



شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

تقرير تقييم عقاري

مجمع اجزالا السكني

مدينة الخبر

المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة / مشاركة المالية

2021-06-30 م



نستنبط القيمة الدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

حقوق شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري – 2021

التقرير يعود إلى شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس قيمة المنفعة الخاصة في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان "التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظرا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلا عند تغير الظروف الحالية

الفهرس العام

5	..... الملخص التنفيذي	1
7	..... المقدمة العامة	2
8	..... تسوية شروط التعاقد مع العميل	3
9	..... الافتراضات والشروط العامة	4
9	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
9	..... أساس ومعيار القيمة	6
10	..... الإطار العام للتقييم	7
10	..... مصدر المعلومات	8
10	..... الهدف العام للتقييم	9
10	..... ملخص تقرير التقييم	10
11	..... الوصف القانوني للمستندات	11
11	..... حقوق الغير في العقار	12
11	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
12	..... تحليل أعمال التقييم	14
15	..... القيمة السوقية Market Value	15
28	..... حركة المرور في محيط العقار	16
29	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
30	..... الصور الفتوغرافية	18
37	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
40	..... فريق العمل	20

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM- Ajzala -004	رقم الملف
2021/06/28 ميلادي	تاريخ التقييم
2021/06/30 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
42	عدد الصفحات
شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
1447/05/20 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار	الفرع
11585 الرياض 62244	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحي
شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
ياسر علي ناصر	المقيم الميداني
1220001225	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرة التقييم المطبقة
166,278,058 ريال سعودي	القيمة السوقية - رس

وصف العقار									
عقار مجمع اجزالا الأول وهو عبارة عن مجمع سكني مغلقة مكون 101 فيلا وينمطين مختلفين في التصميم والمساحة حيث أن النمط الأول من الفلل مبني بمساحة 220 م ² للفيلا الواحدة وعددها 36 فيلا، والنمط الثاني مبني بمساحة 210 م ² للفيلا الواحدة وعددها 65 فيلا وجميع الفلل تتكون من دورين بثلاث غرف نوم.									
الموقع - المدينة									
حي قرطبة - الخبر									
أقرب طريق / شارع / معلم									
طريق الملك سعود (القشلة) - طريق الأمير سلطان - طريق الملك فهد - أرامكو السعودية - الظهران مول - الحرس الوطني - جامعة البترول والمعادن - جامعة الملك فهد - جامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل									
الخدمات العامة									
طبرغرافية الأرض									
كهرباء | طريق - شارع | إنارة | صرف صحي | مياه | هاتف | فايبر | مستشفى خاص | مجمع تجاري | أبراج تجارية									
مستوية Leveled									
الموقع العام مميز قريب من جميع المرافق الحيوية في الخبر - مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - تكييف مركزي Package units - مؤثث بالكامل - حراسة أمنية - قاعة متعددة الاستخدامات - ملاعب - حمام سباحة - نادي صحي - نادي رياضي - حضنة أطفال - مركز تجاري أسواق المزرعة - حضنة أطفال									
تصنيف الأرض									
نظام البناء									
نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي									
رقم القطعة									
رقم المخطط									
مساحة الأرض - م ² حسب الصك									
رقم الصك									
تاريخ الصك									
مسطحات البناء - م ² حسب رخصة البناء									
رقم رخصة البناء									
تاريخ الرخصة									
مكونات العقار									
101 فيلا									
شارع عرض 30 م بطول 81.96 م					شمال				
شارع عرض 30 م بطول 140.3 م					جنوب				
قطعة رقم 25/24 بطول 130 م					شرق				
شارع الملك سعود عرض 60 م بطول 139.57 م					غرب				
عمر العقار									
16.5 سنة حسب رخصة البناء									
الغرض من التقييم									
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الريت									
عملة التقييم									
ريال سعودي									
المستخدمون الآخرون									
لا يوجد									

2-المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية لعقار تابع لصندوق مشاركة ريت (Musharaka REIT Fund)

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

المحترمين

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مجمع اجزالا الأول - (مدينة الخبر) - حي قرطبة - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم. وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بفرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين العقاري فيما يخص صناديق الريت.

القيمة السوقية للعقار	
166,278,058	القيمة السوقية - ر. س
مائة و ستة و ستون مليون و مائتان و ثمانية و سبعون ألف و ثمانية و خمسون ريال سعودي	

3-تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب الصك
الوصول إلى القيمة السوقية لتقييم صناديق الريت	الغرض من التقييم
تقييم عقار مجمع اجزالا الأول لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام	الاستنتاجات العامة
السوق العقاري - شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات وإيجارات السوق والمسح الميداني	طبيعة ومصدر المعلومات

4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة السوقية لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

5-موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على أرض الواقع. يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي (buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

6-أساس ومعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على القيمة السوقية للعقار على أساس القيمة والهدف العام للتقييم. والقيمة السوقية تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرفي العلاقة البائع والمشتري ويكون في متناول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.
- في الأساس يعتبر التقييم مطابقا للقيمة السوقية بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري لصالح صناديق الريب.
- القيمة السوقية هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

7-الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث أن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على معطيات مماثلة لأسعار وقيمة العقارات في المنطقة المحددة.

8-مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث المساحة والموقع.

9-الهدف العام للتقييم

تم تعميم شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارات ميدانية جزئية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على أرض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

10- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل وللوصول إلى القيمة الواقعية والتي تعبر عن القيمة السوقية (market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

11- الوصف القانوني للمستندات

صحة المعلومات والبيانات (مك + رخصة بناء) تم استلامها من قبل طالب التقييم وقد تم افتراض صحتها.

12- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدعم بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل اسعار البيع والتأجير المحققة في المنطقة العقار مشابهة إلى حد ما من حيث مواصفات العقار
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توفر شروط الأمن والسلامة في العقار فيما يخص نظام إنذار وإطفاء الحريق

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع سكني ويحتوي على 101 فيلا – ويقع في مدينة الخبر في حي قرطبة على طريق الملك سعود (القشلة)– المساحة الإجمالية للأرض

حسب الصك هي: 29,486.73م² وإجمالي مسطحات البناء 26,159.3م².

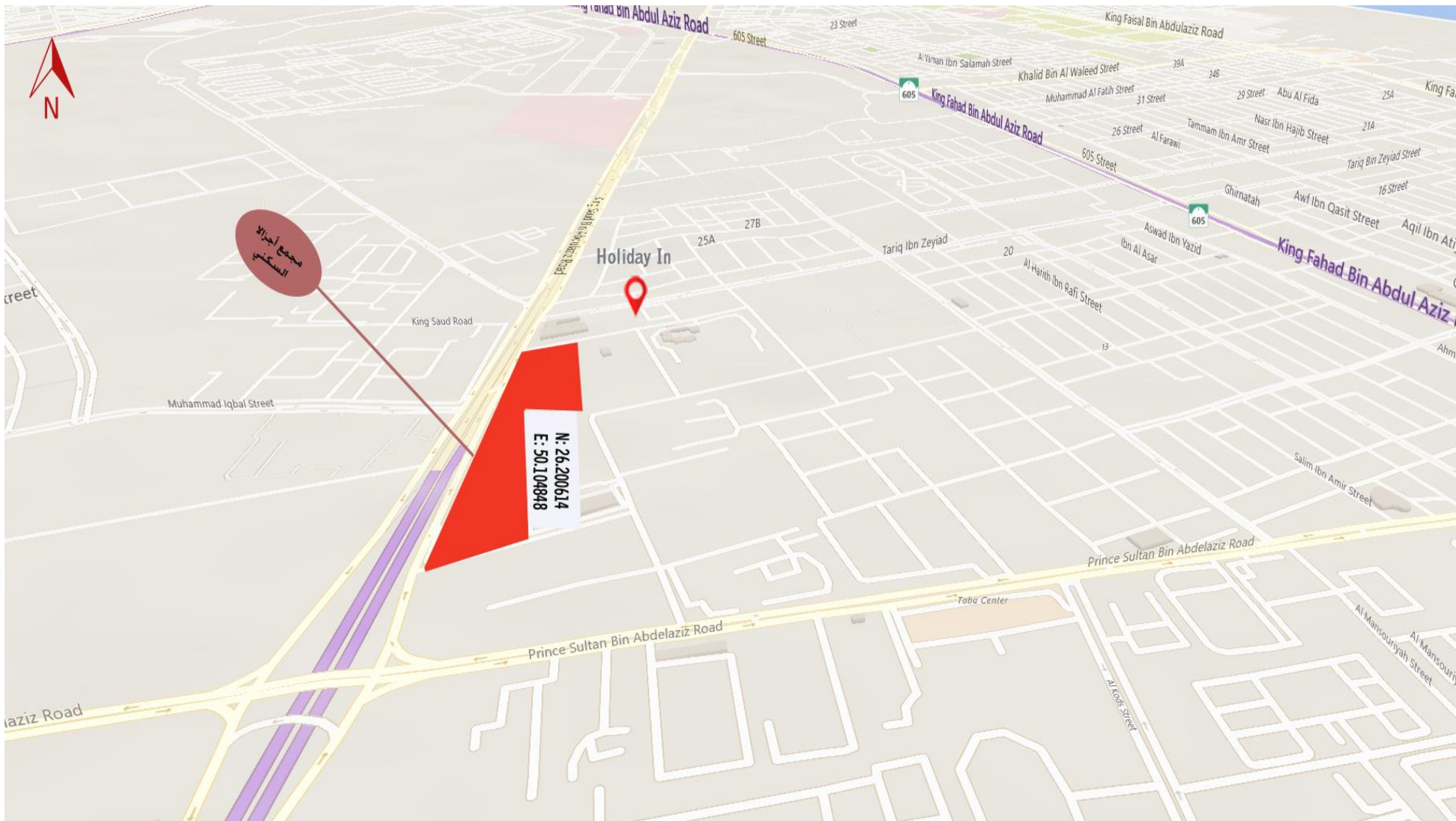
الإحداثيات الجغرافية:

شمال: "N:26°20'06.14"

شرق: "E:50°10'48.48"







15.1- تقييم الأرض - طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value)

لعدم توفر الأراضي المشابهة من حيث المساحة والموقع والتضاريس والشكل الهندسي وغيرها، تم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية وسوف يتم تقدير القيمة السوقية للأرض التجارية باعتبارها قطعة واحدة وتخضع لمعامل بناء 1.8 اي نظام 3 دور.

شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي قرطبة في الخبر - طريق الملك سعود

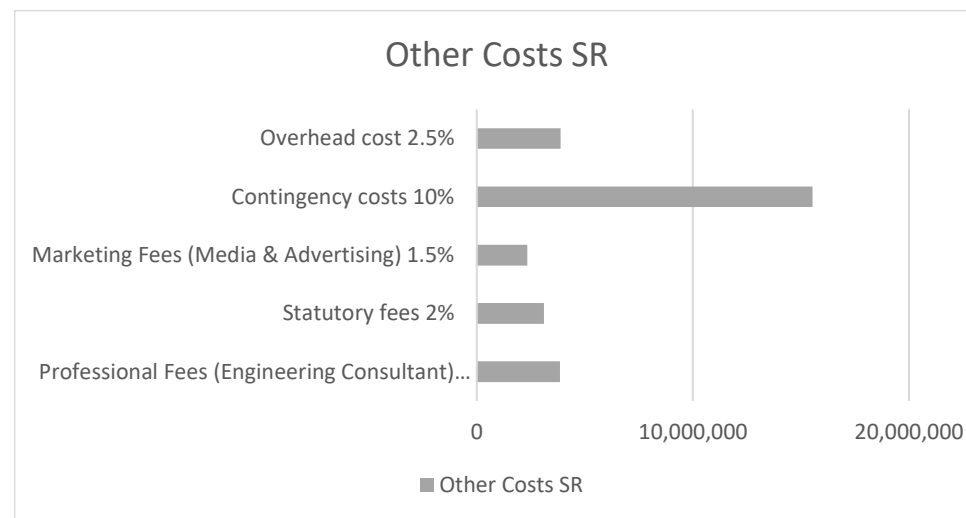
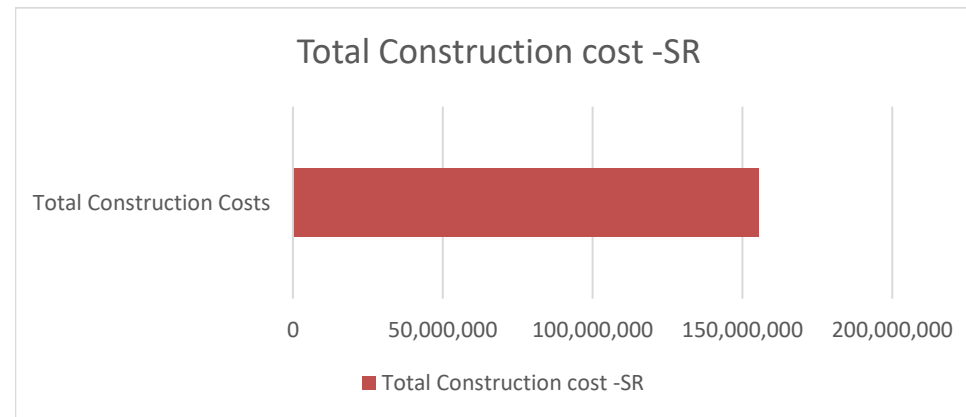


تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض أفضل وأعلى عائد على الاستثمار للأرض عبر افتراض تطوير مشروع عليها بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري:



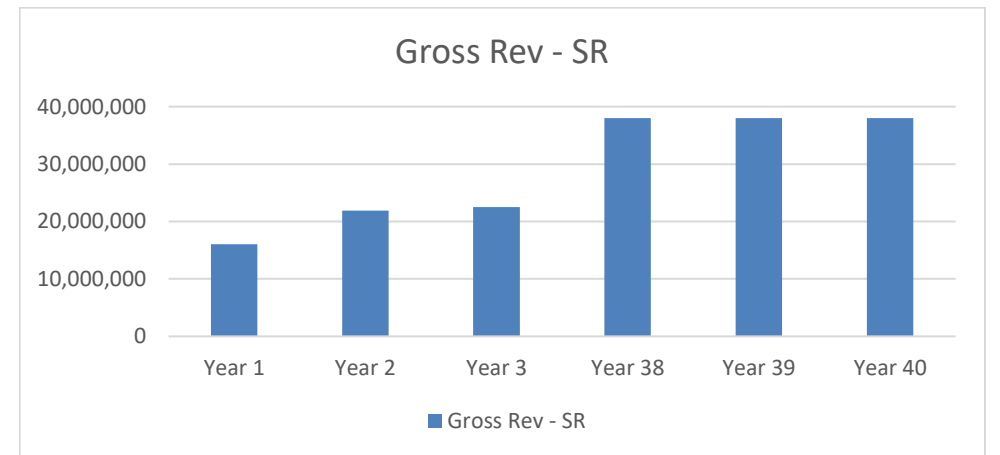
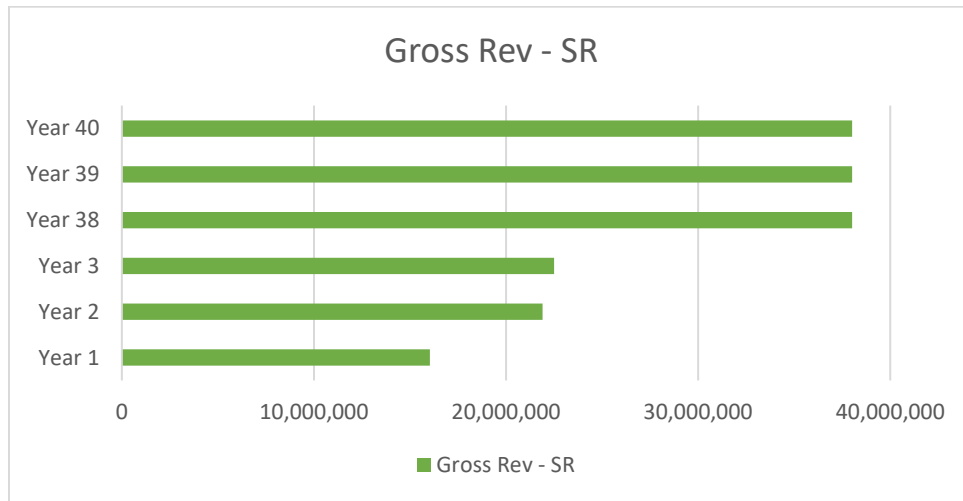
- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض غير مطورة عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع (Construction cost to GFA)
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense) - كالمصاريف التشغيلية، المصاريف الإدارية، مصاريف الصيانة الدورية، مصاريف الأمن والسلامة، رواتب وأجور الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Free future cash flow عبر خصم التكاليف والإهلاك من مجمل الإيرادات المتوقعة.
- الخطوة السادسة: تحديد معامل الخصم للقطاع العقاري وإخضاعه لصافي الدخل السنوي ومن ثم ناتج الإيراد المتبقي هو القيمة الحالية للأرض. ويشترط أن تكون جميع الأرقام المستخدمة في العملية الحسابية دقيقة للغاية ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد انتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.

Dev - Cost Sheet - Residential Compound Project - Grade B			
Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2	Con Year 3
Development Work			
Land Area - developed / year - sqm	29,486.73		
Development Cost SAR / SQM	140		
Total Development Cost / Year	4,128,142		
Res Compound Grade B			
Total BUA - sq. m	36,858		
Res Units BUA construction / Year	12,286	12,286	12,286
Res units Construction & FF&E Cost SAR / sqm	3,800	3,800	3,800
Total Dev cost - SAR	46,687,323	46,687,323	46,687,323
Recreation, Landscaping, playgrounds, Facilities	11,795		
Construction and Finishing cost - SAR/ sq. m	1,300		
Total Construction Cost / year	15,333,100		
Total Construction Costs	62,020,422	46,687,323	46,687,323
Other Costs			
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	1,550,511	1,167,183	1,167,183
Statutory fees 2%	1,240,408	933,746	933,746
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	930,306	700,310	700,310
Contingency costs 10%	6,202,042	4,668,732	4,668,732
Overhead cost 2.5%	1,550,511	1,167,183	1,167,183
Total Dev - Cost - SR	73,494,200	55,324,477	55,324,477



Gross Income & Revenues Sheet - Free Future Cash Flow (FFCF)

Currency SAR	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Category 1- Res units Rev							
Leasable area - sq. m		31,330	31,330	31,330	31,330	31,330	31,330
Annual rental price - sq. m		650	650	650	1150	1150	1150
Occupancy Rate %		70%	95%	98%	98%	98%	98%
Revenues Cat 1		14,254,991	19,346,059	19,956,987	35,308,516	35,308,516	35,308,516
Category 2- Shops and Restaurants							
Leasable area - sq. m		3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
Annual rental price - sq. m		850	850	850	900	900	900
Occupancy Rate %		70%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 2		1,785,000	2,550,000	2,550,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
Gross Revenues		16,039,991	21,896,059	22,506,987	38,008,516	38,008,516	38,008,516



Income Statement						
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	16,039,991	21,896,059	22,506,987	38,008,516	38,008,516	38,008,516
Operating (PM&FM) plus Administrative Expenses (18%)	2,887,198	3,941,291	4,051,258	6,841,533	6,841,533	6,841,533
Gross Profit - EBITDA	13,152,793	17,954,769	18,455,730	31,166,983	31,166,983	31,166,983
Depreciation	-1,469,884	-1,469,884	-1,469,884	-1,469,884	-1,469,884	-1,469,884
Earnings after depreciation	11,682,909	16,484,885	16,985,846	29,697,099	29,697,099	29,697,099
Interest Expense	-4,416,000	-4,416,000	-4,416,000	0	0	0
Earning after interest expense	7,266,909	12,068,885	12,569,846	29,697,099	29,697,099	29,697,099
Taxes 7.5% (Zakat 2.5%, VAT 5%)	-545,018	-905,166	-942,738	-2,227,282	-2,227,282	-2,227,282
Net Income	6,721,890	11,163,718	11,627,107	27,469,817	27,469,817	27,469,817
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	6,721,890	11,163,718	11,627,107	27,469,817	27,469,817	27,469,817
Cumulative Retained earnings	6,721,890	17,885,609	29,512,716	900,856,285	928,326,101	955,795,918

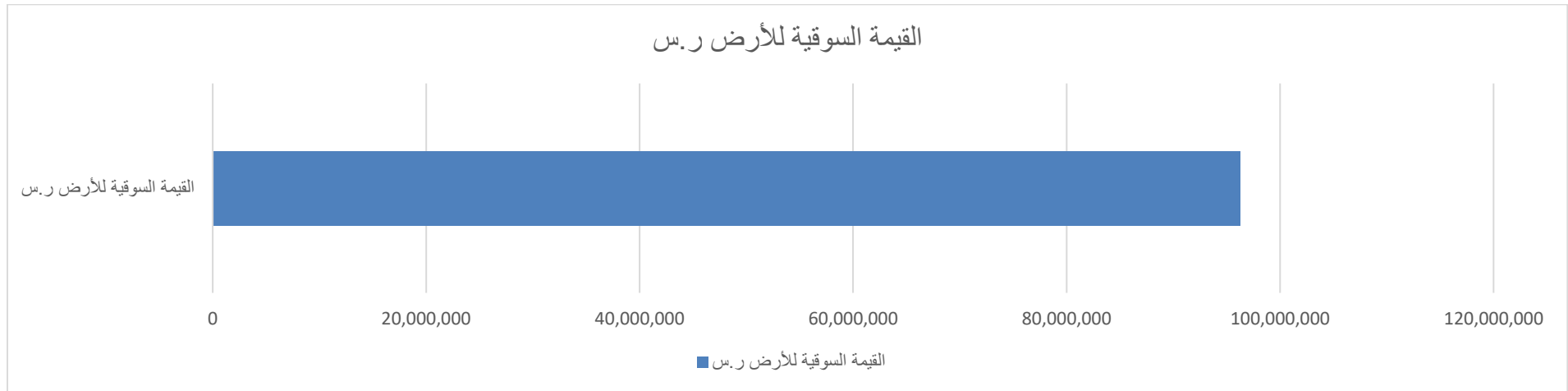
												Loan - Principle 40% - TDC		
PMT	9,999,882	9,999,882	9,999,882	9,999,882	9,999,882	9,999,882	9,999,882	9,999,882	9,999,882	9,999,882	9,999,882	99,998,817		
IPMT	4,416,000	4,080,967	3,725,832	3,349,389	2,950,360	2,527,388	2,079,039	1,603,788	1,100,023	566,031		26,398,817	Interest exp	
	14,415,882	14,080,849	13,725,714	13,349,271	12,950,241	12,527,270	12,078,921	11,603,670	11,099,904	10,565,913		126,397,635	Total amount Paid - loan + r	

Cash Flow Statement							
Cash flow Table	Construction Year 1	Construction Year 2	Construction Year 3	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
IN - Flow							
Capital Injection							
Net Revenues				6,721,890	11,163,718	27,469,817	27,469,817
Depreciation				1,469,884	1,469,884	1,469,884	1,469,884
Total Inflow				8,191,774	12,633,602	28,939,701	28,939,701
OUT Flow							
Total Construction Cost	62,020,422	46,687,323	46,687,323				
Professional Fees	1,550,511	1,167,183	1,167,183				
Statutory fees 2%	1,240,408	933,746	933,746				
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	930,306	700,310	700,310				
Contingency costs 10%	6,202,042	4,668,732	4,668,732				
Overhead cost 1%	1,550,511	1,167,183	1,167,183				
Total Outflow	-73,494,200	-55,324,477	-55,324,477				
Net Cash Flow	-73,494,200	-55,324,477	-55,324,477	8,191,774	12,633,602	28,939,701	28,939,701
Cumulative Net Income	-73,494,200	-128,818,677	-184,143,155	-175,951,380	-163,317,778	791,219,235	820,158,936

Residual Value - RV										
RV Approach	Construction / Year 1	Construction Year 2	Construction / Year 3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 3	Operation / Year 31	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
IN - Flow	Period	0	0	1	2	3	31	32	33	
Net Cash Flow		0	0	8,191,774	12,633,602	13,096,991	28,939,701	28,939,701	28,939,701	946,422,689
Discount Rate:	8%	0.000	0.000	0.923	0.853	0.787	0.084	0.078	0.072	
OUT Flow										
Total Outflow		0	0	0	0	0	0	0	0	
	Total Cash out									
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(184,143,155)	0	0	8,191,774	12,633,602	13,096,991	28,939,701	28,939,701	28,939,701	352,728,547
										Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	(184,143,155)	0	0	7,563,965	10,771,354	10,310,653	2,443,497	2,256,230	2,083,315	96,239,989
										Residual value
Market Value										
	Land - MV	96,239,989								
	Land area - sq. m	29,486.73								
	MV - per sq. m - Residual value	3,263.84								

15.2 - القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value)

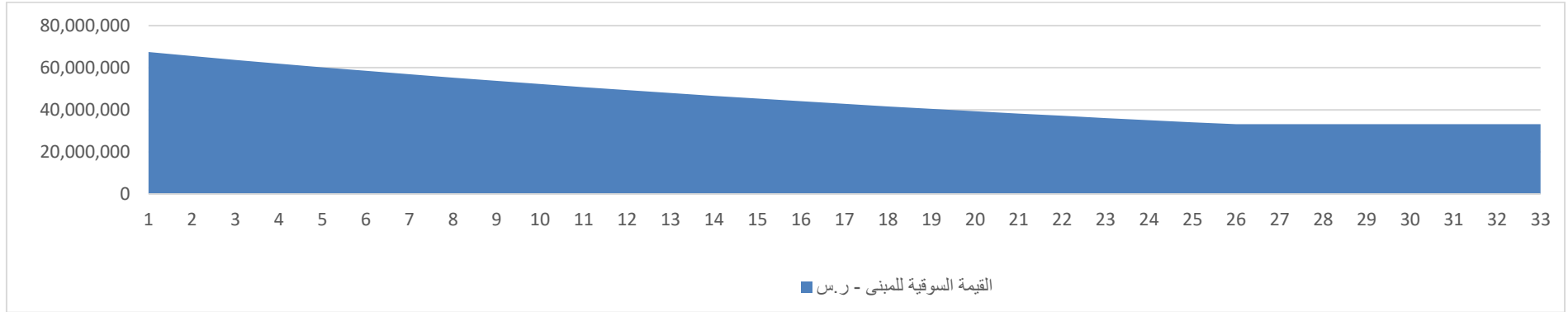
96,239,989 ر.س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
29,486.73	مساحة الأرض / م ²
3,263.84 ر.س / م ²	Market Value - Sq m
ستة وتسعون مليون ومائتان وتسعة وثلاثون ألف ريال وتسعمائة وتسعة وثمانون ريال سعودي	



15.3- تقييم المبنى - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والإهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب والتأثيث FF&E فيما يخص المجمعات السكنية المؤتثة حيث أن الأثاث يعد من مكونات المجمع وبالتالي تعد من الأصول التشغيلية وليست من الأصول المنقولة وتقدر قيمة المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف والمصاعد وغيرها في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للعقار.

26,159.3 Sqm				مساحات البناء - م2
الدور	المساحة / م2	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيث رس / م2	القيمة الإجمالية	
دور أرضي مواقف سيارات	1,909.80	2,500	4,774,500	
دور أرضي	12,123.35	2,800	33,945,380	
دور أول	12,126.13	2,800	33,953,164	
تكاليف البناء والتشطيب والتأثيث E&FF				
مساحة المنطقة الخارجية م2 - (حمام سباحة - مسطحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)			15,000	
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - رس / م2			750	
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية رس				
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س				
			83,923,044	
خصم الإهلاك المتراكم (33%) عمر العقار 17 سنة بمعدل إهلاك 2% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام				
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور				
			(27,694,604)	
+ أرباح المطور (20%)				
			56,228,439	
القيمة السوقية للمبنى ر. س				
			11,245,688	
67,474,127				



15.4 - القيمة السوقية للعقار market Value حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة

القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى)	
96,239,989 ر.س	القيمة السوقية للأرض - ر.س
67,474,127 ر.س	القيمة السوقية للمبنى - ر.س
163,714,116 ر.س	القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

15.5 - القيمة السوقية للعقار حسب التقييم على أساس الدخل.

5 سنوات	المدة الزمنية لعقد التأجير
14,400,000 ريال سعودي	القيمة التأجيرية السنوية - صافي الدخل
شركة النحلات الثلاث الفندقية	المستأجر

التقييم حسب أسلوب الدخل	
14,400,000 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار
8.5%	عائد السوق للمشاريع المشابهة في منطقة العقار والمحيط
169,411,765	القيمة السوقية - ريال سعودي

- تم التحقق من دخل العقار حسب السوق وقد تبين أن صافي الدخل التشغيلي NOI للعقار أعلى من معدل السوق المقارن بنسبة 5-10% بعد التحقق من العروض المتاحة في منطقة العقار حيث أن متوسط إيجار الفيلا السنوي لمساحة 200-230 م² وهي ضمن مجمع سكني مغلق ومخدوم مشابه للعقار من بلغ 140,000 - 150,000 ريال سعودي سنويا.

15.6 - القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average لما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
169,411,765	163,714,116	
%45	%55	المعدل المرجح Weighted Average
76,235,294	90,042,764	تطبيق المعدل المرجح
166,278,058		القيمة السوقية- ر. س
مائة وستة وستون مليون ومائتان وثمانية وسبعون ألف وثمانية وخمسون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - 166,278,058 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة
- إيجابيات العقار: الموقع العام ما بين الخبر والدمام - سهولة الوصول
- سلبيات العقار: دخل العقار أعلى من السوق المقارن بنسبة 10%

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

-5%	القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	+5%
157,964,000	166,278,058	174,592,000

-16 حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق خلال أيام الدوام الرسمي من الأحد وحتى الخميس:

محور	درجة الازدحام			ملاحظات عامة
	سالكة	ازدحام خفيف	ازدحام قوي	
طريق الملك سعود	على مدار الساعة			
طريق الأمير سلطان	على مدار الساعة			
طريق الملك فهد	على مدار الساعة			

حركة الدخول والخروج

الجهة	الدخول	الخروج	ملاحظات عامة
طريق الملك سعود	مؤمن	مؤمن	
طريق الأمير سلطان	مؤمن	مؤمن	
طريق الملك فهد	مؤمن	مؤمن	

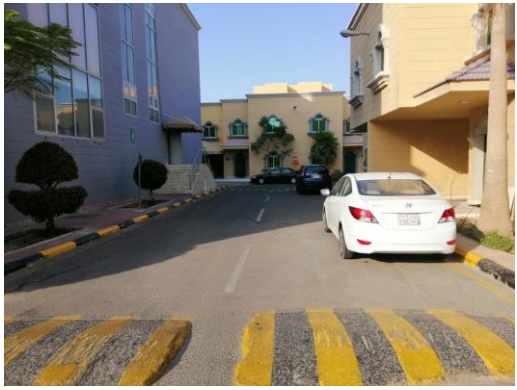
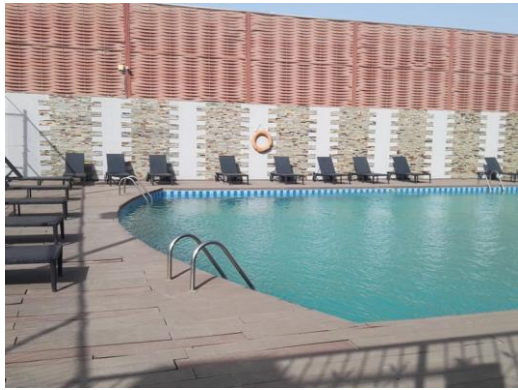
17- تحليل السوق العقاري في مدينة الخبر

- أحياء الراكدة وقرطبة من أبرز الأحياء السكنية في الخبر حيث تضم المنطقة ما يزيد عن 40% من المجمعات السكنية المغلقة في الخبر (يورو فيليج - مجمع كناري - مجمع اللؤلؤة - مجمع سعد - وغيرهم)
- متوسط أسعار الأراضي التجارية على شارع الملك سعود (القشلة) يتراوح بين 3,100 - 3,400 ريال في منطقة العقار أما المنطقة التي تمتاز بنظام بناء متعدد الأدوار فتتراوح الأسعار ما بين 6,000 - 9,000 ريال حسب البعد والقرب من طريق الملك فهد.
- قطاع العقارات الفندقية يشهد تحسن في عموم الخبر حيث شهد القطاع ارتفاع تدريجي لأسعار المبيت حيث سجلت في نهاية عام 2019 زيادة بنسبة 5% وحققت 660 ريال كمعدل عام عن نفس الفترة في عام 2018 نتيجة الارتفاع لمعدل الإشغال العام للقطاع من 56% إلى 58% للفنادق أعلى من 3 نجوم وتراجع كبير في مداخل الفنادق ذات تصنيف نجمتين.
- قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت تراجع في إيجارات المكاتب بنسبة وصلت إلى 30%
- قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني ركود على مستوى تأجير المعارض والمحال التجارية التقليدية نتيجة ضعف الطلب ومحدوديته خلال 2018- لغاية منتصف 2019 حيث ارتفعت الشواغر من المحال التجارية ضمن مشاريع البلازا و Street shops نتيجة كثرة المعروض منها، وتأثير ظهور مشاريع تجمعات المطاعم life style التي تستقطب المطاعم والمقاهي العالمية والمحلية.



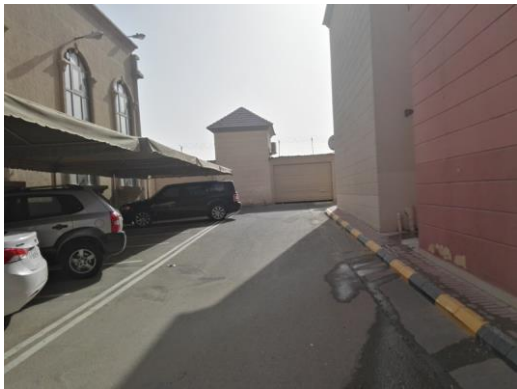
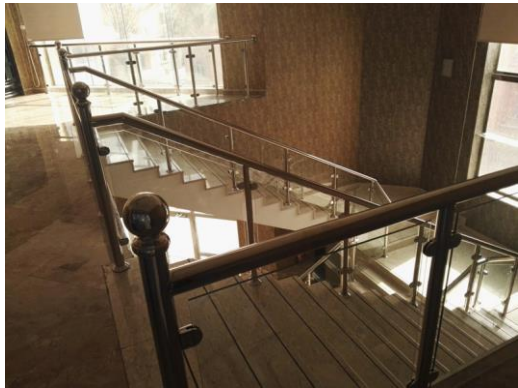












١٩- البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

- تم استلام (الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة الخاصة بصندوق مشاركة ريت والتي تبين المدة الزمنية + القيمة التأجيرية لعقود التأجير) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.
- فيما يخص عقد التأجير الموقع ما بين طرفي العلاقة فقد تم طلبها مسبقا من قبل شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري ولم يتم تزويدنا بأي عقد تأجير من قبل طالب التقييم لاعتبارات خاصة به وحيث أوصى بإمكانية الاعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 2018/09/20 م على أنها مشابهة لبيانات العقود من ناحية المدة الزمنية والقيمة التأجيرية للعقار – سنويا – وتم افتراض صحتها بموجب الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال في تاريخ 2017/07/17 ميلادي)

الصك 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
 الجمهورية العربية السورية
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٢٠٠١٣٣٠٧
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم ٢٣ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر -
 وحدودها وأطوالها كالتالي:
 شمالاً: قطعة ٢٢ بطول: (٨٩,٧٣) تسعة وثمانون متر و ثلاثة وسبعون سنتيمتر
 جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (١٤٠,٠٣) مائة وأربعون متر و ثلاثون سنتيمتر
 شرقاً: قطعة ٢٥ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر
 غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٣٩,٥٧) مائة و تسعة و ثلاثون متر و سبعة وخمسون سنتيمتر
 ومساحتها: (١٥٠,٩٤,٨٣) خمسة عشر ألف و أربعة و تسعون متر مربعاً و ثلاثة و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط مع وجود شطبة
 بالركن الجنوبي الغربي بقدر ٦ * ٦ متر وذلك بموجب خطاب بلدية الخبر رقم ٦٠٣٦ / ١٤٣٥ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ هـ والمقيد برقم
 ٣٥٣٠٧٤٨٤ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ هـ
 والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٨٠٠٧٠٠٥ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ
 قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي
 في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن قدره ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده
 ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
 كتابة العدل
 وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 كاتب العدل بكتيب رقم (٥)
 عبد الله بن محمد بن عبدالله الشهري

صحة ١ من
 نموذج رقم (١٢-١٣-١٤)

الصك 2

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
 الجمهورية العربية السورية
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٢٠٠١٣٣٠٨
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر -
 وحدودها وأطوالها كالتالي:
 شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٨١,٩٦) واحد و ثمانون متر و ستة و تسعون سنتيمتر
 جنوباً: قطعة رقم ٢٣ / ٢٥ بطول: (١٣٩,٧٣) مائة و تسعة و ثلاثون متر و ثلاثة وسبعون سنتيمتر
 شرقاً: قطعة ٢٤ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر
 غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٤٢,٤٦) مائة و اثنين و أربعون متر و ستة و أربعون سنتيمتر
 ومساحتها: (١٤,٣٩١,٩) أربعة عشر ألف و ثلاثمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و تسعون سنتيمتر مربعاً فقط ريش بلدية محافظة
 الخبر برقم ٦٠٣٣ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ والمقيد لدينا برقم ٣٥٣٠٧٣٦٢ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ هـ
 والمستند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٧٠٠٥١٤٨ في ٢٢ / ٨ / ١٤٣٨ هـ
 قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي
 في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن قدره ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده
 ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
 كتابة العدل
 وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 كاتب العدل بكتيب رقم (٥)
 عبد الله بن محمد بن عبدالله الشهري

صحة ١ من
 نموذج رقم (١٢-١٣-١٤)

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	ياسر علي ناصر	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220001225	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

عبدالمك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1029921986 رقم الهوية: 1029921986
No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
Exp: 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 1445/7/18

للتأكد من أصحّية مزاولة المهنة
وللمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAIS

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسى مؤقتة
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27

للتأكد من أصحّية مزاولة المهنة
وللمزيد من التفاصيل

We derive the Accurate Value in a changing market

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



أضف المستقبل
ADD THE FUTURE

شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
OPM
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

www.olaat.com
opm@olaat.com
OPM_Valuation

+966 50 9999 509
+966 11 217 89 99 Ext (160/170)
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh11585



شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

تقرير تقييم عقاري لمالـح صندوق مشاركة ريت

”مجمع اللؤلؤة السكني“

مدينة الخبر

المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة / مشاركة المالية

2021-06-30 م



نستنبط القيمة الدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

حقوق شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري – 2021

التقرير يعود إلى شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير **تعكس قيمة المنفعة الخاصة** في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتثمين العقاري

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقاً لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظراً لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلا عند تغير الظروف الحالية

الفهرس العام

5	..... الملخص التنفيذي	1
7	..... المقدمة العامة	2
8	..... تسوية شروط التعاقد مع العميل	3
9	..... الافتراضات والشروط العامة	4
9	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
10	..... أساس ومعيار القيمة	6
10	..... الإطار العام للتقييم	7
10	..... مصدر المعلومات	8
11	..... الهدف العام للتقييم	9
11	..... ملخص تقرير التقييم	10
11	..... الوصف القانوني للمستندات	11
12	..... حقوق الغير في العقار	12
12	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
13	..... تحليل أعمال التقييم	14
25	..... القيمة السوقية Market Value	15
29	..... حركة المرور في محيط العقار	16
30	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
31	..... الصور الفتوغرافية	18
38	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
40	..... فريق العمل	20

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM- LULU'A -005	رقم الملف
2021/06/28 ميلادي	تاريخ التقييم
2021/06/30 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
42	عدد الصفحات
شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
17/05/1437	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار	الفرع
11585 الرياض 62244	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحي
شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
ياسر علي ناصر	المقيم الميداني
1220001225	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية – التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة – طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرية التقييم المطبقة
366,268,000 ريال سعودي	القيمة السوقية- رس

عقار مجمع للؤلؤة السكني وهو عبارة عن مجمع سكني مفلق ويحتوي على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق الترفيهية مثل النادي الصحي ومسبح خارجي ونادي صحي وقاعة متعددة الاستخدامات ويحتوي على عدد 233 وحدة سكنية مختلفة في التصميم والمساحة									وصف العقار	
حي الراكه - الخبر									الموقع - المدينة	
طريق الملك فهد - شارع الأمير سلطان بن فهد - طريق الملك سعود									أقرب طريق / شارع / معلم	
كهرباء	طريق - شارع	إنارة	صرف صحي	مياه	هاتف	فايبر	مستشفى خاص	مجمع تجاري	جامعة	الخدمات العامة
مستوية									طبوغرافية الأرض	
الموقع العام مميز قريب من جميع المرافق الميوية في الخبر-- مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - تكييف مركزي - مؤثث بالكامل - مصاعد كون- قاعة متعددة الاستخدامات - حمام سباحة عدد 3 خارجي - نادي صحي - نادي رياضي (نسائي - رجالي) - مطعم - مقهى - حراسة أمنية									خصائص العقار	
تجاري									تصنيف الأرض	
3 دور ونصف									نظام البناء	
%60									نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي	
بدون									رقم القطعة	
2/38									رقم المخطط	
22,500 م ²									مساحة الأرض - م ² حسب الصك	
430205013306									رقم الصك	
1438-11-24 هجري									تاريخ الصك	
39,909 م ² + 600 م أسوار + 2189 م وارش									مسطحات البناء - م ² حسب رخصة البناء	
433/10635									رقم رخصة البناء	
1433-06-25 هجري									تاريخ الرخصة	
233 وحدة سكنية									مكونات العقار	
شارع عرض 20 م بطول 150 م				شمال				حدود العقار		
شارع عرض 20 م بطول 150 م				جنوب						
شارع عرض 10 م مخرج من أهل الصك بطول 150 م				شرق						
شارع عرض 8 م يليه حديقة عامة بطول 150 م				غرب						
3.5 سنة حسب الانتهاء من البناء والتشغيل									عمر العقار	
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الريت									الغرض من التقييم	
ريال سعودي									عملة التقييم	
لا يوجد									المستخدمون الآخرون	

2- المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية لعقار تابع لصندوق مشاركة ريت (Musharaka REIT Fund)

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مجمع اللؤلؤة السكني - (مدينة الخبر) - حي الراكمة - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتممين العقاري فيما يخص صناديق الريت.

