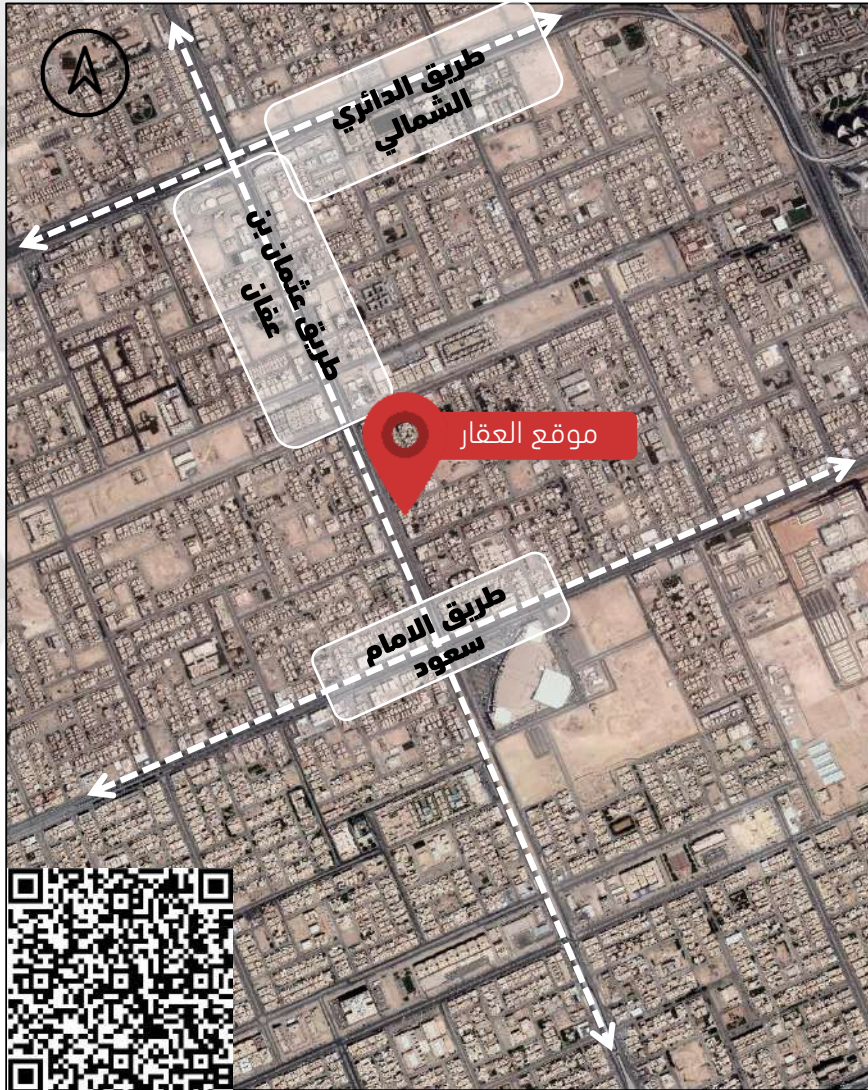
ملخص التقييم

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

مركز الازدهار التجاري

7

مركز الازدهار التجاري



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



www.barcode-sa.com

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 (566-569-568) ، 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 / 10 / 25 م
تاريخ المعاينة	2021 / 10 / 27 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021 / 12 / 31 م
القيمة النهائية رقمياً	43,368,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً	ثلاثة وأربعون مليوناً وثلاثمائة وثمانية وستون ألف ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	43,370,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	ثلاثة وأربعون مليوناً وثلاثمائة وسبعين 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. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل
2. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها
3. لم يتم الاطلاع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد على البيانات الواردة من العميل ومطابقتها مع أسعار السوق وافتراض صحتها

العرض والطلب والمخاطر :

يمكن أن يؤثر على العقار التالي :

1. - تباطؤ حجم الطلب نظرا لارتفاع نسبة الشواغر في المباني 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

www.barcode-sa.com



بيانات الأرض

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

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

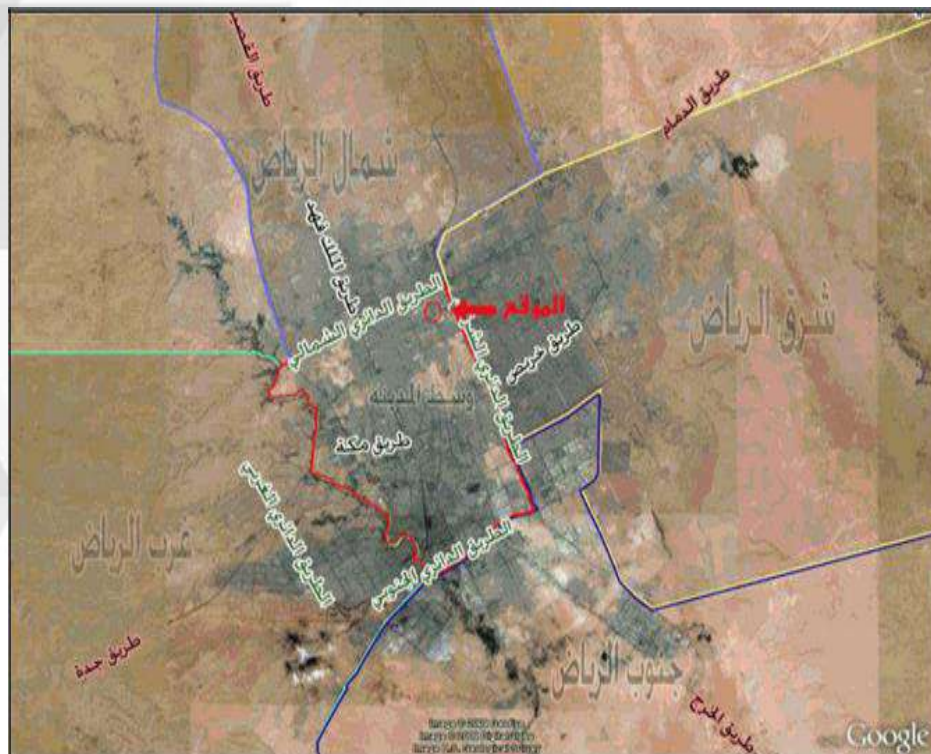
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

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 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.

