



تقرير تقييم دوري

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



14 / 02 / 2021 م





المقدمة

بناء على تعميديكم لشركة باركود بتاريخ 2020/05/08 م لتقييم عقارات داخل المملكة العربية السعودية في مدينة الرياض - جدة - الدمام - الخبر للصكوك رقم (610410033415 - 310123030485 - 810116043304 - 310107044372 - 310106050806/310107044372 - 210121039034/610121039033 - 32022600758 - 720208026201 - 830207004114 - 310121040033 - 23011400659 - 330810009411) فإن فريقنا قد أتم تنفيذ المهمة بعد معاينة الأصول ومراعاة جميع العناصر المؤثرة في القيمة ، وبالاستناد الى المعايير الدولية المعتمدة والأصول المهنية لعملية التقييم ، سعياً منا للوصول الى قيمة العقارات المناسبة للعرض الذي أعد من أجله تقرير التقييم . ويعد هذا التقرير شهادة يمكن الاعتماد عليها في الغرض الذي نفذت مهمة التقييم هذه لأجله مع ملاحظة أن هذا التقرير وحدة واحدة لا يصح أن 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 2020/10/22 م لغرض تقييم دوري للصندوق العقاري (الرياض ريت) ، وبناء عليه تم إعداد هذا التقرير .

تاريخ نفاذ القيمة : 2020/12/31 م

المبادئ الفنية والقانونية :

1 - القدرة على تقييم الأصل :

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

2 - المعايير المهنية لمهمة التقييم :

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

3 - أسلوب التقييم :

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

4- أساس القيمة :

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

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



المبادئ الفنية والقانونية

5 - حدود المعاينة والفحص:

لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت معاينة الأعيان العقارية محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة لها، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أنه لا يعتد بهذه المعاينة لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

6 مصادر المعلومات وطبيعتها :

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

7 - وثائق التملك :

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

8 - حرية التصرف في الملك : مطلقة

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

9 - الاستخدامات القانونية المتاحة للعقار استنادا للتنظيمات البلدية :

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

10 - امتيازات وثيقة التأمين :

تم استلام وثيقة تأمين للعقارات محل التقرير من العميل

11 - حدود المسؤولية والاستقلالية :

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

12 - الملكية الفكرية وإعادة الاستخدام :

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

13 - السرية وحفظ المعلومات :

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



المبادئ الفنية والقانونية

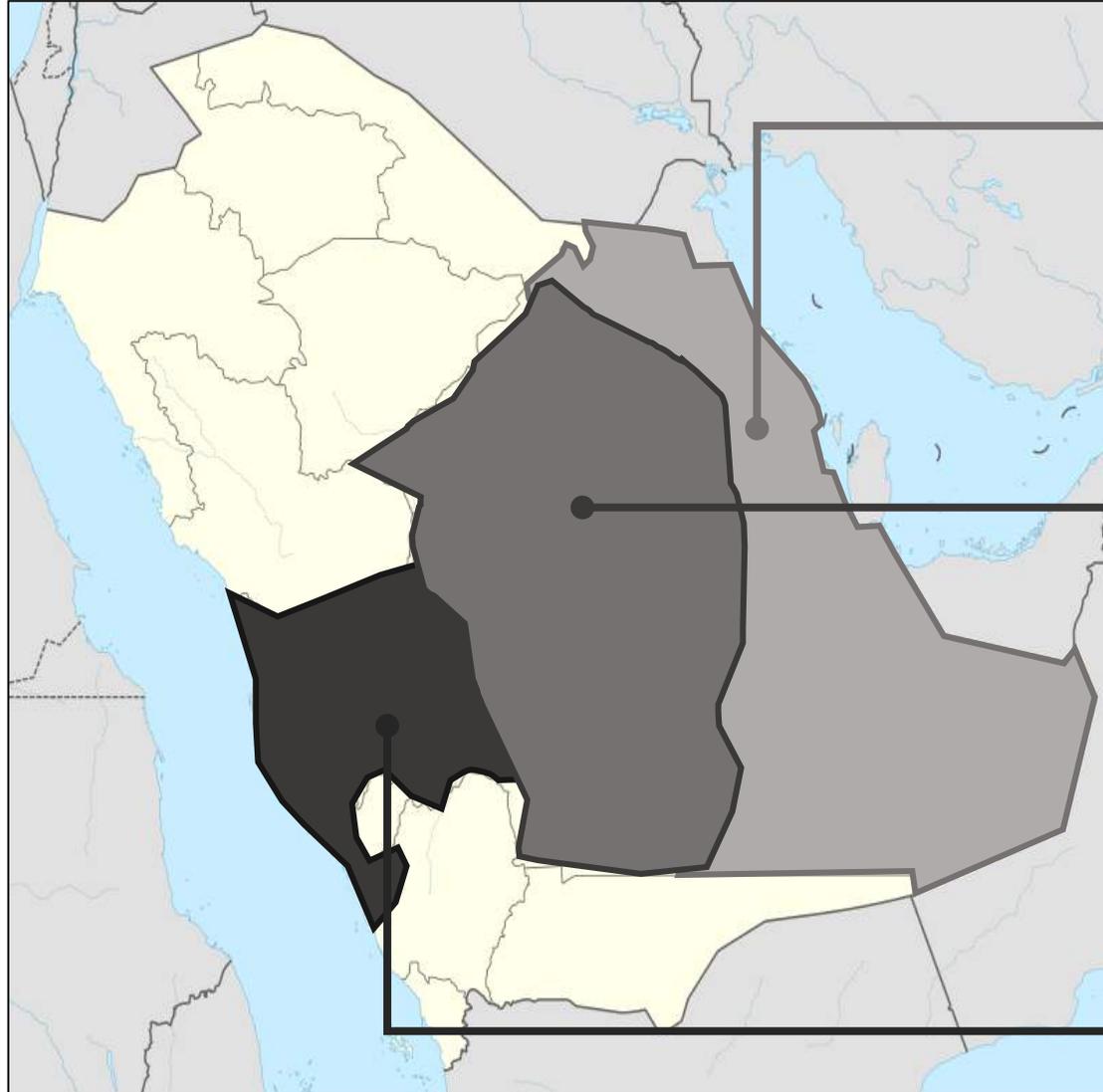
14 - أعضاء فريق التقييم :

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

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



خريطة العقارات



المنطقة الشرقية :

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

المنطقة الوسطى:

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

المنطقة الغربية:

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



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 (148,600,000)	القيمة المقدرة (السوقية) للعقارات
فيغيندا موسى بن نصير (43,750,000)	
فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية (693,310,000)	
الجامعة السعودية الإلكترونية (142,500,000)	
أبراج الفرسان (83,460,000)	
برج العليا 1 (68,425,000)	
مركز الازدهار التجاري (39,230,000)	
المركز المتميز (58,855,000)	
فندق أسكوت كورنيش الخبر (228,297,000)	
أبراج أنسام الشاطئ (83,160,000)	
مجمع أمنية التجاري (162,590,000)	
فندق أسكوت التحلية (134,360,000)	
22 \ 10 \ 2020م	تاريخ التعميد
25 \ 10 \ 2020م	تاريخ المعاينة
31 \ 12 \ 2020م	تاريخ نفاذ القيمة
القيمة السوقية	أساس القيمة
ريال 1,886,537,000	القيمة الإجمالية للعقار رقما
مليار وثمانمائة وستة وثمانون مليون وخمسمائة وسبعة وثلاثون ألف ريال فقط لاغير	القيمة الإجمالية للعقار كتابة



التقييم في حالة عدم اليقين و أزمة فايروس كورونا

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

حالة عدم اليقين

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



أزمة فايروس كورونا والمخاطر المحتملة:

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

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

تغير سلوك المستهلك:

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

زيادة نسبة الشواغر في العقارات:

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

رفع نسبة ضريبة القيمة المضافة:

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

مخاطر توقف العديد من الأنشطة عن العمل:

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

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

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



العقارات الواقعة في مدينة الرياض



العقارات الواقعة في مدينة الرياض

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



ذِي رِيْزِ دِنْسِ



ذي ريز دنس

1





باركود
BARCODE

ذی ریز دنس



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



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	الرياض ، حي حطين ، مخطط رقم (بدون) ، قطعة رقم (بدون)
نوع العقار	مبنى تجاري سكني مكثبي
مساحة الأرض	15,000.00 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	310106050806 - 310107044372
تاريخ الصك	1438/08/25
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2020/10/22 م
تاريخ المعاينة	2020/10/25 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/12/31 م
القيمة النهائية رقمياً	148,591,875 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة وثمانية وأربعون مليون وخمسمائة وواحد وتسعون ألف وثمانمائة وخمسة وسبعون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	148,600,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة وثمانية وأربعون مليون وستمائة ألف ريال فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التاجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديدًا المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2021 م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو .



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري سكني مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

310106050806 - 310107044372

رقم الصك

1438/08/25 هـ

تاريخ الصك

1436/7711

رقم رخصة البناء

1436/05/18 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي حطين

الحي

-

اسم المخطط

بدون

رقم المخطط

-

رقم البلوك

بدون

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.75441 E46.58665

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

بيانات الأرض

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

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





بيانات المبنى والتشطيبات

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

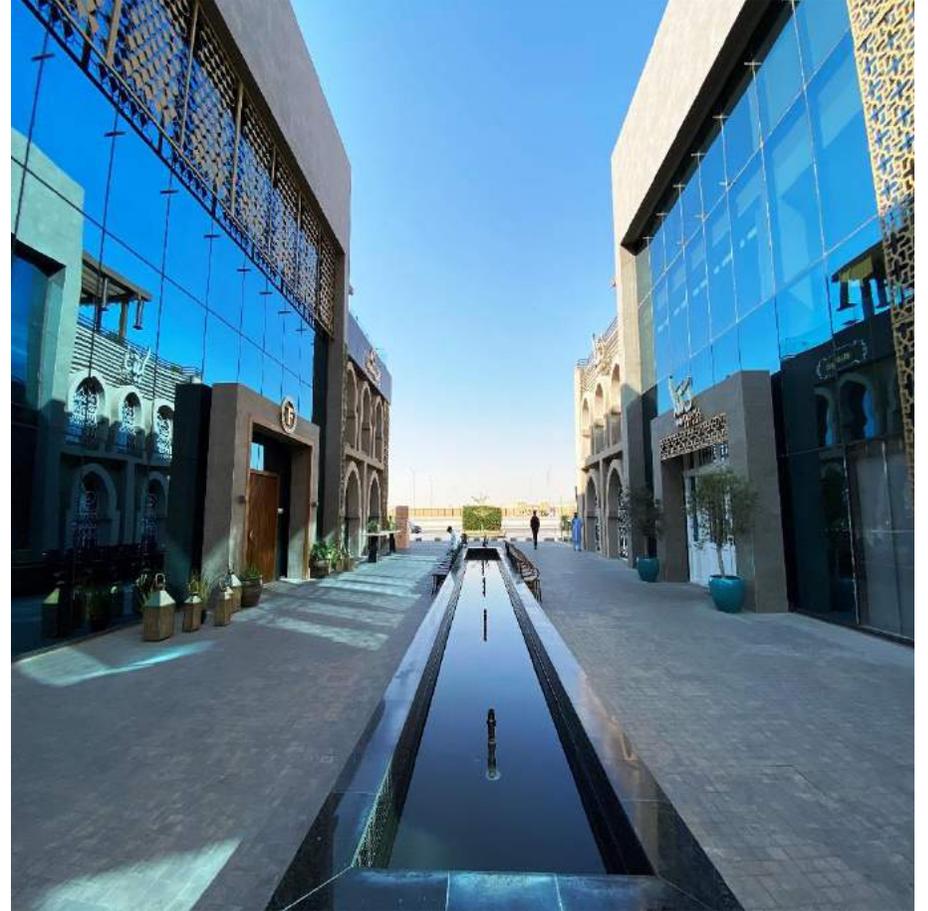
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

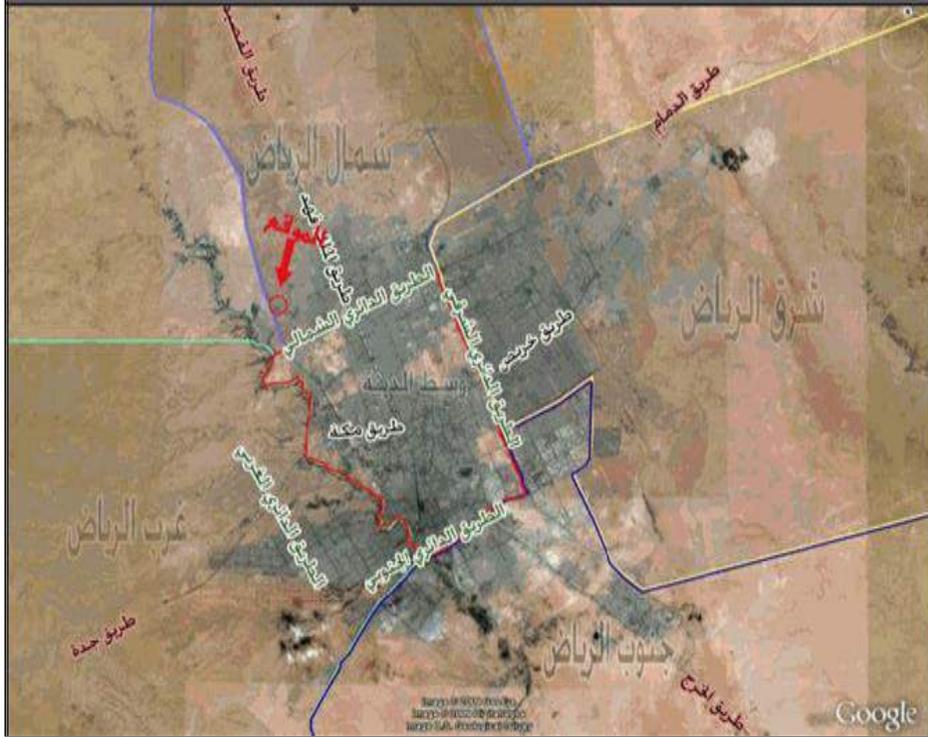
%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



