



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

2022-02-28 م



نسخة رقم 2

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
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
36	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
39	..... فريق العمل	20

MUS-OPM- Ajzala -004-1	رقم الملف
2021/12/30 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2021/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/02/28 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
44	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
62244 الرياض 11585	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحي
شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@oqat.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
165,724,166 ريال سعودي	القيمة السوقية - رس

1- الملخص التنفيذي Executive summary

عقار مجمع اجزالا الأول وهو عبارة عن مجمع سكني مغلق 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.										وصف العقار
حي قرطبة - الخبر										الموقع - المدينة
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										أقرب طريق / شارع / معلم
كهرباء	طريق - شارع	إنارة	صرف صحي	مياه	هاتف	فايبر	مستشفى خاص	مجمع تجاري	أبراج تجارية	الخدمات العامة
مستوية Leveled										طبغرافية الأرض
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 سياحة - نادي صحي - نادي رياضي - حضنة أطفال - مركز تجاري أسواق المزرعة - حضنة أطفال										خصائص العقار
تجاري										تصنيف الأرض
3 أدوار										نظام البناء
%60										نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
23 - 22										رقم القطعة
2/41										رقم المخطط
م ² 29,486.73										مساحة الأرض - م ² حسب الصك
330205013308 - 330205013307										رقم الصك
1438-11-24 هجري										تاريخ الصك
م ² 26,159.28										مسطحات البناء - م ² حسب رخصة البناء
1/421/10490										رقم رخصة البناء
1421-11-27 هجري										تاريخ الرخصة
101 فيلا										مكونات العقار
شارع عرض 30 م بطول 81.96 م					شمال					حدود العقار
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					
17 سنة حسب رخصة البناء										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)

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

165,724,166

القيمة السوقية - ر. س

مائة وخمسة وستون مليون وسبعمائة وأربعة وعشرون ألف ومئة وستة وستون 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 إفصاح القوائم المالية	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
ريال سعودي	عملة التقييم
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 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 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 المك هي: 29,486.73م² وإجمالي مسطحات البناء 26,159.3م².

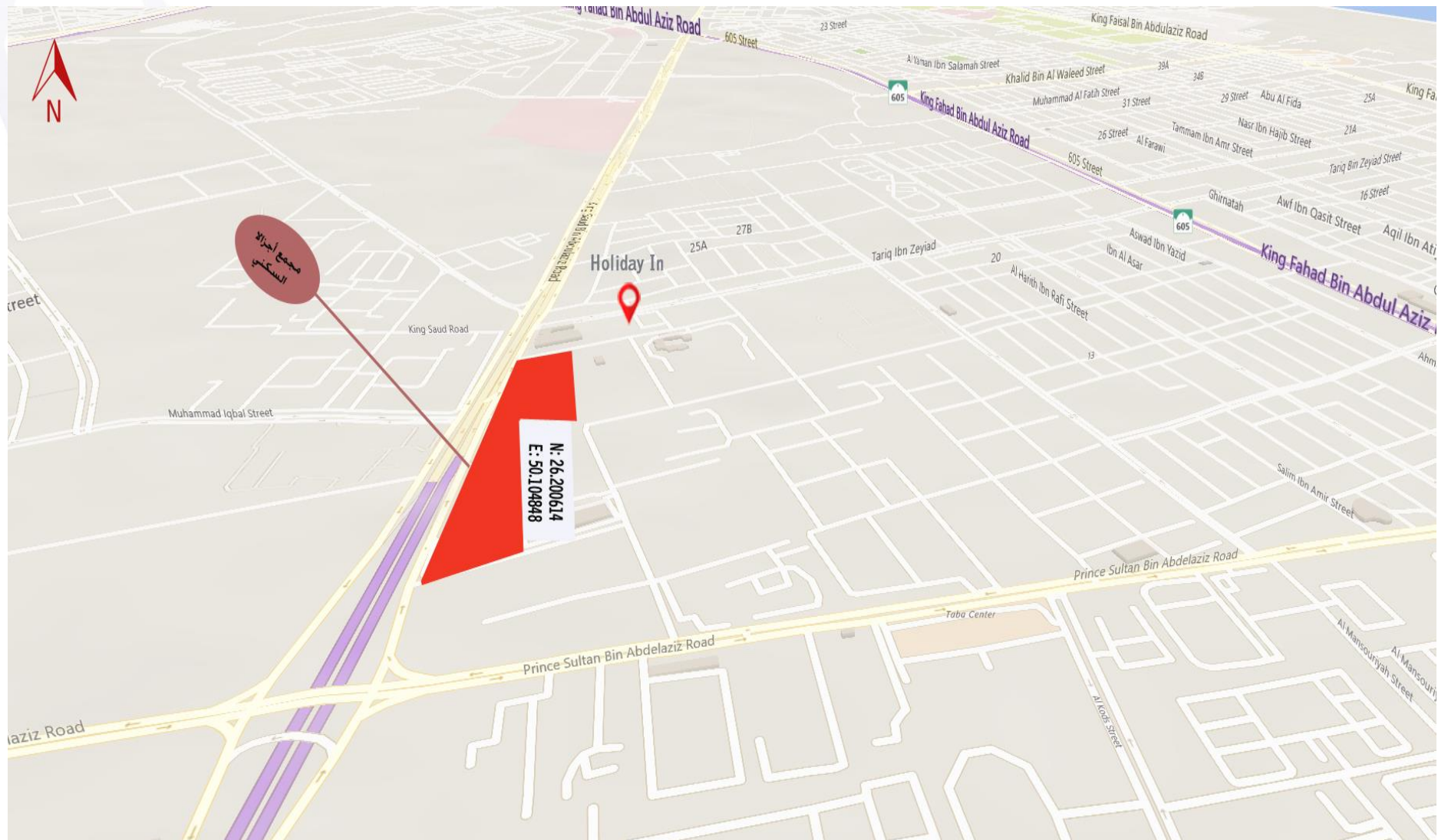
الإحداثيات الجغرافية:

26°20'06.1"N 50°10'48.5"E

<https://goo.gl/maps/91xQXL5eZDhPGeeF7>







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.

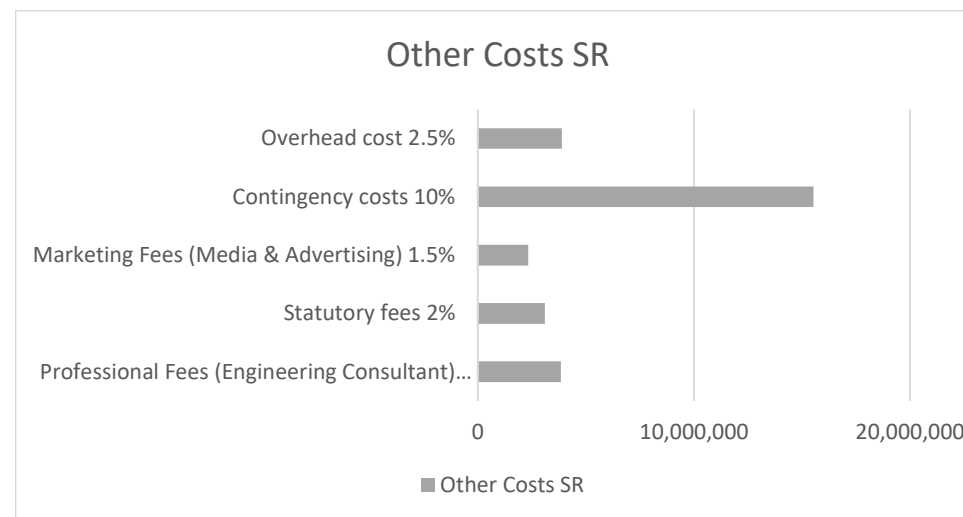
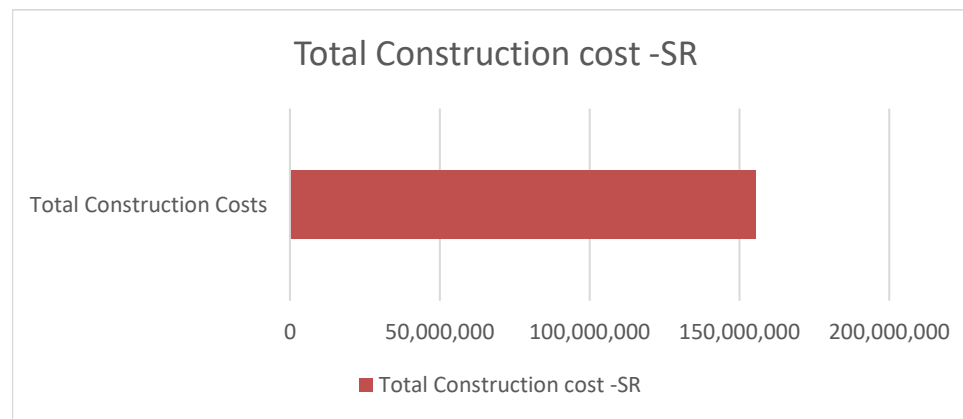
شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي قرطبة في الخبر - طريق الملك سعود



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.

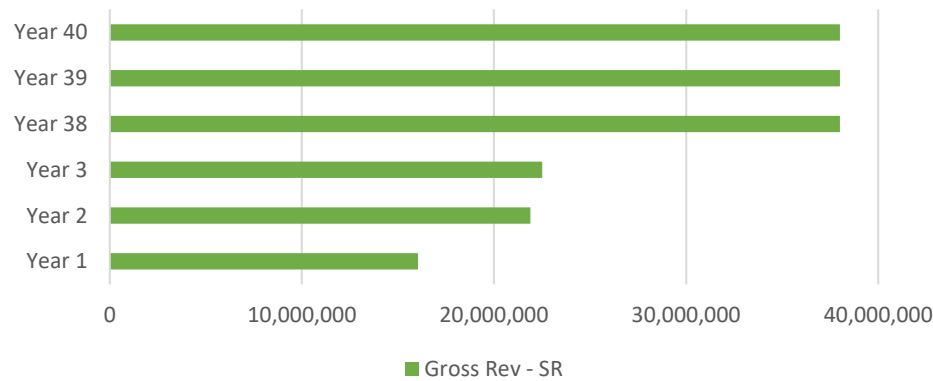
Dev - Cost Sheet - Residential Compound Project - Grade B			
Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2	Con Year 3
Development Work			
Land Area - developed / year - sqm	29,486.73		
Development Cost SAR / SQM	140		
Total Development Cost / Year	4,128,142		
Res Compound Grade B			
Total BUA - sq. m	36,858		
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



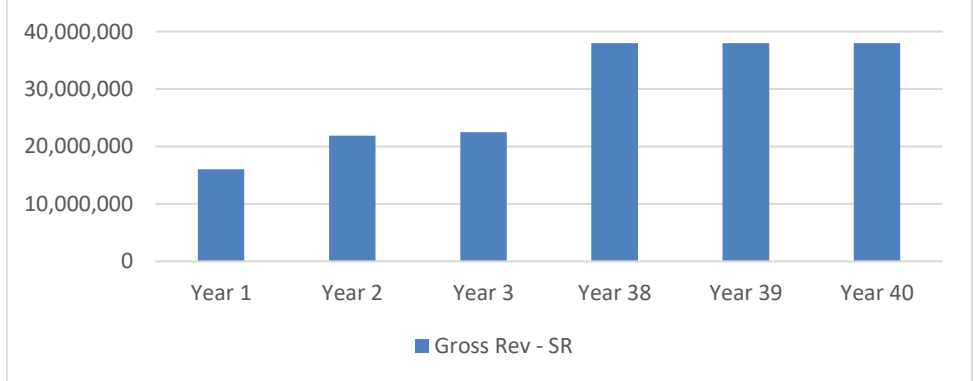
Gross Income & Revenues Sheet - Free Future Cash Flow (FFCF)