Market Value القيمة السوقية للعقار

366,268,000 ريال سعودي

ثلاثة مائة وستة وستون مليون ومائتان وثمانية وستون ألف ريال سعودي

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب الصك
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض صناديق الريت	الغرض من التقييم
تقييم عقار مجمع اللؤلؤة السكني لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام	الاستنتاجات العامة
السوق العقاري - شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات وإيجارات السوق والمسح الميداني	طبيعة ومصدر المعلومات

4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة السوقية لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على أرض الواقع. يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي (buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

6- أساس ومعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على القيمة السوقية للعقار على أساس القيمة والهدف العام للتقييم. والقيمة السوقية تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرفي العلاقة البائع والمشتري ويكون في متناول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.
- في الأساس يعتبر التقييم مطابقا للقيمة السوقية بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري لصالح صناديق الريت.
- القيمة السوقية هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

7- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث أن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على معطيات مماثلة لأسعار وقيمة العقارات في المنطقة المحددة.

8- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث المساحة والموقع.

9- الهدف العام للتقييم

تم تعميم شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارات ميدانية جزئية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على ارض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

10- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل وللوصول إلى القيمة الواقعية والتي تعبر عن القيمة السوقية (market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

11- الوصف القانوني للمستندات

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بناء) تم استلامها من قبل طالب التقييم وقد تم افتراض صحتها.

12- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري خارج اي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود اي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدّعم بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل اسعار البيع والتأجير المحققة في المنطقة العقار مشابهة إلى حد ما من حيث مواصفات العقار
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبّقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توفر شروط الأمن والسلامة في العقار فيما يخص نظام إنذار وإطفاء الحريق

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع سكني ويحتوي على 233 وحدة سكنية – الموقع العام في مدينة الخبر في حي الراكه على شارع الأمير سلطان بن فهد بن عبد العزيز – المساحة الإجمالية للأرض حسب الصك هي: 22,500 م² وإجمالي مسطحات البناء 39,909 م² + أسوار بمساحة 600 م + وارش بمساحة 2789 م.

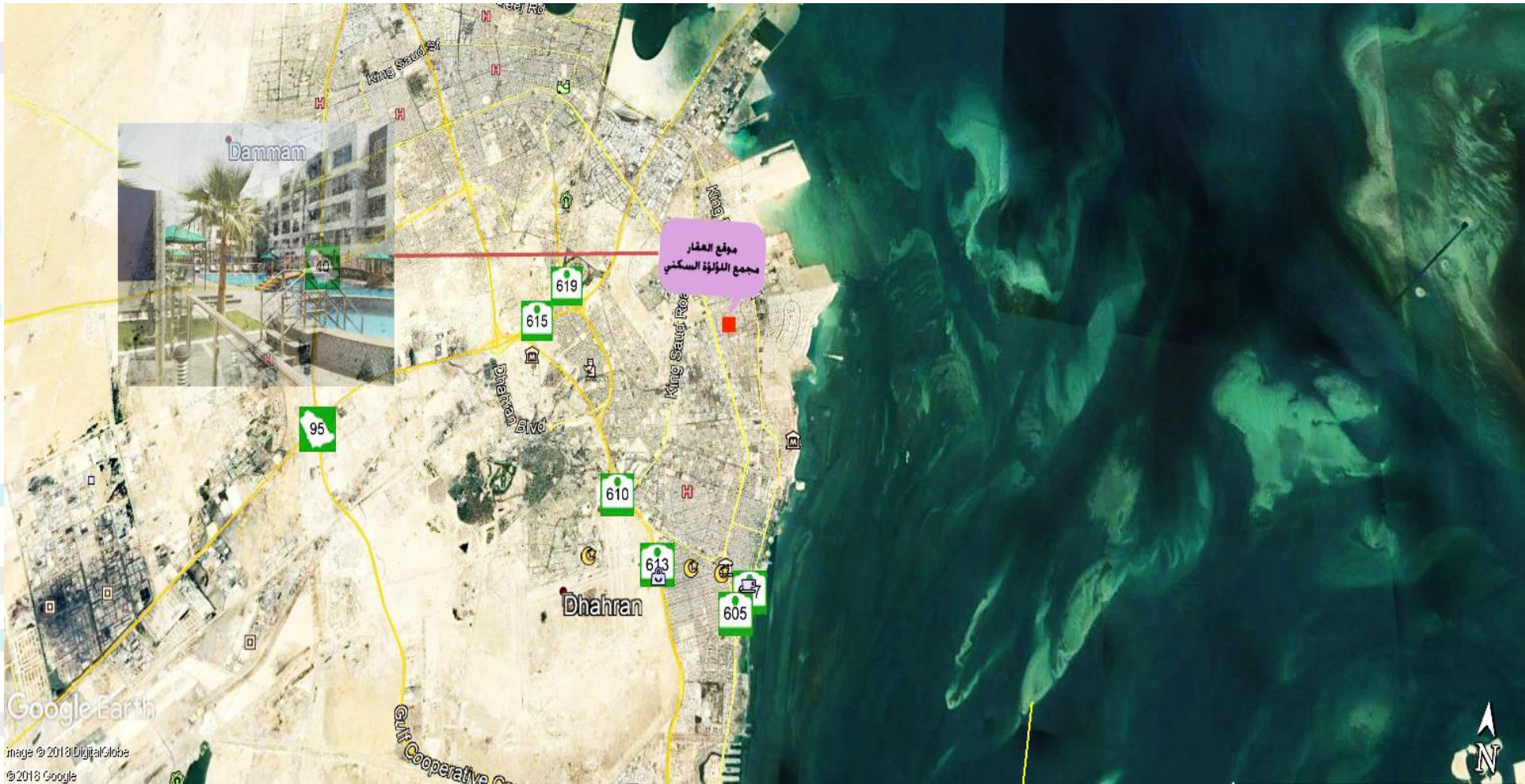
الإحداثيات الجغرافية:

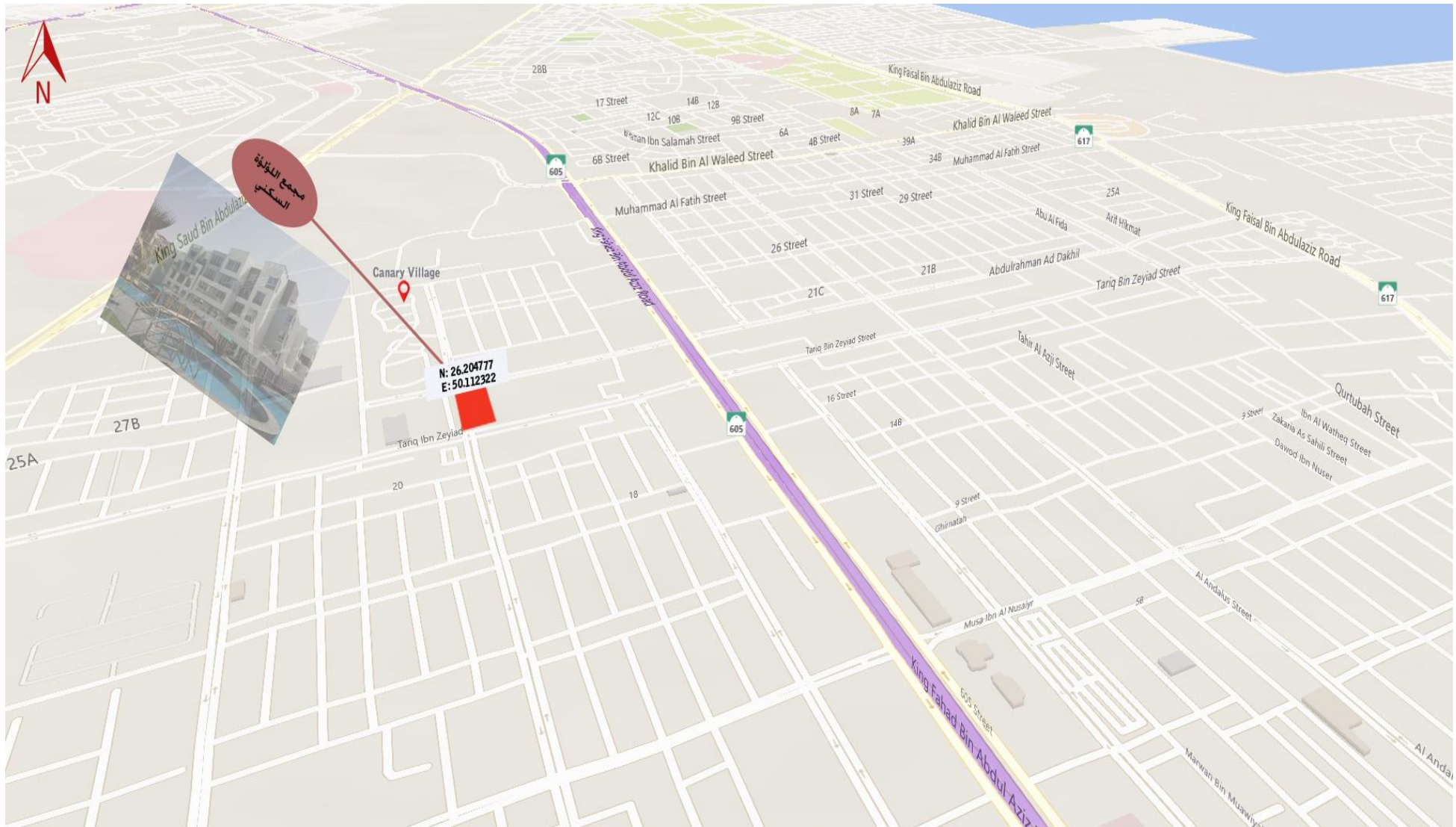
شمال: "26°20'47.77"N

شرق: "50°11'23.22"E



الموقع الجغرافي – Aerial





14.2- تقييم الأرض - طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value)



لعدم توفر الأراضي المشابهة من حيث المساحة والموقع والتضاريس والشكل الهندسي وغيرها، تم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية وسوف يتم تقدير القيمة السوقية للأرض التجارية باعتبارها قطعة واحدة وتخضع لمعامل بناء 1.8 اي نظام 3 دور. شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي الراكه في الخبر - شارع الأمير سلطان بن فهد بن عبد العزيز



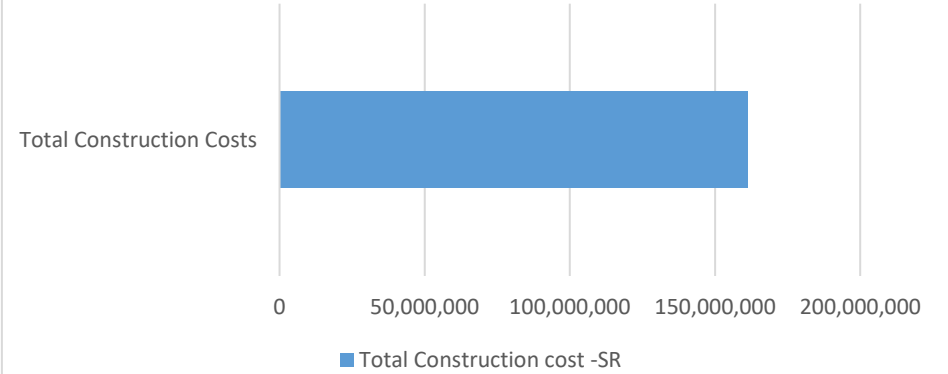
تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض أفضل وأعلى عائد على الاستثمار للأرض عبر افتراض تطوير مشروع عليها بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري:

- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع ((Construction cost to GFA))
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية , المصاريف الإدارية , مصاريف الصيانة الدورية , مصاريف الأمن والسلامة , رواتب وأجور الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Free future cash flow عبر خصم التكاليف والإهلاك من مجمل الإيرادات المتوقعة.
- الخطوة السادسة: تحديد معامل الخصم للقطاع العقاري وإخضاعه لصافي الدخل السنوي ومن ثم ناتج الإيراد المتبقي هو القيمة الحالية للأرض. ويشترط أن تكون جميع الأرقام المستخدمة في العملية الحسابية دقيقة للغاية ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد انتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل

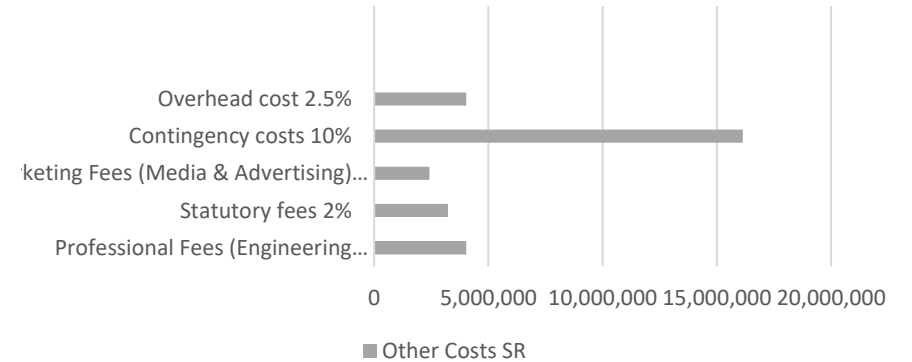
Dev - Cost Sheet - Residential Compound Project - Grade B

Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2	Con Year 3
Development Work			
Land Area - developed / year - sqm	22,500.00		
Development Cost SAR / SQM	140		
Total Development Cost / Year	3,150,000		
Res Compound Grade B			
Total BUA - sq m	39,975		
Res Units BUA construction / Year	13,125	13,125	13,125
Res units Construction & FF&E Cost SAR / sqm	3,800	3,800	3,800
Total Dev cost - SAR	49,875,000	49,875,000	49,875,000
Recreation, Landscaping, playgrounds, facilities	9,000		
Construction and Finishing cost - SAR/ sq m	1,300		
Total Construction Cost / year	11,700,000		
Total Construction Costs	61,575,000	49,875,000	49,875,000
Other Costs			
Professional fees (Engineering Consultant) 2.5%	1,539,375	1,246,875	1,246,875
Statutory fees 2%	1,291,500	997,500	997,500
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	923,625	748,125	748,125
Contingency costs 10%	6,157,500	4,987,500	4,987,500
Overhead cost 2.5%	1,539,375	1,246,875	1,246,875
Total Dev - Cost - SR	72,966,375	59,101,875	59,101,875

Total Construction cost -SR

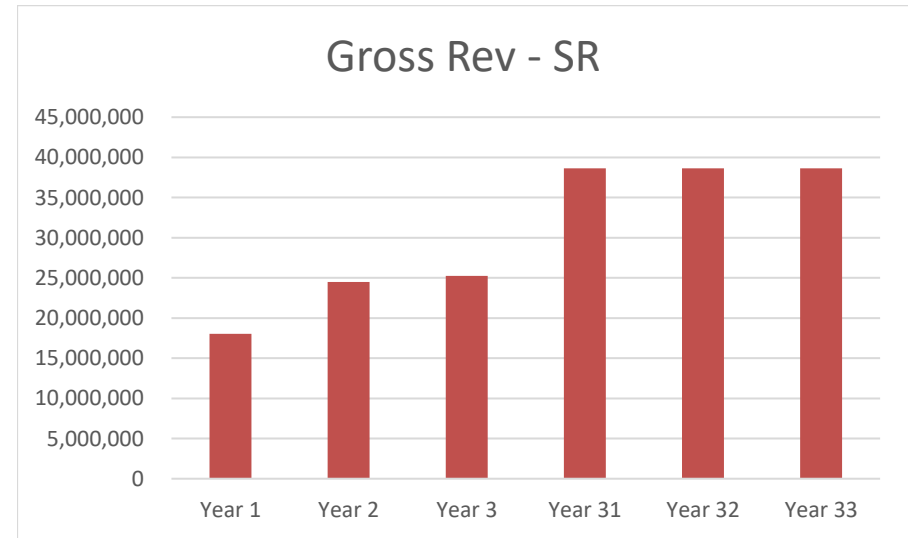
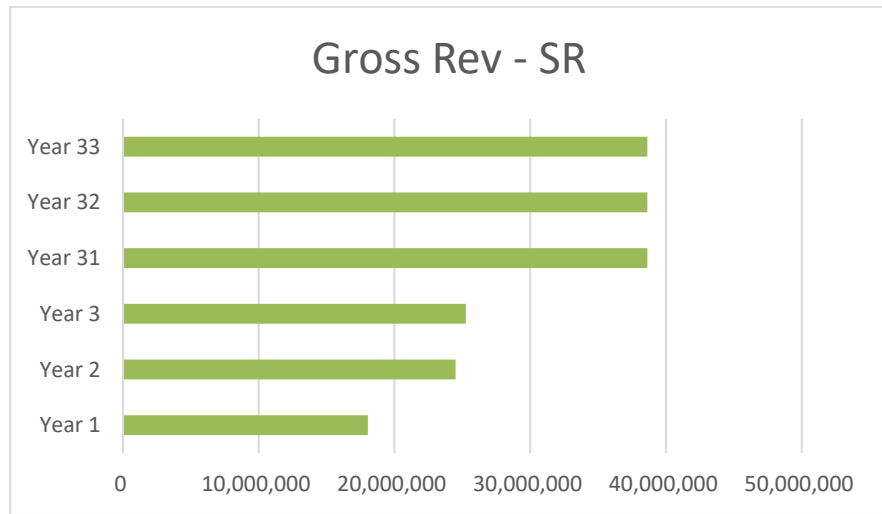


Other Costs SR



Gross Income & Revenues Sheet - Free Future Cash Flow (FFCF)

Currency SAR	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Category 1- Res units Rev							
Leasable area - sq. m		33,469	33,469	33,469	33,469	33,469	33,469
Annual rental price - sq. m		850	850	850	1150	1150	1150
Occupancy Rate %		70%	95%	98%	98%	98%	98%
Revenues Cat 1		19,913,906	27,026,016	27,879,469	37,719,281	37,719,281	37,719,281
Category 2- Shops and Restaurants							
Leasable area - sq. m		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Annual rental price - sq. m		650	650	650	900	900	900
Occupancy Rate %		70%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 2		455,000	650,000	650,000	900,000	900,000	900,000
Gross Revenues		20,368,906	27,676,016	28,529,469	38,619,281	38,619,281	38,619,281



Income Statement						
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	20,368,906	27,676,016	28,529,469	38,619,281	38,619,281	38,619,281
Operating (PM&FM) plus Administrative Expenses (18%)	3,666,403	4,981,683	5,135,304	6,951,471	6,951,471	6,951,471
Gross Profit - EBITDA	16,702,503	22,694,333	23,394,164	31,667,811	31,667,811	31,667,811
Depreciation	-1,459,328	-1,459,328	-1,459,328	-1,459,328	-1,459,328	-1,459,328
Earnings after depreciation	15,243,176	21,235,005	21,934,837	30,208,483	30,208,483	30,208,483
Interest Expense	-4,584,000	-4,584,000	-4,584,000	0	0	0
Earning after interest expense	10,659,176	16,651,005	17,350,837	30,208,483	30,208,483	30,208,483
Taxes 7.5% (Zakat 2.5%, VAT 5%)	-799,438	-1,248,825	-1,301,313	-2,265,636	-2,265,636	-2,265,636
Net Income	9,859,737	15,402,180	16,049,524	27,942,847	27,942,847	27,942,847
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	9,859,737	15,402,180	16,049,524	27,942,847	27,942,847	27,942,847
Cumulative Retained earnings	9,859,737	25,261,917	41,311,441	929,912,422	957,855,269	985,798,116

PMT - IPMT	10,389,551	10,389,551	10,389,551
	4,584,000	4,236,221	3,867,576
	14,973,551	14,625,772	14,257,127

Cash Flow Statement							
Cash flow Table	Construction Year 1	Construction Year 2	Construction Year 3	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
IN - Flow							
Capital Injection							
Net Revenues				9,859,737	15,402,180	27,942,847	27,942,847
Depreciation				1,459,328	1,459,328	1,459,328	1,459,328
Total Inflow				11,319,065	16,861,507	29,402,174	29,402,174
OUT Flow							
Total Construction Cost	61,575,000	49,875,000	49,875,000				
Professional Fees	1,539,375	1,246,875	1,246,875				
Statutory fees 2%	1,231,500	997,500	997,500				
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	923,625	748,125	748,125				
Contingency costs 10%	6,157,500	4,987,500	4,987,500				
Overhead cost 1%	1,539,375	1,246,875	1,246,875				
Total Outflow	-72,966,375	-59,101,875	-59,101,875				
Net Cash Flow	-72,966,375	-59,101,875	-59,101,875	11,319,065	16,861,507	29,402,174	29,402,174
Cumulative Net Income	-72,966,375	-132,068,250	-191,170,125	-179,851,060	-162,989,553	813,383,624	842,785,798

Residual Value - RV								
RV Approach	Construction / Year 1	Construction Year 2	Construction / Year 3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
IN - Flow	Period	0	0	1	2	32	33	
Net Cash Flow		0	0	11,319,065	16,861,507	29,402,174	29,402,174	975,151,575
Discount Rate:	8%	0.000	0.000	0.923	0.851	0.076	0.070	
OUT Flow								
Total Outflow		0	0	0	0	0	0	
	Total Cash out							
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	-191,170,125	0	0	11,319,065	16,861,507	29,402,174	29,402,174	361,952,604
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	-191,170,125	0	0	10,441,942	14,349,535	2,225,576	2,053,114	98,321,158
								Residual value
NPV	260,356,855							
IRR	10.75%							
Fair Market Value - FMV								
	Land - FMV	98,321,158						
	Land area - sq. m	22,500.00						
FMV - per sq. m - Residual value		4,369.83						

14.3 - القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value)

98,321,158 ر. س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
22,500	مساحة الأرض / م ²
4,369.83 ر.س / م ²	Market Value - Sq m
ثمانية وتسعون مليون وثلاثة مائة وواحد وعشرون ألف و مائة وثمانية وخمسون ريال سعودي	

%5-	القيمة السوقية للأرض (market value) ريال سعودي	%5+
93,405,000	98,321,158 ر. س	103,237,000

14.4 - تقييم المبني - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والإهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب والتأثيث FF&E فيما يخص الفنادق حيث أن الأثاث يعد من مكونات المجمع السكني وبالتالي تعد من الأصول التشغيلية وليست من الأصول المنقولة وتقدر قيمة المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف والمصاعد وغيرها في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للعقار.

39,909 Sqm + Fence 2,789 sq m			مساحات البناء - 2م
القيمة الإجمالية	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيث ر.س / م ²	المساحة / م ²	الدور
9,301,600	2,800	3,322	دور أرضي مواقف سيارات
44,171,400	4200	10,517	دور أرضي
43,890,000	4200	10,450	دور أول
43,890,000	4200	10,450	دور ثاني
21,714,000	4200	5,170	دور ثالث
3,889,200	4200	926	دور ثالث
2,510,100	900	2,789	أسوار ووارش
169,366,300			تكاليف البناء والتشطيب والتأثيث E&FF
11,250			مساحة المنطقة الخارجية 2م - (حمام سباحة - مساحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)
1,500			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - ر.س / م ²
16,875,000			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية ر.س
186,241,300			القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س
(13,036,891)			خصم الإهلاك المتراكم (2%) عمر العقار 4 سنوات بمعدل إهلاك 7% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها(ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام)
173,204,409			القيمة السوقية للمبني قبل زيادة أرباح المطور
43,301,102			أرباح المطور 25%
216,505,511 ريال سعودي			القيمة السوقية للمبني ر. س

15- القيمة السوقية العادلة للعقار fair market Value حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة

القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى)	
98,321,158 ج. س	القيمة السوقية للأرض - ج. س
216,505,511 ج. س	القيمة السوقية للمبنى - ج. س
314,826,669 ج. س	القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

15.1 - القيمة السوقية للعقار حسب التقييم على أساس الدخل

المدة الزمنية لعقد التأجير	5 سنوات
القيمة التأجيرية السنوية - صافي الدخل حسب عقد التأجير	32,045,000 ريال سعودي
المستأجر	شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري

التقييم حسب أسلوب الدخل	
صافي الدخل السنوي للعقار	32,045,000 ريال سعودي
عائد السوق للمشاريع المشابهة	8%
القيمة السوقية - ريال سعودي	400,562,500

- تم التحقق من دخل العقار حسب السوق وقد تبين أن صافي الدخل التشغيلي NOI للعقار أعلى من معدل السوق المقارن بنسبة 15% بعد التحقق من العروض المتاحة في منطقة العقار حيث أن متوسط إيجار الشقة المؤثثة ضمن مشاريع تمتاز بتصاميم عصرية وحديثة البناء والتشطيب والتأثيث السنوي لمساحة 130-160 م² وهي ضمن مجمع سكني مغلق ومخدوم مشابه للعقار من بلغ 110,000 - 140,000 ريال سعودي سنويا.

15.2- القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average لاما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
400,562,500	314,826,669	
60%	40%	المعدل المرجح Weighted Average
240,337,500	125,930,668	تطبيق المعدل المرجح -
العقار جيد من حيث الدخل ولذلك تم ترجيح نسبة الدخل بمعدل 60%		ملاحظة
366,268,000 ريال سعودي		القيمة السوقية- ر. س
ثلاثة مائة وستة وستون مليون ومائتان وثمانية وستون ألف ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - 366,268,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار

- تتعهد شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة
- إيجابيات العقار: الموقع العام ما بين الخبر والدمام – سهولة الوصول
- سلبيات العقار: دخل العقار أعلى من السوق المقارن بنسبة 10%.

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

-5%	القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	+5%
347,955,000	366,268,000	384,581,000

16. حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق خلال أيام الدوام الرسمي من الأحد وحتى الخميس:				
محور	درجة الازدحام			ملاحظات عامة
	سالكة	ازدحام خفيف	ازدحام قوي	
طريق الملك فهد	على مدار الساعة			
شارع الأمير سلطان بن فهد	على مدار الساعة			
طريق الملك سعود	على مدار الساعة			

حركة الدخول والخروج

الجهة	الدخول	الخروج	ملاحظات عامة
طريق الملك فهد	مؤمن	مؤمن	
شارع الأمير سلطان بن فهد	مؤمن	مؤمن	
طريق الملك سعود	مؤمن	مؤمن	

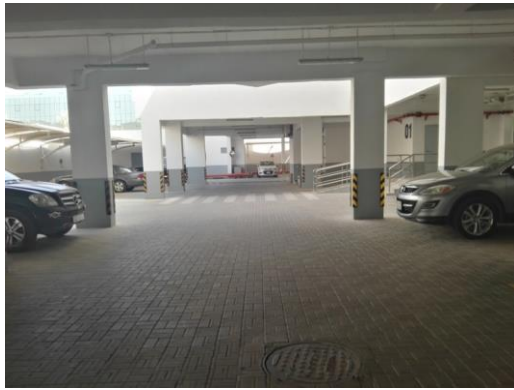
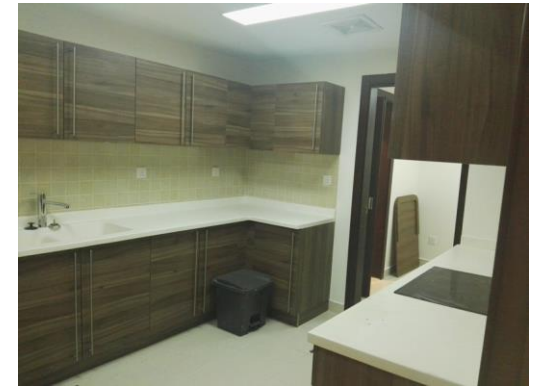
17. تحليل السوق العقاري في مدينة الخبر

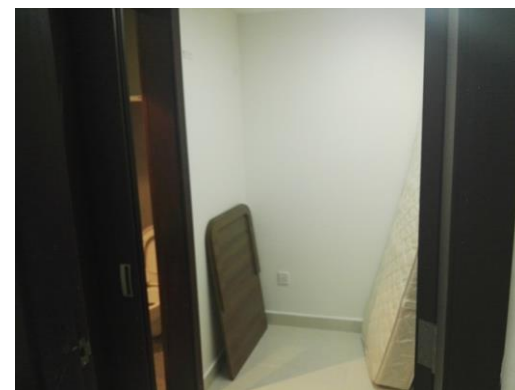
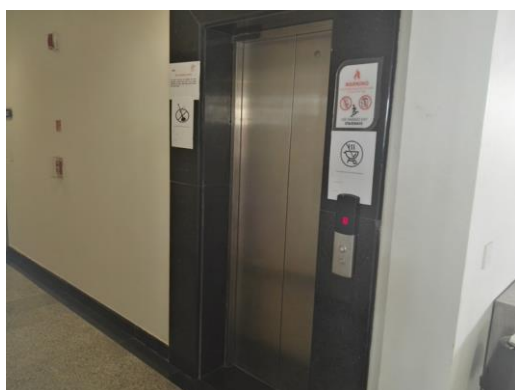
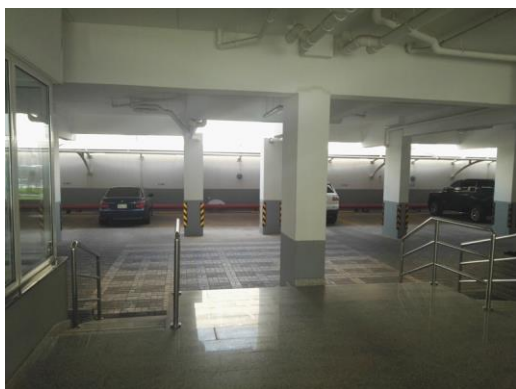
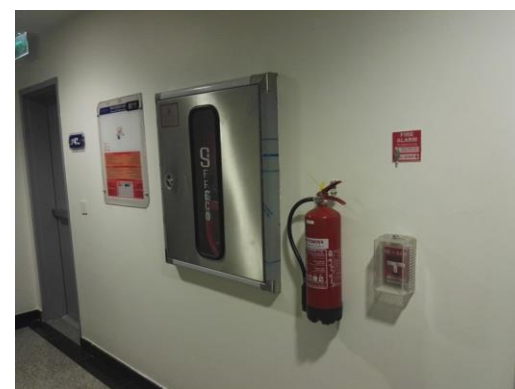
- أحياء الراكدة وقرطبة من أبرز الأحياء السكنية في الخبر حيث تضم المنطقة ما يزيد عن 40% من المجمعات السكنية المغلقة في الخبر (يورو فيليج- مجمع كناري - مجمع اللؤلؤة - مجمع سعد - وغيرهم)
- متوسط أسعار الأراضي التجارية على شارع الملك سعود (القشلة) يتراوح بين 3,100-3,400 ريال في منطقة العقار أما المنطقة التي تمتاز بنظام بناء متعدد الأدوار فتتراوح الأسعار ما بين 6,000 - 9,000 ريال حسب البعد والقرب من طريق الملك فهد.
- قطاع العقارات الفندقية يشهد تحسن في عموم الخبر حيث شهد القطاع ارتفاع تدريجي لأسعار المبيت حيث سجلت في نهاية عام 2019 زيادة بنسبة 5% وحققت 660 ريال كمعدل عام عن نفس الفترة في عام 2018 نتيجة الارتفاع لمعدل الإشغال العام للقطاع من 56% إلى 58% للفنادق أعلى من 3 نجوم وتراجع كبير في مداخل الفنادق ذات تصنيف نجمتين.
- قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت تراجع في إيجارات المكاتب بنسبة وصلت إلى 30%
- قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني ركود على مستوى تأجير المعارض والمحال التجارية التقليدية نتيجة ضعف الطلب ومحدوديته خلال 2018- لفاية منتصف 2019 حيث ارتفعت الشواغر من المحال التجارية ضمن مشاريع البلازا و Street shops نتيجة كثرة المعروض منها, وتأثير ظهور مشاريع تجمعات المطاعم life style التي تستقطب المطاعم والمقاهي العالمية والمحلية.

18. الصور الفتوغرافية



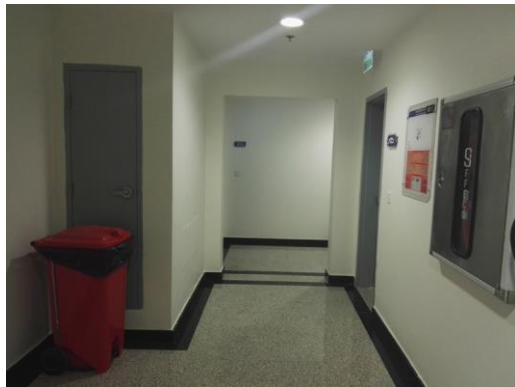












19. البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

- تم استلام (الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة الخاصة بصندوق مشاركة ريت والتي تبين المدة الزمنية + القيمة التأجيرية لعقود التأجير) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.
- فيما يخص عقد التأجير الموقع ما بين طرفي العلاقة فقد تم طلبها مسبقا من قبل شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري ولم يتم تزويدنا بأي عقد تأجير من قبل طالب التقييم لاعتبارات خاصة به وحيث أوصى بإمكانية الاعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 2018/09/20 م على أنها مشابهة لبيانات العقود من ناحية المدة الزمنية والقيمة التأجيرية للعقار – سنويا – وتم افتراض صحتها بموجب الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال في تاريخ 2017/07/17 ميلادي)

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	فادي نعيم عميرة	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيّم معتمد

عبدالمك إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1029921986 رقم الهوية: 1029921986
No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
Exp: 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 1445/7/18



لتأخذ من احقية موازاة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيّم معتمد

المعتمض بالله إبراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27



لتأخذ من احقية موازاة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

We derive the Accurate Value in a changing market

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



أضف المستقبل
THE FUTURE

شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
OPM[®] Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

www.olaat.com
opm@olaat.com
OPM_Valuation

+966 50 9999 509
+966 11 217 89 99 Ext (160/170)
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh11585



شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

تقرير تقييم عقاري

مجمع سي شور السكني

مدينة الخبر

المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة / مشاركة المالية

2021-06-30 م



نستنبط القيمة الدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

شركة أولات للتقييم العقاري 2021

التقرير يعود إلى شركة أولات للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس قيمة المنفعة الخاصة في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقميه العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظرا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلا عند تغير الظروف الحالية.

الفهرس العام

5	..... الملخص التنفيذي	1
7	..... المقدمة العامة	2
8	..... تسوية شروط التعاقد مع العميل	3
9	..... الافتراضات والشروط العامة	4
9	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
10	..... أساس ومعيار القيمة	6
10	..... الإطار العام للتقييم	7
10	..... مصدر المعلومات	8
10	..... الهدف العام للتقييم	9
11	..... ملخص تقرير التقييم	10
11	..... الوصف القانوني للمستندات	11
11	..... حقوق الغير في العقار	12
11	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
13	..... تحليل أعمال التقييم	14
27	..... القيمة السوقية Market Value	15
29	..... حركة المرور في محيط العقار	16
30	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
31	..... الصور الفوتوغرافية	18
38	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
41	..... فريق العمل	20

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM- Seashore -004	رقم الملف
2021/06/28 ميلادي	تاريخ التقييم
2021/06/30 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
43	عدد الصفحات
شركة أولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
20/05/1447 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
العقار	الفرع
62244 الرياض 11585	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحي
شركة اولات للتقييم	دليل التواصل
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
ياسر علي ناصر	المقيم الميداني
1220001225	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرية التقييم المطبقة
149,919,000 ريال سعودي	القيمة السوقية- رس

وصف العقار									عبارة عن مجمع "سي شور السكني" هو عبارة عن 112 وحدة سكنية منها 76 فيلا و36 شقة تم تأثيثها بالكامل، ويحتوي المجمع أيضا على مرافق ترفيهية وخدمية للسكان حيث الأندية الصحية والرياضية ومسبح خارجي ومسرح
الموقع - المدينة									حي العزيزية - الخبر
أقرب طريق / شارع / معلم									كورنيش الخبر - جسر الملك فهد
الخدمات العامة									كهرباء
طبغرافية الأرض									مستوية
خصائص العقار									الموقع العام مميز قريب من جميع المرافق الحيوية في الخبر-- مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - مؤثث بالكامل - تكييف مركزي - حمام سباحة - نادي صحي - نادي رياضي - مطعم - حراسة أمنية - باص مدرسة - باص للتسوق
تصنيف الأرض									سكني
نظام البناء									2.2 دور
نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي									0.4%
رقم القطعة									بدون
رقم المخطط									2/338
مساحة الأرض - م2 حسب الصك									38,103 م ²
رقم الصك									930205013309
تاريخ الصك									1438-11-24 هجري
مسطحات البناء - م2 حسب رخصة البناء									24,238.13 م ² + 556.64 م ² وارش
رقم رخصة البناء									4/421/10302
تاريخ الرخصة									1438-07-22 هجري
مكونات العقار									112 وحدة سكنية (76 فيلا - 36 شقة)
شمال					شارع عرض 20 م بطول 192.43 م				
جنوب					أرض مملوكة غير مخططة بطول 192.43 م				
شرق					شارع عرض 15 م بطول 200 م				
غرب					شارع عرض 15 م بطول 200 م				
عمر العقار									3.5 سنة حسب رخصة البناء وتشغيل العقار
الغرض من التقييم									تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الريت
عملة التقييم									ريال سعودي
المستخدمون الآخرون									لا يوجد

2- المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية لعقار تابع لصندوق مشاركة ريت (Musharaka REIT Fund)

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مجمع سي شور السكني - (مدينة الخبر) - حي العزيزية - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتممين العقاري فيما يخص صناديق الريت.