صور العقار





صورة جوية على مستوى الرياض



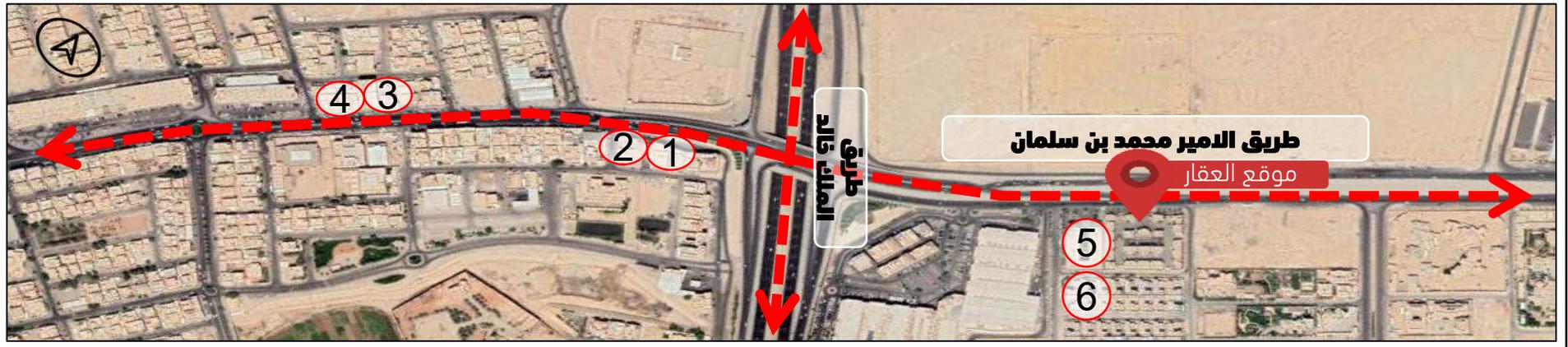
صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة م ²	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار/ حد	844	135,884	161	معارض	1
-	عرض للإيجار/ حد	700	154,000	220	معارض	2
-	عرض للإيجار/ حد	500	90,000	180	معارض	3
-	عرض للإيجار/ حد	700	42,000	60	معارض	4
-	عرض للإيجار/ حد	-	3000	150	فيلا	5
-	عرض للإيجار/ حد	401	44,912	112	شقة مكتيبة	6





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

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

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

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

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

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

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

ملخص التقييم

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



فيفيندا موسى بن نصير



فيفيندا موسى بن نصير

2





فيفيندا موسى بن نصير



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



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (167) ، الرياض ، حي المعذر ، مخطط رقم : 2219	عنوان العقار
مجمع فلل	نوع العقار
2,800.00 م2	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
310123030485	رقم الصك
1438/08/21	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2020/10/22 م	تاريخ التعميد
2020/10/25 م	تاريخ المعاينة
2020/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
43,750,000 ريال	القيمة النهائية رقمياً
ثلاثة وأربعون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال فقط لا غير	القيمة النهائية كتابةً



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - القيمة الديقارية 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 الديقارية على الأقل في حال فسخ العقد.
4. -المجمع مؤجر بعقد واحد لفترة 15 عام ، الخمس سنوات الأولى بقيمة 3,500,000 بزيادة قدرها 10% كل خمس سنوات
5. تحمل المستأجر لجميع مصاريف الصيانة والتشغيل

العرض والطلب والمخاطر :

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

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



بيانات العقار

بيانات العقار

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



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

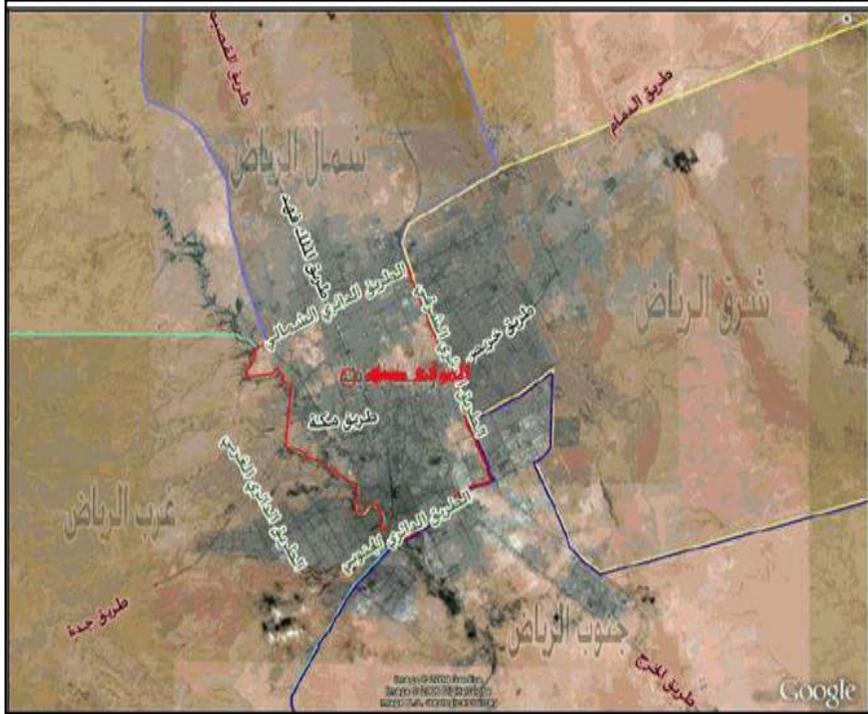


صور العقار





الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

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





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

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

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

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

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

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

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

ملخص التقييم

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



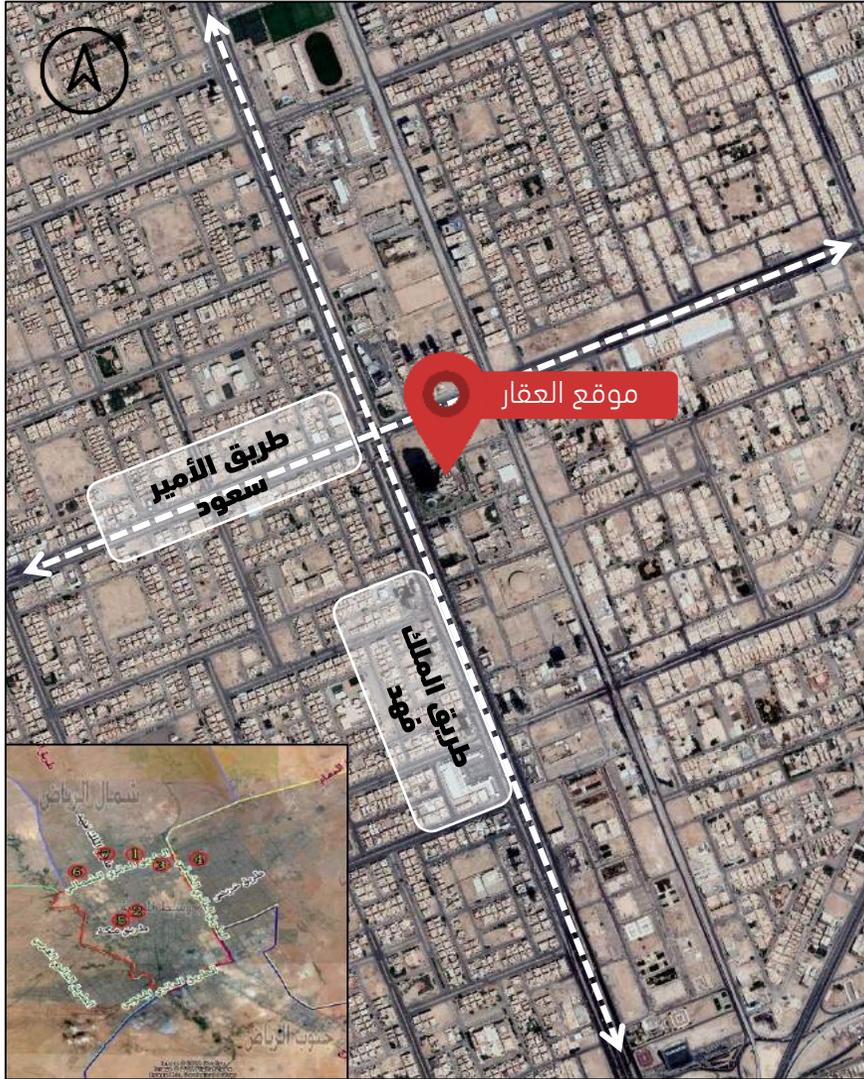
فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية



فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية

3





فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية

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



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (2121 / أ)، الرياض ، حي الصحافة ، مخطط رقم : 1863 / أ ب	عنوان العقار
برج	نوع العقار
21,106.00 م2	مساحة الأرض
شركة درة الضاحية للتطوير العقاري (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)	اسم المالك
متعدد	رقم الصك
1439/10/27	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
2020/10/22 م	تاريخ التعميد
2020/10/25 م	تاريخ المعاينة
2020/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
693,305,727 ريال	القيمة النهائية رقمياً
ستمائة وثلاثة وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة ألف وسبعمائة وسبعة وعشرون فقط	القيمة النهائية كتابةً
693,310,000 ريال	القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب
ستمائة وثلاثة وتسعون مليون وثلاثمائة وعشرة آلاف فقط	القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - تم تقييم جزء من العقار حيث أن جزء من العقار من الدور الخامس والعشرين الى الدور الرابع والستين هو شقق سكنية للبيع ليس من ضمن نطاق عملنا وعليه لم يتم تقييمها
2. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل
3. - التحليلات والاستنتاجات تقتصر فقط على الافتراضات والظروف المفصّل عنها
4. - تم افتراض استمرار عقود الإيجار حتى انتهاء الفترة وتجديدها فترة مماثلة
5. - تم افتراض أن المالك لديه الحرية في نقل الجزء الخاضع للتقييم من البرج



العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث عمل فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي لها أيضاً نتوقع تأثير قرار إلغاء نشاط الشقق المفروشة على الشوارع التجارية داخل الأحياء على نقص العرض على المدى القصير والمتوسط بعد انتهاء المهلة المقررة لإلغاء .

ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



بيانات العقار

بيانات العقار

نوع العقار	برج
بيانات الملكية	
اسم المالك	شركة درة الضاحية للتطوير العقاري (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)
رقم هوية المالك	10927728
رقم الصك	متعدد
تاريخ الصك	1439/10/27
رقم رخصة البناء	1431/14487
تاريخ رخصة البناء	1435/07/06
الملاحظات	--
	--
الجزء الخاضع للتقييم هو جزء من البرج نطاقاً من الدور الدرزي 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	أ / 2121
رقم الوحدة	--
إحداثيات الموقع	N24.79264 E46.63293



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE

صور العقار

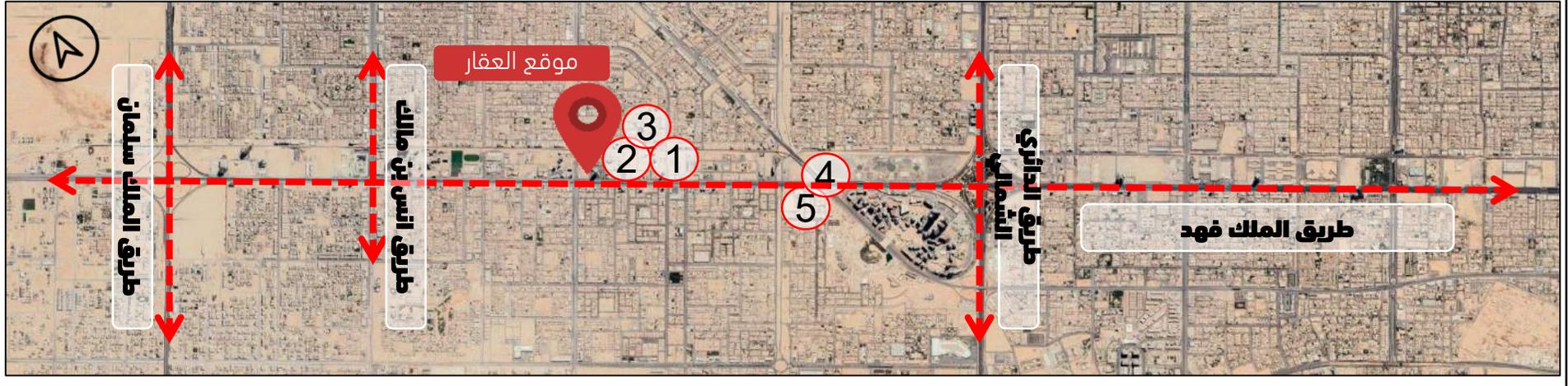




صور العقار



م	نوع العقار	المساحة م ²	القيمة	عدد النجوم	نوع العرض	ملاحظات
1	فندق أسكوت	85	الليلة بـ 784 ريال	5	عرض للإيجار / حد	غرفة تنفيذية
2	فندق أسكوت	70	الليلة بـ 612 ريال	5	عرض للإيجار / حد	غرفة ديلوكس
3	فندق التنفيذيين KAFD	36	الليلة بـ 469 ريال	4	عرض للإيجار / حد	غرفة قياسية كينغ
4	فندق التنفيذيين KAFD	45	الليلة بـ 650 ريال	4	عرض للإيجار / حد	غرفة تنفيذية
5	فندق سويس انترناشونال	39	الليلة بـ 580 ريال	4	عرض للإيجار / حد	غرفة تنفيذية
6	برج	5695	ريال 436,640,000	العائد 7 %	تم البيع	صندوق الخبير 2020 م
7	برج	5695	ريال 471,269,514	العائد 8.5 %	تم البيع	- الياجاسي
8	برج مكتبي	3200	ريال 120,000,000	العائد 8.3 %	مباع عام 2019 م	
9	برج مكتبي	2000	ريال 50,000,000	العائد 8 %	مباع عام 2019 م	





تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تمييزه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تمييزه ، وبالرجوع الى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل أن متوسط الاشغال للقطاع الفندقي 60 % وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات التالية

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- متوسط سعر التأجير الفندقي : متوسط سعر التأجير للغرفة الواحدة هو 1000 ريال للييلة .