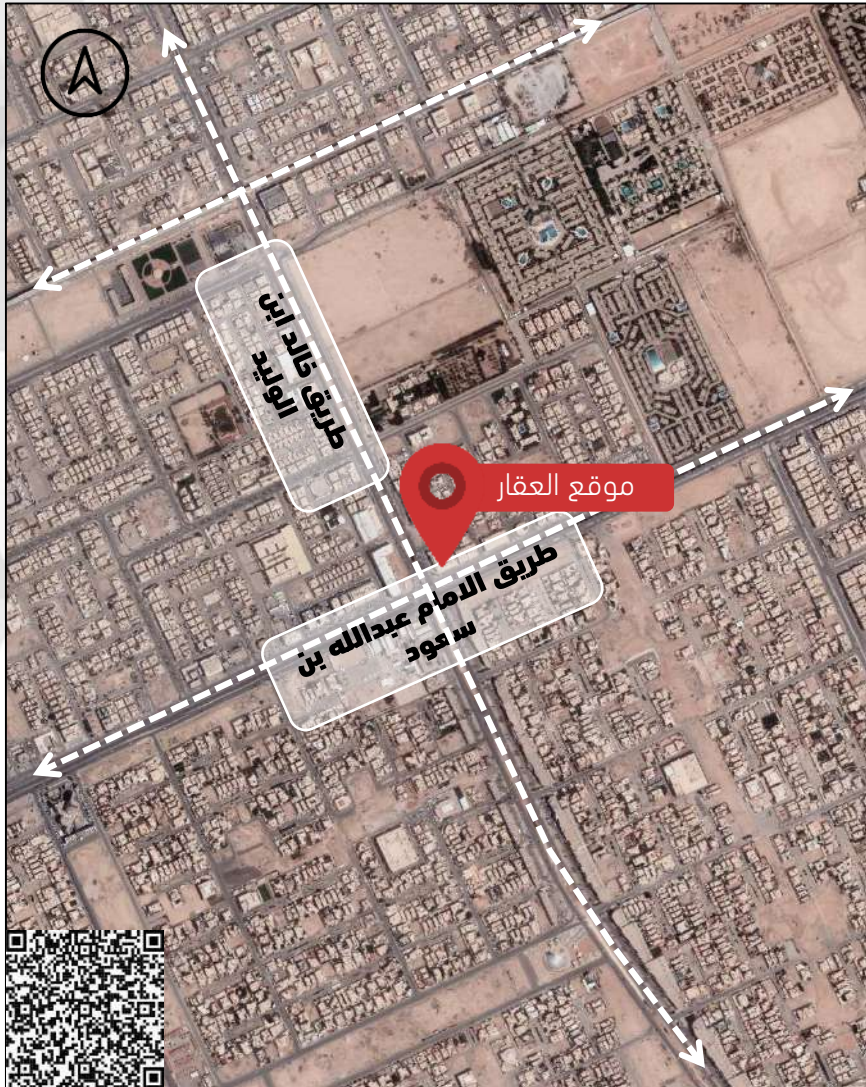
ملخص التقييم

ريال	3,614,000	الدخل الإجمالي
	0%	نسبة الشواغر
ريال	0	قيمة نسبة الشواغر
ريال	3,614,000	الدخل الفعال
ريال	144,560	إجمالي المصروفات
ريال	3,469,440	صافي الدخل
	8 %	معدل الرسملة
	43,368,000 ريال	رقما
	ثلاثة وأربعون مليوناً وثلاثمائة وثمانية وستون ألف ريال فقط لا غير	كتابة

مركز التميز

8

المركز التميز



المركز التميز		
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار	1
2م 4,630.00	مساحة الأرض	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 مكثبي
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 / 10 / 25 م
تاريخ المعاينة	2021 / 10 / 27 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021 / 12 / 31 م
القيمة النهائية رقمياً	61,155,080 ريال
القيمة النهائية كتابةً	واحد وستون مليوناً ومائة وخمسة وخمسون ألفاً وثمانين ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	61,150,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	واحد وستون مليون ومائة وخمسين 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. - لم يتم الاطلاع على عقود التأجير الخاصة بالعقار وتم الاعتماد على البيانات الواردة من العميل ومطابقتها مع أسعار السوق وافتراض صحتها .
2. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها.
3. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل.

العرض والطلب والمخاطر :

يمكن أن يؤثر على العقار التالي :

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

بيانات العقار

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

www.barcode-sa.com



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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

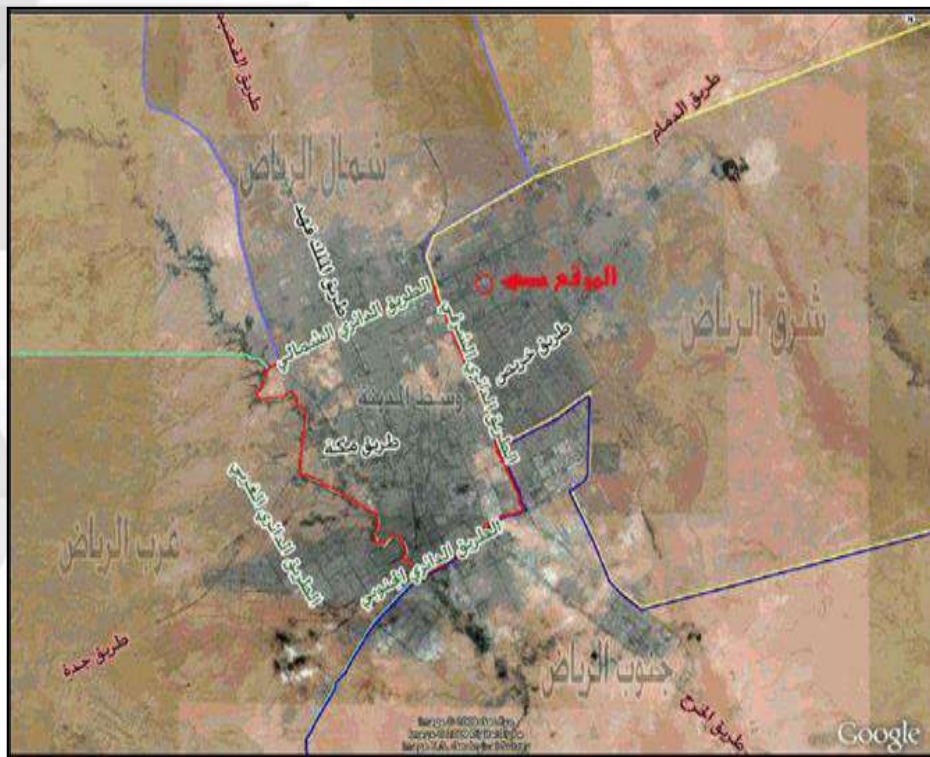
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