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

Gross Rev - SR



Gross Rev - SR



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

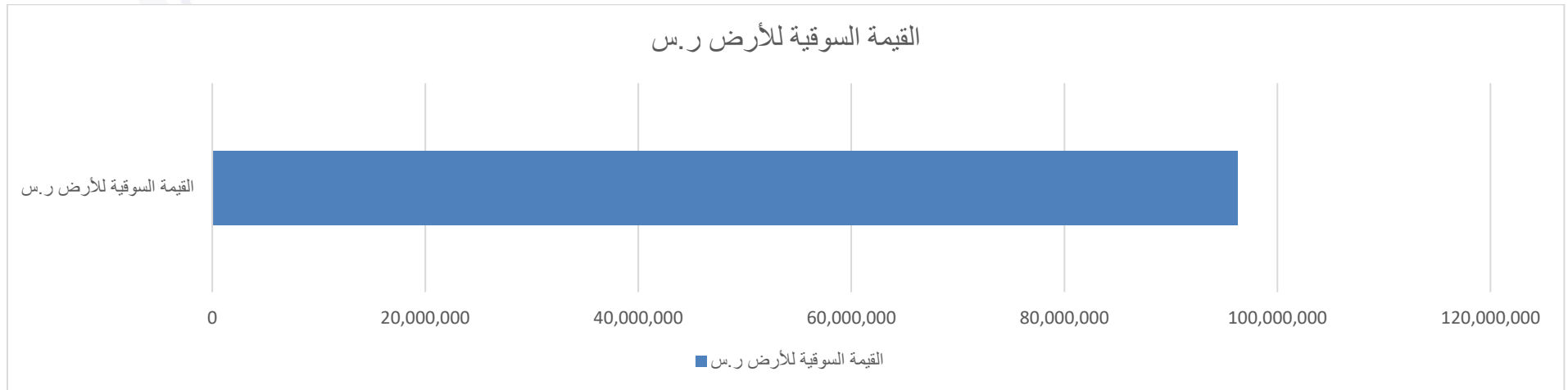
Cash flow Table	Construction Year 1	Construction Year 2	Construction Year 3	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
IN - Flow							
Capital Injection							
Net Revenues				6,721,890	11,163,718	27,469,817	27,469,817
Depreciation				1,469,884	1,469,884	1,469,884	1,469,884
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)

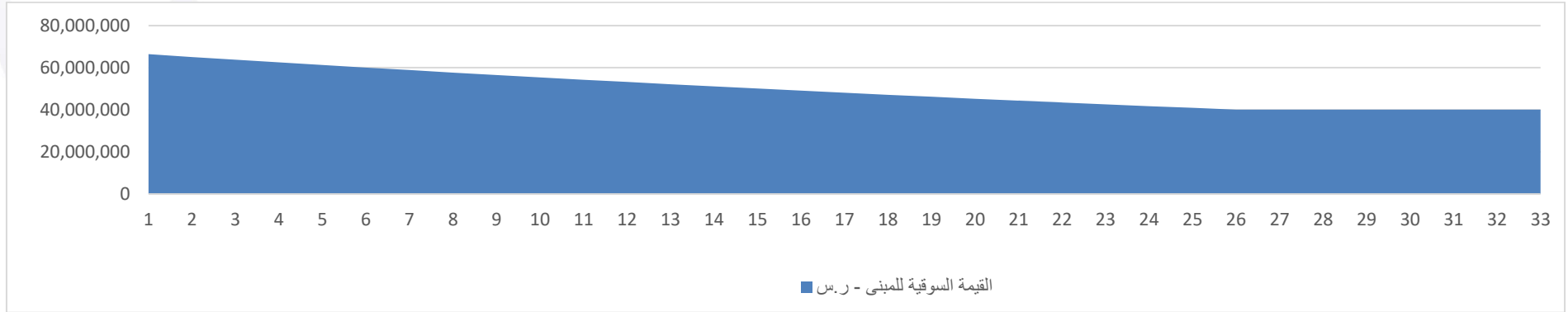
القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية	96,239,989 ر.س
مساحة الأرض / م ²	29,486.73
القيمة السوقية ر.س / م ²	Market Value - Sq m 3,263.84 ر.س / م ²
سنة وتسعون مليون ومائتان وتسعة وثلاثون ألف ريال وتسعمائة وتسعة وثمانون ريال سعودي	



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 م /	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			11,250,000
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س			83,923,044
خصم الإهلاك المتراكم (34%) عمر العقار 17 سنة بمعدل إهلاك 2% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام			(28,533,835)
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			55,389,209
+ أرباح المطور (20%)			11,077,842
القيمة السوقية للمبنى ر. س			66,467,051



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.
66,467,051 ر.س.	القيمة السوقية للمبنى - ر.س.
162,707,040 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.

المدة الزمنية لعقد التأجير	5 سنوات (تنتهي بتاريخ 2022/08/21 م)
القيمة التأجيرية السنوية - صافي الدخل	14,400,000 ريال سعودي
المستأجر	شركة النحلات الثلاث الفندقية

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

- 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 إن 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	162,707,040	
%45	%55	المعدل المرجح Weighted Average
76,235,294	89,488,872	تطبيق المعدل المرجح
165,724,166		القيمة السوقية - ر. س
مائة وخمسة وستون مليون وسبعمائة وأربعة وعشرون ألف ومئة وستة وستون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - 165,724,166 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 7%

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%
157,437,958	165,724,166	174,010,374

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

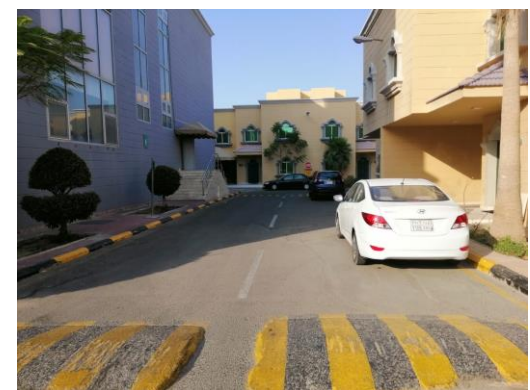
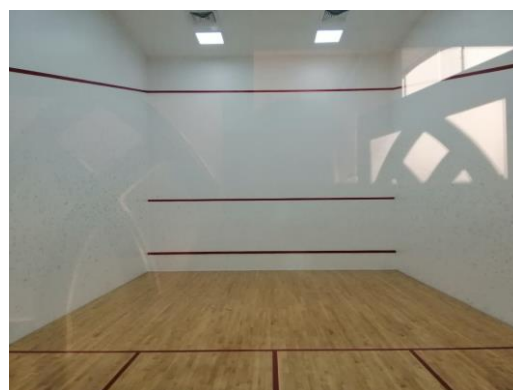
- أحياء الراكدة وقرطبة من أبرز الأحياء السكنية في الخبر حيث تضم المنطقة ما يزيد عن 40% من المجمعات السكنية المغلقة في الخبر (يورو فيليج - مجمع كناري - مجمع اللؤلؤة - مجمع سعد - وغيرهم)
- متوسط أسعار الأراضي التجارية على شارع الملك سعود (القشلة) يتراوح بين 3,100 - 3,400 ريال في منطقة العقار أما المنطقة 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.

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 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 2

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
 الجمهورية العربية السورية
 كتابة العدل العامة - محافظة الخبر
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٢٠٠١٣٣٠٨
 التاريخ: ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ 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 وثمانون متر و ستة و تسعون سنتمتر
 جنوباً: قطعة رقم ٢٣ / ٢٥ بطول: (١٣٩,٧٣) مائة وتسعة و ثلاثون متر و ثلاثة و سبعون سنتمتر
 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 سنتمتر
 ومساحتها: (١٤,٣٩١,٩) أربعة عشر ألفاً و ثلاثمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و تسعون سنتمتر 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
 كتاب العدل بكتيب رقم (٥) هذا المستند وحدة متكاملة ، وشياع أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
 مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)
 نموذج رقم (١٢-١٣-١٤) من ١ صفحة

الصك 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
 الجمهورية العربية السورية
 كتابة العدل العامة - محافظة الخبر
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٢٠٠١٣٣٠٧
 التاريخ: ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ 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 و ثمانون متر و ثلاثة و سبعون سنتمتر
 جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (١٤٠,٠٣) مائة و أربعون متر و ثلاثون سنتمتر
 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 و خمسون سنتمتر
 ومساحتها: (١٥,٠٩٤,٨٣) خمسة عشر ألف و أربعة و تسعون متر مربعاً و ثلاثة و ثمانون سنتمتر مربعاً فقط مع وجود شطفة
 بالركن الجنوبي الغربي بقدر ٦ = ٦ متر وذلك بموجب خطاب بلدية الخبر رقم ٦٠٣٦ / ١٤٣٥ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ 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
 كتاب العدل بكتيب رقم (٥) هذا المستند وحدة متكاملة ، وشياع أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
 مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)
 نموذج رقم (١٢-١٣-١٤) من ١ صفحة

رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة مدينة النمام

رخصة إنشاء

رقم الخريطة: ٣٧٨/١٠/٢٤
رقم المخطط: ١٧٢
الحي: النمام
تحدد الارض: النمام
ساحته: ٣٧٨/١٠/٢٤ متر مربع
مقدورها: الرياض

رقم الرحمة: ١٤٢١/١٠٢٩٠
تاريخها: ٤٤١/١١/٢٧
صلاحتها: ثلاث سنوات
نوعها: تحديد واجهات

رقم القطعة: ٥٥٥٥
رقم البلك: ٥٥٥٥
رمز الاستخدام: (س١)
(س١)

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (٨٠ سم × ١٠٠ سم) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المتداول ورئيس واسم القائمين بالاجاز

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التطك	نوع مستند التطك	تاريخه
٥٥٥٥	٥٥٥٥	(س١)	٢/٨٧/٢٣	صك	٤٤١/١٠/٢٠
		(س١)	٧٠٥	صك	٤٠١/٠٧/٢٩

المنطقة		شمال / جنوب		شمال / جنوب / غرب	
المنطقة		شمال / جنوب	شمال / جنوب	شمال / جنوب	شمال / جنوب / غرب
		٧.٠٠ * ٧.٠٠	٧.٠٠ * ٧.٠٠	٧.٠٠ * ٧.٠٠	٧.٠٠ * ٧.٠٠
الجهة	الحدود	الجهة	الحدود	الجهة	الحدود
شمال	شارع (٧.٠٠)	شمال	شارع (٧.٠٠)	شمال	شارع (٧.٠٠)
جنوب	شارع (٧.٠٠)	جنوب	شارع (٧.٠٠)	جنوب	شارع (٧.٠٠)
شرق	شارع (٧.٠٠)	شرق	شارع (٧.٠٠)	شرق	شارع (٧.٠٠)
غرب	طريق (٧.٠٠)	غرب	طريق (٧.٠٠)	غرب	طريق (٧.٠٠)

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارض	سابع	٣٥٨,٥٠ م	مكتب
دور اول	سابع	٣٨٣,٢٨ م	مكتب
ارض	سابع	٢٢٢,٠٠ م	خدمات
دور اول	سابع	٢١٢,٥٠ م	خدمات
ارض	سابع	١٢٩٥,٥٥ م	م. سمارت
ارض	خمس وستون و	٥٩٥٨,٥٥ م	سكني
دور اول	سابع	٧٢٨٥,٢٠ م	سكني
دور شارح	سابع	١٥٢٤,٢٩ م	ملحق سكني
ارض	سابع	٢١٤,٢٥ م	م. سمارت
ارض	خمس وثلاثون	٣٨٤٤,٧٥ م	سكني
دور اول	سابع	٣٨٤٤,٧٥ م	سكني