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

- إجمالي الدخل للفندق (140,123,500 ريال) & إجمالي الدخل للمعارض والمكاتب (5,885,651 ريال)

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

- الإشغال للغرف (30% للسنة الأولى و50% للسنة الثانية و 60% للسنوات اللاحقة) الإشغال للمعارض والمكاتب بـ (89 % للسنة الأولى والثانية و 100 % للسنوات اللاحقة)

- نسبة النمو 3 % من السنة الثالثة



تقدير القيمة

	معدل الخصم					معدل الرسملة
	%8.50					%8.50
	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	62,697,934	61,038,922	59,428,230	49,176,795	31,170,245	صافي التدفقات النقدية
737,622,752	--					القيمة الاخيرة
490,519,130	41,694,126	44,070,101	46,532,304	41,751,098	28,738,965	القيمة الحالية للدفعات
693,305,727						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
ريال 693,305,727						رقما
ستمائة وثلاثة وتسعون مليون وثلاثمائة وخمسة ألف وسبعمائة وسبعة وعشرون فقط						كتابة



الجامعة السعودية الإلكترونية



الجامعة السعودية الإلكترونية

4





الجامعة السعودية الإلكترونية

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



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (1859 الى 1874) بلك : 82 ، الرياض ، حي الربيع ، مخطط رقم : 1637/ك	عنوان العقار
مبنى تجاري مكثبي	نوع العقار
2م 14,210.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
810116043304	رقم الصك
1439/10/26	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة	أسلوب التقييم
2020/10/22م	تاريخ التعميد
2020/10/25م	تاريخ المعاينة
2020/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
142,500,000 ريال	القيمة النهائية رقماً
مائة واثنان وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال فقط لاغير	القيمة النهائية كتابةً
142,500,000 ريال	القيمة النهائية رقماً بعد التقريب
مائة واثنان وأربعون مليون وخمسمائة ألف ريال فقط لاغير	القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التاجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديدًا المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2021 م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

810116043304

رقم الصك

1439/10/26 هـ

تاريخ الصك

غير واضح

رقم رخصة البناء

1431/04/05 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الربيع

الحي

-

اسم المخطط

1637 / ك

رقم المخطط

82

رقم البلوك

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

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.79384 E46.67625

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



صور العقار





باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة م2	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار/ حد	1,200	300,000	250	معارض	1
-	عرض للإيجار/ حد	750	750,000	100	معارض	2
-	عرض للإيجار/ حد	600	204,000	340	معارض	3
-	عرض للإيجار/ حد	588	99,960	170	معارض	4
-	عرض للإيجار/ حد	526	99,940	190	معارض	5
-	عرض للإيجار/ حد	692	89,960	130	معارض	6
900,000 / الدخل	عرض للبيع / العائد 8.18 %	-	11,000,000	875	مبنى تجاري مكتبي	7





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

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

• الشواغر المستديمة :
لم يتم افتراض شاغر في العقار حيث ان العقار مستأجر بعقد واحد و نسبة الشواغر : 0 %
* الدخل الفعال

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

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

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

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

ملخص التقييم

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



أبراج الفرسان



أبراج الفرسان

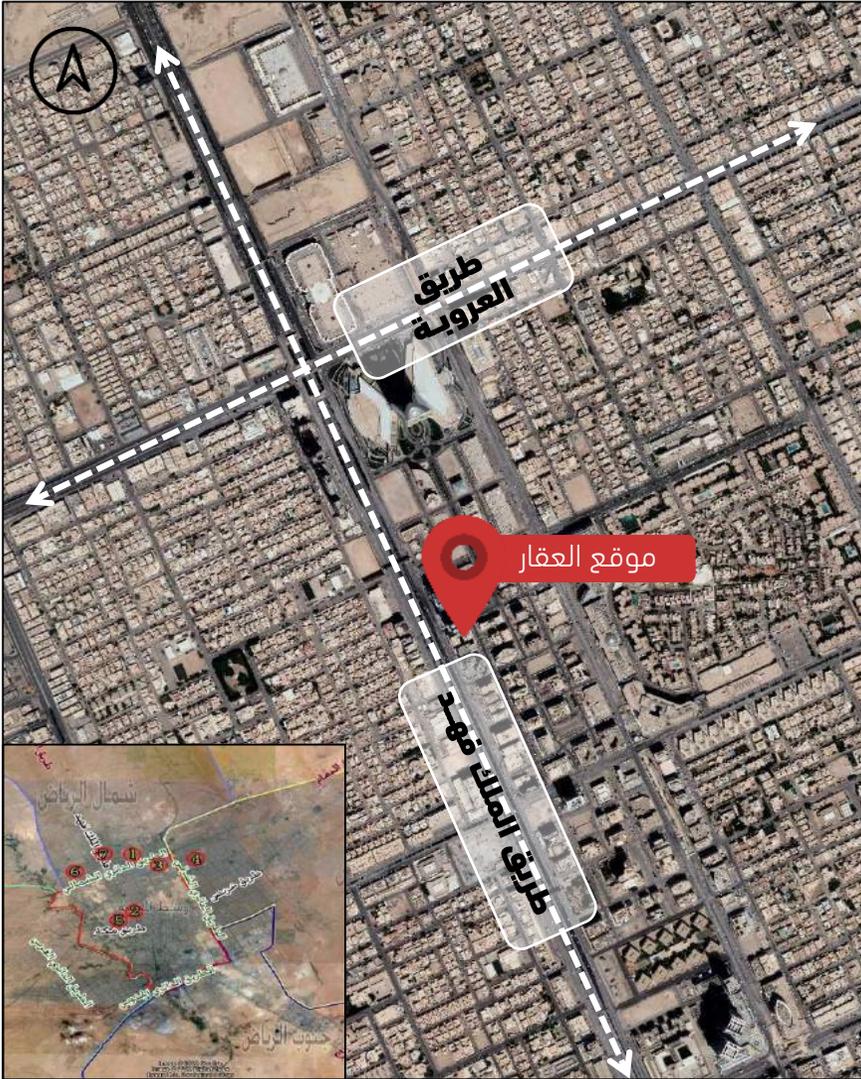
5





باركود
BARCODE

أبراج الفرسان



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



أبراج الفرسان

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (50-51) ، الرياض ، حي العليا ، مخطط رقم : 1184	عنوان العقار
برج	نوع العقار
2م 1,740.00	مساحة الأرض
شركة الرياض للدخل العقاري	اسم المالك
310121040033	رقم الصك
1437/06/04	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
2020/10/22م	تاريخ التعميد
2020/10/25م	تاريخ المعاينة
2020/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
83,458,840 ريال	القيمة النهائية رقماً
ثلاثة وثمانون مليون وأربعمائة وثمانية وخمسون ألف وثمانمائة وأربعون ريال فقط لاغير	القيمة النهائية كتابةً
83,460,000 ريال	القيمة النهائية رقماً بعد التقريب
ثلاثة وثمانون مليون وأربعمائة وستون ألف ريال فقط لاغير	القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكثبي و انخفاض في سعر المتر التاجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للاثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكثبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديد المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكثبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2021 م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكثبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو .

يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. مخاطر تطوير المشروع و عدم الانتهاء منه بالتواريخ المحددة



بيانات العقار

بيانات العقار

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



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

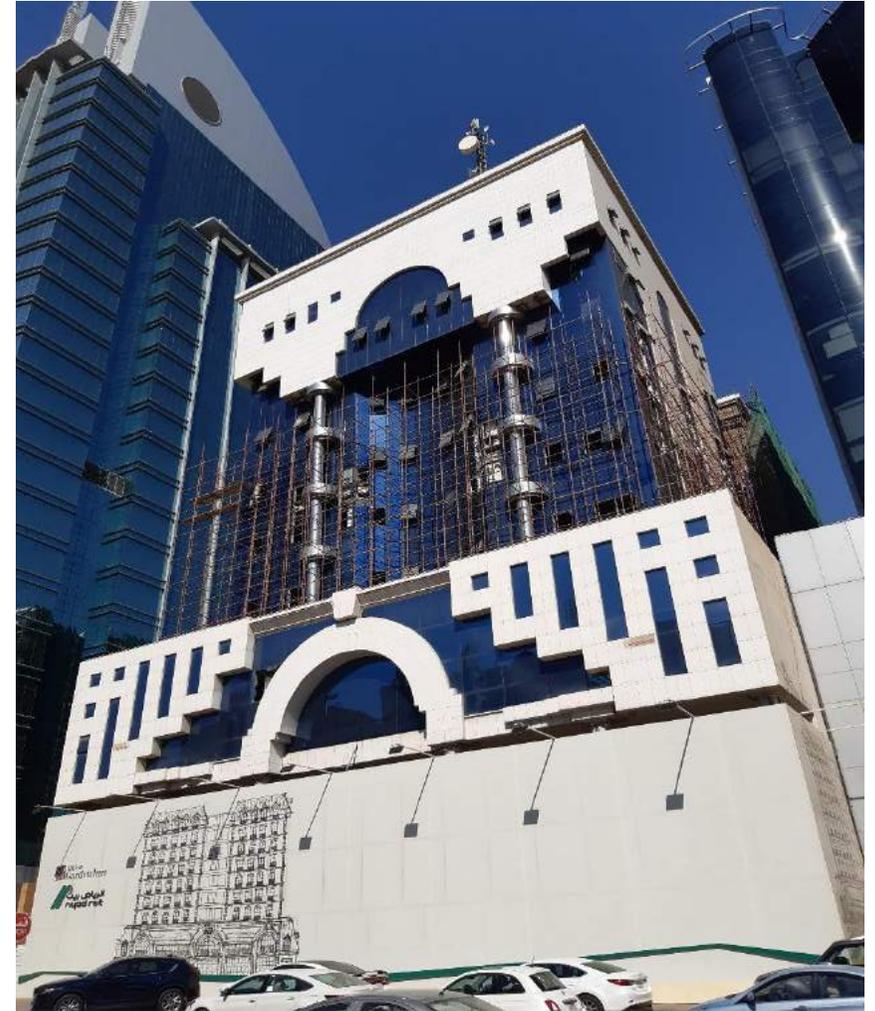
2	القبو	خرسانة	نوع البناء
1	الدور الأرضي	جيد	حالة البناء
1	الميزانين	شاغر	شاغريه المبنى
8	الأدوار المتكررة	-	استخدام المبنى
-	مستوى التشطيب بشكل عام	23 سنة	عمر المبنى حسب رخصة البناء
-	تشطيب الأسقف	10 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	-	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