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 إلى قواعد بيانات باركود كأنت 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 (45 % للسنة الأولى حسب البيانات الواردة من العميل & 70 % للسنة الثانية & 90 % للسنوات اللاحقة).
- معدل النمو 2 % من السنة الثالثة .
- 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	5,037,042	3,840,882	2,420,724	صافي التدفقات النقدية
65,123,650	--					القيمة الاخيرة
44,322,062	3,545,765	3,754,339	3,998,566	3,292,937	2,241,411	القيمة الحالية للدفعات
61,155,080						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
61,155,080 ريال						رقما
واحد وستون مليوناً ومائة وخمسة وخمسون ألفاً وثمانين ريال فقط لا غير						كتابة

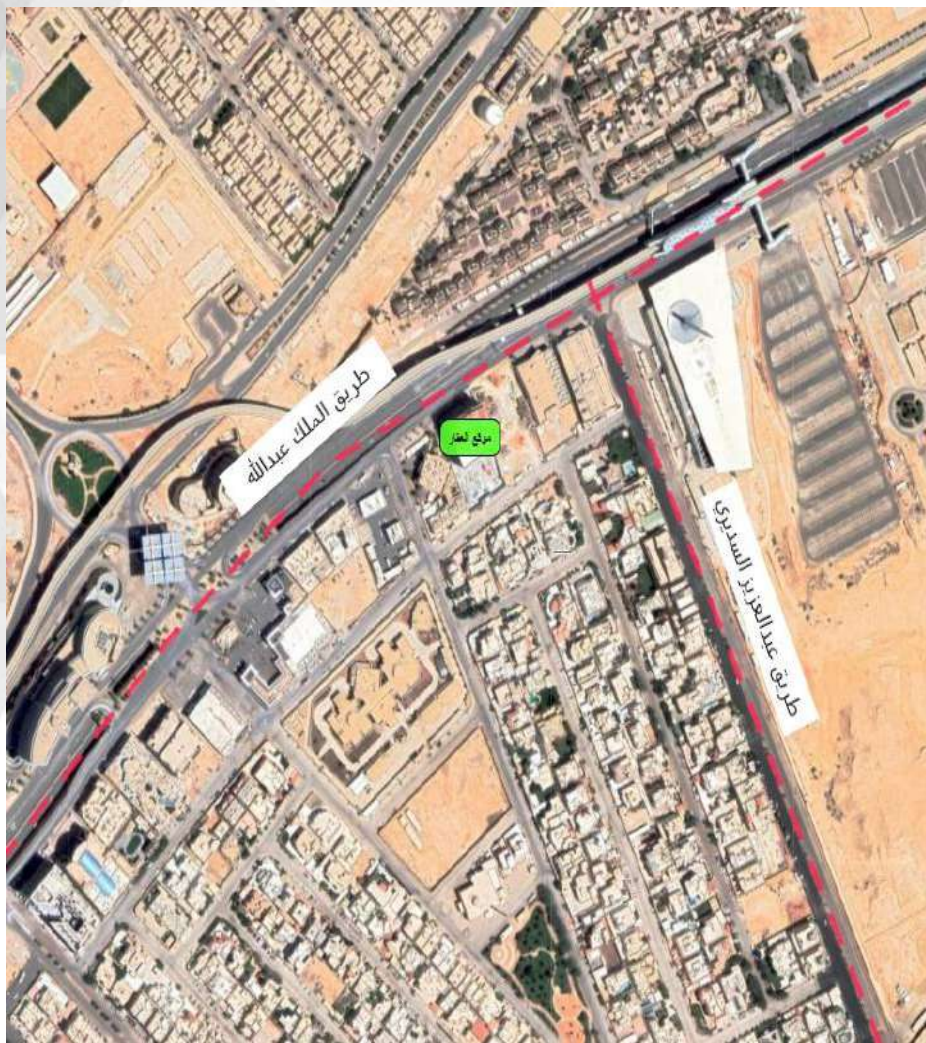
www.barcode-sa.com

مبنى الرائد - هيئة السياحة

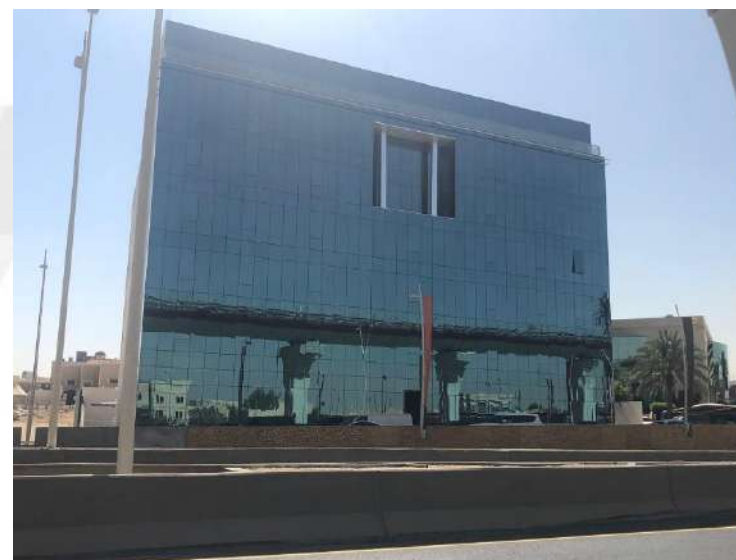
9



مبنى الرائد - هيئة السياحة



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



الملخص التنفيذي

تجدون أدناه ملخص رأينا في القيمة للعقار ، حيث نؤكد قيامنا بالبحوث الضرورية وحصولنا على المعلومات اللازمة للقيام بهذا التقييم ، وللمزيد نأمل منكم 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 الرائد ، مخطط رقم (207) ، قطعة رقم (246)
نوع العقار	مبنى مكثبي
مساحة الأرض	5000 م2
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	518501000478
تاريخ الصك	15/01/1443 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2021 / 10 / 25 م
تاريخ المعاينة	2021 / 10 / 27 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021 / 12 / 31 م
القيمة النهائية رقمياً	184,437,500 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مئة و أربع وثمانون مليون و أربعمئة وسبعة وثلاثين ألف وخمسمائة ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	184,500,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مئة و أربع وثمانون مليون وخمسمائة ألف ريال فقط لا غير

الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

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

العرض والطلب والمخاطر :

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



بيانات العقار

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

www.barcode-sa.com



بيانات الأرض



استعمال الأرض حسب النظام	تجاري سكني مكتبي
مساحة الأرض حسب الصك	5,000.00 م ²
شكل الأرض	منتظم
منسوب الأرض	مستوي
بناء القطعة المجاورة	مبني

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

بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الأحياء

تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني الأسعار 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 البيانات المستلمة من العميل ومراجعة منطقية القيمة بالمقارنة بالسوق الشواغر المستديمة :

- لم يتم افتراض شاغر في العقار حيث أن العقار مستأجر بعقد واحد
- * الدخل الفعال
- الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 14,755,000 ريال
- * إجمالي المصروفات
- لم يتم تقدير اجمالي المصروفات حيث تم افتراض تحمل المستأجر مصاريف الصيانة والتشغيل .
- * صافي الدخل
- بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 14,755,000 ريال
- * نسبة العائد على الاستثمار
- اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8 %
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

ملخص التقييم

ريال	14,755,200	الدخل الإجمالي
	0%	نسبة الشواغر
	0	قيمة نسبة الشواغر
ريال	14,755,000	الدخل الفعال
	0	إجمالي المصروفات
	14,755,000	صافي الدخل
	8%	معدل الرسملة
	184,437,500 ريال	رقما
	مئة و أربع وثمانون مليون و أربعمئة وسبعة و ثلاثين ألف وخمسمائة 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 إلى 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 م2	قيمة الليلة	عدد النجوم	نوع العرض	ملاحظات
1	فندق موفنبيك الخبر	40	595	5	عرض للإيجار / حد	50.2166250,26.3223601
2	فندق موفنبيك الخبر	40	730	5	عرض للإيجار / حد	50.2166250,26.3223601
3	فندق 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 أن	25	429	4	عرض للإيجار / حد	50.2173368,26.3168765

نسبة الإشغال و معدل أسعار الغرف في المناطق:

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

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

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

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

المصدر قاعدة بيانات باركود:

www.barcode-sa.com



العقارات الواقعة في المنطقة الشرقية

نوع الملكية	مساحات البناء/ عدد الغرف متر 2 / غرفة	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

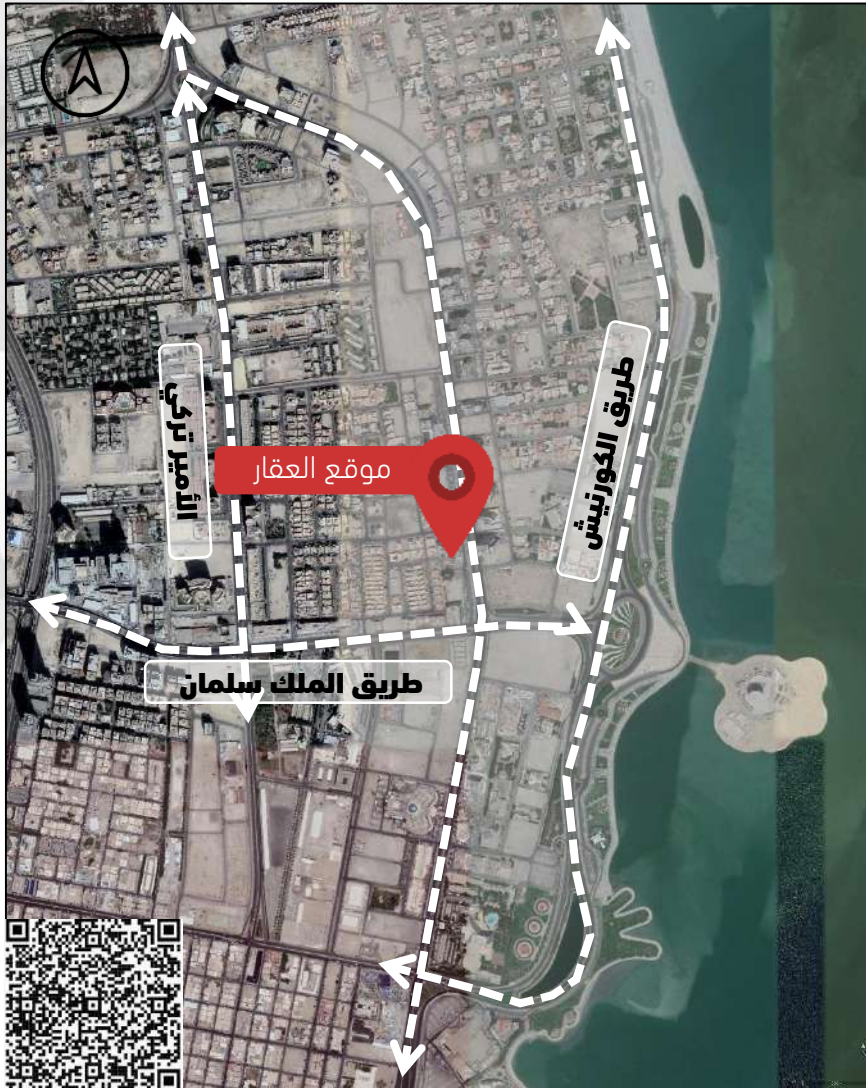


فندق أسكوت كورنيش الخبر

7



فندق أسكوت كورنيش الخبر



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



www.barcode-sa.com

مشروع الخبر

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (281-282) ، الخبر ، حي اليرموك ، مخطط رقم : 2/78
نوع العقار	برج
مساحة الأرض	2,784.00 م2
اسم المالك	شركة شاطئ الخبر (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)
رقم الصك	330810009411
تاريخ الصك	1439/01/08
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2021 / 10 / 25 م
تاريخ المعاينة	2021/10/28 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021 / 12 / 31 م
القيمة النهائية رقمياً	ريال 233,533,871
القيمة النهائية كتابةً	مئتان وثلاث وثلاثون مليوناً وخمسمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثمانمائة وواحد وسبعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	ريال 233,530,000
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مئتان وثلاث وثلاثون مليوناً وخمسمائة وثلاثين 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. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