مكونات البناء:

- البناء المطلوب: مساح سكنية
- مادة البناء: مساح حرساني
- النطاق العمراني: مساح حرساني
- مرحلة اولي وسري عليها هذه الرخصة: المكتب المقام
- طريق التوكيل الهندسي: المكتب المتفرقة
- طريق التوكيل الهندسي: بيانات الرسم
- اتصال السداد: قيمة الرسم: ١٥٠٠٠ ريال
- تاريخه: اتصال السداد: ٢٨٤٤,٧٥ ريال

م. / جمال عبد الله السيد المالك
م. / خالد عبدالعزیز الكبيسي
م. / عصام عبدالعزیز المالك
م. / محمد السعدي
م. / خالد عبدالعزیز الكبيسي
م. / عصام عبدالعزیز المالك

٢٢٢٢ ٢١٢

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 مزاولة المهنة
والمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



المعتمد 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

للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
والمزيد من التفاصيل





وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦

التاريخ: ١٤٣٧\٠٩\٢٤

٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

شهادة تسجيل شركة

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

الاسم التجاري للشركة:

تقييمية

سعوديه

نوعها:

جنسيتها:

مدة الشركة:

٠٢٠ سنة

تبدأ من:

١٤٣٩\٠٣\٢٥

وتنتهي في:

١٤٥٩\٠٣\٢٥

المركز الرئيسي:

الرياض طريق الملك عبدالله

ص ب:

٢٢٤٤ للرمز البريدي

هاتف:

١١٥٨٥

فاكس:

٢٩٣٣٩٧٧

النشاط:

مزاولة مهنة (التقييم العقاري) بالمملكة العربية السعودية بموجب شهادة

مهنية رقم (٧٨٨\١١\٣٢٣) بتاريخ ١٤٣٩\٠٣\٢٤ هـ

رأس المال:

٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي

المديرون:

عبد الملك ابراهيم الدرويش

2

4

6

8

10

12

سلطات المدير/المديرون:

حسب ما نص عليه عقد الشركة

يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة: بأنه تم تسجيل الشركة المذكورة أعلاه بمدينة: الرياض

وتنتهي صلاحية الشهادة في: الرياض

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment
١٤٤٤\٠٣\٢٢
التقييمية للشركات

١٣٩٦٥٤٥٧

مدير السجل التجاري الشركات:

١٤٣٩\٠٣\٢٥

عبدالمحسن ابراهيم الحماد

التوقيع:

٢٩٣٣٩٧٧



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



قيمة

(هذا التقرير مسجل في نوبة قيمة)

رقم التقرير	499935
منشأة التقييم	شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
العميل	صندوق مشاركة ريت
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 28 Feb, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مرتبطة عليه، وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

 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



We derive the Accurate Value in a changing market



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

تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق مشاركة ريت

”مجمع اللؤلؤة السكني“

مدينة الخبر

المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة / مشاركة المالية

2022-02-28 م



نسخة رقم 2

نستنبط القيمة الدفء 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" 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

MUS-OPM- LULU'A -005-1	رقم الملف
2021/12/30 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2021/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/02/28 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
45	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@olaaat.com	البريد الإلكتروني
Corporate تقويم شركات	الإدارة
ياسر علي ناصر	المقيم الميداني
1220001225	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية – التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة – طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرية التقييم المطبقة
357,280,365 سعودي	القيمة السوقية- رس

1- الملخص التنفيذي Executive summary

عقار مجمع اللؤلؤة السكني وهو عبارة عن مجمع سكني مغلق 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 قرطبة - الخبر								الموقع - المدينة		
طريق الملك فهد - شارع الأمير سلطان بن فهد - طريق الملك سعود								أقرب طريق / شارع / معلم		
جامعة	مجمع تجاري	مستشفى خاص	فايبر	هاتف	مياه	صرف صحي	إنارة	طريق - شارع	كهرباء	الخدمات العامة
مستوية								طبوغرافية الأرض		
الموقع العام مميز قريب من جميع المرافق الحيوية في الخبر-- مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - تكييف مركزي - مؤثت 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 أصل الصك بطول 150 م				شرق						
شارع عرض 8 م يليه حديقة عامة بطول 150 م				غرب						
4 سنة حسب الانتهاء من البناء والتشغيل								عمر العقار		
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض إفصاح القوائم المالية								الفرص 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 قرطبة - 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 بفرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتممين العقاري فيما يخص صناديق الريت.

القيمة السوقية للعقار Market Value

357,280,365 سعودي

ثلاثة مئة وسبعة وخمسون مليون ومئتان وثمانون ألف وثلاثمائة وخمسة وستون 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 إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار مجمع اللؤلؤة السكني لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة 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 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 اولات وشريكة 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 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 قرطبة 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 م² + وارش بمساحة 2189 م.

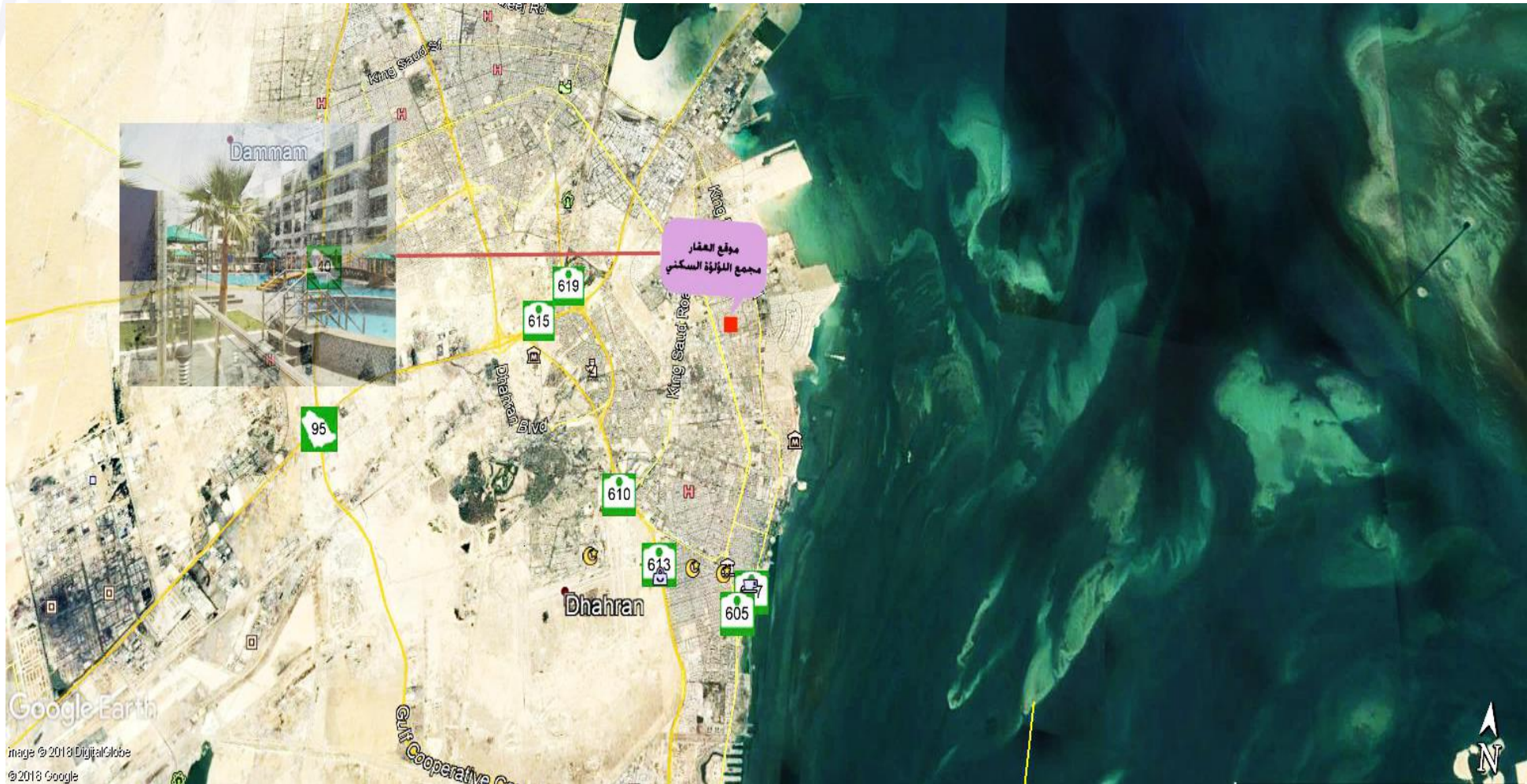
الإحداثيات الجغرافية:

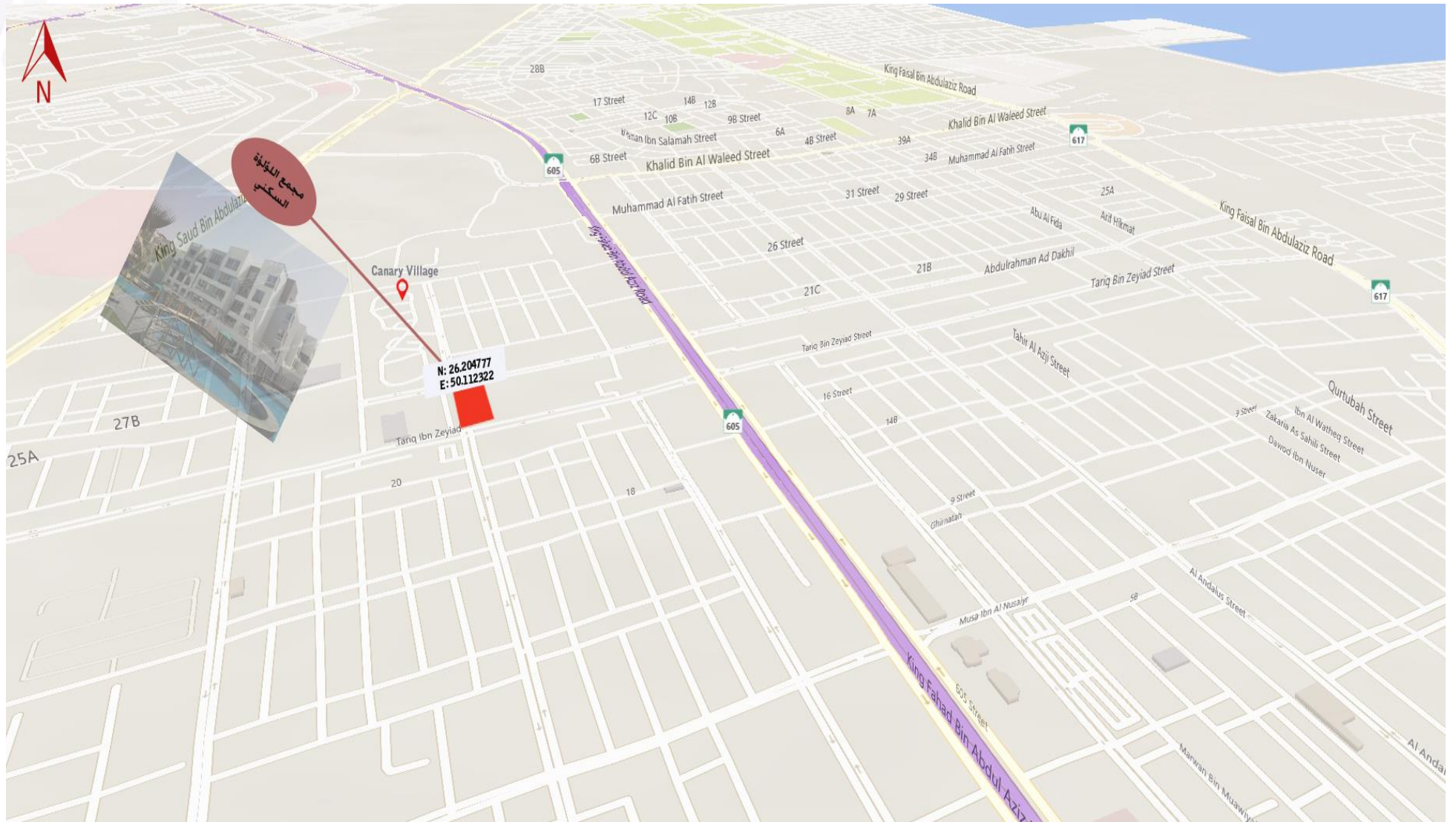
26°20'47.8"N 50°11'23.2"E

<https://goo.gl/maps/iQ48G6pBipjChPK89>



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 - قرطبة 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:

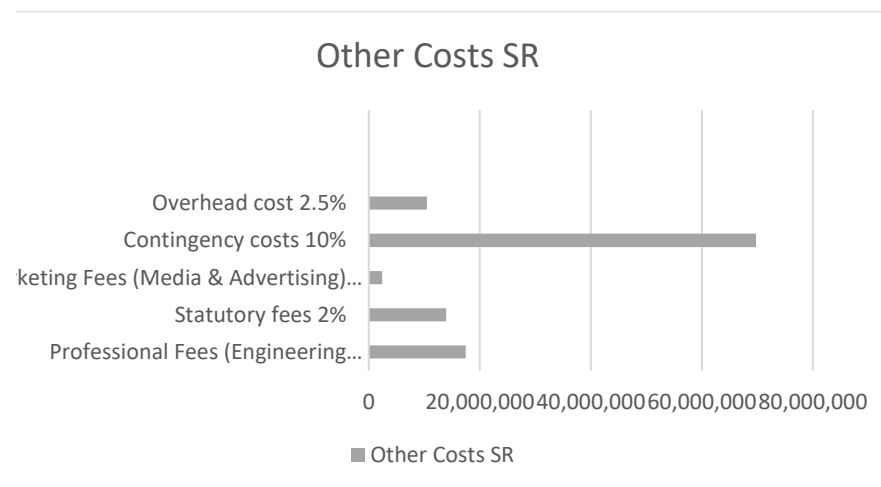
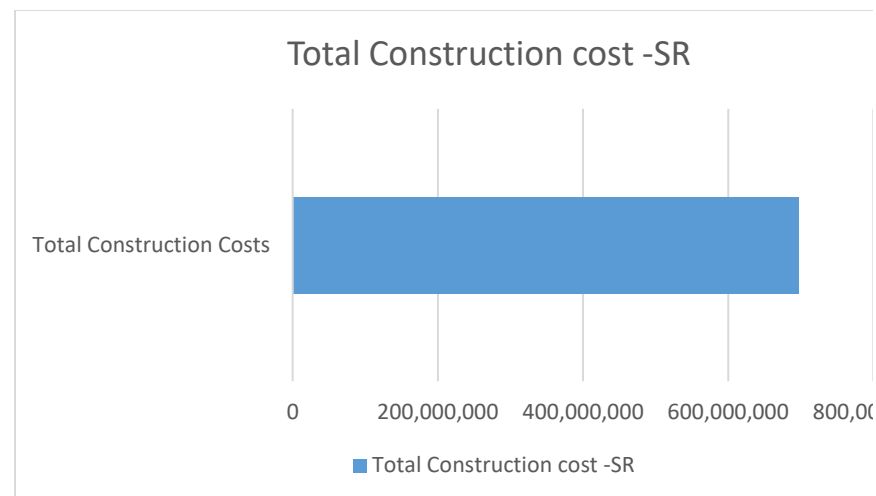
- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع (Construction cost to GFA)
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense) - كالمصاريف التشغيلية , 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	168,750		
Res Units BUA construction / Year	56,250	56,250	56,250
Res units Construction & FF&E Cost SAR / sqm	4,000	4,000	4,000
Total Dev cost - SAR	225,000,000	225,000,000	225,000,000
Recreation, Landscaping, playgrounds, Facilities			
	9,000		
Construction and Finishing cost - SAR/ sq m	2,500		
Total Construction Cost / year	22,500,000		

Total Construction Costs	247,500,000	225,000,000	225,000,000
---------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Other Costs			
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	6,187,500	5,625,000	5,625,000
Statutory fees 2%	4,950,000	4,500,000	4,500,000
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	3,712,500	3,375,000	3,375,000
Contingency costs 10%	24,750,000	22,500,000	22,500,000
Overhead cost 1.5%	3,712,500	3,375,000	3,375,000

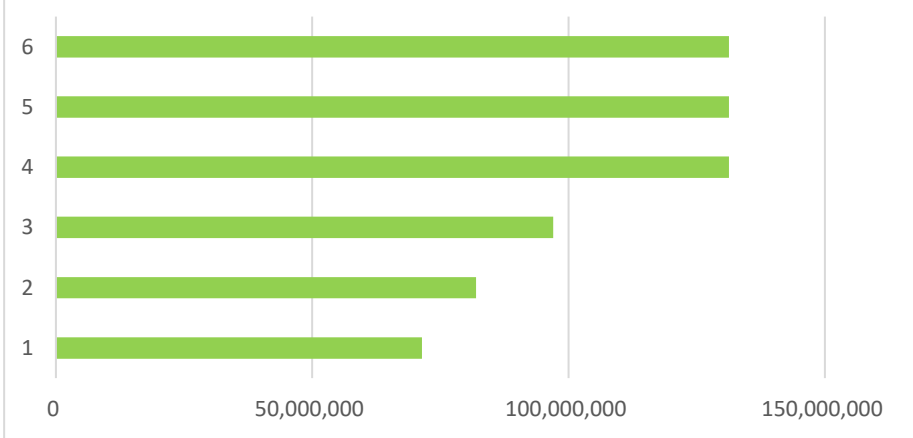
Total Dev - Cost - SR	290,812,500	264,375,000	264,375,000
------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------



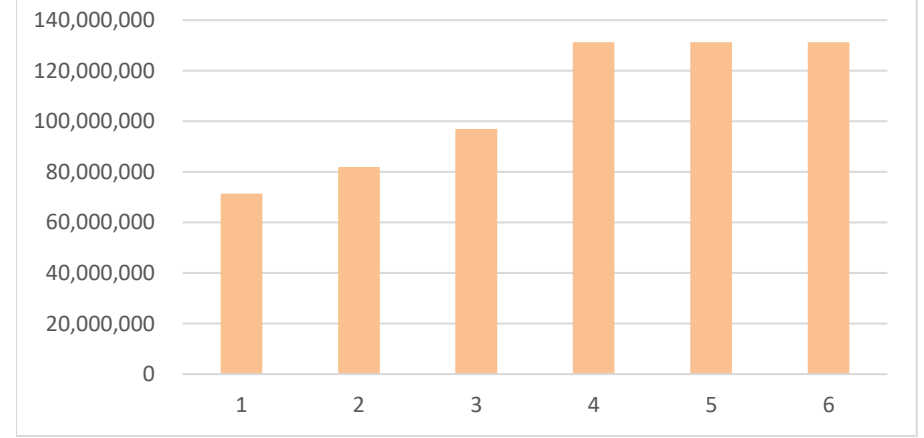
Gross Income & Revenues Sheet - Free Future Cash Flow (FFCF)

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		118,125	118,125	118,125	118,125	118,125	118,125
Annual rental price - sq m		850	850	850	1150	1150	1150
Occupancy Rate %		70%	80%	95%	95%	95%	95%
Revenues Cat 1		70,284,375	80,325,000	95,385,938	129,051,563	129,051,563	129,051,563
Category 2- Shops and Restaurants							
Leasable area - sq m		2,500	2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Annual rental price - sq m		650	650	650	900	900	900
Occupancy Rate %		70%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 2		1,137,500	1,625,000	1,625,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000
Gross Revenues		71,421,875	81,950,000	97,010,938	131,301,563	131,301,563	131,301,563

Gross Rev - SR



Gross Rev - SR



Income Statement						
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	71,421,875	81,950,000	97,010,938	131,301,563	131,301,563	131,301,563
Operating (PM&FM) plus Administrative Expenses (18%)	12,855,938	14,751,000	17,461,969	23,634,281	23,634,281	23,634,281
Gross Profit - EBITDA	58,565,938	67,199,000	79,548,969	107,667,281	107,667,281	107,667,281
Depreciation	(5,816,250)	(5,816,250)	(5,816,250)	(5,816,250)	(5,816,250)	(5,816,250)
Earnings after depreciation	52,749,688	61,382,750	73,732,719	101,851,031	101,851,031	101,851,031
Interest Expense	(19,669,500)	(19,669,500)	(19,669,500)	0	0	0
Earning after intrest expense	33,080,188	41,713,250	54,063,219	101,851,031	101,851,031	101,851,031
Taxes 7.5% (Zakat 2.5%, VAT 5%)	(2,481,014)	(3,128,494)	(4,054,741)	(7,638,827)	(7,638,827)	(7,638,827)
Net Income	30,599,173	38,584,756	50,008,477	94,212,204	94,212,204	94,212,204
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	30,599,173	38,584,756	50,008,477	94,212,204	94,212,204	94,212,204
Cumulative Retained earnings	30,599,173	69,183,930	119,192,407	3,113,427,125	3,207,639,329	3,301,851,533

												Loan - Principle 40% - TDC	
PMT - IPMT	44,540,913	44,540,913	44,540,913	44,540,913	44,540,913	44,540,913	44,540,913	44,540,913	44,540,913	44,540,913	44,540,913	445,409,134	
	19,669,500	19,669,500	19,669,500	19,669,500	19,669,500	19,669,500	19,669,500	19,669,500	19,669,500	19,669,500	19,669,500	196,695,000	Interest exp
	64,210,413	64,210,413	64,210,413	64,210,413	64,210,413	64,210,413	64,210,413	64,210,413	64,210,413	64,210,413	64,210,413	642,104,134	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				30,599,173	38,584,756	94,212,204	94,212,204
Depreciation				5,816,250	5,816,250	5,816,250	5,816,250
Total Inflow				36,415,423	44,401,006	100,028,454	100,028,454

OUT Flow							
Total Construction Cost	247,500,000	225,000,000	225,000,000				
Professional Fees	6,187,500	5,625,000	5,625,000				
Statutory fees 2%	4,950,000	4,500,000	4,500,000				
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	3,712,500	3,375,000	3,375,000				
Contingency costs 10%	24,750,000	22,500,000	22,500,000				
Overhead cost 1%	3,712,500	3,375,000	3,375,000				

Total Outflow	(290,812,500)	(264,375,000)	(264,375,000)				
---------------	---------------	---------------	---------------	--	--	--	--

Net Cash Flow	(290,812,500)	(264,375,000)	(264,375,000)	36,415,423	44,401,006	100,028,454	100,028,454
Cumulative Net Income	(290,812,500)	(555,187,500)	(819,562,500)	(783,147,077)	(738,746,070)	2,574,196,829	2,674,225,283

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	36,415,423	44,401,006	100,028,454	100,028,454	3,293,730,875
Discount Rate:	9%	0.000	0.000	0.917	0.842	0.063	0.058	
OUT Flow								
Total Outflow		0	0	0	0	0	0	
Total Cash out								
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(819,562,500)	0	0	36,415,423	44,401,006	100,028,454	100,028,454	1,232,804,197
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	(819,562,500)	0	0	33,408,645	37,371,439	6,345,643	5,821,691	81,051,855
								Residual value
NPV	869,894,416							
IRR	8.95%							
Market Value - MV								
	Land - MV	81,051,855						
	Land area - sq m	22,500.00						
MV - per sq m - Residual value		3,602.30						