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



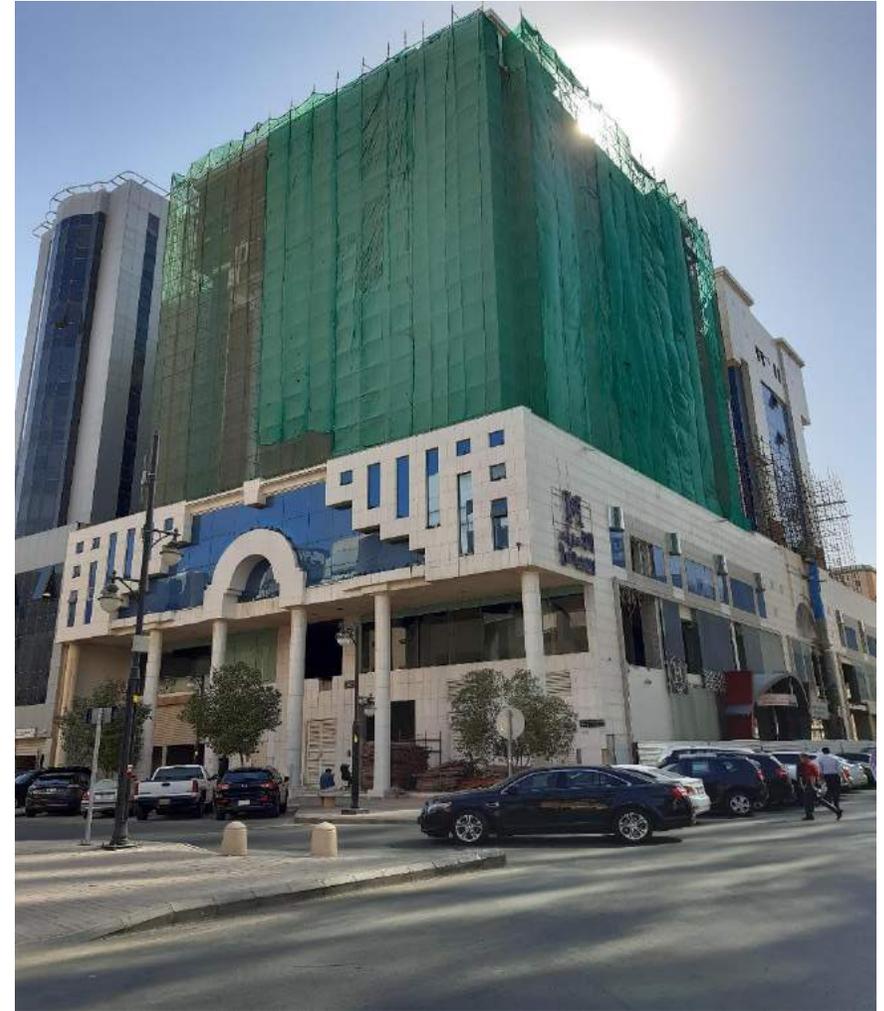
صور العقار





باركود
BARCODE

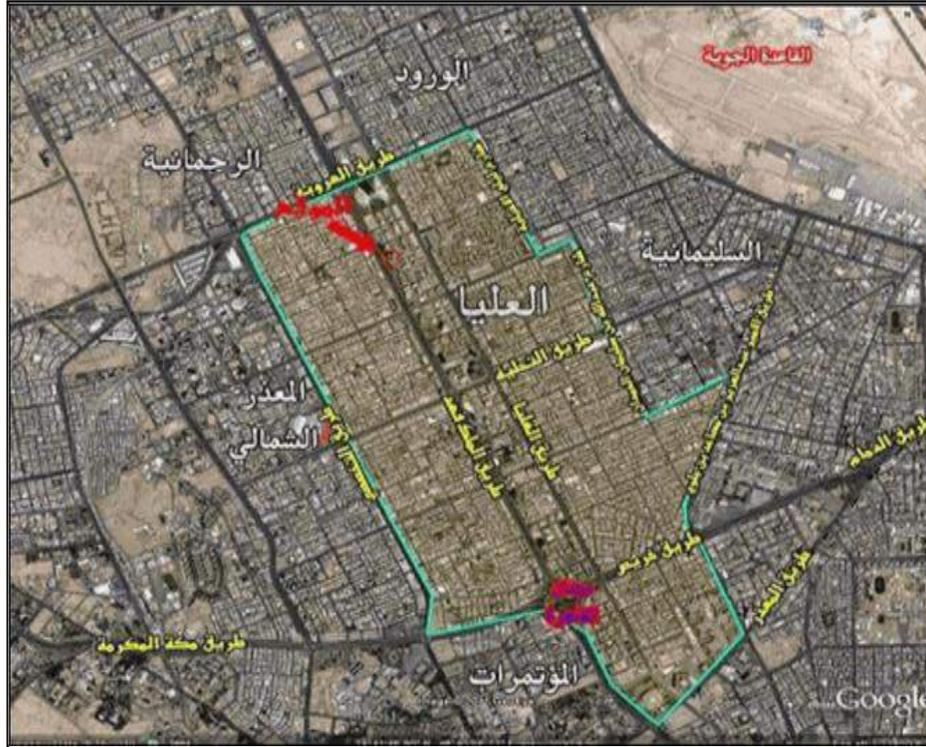
صور العقار



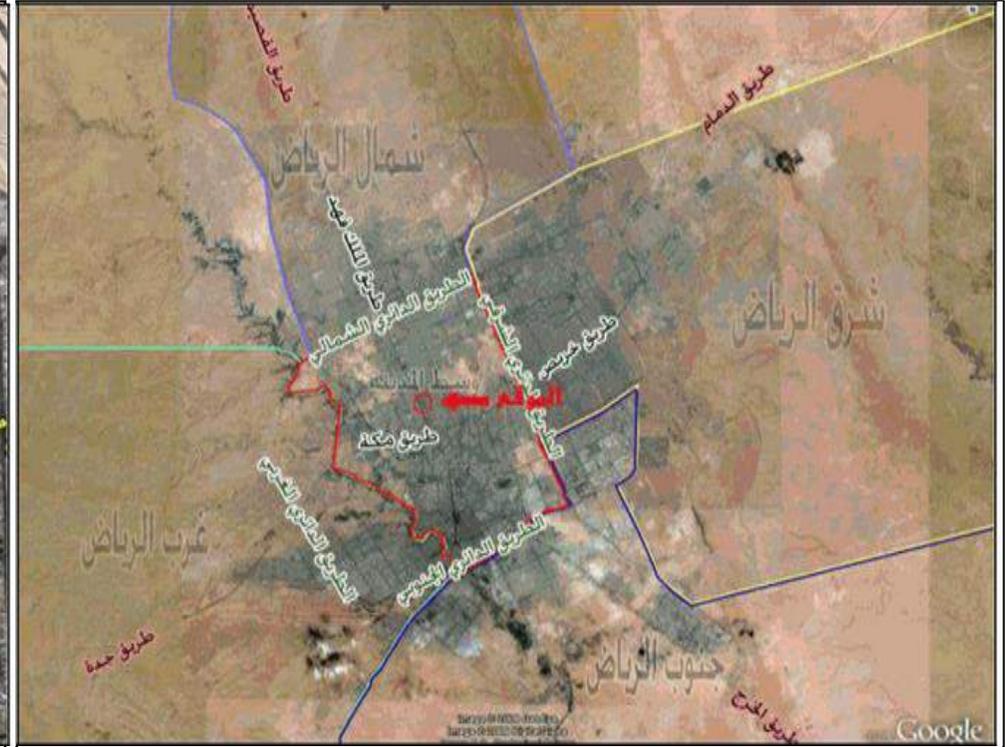


باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



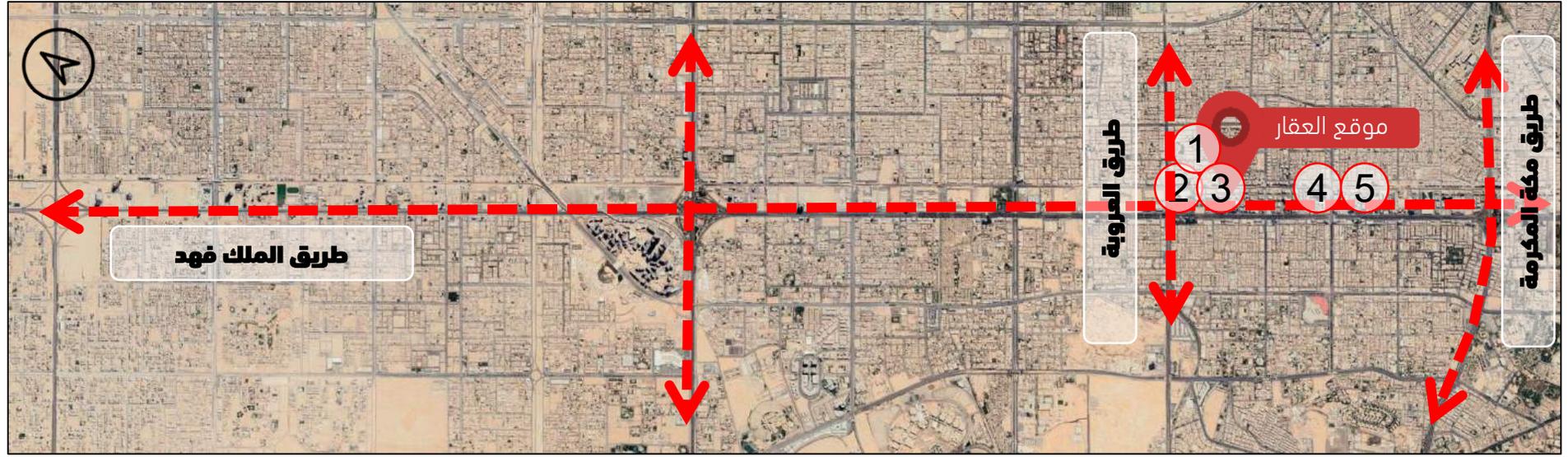
صورة جوية على مستوى الرياض



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	عدد النجوم	القيمة	المساحة م ²	نوع العقار	م
غرفة سوبررور	عرض للإيجار / حد	5	الليلة بـ 2717 ريال	150	فندق فورسيزونز المملكة	1
غرفة ديلوكس	عرض للإيجار / حد	4	الليلة بـ 604 ريال	104	كورتيارد من ماريوت	2
جناح جونيور	عرض للإيجار / حد	4	الليلة بـ 936 ريال	157	كورتيارد من ماريوت	3
غرفة ديلوكس	عرض للإيجار / حد	4	الليلة بـ 504 ريال	63	فندق كابيتال	4
جناح ملكي	عرض للإيجار / حد	4	الليلة بـ 745 ريال	85	فندق كابيتال	5
	مباع عام 2019 م	العائد 8.3 %	ريال 120,000,000	3200	برج مكتبي	6
	مباع عام 2019 م	العائد 8 %	ريال 50,000,000	2000	برج مكتبي	7





تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تمييزه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تمييزه ، وبالرجوع الى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل أن متوسط الاشغال للقطاع الفندقي 60 % وبناء على ذلك تم تقدير

قيمة العقار حسب المعطيات التالية

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- متوسط سعر التأجير الفندقي : متوسط سعر التأجير للغرفة الواحدة هو 400 ريال لليلة .

- عدد الغرف (147 غرفة)

- إجمالي الدخل للفندق (23,608,200 ريال)

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

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

- الإشغال للغرف (30% للسنة الثانية و50% للسنة الثانية و 60% للسنوات اللاحقة)

- نسبة النمو 13 % من السنة الثالثة



تقدير القيمة

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



برج العليا 1

برج العليا 1

6



باركود
BARCODE

سادسا / برج العليا 1

برج العليا 1

6





باركود
BARCODE

برج العليا 1



برج العليا 1

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



برج العليا 1

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	الرياض ، حي الصحافة ، مخطط رقم (1863/أ ب) ، قطعة رقم (1925)
نوع العقار	مبنى مكثبي
مساحة الأرض	2م 2,555,00
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	810806002149
تاريخ الصك	1440/07/12 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2020/10/22 م
تاريخ المعاينة	2020/10/25 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/12/31 م
القيمة النهائية رقماً	68,421,053 ريال
القيمة النهائية كتابةً	ثمانية وستون مليون وأربعمائة وواحد وعشرون ألف وثلاثة وخمسون ريال فقط لا غير
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	68,425,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	ثمانية وستون مليون وأربعمائة وخمسة وعشرون ألف ريال فقط لا غير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التأجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من أجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديدًا المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2021 م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

810806002149

رقم الصك

1440/07/12 هـ

تاريخ الصك

1/10422

رقم رخصة البناء

1438/08/25 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الصحافة

الحي

-

اسم المخطط

1863 / أ ب

رقم المخطط

-

رقم البلوك

1925

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.79846 E46.63261

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

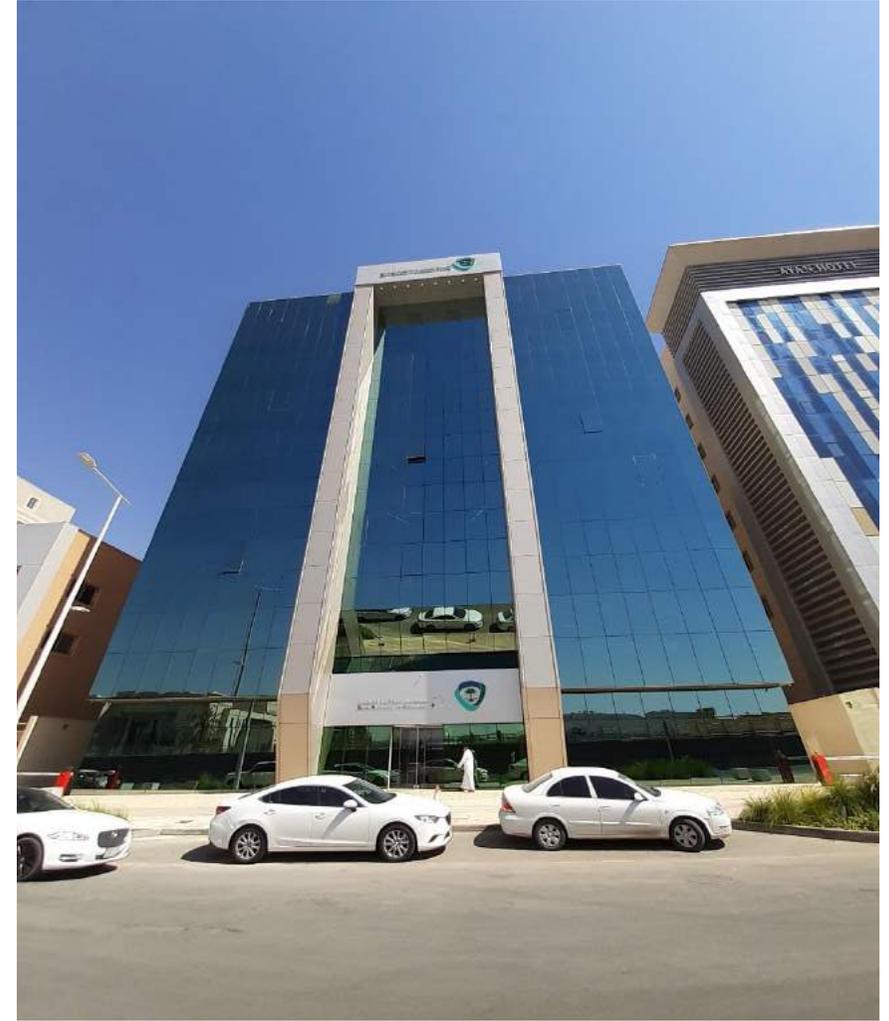
نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

%100



باركود
BARCODE

صور العقار





الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

م	نوع العقار	المساحة م2	إجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	ملاحظات
1	مكتب اداري	60	54,000	900	عرض للإيجار / حد	-
2	مكتب اداري	90	81,000	900	عرض للإيجار / حد	-
3	مكتب اداري	85	72,250	850	عرض للإيجار / حد	-
4	مكتب اداري	85	76,500	900	عرض للإيجار / حد	-
5	مكتب اداري	162	153,900	950	عرض للإيجار / حد	-
6	مكتب اداري	156	156,000	1,000	عرض للإيجار / حد	-
7	برج مكتبي	3200	120,000,000 ريال	العائد 8.3 %	مباع عام 2019 م	
8	برج مكتبي	2000	50,000,000 ريال	العائد 8 %	مباع عام 2019 م	





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسملة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

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

• الشواغر المستديمة :