القيمة السوقية للعقار Market Value

149,919,000

مائة وتسعة وأربعون مليون وتسعة مائة وتسعة عشر ألف ريال سعودي

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب الصك
الوصول إلى القيمة السوقية حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لتقييم صناديق الريت	الفرض من التقييم
تقييم عقار مجمع سي شور السكني لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام	الاستنتاجات العامة
السوق العقاري - شركة أولات للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات وإيجارات السوق والمسح الميداني	طبيعة ومصدر المعلومات

4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة السوقية لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعياري القيمة.

5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على أرض الواقع. يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي (buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

6- أساس ومعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على القيمة السوقية للعقار على أساس القيمة والهدف العام للتقييم. والقيمة السوقية تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرفي العلاقة البائع والمشتري ويكون في متناول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.
- في الأساس يعتبر التقييم مطابقا للقيمة السوقية بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري لصالح صناديق الريت.
- القيمة السوقية هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

7- الإطار العام للتقرير

- تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث أن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على معطيات مماثلة لأسعار وقيمة العقارات في المنطقة المحددة.

8- مصدر المعلومات

- جميع المعلومات والبيانات تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث المساحة والموقع

9- الهدف العام للتقييم

تم تعميم شركة أولات للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارات ميدانية جزئية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على أرض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

10- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل وللوصول إلى القيمة الواقعية والتي تعبر عن القيمة السوقية (market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

11- الوصف القانوني للمستندات

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بناء) تم استلامها من قبل طالب التقييم وقد تم افتراض صحتها.

12- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاكتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدّعم بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل اسعار البيع والتأجير المحققة في المنطقة العقار مشابهة إلى حد ما من حيث مواصفات العقار
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبّقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations الافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توفر شروط الأمن والسلامة في العقار فيما يخص نظام إنذار وإطفاء الحريق

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع سكني ويحتوي على 112 وحدة سكنية – ويقع في مدينة الخبر في حي العزيزية بالقرب من كورنيش الخبر وجسر الملك فهد – المساحة الإجمالية للأرض حسب الصك هي: 38,103 م² وإجمالي مسطحات البناء 24,242.13 م² + وارش بمساحة 556.64 م.

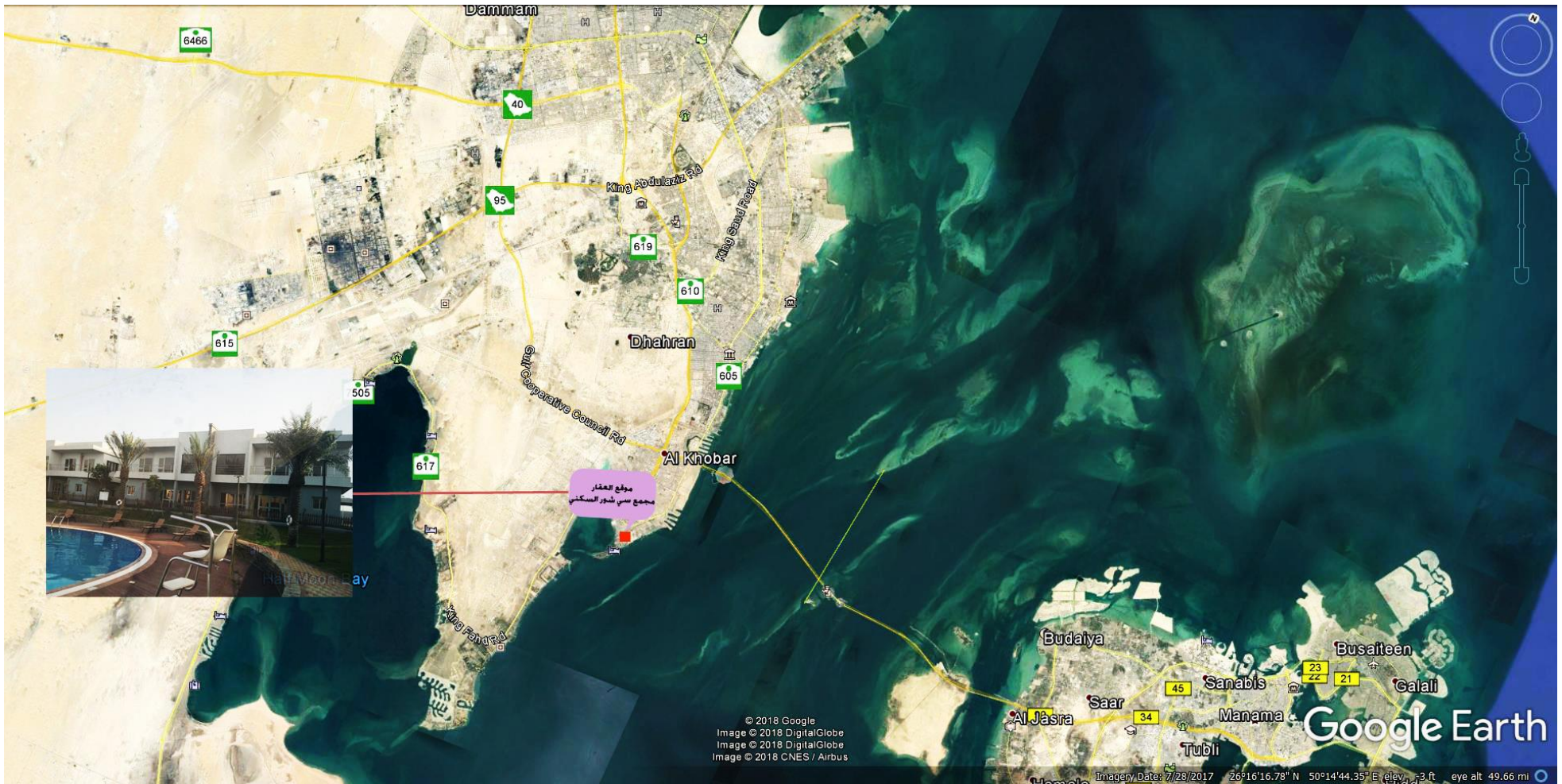
الإحداثيات الجغرافية:

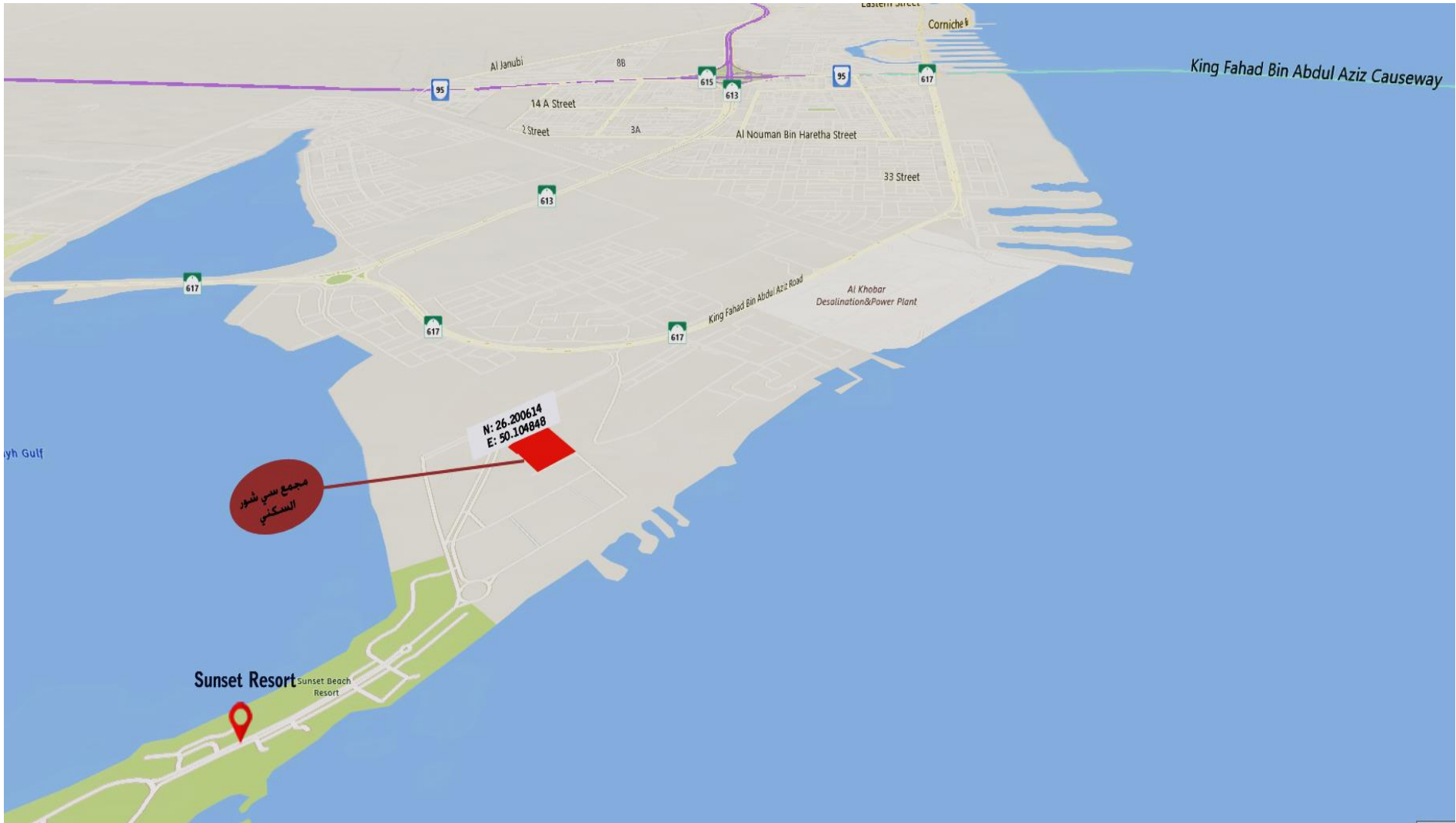
شمال: "26°09'58.80"

شرق: "50°11'44.14"



الموقع الجغرافي - Aerial





14.2- تقييم الأرض - طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value)

لعدم توفر الأراضي المشابهة من حيث المساحة والموقع والتضاريس والشكل الهندسي وغيرها، تم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية وسوف يتم تقدير القيمة السوقية للأرض التجارية باعتبارها قطعة واحدة وتخضع لمعامل بناء 0.8-0.9 أي نظام 2 دور.

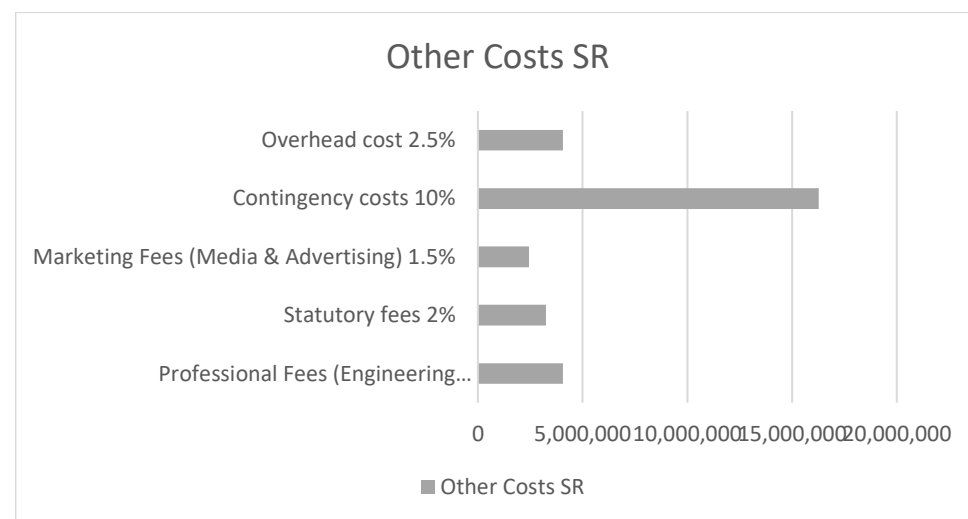
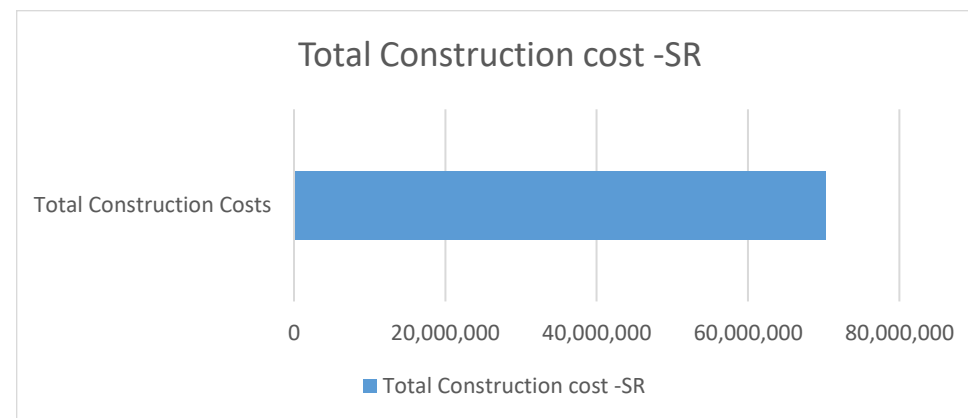
شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي العزيزة في الخبر



تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض أفضل وأعلى عائد على الاستثمار للأرض عبر افتراض تطوير مشروع عليها بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري:

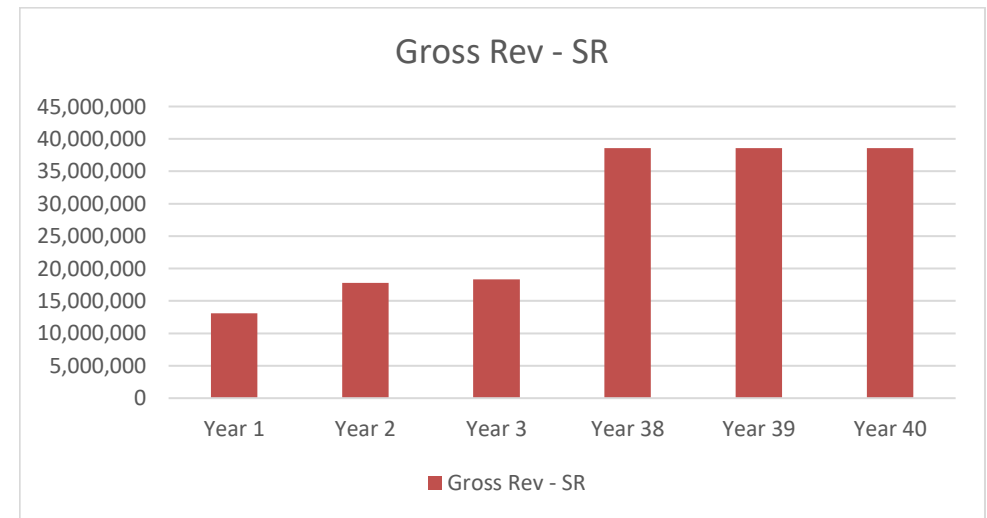
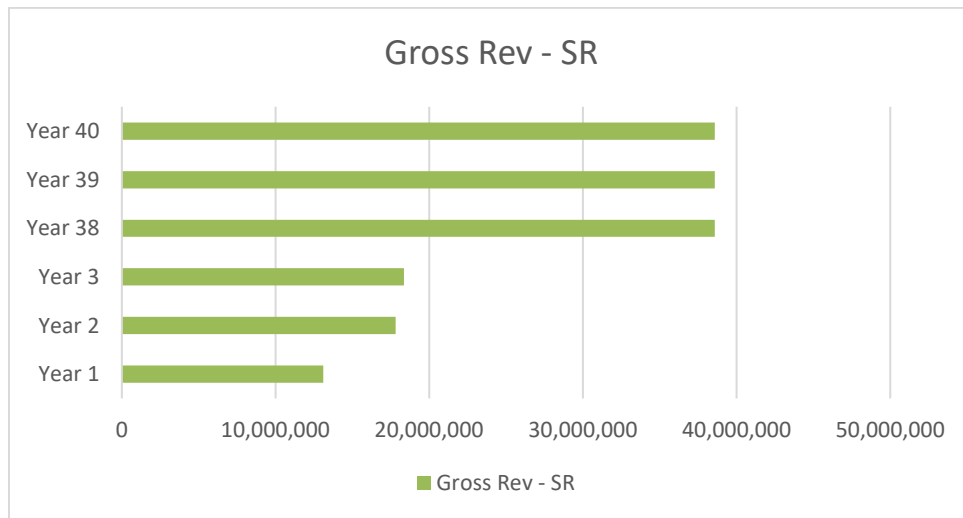
- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع ((Construction cost to GFA))
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense) - كالمصاريف التشغيلية، المصاريف الإدارية، مصاريف الصيانة الدورية، مصاريف الأمن والسلامة، رواتب وأجور..... الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية free future cash flow عبر خصم التكاليف والإهلاك من مجمل الإيرادات المتوقعة.
- الخطوة السادسة: تحديد معامل الخصم للقطاع العقاري وإخضاعه لصافي الدخل السنوي ومن ثم ناتج الإيراد المتبقي هو القيمة الحالية للأرض. ويشترط أن تكون جميع الأرقام المستخدمة في العملية الحسابية دقيقة للغاية ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد انتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.

Dev - Cost Sheet - Residential Compound Project - Grade B			
Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2	Con Year 3
Development Work			
Land Area - developed / year - sqm	38,103.00		
Development Cost SAR / SQM	80		
Total Development Cost / Year	3,048,240		
Res Compound Grade B			
Total BUA - sq. m	47,629		
Res Units BUA construction / Year	15,876	15,876	15,876
Res units Construction & FF&E Cost SAR / sqm	3,000	3,000	3,000
Total Dev cost - SAR	47,628,750	47,628,750	47,628,750
Recreation, Landscaping, playgrounds, Facilities			
	15,241		
Construction and Finishing cost - SAR/ sq. m			
	1,300		
Total Construction Cost / year	19,813,560		
Total Construction Costs	67,442,310	47,628,750	47,628,750
Other Costs			
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	1,686,058	1,190,719	1,190,719
Statutory fees 2%	1,348,846	952,575	952,575
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	1,011,635	714,431	714,431
Contingency costs 10%	6,744,231	4,762,875	4,762,875
Overhead cost 2.5%	1,686,058	1,190,719	1,190,719
Total Dev - Cost - SR	79,919,137	56,440,069	56,440,069



Gross Income & Revenues Sheet - Free Future Cash Flow (FFCF)

Currency SAR	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Category 1- Res units Rev							
Leasable area - sq. m		40,484	40,484	40,484	40,484	40,484	40,484
Annual rental price - sq. m		450	450	450	950	950	950
Occupancy Rate %		70%	95%	98%	98%	98%	98%
Revenues Cat 1		12,752,598	17,307,097	17,853,637	37,691,011	37,691,011	37,691,011
Category 2- Shops and Restaurants							
Leasable area - sq. m		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Annual rental price - sq. m		500	500	500	900	900	900
Occupancy Rate %		70%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 2		350,000	500,000	500,000	900,000	900,000	900,000
Gross Revenues		13,102,598	17,807,097	18,353,637	38,591,011	38,591,011	38,591,011



Income Statement						
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	13,102,598	17,807,097	18,353,637	38,591,011	38,591,011	38,591,011
Operating (PM&FM) plus Administrative Expenses (18%)	2,358,468	3,205,277	3,303,655	6,946,382	6,946,382	6,946,382
Gross Profit - EBITDA	10,744,130	14,601,820	15,049,982	31,644,629	31,644,629	31,644,629
Depreciation	-1,598,383	-1,598,383	-1,598,383	-1,598,383	-1,598,383	-1,598,383
Earnings after depreciation	9,145,747	13,003,437	13,451,600	30,046,247	30,046,247	30,046,247
Interest Expense	-4,608,000	-4,608,000	-4,608,000	0	0	0
Earning after interest expense	4,537,747	8,395,437	8,843,600	30,046,247	30,046,247	30,046,247
Taxes 7.5% (Zakat 2.5%, VAT 5%)	-340,331	-629,658	-663,270	-2,253,468	-2,253,468	-2,253,468
Net Income	4,197,416	7,765,779	8,180,330	27,792,778	27,792,778	27,792,778
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	4,197,416	7,765,779	8,180,330	27,792,778	27,792,778	27,792,778
Cumulative Retained earnings	4,197,416	11,963,195	20,143,525	905,758,001	933,550,779	961,343,557

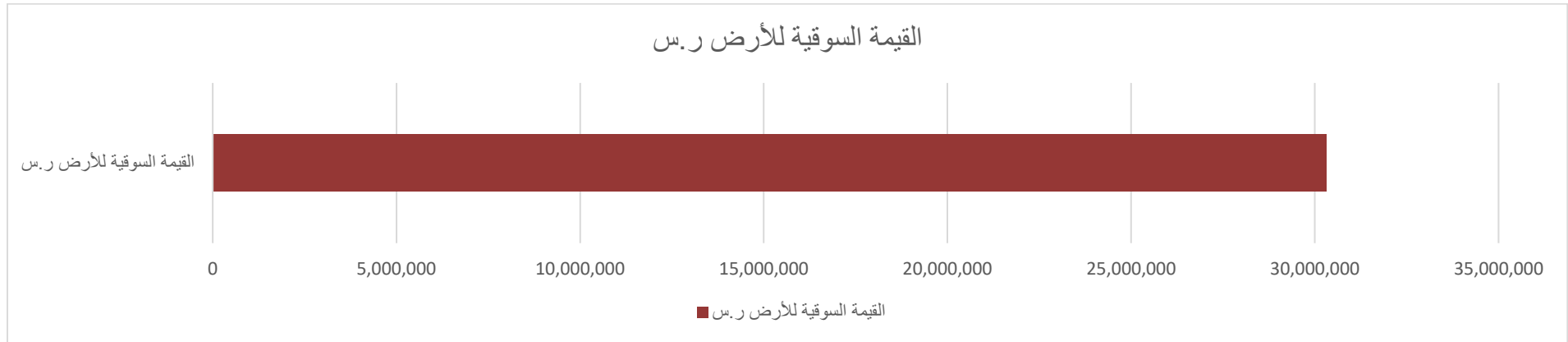
												Loan - Principle 40% - TDC	
PMT	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	104,346,592	
IPMT	4,608,000	4,258,400	3,887,825	3,495,015	3,078,636	2,637,275	2,169,432	1,673,518	1,147,850	590,641		27,546,592	Interest exp
	15,042,659	14,693,060	14,322,484	13,929,674	13,513,295	13,071,934	12,604,091	12,108,177	11,582,509	11,025,300		131,893,184	Total amount Paid - loan + r

Cash Flow Statement							
Cash flow Table	Construction Year 1	Construction Year 2	Construction Year 3	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
IN - Flow							
Capital Injection							
Net Revenues				4,197,416	7,765,779	27,792,778	27,792,778
Depreciation				1,598,383	1,598,383	1,598,383	1,598,383
Total Inflow				5,795,799	9,364,162	29,391,161	29,391,161
OUT Flow							
Total Construction Cost	67,442,310	47,628,750	47,628,750				
Professional Fees	1,686,058	1,190,719	1,190,719				
Statutory fees 2%	1,348,846	952,575	952,575				
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	1,011,635	714,431	714,431				
Contingency costs 10%	6,744,231	4,762,875	4,762,875				
Overhead cost 1%	1,686,058	1,190,719	1,190,719				
Total Outflow	-79,919,137	-56,440,069	-56,440,069				
Net Cash Flow	-79,919,137	-56,440,069	-56,440,069	5,795,799	9,364,162	29,391,161	29,391,161
Cumulative Net Income	-79,919,137	-136,359,206	-192,799,275	-187,003,476	-177,639,314	791,899,752	821,290,913

Residual Value - RV								
RV Approach	Construction / Year 1	Construction Year 2	Construction / Year 3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
IN - Flow	Period	0	0	1	2	32	33	
Net Cash Flow		0	0	5,795,799	9,364,162	29,391,161	29,391,161	955,307,866
Discount Rate:	8.9%	0.000	0.000	0.918	0.843	0.065	0.060	
OUT Flow								
Total Outflow		0	0	0	0	0	0	
	Total Cash out							
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(192,799,275)	0	0	5,795,799	9,364,162	29,391,161	29,391,161	436,296,962
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	(192,799,275)	0	0	5,322,130	7,896,109	1,920,103	1,763,180	30,318,862
								Residual value
Market Value - MV								
	Land - MV	30,318,862						
	Land area - sq. m	38,103.00						
MV - per sq m - Residual value		795.71						

14.3 - القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value)

القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية	30,381,862 ر. س
مساحة الأرض / م ²	38,103
القيمة السوقية ر.س / م ²	795.71 ر.س / م ²
Market Value - Sq m	
ثلاثون مليون وثلاثمائة وثمانية عشر ألف وثمانمائة واثان وستون ريال سعودي	

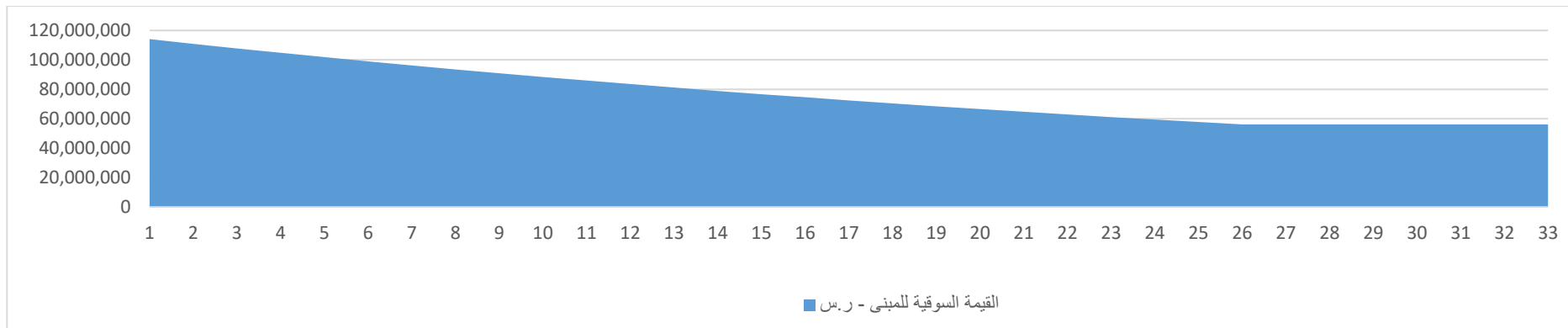


14.4 - تقييم المبنى - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والإهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب والتأثيث FF&E فيما يخص المجمعات السكنية المغلقة والمخدومة حيث أن الأثاث يعد من مكونات العقار وبالتالي تعد من الأصول التشغيلية وليست من الأصول المنقولة وتقدر قيمة المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكليف والمصاعد وغيرها في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للعقار.

39,909 Sqm + Fence 2,789 sq m			مساحات البناء - م2
الدور	المساحة / م2	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيث رس / م2	القيمة الإجمالية
دور قيو (نادي رياضي - صحي)	1,109.10	4,000	4,436,400
دور أرضي مواقف سيارات	8,278.16	2,800	23,178,848
دور أرضي (سكني وخدمات ونادي رياضي)	3,430.52	3,500	12,006,820
دور أول (سكني)	11,424.35	3,600	41,127,660
أسوار ووارش	556.64	750	417,480
تكاليف البناء والتشطيب والتأثيث E&FF			81,167,208
مساحة المنطقة الخارجية م2 - (حمام سباحة - مسطحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)			11,250
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - رس / م2			1,500
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية رس			16,875,000
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س			98,042,208
عمر العقار 3.5 سنة - الإهلاك المتراكم 3%			(2,941,266)
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			95,100,941
+ أرباح المطور (20%)			19,020,188
القيمة السوقية للمبنى ر. س			114,121,129

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام



القيمة السوقية للعقار market Value حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة

القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى)	
30,381,862 ر.س	القيمة السوقية للأرض - ر.س
114,121,129 ر.س	القيمة السوقية للمبنى - ر.س
144,502,991 ر.س	القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

14.5- القيمة السوقية للعقار حسب التقييم على أساس الدخل

5 سنوات	المدة الزمنية لعقد التأجير
13,050,000 ريال سعودي	القيمة التأجيرية السنوية - صافي الدخل
شركة بلت للمقاولات	المستأجر

التقييم حسب أسلوب الدخل	
13,050,000 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار
8.5%	عائد السوق للمشاريع المشابهة في منطقة العقار والمحيط
153,529,411	القيمة السوقية - ريال سعودي

تم التحقق من دخل العقار حسب السوق وقد تبين أن صافي الدخل التشغيلي NOI للعقار أعلى من معدل السوق المقارن بنسبة 10% بعد التحقق من العروض المتاحة في منطقة العقار حيث أن متوسط إيجار الفيلا المؤثثة والشقة المؤثثة ضمن مشاريع تمتاز بتصاميم عصرية وحديثة البناء والتشطيب والتأثيث السنوي للفيلا لمساحة 220م² - 140,000 ريال سعودي سنويا وللشقة الكبيرة مساحة 130 - 150 م² 100,000 ريال سعودي سنويا وهي ضمن مجمع سكني مغلق ومخدوم مشابه للعقار موضع التقييم

15- القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average لاما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
153,529,411	144,502,991	
60%	40%	المعدل المرجح Weighted Average
92,118,000	57,801,196	تطبيق المعدل المرجح
149,919,000		القيمة السوقية- ر. س
مائة وتسعة وأربعون مليون وتسعة مائة وتسعة عشر ألف ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار 149,919,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

%5-	القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	%5+
142,423,000	149,919,000	157,415,000

16- حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق خلال أيام الدوام الرسمي من الأحد وحتى الخميس:

محور	درجة الازدحام			ملاحظات عامة
	سالكة	ازدحام خفيف	ازدحام قوي	
طريق الملك فهد	على مدار الساعة			
طريق مجلس التعاون الخليجي	على مدار الساعة			

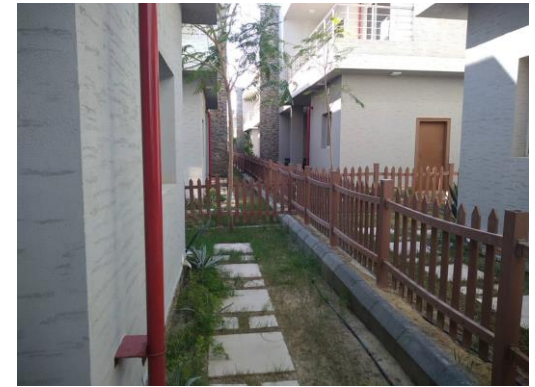
حركة الدخول والخروج

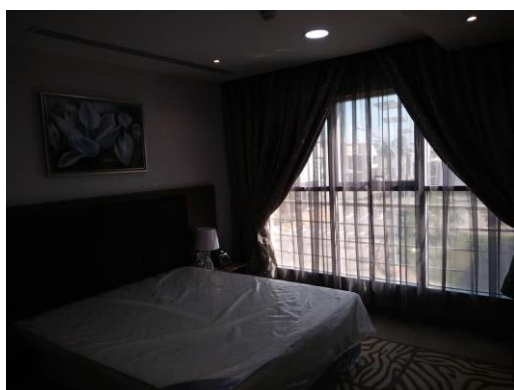
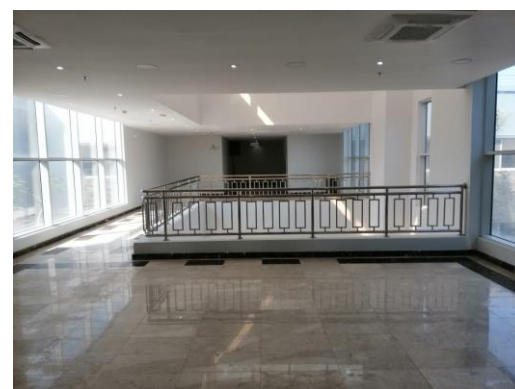
الجهة	الدخول	الخروج	ملاحظات عامة
طريق الملك فهد	مؤمن	مؤمن	
طريق مجلس التعاون الخليجي	مؤمن	مؤمن	

17- تحليل السوق العقاري في جنوب الخبر

- جنوب الخبر (أحياء العزيزية والتطلية) من أبرز الأحياء في جنوب الخبر حيث تضم المنطقة العديد من المشاريع السياحية والسكنية المفلقة والمخدومة نظرا لقربها من الواجهة البحرية
- متوسط أسعار الأراضي السكنية في منطقة العقار من 600 – 1,000 ريال حسب المساحة والموقع والقرب والبعد من طريق الملك فهد.
- قطاع العقارات الفندقية يشهد تحسن في عموم الخبر حيث شهد القطاع ارتفاع تدريجي لأسعار المبيت حيث سجلت في نهاية عام 2019 زيادة بنسبة 5% وحققت 660 ريال كمعدل عام عن نفس الفترة في عام 2018 نتيجة الارتفاع لمعدل الإشغال العام للقطاع من 56% إلى 58% للفنادق أعلى من 3 نجوم وتراجع كبير في مداخيل الفنادق ذات تصنيف نجمتين.
- قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت تراجع في إيجارات المكاتب بنسبة وصلت إلى 30%
- قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني ركود على مستوى تأجير المعارض والمحال التجارية التقليدية نتيجة ضعف الطلب ومحدوديته خلال 2018- لغاية منتصف 2019 حيث ارتفعت الشواغر من المحال التجارية ضمن مشاريع البلازا وStreet shops نتيجة كثرة المعروض منها، وتأثير ظهور مشاريع تجمعات المطاعم life style التي تستقطب المطاعم والمقاهي العالمية والمحلية

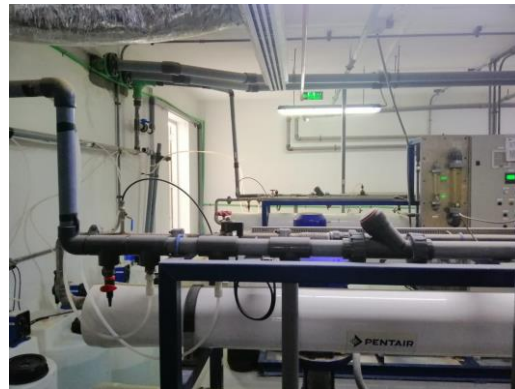














- تم استلام (الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة الخاصة بصندوق مشاركة ريت والتي تبين المدة الزمنية + القيمة التأجيرية لعقود التأجير) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.
- فيما يخص عقد التأجير الموقع ما بين طرفي العلاقة فقد تم طلبها مسبقا من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ولم يتم تزويدنا بأي عقد تأجير من قبل طالب التقييم لاعتبارات خاصة به وحيث أوصى بإمكانية الاعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 2018/09/20 م على أنها مشابهة لبيانات العقود من ناحية المدة الزمنية والقيمة التأجيرية للعقار – سنويا – وتم افتراض صحتها بموجب الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال في تاريخ 2017/17/17 ميلادي)

الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
محافظة الخبر
كتابة العدل والأعمال الخيرية
[٢٧٧]

الرقم : ٩٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٩
التاريخ : ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم بدون من المخطط رقم ٣٣٨ / ٢ بمدينة الخبر .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (١٩٢,٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر
جنوباً: ارض مملوكة غير مخططة بطول: (١٩٢,٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر
شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٠٠) متتين متر
غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٠٠) متتين متر
ومساحتها: (٣٨١٠٣) ثمانية و ثلاثون ألفا و مائة و ثلاثة متر مربعاً فقط توجد شطفه بالركن الشمالي الشرقي والشمالي الغربي بمقدار ٤ * ٤ م لكليهما وكذلك وجود غرفة كهرباء بالركن الجنوبي الشرقي بمساحة ٢ * ٥,٥٠ م
والمستند في افرأها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠٢٠٥٠١٣٧٠٣ في ٦ / ٩ / ١٤٣٨ هـ
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن قدره ١٤٥٠٠٠٠٠٠ مائة و خمسة و أربعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كتب العدل بكتاب رقم (٥١) جدول المستند

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري
كتابة العدل

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٠٢٢
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٠٢٢
هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٠٢٢
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٠٢٢

بيانات فريق العمل			
اسم العضو	ياسر علي ناصر	المعتصم بالله الدرويش	
فئة العضوية	اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	
رقم العضوية	1220001225	1210001148	
نطاق العمل المكلف به	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	التدقيق والمراجعة	
التوقيع			
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	عبد الملك ابراهيم الدرويش	رقم الترخيص	1210000397
الصفة	المدير التنفيذي	الفرع المرخص فيه	تقييم العقار
فئة العضوية	أساسي زميل	رقم العضوية	1210000397
تاريخ التقرير		التوقيع	



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



عبدالمك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1029921986 رقم الهوية: 1029921986
No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
Exp: 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 1445/7/18

للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسى مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/07/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27

للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



We derive the Accurate Value in a changing market

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



أضف المستقبل
ADD THE FUTURE

شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
OPM
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

www.olaat.com
opm@olaat.com
OPM_Valuation

+966 50 9999 509
+966 11 217 89 99 Ext (160/170)
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh11585



شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

تقرير تقييم عقاري

شقق راديسون بلو الفندقية

مدينة الخبر

المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة / مشاركة المالية

2021-06-30 م



تستنبط القيمة الدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

حقوق شركة أولات للتقييم العقاري – 2021

التقرير يعود إلى شركة أولات للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس قيمة المنفعة الخاصة في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتثمين العقاري

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفته منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيراً واضحاً على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناءً عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محلياً وعالمياً والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكماً دقيقاً لحالة السوق وقيمه العقارات.