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

القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية	81,051,750 ر. س
مساحة الأرض / م ²	22,500
القيمة السوقية ر.س / م ²	3,602.30 ر.س / م ²
Market Value - Sq m	
واحد وثمانون مليون وواحد وخمسون ألف سبعمائة وخمسون 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 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 رس / م	المساحة / م	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 م2 - (حمام سباحة - مساحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)
1,500			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - رس / م2
16,875,000			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية رس
186,241,300			القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س
(14,899,304)			خصم الإهلاك المتراكم (8%) عمر العقار 4 سنوات بمعدل إهلاك 2% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها (ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام)
171,341,996			القيمة السوقية للمبني قبل زيادة أرباح المطور
34,268,399			أرباح المطور 20%
205,610,395 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)	
81,051,750 ج. س	القيمة السوقية للأرض - ج. س
205,610,395 ج. س	القيمة السوقية للمبنى - ج. س
286,662,145 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 تنتهي بتاريخ 2022/8/21 (جاري العمل على تحديث العقد مع المشغل، قد تختلف القيمة الإيجارية عند تحديث العقد)
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 عصية وحديثة البناء والتشطيب والتأثيث السنوي لمساحة 130-160 م² وهي ضمن مجمع سكني مغلوق 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	286,662,148	
62%	38%	المعدل المرجح Weighted Average
248,348,750	108,931,615	تطبيق المعدل المرجح -
العقار جيد من حيث الدخل ولذلك تم ترجيح نسبة الدخل بمعدل 62%		ملاحظة
357,280,365 سعودي		القيمة السوقية- ر. س
ثلاثة مئة وسبعة وخمسون مليون ومئتان وثمانون ألف وثلاثمائة وخمسة وستون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - 357,280,365 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.
- خلال سنة 2021 هنالك نزول في أسعار الأراضي السكنية ضمن أحياء الراكدة الشمالية والجنوبية وجزء من قرطبة قد يصل الى 20%.
- 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
- جاري العمل على تحديث العقد مع المشغل، قد تختلف القيمة الإيجارية عند تحديث العقد.
- إيجابيات العقار: الموقع العام ما بين الخبر والدمام – سهولة الوصول
- سلبيات العقار: دخل العقار أعلى من السوق المقارن بنسبة 7%.
- المشروع ليس بأعلى استخدام حيث أن نظام البناء الحالي للأرض تم رفعها الى 15 دور بتغطية 50% حسب نظام أمانة الشرقية.

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%
339,416,347	357,280,365	375,144,383

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	

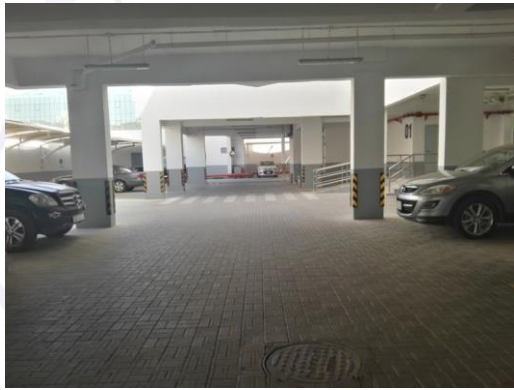
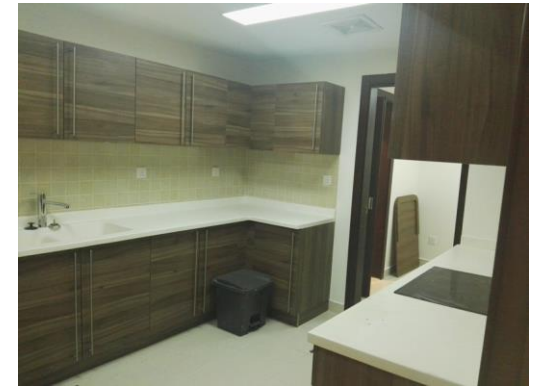
17. تحليل السوق العقاري في مدينة الخبر

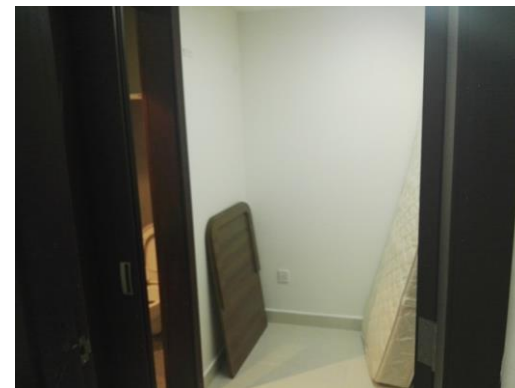
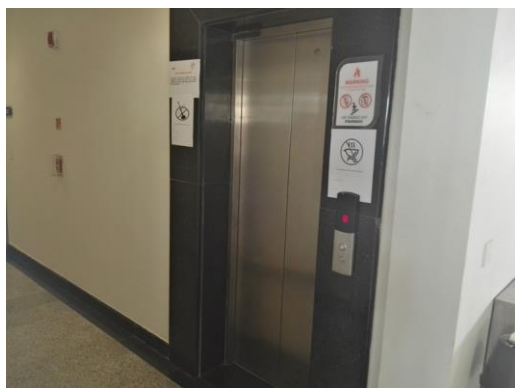
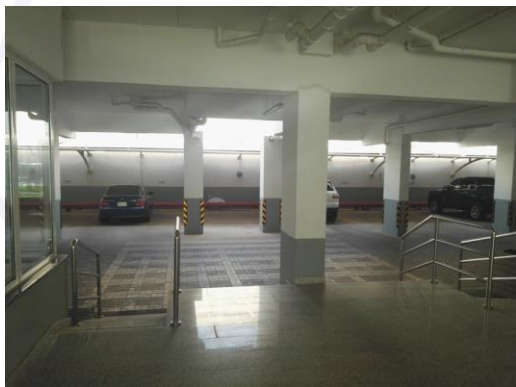
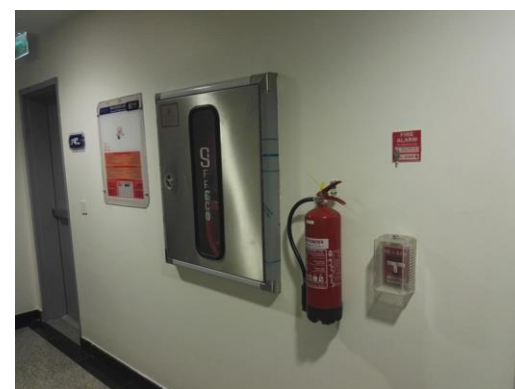
- أحياء الراكدة وقرطبة من أبرز الأحياء السكنية في الخبر حيث تضم المنطقة ما يزيد عن 40% من المجمعات السكنية المغلقة في الخبر (يورو فيليج- مجمع كناري - مجمع اللؤلؤة - مجمع سعد - وغيرهم)
- متوسط أسعار الأراضي التجارية على شارع الملك سعود (القشلة) في منطقة العقار تمتاز بنظام بناء متعدد الأدوار فتتراوح الأسعار 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.

18. الصور الفتوغرافية



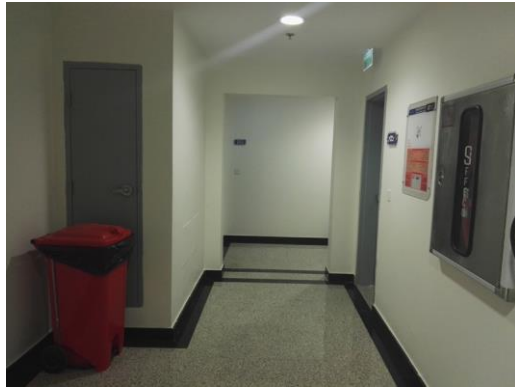












19. البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

- 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 باعتماد 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)

رخصة البناء

الصك 1

رقم الرخصة : ٤٣٣/١٠٦٧٥
تاريخها : ٤٣٣/٠٦/٧٥
صلاحيتها : ١٢ شهر
نوعها : سكني

الصفحة : ١
التاريخ : ١٢/٠٦/٧٥

المساحة الكلية : ٢٧٥٠٠ متر مربع
مصدرها :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
رخصة إنشاء

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لاثقل مساحتها عن (١٠٠ سم × ١٠٠ سم) موضح فيها اسم صاحب المشروع واسم القنول الرئيسي واسم المتاولين الآخرين

تكون الواجبات باللون الابيض فقط

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
*****	١٠٠٠٠	(سكني)		رخصة	٤٣١/٠٦/٠٥

الخطية		شمال / شرق		شمال / غرب		جنوب / شرق		جنوب / غرب	
الجهة	الحدود	شمال	جنوب	شرق	غرب	شمال	جنوب	شرق	غرب
الأبعاد	٦٠.٠٠	٦٠.٠٠	٦٠.٠٠	٦٠.٠٠	٦٠.٠٠	٦٠.٠٠	٦٠.٠٠	٦٠.٠٠	٦٠.٠٠
البيرو									

مكونات البناء				الوصف	
الاستخدام	المساحة	عدد الوحدات	الارتفاع	الارتفاع	عدد الوحدات
سكني	١٥٠٠	٤	٣	٤	٤
سكني	١٢٥٠	٤	٣	٤	٤
سكني	١٠٠٠	٤	٣	٤	٤
سكني	١٠٠٠	٤	٣	٤	٤
سكني	١٠٠٠	٤	٣	٤	٤

أمانة المنطقة الشرقية
قسم المخططات
رقم المخطط : ١٦٤١٦٤
رقم الترخيص : ١٢٤٢/٧٤

عبدالله بن محمد بن عبد الله الشهري

الرقم : ٤٣٠٠٠١٣٣٠٦
التاريخ : ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل العامة بمحافظة الخبر
[٢٧٧]



صك

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

فإن الجزء الغربي من الحرف (و) من المخطط رقم ٣٨ / ٢ الواقع في حي الراكة بمدينة الخبر - حدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) متر وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) متر وخمسون متر
شرقاً: شارع عرض ١٠ م مخرج من أصل الصك بطول: (١٥٠) متر وخمسون متر
غرباً: شارع عرض ٨ م يليه حديقة عامه بطول: (١٥٠) متر وخمسون متر ومساحتها : (٢٢٤٠٠) إنشين وعشرون ألفاً وخمسائة متر مربعاً فقط

والمتستد في فراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٥٠٠٨٨٧٣ بـ ٣٠ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ وقد انتقلت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٣٤ بـ ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي بـ ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٣٧٧٠٠٠٠٠ ثلاثمائة وسبعة وسبعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً بـ ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لا عتماده ، وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الخط الرسمي

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

كتاب العدل

عبدالله بن محمد بن عبد الله الشهري

تم مطبع مطابع الحكومة - ٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالماسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٢ - ١٠ - ١٠٠٠)

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

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 أصحبه مزاوله المهنة
والمزيد 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: أساسي مؤقت
ID: 1108506271 رقم الهوية: 1108506271
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27

للتأكد من أصحبه مزاوله المهنة
والمزيد من التفاصيل





وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧\٠٩\٢٤
٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

شهادة تسجيل شركة

اسم الشركة التجارية للشركة: شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
نوعها: تضامنية
مدة الشركة: ٠٢٠ سنة
المركز الرئيسي: الرياض طريق الملك عبدالله
ص ب: ٢٢٤٤ للرمز البريدي: ١١٥٨٥ هاتف: ٢١٧٨٩٩٩ فاكس: ٢٩٣٣٩٧٧
النشاط: مزاولة مهنة (التقييم العقاري) بالمملكة العربية السعودية بموجب شهادة مهنية رقم (٧٨٨\١٨\٣٢٣) بتاريخ ١٤٣٩\٠٣\٢٤ هـ

رأس المال: ٢٠٠٠٠٠٠,٠٠ ريال سعودي
المديرون: 1. عبد الملك ابراهيم الدرويش
2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12.