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

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

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

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

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

ملخص التقييم

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



مركز الازدهار التجاري

7



مركز الازدهار التجاري

7





مركز الازدهار التجاري



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



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (566-569-568) ، الرياض ، حي الازدهار ، مخطط رقم : 1822
نوع العقار	مبنى تجاري مكثبي
مساحة الأرض	2,515.00 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	610121039033 - 210121039034
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	2020/10/22 م
تاريخ المعاينة	2020/10/25 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/12/31 م
القيمة النهائية رقمياً	39,229,644 ريال
القيمة النهائية كتابةً	تسعة وثلاثون مليون ومئتان وتسعة وعشرون ألف وستمائة وأربعة وأربعون ريال فقط لاغير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	39,230,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	تسعة وثلاثون مليون ومئتان وثلاثون ألف ريال فقط لاغير



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكتبي و انخفاض في سعر المتر التأجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليص نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديدًا المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2021 م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

210121039034 - 610121039033

رقم الصك

1437/03/16 هـ

تاريخ الصك

1435/17990

رقم رخصة البناء

1435/10/20 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الازدهار

الحي

-

اسم المخطط

1822

رقم المخطط

82

رقم البلوك

568-569-566

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.77177 E46.71167

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



صور العقار





المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة 2م	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار/ حد	864	649,728	752	معارض	1
-	عرض للإيجار/ حد	1,000	250,000	250	معارض	2
-	عرض للإيجار/ حد	900	288,000	320	معارض	3
-	عرض للإيجار/ حد	650	247,000	380	معارض	4
الدخل / 6,205,327 ريال	عرض للبيع / حد	العائد / 9.5 %	65,000,000	6270	مبنى تجارية مكتبية	5
-	عرض للإيجار/ حد	636	70,000	110	مكتب	6
-	عرض للإيجار/ حد	580	29,000	50	مكتب	7





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل

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

وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :

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

• الشواغر المستديمة :

• تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 5 %

* الدخل الفعال

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

* إجمالي المصروفات

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

* صافي الدخل

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

* نسبة العائد على الاستثمار

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

ملخص التقييم

ريال	3,477,420	الدخل الإجمالي
	5%	نسبة الشواغر
ريال	173,871	قيمة نسبة الشواغر
ريال	3,303,549	الدخل الفعال
ريال	165,177	إجمالي المصروفات
ريال	3,138,371	صافي الدخل
	8 %	معدل الرسمة
	ريال 39,229,644	رقما
	تسعة وثلاثون مليون ومئتان وتسعة وعشرون ألف وستمائة وأربعة وأربعون ريال فقط لاغير	كتابة



المركز المتميز



المركز المتميز

8





باركود
BARCODE

المركز المتميز



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



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (137-138-139-140)، الرياض، حي قرطبة ، مخطط رقم: 2956
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
مساحة الأرض	2م 4,630.00
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	610410033415
تاريخ الصك	1437/04/29
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2020/10/22م
تاريخ المعاينة	2020/10/25م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/12/31 م
القيمة النهائية رقمياً	ريال 58,855,989
القيمة النهائية كتابةً	ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة وخمسة وخمسون ألف وتسعمائة وتسعة وثمانون ريال
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	ريال 58,855,000
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة وخمسة وخمسون ألف ريال



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب على القطاع المكثبي و انخفاض في سعر المتر التّاجيري على مستوى القطاع بشكل عام ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للاثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ أعطت الاهتمام الحكومي بالشراكة بين القطاعين العام والخاص والذي سيؤدي إلى خلق وظائف وتقليل نسبة البطالة وزيادة الطلب على مساحات المكتبية حيث من المتوقع تحسن الطلب على القطاع وتحديدًا المساحات المتوسطة والصغيرة خلال الفترة القادمة من خلال عوامل مختلفة منها : - زيادة الفرص وظيفية للشباب السعودي - دخول شركات جديدة لتنويع مصادر الدخل للمملكة - دعم المنشآت الصغيرة والمتوسطة . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات المكتبية في الرياض في زيادة حيث تم إنجاز 144 الف متر مربع، ومن المنتظر أن يزيد العرض خلال عام 2021 م بعد ما تم إنجاز ما يقارب 660 متر مربع من المساحات المكتبية بعدد من المباني على مستوى مدينة الرياض ومن أبرزها (برج ملاذ - برج الراجحي - برج مجدول - مركز كيان ميفك - برج رافال سكاى جاردن) ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي : - وجود العديد من المباني تحت الإنشاء - التنافس في أسعار التأجير - زيادة في العرض - زيادة في نسب الشواغر - عدم وضوح الرؤية للوضع الاقتصادي في الفترة القادمة - القرب والبعد من المترو . يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

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



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

610410033415

رقم الصك

1437/04/29 هـ

تاريخ الصك

1434/13012

رقم رخصة البناء

1434/06/21 هـ

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة الرياض

المنطقة

الرياض

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي قرطبة

الحي

-

اسم المخطط

2956

رقم المخطط

-

رقم البلوك

137-138-139-140

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N24.78444 E46.74878

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

966 1 4000111



بيانات الارض

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

الحدود والاطوال

الجهة	طول الضلع	الحد	عرض الشارع	اسم الشارع
شمال	70.07 م منكسر	شارع	15 م	-
جنوبا	53 م	شارع	53 م	الامام 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	شاغر	شاغريه المبنى
1	الأدوار المتكررة	تجاري مكتبي	استخدام المبنى
ممتاز	مستوى التشطيب بشكل عام	5 سنوات	عمر المبنى حسب رخصة البناء
جيس مستوى 1	تشطيب الأسقف	3 دور	إجمالي عدد الأدوار
-	تشطيب الأرضيات	سبيلت وحدات + مركزي	نوع التكييف

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



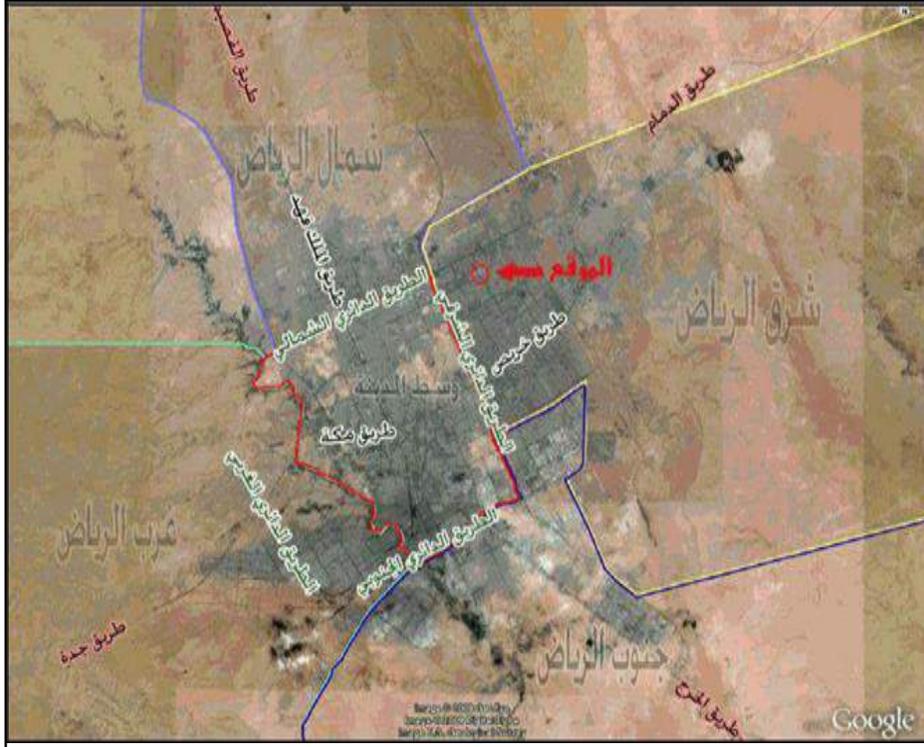
صور العقار



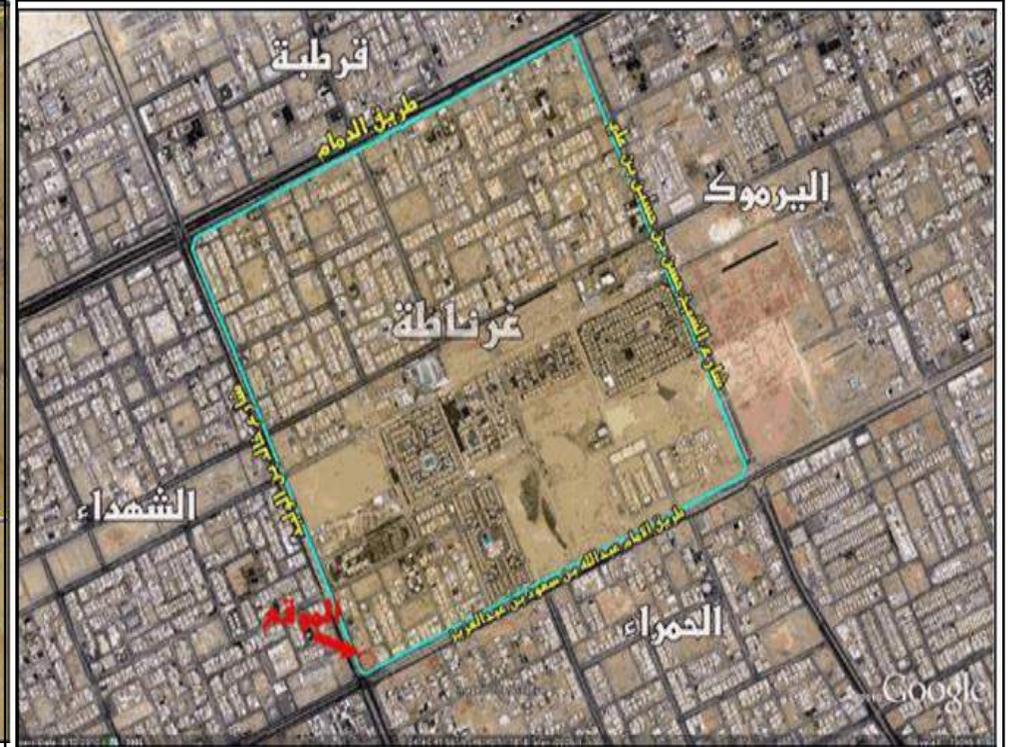


باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الرياض



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة م ²	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار/ حد	600	252,000	420	معارض	1
-	عرض للإيجار/ حد	333	59,940	180	معارض	2
-	عرض للإيجار/ حد	800	500,800	626	معارض	3
-	عرض للإيجار/ حد	588	99,960	170	شقة مكتبية	4
-	عرض للإيجار/ حد	588	88,200	150	شقة مكتبية	5
الدخل / 942,000	عرض للبيع	العائد / 8,97 %	10,500,000	800	مبنى مكتبي تجاري	6
الدخل / 1,100,000	عرض للبيع / العمر 18 سنة	العائد / 7,33 %	15,000,000	1800	مبنى مكتبي تجاري	9





تقدير القيمة

تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

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

- المساحة التأجيرية للمعارض (3,442.91 م) وللمكاتب (2,786.54 م)
- إجمالي الدخل (5,005,379 ريال)
- تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار بـ 5 %
- الإشغال (66 % للسنة الأولى حسب البيانات الواردة من العميل & 90 % للسنة الثانية & 95 % للسنوات اللاحقة)
- معدل النمو 2 % من السنة الثانية



تقدير القيمة

		معدل الخصم				معدل الرسملة
		% 8				% 8
--	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	4,889,729	4,793,852	4,699,855	4,365,190	3,138,372	صافي التدفقات النقدية
61,121,611	--					القيمة الاخيرة
41,623,817	3,329,905	3,523,481	3,731,685	3,740,968	2,906,132	القيمة الحالية للدفعات
58,855,989						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
ريال 58,855,989						رقما
ثمانية وخمسون مليون وثمانمائة وخمسة وخمسون ألف وتسعمائة وتسعة وثمانون ريال						كتابة