بناءً عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقاً لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان "التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلاً عند تغير الظروف الحالية

الفهرس العام

5	..... الملخص التنفيذي	1
7	..... المقدمة العامة	2
8	..... تسوية شروط التعاقد مع العميل	3
9	..... الافتراضات والشروط العامة	4
9	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
10	..... أساس ومعيار القيمة	6
10	..... الإطار العام للتقييم	7
10	..... مصدر المعلومات	8
11	..... الهدف العام للتقييم	9
11	..... ملخص تقرير التقييم	10
11	..... الوصف القانوني للمستندات	11
12	..... حقوق الغير في العقار	12
12	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
13	..... تحليل أعمال التقييم	14
26	..... القيمة السوقية Market Value	15
30	..... حركة المرور في محيط العقار	16
31	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
32	..... الصور الفوتوغرافية	18
36	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
39	..... فريق العمل	20

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM- RAD -005	رقم الملف
2021/06/28 ميلادي	تاريخ التقييم
2021/06/30 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
39	عدد الصفحات
شركة أولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
20/05/1447 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار	الفرع
11585 الرياض 62244	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحي
شركة اولات للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
ياسر علي ناصر	المقيم الميداني
1220001225	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية – التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة – طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرية التقييم المطبقة
84,104,447 ريال سعودي	القيمة السوقية- ر. س

عقار فندق راديسون بلو وهو عبارة عن أربعة مباني فندقية متصلة ومغلقة بارتفاع 3 أدوار متلاصقة مكونة من 92 شقة فندقية مؤثثة بالكامل حيث تحتوي على أنماط مختلفة من الغرف الفندقية وتبدأ من 20 م 2 بعدد 36 غرفة و84 م 2 بعدد 48 جناح و125 م 2 بعدد 8 أجنحة وتقوم شركة راديسون بلو بتشغيل العقار لمدة عشر سنوات										وصف العقار
حي العليا - الخبر										الموقع - المدينة
طريق الملك سعود - الظهران مول - مجمع الراشد - شركة أرامكو السعودية - جامعة البيترول والمعادن - الحرس الوطني - مستشفى الرعاية - فندق كورال - فندق زارا كوتننتال										أقرب طريق / شارع / معلم
كهرباء	طريق - شارع	إنارة	صرف صحي	مياه	هاتف	فايبر	مستشفى خاص	مجمع تجاري	جامعة	الخدمات العامة
مستوية										طبوغرافية الأرض
الموقع العام مميز قريب من جميع المرافق الحيوية في الخبر - مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - تكييف مركزي - مصاعد - مؤثث بالكامل - خدمة فندقية - قاعة أفراح - قاعة اجتماعات - حمام سباحة - نادي صحي - نادي رياضي - مطعم										خصائص العقار
سكني - تجاري										تصنيف الأرض
3 أدوار ونصف										نظام البناء
60%										نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
116-114-112										رقم القطعة
345/2										رقم المخطط
3,798.08										مساحة الأرض - م 2 حسب الصك
33207005613-930207005612-330207005611										رقم الصك
1438-11-29 هجري										تاريخ الصك
8,964 م 2 + 781.8 م 2 أسوار ووارش										مسطحات البناء - م 2
434/11390										رقم رخصة البناء
1434/12/17										تاريخ الرخصة
92 غرفة وجناح فندقية										مكونات العقار
حسب الصك					شمال					حدود العقار
حسب الصك					جنوب					
حسب الصك					شرق					
حسب الصك					غرب					
4 سنة حسب رخصة البناء وتاريخ التشغيل										عمر العقار
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الريت										الهدف من التقييم
ريال سعودي										عملة التقييم
لا يوجد										المستخدمون الآخرون

2- المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية لعقار تابع لصندوق مشاركة ريت (Musharaka REIT Fund)

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار فندق راديسون بلو - (مدينة الخبر) - حي العليا - بالقرب من طريق الملك سعود (القشلة) - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتممين العقاري فيما يخص صناديق الريت.

Market Value القيمة السوقية للعقار

84,104,447

أربعة وثمانون مليون و مائة وأربعة ألف وأربعة مائة وسبعة و أربعون ريال سعودي

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب الصك
الوصول إلى القيمة السوقية حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لتقييم صناديق الريت	الغرض من التقييم
تقييم عقار فندق راديسون بلو الخبر لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام	الاستنتاجات العامة
السوق العقاري - شركة أولات للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات وإيجارات السوق والمسح الميداني	طبيعة ومصدر المعلومات

4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة السوقية لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على أرض الواقع. يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي (buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

6- أساس ومعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على القيمة السوقية للعقار على أساس القيمة والهدف العام للتقييم. والقيمة السوقية تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرفي العلاقة البائع والمشتري ويكون في متناول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.
- في الأساس يعتبر التقييم مطابقا للقيمة السوقية بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري لصالح صناديق الريت.
- القيمة السوقية هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

7- الإطار العام للتقرير

- تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث أن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على معطيات مماثلة لأسعار وقيمة العقارات في المنطقة المحددة.

8- مصدر المعلومات

- جميع المعلومات والبيانات تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث المساحة والموقع.

9- الهدف العام للتقييم

تم تعميم شركة أولات للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارات ميدانية جزئية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على أرض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

10- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل وللوصول إلى القيمة الواقعية والتي تعبر عن القيمة السوقية (market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

11- الوصف القانوني للمستندات

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بناء) تم استلامها من قبل طالب التقييم وقد تم افتراض صحتها.

12- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدعم بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل اسعار البيع والتأجير المحققة في المنطقة العقار مشابهة إلى حد ما من حيث مواصفات العقار
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توفر شروط الأمن والسلامة في العقار فيما يخص نظام إنذار وإطفاء الحريق

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن فندق تصنيف 4 نجوم ويحتوي على 92 غرفة وجناح فندقي وتحت إدارة شركة راديسون بلو – ويقع في مدينة الخبر في حي العليا بالقرب من طريق الملك سعود والظهران مول ومقابل لمستشفى الرعاية- المساحة الإجمالية للأرض حسب الطك هي: 3,798.08 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 8,964 م² + أسوار بمساحة 256.20 م².

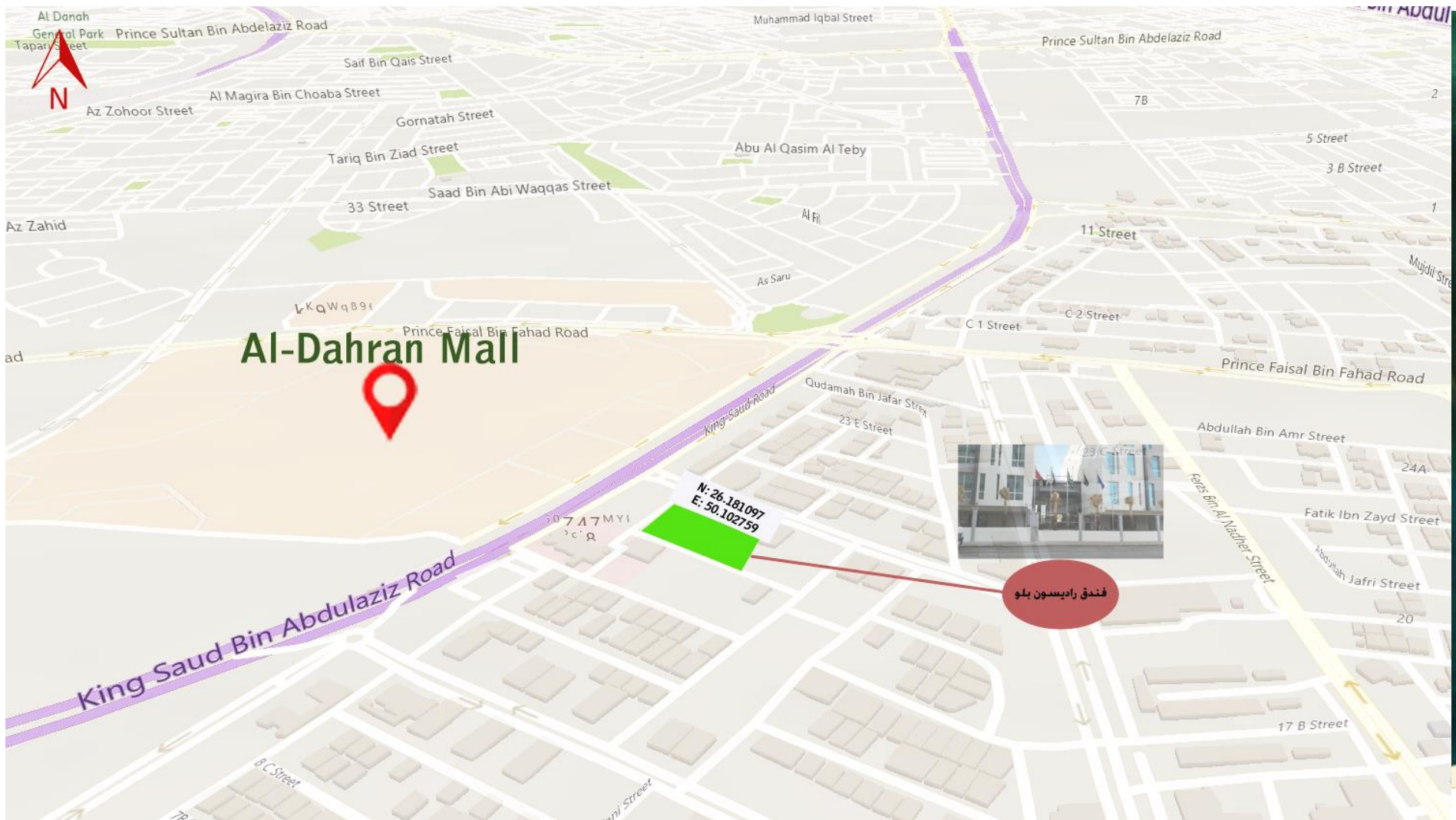
الإحداثيات الجغرافية:

شمال : N:26°18'10.97"

شرق : E:50°10'277.59"



الموقع الجغرافي - Aerial



14.2- تقييم الأرض - طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value)

لعدم توفر الأراضي المشابهة من حيث المساحة والموقع والتضاريس والشكل الهندسي وغيرها، تم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية وسوف يتم تقدير القيمة السوقية للأرض التجارية باعتبارها قطعة واحدة وتخضع لمعامل بناء 1.8 اي نظام 3 دور.

شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي العليا في الخبر - طريق

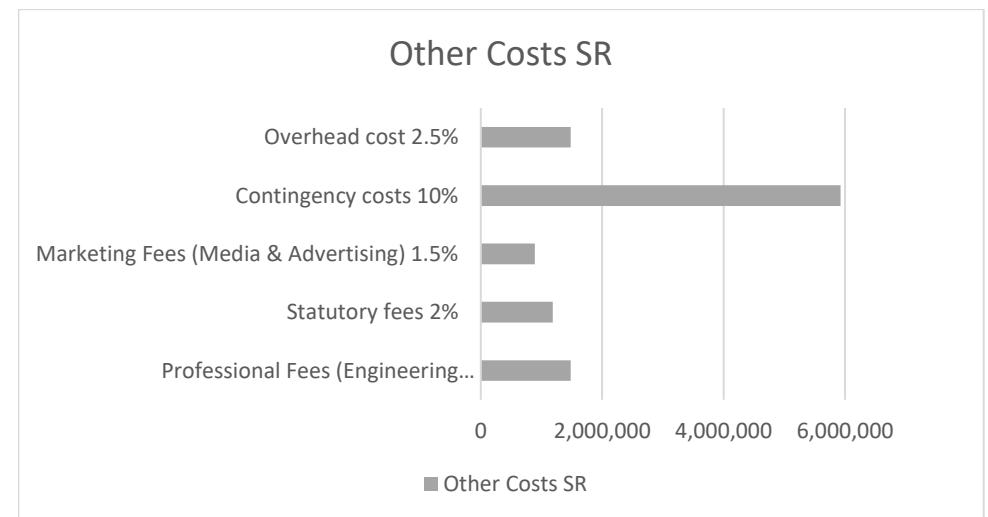
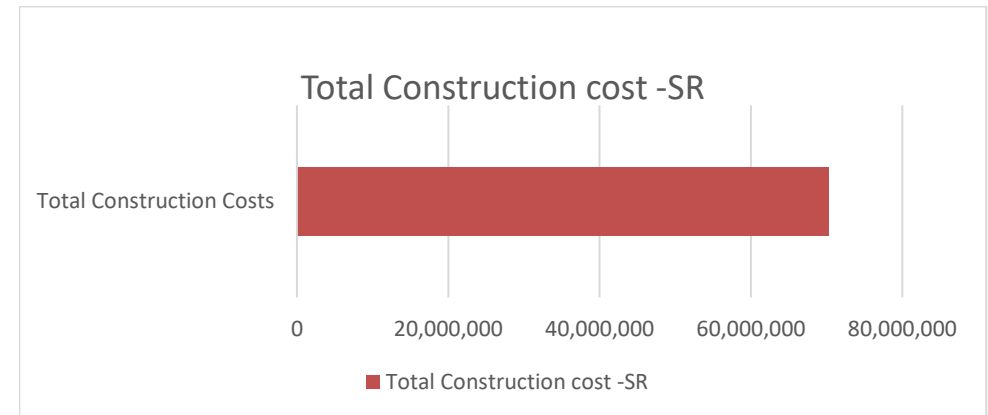
الملك سعود



تعتمد **نظرية القيمة المتبقية** على افتراض أفضل وأعلى عائد على الاستثمار للأرض عبر افتراض تطوير مشروع عليها بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري:

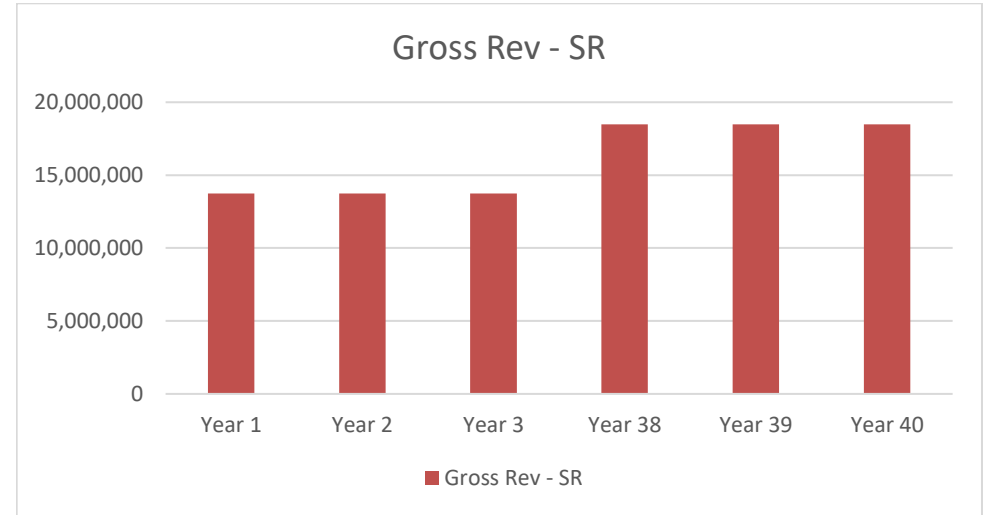
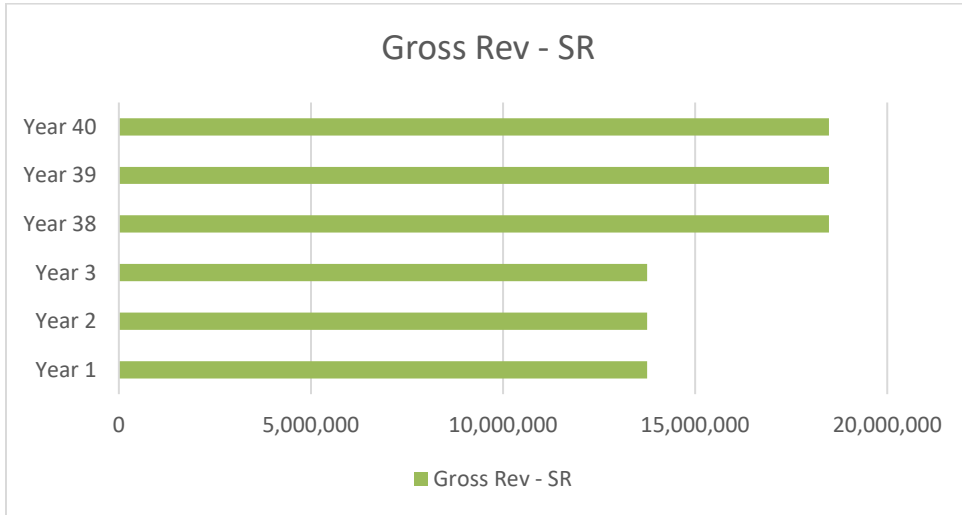
- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع ((Construction cost to GfA
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية , المصاريف الإدارية , مصاريف الصيانة الدورية , مصاريف الأمن والسلامة , رواتب وأجور الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية free future cash flow عبر خصم التكاليف والإهلاك من مجمل الإيرادات المتوقعة.
- الخطوة السادسة: تحديد معامل الخصم للقطاع العقاري وإخضاعه لصافي الدخل السنوي ومن ثم ناتج الإيراد المتبقي هو القيمة الحالية للأرض. ويشترط أن تكون جميع الأرقام المستخدمة في العملية الحسابية دقيقة للغاية ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد إنتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.

Dev - Cost Sheet - Hotel 4 star		
Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2,3
Development Work		
Land Area - developed / year - sq. m	3,798.08	
Development Cost S.R / sq. m	80	
Total Development Cost / Year	303,846	
Hotel - 5 Star		
Total BUA - sq. m	9,115	
Units BUA construction / Year	4,558	4,558
FF&E Cost S.R / sq. m	6,500	6,500
Total Construction Cost / year	29,625,024	29,625,024
Total Construction Costs	29,625,024	29,625,024
Other Costs		
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	740,626	740,626
Statutory fees 2%	592,500	592,500
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	444,375	444,375
Contingency costs 10%	2,962,502	2,962,502
Overhead cost 2.5%	740,626	740,626
Total Dev - Cost – SR – Year	35,105,653	35,105,653
Total Dev - Cost – SR	70,211,307 SR	



Gross Income & Revenues Sheet - Free Future Cash Flow (FFCF)

	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 38	Year 39	Year 40
Category 1- 4 stars - Hotel Rooms units Rev including F&B and MOD income							
Leasable area - sq m		4,558	4,558	4,558	4,558	4,558	4,558
Number of Keys		130	130	130	130	130	130
Average Daily Rate ADR - SAR / Key		500	500	500	650	650	650
Number of operations		364	364	364	364	364	364
Occupancy Rate %		58%	58%	58%	60%	60%	60%
Revenues Cat 1		13,746,011	13,746,011	13,746,011	18,486,015	18,486,015	18,486,015
Gross Revenues		13,746,011	13,746,011	13,746,011	18,486,015	18,486,015	18,486,015



Income Statement						
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 38	Year 39	Year 40
Gross Revenues	13,746,011	13,746,011	13,746,011	18,486,015	18,486,015	18,486,015
Cost of goods and services, Hotel met operation and Administrative Expenses (45%)	6,185,705	6,185,705	6,185,705	8,318,707	8,318,707	8,318,707
Gross Profit - EBITDA	7,560,306	7,560,306	7,560,306	10,167,308	10,167,308	10,167,308
Depreciation	-702,113	-702,113	-702,113	-702,113	-702,113	-702,113
Earnings after depreciation	6,858,193	6,858,193	6,858,193	9,465,195	9,465,195	9,465,195
Interest Expense	-1,680,000	-1,680,000	-1,680,000	0	0	0
Earning after interest expense	5,178,193	5,178,193	5,178,193	9,465,195	9,465,195	9,465,195
Taxes 7.5% (Zakat 2.5% + VAT)	-388,364	-388,364	-388,364	-709,890	-709,890	-709,890
Net Income	4,789,829	4,789,829	4,789,829	8,755,306	8,755,306	8,755,306
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	4,789,829	4,789,829	4,789,829	8,755,306	8,755,306	8,755,306
Cumulative Retained earnings	4,789,829	9,579,657	14,369,486	338,864,903	347,620,208	356,375,514

											Loan - Principle 40% - TDC	
PMT	3,804,303	3,804,303	3,804,303	3,804,303	3,804,303	3,804,303	3,804,303	3,804,303	3,804,303	3,804,303	38,043,028	
IPMT	1,680,000	1,552,542	1,417,436	1,274,224	1,122,419	961,506	790,939	610,137	418,487	215,338	10,043,028	Interest exp
	5,484,303	5,356,845	5,221,739	5,078,527	4,926,722	4,765,809	4,595,241	4,414,440	4,222,790	4,019,641	48,086,057	Total amount Paid - loan + r

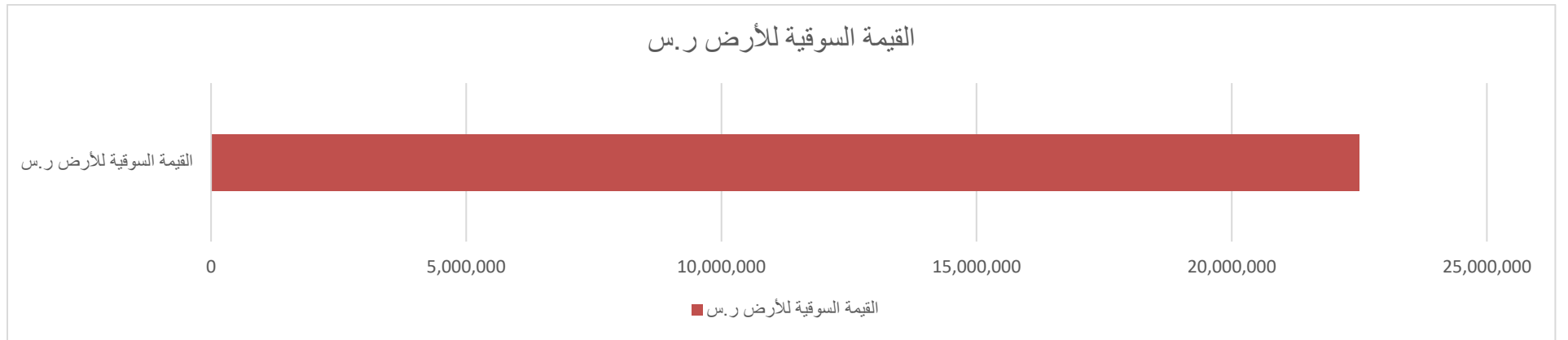
Cash Flow Statement

Cash flow Table	Construction Year 1	Construction Year 2,3	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 38	Operation Year 39	Operation Year 40
IN - Flow							
Capital Injection							
Net Revenues			4,789,829	4,789,829	8,755,306	8,755,306	8,755,306
Depreciation			702,113	702,113	702,113	702,113	702,113
Total Inflow			5,491,942	5,491,942	9,457,419	9,457,419	9,457,419
OUT Flow							
Total Construction Cost	29,625,024	29,625,024					
Professional Fees	740,626	740,626					
Statutory fees 2%	592,500	592,500					
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	444,375	444,375					
Contingency costs 10%	2,962,502	2,962,502					
Overhead cost 1%	740,626	740,626					
Total Outflow	-35,105,653	-35,105,653					
Net Cash Flow	-35,105,653	-35,105,653	5,491,942	5,491,942	9,457,419	9,457,419	9,457,419
Cumulative Net Income	-35,105,653	-70,211,307	-64,719,365	-59,227,424	295,333,892	304,791,311	314,248,730

Residual Value - RV								
RV	Construction / Year 1	Construction/ Year 2,3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 38	Operation / Year 39	Operation / Year 40	Total
IN - Flow	Period	0	1	2	38	39	40	
Net Cash Flow		0	5,491,942	5,491,942	9,457,419	9,457,419	9,457,419	384,460,037
Discount Rate:	9%	0.00	0.920	0.846	0.042	0.039	0.036	
OUT Flow								
Total Outflow		0	0	0	0	0	0	
	Total Cash out							
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(70,211,307)	0	5,491,942	5,491,942	9,457,419	9,457,419	9,457,419	60,694,475
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	(70,211,307)	0	5,052,384	4,648,008	397,237	365,444	336,195	22,494,089
								Residual value
Market Value - MV								
	Land - MV	22,494,089						
	Land area - sq. m	3,798.08						
MV - per sq. m - Residual value		5,922.49						

14.3 - القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value)

22,494,089 ر.س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
3,798.08	مساحة الأرض / م ²
5,922.49 ر.س / م ²	Market Value - Sq m
اثنان وعشرون مليون وأربعمائة وأربعة وتسعون ألف وتسعة وثمانون ريال سعودي	

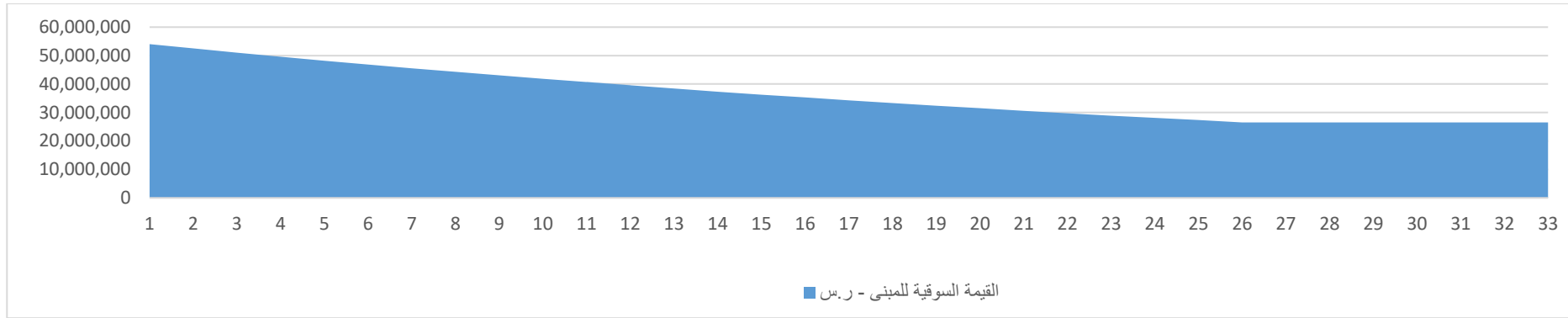


14.4- تقييم المبنى - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والإهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب والتأثيث FF&E فيما يخص الفنادق حيث أن الأثاث يعد من مكونات الفندق وبالتالي تعد من الأصول التشغيلية وليست من الأصول المنقولة وتقدير قيمة المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف والمصاعد وغيرها في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للعقار.

2م8,964 + اسوار 300 م2			مساحات البناء - م2
الدور	المساحة / م2	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيث رس / م2	القيمة الإجمالية
دور أرضي مواقف سيارات	1,982.1	3,000	5,946,300
دور أرضي غرفة كهرباء	27.5	3500	96,250
دور أرضي	2009.6	5800	11,655,680
دور أول	2009.6	5800	11,655,680
دور ثاني	2009.6	5800	11,655,680
دور ثالث	925.8	5800	5,368,480
أسوار	781.8	750	586,350
تكاليف البناء والتشطيب والتأثيث E&FF			46,964,420
مساحة المنطقة الخارجية م2 - Landscaping Drop Off - Entrance - Guards room			1,519
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - رس / م2			950
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية رس			1,443,050
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم رس			48,407,470
خصم الإهلاك المتراكم (7%) عمر العقار 4 سنوات بمعدل إهلاك 2 % سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها			3,388,523
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			45,018,947
+ أرباح المطور (20%)			9,009,789
القيمة السوقية للمبنى رس			54,022,737

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام



15- القيمة السوقية للعقار. market Value

15.1 - القيمة السوقية للعقار market Value حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة

القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى)	
22,494,089 ر.س	القيمة السوقية للأرض - ر.س
54,022,737 ر.س	القيمة السوقية للمبنى - ر.س
76,516,826 ر.س	القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

15.2 - القيمة السوقية للعقار حسب التقييم على أساس الدخل

5 سنوات	المدة الزمنية لعقد التأجير
7,225,000 ريال سعودي	القيمة التأجيرية السنوية - صافي الدخل
شركة تنامي العربية (مساهمة مقفلة)	المستأجر

التقييم حسب أسلوب الدخل	
7,225,000 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار
8%	عائد السوق للمشاريع المشابهة
90,312,500	القيمة السوقية - ريال سعودي

- تم التحقق من دخل العقار حسب السوق وقد تبين أن صافي دخل العقار حسب السوق 7,225,000 في حال التشغيل اليومي تم تقدير أسعار المباني اليومية ب 600 ريال كمتوسط للشقة الفندقية

15.3 - القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average لاما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
90,312,500	76,516,826	
%55	%45	المعدل المرجح Weighted Average
49,671,875	34,432,572	تطبيق المعدل المرجح
84,104,447 ريال سعودي		القيمة السوقية- ر. س
أربعة وثمانون مليون و مائة وأربعة ألف وأربعة مائة وسبعة وأربعون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار 84,104,447 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

%5-	القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	%5+
79,899,000	84,104,447	88,310,000

16. حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق خلال أيام الدوام الرسمي من الأحد وحتى الخميس:

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
			على مدار الساعة	طريق الملك سعود (القشلة)
		على مدار الساعة		طريق الأمير فيصل بن فهد
	سالك في جميع فترات اليوم			زيد إين الخطاب
	سالك في جميع فترات اليوم			طريق الحرمين

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق الملك سعود (القشلة)
	مؤمن	مؤمن	طريق الأمير فيصل بن فهد
	مؤمن	مؤمن	زيد إين الخطاب
	مؤمن	مؤمن	طريق الحرمين

17. تحليل السوق العقاري في مدينة الخبر

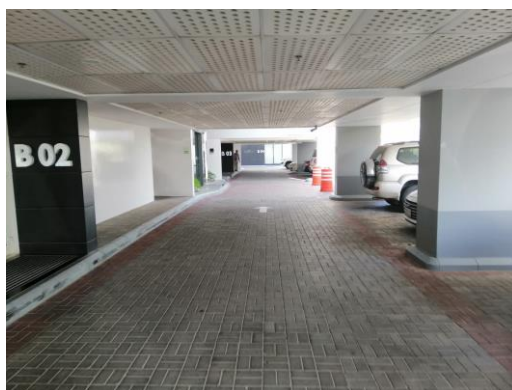
- متوسط أسعار الأراضي التجارية في منطقة العقار تتراوح بين 5,000 – 9,500 ريال حسب الموقع من طريق الملك سعود القشلة الذي يعتبر من أبرز الطرق الحيوية في الخبر حيث يتميز بارتفاعات مطلقة ونظام بناء خاص.
- قطاع العقارات الفندقية يشهد تحسن في عموم الخبر حيث شهد القطاع ارتفاع تدريجي لأسعار المبيت حيث سجلت في نهاية عام 2019 زيادة بنسبة 5% وحققت 660 ريال كمعدل عام عن نفس الفترة في عام 2018 نتيجة الارتفاع لمعدل الإشغال العام للقطاع من 56% إلى 58% للفنادق أعلى من 3 نجوم وتراجع كبير في مداخيل الفنادق ذات تصنيف نجمتين.
- قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت تراجع في إيجارات المكاتب بنسبة وصلت إلى 30%
- قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني ركود على مستوى تأجير المعارض والمحال التجارية التقليدية نتيجة ضعف الطلب ومحدوديته خلال - لغاية نهاية 2019 حيث ارتفعت الشواغر من المحال التجارية ضمن مشاريع البلازا و Street shops نتيجة كثرة المعروض منها، وتأثير ظهور مشاريع تجمعات المطاعم life style التي تستقطب المطاعم والمقاهي العالمية والمحلية.

18. الصور الفوتوغرافية









19. البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

- تم استلام (الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة الخاصة بصندوق مشاركة ريت والتي تبين المدة الزمنية + القيمة التأجيرية لعقود التأجير) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.
- فيما يخص عقد التأجير الموقع ما بين طرفي العلاقة فقد تم طلبها مسبقا من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ولم يتم تزويدنا بأي عقد تأجير من قبل طالب التقييم لاعتبارات خاصة به وحيث أوصى بإمكانية الاعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 2018/09/20 م على أنها مشابهة لبيانات العقود من ناحية المدة الزمنية والقيمة التأجيرية للعقار – سنويا – وتم افتراض صحتها بموجب الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال في تاريخ 2017/07/17 ميلادي)

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	ياسر علي ناصر	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220001225	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

عبدالمالك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1029921986 رقم الهوية: 1029921986
No. 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
Exp. 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 1445/7/18



للتأكد من أصقية موازاة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506271 رقم الهوية: 1108506271
No. 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp. 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27



للتأكد من أصقية موازاة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

We derive the Accurate Value in a changing market

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



أضف المستقبل
THE FUTURE

شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
OPM
BY OLAAT REAL ESTATE
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

www.olaat.com
opm@olaat.com
OPM_Valuation

+966 50 9999 509
+966 11 217 89 99 Ext (160/170)
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh 11585



شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

تقرير تقييم عقاري

”مستودعات البركة المركزية“

مدينة الرياض

المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة/ مشاركة المالية

2021-06-30 م



نستنبط القيمة الدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

حقوق شركة أولات للتقييم العقاري – 2021

التقرير يعود إلى شركة أولات للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس قيمة المنفعة الخاصة في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان "التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظرا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلا عند تغير الظروف الحالية

الفهرس العام

5	..... الملخص التنفيذي	1
8	..... المقدمة العامة	2
9	..... تسوية شروط التعاقد مع العميل	3
10	..... الافتراضات والشروط العامة	4
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
11	..... أساس ومعيار القيمة	6
11	..... الإطار العام للتقييم	7
11	..... مصدر المعلومات	8
12	..... الهدف العام للتقييم	9
12	..... ملخص تقرير التقييم	10
12	..... الوصف القانوني للمستندات	11
13	..... حقوق الغير في العقار	12
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
14	..... تحليل أعمال التقييم	14
26	..... القيمة السوقية Market Value	15
32	..... حركة المرور في محيط العقار	16
33	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
34	..... الصور الفتوغرافية	18
37	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
42	..... فريق العمل	20

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM- BARKA log -004	رقم الملف
2021/06/28 ميلادي	تاريخ التقييم
2021/06/30 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
44	عدد الصفحات
شركة أولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
1447/05/20 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار	الفرع
11585 الرياض 62244	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحي
شركة اولات للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
فادي نعيم عميرة	المقيم الميداني
1220000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية – التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة – طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرة التقييم المطبقة
89,912,198 ريال سعودي	القيمة السوقية- رس

<p>عقار مستودعات تخزين - تجزئة عبارة عن مستودعات لتخزين البضائع - تم عمل صيانة للمستودعات اشتملت على استبدال الأرضية الحالية مع ضمان لمدة 15 عام , تصميم ورسم فواصل الارضيات ورش وحميات الارضيات من الرطوبة قبل الصب ونسبة الرمال لا تتجاوز 30% من الخرسانة لكل متر مربع, وتم استعمال نشارة حديدية ثلاثية الابعاد (30) بدل الاساخ التقليدية, وتلميع الوجه الأخرى للخرسانة, واستعمال تقنية fM2 لصب و توزيع الخرسانة على الأرض, صيانة وإصلاح بوابات الدخول والخروج للمستودع, تفسير بوابات الطوارئ, صيانة وتحديد التكيف الصحراوي وأنظمة الحريق, صيانة وتحديد ارتفاعات التحميل والتنزيل, و صيانة الأسقف و العوازل,</p>					نوع العقار
حي السلي - الرياض					الموقع - المدينة
إسطنبول - الدائري الشرقي					أقرب طريق/ شارع
هاتف	صرف صحي	إنارة	سفلتة وممر مشاة	كهرباء	الخدمات العامة
مستوية					طبغرافية الأرض
الموقع العام - الهيكل الإنشائي خرساني + كمرات حديد مدعمة - ارتفاع المبنى 14 متر - مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - تكييف صحراوي + تكييف وحدات منفصلة					خصائص العقار
صناعي - مستودعات Logistic Warehouses					تصنيف الأرض
2 دور					نظام البناء
%95					نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
3/2/45 و 2/4/45 و 1/4/45 و 3/4/45 و 2/2/45 و 1/2/45					رقم القطعة
3/1391					رقم المخطط
29,955.42					مساحة الأرض - م2 حسب الصك
910123031387					رقم الصك
1438-11-25 هجري					تاريخ الصك
27,605 م2 + 300 م أسوار					مسطحات البناء - م2 حسب رخصة البناء
عدد رخص البناء 6					رقم رخصة البناء
1435/02/08 هجري					تاريخ الرخصة
مستودعات					مكونات العقار

شمال	طريق عرض 30 م بطول 99.87 م	حدود العقار
جنوب	شارع عرض 36 م بطول 99.85 م	
شرق	قطعة رقم 1/45 و 3/45 بطول 299.95 م	
غرب	قطعة رقم 6/4/45 و 5/4/45 و 7/2/45 و 5/2/45 و 4/2/45 بطول 299.98 م	
4 سنوات حسب رخصة البناء		عمر العقار
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الريت		الفرض من التقييم
ريال سعودي		عملة التقييم
لا يوجد		المستخدمون الآخرون

2- المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية لعقار تابع لصندوق مشاركة ريت (Musharaka REIT Fund)

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مستودعات البركة - (مدينة الرياض) - حي السلي - بالقرب من شارع إسطنبول - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

وبناء على ما ورد أعلاه نتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتثمين العقاري فيما يخص صناديق الريت.

Market Value القيمة السوقية للعقار

89,912,198 ريال سعودي

تسعة وثمانون مليون وتسعة مائة واثنان عشر ألف و مائة وثمانية وتسعون ريال سعودي

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب الصك
الوصول إلى القيمة السوقية حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لتقييم صناديق الريت	الغرض من التقييم
تقييم عقار مستودعات البركة لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام	الاستنتاجات العامة
السوق العقاري - شركة أولات للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات السوق والمسح الميداني وذوي الخبرة	طبيعة ومصدر المعلومات

4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على أرض الواقع.

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي (buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

6- أساس ومعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على القيمة السوقية للعقار على أساس القيمة والهدف العام للتقييم. والقيمة السوقية تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرفي العلاقة البائع والمشتري ويكون في متناول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.
- في الأساس يعتبر التقييم مطابقا للقيمة السوقية بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري لصالح صناديق الريت.
- القيمة السوقية هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

7- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث أن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على معطيات معادلة لأسعار وقيمة العقارات في المنطقة المحددة.

8- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث المساحة والموقع.

9- الهدف العام للتقييم

تم تعميم شركة أولات للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارات ميدانية جزئية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على أرض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

10- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل وللوصول إلى القيمة الواقعية والتي تعبر عن القيمة السوقية (market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

11- الوصف القانوني للمستندات

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بناء) تم استلامها من قبل طالب التقييم وقد تم افتراض صحتها.

12- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدّعم بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل اسعار البيع والتأجير المحققة في المنطقة العقار مشابهة إلى حد ما من حيث مساحة الأرض أما فيما يخص نوعية البناء فإن البناء الخاص بالعقار يتميز بارتفاع السقف بطول 12 م ونوعية بناء خاصة.
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبّقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توفر شروط الأمن والسلامة في المستودع فيما يخص نظام إنذار وإطفاء الحريق

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مستودع لتخزين البضائع (مستودعات البركة) – وتقع في مدينة الرياض في حي السلي على شارع إسطنبول – المساحة العامة للأرض هي: 29,955.42 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 27,605 م² + أسوار بمساحة 300 م².