سلطات المدير/المديرون: حسب ما نص عليه عقد الشركة
يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة: بأنه تم تسجيل الشركة المذكورة أعلاه بمدينة: الرياض
وتنتهي صلاحية الشهادة في: تاريخ: ١٤٣٩\٠٣\٢٥
مدير السجل التجاري الشركات: ١٣٩٦٥٤٥٧
التوقيع: عبد المحسن ابراهيم الحماد
٢٩٢٢٢٥





وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبد الملك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



قيمة

(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	499939
منشأة التقييم	شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
العميل	صندوق متشاركة ريت
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 28 Feb, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السموذية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مترتبة عليه. وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعنى اعتماد الهيئة له.

 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



We derive the Accurate Value in a changing market



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
2022-02-28 م



نسخة رقم 2

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 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، 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

MUS-OPM- Seashore -004-1	رقم الملف
2021/12/27 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2021/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/02/28 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
46	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
Corporate تقييم شركات	الإدارة
ياسر علي ناصر	المقيم الميداني
1220001225	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية – التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة – طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرية التقييم المطبقة
147,566,184 ريال سعودي	القيمة السوقية- رس

1- الملخص التنفيذي Executive summary

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									وصف العقار	
حي العزيزية - الخبر									الموقع - المدينة	
كورنيش الخبر - جسر الملك فهد									أقرب طريق / شارع / معلم	
منتجع سياحي	مجمع تجاري	مستشفى خاص	فايبر	هاتف	مياه	صرف صحي	إنارة	طريق - شارع	كهرباء	الخدمات العامة
مستوية									طبوغرافية الأرض	
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									خصائص العقار	
سكني									تصنيف الأرض	
2.2 دور									نظام البناء	
0.4%									نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي	
بدون									رقم القطعة	
2/338									رقم المخطط	
38,103 م ²									مساحة الأرض - م ² حسب الصك	
930205013309									رقم الصك	
1438-11-24 هجري									تاريخ الصك	
24,239.13 م ² + 556.64 م ² وارش									مسطحات البناء - م ² حسب رخصة البناء	
4/421/10302									رقم رخصة البناء	
1438-07-22 هجري									تاريخ الرخصة	
112 وحدة سكنية (76 فيلا - 36 شقة)									مكونات العقار	
شارع عرض 20 م بطول 192.43 م					شمال				حدود العقار	
أرض مملوكة غير مخططة بطول 192.43 م					جنوب					
شارع عرض 15 م بطول 200 م					شرق					
شارع عرض 15 م بطول 200 م					غرب					
4 سنة حسب رخصة البناء وتشغيل العقار									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 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

147,566,184

مائة وسبعة وأربعون مليون وخمسة مائة وستة وستون ألف ومئة وأربعة وثمانون 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 إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار مجمع سي شور السكني لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة 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 بفرض 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 تناول 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 (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 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 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.

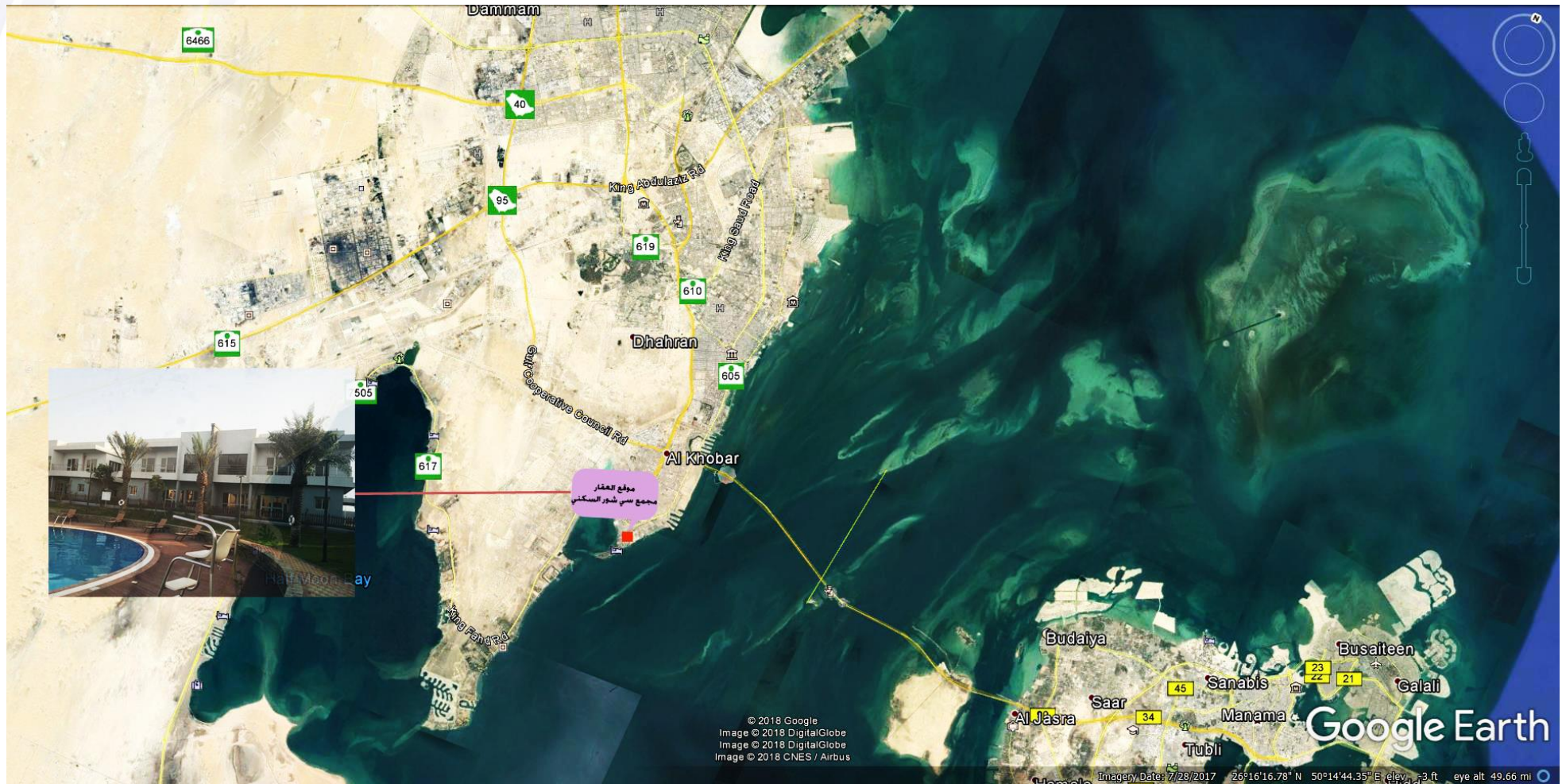
الإحداثيات الجغرافية:

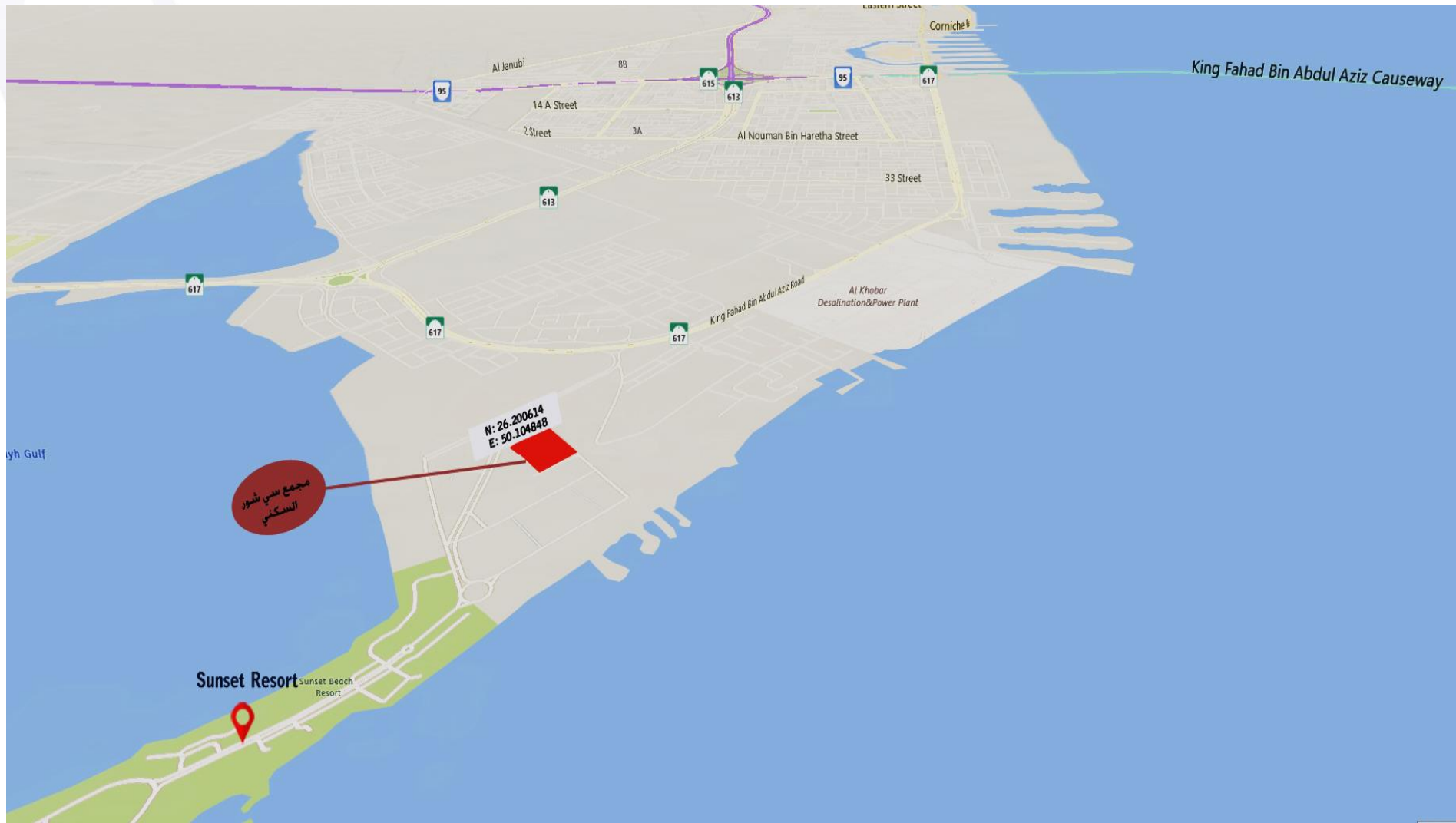
شمال: "26°09'58.80"

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.