العقارات الواقعة في المنطقة الشرقية



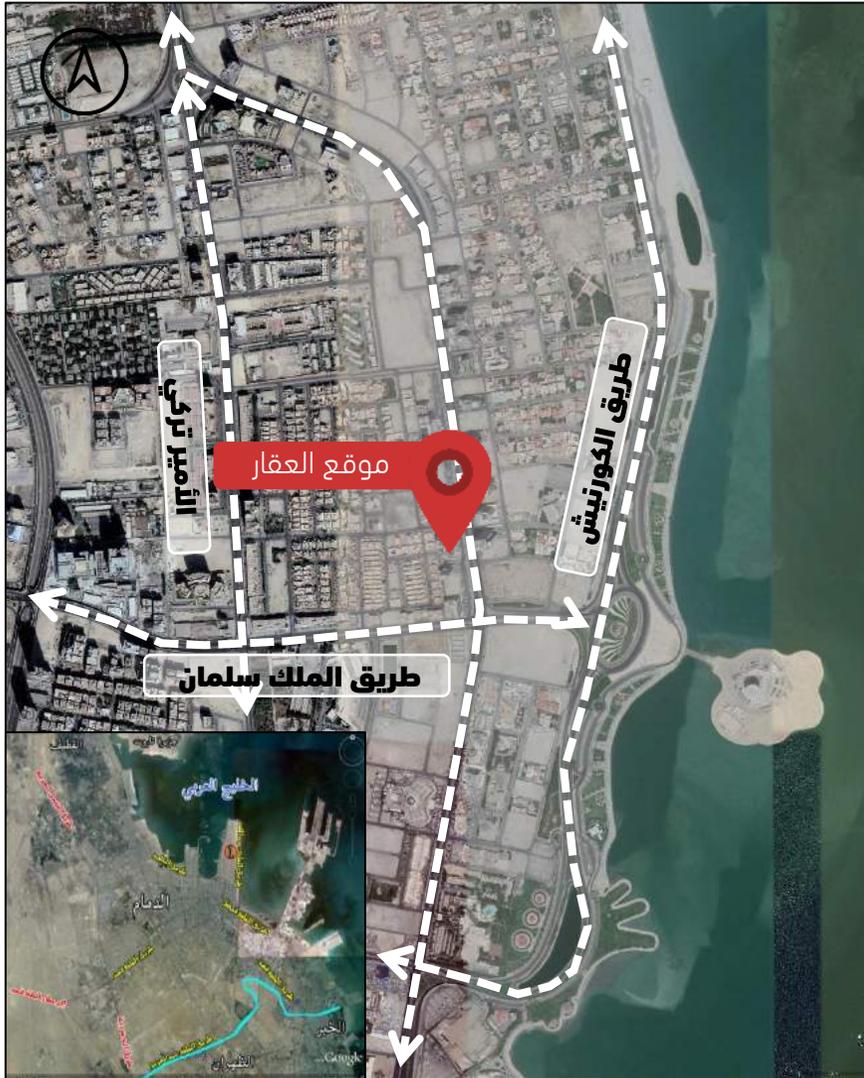
فندق أسكوت كورنيش الخبر

1





فندق أسكوت كورنيش الخبر



فندق أسكوت كورنيش الخبر

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



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

شركة الرياض للدخل العقاري	صاحب الطلب (العميل)
شركة الرياض للدخل العقاري	المستفيد (مستخدم التقرير)
تقييم دوري للصندوق العقاري	الغرض من التقييم
قطعة رقم (281-282) ، الخبر ، حي اليرموك ، مخطط رقم : 2/78	عنوان العقار
برج	نوع العقار
2,784.00 م	مساحة الأرض
شركة شاطئ الخبر (مملوكة بالكامل لشركة الرياض للدخل العقاري)	اسم المالك
330810009411	رقم الصك
1439/01/08	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية
القيمة السوقية	أساس القيمة
معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020	معايير التقييم
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة	أسلوب التقييم
2020/10/22 م	تاريخ التعميد
2020/10/25 م	تاريخ المعاينة
2020/12/31 م	تاريخ نفاذ القيمة
ريال 228,297,096	القيمة النهائية رقماً
مئتان وثمانية وعشرون مليون ومئتان وسبعة وتسعون ألف وستة وتسعون ريال	القيمة النهائية كتابةً
ريال 228,297,000	القيمة النهائية رقماً بعد التقريب
مئتان وثمانية وعشرون مليون ومئتان وسبعة وتسعون ألف ريال	القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر و حالة عدم اليقين في السوق ، كما ان استراتيجية المملكة في رؤية 2030 نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث عمل فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي لها . أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد منتج راديسون بلو أضاف للسوق ١٣٦ غرفة بعد دخوله السوق بنهاية العام 2019 ولا تزال عدد من المشاريع الفندقية تحت الإنشاء والتي قد يتأخر الانتهاء منها أكثر مما هو معلن ومخطط له ومن بين أبرزها فندق بارك ان باي راديسون وفندق سينترو من روتانا وفندق هيلتون جاردن ان وفندق سويس بيل حيث ستضيف ٧0٠ غرفة تقريبا .



بيانات العقار

بيانات العقار

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



باركود
BARCODE

بيانات الأرض



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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

100 %

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE

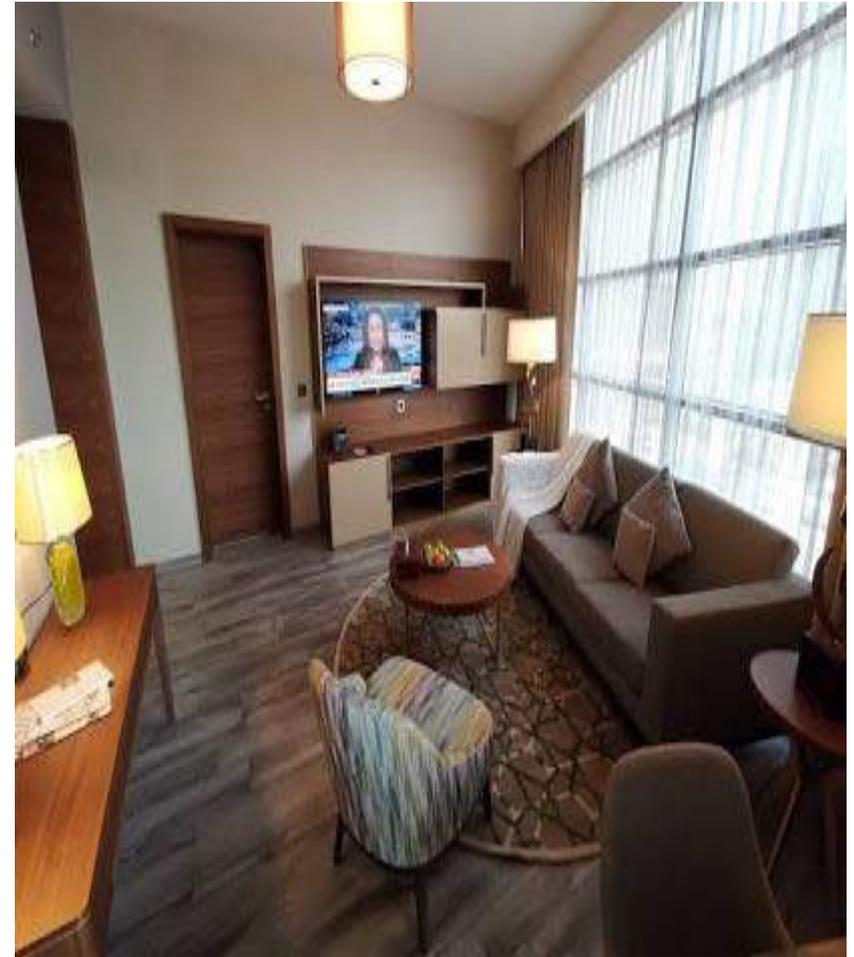
صور العقار





باركود
BARCODE

صور العقار





الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى الاحياء



صورة جوية على مستوى المدينة



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	عدد النجوم	قيمة الليلة	المساحة م ²	نوع العقار	م
ديلوكس كينغ	عرض للإيجار / حد	5	630	40	فندق موفنبيك الخبر	1
+ اطلالة على البحر	عرض للإيجار / حد	5	730	40	فندق موفنبيك الخبر	2
كينغ قياسية	عرض للإيجار / حد	4	360	30	فندق ميركيور الخبر	3
جناح جونيور	عرض للإيجار / حد	4	570	60	فندق ميركيور الخبر	4
جناح تنفيذي	عرض للإيجار / حد	4	700	66	فندق ميركيور الخبر	5
كينغ قياسية	عرض للإيجار / حد	4	430	21	هوليدي ان كورنيش الخبر	6
كينغ قياسية	عرض للإيجار / حد	4	320	21	هوليدي ان كورنيش الخبر	7





تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

تم إجراء مسح ميداني لأسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تمييزه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الإستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تمييزه ، وبالرجوع الى قواعد بيانات باركود كانت نتائج التحليل أن متوسط الاشغال للقطاع الفندقي 60 % .

قيمة العقار حسب المعطيات التالية

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- متوسط سعر التأجير الفندقي : متوسط سعر التأجير للغرفة الواحدة هو 570 ريال لليلة .
- المساحة التأجيرية للمعارض والمكاتب (200 م) عدد الغرف (172 غرفة)
- إجمالي الدخل للفندق (39,363,060 ريال) & إجمالي الدخل للمعارض (313,500 ريال)
- تم تقدير إجمالي المصاريف حسب ماهو سائد في السوق للعقارات المشابهة لخصائص العقار للفنادق بنسبة 30 % وللمكاتب والمعارض بنسبة 5 %
- الإشغال للغرف (37 % للسنة الأولى و 50 % للسنة الثانية و 60 % للسنوات اللاحقة) الإشغال للمعارض بـ (100%)
- نسبة النمو 5 % من السنة الثالثة



تقدير القيمة

		معدل الخصم				معدل الرسملة
		%8.50				% 8
	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	19,451,918	18,540,565	17,672,609	14,090,571	10,508,533	صافي التدفقات النقدية
243,148,975						القيمة الاخيرة
165,584,451	13,246,756.16	13,627,315.28	14,032,051.55	12,075,619.35	9,730,901.56	القيمة الحالية للدفعات
228,297,096						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
ريال 228,297,096						رقما
مئتان وثمانية وعشرون مليون ومئتان وسبعة وتسعون ألف وستة وتسعون ريال						كتابة



أبراج أنسام الشاطئ



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



أبراج أنسام الشاطئ

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

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 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	230114004659
تاريخ الصك	1437/05/12
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة الرسملة المباشرة
تاريخ التعميد	2020/10/22 م
تاريخ المعاينة	2020/10/25 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/12/31 م
القيمة النهائية رقماً	83,157,389 ريال
القيمة النهائية كتابةً	ثلاثة وثمانون مليون ومائة وسبعة وخمسون ألف وثلاثمائة وتسعة وثمانون فقط
القيمة النهائية رقماً بعد التقريب	83,160,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	ثلاثة وثمانون مليون ومائة و ستون ألف فقط



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

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

العرض والطلب والمخاطر :

لم يشهد القطاع المكتبي نمو في الفترة الماضية بسبب ضعف الطلب من قبل المستثمرين بالإضافة الوضع السوق الحالية في ظل تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) لذلك فضل بعض المالك الإحجام عن ضخ المزيد من رؤوس الأموال في المشروعات لحين تحسن أوضاع السوق ، وعليه نجد أن الفترة الأخيرة شهدت تراجع في الاتجاه العام للقطاع من ناحية الإشغال ومتوسط سعر التأجير. أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن المساحات الإدارية في الدمام زادت في الفترة السابقة حيث تم إنجاز ما يقارب من 119 ألف متر مربع من إجمالي المساحات التأجيرية ، مما زاد من المساحات التأجيرية القابلة للتأجير بحوالي 870 ألف متر مربع ، ويتوقع أن يصل إجمالي المساحات القابلة للتأجير بنهاية عام 2020م إلى أكثر من 90 ألف متر مربع في حال إنجاز المشروعات الجاري تنفيذها وفق الجدول الزمني المقرر. وبالنظر للعرض والطلب للقطاع السكني في المنطقة الشرقية حيث يعاني القطاع من عدم كفاية العرض ولا يزال سوق عاجزاً عن توفير الوحدات السكنية المطلوبة. ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1- مخاطر فسخ العقود

2 - مخاطر انخفاض الدخل



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري سكني مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

230114004659

رقم الصك

1437/05/12

تاريخ الصك

2/1432/01826

رقم رخصة البناء

1432/04/30

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

المنطقة الشرقية

المنطقة

الدمام

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الشاطئ

الحي

-

اسم المخطط

337 / 1

رقم المخطط

47

رقم البلوك

577-578-579-580

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N26.46999 E50.12417

إحداثيات الموقع



باركود
BARCODE

بيانات الأرض



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

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

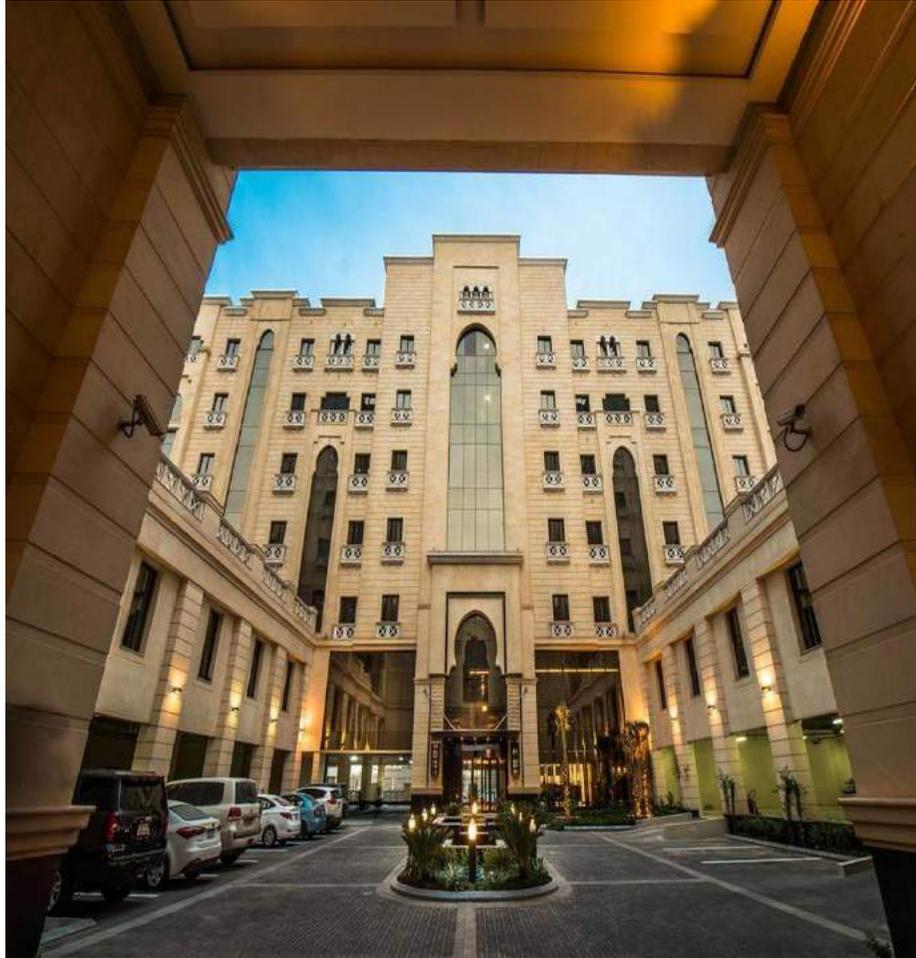
أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