بيانات العقار

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

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

www.barcode-sa.com

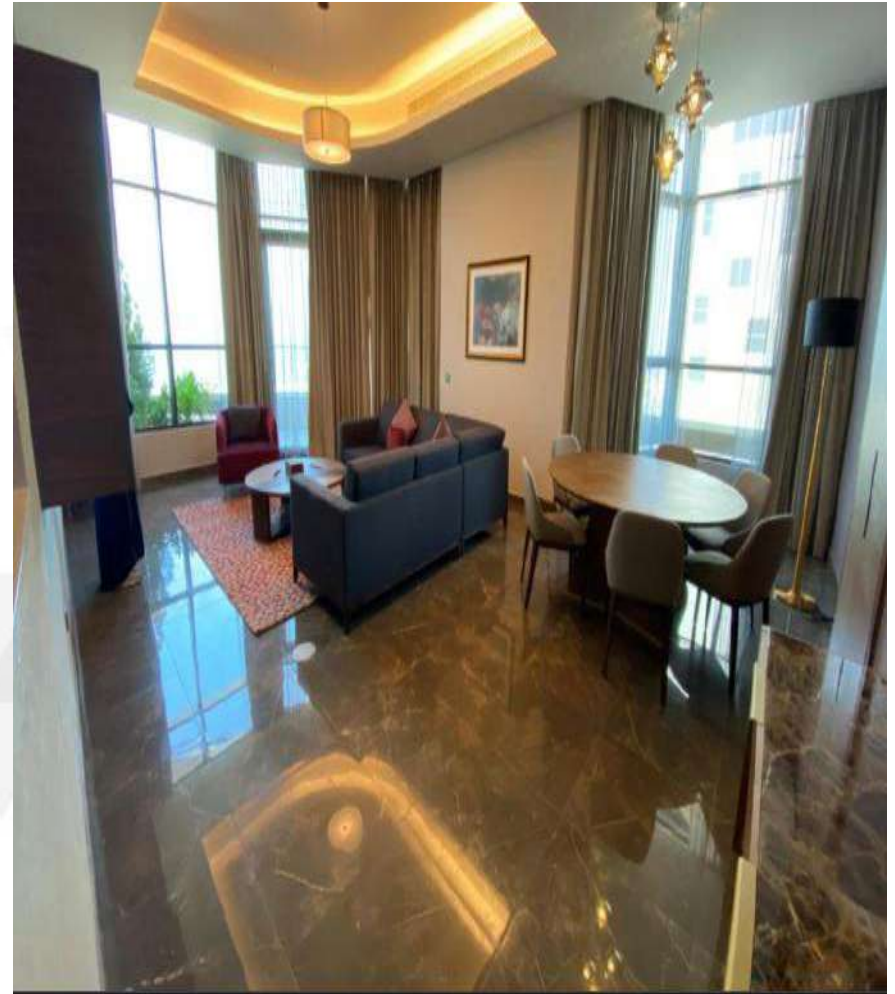
بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار





الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الأحياء



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 إلى قواعد بيانات باركود كأت نتائج التحليل أن متوسط الإشغال للقطاع الفندقى 60 % .

قيمة العقار حسب المعطيات التالية

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- المعدل السنوي لليلة الواحدة هو 630 ريال للفنادق 5 نجوم ، (حسب قاعدة بيانات باركود وتقارير هيئة السياحة) .
- المساحة التأجيرية للمعارض (200 م) ، وعدد الغرف في الفندق (172 غرفة) ، (حسب المعلومات المزودة من العميل) .
- إجمالي الدخل للفندق (39,551,400 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 (60% للسنة الأولى 60 % للسنة الثانية و 60 % للسنوات اللاحقة) الإشغال للمعارض بـ (100%) .
- نسبة النمو 5 % من السنة الثانية.
- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.
- افترضنا معامل الخصم بـ 8.5%
- افترضنا معدل الرسملة بـ 8.5% وذلك حسب مسح السوق .

تقدير القيمة

		معدل الخصم				معدل الرسملة
		8.50%				8 %
	2026	2025	2024	2023	2022	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	20,513,239	19,551,739	18,636,026	17,763,917	16,933,338	صافي التدفقات النقدية
241,332,224						القيمة الاخيرة
160,496,891	13,642,236	14,108,032	14,590,295	15,089,654	15,606,763	القيمة الحالية للدفعات
233,533,871						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
233,533,871 ريال						رقما
مئتان وثلاث وثلاثون مليوناً وخمسمائة وثلاثة وثلاثين ألفاً وثمانمائة وواحد وسبعون ريال فقط لا غير						كتابة

www.barcode-sa.com

أبراج أنسام الشاطئ

7



أبراج أنسام الشاطئ



www.barcode-sa.com

أبراج أنسام الشاطئ		
مبنى تجاري سكني مكثبي	نوع العقار	1
6,300.00 م2	مساحة الأرض	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 / 10 / 25 م
تاريخ المعاينة	2021/10/26 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021 / 12 / 31 م
القيمة النهائية رقمياً	112,418,212 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة واثنان عشر مليون وأربعمائة وثمانية عشر ألف ومئتان وأثنا عشر ريال فقط
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	112,420,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة واثنان عشر مليون وأربعمائة وعشرين ألف ريال فقط

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

العرض والطلب والمخاطر :