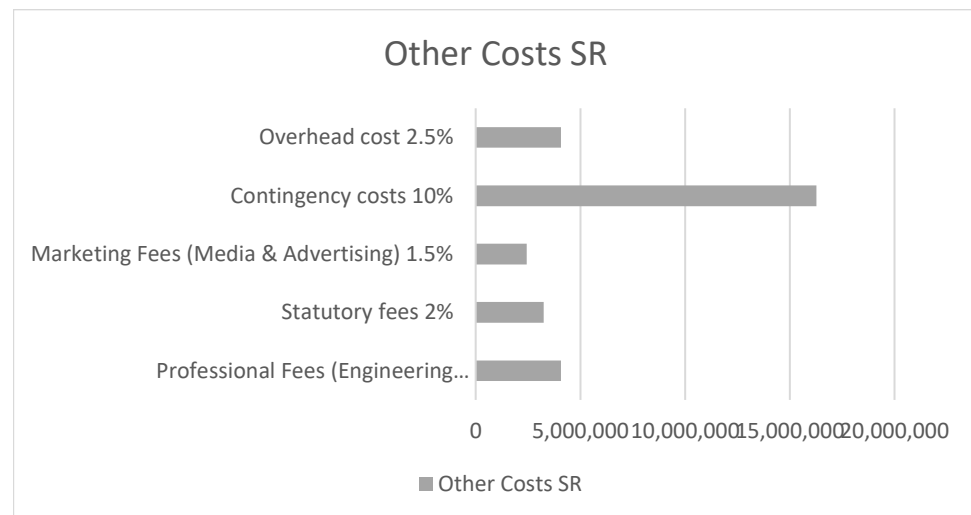
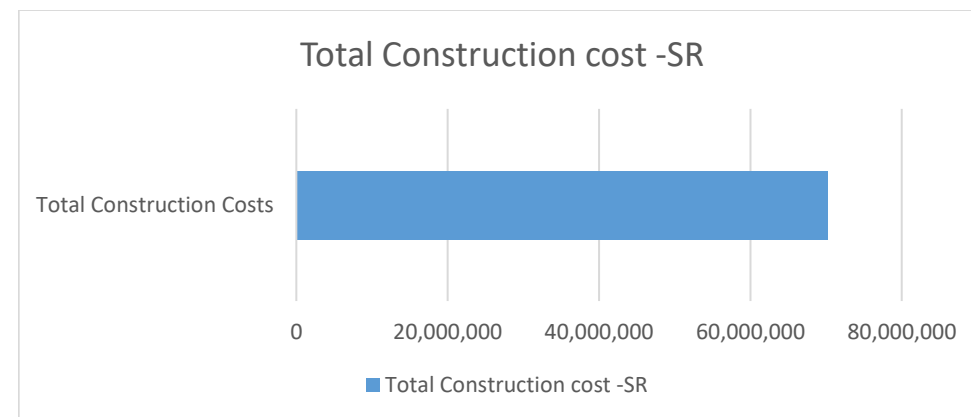
شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي العزيزة في الخبر



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:

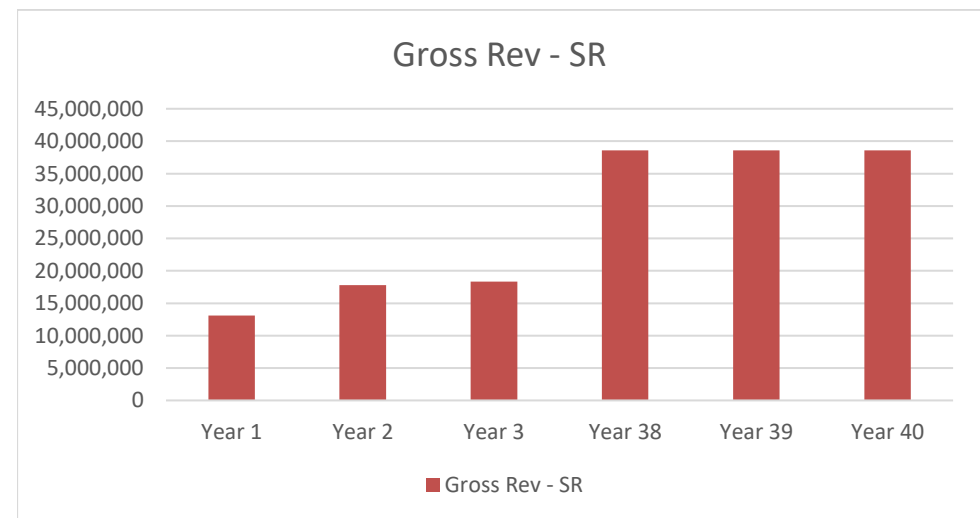
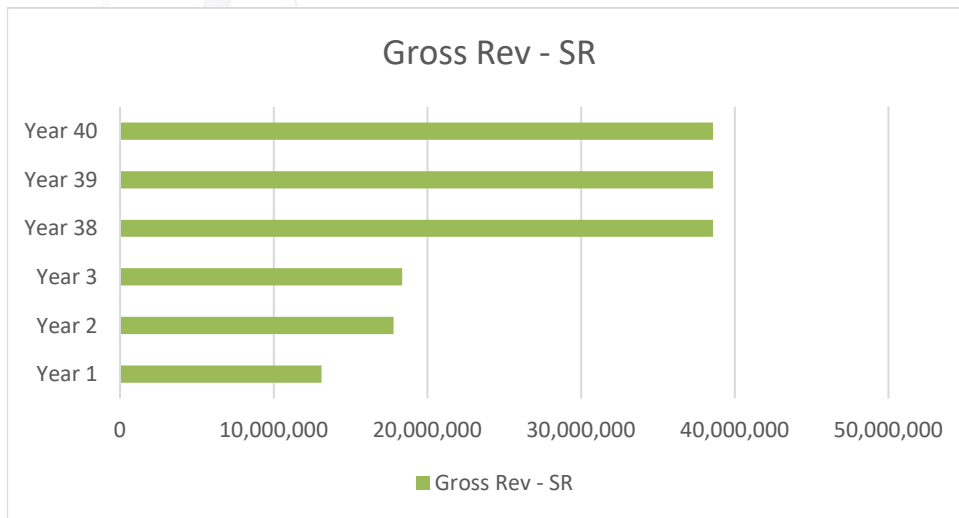
- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع ((Construction cost to GFA)
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense) - كالمصاريف التشغيلية، 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

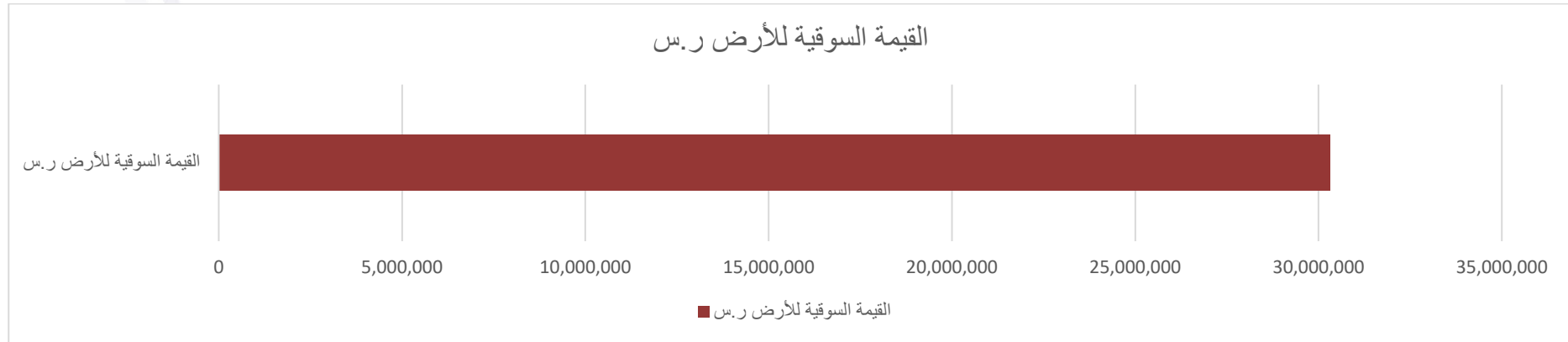
Cash Flow Statement

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)

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

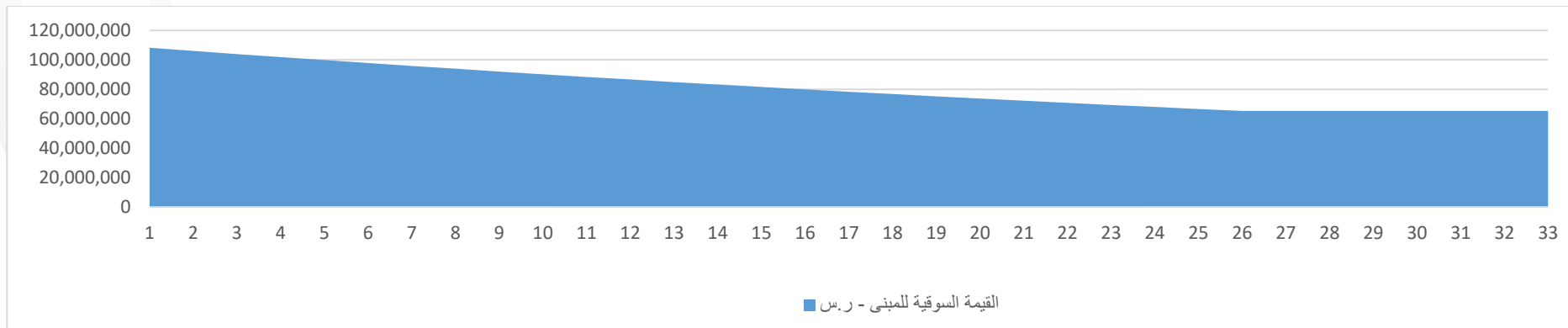


14.4 - تقييم المبنى - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

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 كالتكييف والمصاعد وغيرها في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للعقار.

39,909 Sqm + Fence 2,789 sq m			مسطحات 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 4 سنة - الإهلاك المتراكم 8% معدل إهلاك 2% سنويا			(7,843,377)
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			90,198,831
+ أرباح المطور (20%)			18,039,766
القيمة السوقية للمبنى ر. س			108,238,597

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
108,238,597 ر.س	القيمة السوقية للمبنى - ر.س
138,620,459 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

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

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

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 220 م² - 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	138,620,459	
60%	40%	المعدل المرجح Weighted Average
92,118,000	55,448,184	تطبيق المعدل المرجح
	147,566,184	القيمة السوقية- ر. س
مائة وسبعة وأربعون مليون وخمسة مائة وستة وستون ألف ومئة وأربعة وثمانون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار 147,566,184 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+
140,187,875	147,566,184	154,944,493

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	

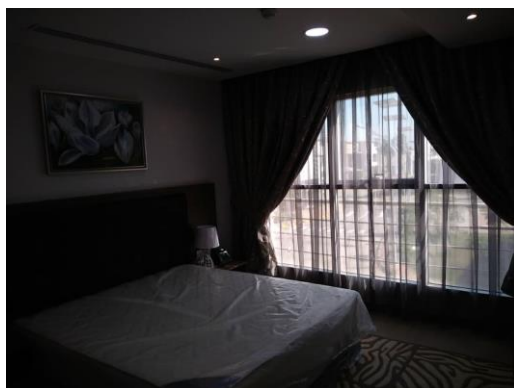
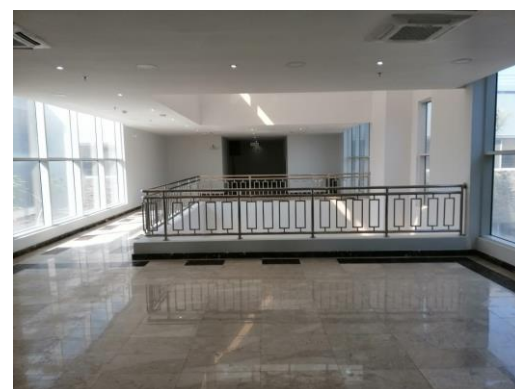
17- تحليل السوق العقاري في جنوب الخبر

- جنوب الخبر (أحياء العزيزية والتحلية) 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