%100



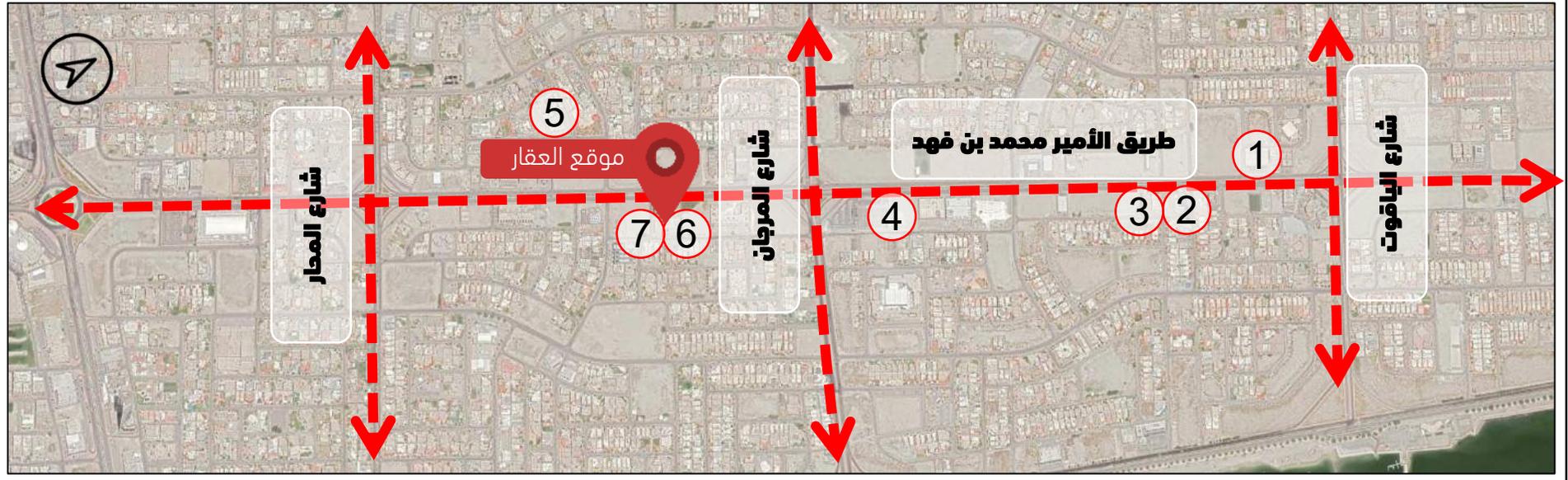
صور العقار





المسح الميداني

م	نوع العقار	المساحة م ²	إجمالي القيمة	سعر المتر	نوع العرض	ملاحظات
1	معارض	100	60,000	600	عرض للإيجار / حد	-
2	معارض	232	140,000	603	عرض للإيجار / حد	-
3	معارض	300	150,000	500	عرض للإيجار / حد	-
4	معارض	288	140,000	486	عرض للإيجار / حد	-
5	مجمع تجاري سكني مكتبي	2058	9,500,000 ريال	العائد / 8.94 %	عرض للبيع / حد	الدخل المتوقع / 850,000 ريال
6	شقة فندقية	121	الليلة بـ 800 ريال	-	عرض للإيجار / حد	-
7	شقة فندقية	125	الليلة بـ 750 ريال	-	عرض للإيجار / حد	-





تقدير القيمة

القيمة بطريقة رسمة الدخل

بعد إجراء مسح ميداني الاسعار السوق الحالية لتوجه أسعار الإيجارات للعقارات الواقعة في منطقة العقار المراد تثمينه ومعرفة متوسط نسبة العائد على الاستثمار ونسبة الشواغر في المنطقة وتحليل البيانات المالية للعقار المراد تثمينه.
وبناء على ذلك تم التوصل إلى أن قيمة العقار هي :
هو الدخل الإجمالي الناتج من تأجير العقار بافتراض نسبة إشغال 100% حيث تم اعتماد الدخل حسب تقدير المقيّم حسب الاسعار السائدة في السوق
• الشواغر المستديمة :
تم افتراض شاغر مستديم في العقار بنسبة : 11 % حيث أن نسبة الشواغر الحالية للعقار 28 %
* الدخل الفعال
الدخل الفعال هو الدخل الاجمالي الناتج بعد خصم قيمة الشواغر المستديمة في العقار وحسب نسبة الشواغر اعلاه يصبح الدخل الفعال بقيمة : 7,440,398 ريال
* إجمالي المصروفات
تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف بافتراض تحمل بعض المستأجرين للمصاريف والبعض يتحملها المالك وبذلك تم تقدير إجمالي قيمة المصاريف : 372,019 ريال
* صافي الدخل
بناءً على المعلومات اعلاه نفهم أن صافي الدخل الحالي الناتج عن العقار في تاريخ التقييم هو : 7,068,378 ريال
* نسبة العائد على الاستثمار
اعتمدنا العائد على الاستثمار والذي نعتقد أنه يتناسب مع العقار بوضعه الحالي حيث تم تقديره بنسبة : 8.5 %

ملخص التقييم

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



العقارات الواقعة في مدينة جدة



باركود
BARCODE

العقارات الواقعة في مدينة جدة



مجمع أمنية التجاري

1

فندق أسكوت الترفيهية

2



مجمع أمنية التجاري

1



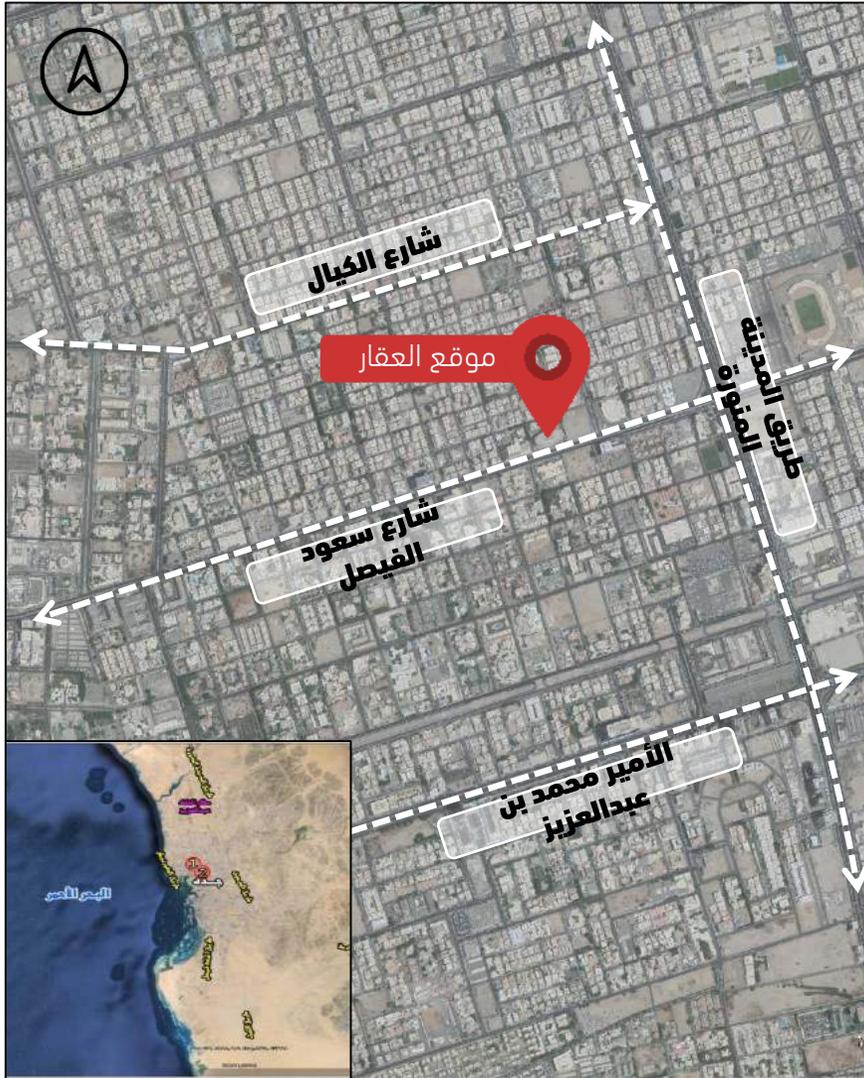
مجمع أمنية التجاري

1





مجمع أمنية التجاري



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



الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	جدة ، حي الروضة ، مخطط رقم (بدون) ، قطعة رقم : 2/1
نوع العقار	مبنى تجاري سكني مكثبي
مساحة الأرض	10,000.00 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	720208026201
تاريخ الصك	1439/10/12
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2020/10/22 م
تاريخ المعاينة	2020/10/25 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/12/31 م
القيمة النهائية رقمياً	162,581,152 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة واثنان وستون مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائة واثنان وخمسون ريال فقط
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	162,590,000 ريال
القيمة النهائية كتابةً بعد التقريب	مائة واثنان وستون مليون وخمسمائة وتسعون ألف ريال فقط



الافتراضات والافتراضات الخاصة:

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

1. - الصيانة الدورية والتشغيل بحالة فعالة للحفاظ على الدخل

العرض والطلب والمخاطر :

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

1. - مخاطر عدم تجديد العقود.

2. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الاشغال.



بيانات العقار

بيانات العقار

مبنى تجاري سكني مكتبي

نوع العقار

بيانات الملكية

شركة الرياض للدخل العقاري

اسم المالك

1010439003

رقم هوية المالك

720208026201

رقم الصك

1439/10/12

تاريخ الصك

483

رقم رخصة البناء

1429/02/19

تاريخ رخصة البناء

-

رقم محضر التجزئة

-

تاريخ محضر التجزئة

-

رقم قرار ذرعة

--

رقم القرار المساحي

موقع العقار

المملكة العربية السعودية

الدولة

منطقة مكة المكرمة

المنطقة

جدة

المدينة

داخل النطاق

الموقع العام

حي الروضة

الحي

-

اسم المخطط

-

رقم المخطط

-

رقم البلوك

2/1

رقم القطعة

-

رقم الوحدة

N21.56337 E39.16532

إحداثيات الموقع

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

ملاحظات



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

%100

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات



باركود
BARCODE

صور العقار





باركود
BARCODE

الصور الفضائية



صورة جوية على مستوى مدينة جدة



صورة جوية على مستوى الاحياء



باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	المساحة م ²	نوع العقار	م
-	عرض للإيجار / حد	1,200	216,000	180	معارض	1
-	عرض للإيجار / حد	1,300	130,000	100	معارض	2
-	عرض للإيجار / حد	1,400	91,000	65	معارض	3
-	عرض للإيجار / حد	700	175,000	250	مكتب اداري	4
-	عرض للإيجار / حد	700	280,000	400	مكتب اداري	5
-	عرض للإيجار / حد	600	390,000	650	مكتب اداري	6





تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

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

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

- المساحة التأجيرية للمعارض (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)



تقدير القيمة

	معدل الخصم					معدل الرسملة
	%8					%8
	2024	2023	2022	2021	2020	تاريخ الدفعات
القيمة الاخيرة	5	4	3	2	1	الفترة
--	13,047,278	13,047,278	13,047,278	12,721,096	12,721,096	صافي التدفقات النقدية
163,090,975	--					القيمة الاخيرة
111,064,953	8,885,196	9,589,749	10,359,538	10,901,979	11,779,734	القيمة الحالية للدفعات
162,581,152						القيمة النهائية
إجمالي قيمة العقار						
ريال 162,581,152						رقما
مائة واثنان وستون مليون وخمسمائة وواحد وثمانون ألف ومائة واثنان وخمسون ريال فقط						كتابة



فندق أسكوت التحلية

2



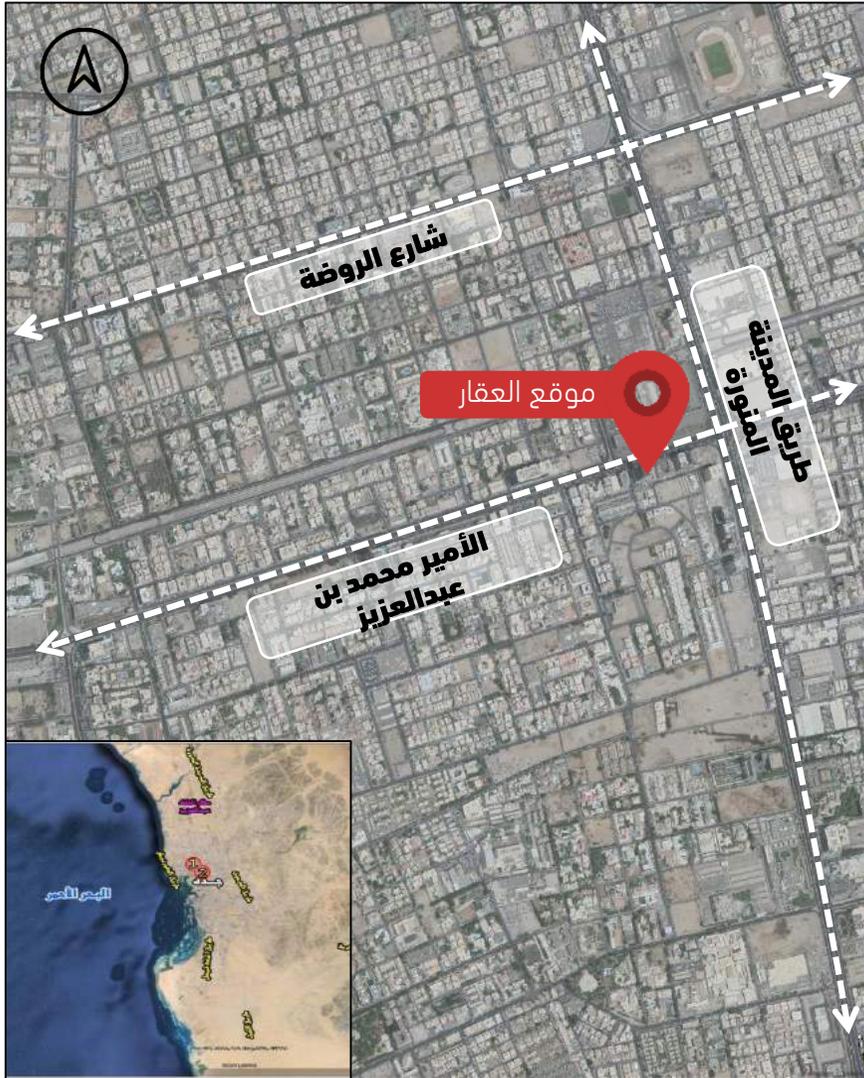
فندق أسكوت التحلية

2





فندق أسكوت التحلية



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



فندق أسكوت التحلية

الملخص التنفيذي

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

ملخص التقرير

صاحب الطلب (العميل)	شركة الرياض للدخل العقاري
المستفيد (مستخدم التقرير)	شركة الرياض للدخل العقاري
الغرض من التقييم	تقييم دوري للصندوق العقاري
عنوان العقار	قطعة رقم (15-16-18) ، جدة ، حي الأندلس ، مخطط رقم : 196 / ب
نوع العقار	فندق
مساحة الأرض	2,025.00 م ²
اسم المالك	شركة الرياض للدخل العقاري
رقم الصك	320226008758
تاريخ الصك	1437/12/03
نوع الملكية	ملكية مطلقة
أساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية (IVS) ترجمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) - 2020
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
تاريخ التعميد	2020/10/22 م
تاريخ المعاينة	2020/10/25 م
تاريخ نفاذ القيمة	2020/12/31 م
القيمة النهائية رقمياً	134,359,344 ريال
القيمة النهائية كتابةً	مائة وأربعة وثلاثون مليون وثلاثمائة وتسعة وخمسون ألف وثلاثمائة وأربعة وأربعون ريال فقط لاغير
القيمة النهائية رقمياً بعد التقريب	134,360,000 ريال
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 مشاركون معتاد في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم " وفي مهمة التقييم هذه تم افتراض التالي :