الإحداثيات الجغرافية:

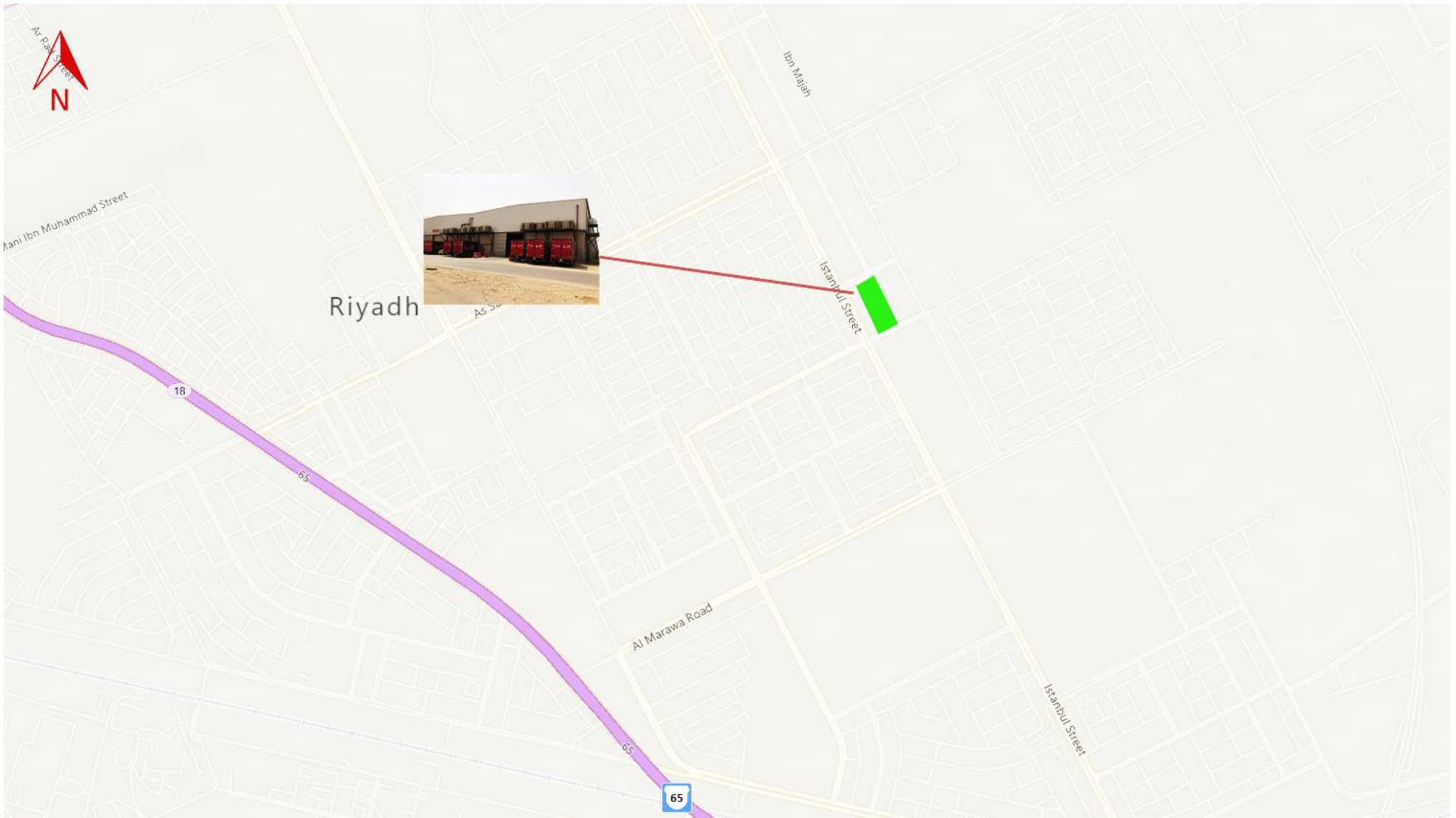
شمال: "N:24°37'05.80"

شرق: "E:46°51'27.44"



الموقع الجغرافي - Aerial





14.2- تقييم الأرض - طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value)

لعدم توفر الأراضي المشابهة من حيث المساحة والموقع والتضاريس والشكل الهندسي وغيرها، تم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية وسوف يتم تقدير القيمة السوقية للأرض التجارية باعتبارها قطعة واحدة وتخضع لمعامل بناء 0.95 أي نظام 1 دور.

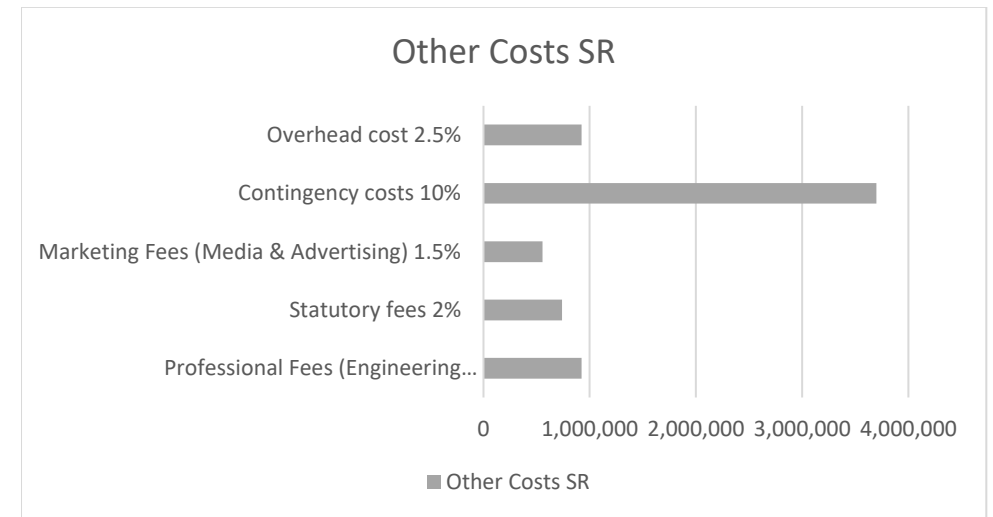
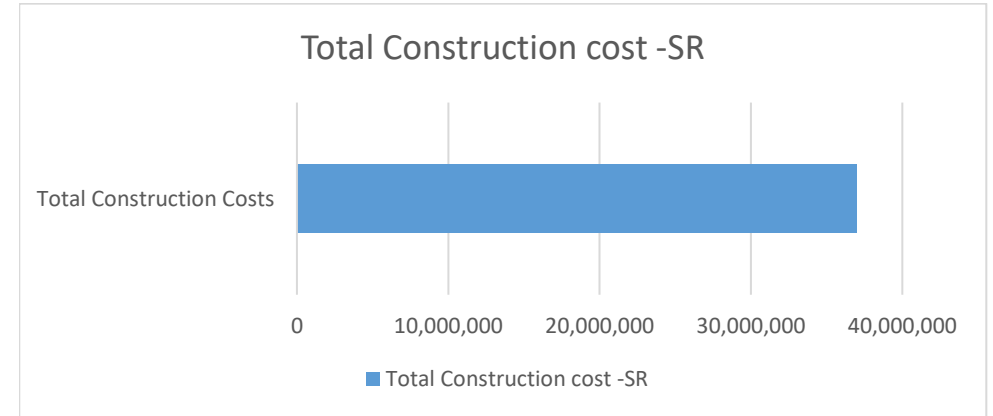
شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي السلي



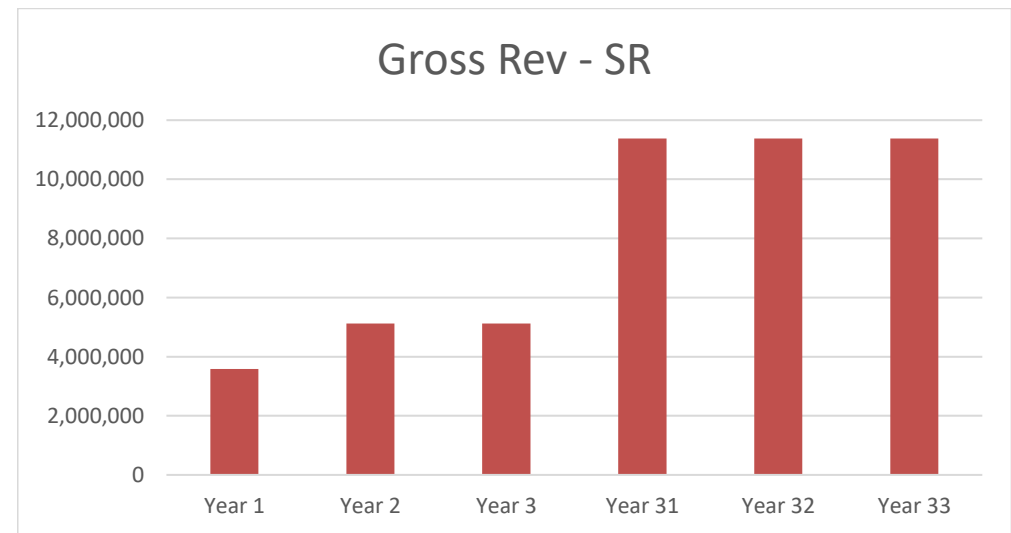
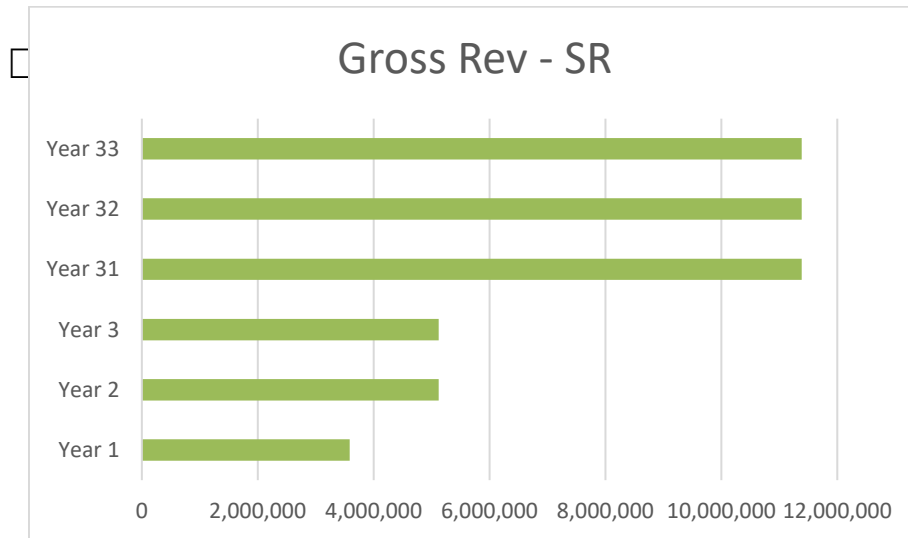
تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض أفضل وأعلى عائد على الاستثمار للأرض عبر افتراض تطوير مشروع عليها بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري:

- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع (Construction cost to GFA)
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense) - كالمصاريف التشغيلية، المصاريف الإدارية، مصاريف الصيانة الدورية، مصاريف الأمن والسلامة، رواتب وأجور..... الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Free future cash flow عبر خصم التكاليف والإهلاك من مجمل الإيرادات المتوقعة.
- الخطوة السادسة: تحديد معامل الخصم للقطاع العقاري وإخضاعه لصافي الدخل السنوي ومن ثم ناتج الإيراد المتبقي هو القيمة الحالية للأرض. ويشترط أن تكون جميع الأرقام المستخدمة في العملية الحسابية دقيقة للغاية ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد انتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.

Dev - Cost Sheet - logistic Warehouses	
<i>logistic warehouses development type</i>	Con Year 1,2
Development Work	
Land Area - developed / year - sqm	29,955.42
Development Cost S.R / sq. m	80
Total Development Cost / Year	2,396,434
logistic warehouses Grade B	
Total BUA - sq. m	28,457.6
Warehouses Units BUA construction / Year	28,458
Warehouses units Construction Cost S.R / sqm	1,300
Total Construction Cost / year	36,994,944
Total Construction Costs	36,994,944
Other Costs	
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	924,874
Statutory fees 2%	739,899
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	554,924
Contingency costs 10%	3,699,494
Overhead cost 2.5%	924,874
Total Dev - Cost - SR	43,839,008



Gross Income & Revenues Sheet - Free Future Cash Flow (FFCF)							
	Dev- period 2 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Category 1- Industrial warehouses (Height 14 m) Rev							
Leasable area - sq. m		28,458	28,458	28,458	28,458	28,458	28,458
Annual rental price - sq. m		200	200	200	400	400	400
Occupancy Rate %		70%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 1		3,984,071	5,691,530	5,691,530	11,383,060	11,383,060	11,383,060
Gross Revenues - SR		3,984,071	5,691,530	5,691,530	11,383,060	11,383,060	11,383,060



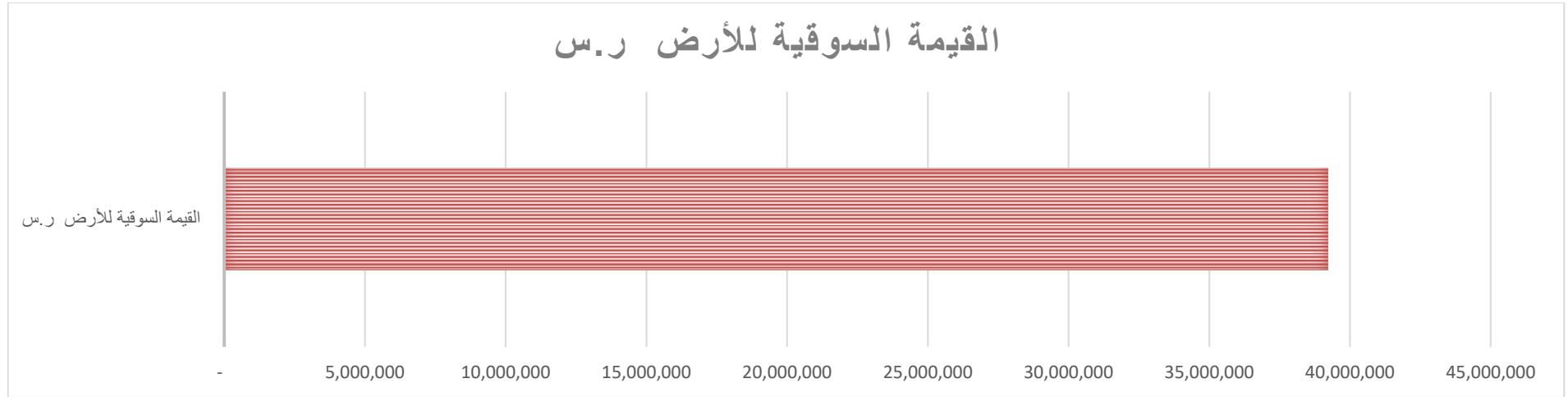
Income Statement						
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	3,984,071	5,691,530	5,691,530	11,383,060	11,383,060	11,383,060
General & Administrative Expenses (5%)	199,204	284,576	284,576	569,153	569,153	569,153
Gross Profit - EBITDA	3,784,867	5,406,953	5,406,953	10,813,907	10,813,907	10,813,907
Depreciation	-876,780	-876,780	-876,780	-876,780	-876,780	-876,780
Earnings after depreciation	2,908,087	4,530,173	4,530,173	9,937,126	9,937,126	9,937,126
Interest Expense	-1,032,000	-1,032,000	-1,032,000	0	0	0
Earning after interest expense	1,876,087	3,498,173	3,498,173	9,937,126	9,937,126	9,937,126
Taxes 7.5% (Zakat 2.5%-VAT 5%)	-140,707	-262,363	-262,363	-745,284	-745,284	-745,284
Net Income	1,735,381	3,235,810	3,235,810	9,191,842	9,191,842	9,191,842
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	1,735,381	3,235,810	3,235,810	9,191,842	9,191,842	9,191,842
Cumulative Retained earnings	1,735,381	4,971,191	8,207,001	276,051,287	285,243,129	294,434,971
PMT - IPMT	2,336,929	2,336,929	2,336,929			
	1,032,000	953,704	870,711			
	3,368,929	3,290,633	3,207,640			

Cash Flow Statement					
Cash flow Table	Construction Year 1	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
IN - Flow					
Capital Injection					
Net Income		1,735,381	3,235,810	9,191,842	9,191,842
Depreciation		876,780	876,780	876,780	876,780
Total Inflow		2,612,161	4,112,590	10,068,622	10,068,622
OUT Flow					
Total Construction Cost	36,994,944				
Professional Fees	924,874				
Statutory fees 2%	739,899				
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	554,924				
Contingency costs 10%	3,699,494				
Overhead cost 1%	924,874				
Total Outflow	-43,839,008				
Net Cash Flow	-43,839,008	2,612,161	4,112,590	10,068,622	10,068,622
Cumulative Net Income	-43,839,008	-41,226,848	-37,114,257	269,461,086	279,529,708

Residual Value - RV								
RV- Approach	Construction / Year 1	Construction/ Year 2	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 3	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
IN - Flow	Period		1	2	3	32	33	
Net Cash flow - Year			2,612,161	4,112,590	4,112,590	10,068,622	10,068,622	303,231,472
Discount Rate:	9%		0.922	0.849	0.783	0.073	0.068	
	Total Cash out							
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	-43,839,008		2,612,161	4,112,590	4,112,590	10,068,622	10,068,622	128,413,092
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	-43,839,008		2,407,521	3,493,462	3,219,780	739,977	682,007	39,209,132
								RV
NPV	116,917,650							
IRR	14.59%							
Fair Market Value - FMV								
	Land - FMV	39,209,132						
	Land area - sq. m	29,955.42						
FMV - per sq. m		1,308.92						

14.3 - القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value)

39,209,132 ر. س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
29,955.42	مساحة الأرض / م ²
1308.92 ر.س / م ²	Market Value - Sq m
تسعة وثلاثون مليون ومائتان وتسعة ألف و مائة واثنان وثلاثون ريال سعودي	



14.4- تقييم المبني - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والإهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب وتوفر المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبني.

القيمة السوقية للمبني شامل سعر التشطيب وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية (MEP)		
م2	27,905	مسطحات البناء - م2 (27,605 م2 + اسوار 300 م2)
ر.س	1,200	تكلفة التطوير والبناء - م2
ر.س	33,486,000	تكاليف بناء وتشطيب المبني وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية والمراقبة الأمنية وأجهزة الإنذار ر.س / م2
ر.س	33,486,000	القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر.س
%	7%	نسبة الإهلاك المتراكم (7%) عمر العقار 4 سنوات بمعدل إهلاك 2% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها
ر.س	(2,344,020)	قيمة الإهلاك المتراكم (7%) عمر العقار 4 سنوات بمعدل إهلاك 2% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها (ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام)
ر.س	31,141,980	قيمة المباني بعد خصم الإهلاك
%	20%	+ أرباح المطور (20%)
ر.س	6,228,396	قيمة أرباح المطور
ر.س	37,370,376	القيمة للمبني بعد زيادة أرباح المطور

ر. س	180	تم عمل صيانة للمبني بتكلفة موزعة على العقار بمقدار 180 ريال للمتر المربع موزعة على مساحة المباني (27,905*180)
ر. س	5,022,900	تكلفة الصيانة
ر. س	42,393,276	القيمة للمباني بعد إضافة تكاليف الصيانة
ر. س	42,393,276	القيمة السوقية للمبنى ر. س

-15 القيمة السوقية للعقار market Value

15.1 - القيمة السوقية للعقار market Value حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة

القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى)	
ر. س 39,209,132	القيمة السوقية للأرض - ر. س
ر. س 42,393,276	القيمة السوقية للمبنى - ر. س
ر. س 81,602,408	القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

15.2- القيمة السوقية للعقار حسب التقييم على أساس الدخل.

تم دراسة سوق تأجير المستودعات بمنطقة العقار لعينات مستودعات مؤجرة، لمعرفة مدى توافق أسعار السوق والإيجارات الفعلية للمستودعات محل التقييم وتم عمل مقارنات وتسويات وتم مرعاها الفوارق بين العينات والعقار موضع التقييم

عينات لمستودعات مؤجرة

البيان	المساحة	سعر المتر	قيمة العينة	الواجهة	عرض الشارع	طبيعة العينة	طبيعة المخطط	ارتفاع المستودع بالأمتار
عينة 1	3,000	150	450,000	شمال	30	مستودعات	مخطط	8
عينة 2	1,073	140	150,220	شمال	25	مستودعات	مخطط	8
عينة 3	2,400	145	348,000	شمال	35	مستودعات	مخطط	8
عينة 4	3,000	125	375,000	شرق	35	مستودعات	مخطط	8
عينة 5	3,900	200	780,000	شمال	35	مستودعات	مخطط	8



تحليل العينات.

عينة مقارن 4		عينة مقارن 4		عينة مقارن 3		عينة مقارن 2		عينة مقارن 1		القطة محل التقييم	
200		125		145		140		150		سعر الايجار للمتر المربع قبل التسوية للمتر	
0%	نقدأ	0%	نقدأ	0%	نقدأ	0%	نقدأ	0%	نقدأ	تسوية شروط التمويل	
0%	أقساط	0%	أقساط	0%	أقساط	0%	أقساط	0%	أقساط	تسوية ظروف السوق	
0%		0%		0%		0%		0%		نسبة تسوية شروط التمويل وظروف السوق	
-		-		-		-		-		قيمة التسوية	
200		125		145		140		150		للمتر المربع بعد تسوية شروط التمويل وظروف السوق	
										التسويات للعناصر الأخرى	
ملكية مطلقة	0%	ملكية مطلقة	0%	ملكية مطلقة	0%	ملكية مطلقة	0%	ملكية مطلقة	0%	ملكية مطلقة	الحيارة
0	0%	8	0%	مستودعات	0%	مستودعات	0%	مستودعات	0%	مستودعات	التخطيط / التنظيم
15%	3,900	3,000	15%	2,400	15%	1,073	20%	3000	30%	29,955	المساحة
%15	0%	4 وجهات	0%	شمال	0%	شمال	0%	شمال	0%	شمال	الواجهة
مستوية	0%	مستوية	0%	مستوية	0%	مستوية	0%	مستوية	0%	مستوية	طبيعة الأرض (مستوية)
0%		الموقع العام	0%	الموقع العام	0%	الموقع العام	0%	الموقع العام	0%	الموقع العام	الموقع العام
0%		الخدمات العامة	0%	الخدمات العامة	0%	الخدمات العامة	0%	الخدمات العامة	0%	الخدمات العامة	الخدمات العامة
0%		أنظمة البناء	0%	أنظمة البناء	0%	أنظمة البناء	0%	أنظمة البناء	0%	أنظمة البناء	أنظمة البناء
30%	30%	8	30%	8	30%	8	30%	8	30%	14	ارتفاع المباني بالمتر
-	0%	-	0%	مخطط	0%	مخطط	0%	مخطط	0%	مطور	طبيعة المخطط
20%		الشكل الهندسي	20%	الشكل الهندسي	20%	الشكل الهندسي	20%	الشكل الهندسي	20%	الشكل الهندسي	العقار ضمن خضع للتجديد بتكلفة تصل الي 5 مليون ريال تقريباً
%10		35	20%	35	15%	25	20%	30	10%		عرض الشارع بالمتر 30 م
90%			85%		80%		90%		90%		نسبة تسوية العناصر الأخرى السابقة
180		106		116		126		135			قيمة التسوية
380		231		265		270		285			سعر المتر المربع للمتر بعد التسوية
										متوسط سعر المتر إيجار للمستودعات	
290 ريال سعودي											

27,605	المساحة التاجيره بالمتر المربع
290	القيمة الايجارية للمتر المربع الواحد بالريال السعودي
8,005,450 ريال سعودي	القيمة التاجيره السنوية – صافي الدخل

التقييم حسب أسلوب الدخل	
8,005,450 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار
%8	عائد السوق للمشاريع المشابهة
100,068,125	القيمة السوقية – ريال سعودي

15.3 - القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average لاما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
100,068,125	81,602,804	
45%	55%	المعدل المرجح Weighted Average
45,030,656	44,881,542	تطبيق المعدل المرجح
89,912,198		القيمة السوقية - ر. س
تسعة وثمانون مليون وتسعة مائة واثنان عشر ألف و مائة وثمانية وتسعون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار 89,912,198 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم

- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة
- إيجابيات العقار: الموقع العام القريب من طريق الدائري الثاني والدائري الشرقي – ارتفاع سقف المستودع إلى 12 م مما يرفع من حجم الطاقة التخزينية للمستودع

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

%-5	القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	%5+
85,417,000	89,912,198	94,408,000

16- حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق خلال أيام الدوام الرسمي من الأحد وحتى الخميس:

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
	من 1 ظهرا وحتى 9 مساء	من 9 صباحا وحتى 1 ظهرا	من 9 مساء وحتى 9 صباحا	طريق الدائري الشرقي
	من 1 ظهرا وحتى 8 مساء	من 9 صباحا وحتى 1 ظهرا	من 8 مساء وحتى 9 صباحا	طريق الدائري الجنوبي
	سالك في جميع فترات اليوم			طريق الدائري الثاني
	سالك في جميع فترات اليوم			شارع إسطنبول

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق الدائري الشرقي
	مؤمن	مؤمن	طريق الدائري الثاني
	مؤمن	مؤمن	شارع إسطنبول

17- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (السلي)

- قطاع العقارات الصناعية – اللوجستية من أبرز القطاعات الحيوية في منطقة العقار بسبب تخصص المنطقة بتطوير وبناء المستودعات الخاصة بتخزين البضائع لقربها من طرق محورية كطريقي الدائري الشرقي والجنوبي والدائري الثاني.
- متوسط أسعار الأراضي الصناعية – مستودعات تتراوح بين 1100 – 1400 ريال حسب القرب والبعد من شارع إسطنبول وطريق الدائري الثاني.
- متوسط إيجارات المستودعات تصنيف C : 100 – 130 ريال / م² , متوسط إيجار المستودعات تصنيف B : 170 – 200 ريال / م² وخصوصا تلك التي تحتوي منطقة تحميل وتنزيل وتمتاز بارتفاع السقف ما بين 12 م.
- قطاع العقارات التجارية (عمائر تجارية + دكاكين) لخدمة العاملين في حي السلي.
- ظهور مشاريع لوجستية نوعية كمشروع لوجستيك بارك بالقرب من الصناعية الثانية
- ظهور مناطق جديدة – مخططات صناعية في حي النظيم شرق الرياض وفي شمال مدينة الرياض بالقرب من طريق ملبوخ

-18 الصور الفتوغرافية







19-البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

- تم استلام (المك + رخصة البناء + الدراسة المعدّلة الخاصة بصندوق مشاركة ريت والتي تبين المدة الزمنية) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.

الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
كتابة العدل الأولى بالرياض
[٢٧٧]

الرقم : ٩١٠١٢٣٠٣١٣٨٧
التاريخ : ٢٥ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الارض ٤٥ / ٢ / ١ و قطعة الارض ٤٥ / ٢ / ٢ و قطعة الارض ٤٥ / ٣ / ٤ و قطعة الارض ٤٥ / ١ / ٤ و قطعة الارض ٤٥ / ٢ / ٤ / ٢ و قطعة الارض ٤٥ / ٣ / ٢ من المخطط رقم ١٣٩١ / ٣ الواقع في حي السلى بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٩٩,٨٧) تسعة و تسعون متر و سبعة و ثمانون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٣٦ متر بطول: (٩٩,٨٥) تسعة و تسعون متر و خمسة و ثمانون سنتمتر

شرقاً: قطعة رقم ١ / ٤٥ و رقم ٣ / ٤٥ بطول: (٢٩٩,٩٥) متتين و تسعة و تسعون متر و خمسة و تسعون سنتمتر

غرباً: قطعة رقم ٤ / ٤٥ و ٦ / ٤٥ و ٧ / ٤٥ و ٥ / ٢ / ٤٥ و ٤ / ٢ / ٤٥ بطول: (٢٩٩,٩٨) متتين و تسعة و تسعون متر و ثمانية و تسعون سنتمتر

ومساحتها: (٢٩,٩٥٥,٤٢) تسعة و عشرون ألفا و تسعمائة و خمسة و خمسون متر مربعاً و اثنين و أربعون سنتمتر مربعاً فقط بالمحضر رقم ٢٦٨٤ في ٣ / ١٢ / ١٤٣٤ هـ والمقيد برقم ٣٥١٣٤٤٩٨٥٥ في ٩ / ٥ / ١٤٣٥ هـ

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠١٢٢٠٣٤٦٩٠ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٩٠٠٠٠٠٠٠٠ تسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٥ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي لكتابة العدل الأولى بالرياض
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بسكك رقم (٢٣)

موسى بن سليمان بن مسفر الكلثم
كاتب العدل

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو تلف صنفة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٨٢٦

صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢ - ٢٤ - ١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	فادي نعيم عميرة	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير




 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation



مقيم معتمد

المعتمض بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
 ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
 No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
 Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 16/01/2023



 للتأكد من صحة الصورة
 والعضوية من المقيمين المعتمدين


 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation



مقيم معتمد

عبدالمك إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
 ID: 1029921986 رقم الهوية: 1029921986
 No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
 Exp: 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 29/01/2024



 للتأكد من صحة الصورة
 والعضوية من المقيمين المعتمدين

We derive the Accurate Value in a changing market

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

رؤية
VISION
2030



أضف المستقبل ADD

شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
OPM
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

www.olaat.com

opm@olaat.com

OPM_Valuation

+966 50 9999 509

+966 11 217 89 99 Ext (160/170)

+966 11 293 39 77

Kingdom of Saudi Arabia



شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق مشاركة ريت
صالة ومركز صيانة شركة صالح البازعي للسيارات
مدينة الرياض
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة/ مشاركة المالية
2021-06-30 م



نستنبط القيمة الدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

حقوق شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري – 2021

التقرير يعود إلى شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس قيمة المنفعة الخاصة في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان "التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظرا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلا عند تغير الظروف الحالية

الفهرس العام

5	..... الملخص التنفيذي	1
7	..... المقدمة العامة	2
7	..... تسوية شروط التعاقد مع العميل	3
8	..... الافتراضات والشروط العامة	4
9	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
9	..... أساس ومعيار القيمة	6
10	..... الإطار العام للتقييم	7
10	..... مصدر المعلومات	8
10	..... الهدف العام للتقييم	9
11	..... ملخص تقرير التقييم	10
11	..... الوصف القانوني للمستندات	11
11	..... حقوق الغير في العقار	12
12	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
13	..... تحليل أعمال التقييم	14
23	..... القيمة السوقية Market Value	15
25	..... حركة المرور في محيط العقار	16
26	..... الصور الفوتوغرافية	18
33	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
34	..... فريق العمل	20

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM- AL-Basie -001	رقم الملف
2021/06/28 ميلادي	تاريخ التقييم
2021/06/30 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل	نوع التقرير
36	عدد الصفحات
شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
20/05/1447 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار	الفرع
11585 الرياض 62244	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحى
شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري	دليل التواصل
فادي نعيم	المقيم الميداني
1220000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
المقارن- والتكلفة والقيمة البديلة - طريقة الاستثمار (تقدير الدخل حسب طلب العميل لأغراض التقييم والشراء)	نظرة التقييم المطبقة
78,343,000 ريال سعودي	القيمة السوقية- رس

2-المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية لعقار (صالة عرض شركة صالح البازعي للسيارات - الرياض) لصالح صندوق مشاركة ريت (Musharaka REIT Fund)

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار- بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم. وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين العقاري فيما يخص تقييم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت REIT).

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
75,000,000	81,685,993	
50% المساحة التأجيرية للعقار 7,068.41 م2 وهي مساحة كبيرة مقارنة مع المعروض في السوق	50% بسبب أن العقار تم بناؤه لأغراض خاصة بالمالك ولمزاولة نشاط مختص بمبيعات السيارات وصيانتها وفي حال الرغبة بالتأجير لطرف ثاني من المتوقع إجراء تعديلات	المعدل المرجح Weighted Average
37,500,000	40,842,997	تطبيق المعدل المرجح
	78,342,997	القيمة حسابياً
	78,343,000	القيمة السوقية- ر. س
		ثمانية وسبعون مليون وثلاثة مائة وثلاثة وأربعون ألف ريال سعودي

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب الصك
شركة مشاركة المالية	العميل
الوصول إلى القيمة السوقية حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لتقييم صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت REIT)	الغرض من التقييم
تقييم عقار صالة عرض شركة صالح البازعي للسيارات لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام	الاستنتاجات العامة
شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات السوق والمسح الميداني وذوي الخبرة	طبيعة ومصدر المعلومات

4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب الخاص بمنطقة الخدمات والمرافق. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على أرض الواقع ولكن تعذر ذلك.

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي (buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

6- أساس ومعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على القيمة السوقية للعقار على أساس القيمة والهدف العام للتقييم. والقيمة السوقية تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرفي العلاقة البائع والمشتري ويكون في متناول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.
- في الأساس يعتبر التقييم مطابقا للقيمة السوقية بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت Reit).
- القيمة السوقية هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

7- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث أن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على معطيات مماثلة لأسعار وقيمة العقارات في المنطقة المحددة.

8- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث المساحة والموقع.

9- الهدف العام للتقييم

تم تعميم شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارات ميدانية جزئية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على أرض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

10- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة وتقدير الدخل وللوصول إلى القيمة الواقعية والتي تعبر عن القيمة السوقية (market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

11- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بناء) تم استلامها من قبل طالب التقييم وقد تم افتراض صحتها. بخصوص عقد الإيجار لم يتم تزويدنا به وحسب طلب العميل بتقدير الدخل بناء على السوق المقارن مع إجراء بعض التسويات.

12- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري خارج اي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

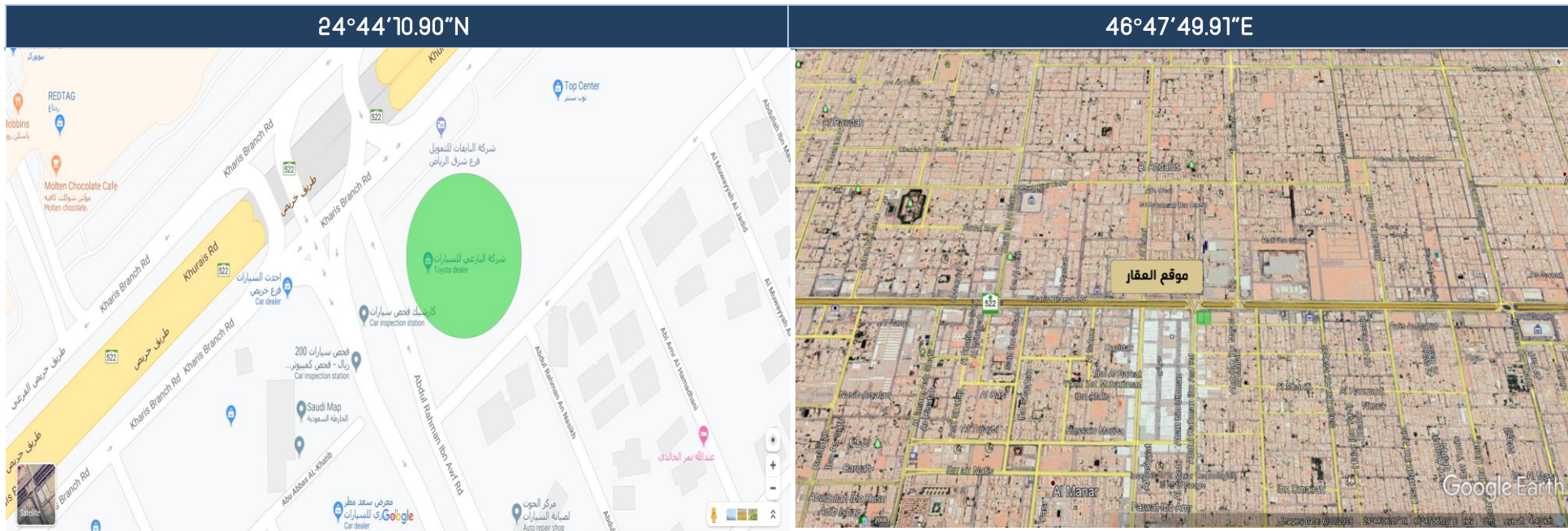
- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود اي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدّعم بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل اسعار البيع والتأجير المحققة في المنطقة العقار مشابهة إلى حد ما من حيث مواصفات العقار
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبّقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توفر شروط الأمن والسلامة فيما يتعلق بنظام الكشف وإنذار وإطفاء الحريق

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن صالة عرض وصيانة سيارات لشركة صالح البازعي للسيارات (وكيل معتمد تويوتا) – ويقع على تقاطع طريق خريص مع طريق عبد الرحمن بن عوف في حي النسيم الغربي - الرياض – المملكة العربية السعودية – المساحة الإجمالية للأرض حسب الصك هي: 10,000 م² وإجمالي مسطحات البناء 12,192.41 م².

الإحداثيات الجغرافية:



الموقع الجغرافي – Aerial



14.2- تقييم الأرض

سيتم تطبيق أعمال التقييم على أساس:

التقييم على أساس المقارن Direct Comparison Approach - تحليل المؤشر النسبي (RRA) Relative ratio Analysis - تسويات الفروقات Adjustment

- تسويات الموقع العام

شمال - شرق	شمال - غرب	جنوب - شرق	جنوب - غرب	قريب من الموقع
%-10	%-5	%+5	%+10	%0

- تسويات مساحة الأرض

من 3,000 - 500 متر مربع	من 3,001 - 10,000 متر مربع	من 10,001 - 25,000 متر مربع	أكثر من 25,001 متر مربع
%-15	%10-	%0	%15-

- تسويات أخرى (Other RRA)

التصنيف العام للعقار	(%10 -,+)
الخدمات العامة (كهرباء - مياه - نقل عام - مترو - هاتف)	(%10 -,+)
أنظمة البناء المعتمدة	(%10 -,+)
إطلاقة العقار	(%10 -,+)
ضمن منطقة تجارية رئيسية PTA - ثانوية STA	(%10 -,+)
تسويات حركة السوق (نشطة - متوسطة - ركود)	(%10 -,+)

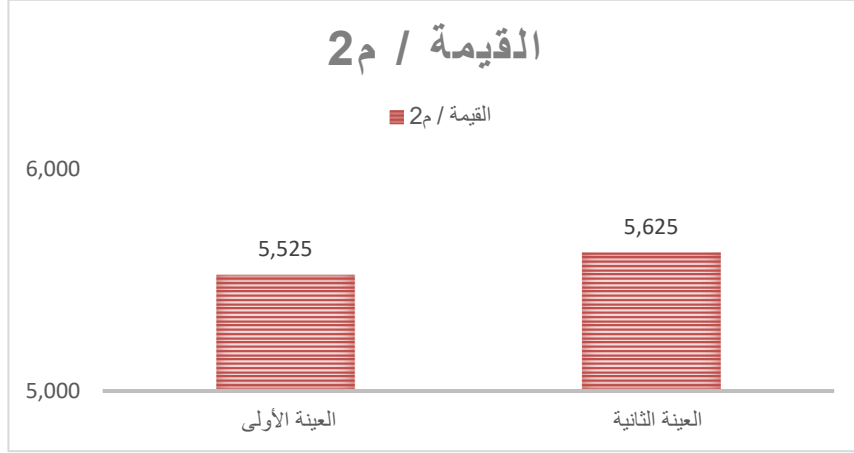
تحليل العينات المقارنة – تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة الحصول على عينات أراضي مبيعة ضمن فترة زمنية (3 أشهر – 1 سنة) في نفس منطقة العقار ولكن تعذر الحصول على أي عينة- لذلك تم انتقاء بعض العينات المعروضة ضمن السوق العقاري وهي مشابهة لقطع الأراضي من ناحية الموقع والدخول والشكل الهندسي وغيرها مع وجود فروقات في المساحة والإطلالة

رقم العينة	المساحة / م ²	الموقع من العقار	القيمة للمتر مربع	حال العينة
1	1,650	غرب	6,500	معروض في السوق
2	10,000	شرق	6,250	معروض في السوق



S.R/ sqm	عينة رقم 2	S.R/ sqm	عينة رقم 1
+6,250 +0	الموقع العام سعر العينة لا تغيير (0%)	+6,500 +0	الموقع العام سعر العينة لا تغيير (0%)
6,250+		+6,500	
+6,250 0	المساحة 10,000 sq m لا تغيير	+6,500 975-	المساحة 1,650 sq m خصم نسبة 15%
6,250+		5525	
6,250+	مؤشرات أخرى	5525	مؤشرات أخرى
0	التصنيف العام (0%)	0	التصنيف العام (0%)
0	الخدمات العامة (0%)	0	الخدمات العامة (0%)
0	أنظمة البناء (0%)	552+	أنظمة البناء (0%)
0	إطلالة العقار (0%)	0	إطلالة العقار (10+%)
0	ضمن منطقة تجارية رئيسية (0%)	-	ضمن منطقة تجارية رئيسية (0%)
625-	تسويات حركة السوق (-10%)	-552	تسويات حركة السوق (-10%)
+5,625	Modified Market Value	+5,525	Modified Market Value

القيمة السوقية للمتر المربع الواحد احتسبت وفق تطبيق المتوسط العام للعينات المقارنة:



5,525		العينة الأولى
5,625		العينة الثانية
2	/	عدد العينات
5,575	ر.س / م ²	المتوسط العام

10,000 م ²	المساحة الإجمالية للأرض
5,575 ر.س	القيمة السوقية - للمتر المربع حسب المتوسط العام للعينات المقارنة
55,750,000	القيمة السوقية للأرض - ر.س
(خمسة وخمسون مليون وسبعمائة وخمسون ألف ريال سعودي)	

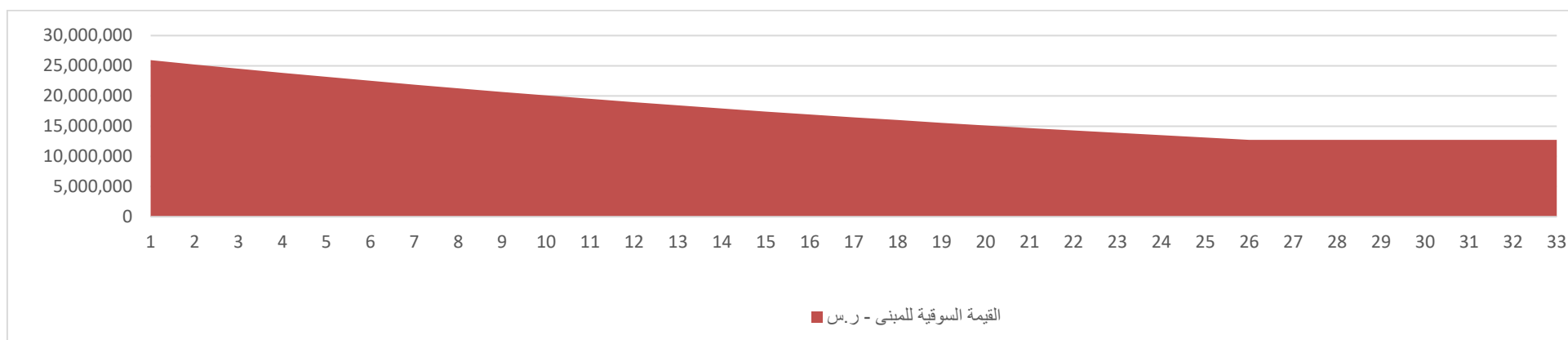
14.3 - تقييم المبني - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والإهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب لجميع مكونات العقار وتقدير قيمة المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف (لم يتم معاينة التكييف بسبب عدم وجود وسيلة للوصول لمكونات التكييف نوع مركزي ماركة Trane حسب إفادة المالك) والمصاعد ونظام مكافحة الحريق ومضخات المياه في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للعقار والمعدات.