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

بيانات العقار

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

www.barcode-sa.com



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 مبني

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

www.barcode-sa.com

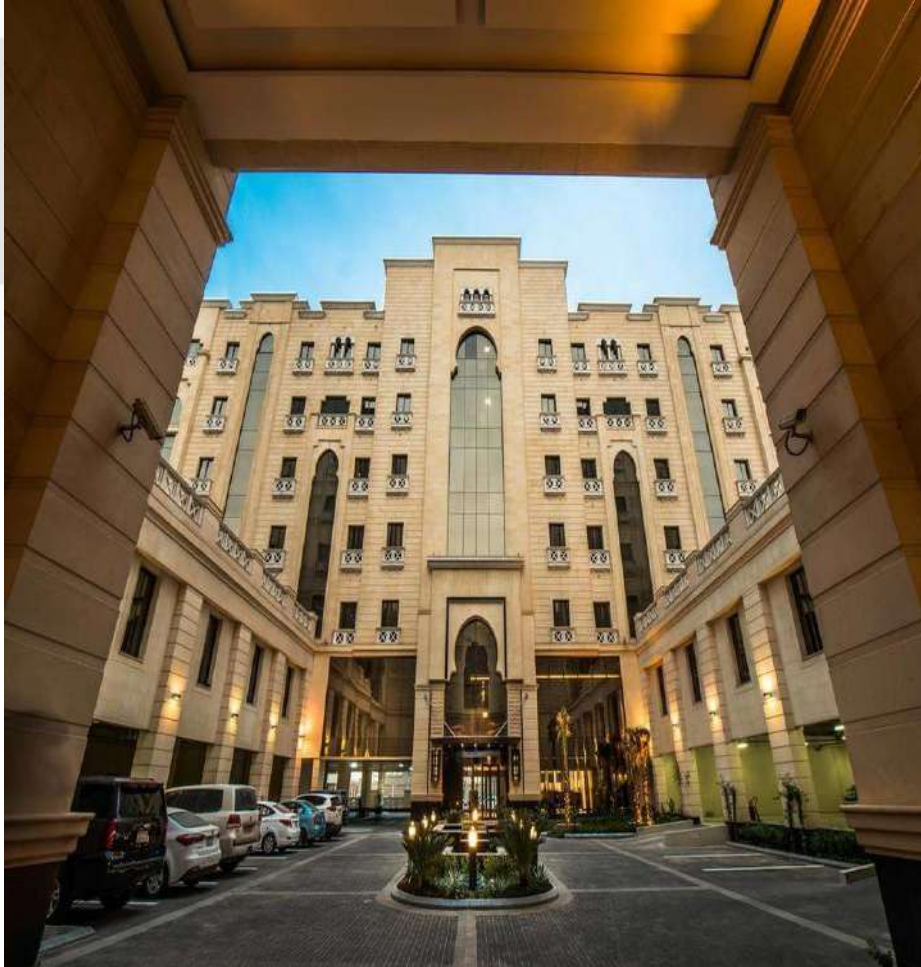
بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى المدينة



صورة جوية على مستوى الأحياء

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 الأسعار السائدة في السوق

- الشواغر المستديمة :

تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 15 % حيث أن نسبة الشواغر الحالية للعقار 34 %

* الدخل الفعال

الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 10,386,464 ريال

* إجمالي المصروفات

تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف بافتراض تحمل بعض المستأجرين للمصاريف والبعض يتحملها المالك وبذلك تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف : 830,917 ريال

* صافي الدخل

بناءً على المعلومات أعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 9,555,547 ريال

* نسبة العائد على الاستثمار

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

- فرضية القيمة: الاستخدام الحالي.

ملخص التقييم

الدخل الإجمالي	12,219,370	ريال
نسبة الشواغر	15 %	
قيمة نسبة الشواغر	1,832,905	ريال
الدخل الفعال	10,386,465	ريال
إجمالي المصروفات	830,917	ريال
صافي الدخل	9,555,548	ريال
معدل الرسملة	8.5 %	
رقما	112,418,212	ريال
كتابة	مائة واثنان عشر مليون وأربعمائة وثمانية عشر ألف ومئتان وأثنان عشر 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 إلى الشّمات 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. الحبول أدناه يحتوي على مسح للعقارات في القطاع التجاري (تجاري مكتبي):

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

المصدر قاعدة بيانات باركود:

www.barcode-sa.com

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 أن نسبة العائد على الاستثمار للقطاع التجاري (ابراج مكتبية/تجارية) تتراوح بين 8% إلى 9%. و يعتمد اختيار العائد على الاستثمار على عدة عوامل تؤخذ بعين الاعتبار من قبل المقيم و ذلك على حسب ما يراه مناسب للعقار موضع التقييم، و الحالة العامة للسوق. لحجول أدناه يحتوي على مسح للعقارات في القطاع التجاري (معارض):

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

المصدر قاعدة بيانات باركود:

www.barcode-sa.com

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

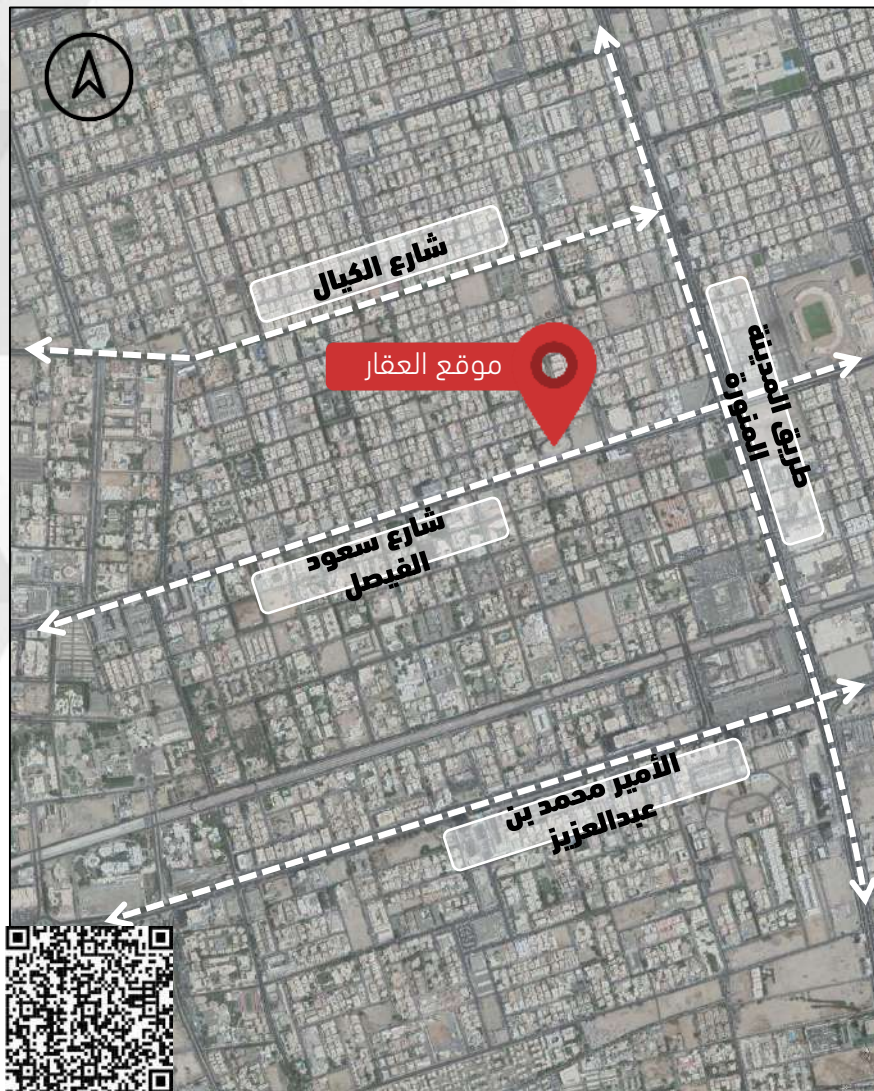
المصدر: العميل

www.barcode-sa.com

مجمع أمنية التجاري

1

مجمع أمنية التجاري



www.barcode-sa.com

مجمع أمنية التجاري		
مبنى تجاري سكني مكثي	نوع العقار	1
2م 10,000.00	مساحة الأرض	2
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	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 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	720208026201
تاريخ الصك	1439/10/12
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2021 / 10 / 25 م
تاريخ المعاينة	2021 / 10 / 31 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021 / 12 / 31 م
القيمة النهائية رقمياً	161,926,955 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة وواحد وستون مليوناً وتسعمائة وستة وعشرون ألفاً وتسعمائة وخمس وخمسون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	162,000,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة واثنان وستون مليون 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. - 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 أنجاز 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 الإشغال.

بيانات العقار

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

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



www.barcode-sa.com

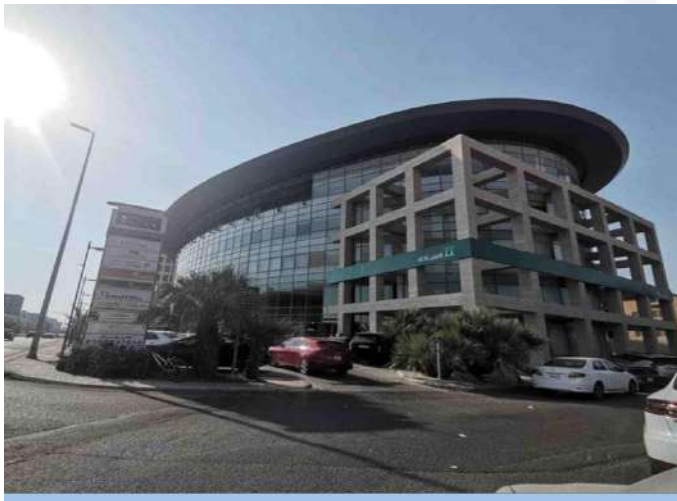
بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى مدينة جدة



صورة جوية على مستوى الأحياء

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 تجميعه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تجميعه ، وبالرجوع إلى 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

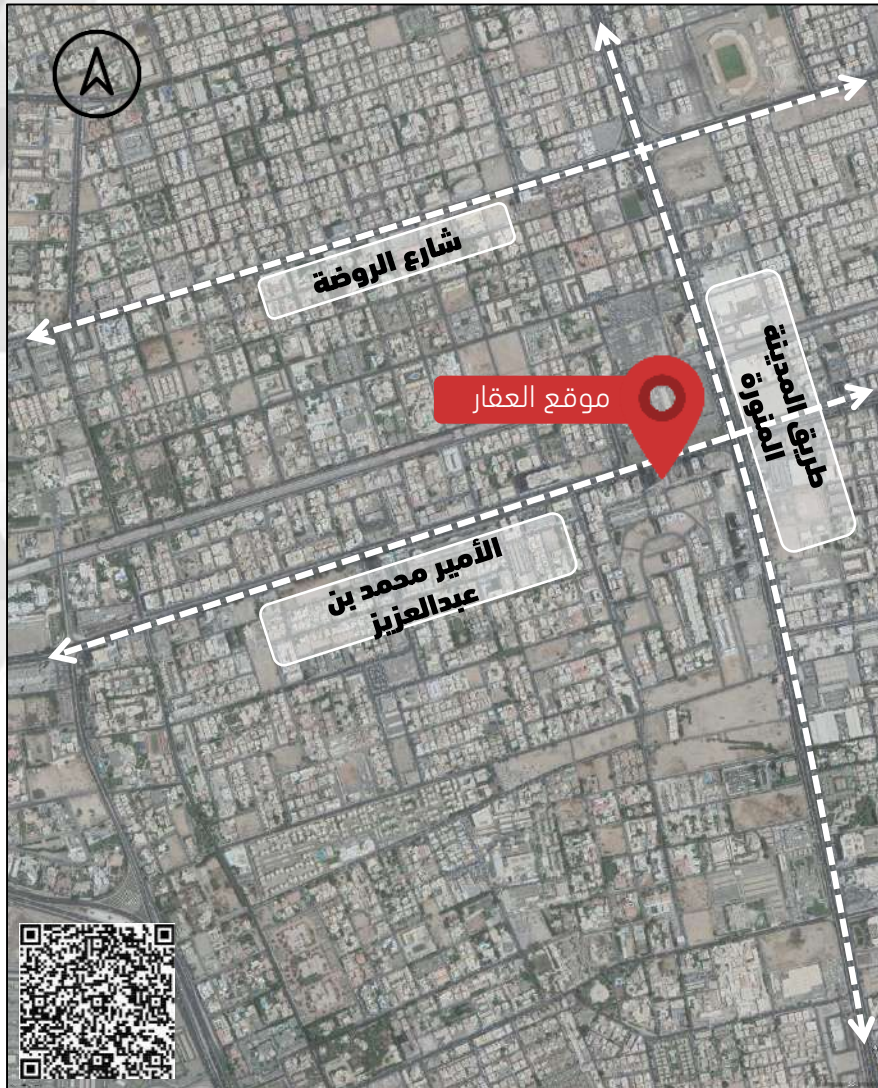
		معدل الخصم				معدل الرسملة
		8%				8%
	2025	2024	2023	2022	2021	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	13,035,330	13,035,330	13,035,330	13,035,330	11,862,150	صافي التدفقات النقدية
162,941,625	--					القيمة الاخيرة
110,963,247	8,877,060	9,580,968	10,350,052	11,171,278	10,984,351	القيمة الحالية للدفعات
161,926,955						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
161,926,955 ريال						رقما
مائة وواحد وستون مليوناً وتسعمائة وستة وعشرون ألفاً وتسعمائة وخمس وخمسون ريال فقط لا غير						كتابة

www.barcode-sa.com

فندق أسكوت التحلية

2

فندق أسكوت التحلية



فندق أسكوت التحلية		
فندق	نوع العقار	1
2,025.00 م2	مساحة الأرض	2
أسلوب الدخول - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	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 (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 / 10 / 25 م
تاريخ المعاينة	2021 / 10 / 31 م
تاريخ نفاذ القيمة	2021 / 12 / 31 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 أسعار السوق.
- 3- التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها.
- 4 - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل.