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

العرض والطلب والمخاطر :

بسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) ادت القيود المفروضة على الحركة و القيود التجارية الى انخفاض الطلب لقطاع السياحة والترفيه بسبب نتيجة للقيود المفروضة على السفر و حالة عدم اليقين التي تسيطر على موسم الحج ونجد أن المملكة العربية السعودية انها تعمل بقوة من اجل التصدي للآثار السلبية لفيروس كورونا على الاقتصاد بتقديم مبادرات و حوافز مالية لدعم الاقتصاد الوطني كما ان استراتيجية المملكة في رؤية ٢٠٣٠ نجد اهتمام لتعزيز قطاع السياحة والترفيه حيث عمل فعاليات الترفيه المنظمة من قبل الهيئة العامة للترفيه والأثر الإيجابي لها بعد زيادة رحلات قطار الحرمين وافتتاح مطار الملك عبدالعزيز الجديد. أما عن زيادة حجم المعروض في القطاع نجد أن افتتاح وتطوير عدد من الفنادق خلال الفترة الماضية مثل (فندق الغاليريا الواقع على شارع التحلية أضاف للسوق 445 غرفة ، وفندق سنترال السلامة من روتانا بعدد 189 غرفة ، سلسبيل باي ورويوك بعدد 144 غرفة ، و فندق وشقق راديسون بلو الكورنيش بعدد 100 غرفة ، و فندق وشقق موفنبيك التحلية بعدد 164 غرفة) ، كما يوجد فندقين قديمين هما فندق صن ست وفندق ماريوت اللذين يشهدان عمليات إعادة تطوير مع توسعة والمتوقع إعادة افتتاحه في نهاية عام 2021م ، ومن المتوقع اكتمال ما يقارب 6400 غرفة بحلول عام 2022، والتي تُضاف إلى العدد القائم حالياً والمقدر بـ13.760 ألف غرفة. ومن المخاطر التي يمكن أن تؤثر على العقار التالي :

1. - مخاطر انخفاض الدخل عند تغير نسب الاشغال



بيانات العقار

بيانات العقار

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



باركود
BARCODE



بيانات الأرض

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

الحدود والاطوال

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



بيانات المبنى والتشطيبات

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

أعمال البناء والتشطيبات المتبقية

نسبة إنجاز البناء والتشطيبات

100%



صور العقار

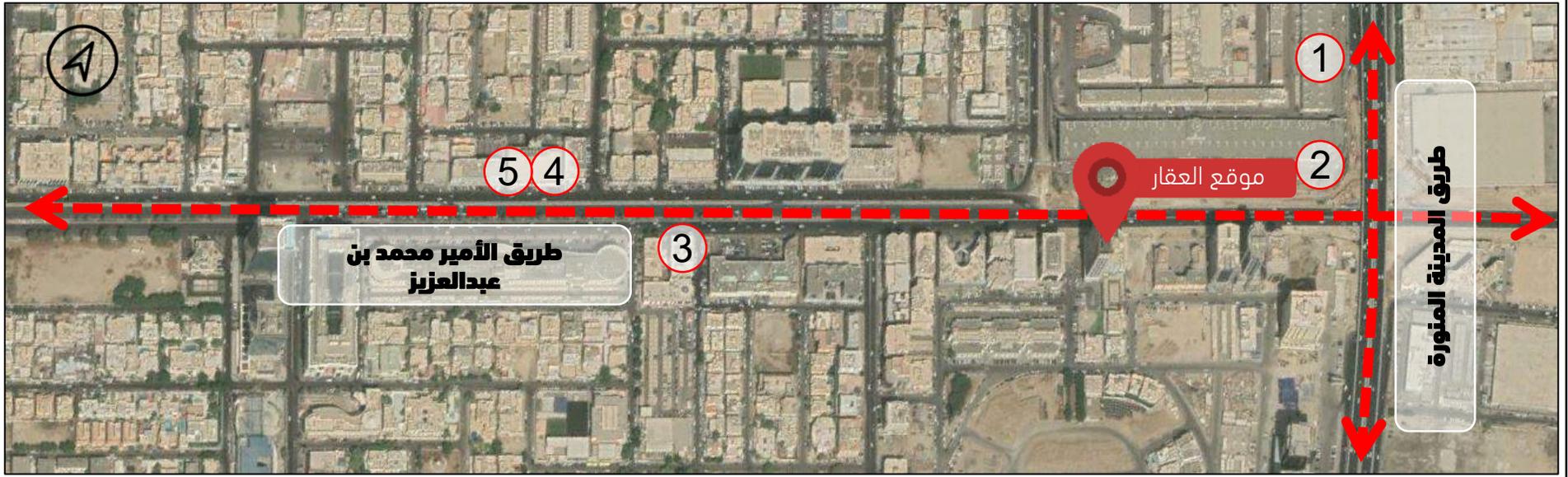




باركود
BARCODE

المسح الميداني

ملاحظات	نوع العرض	سعر المتر	إجمالي القيمة	مساحة الدرض	نوع العقار	م
6 معارض 2م300م	عرض للإيجار / حد	1,000	1,800,000	1800	معارض تجاري (صالات)	1
-	عرض للإيجار / حد	1,500	450,000	300	معارض تجاري (صالات)	2
-	عرض للإيجار / حد	1,700	312,800	184	معارض تجاري (صالات)	3
-	عرض للإيجار / حد	2,000	200,000	100	معارض تجاري (صالات)	4
-	عرض للإيجار / حد	2,000	210,000	110	معارض تجاري (صالات)	5





تقدير القيمة بطريقة التدفقات النقدية المخصومة DCF

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

وبناء على ذلك تم تقدير قيمة العقار حسب المعطيات :

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



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



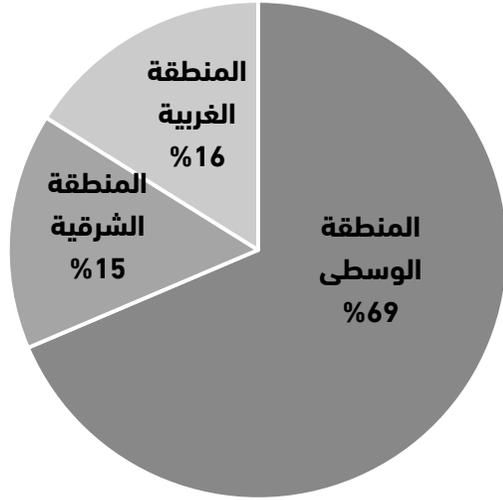
مؤشرات الصندوق



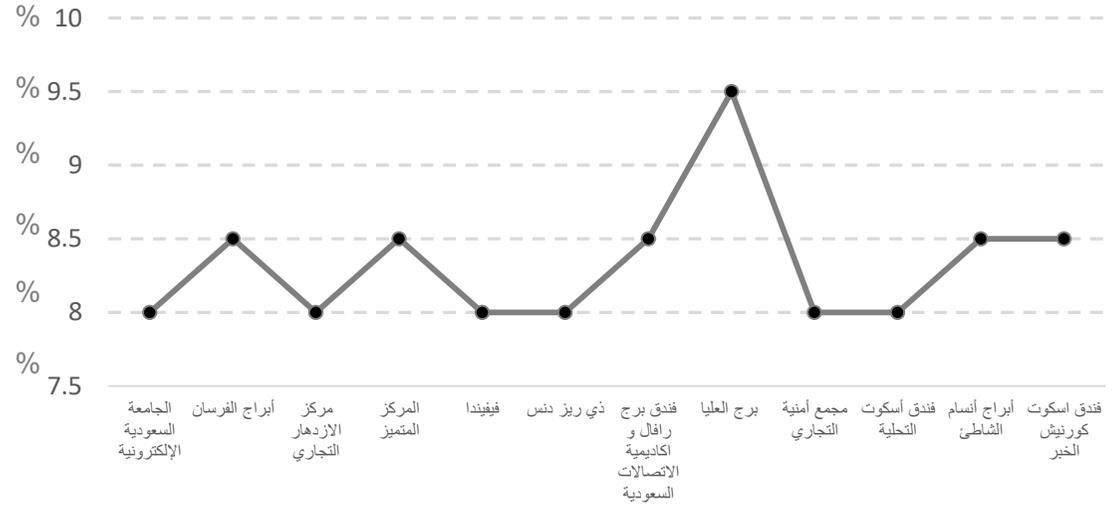
مؤشرات الصندوق

* العقار	القيمة	إجمالي الدخل
1 ذي ريز دنس	148,600,000	12,900,000
2 فيفيدا	43,750,000	3,500,000
3 فندق برج رافال وأكاديمية الاتصالات السعودية	693,310,000	146,009,151
4 الجامعة السعودية الإلكترونية	142,500,000	11,400,000
5 أبراج الفرسان	83,460,000	23,608,200
6 برج العليا 1	68,425,000	6,500,000
7 مركز الازدهار التجاري	39,230,000	3,477,420
8 المركز المتميز	58,855,000	5,005,378
9 فندق أسكوت كورنيش الخبر	228,297,000	39,693,060
10 أبراج أنسام الشاطئ	83,160,000	8,359,998
11 مجمع أمنية التجاري	162,590,000	13,407,278
12 فندق أسكوت التحلية	134,360,000	10,800,000

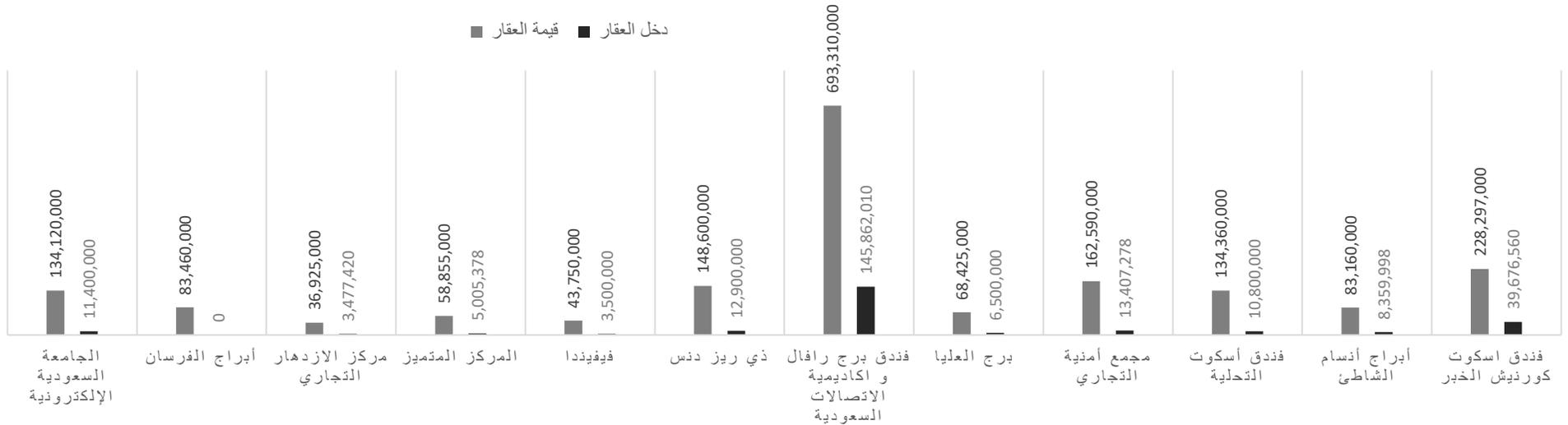
قيمة العقارات حسب المناطق



معدل نسبة العائد على الاستثمار



■ قيمة العقار ■ دخل العقار





الخاتمة

في نهاية التقرير نود أن نؤكد لكم أن :

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

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

الرياض :

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان
جدة :

شارع الأمير سلطان شمال دوار التاريخ
المنطقة الشرقية :

الخبر - شارع الأمير فيصل بن فهد (شارع البيبسي)

Info@barcode-sa.com

www.barcode-sa.com

الرقم الموحد :

920005564

نهاية التقرير .