يتوفر أنظمة الكشف والإنذار وإطفاء آلي للحريق - مصاعد- نظام مراقبة أمنية- تكييف مركزي حسب إفادة المالك لعدم قدرتنا على معاينة أنظمة التكييف - أرضيات المعارض سيراميك - أرضيات مركز الصيانة بوكسي - واجهات صالة العرض زجاج				
الدور	مواصفات إنشائية وفنية وتشغيلية	المساحة / م ²	تكلفة بناء وتشطيب وتركيب المعدات الميكانيكية والكهربائية	القيمة الإجمالية
دور قبو	خدمات - مواقف	5,000	2,000	10,000,000
دور ميزانين	مكاتب	1,281	2,200	2,818,200
دور أرضي	تجاري- خدمات صيانة	5,787.41	1,500	8,681,115
اسوار	خدمات	124	550	68,200
تكاليف البناء والتشطيب				
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية م ² - (مواقف سيارات - ممرات خارجية - منطقة تنزيل الركاب)				
		4,000	150	600,000
				22,167,515
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س				
خصم الإهلاك المتراكم - عمر العقار 1.5 سنة - الإهلاك السنوي 2.5%				
				(554,187)

21,613,328				القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور
4,322,665	(21,613,328*20%)			+ أرباح المطور (20%)
	25,935,993			القيمة السوقية للمبنى ر. س

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام



14.4- القيمة السوقية العادلة للعقار fair market Value حسب التقييم على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة

القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى)	
القيمة السوقية للأرض - ر. س	55,750,000 ر. س
القيمة السوقية للمبنى - ر. س	25,935,993 ر.س
القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)	81,685,993 ر. س
واحد وثمانون مليون وستمائة وخمسة وثمانون ألف وتسعمائة وثلاثة وتسعون ريال سعودي	

14.5- القيمة السوقية للعقار حسب التقييم على أساس الدخل

- بناء على عقد الايجار لمدة 10 سنوات ملزمة بواقع 6 مليون ريال للخمس سنوات الاولى.

التقييم حسب أسلوب الدخل - تم تقدير الدخل حسب الإيجارات السائدة في السوق العقاري في منطقة العقار رغم وجود ندرة في المعروض في منطقة العقار	
6,000,000	صافي المساحة التأجيرية م2
%8	عائد السوق للمشاريع المشابهة
75,000,000	القيمة السوقية - ريال سعودي

15- القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average- بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
75,000,000	81,685,993	
50% المساحة التأجيرية للعقار 7,068.41 م2 وهي مساحة كبيرة مقارنة مع المعروض في السوق	50% بسبب أن العقار تم بناؤه لأغراض خاصة بالمالك ولمزاولة نشاط مختص بمبيعات السيارات وصيانتها وفي حال الرغبة بالتأجير لطرف ثاني من المتوقع إجراء تعديلات	المعدل المرجح Weighted Average
37,500,000	40,842,997	تطبيق المعدل المرجح
	78,342,997	القيمة حسابياً
	78,343,000	القيمة السوقية- ر. س
	ثمانية وسبعون مليون وثلاثة مائة وثلاثة وأربعون ألف ريال سعودي	

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - 78,343,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة
- **إيجابيات العقار:** الموقع العام بالقرب من محطة مترو- تركيب جميع الأنظمة الميكانيكية من تكييف ومصاعد - وجود قبو مخصص لمواقف السيارات
- **سلبات العقار:** مساحة تأجيره واحدة ولا تخدم إلا نشاط مبيعات وصيانة السيارات

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية العادلة والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

%5-	القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	%5+
74,426,000	78,343,000	82,260,000

16- حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق خلال أيام الدوام الرسمي من الأحد وحتى الخميس:

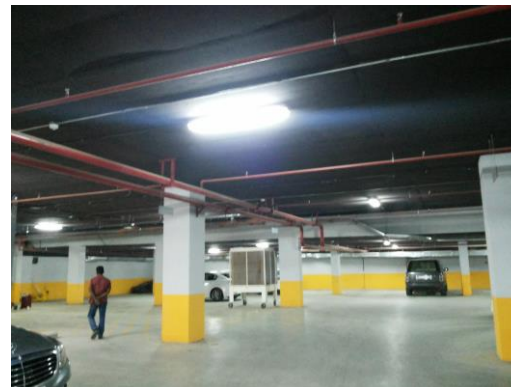
ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
			على مدار الساعة	طريق خريص
			على مدار الساعة	طريق عبد الرحمن بن عوف

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق خريص
	مؤمن	مؤمن	طريق عبد الرحمن بن عوف

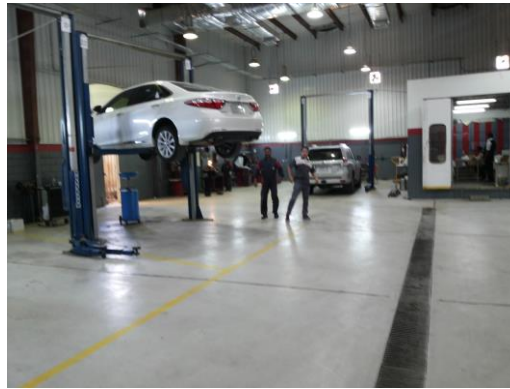
17- الصور الفوتوغرافية



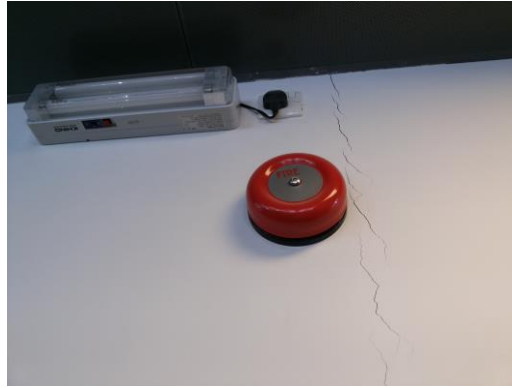












18- البيانات المستلمة من قبل العميل

- تم استلام (الصك + رخصة البناء).

رخصة البناء

الصك 1

إمارة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة: صائر
التاريخ: ١٤٣٩/١٢/٢٥ هـ
الرقم الموحد: ٣٨٠٠١٢٧٨
www.mawred.gov.sa

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٢٣١١
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨/١١/١٧
تاريخ الإنتهاء: ١٤٤٠/١١/١٧
نوع الرخصة: تعديل مخططات البناء

رقم الإصدار: ١٤٣٥-٢٣١١-٥٨
رقم المخطط التطبيقي: ١/١٢٧٠
رقم المساحة: ١٣٠١٣٣٠٠٢٠١٠١
نوع البناء: سكني
التنطاق العمراني: مرحلة ١

شركة صالح عبدالله البرازي وأولاده
شركة صالح عبدالله البرازي وأولاده
شركة صالح عبدالله البرازي وأولاده

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمالاً	طريق خريص ٨٤م	٣٤	٣٠
شرقاً	ق ١٣٠١٠٥	١٠٠	٣
جنوباً	ش ١٤م	٩٤	٠
غربياً	ش ٨٠م	٩٤	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
فيو	٠	٥٠٠٠٠٠٠	مواقف
مزالين	٠	١٢٨١٠٠٠	معرض سيارات
دور أرضي	١	٥٧٨٧.٤١	معرض سيارات
أسوار	١	١٢٤٠٠٠	خدمات

ملاحظات:
١- بموجب نظام الرخص القومية المعماري: ٣- بموجب التفويض المساسي رقم ١٤٣٧/١١/٢١ تاريخ ١٤٣٧/١١/٢١ هـ الصادر من وكالة التقييم العقارية - تم تعديل مساحته الأرضي والحدود، ٤- منطقة التقييم: رقم ٨١٣ - ٥- المساحة المخطط رقم ١٣٠١٠٥، ٦- الدور: مواقف سيارات بمرص ٤م لكل من المخطط المعماري، ٧- تاريخ موافقة وزارة النقل: ٨- يوجد غرفة كهرباء بالأرض، ٩- بموجب خطاب جهة الشرائح الفرعي عرض ١٥م حسب المخططات المعتمدة على أن تكون ملائمة لتأمين على مستوى الدور الأرضي ويرتدأه تقاسي حوض الجار الشرقي ويحيط بممرها بشكل جيد، ١٠- بموجب خطاب بلدية التقييم الفرعية رقم ١٢٩٢٧٤/٢٠١٢ تاريخ ١٤٣٩/١٢/٢٥ هـ والتقرير الفني المرفق بالمعاملة بتاريخ ١٤٣٩/١٢/٢٥ هـ، ١١- تم تعديل الرخصة من مساحة تجارية مكشوفة إلى مسلة عرض سيارات بموجب المخططات المعتمدة من مكتب بلدية الاستشارات الهندسية، ١٢- بموجب خطاب الدفاع رقم ١٤٣٨/١١/٢٢ تاريخ ١٤٣٨/١١/٢٢ هـ.

المكتب المصمم: عبدالرحمن العراج للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص: ٢٥١٠/١
رقم المشروع: ٩٨
رمز النظام: ٣٥٠٠٤٩١١٦٦
ريال بموجب الإيصال رقم: ٣٥٠٠٤٩١١٦٦
تاريخ: ١٤٣٥-٢٣١١-٥٨

ملاحظات:
* يلزم توافر غرفة كهرباء بألمة ٥٤م إذا تجاوزت مساحات البناء عن 1000م²
* يجب مراعاة الدفاع المدني ومطابقة مكتب دار الرياض بألمة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ
* الحراري طبقاً لكود البناء السعودي

الختم الرسمي

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
وإدارة المحاكم
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٥٨-١٠٤-٢٩٣٣١
التاريخ: ١٤٤٠ / ٥ / ١٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض ١٠١ و قطعة الأرض ١٠٢ و قطعة الأرض ١٠٣ و قطعة الأرض ١٠٤ و قطعة الأرض ١٣٦ و قطعة الأرض ٩٣٣ و قطعة الأرض ١٣٣ و قطعة الأرض ١٣٤ من المخطط رقم ٩١٥ الواقع في حي التقييم قننة ١ بمدينة الرياض وحدودها وأطرافها كماالتالي:
شمالاً: طريق خريص المزدقت
جنوباً: شارع عرض ٨٤م
شرقاً: قطعة رقم ٩٠٥ ورقم ١٣٠
غربياً: شارع عرض ٨٠م
ومساحتها: (١٠٠٠٠) عشرة آلاف متر مربعاً فقط
والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢١٠٩٣٣-٢٥٦٨٤ في ٢٥ / ٥ / ١٤٣٩ هـ.
قد التفتت مطبعتها، شريطة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ٥ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ٥ / ١٤٤١ هـ، ضمن وقدره ٧٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ سمعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريزاً في ١٩ / ٥ / ١٤٤١ هـ لاعتمادها - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

توافق بن شويخي جين سلطان التميمي

كتابة العدل الأولى بالرياض
مكتب العدل مكتب (١٠٤)

ملاحظة: (من الشواحيح خصموني للاستخدام الخاصي الذي يوضحه الخطة) (من الشواحيح خصموني للاستخدام الخاصي الذي يوضحه الخطة)


19- فريق العمل

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	فادي نعيم عميرة	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers


تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

عبدالمالك إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1029921986 رقم الهوية: 1029921986
No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
Exp: 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 1445/7/18



للتأكد من صحة مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

المعتمض بالله إبراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/07/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27



للتأكد من صحة مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل

We derive the Accurate Value in a changing market

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



أضف المستقبل
THE FUTURE

شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
OPM
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

www.olaat.com
opm@olaat.com
OPM_Valuation

+966 50 9999 509
+966 11 217 89 99 Ext (160/170)
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh11585



شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

تقرير تقييم عقاري

”الدانوب – طريق الملك عبد الله

مدينة الخرج

المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة/ مشاركة المالية

2021-06-30



نستنبط القيمة الدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري 2021

التقرير يعود إلى شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير **تعكس القيمة السوقية للعقار** في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان "التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظرا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلا عند تغير الظروف الحالية

الفهرس العام

5	..... الملخص التنفيذي	1
7	..... المقدمة العامة	2
8	..... تسوية شروط التعاقد مع العميل	3
9	..... الافتراضات والشروط العامة	4
9	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
10	..... أساس ومعيار القيمة	6
10	..... الإطار العام للتقييم	7
10	..... مصدر المعلومات	8
11	..... الهدف العام للتقييم	9
11	..... ملخص تقرير التقييم	10
11	..... الوصف القانوني للمستندات	11
12	..... حقوق الغير في العقار	12
12	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
13	..... تحليل أعمال التقييم	14
29	..... حركة المرور في محيط العقار	15
30	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	16
31	..... الصور الفوتوغرافية	17
34	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	18
36	..... فريق العمل	19

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM- DAN - KH- 004	رقم التقرير
2021/06/28 ميلادي	تاريخ التقييم
2021/06/30 ميلادي	تاريخ تقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
38	عدد الصفحات
شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تطاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
1437/05/17	تاريخ الإصدار
العقار	البيع
11585 الرياض 62244	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحى
شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري	دليل التواصل
عبيدة القطان	المقيم الميداني
1220000118	رقم العضوية لدى (تقييم)
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
طريقة المقارنة - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الدخل) رسملة الدخل	نظرة التقييم المطبقة
55,996,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار رس

عقار تجاري - تجزئة عبارة عن بلازا تضم سوبر ماركت الدانوب ومزيج من المستأجرين بعدد 18 عشر محل تجاري				نوع العقار
حي غربناطة - الخرج				الموقع - المدينة
طريق الملك عبد الله				أقرب طريق / شارع
هاتف	صرف صحي	إنارة	سفلتة وممر مشاة	الخدمات العامة
مستوية				طبوغرافية الأرض
يوجد مدخل ومخرج على عدد 2 طرق رئيسية وتقع على تقاطع طريق الملك عبد الله مع طريق الأمير سظام				خصائص الأرض
تجاري				تصنيف الأرض
2.5 دور				نظام البناء
56%				نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
120-119				رقم القطعة
1456				رقم المخطط
2م 16,095.97				مساحة الأرض - م حسب الصك بعدد 2
311501003401-411501003400				رقم الصك عدد 2
1441-3-24 هـ				تاريخ الصك
2 م 9521,1				مساحات البناء - م حسب رخصة البناء
7994				رقم رخصة البناء
1433/12/27 هجري				تاريخ الرخصة
العقار عبارة عن مجمع تجاري يضم سوبر ماركت ومجموعة مطاعم ومقاهي ومحال تجارية				مكونات العقار
شارع عرض 20 م يليه ممر مشاة عرض 6 م بطول 139.65 م	شمال			حدود العقار
شارع عرض 60 م بطول 140.35 م	جنوب			
شارع عرض 15 م وغرفة كهرباء بطول 82.9 م	شرق			
شارع عرض 40 م بطول 140.5 م	غرب			
6 سنوات حسب رخصة البناء				عمر العقار
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت				الغرض من التقييم
ريال سعودي				عملة التقييم
لا يوجد				المستخدمون الآخرون

2- المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية للعقار تابع لصندوق مشاركة ريت (Musharaka Reit Found)

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار الدانوب بلازا (مدينة الخرج) – طريق الملك عبد الله في حي غرناطة – بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بفرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين العقاري.

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس طريقة المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
56,300,000	55,748,000	
45%	55%	المعدل المرجح Weighted Average
25,335,000	30,661,000	تطبيق المعدل المرجح
55,996,000		القيمة السوقية- ر. س
خمسة و خمسون مليون و تسعة مائة و ستة و تسعون ألف ريال سعودي		

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

هوية مالك العقار حسب الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت
موضوع التقييم	تقييم عقار الدانوب لصالح صندوق مشاركة ريت
الاستنتاجات العامة بالنسبة للعقار	لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام
طبيعة ومصدر المعلومات	شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات السوق والمسح الميداني وذوي الخبرة

4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلب على العقارات الحقيقية وقد تم الاخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على ارض الواقع يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة التي تمثل بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي (buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعيين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية

6- أساس ومعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على القيمة السوقية للعقار بالعقار على أساس خصم التدفقات النقدية المستقبلية. والقيمة السوقية للمنفعة تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرفي العلاقة البائع والمشتري ويكون في متناول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.
- في الأساس يعتبر التقييم مطابقا للقيمة السوقية من ناحية مفهوم المنفعة الخاصة بالعقارات حسب سريان عقد الإيجار بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري.
- القيمة السوقية هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

7- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث ان الاحكام والشروط لتقرير التقييم تعتمد على معطيات مماثلة للأسعار وقيمة العقارات في المنطقة المحددة.

8- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة الي حد ما من حيث المساحة والموقع.

9- الهدف العام للتقييم

تم تعميم أولات للتقييم العقاري المحدودة من قبل مشاركة المالية وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارات ميدانية جزئية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على أرض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

10- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والهلاك والقيمة البديلة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية للعقار (market value)
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري.

11- الوصف القانوني للمستندات

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بالبناء) تم استلامها من قبل العميل وقد تم افتراض صحتها.

12- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار بالعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدّعم بنتائج التحليل المالي لحساب طريقة خصم التدفقات النقدية لأغراض المنفعة
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبّقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توافر شروط السلامة والأمان في العقار- (تضم سوبر ماركت الدانوب) – فيما يخص نظام انذار واطفاء الحريق

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

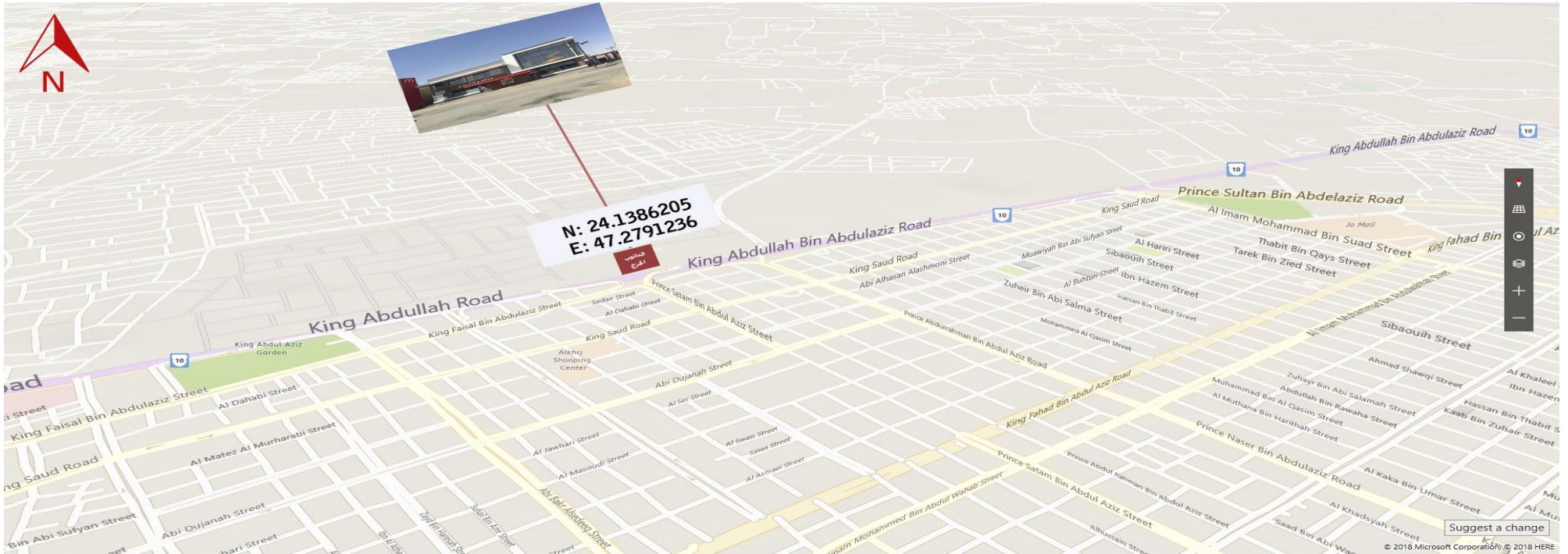
- من خلال الاستعراض الاتي لعملية التقييم سوف يتم تقييم العقار من خلال
- طريقة المقارنة في تقييم الأرض
- طريقة التكلفة والاهلاك في تقييم المباني
- طريقة الدخل
- وتم تحديد القيمة من خلال الترتيح بين الطرق السابق ذكرها

14.1- وصف العقار ومحتوياته Valuation Process Analysis

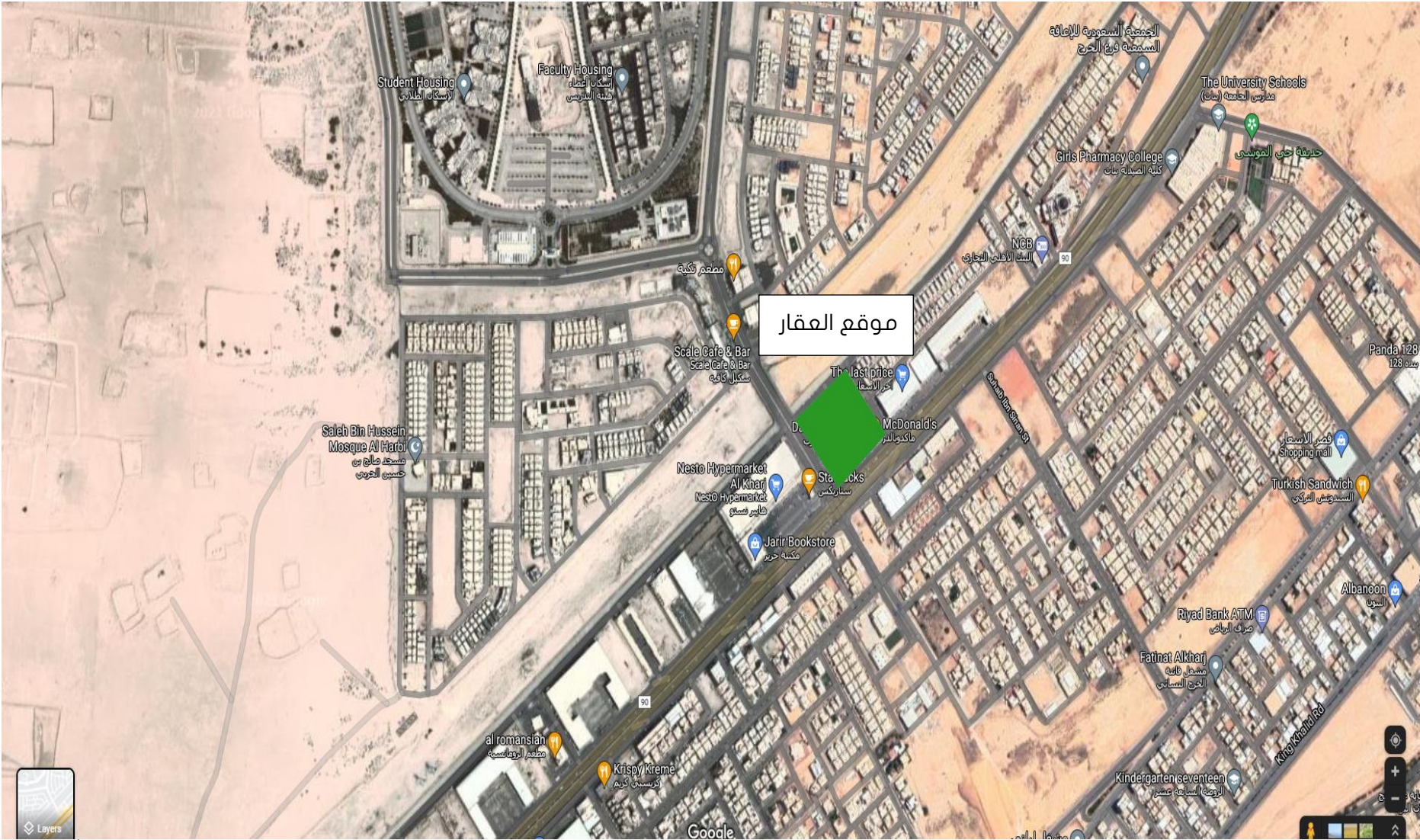
العقار عبارة عن عقار تجاري - تجزئة - بلازا تضم سوبر ماركت الدانوب- بعدد 18 محل تجاري

الإحداثيات الجغرافية:

47.278318 ,24.139350



الموقع الجغرافي - تصوير جوي Aerial



14.2- تقييم الأرض – طريقة التقييم على أساس طريقة المقارنة (comparison method)

تعتمد هذه الطريقة على تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات على أسعار بيع العقارات التي تتم مقارنتها بناءً على عناصر المقارنة. وتستخدم هذه الطريقة خاصة لتقييم العقارات السكنية من منازل وشقق لتحديد قيمة البيع، حيث يقوم المقيم بدراسة العديد من العناصر منها:

- موقع العقار و يشمل المستوى العام للمنطقة الموجود بها، والشوارع المحيطة به و المطل عليها هل هو شارع رئيسي، فرعى، تجارى وغيره. وكذلك نوعية العقار سكنى أو تجارى... وخلافه.
- إمكانية نقل الملكية أي سهولة القدرة على نقل الملكية أو صعوبتها وتكلفتها أو تحويل وظيفتها
- حالة العقار وعمر البناء وظروفه وامتيازه. فقد يكون العقار قديم وتصبح أحد مميزاته هي هدمه وإعادة بناءه.
- مواصفات العقار، مساحة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية.
- تاريخ عمليات البيع تلعب دوراً هاماً في تقييم العقار. فقد يكون تم بيعه أكثر من مرة في فترات متقاربة، ربما لظروف اضطرارية أو لوجود عيب ما خفي بالعقار.
- حالة السوق قلة أو كثرة العقارات المعروضة في السوق وبالمواصفات ذاتها، (العرض والطلب) شملت منطقة المسح الميداني – حي غرناطة بطريق الملك عبد الله (عينات أراضي تجارية) من خلال استخدام أسلوب المقارن، حيث تم الحصول على عينات أراضي تجارية معروضة للبيع بمنطقة العقار والتي من خلالها تم تحديد القيمة السوقية لا غرض العقار وتم مراعاة الفروق بين ارض العقار موضع التقييم وعينات المقارنة عند تحليل العينات.

- عينات المقارنة

البيان	المساحة	سعر المتر	الواجهة	عرض الشارع	الغرض او الاستعمال
عينة 1	6,774	2,350	جنوب	60 م	تجاري
عينة 2	8,000	2,300	جنوب شرق	60 م	تجاري



- مساحة الأراضي

العينة التي تبلغ مساحتها 10,000 متر مربع أو أكثر يجب أن تكون القيمة أكبر بنسبة من 10% للعقار المراد تقييمه

أكثر من 13,001 متر مربع	من 11,001 – 13,000 متر مربع	من 8,001 – 11,000 متر مربع	من 5,00 – 1,000 متر مربع
-14%	0	+5%	+10%

- طبوغرافية الأرض

منحدرة / قمة الجبل	منحدرة / ضمن وادي	مستوية	مستوية
-5%	-10%	+5%	0%

- مؤشرات أخرى (Other RRA)

(+,-,5%)	التصنيف العام للعقار
(+,-,5%)	الخدمات العامة
(+,-,5%)	أنظمة البناء المعتمدة
(+,-,5%)	ضمن مخطط مطور
(+,-,5%)	الشكل الهندسي

عينة رقم 2	S.R/ sqm	عينة رقم 1	S.R/ sqm
الموقع العام	+2,300	الموقع العام	
سعر العينة		سعر العينة	+2,350
(%0)	0	(%0)	0
	+2,300		+2,350
المساحة	+2,300	المساحة	+2,350
sq. m 8,000		sq. m 6,774	120
(%6-)	131	(% 5-)	+ 2,230
	+2,169		+ 2,230
مؤشرات أخرى	+1,169	مؤشرات أخرى	0
الموقع العام (%0)	0	الموقع العام (%0)	0
الخدمات العامة (%0)	0	الخدمات العامة (%0)	0
أنظمة البناء (%0)	0	أنظمة البناء (%0)	0
ضمن مخطط مطور (%0)	0	ضمن مخطط مطور (%0)	0
الشكل الهندسي (%0)	0	الشكل الهندسي (%0)	0
الواجهة للعينة جنوبية شارع عرض 45 م , غربية شارع 20 م , شمالية شارع عرض 25 متر (ثلاث واجهات) العقار موضع التقييم 4 وجهات (+13%)	0	الواجهة للعينة	
	2,169	(0%)	2,230
Modified Market Value	0	Modified Market Value	0
	+2,169		+2,230

متوسط سعر المتر من خلال تحليل العينات يتراوح من 2,169 ريال إلى 2,230 ريال بمتوسط عام 2,200 ريال

القيمة السوقية للأراضي حسب التقييم على أساس طريقة المقارن

المساحة الإجمالية للأرض	16,095.99 م ²
القيمة السوقية للمتر المربع	2,200 ريال سعودي
القيمة حسابياً	35,411,178 سعودي
القيمة السوقية للأرض رقماً	35,411,000 سعودي
القيمة السوقية للأرض كتابة	خمسة وثلاثون مليون واربعمائة وأحد عشر ألف ريال سعودي

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للأرض - هي 35,411,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على التقييم على طريقة المقارنة لعينات مباعه في السوق قريبة من مواصفات الارض موضع التقييم
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم الأراضي بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للأرض حسب الطبيعة وهي على أساس مخطط معتمد

معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis).

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوى التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية والتي يمكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

5%-	القيمة السوقية (market value)	5%+
33,641,000	35,411,000	37,182,000

14.3 - تقييم المبنى- التقييم على أساس التكلفة والاهلاك والقيمة البديلة – Depreciated replacement cost

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والاهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب وتوافر المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP في زمن التقييم مع خصم نسبة الالهلاك حسب العمر الزمني الحقيقي للمبنى

القيمة السوقية للمبنى شامل سعر التشطيب وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية (MEP)	
9,521.10	مساحة البناء حسب الرخصة
2,000	تكلفة بناء المتر المربع
19,042,200	
50	عمر العقار الزمني
6	العمر الحالي للعقار
11%	نسبة الالهلاك 2% عن كل عام
2,094,642	قيمة الالهلاك
16,947,558	قيمة العقار بعد الالهلاك
20%	نسبة أرباح المستثمر
3,389,511.50	قيمة أرباح المستثمر
20,337,069	قيمة المبنى بعد إضافة أرباح المستثمر
20,337,000	القيمة السوقية للمباني

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام

14.4 - القيمة السوقية للعقار MARKET VALUE حسب التقييم على أساس طريقة المقارن للأرض والتكلفة والاهلاك والقيمة البديلة للمباني

القيمة السوقية للعقار (ارض + مبنى)	
35,411,000 ر. س	القيمة السوقية للأرض - ر. س
20,337,000 ر. س	القيمة السوقية للمبنى - ر. س
55,748,000 ر.س	القيمة السوقية للعقار (ارض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والاهلاك والقيمة البديلة DCR

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 55,748,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم الأراضي بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للأرض حسب الطبيعة

- معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis).

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوى التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية والتي يمكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

5%-	القيمة السوقية (market value)	5%+
52,961,000	55,748,000	58,535,000

14.4- القيمة السوقية للعقار حسب التقييم باستخدام أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

التقييم حسب أسلوب الدخل	
4,785,505	صافي الدخل السنوي للعقار
8.5%	عائد السوق للمشاريع المشابهة
56,300,058	القيمة العقار حسابياً – ريال سعودي
56,300,000	القيمة السوقية بطريقة الدخل للعقار

- تم التحقق من دخل العقار حسب السوق وقد تبين ان دخل العقار اعلى من دخل السوق في منطقة العقار بنسبة 10%

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار حسب طريقة الدخل - هي 56,300,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول اليها بناء على التقييم على أساس طريقة الدخل من خلال معلومية دخل العقار التي تم تزويدنا به من قبل العميل وتم التحقق منه من خلال السوق

- معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis).

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوى التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معاملي المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

5%-	القيمة السوقية (market value)	5%+
53,485,000	56,300,000	59,115,000

14.5- القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average- بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس طريقة المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
56,300,000	55,748,000	
45%	55%	المعدل المرجح Weighted Average
25,335,000	30,661,000	تطبيق المعدل المرجح
55,996,000		القيمة السوقية- ر. س
خمسة و خمسون مليون و تسعة مائة و ستة و تسعون ألف ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار – هي 55,996,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتمتع شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم الأراضي بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للأرض حسب الطبيعة
- إيجابيات العقار: الموقع العام الواقع على طريق الملك عبد الله بالخرج وهو من الطرق الرئيسية والحيوية بالخرج.
- سلبيات العقار: الدخل الحالي اعلى من دخل السوق المقارن بنسبة 10%

- معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis).

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوى التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

%5-	القيمة السوقية (market value)	%5+
53,196,000	55,996,000	58,796,000

15- حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق خلال أيام الدوام الرسمي من الأحد وحتى الخميس:

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
	سالك في جميع فترات اليوم			طريق الملك عبد الله
	سالك في جميع فترات اليوم			شارع عرض 40 متر

16- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (الخرج)

✓ القطاع التجاري

- انخفاض مبيعات وإيجارات قطاع التجزئة انعكس سلباً على قطاع الأراضي التجارية وبالتالي انخفاض حجم الطلب عليها مما أدى إلى نزول في الأسعار بشكل ملحوظ في
- بعض الطرق مدينة الخرج ومن المتوقع مزيد من النزول ولكن بمعدلات أقل من السابق وخصوصاً للعقارات والأراضي التي تقع على الطرق الغير نشطة.

✓قطاع التجزئة

قطاع التجزئة

- من الملاحظ انخفاض أسعار الإيجارات بقطاع التجزئة وبالتالي انخفاض في نسبة الإشغال في عموم مدينة الخرج.
- نتوقع مزيد من الضغوطات على الإيجارات لصالح المستثمرين خصوصاً ضمن العقارات القديمة (10 سنوات فيما فوق) وتلك التي تعتمد على مبيعات الألبسة وملحقتها فقط
- حيث يتوقع زيادة انخفاض الإيجارات وخاصة بعد خروج أعداد كثيرة من الأجانب والنزوح إلى بلادهم بسبب القرارات المتعلقة بالعمل والعمال وأسراهم وذويهم من خلال
- الرسوم المفروضة.
- ارتفاع معدلات الإشغال في المشاريع النوعية من تجمعات ومطاعم ومقاهي وانخفاضها في العقارات التي لا تخدم أغراض الترفيه .
- نتوقع أن تستمر التجارة الإلكترونية في التأثير سلباً على كمية وحرارة مبيعات منافذ بيع التجزئة من محال ومعارض ضمن الأسواق التجارية والمولات خصوصاً بعد ظهور
- العديد من الأسواق الإلكترونية الناشئة لاسيما المتخصصة.
- يتوقع أن يحتل نشاط السنيما المرتبة الأولى في حجم الطلب على المساحات التأجيريه ضمن المشاريع الجديدة كما يتوقع استمرار الملاك في تعديل تصاميم عقاراتهم القديمة
- سواء بإضافة مساحات جديدة أو بإعادة التركيبة والمزيج التسويقي في عقاراتهم بإحلال السنيما على حساب أنشطة أخرى.

17- الصور الفتوغرافية (منظور خارجي فقط نظرا لطبيعة العقار - مجمع تجاري)







18- البيانات المستلمة من قبل طالب مشاركة المالية (الصك + رخصة البناء)

صك 2

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[2017]
كاتب عدل محافظة الحراج

الرقم: ١١٠٠٧٠-١١٠٠٨٠
التاريخ: ٢٤ / ٣ / ٢٠٢٢ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض التجارية رقم ١٢٠ من المخطط رقم ١٤٤٦ الواقع في حي غرناطة محافظة الحراج، وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول (٨٢,١٤) اثنين وثمانون متر و خمسة عشر سنتيمتر جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر بطول (٨٠) ثمانون متر شرقاً: معر عشرة عرض ١٦ من قطعة الأرض رقم ١١٩ بطول (٢٤٩,١) مائة و واحد و اربعون متر و عشرة سنتيمتر غرباً: شارع عرض ٢٠ متر بطول (١٤٠,٥) مائة و اربعون متر و خمسون سنتيمتر ومساحتها (١٩,٦٦٠,٦٤) أحد عشر ألفاً و مئتين و ستون متر مربعاً و أربعة و عشرون سنتيمتر مربعاً فقط والمسند في ارفاعها على الصك الصادر من هذا الإدارة برقم ٤٩٦٥٠٠٠٠٢٣٤٠٠ في ٢٣ / ٣ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها من شركة حفص المشاركة المقارية بموجب سجل تجاري رقم ٤٨٤٨٣٤٠٠١٠٠ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ٢٤٤١ هـ، ويتم وقدره ١٧٨١٦٤٥٥٠ قيمة عشر مليوناً و ثمانمائة و ستة عشر ألفاً و اربعمائة و خمسة و خمسون ريال ضمن شيك [] محمد وكند وصحبه وسلم.

هذا الصك وحده مستطرد، وسياح أو تكاف مسجلة منه يؤدي إلى عدم صلاحيته.