العرض والطلب والمخاطر :

يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الإشغال

بيانات العقار

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



www.barcode-sa.com

بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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

صور العقار



www.barcode-sa.com

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الأحياء



صورة جوية على مستوى مدينة جدة

تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح ميداني للأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تسمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تسمينه ، وبالرجوع إلى قواعد بيانات باركود كأت 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						
ريال 134,360,000						رقما
مائة وأربعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وستون ألف ريال فقط لاغير						كتابة

www.barcode-sa.com

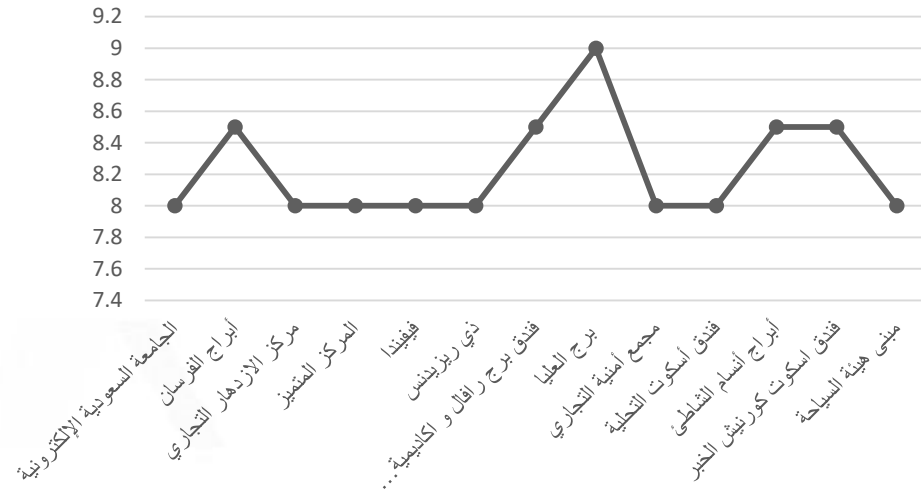
مؤشرات الصندوق

مؤشرات الصندوق

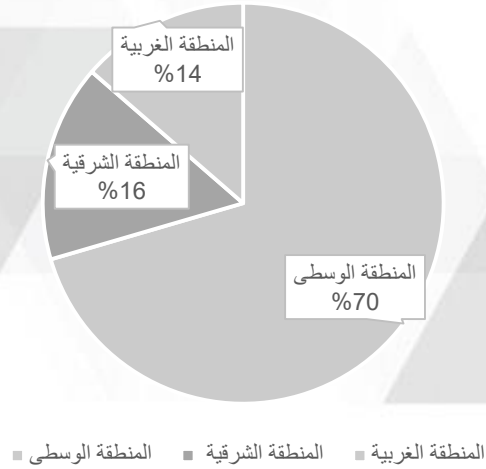
* العقار	القيمة / ريال
1 ذي ريز دنس	160,230,000
2 فيفيندا	43,750,000
3 فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية	735,000,000
4 الجامعة السعودية الإلكترونية	150,000,000
5 أبراج الفرسان	86,000,000
6 برج العليا 1	72,225,000
7 مركز الازدهار التجاري	43,370,000
8 مركز التميز	61,150,000
9 مبنى الرائد - هيئة السياحة	184,500,000
10 فندق أسكوت كورنيش الخبر	233,530,000
11 أبراج أنسام الشاطئ	112,420,000
12 مجمع أمنية التجاري	162,000,000
13 فندق أسكوت التحلية	134,360,000

مؤشرات الصندوق

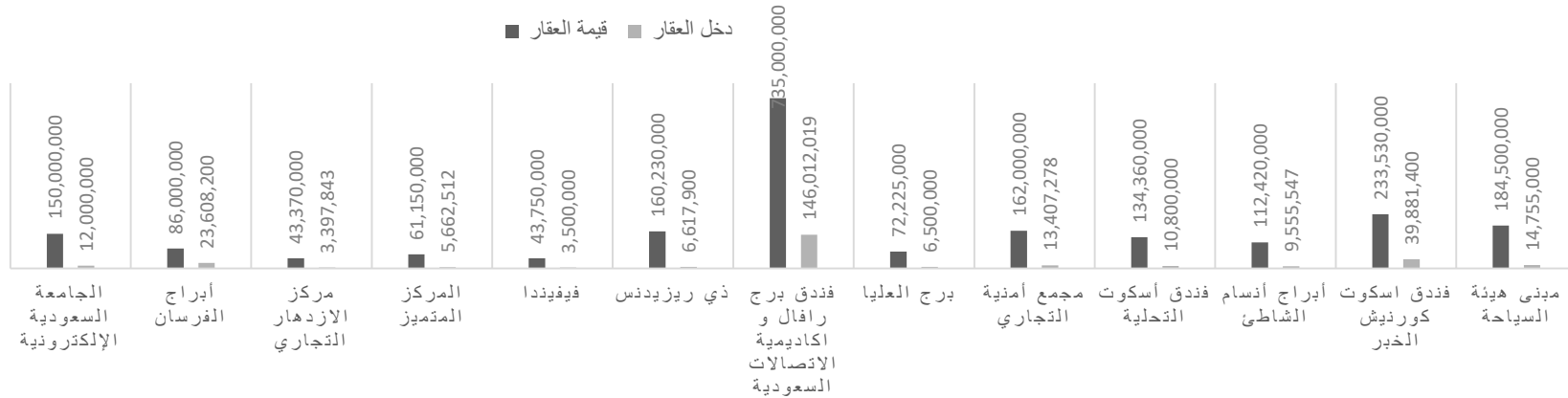
معدل نسبة العائد على الاستثمار



قيمة العقارات حسب المناطق



دخول العقار قيمة العقار



الختامة

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 عناوين أدناه .

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ
المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

نهاية التقرير .