مصلحة طابع المصلحة - ٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام الخاص الذي يمنع تقليده)
شواحي رقم ١١٠٠٧٠-١١٠٠٨٠

عالي بن عبد العزيز بن علي قميصيب

كاتب عدل محافظة الحراج

الصك 1

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[2017]
كاتب عدل محافظة الحراج

الرقم: ١١٠٠٧٠٠٠٢-١١٠٠٨٠٠٠٣
التاريخ: ٢٤ / ٣ / ٢٠٢٢ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض التجارية رقم ١١٩ من المخطط رقم ١٤٤٦ الواقع في حي غرناطة محافظة الحراج، وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: معر مشاه عرض ١٦ متر بطول (٥٧,٥) سبعة و خمسون متر و خمسون سنتيمتر جنوباً: شارع عرض ٢٠ متر بطول (٦٠,٣٥) ستون متر و خمسة و ثلاثون سنتيمتر شرقاً: شارع عرض ١٥ متر وعرضه ككوريا بطول (١) يبدأ من الشمال بطول ١٦ متر يتخسر شرقاً ٢,٥ متر ثم يتخسر جنوباً بطول ٧٩,٤٠ متر بطول (٨٠,٢٥) ثمانون متر و خمسة و عشرون سنتيمتر غرباً: قطعة رقم ١٢٠ مساحتها (٤,٨٣٥,٧٣) أربعة آلاف و ثمانمائة و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و سبعون سنتيمتر مربعاً فقط والمسند في ارفاعها على الصك الصادر من هذا الإدارة برقم ٣١١٥٠٠٠٠٢٤٠٠ في ٢٣ / ٣ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها من شركة حفص المشاركة المقارية بموجب سجل تجاري رقم ٤٨٤٨٣٤٠٠١٠٠ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ٢٤٤١ هـ، ويتم وقدره ٧٤١٣٣٠٠٠ قيمة مليون و اربعمائة و ثلاثة عشر ألفاً و ثلاثمائة ريال وعاليه جرى التصديق تمبرياً في ٢٤ / ٣ / []

هذا الصك وحده مستطرد، وسياح أو تكاف مسجلة منه يؤدي إلى عدم صلاحيته.

مصلحة طابع المصلحة - ٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام الخاص الذي يمنع تقليده)
شواحي رقم ١١٠٠٧٠٠٠٢-١١٠٠٨٠٠٠٣

وليد بن خالد بن عبدالله السويك

كاتب عدل محافظة الحراج

رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة الخرج

رخصة بناء

رقم الإستمارة: ٢٢٩٣٥٥١	رقم الرخصة: ٧٩٩٤	تاريخ صدورها: ١٤٣٣/١٢/٢٧	تاريخ انتهائها: ١٤٣٦/١٢/٢٦
------------------------	------------------	--------------------------	----------------------------

اسم صاحب الرخصة: صالح بن عبدالله العسكر و سلمان بن عبدالله آل عثمان	اسم مبنى: -
رقم الصك: *	مصدره: عدل الخرج
رقم قطعة الأرض: ١٢٠-١١٩	تاريخه: ١٤٥٦
رقم الكروكي التنظيمي: -	الحى: غرناطة

رقم الصك: ٤/٣٥٩/١٢٢٤ والصك رقم ٤/٣٥٤/١٢٢٥

* صفة الرخصة بموجب العقد المبرم بين المالكه ومكتب لقطري للاستشارات الهندسية وبالتزام بالعقد.

الجهة	الجهة	الحدود والأبعاد والإرتدادات والبروز (للمتكرر)
الشمال	شارع عرض ٢٠ وممر مشاه و١٩	الإرتداد ٤
الشرق	شارع عرض ١٥ وغرفة كهرباء	٣
الجنوب	طريق الملك عبدالله عرض ٦٠	٦
الغرب	شارع عرض ٤٠	٦

المرحلة النطاق العمراني:	داخل النطاق العمراني:
المكتب الهندسي:	الرخص الفنية
المقاييس والأستراتيجيات	

مساحة الأرض	١٦٢٣٦,٢	٢م
مساحة البناء بارتفاع	٠	٢م
مساحة البناء بالدور الأرضي	٩٠٩٠,٦٥	٢م
المساحة الأرضية	١٧٠٠	٢م
مساحة البناء بالدور المتكرر	٤٣٠,٤٥	٢م
عدد الأدوار المتكررة	١	دور
مساحة الملتقى الأرضي	٠	٢م
مساحة الملحق الملوي	٠	٢م
عدد الوحدات	١٩	
ارتفاع الدور	٣	متر
أقصى ارتفاع للبناء	٣	متر
أقصى طول للسور	٠	متر
أقل ارتفاع للسور	٣	متر
أقصى ارتفاع للسور	٤	متر
البروزات	٠	

مدير المساحة والسجل العقاري: -

الإسم: ناصر بن محمد الجميع
التوقيع: -

رئيس قسم الرخص: -
الإسم: عبدالرحمن أحمد القرشي
التوقيع: -

مدير إدارة التخطيط العمراني: -
الإسم: إبراهيم بن علي الصبيح
التوقيع: -

وكيل رئيس البلدية للشؤون الفنية: -
الإسم: محمد بن سعود آل نهيان
التوقيع: -

رئيس بلدية محافظة الخرج: -
الإسم: محمد بن إبراهيم الشريف
التوقيع: -

مساحة البناء	٩٥٢١,١
نسبة مساحة البناء للدور الأرضي	٥٦
النوع	تجاري
تشطيب الوجهة	اللون الأبيض أو مشتقاته
أقصى ارتفاع الشارع	مستوي الشارع
ملحقات	مستوي الشارع
تنفذ أغطية المياه ونصير لها الصحي حسب تعليمات وزارة المياه	مستوي الشارع
خزان الصرف الصحي داخل السور	مستوي الشارع

للتواصل الهاتف المجاني للبلدية ((٩٤٠)) الموقع الإلكتروني ((www.kharj.gov.sa))

19- فريق العمل

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	فادي نعيم عميرة	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
١٢١٠٠٠١١٤٨	١٢٢٠٠٠٠١١٩	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
١٢١٠٠٠٠٣٩٧	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
١٢١٠٠٠٠٣٩٧	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



عبدالمك إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1029921986 رقم الهوية: 1029921986
No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
Exp: 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 1445/7/18

للتأكد من أصقية موازنة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



المعتصم بالله إبراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506271 رقم الهوية: 1108506271
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27

للتأكد من أصقية موازنة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



We derive the Accurate Value in a changing market

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



أضف المستقبل
THE FUTURE

شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
OPM
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

www.olaat.com
opm@olaat.com
OPM_Valuation

+966 50 9999 509
+966 11 217 89 99 Ext (160/170)
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh 11585



شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

تقرير تقييم عقاري
"بندة العروبة سكوير"
مدينة الرياض
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة/ مشاركة المالية
2021-06-30 م



نستنبط القيمة الدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

حقوق شركة أولات للتقييم العقاري – 2021

التقرير يعود إلى شركة أولات للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس قيمة المنفعة الخاصة في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقميه العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظرًا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلا عند تغير الظروف الحالية

الفهرس العام

5	..... الملخص التنفيذي	1
7	..... المقدمة العامة	2
8	..... تسوية شروط التعاقد مع العميل	3
9	..... الافتراضات والشروط العامة	4
9	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
9	..... أساس ومعيار القيمة	6
10	..... الإطار العام للتقييم	7
10	..... مصدر المعلومات	8
10	..... الهدف العام للتقييم	9
11	..... ملخص تقرير التقييم	10
11	..... الوصف القانوني للمستندات	11
11	..... حقوق الغير في العقار	12
12	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
13	..... تحليل أعمال التقييم	14
18	..... قيمة المنفعة الخاصة بالعقار	15
20	..... حركة المرور في محيط العقار	16
21	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
22	..... الصور الفوتوغرافية	18
25	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
27	..... فريق العمل	20

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM-PAN-004	رقم الملف
2021/06/28 ميلادي	تاريخ التقييم
2021/06/30 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
28	عدد الصفحات
شركة أولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
1447/05/20 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار	الفرع
62244 الرياض 11585	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحي
شركة أولات للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
فادي نعيم	المقيم الميداني
1220000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية DCF	نظرية التقييم المطبقة
50,695,418 ريال سعودي	قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

عقار تجاري - تجزئة عبارة عن بلازا تضم سوپر ماركت بنده ومزيج من المستأجرين بعدد 19 عشر محل تجاري					نوع العقار
حي أم الحمام الغربي - الرياض					الموقع - المدينة
طريق العروبة					أقرب طريق / شارع
هاتف	صرف صحي	إنارة	سفلتة وممر مشاة	كهرباء	الخدمات العامة
مستوية					طبغرافية الأرض
يوجد مدخل ومخرج على عدد 1 طريق رئيسي - طريق العروبة ويقع بالقرب من تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي الأول					خصائص العقار
تجاري					تصنيف الأرض
2.5 دور					نظام البناء
56%					نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
لا يوجد رقم قطعة ضمن الصك					رقم القطعة
بدون رقم					رقم المخطط
19,212.22 م ²					مساحة الأرض - م ² حسب الصك
410112062475					رقم الصك
1436-08-27 هجري					تاريخ الصك
11,292 م ² + سور 148 م ²					مساحات البناء - م ² حسب رخصة البناء
1436/13164					رقم رخصة البناء
1436/08/20 هجري					تاريخ الرخصة
العقار عبارة عن مجمع تجاري يضم سوپر ماركت ومجموعة مطاعم ومقاهي ومحال تجارية					مكونات العقار
طريق عرض 60 م بطول 188.44 م				شمال	حدود العقار
شارع عرض 60 م بطول 206.65 م				جنوب	
جار بطول 141.36 م				شرق	
شارع عرض 15 م بطول 70.5 م				غرب	
6 سنوات حسب رخصة البناء					عمر العقار
تقييم حقوق منفعة خاصة لصالح صندوق مشاركة ريت					الهدف من التقييم
ريال سعودي					عملة التقييم
لا يوجد					المستخدمون الآخرون

2- المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعمار لصالح صندوق مشاركة ريت (Leasehold Value)

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

المحترمين

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعمار العمروبة سكوير - بنده (مدينة الرياض) - طريق العمروبة في حي أم الحمام الغربي - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعمار (Leasehold Value) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتثمين العقاري.

القيمة السوقية حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة السوقية: التقييم على خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية لأغراض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعمار حسب صافي الدخل الخاص والمدة الزمنية المتبقية لسريان عقود الإيجار 15 سنة

قيمة المنفعة الخاصة بالعمار Leasehold Value

50,695,418 ريال سعودي

خمسون مليون و ستة مائة و خمسة و تسعون ألف و أربعة مائة و ثمانية عشر ريال سعودي

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

مؤسسة الملك خالد الخيرية	هوية مالك العقار حسب الصك
تقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار حسب المدة الزمنية لسريان عقد التأجير لصالح صندوق مشاركة ريت	الغرض من التقييم
تقييم المنفعة الخاصة لعقار تجاري مدر للدخل حيث أن صافي الدخل السنوي للعقار 5,770,930 ريال سعودي بتاريخ 2021/06/30	موضوع التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام وتم استنتاج والاطلاع على الحالة التشغيلية للعقار من ناحية نوعية المستأجرين ونشاطهم حيث يضم المشروع مزيج تسويقي مميز (بندة – ستار بكس - وغيرهم من العلامات التجارية المميزة)	الاستنتاجات العامة بالنسبة للعقار
شركة أولات للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات – قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات – مبيعات السوق والمسح الميداني وذوي الخبرة	طبيعة ومصدر المعلومات

4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة السوقية لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة بالنسبة لتقييم المنفعة للعقارات على أساس تطبيق نظرية خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow.

5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومسطحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بفرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلب على العقارات التجارية المماثلة والتأكد من دخل العقار مقارنة بالسوق المحيط وتم التحقق من ذلك.

6- أساس ومعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على قيمة المنفعة الخاصة بالعقار على أساس خصم التدفقات النقدية المستقبلية. والقيمة السوقية للمنفعة تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرفي العلاقة البائع والمشتري ويكون في متناول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.
- في الأساس يعتبر التقييم مطابقاً للقيمة السوقية من ناحية مفهوم المنفعة الخاصة بالعقارات حسب سريان عقد الإيجار بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري.

- القيمة السوقية هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

7- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لموضوع التقييم. وهو يتطابق مع جميع المنهجيات العلمية المحلية والدولية المطبقة في هذا المجال حيث أن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على تطبيق تحليل مالي خاص.

8- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك للتأكد من الإيجارات ومقارنة الأسعار السائدة في منطقة العقار مع العقار إلى حد ما من حيث المساحة والموقع والنشاط التشغيلي. فيما يخص معدل الخصم Discount factor فقد تم تطبيق نظرية Modified CAPM.

9- الهدف العام للتقييم

تم تعميم أولات للتقييم العقاري المحدودة من قبل مشاركة المالية وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارات ميدانية جزئية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على أرض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

10- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية وللوصول إلى قيمة المنفعة الخاصة بالعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة قسم التقييم والتأمين، قسم الدراسات والأبحاث، قسم التسويق العقاري، المسح الميداني.
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

11- الوصف القانوني للمستندات

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بالبناء + إفصاح من خلال بريد إلكتروني عن صافي الدخل) تم استلامها من قبل مشاركة المالية وقد تم افتراض صحتها.

12- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

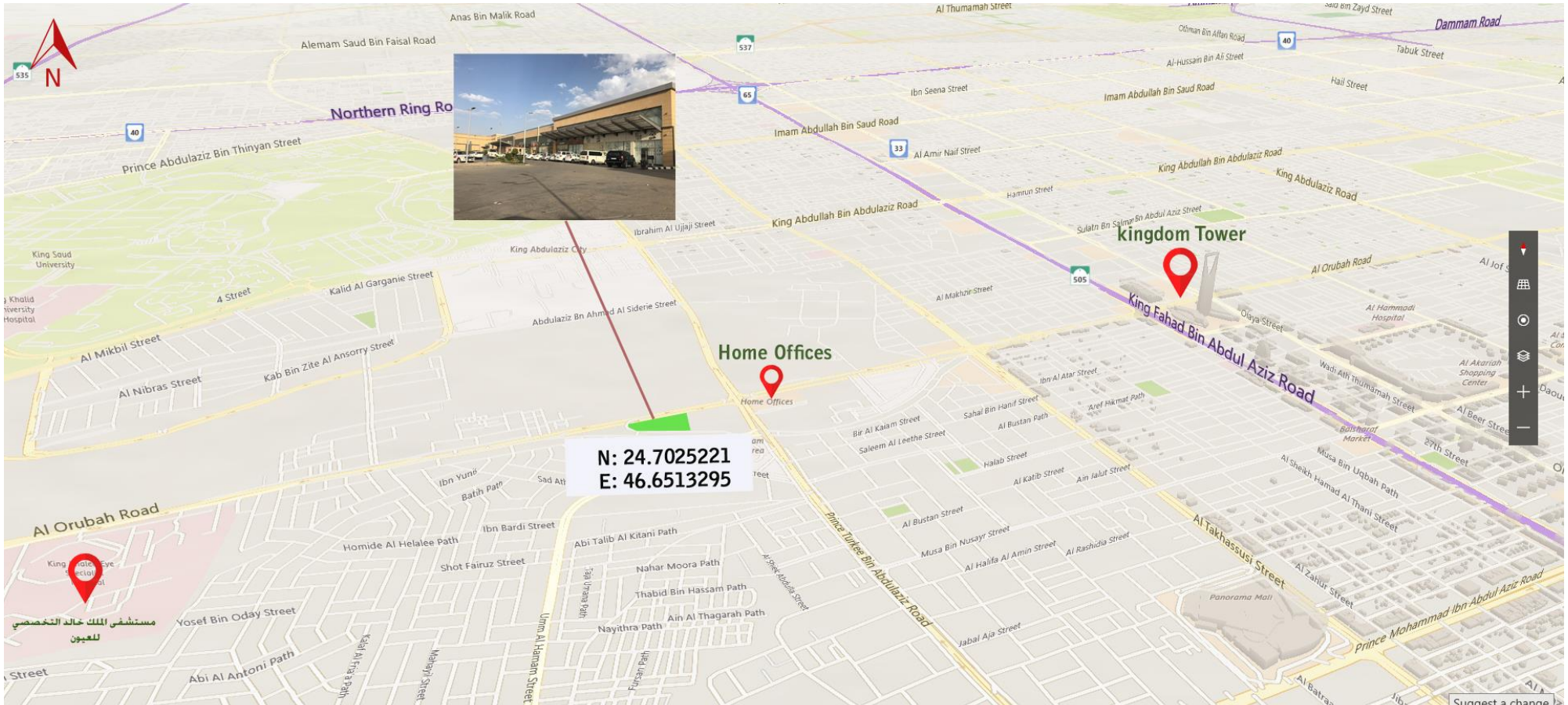
- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد قيمة المنفعة الخاصة بالعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدعم بنتائج التحليل المالي لحساب طريقة خصم التدفقات النقدية لأغراض المنفعة
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

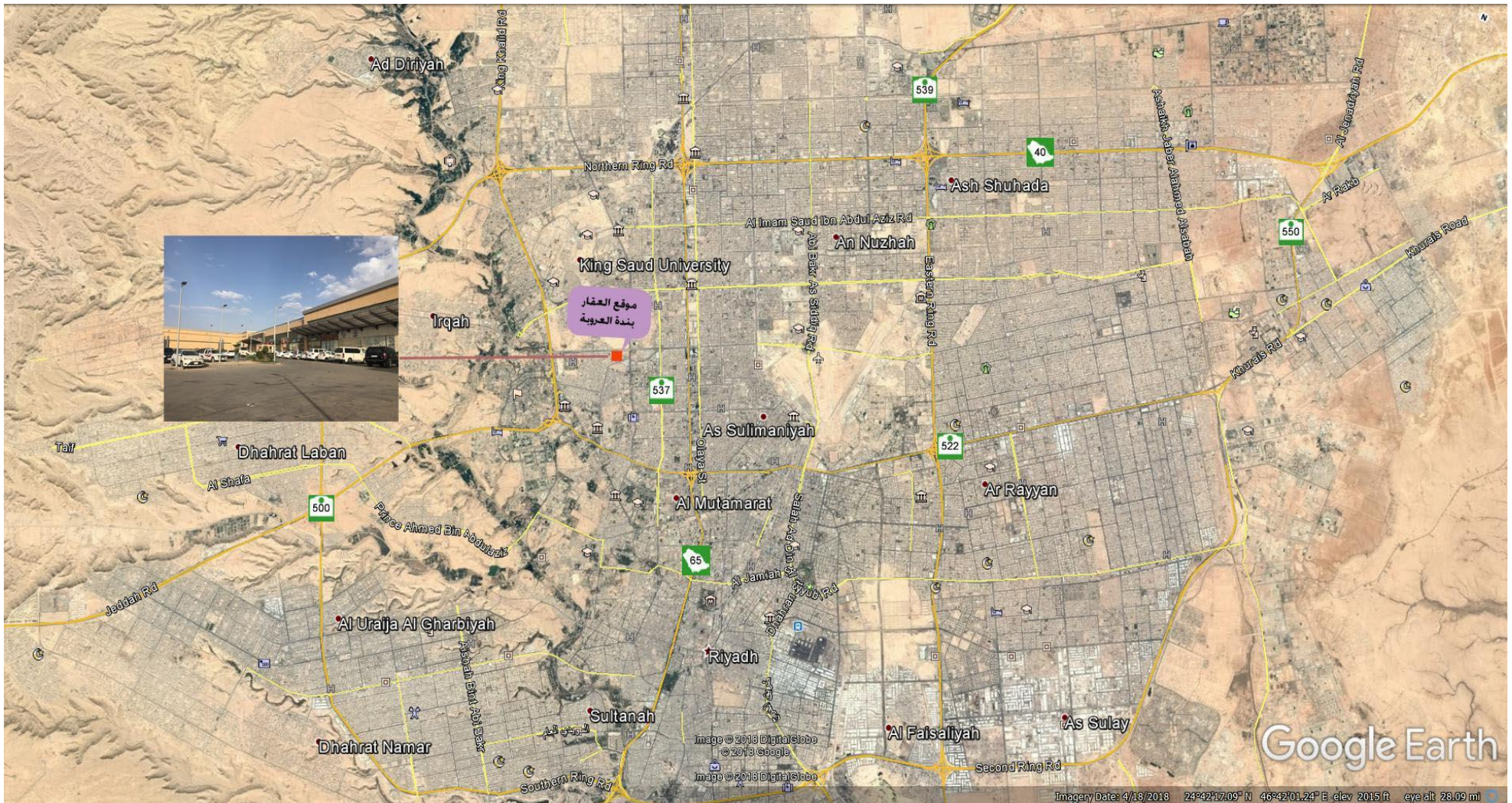
الإحداثيات الجغرافية:

شمال: N:24.7025221

شرق: E:46.6513295



الموقع الجغرافي – Aerial



14.1- نظرية التقييم على أساس خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Discounted Cash Flow

Cash flow as per valuation date	30/06/2021					
Leasehold value - SAR	50,695,418					
Running Period	15 Years					
	1	2	3	13	14	15
Operation Year	2021	2022	2023	2033	2034	2035
Operating Income						
Operating Income	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930
Gross Income	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930
Risk						
Rental Risk	0	0	0	0	0	0
Rental Risk %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Redates / extra charges	0	0	0	0	0	0
Net Income	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930
Operating Cost Expenditure OPEX	0	0	0	0	0	0
Growth						
Maintenance	0	0	0	0	0	0
Leasehold fee	0	0	0	0	0	0
Tenant improvements	0	0	0	0	0	0
Total Operating Costs	0	0	0	0	0	0
Net Operating income	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930
Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0
Net Operating income Before DCF	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930	5,770,930
Running Yield	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%	11.38%
Exit cap rate	8.50%					
Discount rate	8.35%					
	0.92	0.85	0.79	0.35	0.33	0.30
DCF	5,326,193	4,915,729	4,536,898	2,034,557	1,877,764	1,733,054
Leasehold Value SAR	50,695,418					

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
50,695,418 ريال سعودي
خمسون مليون و ستة مائة و خمسة و تسعون ألف و أربعة مائة و ثمانية عشر ريال سعودي

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار - هي 50,695,418 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على تطبيق نظرية خصم صافي التدفقات النقدية للعقار لمدة 15 عام حسب سريان مدة عقد الإيجار
- تم معاينة العقار من الخارج حيث أنه عبارة عن بلازا تجارية وتعذر دخول محتويات العقار نظرا لخصوصية المستأجرين
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية والتي يمكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

%5-	قيمة المنفعة الخاصة بالعقار ر. س	%5+
48,160,647	50,695,418	53,230,190

16- حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق خلال أيام الدوام الرسمي من الأحد وحتى الخميس:

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
			على مدار الساعة	طريق العروبة
			على مدار الساعة	طريق الأمير تركي بن عبد العزيز

حركة الدخول والخروج

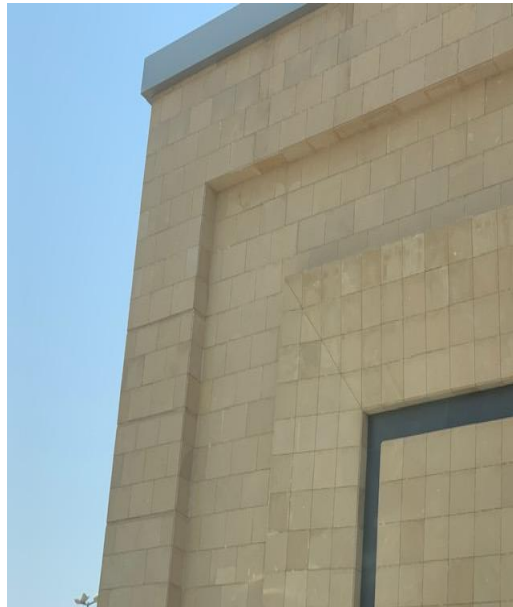
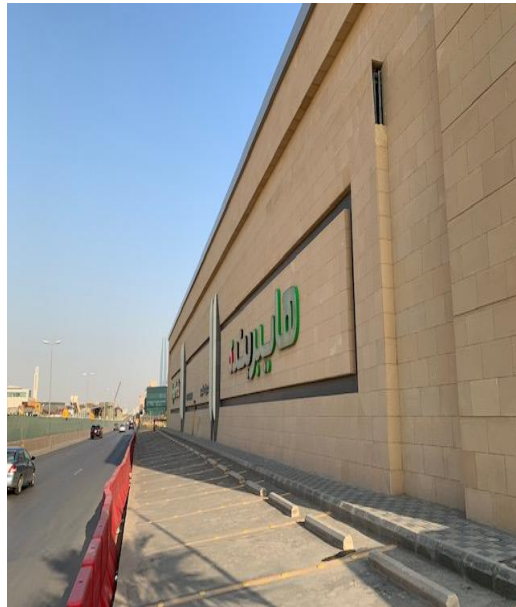
ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
لا يوجد	مؤمن	مؤمن	طريق العروبة
لا يوجد	مؤمن	مؤمن	طريق الأمير تركي بن عبد العزيز

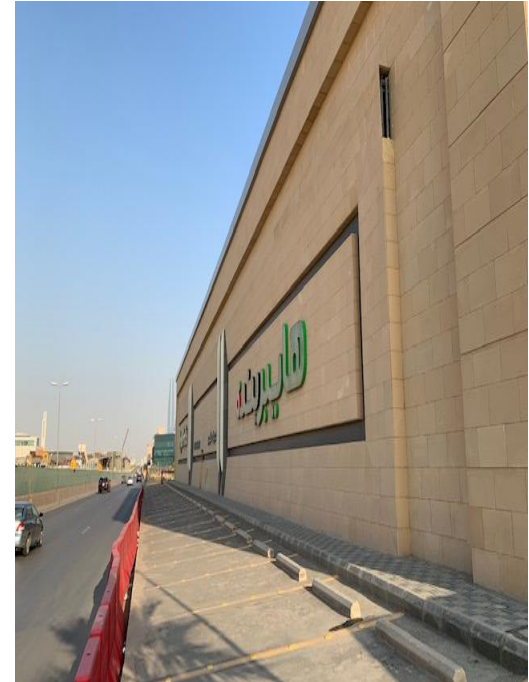
17- تحليل السوق العقاري في مدينة الرياض

- قطاع العقارات الإدارية بالرياض تحسن ملموس في مستوى الاداء العام للقطاع المكتبي وطلب حقيقي من قبل الجهات الحكومية (مساحات كبيرة). بالنسبة للعقارات القديمة او التي لا تراعي تأمين عدد مواقف كافية ستسجل ارتفاع في نسبة الشواغر (Vacancy Rates) وانخفضت معدلات الأسعار بنسب وصلت إلى 20 % في كثير من المشاريع، ومن المتوقع أن تستمر الأوضاع في السوق لصالح المستأجرين. ويتوقع استمرار انخفاض الايجارات للقطاع المكتبي بنسبة 10% وتقديم فترات سماح مجانية من قبل الملاك. من المتوقع ان يساهم عنصر الترفيه في دعم قطاع التجزئة من خلال الفعاليات والمهرجانات والاحتفالات ضمن المشاريع الريادية.
- يتوقع استمرار انخفاض ايجارات قطاع التجزئة ضمن المشاريع التقليدية واستقرارها في المشاريع المتميزة مثل روبن بلازا وبوليفارد وتجمعات المطاعم والمقاهي العالمية.
- يتوقع أن تستمر منطقة غرب الرياض في جذب المستأجرين كطريق الامير تركي الاول وشارع التخصصي وطريق الدائري الشمالي.

18- الصور الفتوغرافية (منظور خارجي فقط نظرا لطبيعة العقار - مجمع تجاري)







19- البيانات المستلمة من قبل طالب مشاركة المالية (الصك + رخصة البناء)

الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٤١٠١٣٠٦٤٧٥
التاريخ: ٢٧ / ٨ / ١٤٣٦ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي ام الحمام الغربي بمدينة الرياض -
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق عرض ٦٠م	بطول: (١٨٨,٤٤) مائة وثمانية وثمانون متر و أربعة و أربعون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض ٦٠م	بطول: (٢٠٦,٦٥) مئتين و ستة متر و خمسة و ستون سنتمتر
شرقاً: جار	بطول: (١٤١,٣٦) مائة و واحد و أربعون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر
غرباً: شارع عرض ١٥م	بطول: (٧٠,٥) منكمسر سبعون متر و خمسون سنتمتر

ومساحتها: (١٩,٢١٢,٢٢) تسعة عشر ألفاً و مئتين و إثني عشر متر مربعاً و إثني عشر و عشرون سنتمتر مربعاً فقط
والمستند في إفراغها على الصك الصادر من المحكمة العامة بالرياض برقم ٤٤ / ٢ / ١١ و جلد ١١ في ١٧ / ٢ / ١٣٨٨ هـ
قد انتقلت ملكيتها بالهبة ل: مؤسسة الملك خالد الخيرية بموجب سجل الجمعيات الخيرية رقم ٢٩٩ / ١ / ١٦ في ١٢ / ١٢ / ١٤٢١ هـ
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٨ / ١٤٣٦ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عمر بن صالح بن حمد المضحني

الختم الرسمي لعدل
وزارة العدل الأولى بالرياض
كتابة العدل بمكتب رقم (١٣)

20- فريق العمل

بيانات فريق العمل			
اسم العضو	فادي نعيم عميرة	المعتصم بالله الدرويش	
فئة العضوية	اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	
رقم العضوية	1220000119	1210001148	
نطاق العمل المكلف به	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	التدقيق والمراجعة	
التوقيع			
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
الاسم	عبد الملك ابراهيم الدرويش	رقم الترخيص	1210000397
الصفة	المدير التنفيذي	الفرع المرخص فيه	تقييم العقار
فئة العضوية	أساسي زميل	رقم العضوية	1210000397
تاريخ التقرير		التوقيع	




 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation


 مقيم معتمد

المعتمض بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAIS

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
 ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
 No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
 Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27


 تتأكد من أصقية موازلة المفضلة
 والمزيد من التفاصيل


 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation


 مقيم معتمد

عبدالمالك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
 ID: 1029921986 رقم الهوية: 1029921986
 No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
 Exp: 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 1445/7/18


 تتأكد من أصقية موازلة المفضلة
 والمزيد من التفاصيل

We derive the Accurate Value in a changing market

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

رؤية
VISION
2030



أضف المستقبل
THE FUTURE

OPM شركة أولابت وشريكه للتقييم العقاري
Olaait & Partner for Real Estate Valuation Company

www.olaat.com
opm@olaat.com
OPM_Valuation

+966 50 9999 509
+966 11 217 89 99 Ext (160/170)
+966 11 293 39 77
Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244, Riyadh 11585



شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

تقرير تقييم عقاري

”بندة الجبيل“

مدينة الجبيل

المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة/ مشاركة المالية

2021-06-30 م



نستنبط القيمة الدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

حقوق شركة أولات للتقييم العقاري – 2021

التقرير يعود إلى شركة أولات للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس قيمة المنفعة الخاصة في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظرا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلا عند تغير الظروف الحالية

الفهرس العام

5	..... الملخص التنفيذي	1
7	..... المقدمة العامة	2
8	..... تسوية شروط التعاقد مع العميل	3
9	..... الافتراضات والشروط العامة	4
9	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
9	..... أساس ومعيار القيمة	6
10	..... الإطار العام للتقييم	7
10	..... مصدر المعلومات	8
11	..... الهدف العام للتقييم	9
11	..... ملخص تقرير التقييم	10
11	..... الوصف القانوني للمستندات	11
12	..... حقوق الغير في العقار	12
12	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
13	..... تحليل أعمال التقييم	14
17	..... قيمة المنفعة الخاصة بالعقار	15
19	..... حركة المرور في محيط العقار	16
20	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
21	..... الصور الفوتوغرافية	18
24	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
26	..... فريق العمل	20

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM-PAN-004	رقم الملف
2021/06/28 ميلادي	تاريخ التقييم
2021/06/30 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
28	عدد الصفحات
شركة أولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
1447/05/20 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار	الفرع
11585 الرياض 62244	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحي
شركة أولات للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@oloat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
ياسر علي	المقيم الميداني
1220000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية DCF	نظرية التقييم المطبقة
63,626,915 ريال سعودي	قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

عقار تجاري - تجزئة عبارة عن بلازا تضم عدد 27 محل تجاري				نوع العقار
منطقة غرب المزارع - الجبيل				الموقع - المدينة
تقاطع طريق الملك فيصل مع طريق جدة				أقرب طريق / شارع
هاتف	صرف صحي	إنارة	سفلتة وممر مشاة	الخدمات العامة
مستوية				طبغرافية الأرض
يوجد مدخل ومخرج على عدد 2 طريق رئيسي - تقاطع طريق الملك فيصل الغربي مع طريق الملك فهد				خصائص العقار
تجاري				تصنيف الأرض
7 أدوار				نظام البناء
32%				نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
4				رقم القطعة
بدون رقم				رقم المخطط
39,750 م ²				مساحة الأرض - م ² حسب المك
3/14				رقم المك حسب رخصة البناء لعدم وضوح الرقم في المك
1414-02-05 هجري				تاريخ المك
15,636.71 م ²				مسطحات البناء - م ² حسب رخصة البناء
10802				رقم رخصة البناء
1434/05/12 هجري				تاريخ الرخصة
العقار عبارة عن مجمع تجاري يضم سوپر ماركت ومجموعة مطاعم ومقاهي ومحال تجارية				مكونات العقار
طريق جدة عرض 30 م بطول 158 م		شمال		حدود العقار
جار بطول 183.12 م		جنوب		
طريق الملك فيصل عرض 60 م بطول 217 م		شرق		
بئر أرامكو بطول 253.06 م		غرب		
7.5 سنوات حسب رخصة البناء				عمر العقار
تقييم حقوق منفعة خاصة للعقار لصالح صندوق مشاركة ريت				الغرض من التقييم
ريال سعودي				عملة التقييم
لا يوجد				المستخدمون الآخرون

2- المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير قيمة المنفعة الخاصة بال عقار لصالح صندوق مشاركة ريت (Leasehold Value)

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار بنده الجبيل - (مدينة الجبيل) - طريق الملك فيصل - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم. وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بفرض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار (Leasehold Value) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتثمين العقاري.

القيمة السوقية حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة السوقية: التقييم على خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية لأغراض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار حسب صافي الدخل الخاص والمدة الزمنية المتبقية لسريان عقود الإيجار 14 سنة

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value

63,626,915 ريال سعودي

ثلاثة وستون مليون و ستة مائة وستة و عشرون ألف و تسعة مائة و خمسة عشر ريال سعودي

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

شركة الخيني العالمية المحدودة	هوية مالك العقار حسب الصك
تقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار حسب المدة الزمنية لسريان عقد التأجير لصالح صندوق مشاركة ريت	الغرض من التقييم
تقييم المنفعة الخاصة لعقار تجاري مدر للدخل حيث أن صافي الدخل السنوي للعقار 9,717,815 ريال سعودي 30/6/2021	موضوع التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام وتم استنتاج والاطلاع على الحالة التشغيلية للعقار من ناحية نوعية المستأجرين ونشاطهم حيث يضم المشروع مزيج تسويقي مميز (بندة - ماكدونالدز - هوم سنتر- وغيرهم من الأسماء التجارية ذات السمعة الحسنة)	الاستنتاجات العامة بالنسبة للعقار
السوق العقاري- شركة أولات للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات السوق والمسح الميداني وذوي الخبرة	طبيعة ومصدر المعلومات

4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة بالنسبة لتقييم المنفعة للعقارات على أساس تطبيق نظرية خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow.

5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بفرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلب على العقارات التجارية المماثلة والتأكد من دخل العقار مقارنة بالسوق المحيط وتم التحقق من ذلك.

6- أساس ومعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على قيمة المنفعة الخاصة بالعقار على أساس خصم التدفقات النقدية المستقبلية. والقيمة للمنفعة تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرفي العلاقة البائع والمشتري ويكون في متناول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

- في الأساس يعتبر التقييم مطابقا للقيمة السوقية من ناحية مفهوم المنفعة الخاصة بالعقارات حسب سريان عقد الإيجار بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري.
- القيمة السوقية هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

7- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لموضوع التقييم. وهو يتطابق مع جميع المنهجيات العلمية المحلية والدولية المطبقة في هذا المجال حيث أن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على تطبيق تحليل مالي خاص.

8- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك للتأكد من الإيجارات ومقارنة الأسعار السائدة في منطقة العقار مع العقار إلى حد ما من حيث المساحة والموقع والنشاط التشغيلي. فيما يخص معدل الخصم Discount factor فقد تم تطبيق نظرية Modified CAPM.

9- الهدف العام للتقييم

تم تعميم أولات للتقييم العقاري المحدودة من قبل مشاركة المالية وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارات ميدانية جزئية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على أرض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

10- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية وللوصول إلى قيمة المنفعة الخاصة بالعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة قسم التقييم والتأمين، قسم الدراسات والأبحاث، قسم التسويق العقاري، المسح الميداني.
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

11- الوصف القانوني للمستندات

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بالبناء + إفصاح من خلال بريد إلكتروني عن صافي الدخل) تم استلامها من قبل مشاركة المالية وقد تم افتراض صحتها.

12- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

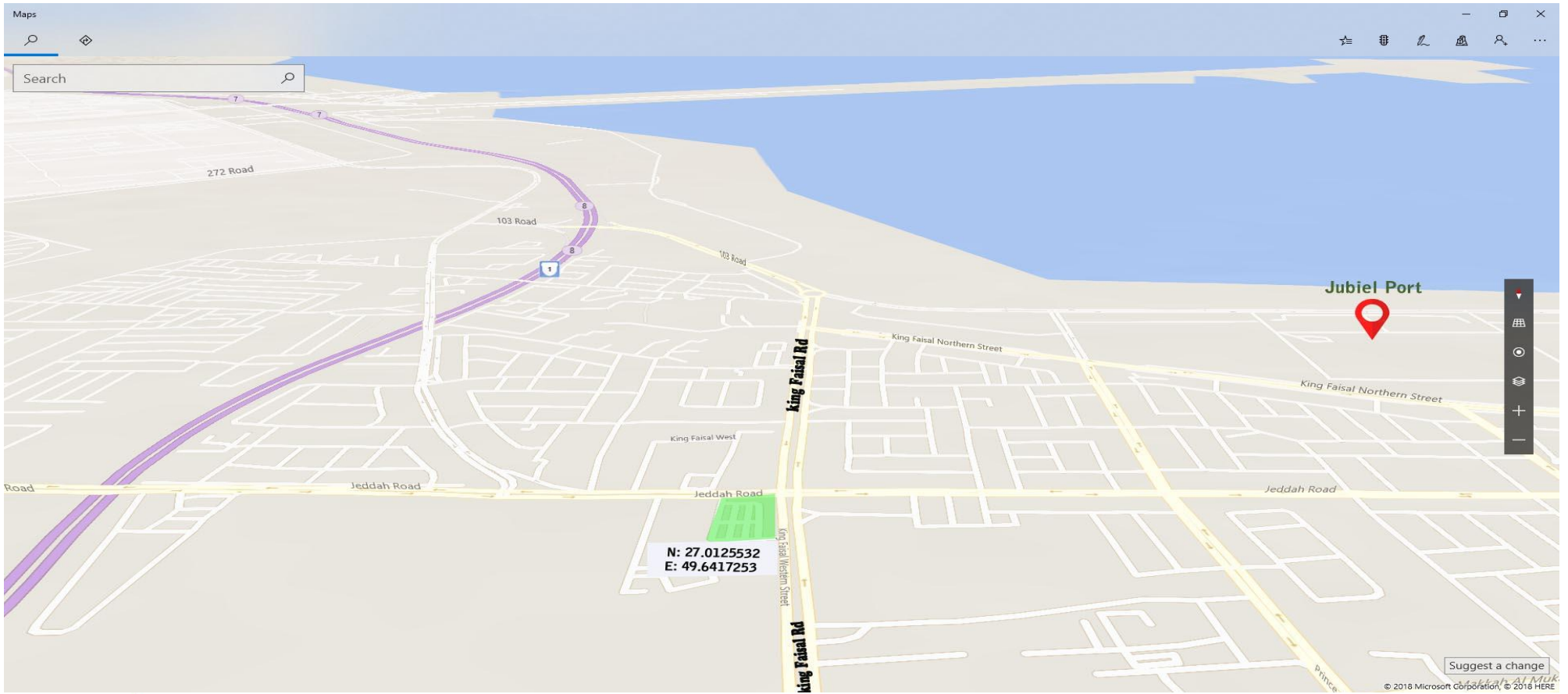
13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد قيمة المنفعة الخاصة بالعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدعم بنتائج التحليل المالي لحساب طريقة خصم التدفقات النقدية لأغراض المنفعة
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم

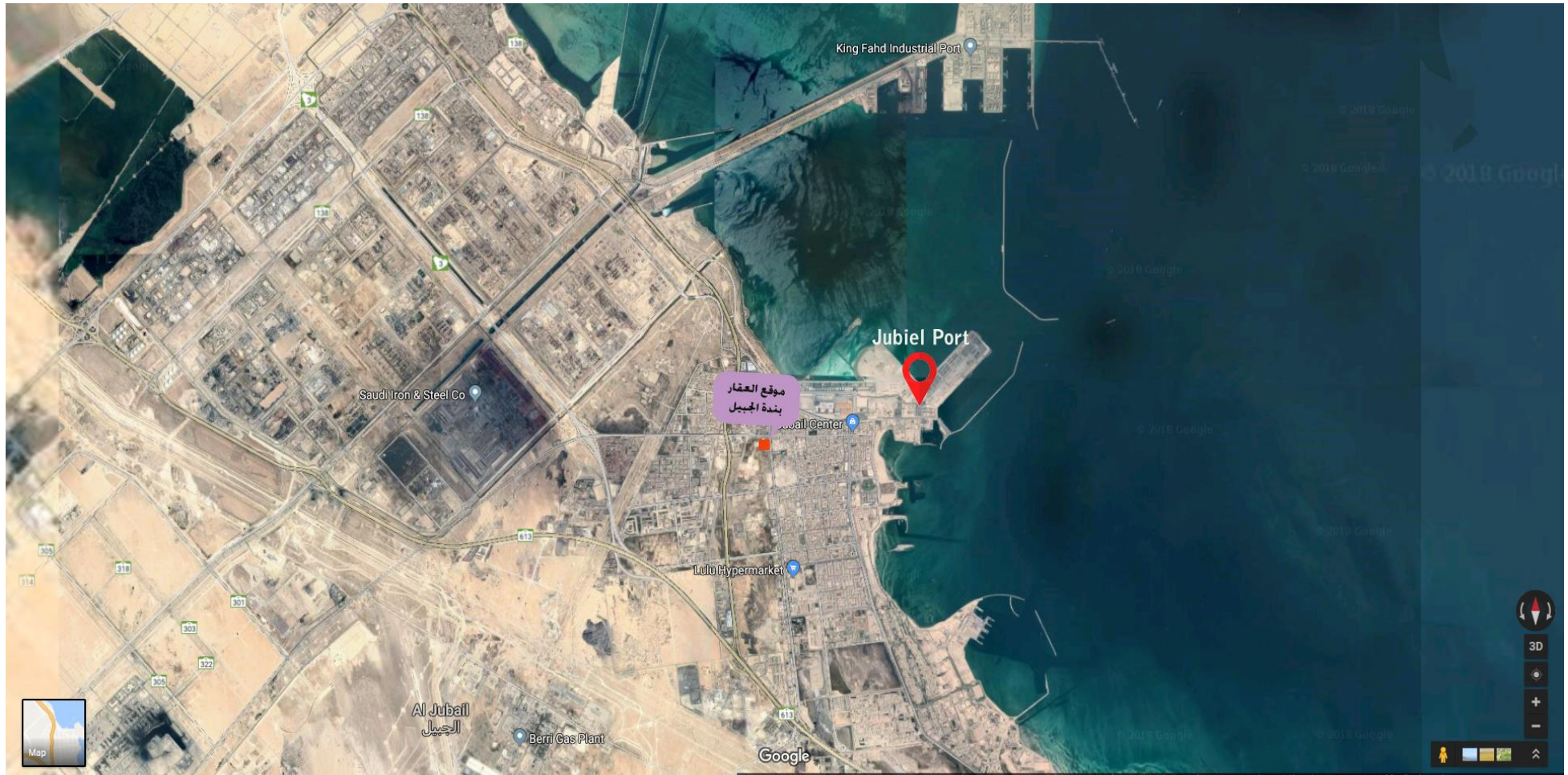
14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis الإحداثيات الجغرافية:

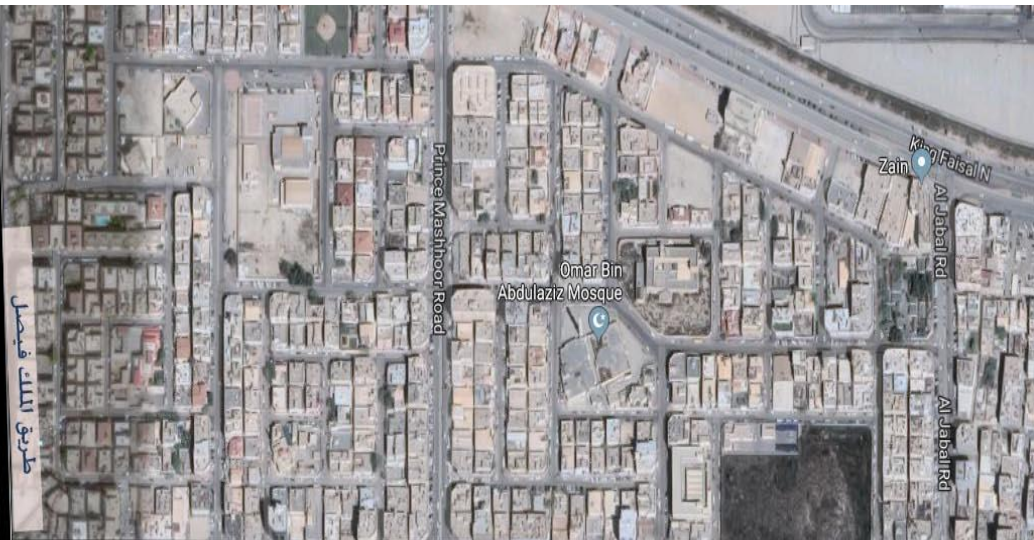
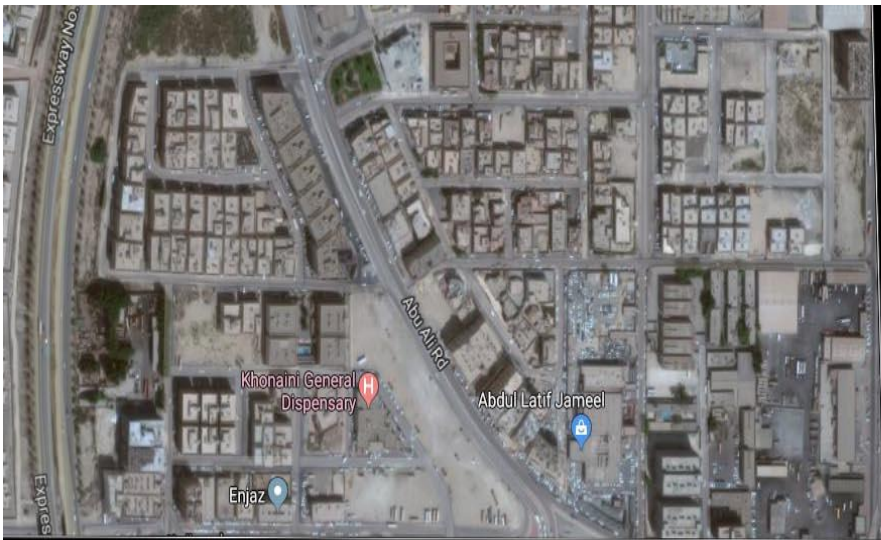
شمال: N:27.0125532

شرق : E:49.6417253



الموقع الجغرافي – Aerial





14.1- نظرية التقييم على أساس خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Discounted Cash Flow

Cash flow as per valuation date		30-Jun-21					
Leasehold value - SAR		63,626,915					
Running Period		14 Years					
	1	2	3	11	12	13	14
Operation Year	2021	2022	2023	2031	2032	2033	2034
Operating Income							
Operating Income	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815
Gross Income	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815
Risk							
Rental Risk	0	0	0	0	0	0	0
Rental Risk %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Redates / extra charges	0	0	0	0	0	0	0
Net Income	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815
Operating Cost Expenditure OPEX	0	0	0	0	0	0	0
Growth							
Maintenance	0	0	0	0	0	0	0
Leasehold fee	0	0	0	0	0	0	0
Tenant improvements	0	0	0	0	0	0	0
Total Operating Costs	0	0	0	0	0	0	0
Net Operating income	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815
Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0	0
Net Operating income Before DCF	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815	9,717,815
Exit cap rate	8.50%						
Discount rate	12.50%						
	0.89	0.79	0.70	0.27	0.24	0.22	0.19
DCF	8,638,058	7,678,274	6,825,132	2,660,057	2,364,495	2,101,773	1,868,243
Leasehold Value SAR	63,626,915						

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
63,626,915 ريال سعودي
ثلاثة وستون مليون وستة مائة وستة وعشرون ألف وتسعة مائة وخمسة عشر ريال سعودي

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار - هي 63,626,915 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على تطبيق نظرية خصم صافي التدفقات النقدية للعقار لمدة 14 عام حسب سريان مدة عقد الإيجار
- تم معاينة العقار من الخارج حيث أنه عبارة عن بلازا تجارية وتعذر دخول محتويات العقار نظرا لخصوصية المستأجرين
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلالة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

%5-	قيمة المنفعة الخاصة بالعقار . س	%5+
60,445,569	63,626,915	66,808,261

16- حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق خلال أيام الدوام الرسمي من الأحد وحتى الخميس:

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
			على مدار الساعة	طريق الملك فيصل
			على مدار الساعة	طريق جدة

حركة الدخول والخروج

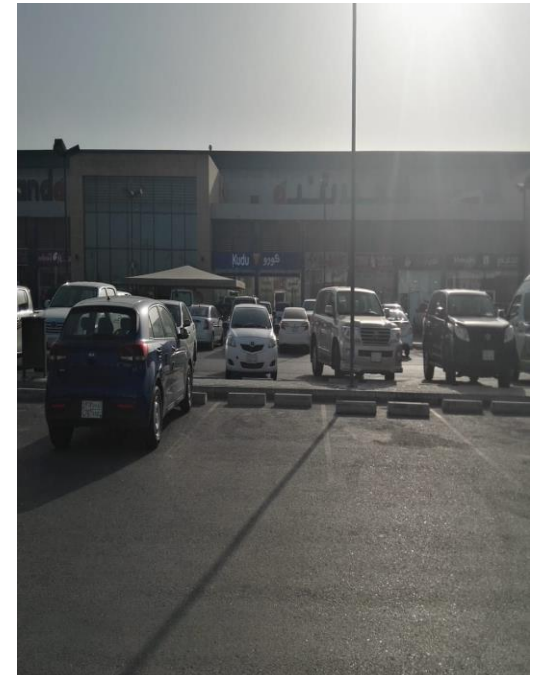
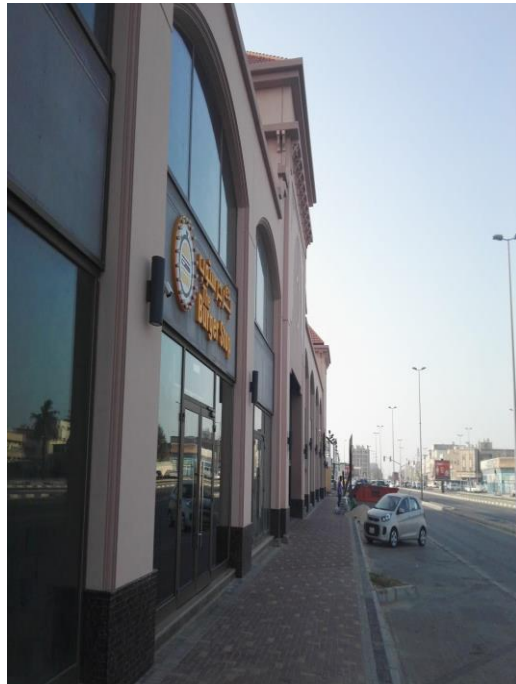
ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
لا يوجد	مؤمن	مؤمن	طريق الملك فيصل
لا يوجد	مؤمن	مؤمن	طريق جدة

17- تحليل السوق العقاري في مدينة الجبيل

- قطاع التجزئة من القطاعات الأنشطة على مستوى بناء المشاريع النوعية على طريق الملك فيصل حيث يتواجد من المشاريع التجارية
- القطاع الطبي من القطاعات الفاعلة حيث يتواجد العديد من العيادات
- القطاع الفندقية من القطاعات الفاعلة حيث يتواجد فندق كورال بيتش بالقرب من العقار

18- الصور الفوتوغرافية (منظور خارجي فقط نظرا لطبيعة العقار - مجمع تجاري)







رخصة البناء

إدارة الشؤون الفنية

قسم ضبط التنمية

رخص البناء



المملكة العربية السعودية

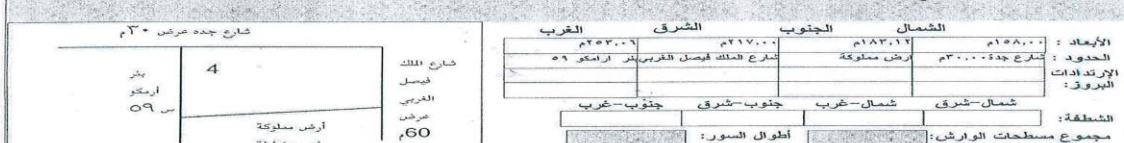
وزارة الشؤون البلدية والقروية

أمانة المنطقة الشرقية

بلدية محافظة الجبيل

رقم الترخيص : ١٠٨٠٢	التاريخ : ١٤٣٤-٠٥-١٢	صلاحيتها : ٣ سنوات
رخصة بناء		
المالك/شركة الخنثي العالمية المحدودة		سجل مدني: ٢٠٥٥٠٠٠٢٠٤
شركة الموحدة للتطوير العقاري		صدرها : الدمام
تاريخها : ١٤٠٥-٠٧-٠٢		
الموقع : خارج المخطط/	رقم الأرض : ٤	
بلك رقم : -	من المخطط المعتمد :	
عقد/صك : ١٤/٣	مساحة الأرض : ٣٩٧٥٠	
بتاريخ : ١٤١٤-٠٢-٠٥	المالك والمقاول والمكتب الهندسي المشرف :	

قد رخص للمالك القيام ببناء دور أرضي + أول فقط. عدد (١٩) محل تجاري + عدد (١) مبنى اداري + عدد (١) مبنى تجاري بناء على عقد اشراف صادر من مكتب القطري للاستشارات الهندسية بتاريخ ١١-٠٥-١٤٣٤م



الوصف	المساحة	عدد
دور اول تجاري	٢٥٢٣.٢٢	٠
دور أرضي تجاري	١٣١٠.٣٤٩	٢١
مجموع المسطحات	١٠٦٣٦.٧	

- أعدت الرسومات بمعرفة مكتب القطري للاستشارات الهندسية
- سدد الرسوم المقررة وقدرها (١٢٥١٩) ريال فقط
- بموجب الايصال رقم (٤٦/١٦٥٢٣٤٦) في ١٢-٠٥-١٤٣٤ م
- براعي عدم وضع فتحات التكيف في الواجهة الرئيسية للمبنى
- تمت مراجعة الرسومات والمواصفة عليها على أن يلتزم المالك بتنفيذ كامل أنظمة البلدية وأن يرجع اليها عند ضرورة التعديل مهما كان وعلية اعطى الترخيص
- اجريت دراسة التربة بمعرفة

رئيس بلدية محافظة الجبيل / ناصر عبدالله الطويل
 مدير إدارة الشؤون الفنية / م / سلامة بن هارب الرشيد
 مهندس/ عباس بن محمد الزاير / المهندس/ نايف بن فيصل الفويش
 الختم الرسمي

الرقم : التاريخ : المرفقات :
 هاتف : ٠٤٠٤٦ ٠٤٠٤٦ - فاكس : ٣٥٧٣ ٣٦٢ - ص.ب. ٢٢٨٨ - الجا ٣١٩٥١ - المملكة العربية السعودية

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	ياسر علي ناصر	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220001225	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير





الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAIS

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506271 رقم الهوية: 1108506271
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1644/12/27



التأكد من صحة مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

عبدالمالك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1029921986 رقم الهوية: 1029921986
No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
Exp: 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 1445/7/18



للتأكد من صحة مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

We derive the Accurate Value in a changing market

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

رؤية
VISION
2030



OPM شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

www.olaat.com
opm@olaat.com
OPM_Valuation

+966 50 9999 509
+966 11 217 89 99 Ext (160/170)
+966 11 293 39 77



شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري
Olaat & Partner for Real Estate Valuation Company

تقرير تقييم عقاري
"الدانوب - الفيصلية"
مدينة الدمام
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة/ مشاركة المالية
2021-06-30 م



نستنبط القيمة الدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

حقوق شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري – 2021

التقرير يعود إلى شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري ولا يجوز نسخه، أو إعادة إصداره، أو نشره بأي شكل من الأشكال بشكل كلي أو جزئي بدون موافقة خطية من شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس قيمة المنفعة الخاصة في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

بناء عليه فالقيمة التي بنينا عليها رأينا المهني ستكون على أساس "التقييم في حالة عدم اليقين" وفقا لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان "التقييم في حالة عدم اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظرا لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا COVID-19 على سوق العقارات، ونوصي بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلا عند تغير الظروف الحالية

الفهرس العام

5	..... الملخص التنفيذي	1
7	..... المقدمة العامة	2
9	..... تسوية شروط التعاقد مع العميل	3
10	..... الافتراضات والشروط العامة	4
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
10	..... أساس ومعيار القيمة	6
11	..... الإطار العام للتقييم	7
11	..... مصدر المعلومات	8
11	..... الهدف العام للتقييم	9
12	..... ملخص تقرير التقييم	10
12	..... الوصف القانوني للمستندات	11
12	..... حقوق الغير في العقار	12
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
14	..... تحليل أعمال التقييم	14
17	..... قيمة المنفعة الخاصة بالعقار	15
19	..... حركة المرور في محيط العقار	16
20	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
21	..... الصور الفوتوغرافية	18
24	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
27	..... فريق العمل	20

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM-Danube - 004	رقم الملف
2021/06/28 ميلادي	تاريخ التقييم
2021/06/30 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
29	عدد الصفحات
شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
20/05/1447 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار	الفرع
11585 الرياض 62244	ص. ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحي
شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
فادي نعيم	المقيم الميداني
12200000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية DCF	نظرية التقييم المطبقة
19,565,578 ريال سعودي	قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

عقار تجاري - تجزئة - عبارة عن بلازا تضم سوبر ماركت الدانوب بعدد 29 محل تجاري				نوع العقار
حي الفيصلية - الدمام				الموقع - المدينة
طريق الملك فهد				أقرب طريق / شارع
هاتف	صرف صحي	إنارة	سفلتة وممر مشاة	الخدمات العامة
مستوية				طبغرافية الأرض
يوجد مدخل ومخرج على طريق رئيسي - طريق الملك فهد				خصائص العقار
تجاري				تصنيف الأرض
دور أرضي				نظام البناء
50%				نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
5-4-3-2-1				رقم القطعة
414 معدل 1/				رقم المخطط
2م 10,769.2				مساحة الأرض - م2 حسب الصك بعدد 5
330101003932-530101003931-330105002281-430101003930-2301020003013				رقم الصك عدد 5
1427-11-6/5 هجري				تاريخ الصكوك ال 5
2م 7,495 + وارش 484 م2				مسطحات البناء - م2 حسب رخصة البناء
1433/002255				رقم رخصة البناء
1433/12/25 هجري				تاريخ الرخصة
العقار عبارة عن مجمع تجاري يضم سوبر ماركت ومجموعة مطاعم ومقاهي ومحال تجارية				مكونات العقار
حسب الصك		شمال		حدود العقار
حسب الصك		جنوب		
حسب الصك		شرق		
حسب الصك		غرب		
6.5 سنوات حسب رخصة البناء				عمر العقار
تقييم حقوق منفعة لعقار خاص بصندوق مشاركة ريت				الغرض من التقييم
ريال سعودي				عملة التقييم
لا يوجد				المستخدمون الآخرون

2- المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار (Leasehold Value) لأغراض صناديق الريت

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار الدانوب الدمام - (مدينة الدمام) - حي الفيصلية - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار (Leasehold Value) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين العقاري.

القيمة السوقية العادلة حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة السوقية العادلة: التقسيم على خصم صافي التدفقات

النقدية المستقبلية لأغراض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار حسب صافي الدخل الخاص والمدة الزمنية المتبقية لسريان عقود الإيجار 13 سنة

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value

19,565,578 ريال سعودي

تسعة عشر مليون وخمسة مائة وخمسة وستون ألف وخمسة مائة وثمانية وسبعون ريال سعودي

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

بدر بن ناصر العتيق	هوية مالك العقار حسب الصك
تقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار حسب المدة الزمنية لسريان عقد التأجير لصالح صندوق مشاركة ريت	الغرض من التقييم
تقييم المنفعة الخاصة لعقار تجاري مدر للدخل حيث أن صافي الدخل السنوي للعقار 2,950,723 ريال سعودي في تاريخ 30/06/2021	موضوع التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام وتم استنتاج والاطلاع على الحالة التشغيلية للعقار من ناحية نوعية المستأجرين ونشاطهم حيث يضم المشروع مزيج تسويقي مميز (الدانوب - ماكدونالدز - كازباستا - باسكن روبن - وغيرهم من الأسماء التجارية ذات السمعة الحسنة)	الاستنتاجات العامة بالنسبة للعقار
السوق العقاري - شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات السوق والمسح الميداني	طبيعة ومصدر المعلومات

4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة العادلة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة بالنسبة لتقييم المنفعة للعقارات على أساس تطبيق نظرية خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow.

5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلب على العقارات التجارية المماثلة والتأكد من دخل العقار مقارنة بالسوق المحيط وتم التحقق من ذلك.

6- أساس ومعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على قيمة المنفعة الخاصة بالعقار على أساس خصم التدفقات النقدية المستقبلية. والقيمة العادلة للمنفعة تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرفي العلاقة البائع والمشتري ويكون في متناول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.
- في الأساس يعتبر التقييم مطابقا للقيمة السوقية من ناحية مفهوم المنفعة الخاصة بالعقارات حسب سريان عقد الإيجار بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري.
- القيمة السوقية العادلة هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

7- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لموضوع التقييم. وهو يتطابق مع جميع المنهجيات العلمية المحلية والدولية المطبقة في هذا المجال حيث أن الشروط والأحكام لتقرير التقييم تعتمد على تطبيق تحليل مالي خاص.

8- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك للتأكد من الإيجارات ومقارنة الأسعار السائدة في منطقة العقار مع العقار إلى حد ما من حيث المساحة والموقع والنشاط التشغيلي. فيما يخص معدل الخصم Discount factor فقد تم تطبيق نظرية Modified CAPM.

9- الهدف العام للتقييم

تم تعميم أولات للتقييم العقاري المحدودة من قبل مشاركة المالية وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارات ميدانية جزئية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على أرض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

10- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية وللوصول إلى قيمة المنفعة الخاصة بالعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة قسم التقييم والتأمين، قسم الدراسات والأبحاث، قسم التسويق العقاري، المسح الميداني.
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

11- الوصف القانوني للمستندات

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بالبناء + إفصاح من خلال بريد إلكتروني عن صافي الدخل) تم استلامها من قبل مشاركة المالية وقد تم افتراض صحتها.

12- حقوق الغير في العقار

تم افتراض بأن العقار المراد تقييمه خارج وخال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثاني من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

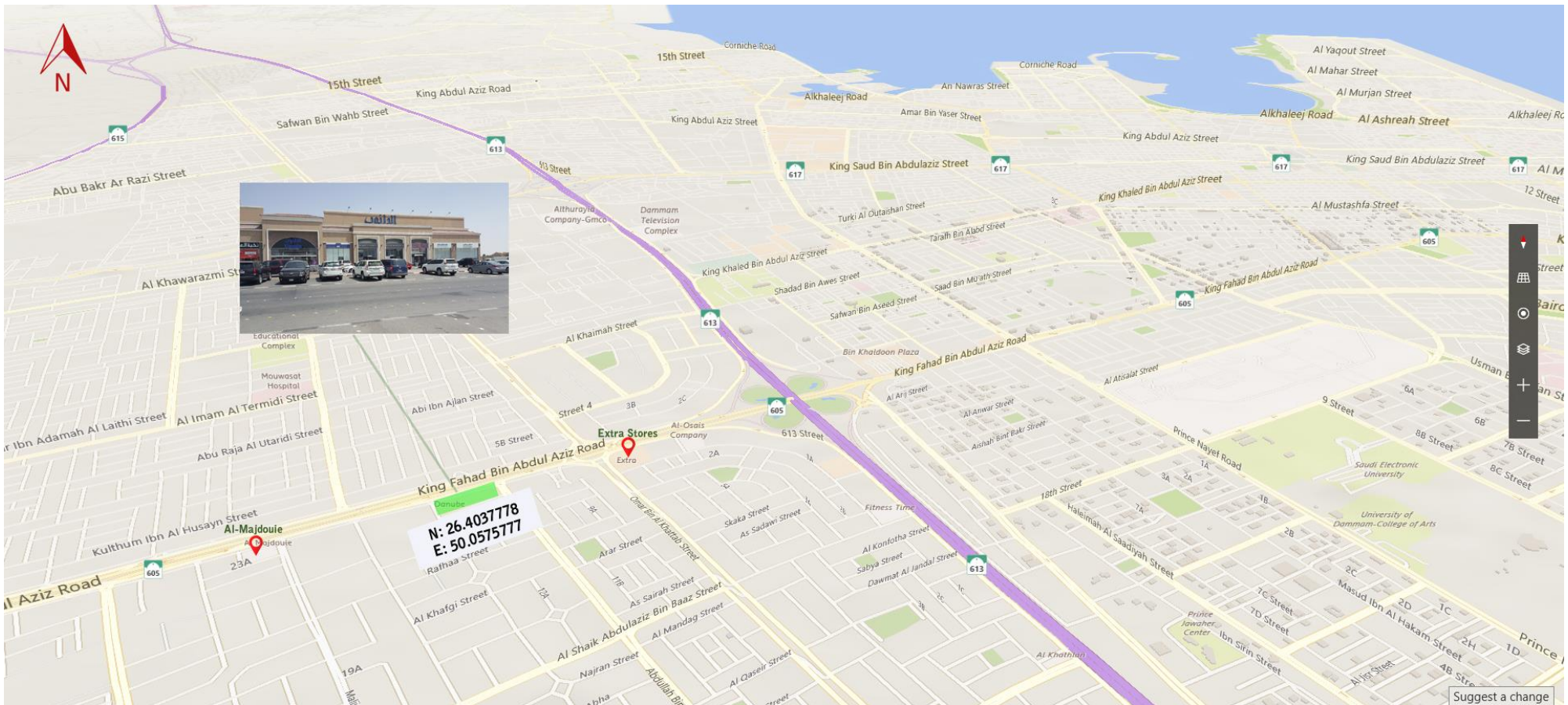
- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد قيمة المنفعة الخاصة بالعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود اي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدّعم بنتائج التحليل المالي لحساب طريقة خصم التدفقات النقدية لأغراض المنفعة
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبّقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الفرض العام للتقييم

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

الإحداثيات الجغرافية:

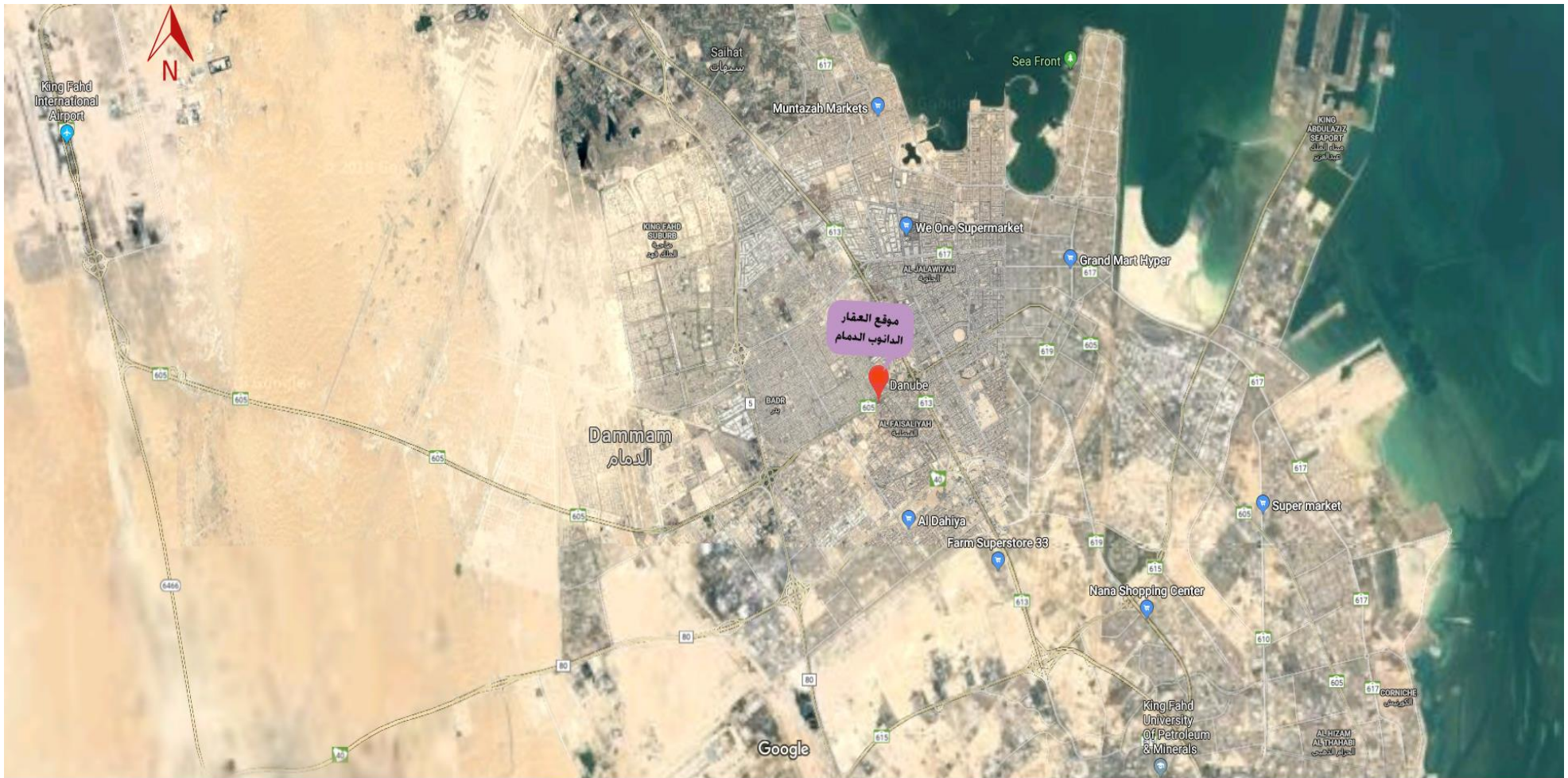
شمال: N:26.4037778

شرق: E:50.0575777

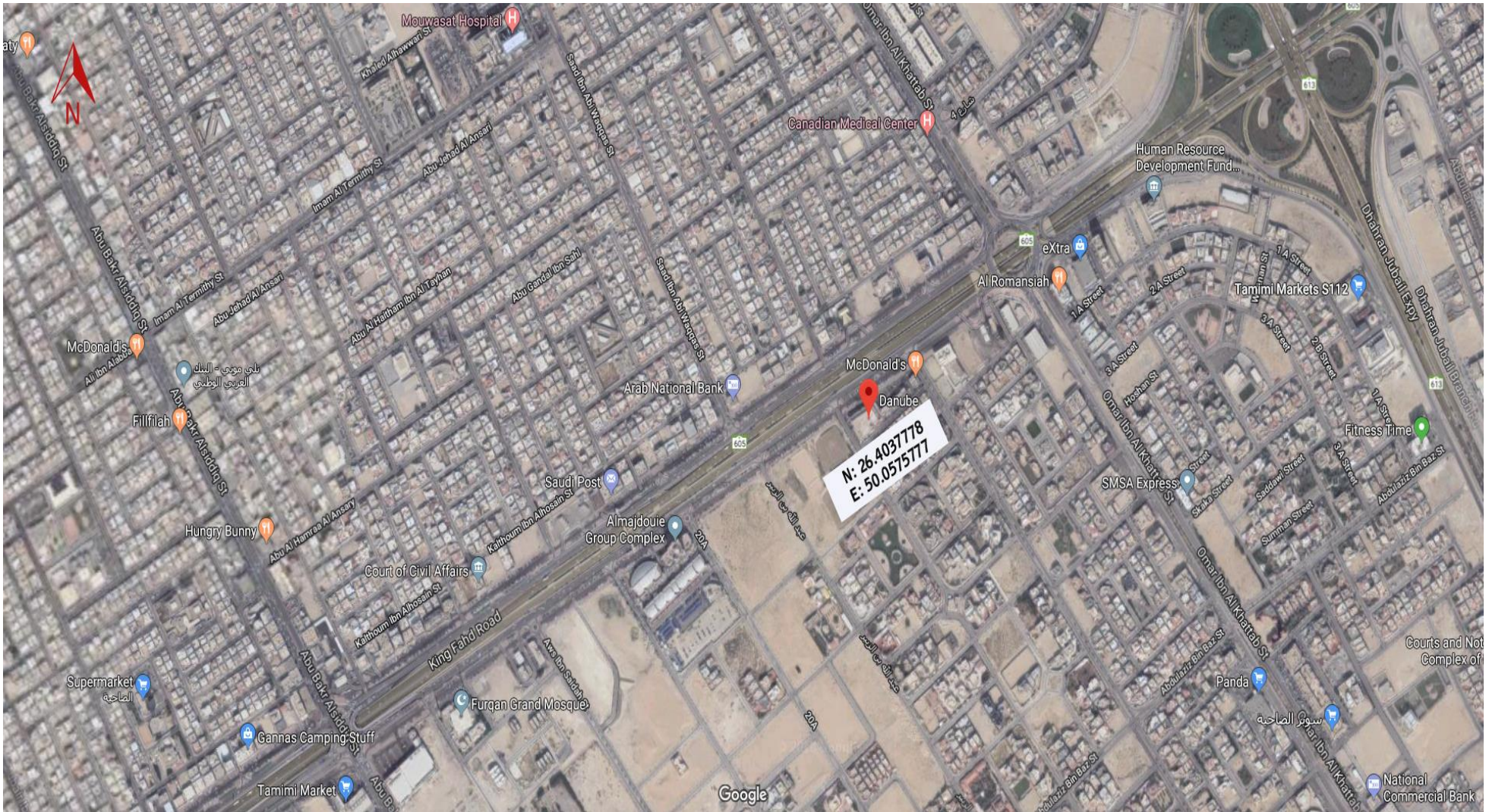


الموقع الجغرافي – Aerial

موقع العقار على مستوى مدينة الدمام



صورة مقربة للعقار- جوجل ماب.



14.1- نظرية التقييم على أساس خصم صافي التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Discounted Cash Flow

Cash flow as per valuation date			30/06/2021				
Leasehold value - SAR			19,565,612				
Running Period			13 Years				
	1	2	3	10	11	12	13
Operation Year	2021	2022	2023	2030	2031	2032	2033
Operating Income							
Operating Income	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723
Gross Rent	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723
Risk							
Rental Risk	0	0	0	0	0	0	0
Rental Risk %	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Redates / extra charges	0	0	0	0	0	0	0
Net Rent	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723
Operating Cost Expenditure OPEX	0	0	0	0	0	0	0
Growth							
Maintenance	0	0	0	0	0	0	0
Leasehold fee	0	0	0	0	0	0	0
Tenant improvements	0	0	0	0	0	0	0
Total Operating Costs	0	0	0	0	0	0	0
Net Operating income	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723
Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0	0
Net Operating income Before DCF	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723	2,950,723
Discount rate	11.67%						

	0.90	0.80	0.72	0.33	0.30	0.27	0.24
DCF	2,642,357	2,366,217	2,118,935	978,497	876,239	784,667	702,666
Leasehold Value SAR	19,565,578						

15- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
19,565,578 ريال سعودي
تسعة عشر مليون وخمسة مائة وخمسة وستون ألف وخمسة مائة وثمانية وسبعون ريال سعودي

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار - هي 19,565,578 ريال سعودي / م2
- القيمة السوقية العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية العادلة تم الوصول إليها بناء على تطبيق نظرية خصم صافي التدفقات النقدية للعقار لمدة 13 عام حسب سريان مدة عقد الإيجار
- تم معاينة العقار من الخارج حيث أنه عبارة عن بلازا تجارية وتعذر دخول محتويات العقار نظرا لخصوصية المستأجرين
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور

- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية العادلة والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

%-5	قيمة المنفعة الخاصة بالعقار ر. س	%5+
18,587,000	19,565,578	20,544,000

16- حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق خلال أيام الدوام الرسمي من الأحد وحتى الخميس:

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
			على مدار الساعة	طريق الملك فهد
			على مدار الساعة	طريق عمر بن الخطاب

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
لا يوجد	مؤمن	مؤمن	طريق الملك فهد
لا يوجد	مؤمن	مؤمن	طريق عمر بن الخطاب (رض)

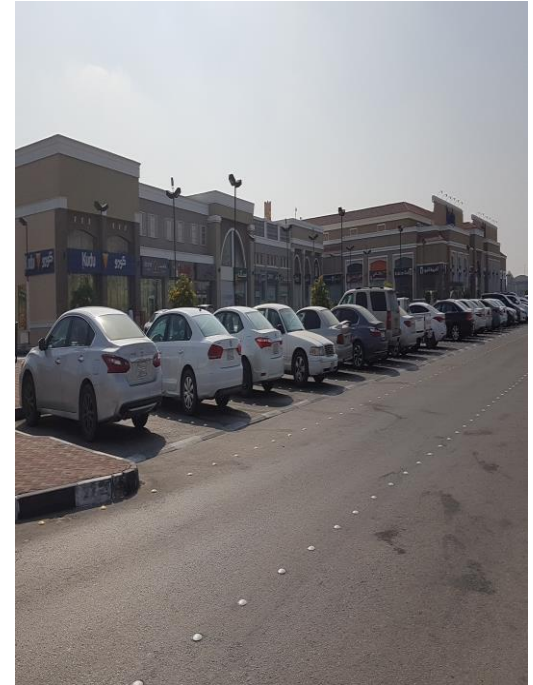
17- تحليل السوق العقاري في محيط العقار

- قطاع التجزئة من القطاعات الأنشطة على مستوى بناء المشاريع النوعية على طريق الملك فهد وخصوصا لوكالات السيارات ومبيعات التجزئة حيث يتواجد العديد من المشاريع التجارية والبنوك والمصارف وغيرهم حيث تتراوح الأسعار التأجيرية ما بين 875- 950 ر.س / م²
- القطاع الطبي من القطاعات الفاعلة حيث يتواجد العديد من العيادات
- القطاع الفندقية من القطاعات الفاعلة حيث يتواجد العديد من الفنادق

18- الصور الفوتوغرافية (منظور خارجي فقط نظرا لطبيعة العقار - مجمع تجاري)







20- فريق العمل

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	فادي نعيم عميرة	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

عبدالمك إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
ID: 1029921986 رقم الهوية: 1029921986
No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
Exp: 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 1445/7/18



للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
والمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

المعتصم بالله إبراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسى مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27



للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
والمزيد من التفاصيل

We derive the Accurate Value in a changing market

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير



أضف المستقبل
THE FUTURE