-18 الصور الفتوغرافية

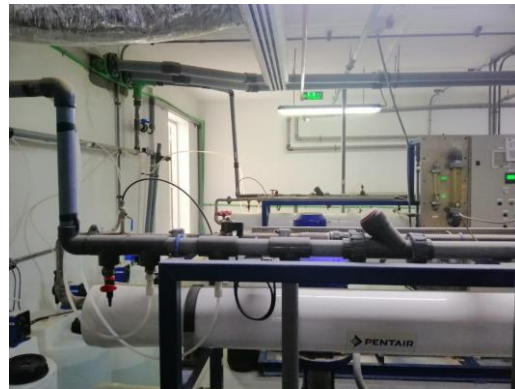














- تم استلام (الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة الخاصة بصندوق مشاركة ريت والتي تبين المدة الزمنية + القيمة التأجيرية لعقود التأجير) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.
- فيما يخص عقد التأجير الموقع ما بين طرفي العلاقة فقد تم طلبها مسبقا من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ولم يتم تزويدنا بأي عقد 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
مكتب العدل الأول بمحافظته الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٩٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٩
التاريخ : ١١ / ٢٤ / ١٤٣٨ 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 افراغها 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 وقدره 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
مكتب العدل الأول بمحافظته الخبر
صك العدل بكتاب رقم (٥١) بدل المستند وحدة متعاملة ، وصنباغ أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .
مصرف سورية ٢٠١٧
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحواسب الآلي ويمنع تقليفه)
مصلحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢-٢-١٠)

مكتب العدل
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية بلدية الخبر
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ٤٢١/١٠٣٠٢
تاريخها : ٤٣٨/٠٧/٢٢
صلاحيتها : سنة واحدة
نوعها : شهيد وشهديل

الأم : شركة اجزا لا للتجارة والا استثمار العقاري
رقم الحفظ :
المنطقة :
المخطط : ٣٣٨/٢
الحي : الخبر الجنوبية
شاهد الارض : شهيد الملك

رقم القطعة : ٠٠٠٠٠
رقم البلك : ٠٠٠٠٠
رمز الاستخدام : (س ١)
تاريخه : ٤٣٦/٠٣/٢٠

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) مسووضج بنفس اسم صاحب المشروع واسم المقاتول الرئيسي واسم المقاتولين الآخرين

باللون الابيض فقط
تكون الواجهات باللون الابيض فقط

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	(س ١)	٠٨٣	شركة اجزا لا للتجارة والا استثمار العقاري	٤٣٦/٠٣/٢٠

الجهة	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود		
شمال	شارع	١٠,٠٠٠	شمال	شارع	١٠,٠٠٠	شمال	شارع	١٠,٠٠٠	شمال	شارع	١٠,٠٠٠	شمال	شارع	١٠,٠٠٠	شمال	شارع	١٠,٠٠٠
جنوب	شارع	٨,٠٠٠	جنوب	شارع	٨,٠٠٠	جنوب	شارع	٨,٠٠٠	جنوب	شارع	٨,٠٠٠	جنوب	شارع	٨,٠٠٠	جنوب	شارع	٨,٠٠٠
شرق	شارع	٤,٠٠٠	شرق	شارع	٤,٠٠٠	شرق	شارع	٤,٠٠٠	شرق	شارع	٤,٠٠٠	شرق	شارع	٤,٠٠٠	شرق	شارع	٤,٠٠٠
غرب	شارع	٤,٠٠٠	غرب	شارع	٤,٠٠٠	غرب	شارع	٤,٠٠٠	غرب	شارع	٤,٠٠٠	غرب	شارع	٤,٠٠٠	غرب	شارع	٤,٠٠٠

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
القبو	تابع	٨٩٢,٦٠ م	شادي
ارضى	وحدة واحدة	٩٢٦,٩٠ م	شادي
القبو	تابع	٢١٦,٥٠ م	شادي
ارضى	م	٥٥٦,٦٤ م	شادي

البناء المطلوب :
مادة البناء :
النطاق العمراني : بلدية محافظة الخبر
المرحلة :
شركة التصميم :
بيانات الرسم :
قيمة الرسم :
إمصال السداد :
تاريخه :

م / احمد الجفري
م / عبد العزيز بن محمد السبيعي
م / سلطان حامد الزايد

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية بلدية الخبر
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ٤٢١/١٠٣٠٢
تاريخها : ٤٣٨/٠٧/٢٢
صلاحيتها : سنة واحدة
نوعها : شهيد وشهديل

الأم : شركة اجزا لا للتجارة والا استثمار العقاري
رقم الحفظ :
المنطقة :
المخطط : ٣٣٨/٢
الحي : الخبر الجنوبية
شاهد الارض : شهيد الملك

رقم القطعة : ٠٠٠٠٠
رقم البلك : ٠٠٠٠٠
رمز الاستخدام : (س ١)
تاريخه : ٤٣٦/٠٣/٢٠

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) مسووضج بنفس اسم صاحب المشروع واسم المقاتول الرئيسي واسم المقاتولين الآخرين

باللون الابيض فقط
تكون الواجهات باللون الابيض فقط

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	(س ١)	٠٨٣	شركة اجزا لا للتجارة والا استثمار العقاري	٤٣٦/٠٣/٢٠

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) مسووضج بنفس اسم صاحب المشروع واسم المقاتول الرئيسي واسم المقاتولين الآخرين

الجهة	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود	شارع	الحدود		
شمال	شارع	١٠,٠٠٠	شمال	شارع	١٠,٠٠٠	شمال	شارع	١٠,٠٠٠	شمال	شارع	١٠,٠٠٠	شمال	شارع	١٠,٠٠٠	شمال	شارع	١٠,٠٠٠
جنوب	شارع	٨,٠٠٠	جنوب	شارع	٨,٠٠٠	جنوب	شارع	٨,٠٠٠	جنوب	شارع	٨,٠٠٠	جنوب	شارع	٨,٠٠٠	جنوب	شارع	٨,٠٠٠
شرق	شارع	٤,٠٠٠	شرق	شارع	٤,٠٠٠	شرق	شارع	٤,٠٠٠	شرق	شارع	٤,٠٠٠	شرق	شارع	٤,٠٠٠	شرق	شارع	٤,٠٠٠
غرب	شارع	٤,٠٠٠	غرب	شارع	٤,٠٠٠	غرب	شارع	٤,٠٠٠	غرب	شارع	٤,٠٠٠	غرب	شارع	٤,٠٠٠	غرب	شارع	٤,٠٠٠

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ستلا وسبون	٢ م	٨٧٨,١٦ م	م سيارات
ارضى اول	تابع	١٠٣٩,٠٨ م	سكني
ارضى	ثمان عشرون وحدة	١١٦٠,٢٧ م	سكني
ارضى اول	ثمان عشرون وحدة	١١٦٠,٢٧ م	سكني
ارضى	تابع	١٠٣,٣٠ م	ع سكني
ارضى	تابع	٥٧١,٠٠ م	ب مساحة
ارضى	تابع	١٤٨,٥٠ م	مضلي
ارضى	تابع	٤٧٨,٨٥ م	ع حارس
ارضى	وحدة واحدة	٣٧٨,٧٠ م	مكتب
ارضى	تابع	١٢٥,٠٠ م	خدمات
ارضى اول	تابع	١٢٥,٠٠ م	خدمات

البناء المطلوب :
مادة البناء :
النطاق العمراني : بلدية محافظة الخبر
المرحلة :
شركة التصميم :
بيانات الرسم :
قيمة الرسم :
إمصال السداد :
تاريخه :

م / احمد الجفري
م / عبد العزيز بن محمد السبيعي
م / سلطان حامد الزايد

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

تقيّم العقار
Real Estate Valuation

تقيّم 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 احقية موازنة المهنة
وللمزيد من التفاصيل



المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم العقار
Real Estate Valuation

تقيّم معتمد

المعتصم 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: 1444/12/27

للتأكد من احقية موازنة المهنة
وللمزيد من التفاصيل





وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧\٠٩\٢٤

٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

شهادة تسجيل شركة

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

الاسم التجاري للشركة:
نوعها:
مدة الشركة: سنة
المركز الرئيسي:
ص ب:
النشاط:
جنسيتها:
تبدأ من:
تنتهي في:
طريق الملك عبدالله
الرمز البريدي:
هاتف:
فاكس:
مزاولة مهنة (التقييم العقاري) بالمملكة العربية السعودية بموجب شهادة
مهنية رقم (٧٨٨\١٨\٣٢٣) بتاريخ ١٤٣٩\٠٣\٢٤ هـ

رأس المال :
المديرون :
1. ٢٠٠٠٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
2.
3. عبدالملك ابراهيم الدرويش
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

سلطات المدير/المديرون:
يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة:
وتنتهي صلاحية الشهادة في:
حسب ما نص عليه عقد الشركة
بأنه تم تسجيل الشركة المذكورة أعلاه بمدينة:
الرياض
تاريخ:
١٤٣٩\٠٣\٢٥
١٣٩٦٥٤٥٧
مدير السجل التجاري الشركات:
عبدالمحسن ابراهيم الحماد
التوقيع:
٢٩٢٢٥٥



Handwritten signature



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/ق/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



قيمة

(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	499944
منشأة التقييم	شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
العميل	صندوق مشاركة ريت
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 28 Feb, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل،



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مترتبة عليه. وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

 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



We derive the Accurate Value in a changing market



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
2022-02-28 م



نسخة رقم 2

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 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 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
24	..... القيمة السوقية Market Value	15
28	..... حركة المرور في محيط العقار	16
29	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
30	..... الصور الفوتوغرافية	18
34	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
37	..... فريق العمل	20

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM- RAD -005/2	رقم الملف
2021/12/27 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2021/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/02/28 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
42	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@oloat.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
84,093,811 سعودي	القيمة السوقية- ر. س

وصف العقار									
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									
الموقع - المدينة									
صبي العليا - الخبر									
أقرب طريق / شارع / معلم									
طريق الملك سعود - الظهران مول - مجمع الراشد - شركة أرامكو السعودية - جامعة البترول والمعادن - الحرس الوطني - مستشفى الرعاية - فندق كورال - فندق زارا كوتننتال									
الخدمات العامة									
كهرباء	طريق - شارع	إنارة	صرف صحي	مياه	هاتف	فايبر	مستشفى خاص	مجمع تجاري	جامعة
طبغرافية الأرض									
مستوية									
خصائص العقار									
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									
تصنيف الأرض									
سكني - تجاري									
نظام البناء									
3 أدوار ونصف									
نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي									
60%									
رقم القطعة									
116-114-112									
رقم المخطط									
345/2									
مساحة الأرض - م 2 حسب الصك									
3,798.08									
رقم الصك									
33207005613-930207005612-330207005611									
تاريخ الصك									
1438-11-29 هجري									
مسطحات البناء - م 2									
8,964 م 2 + 781.8 م 2 أسوار ووارش									
رقم رخصة البناء									
434/11390									
تاريخ الرخصة									
1434/12/17									
مكونات العقار									
92 غرفة وجناح فندقية									
حدود العقار									
شمال					حسب الصك				
جنوب					حسب الصك				
شرق					حسب الصك				
غرب					حسب الصك				
عمر العقار									
4 سنة حسب رخصة البناء وتاريخ التشغيل									
الهدف 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 تقييماً 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
84,093,811 ريال سعودي
أربعة وثمانون مليون وثلاثة وتسعون ألف وثمانمائة وإحدى عشر 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 إفصاح القوائم المالية	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
ريال سعودي	عملة التقييم
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 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 (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 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 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 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 المك هي: 3,798.08 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 8,964 م² + أسوار بمساحة 256.20 م².

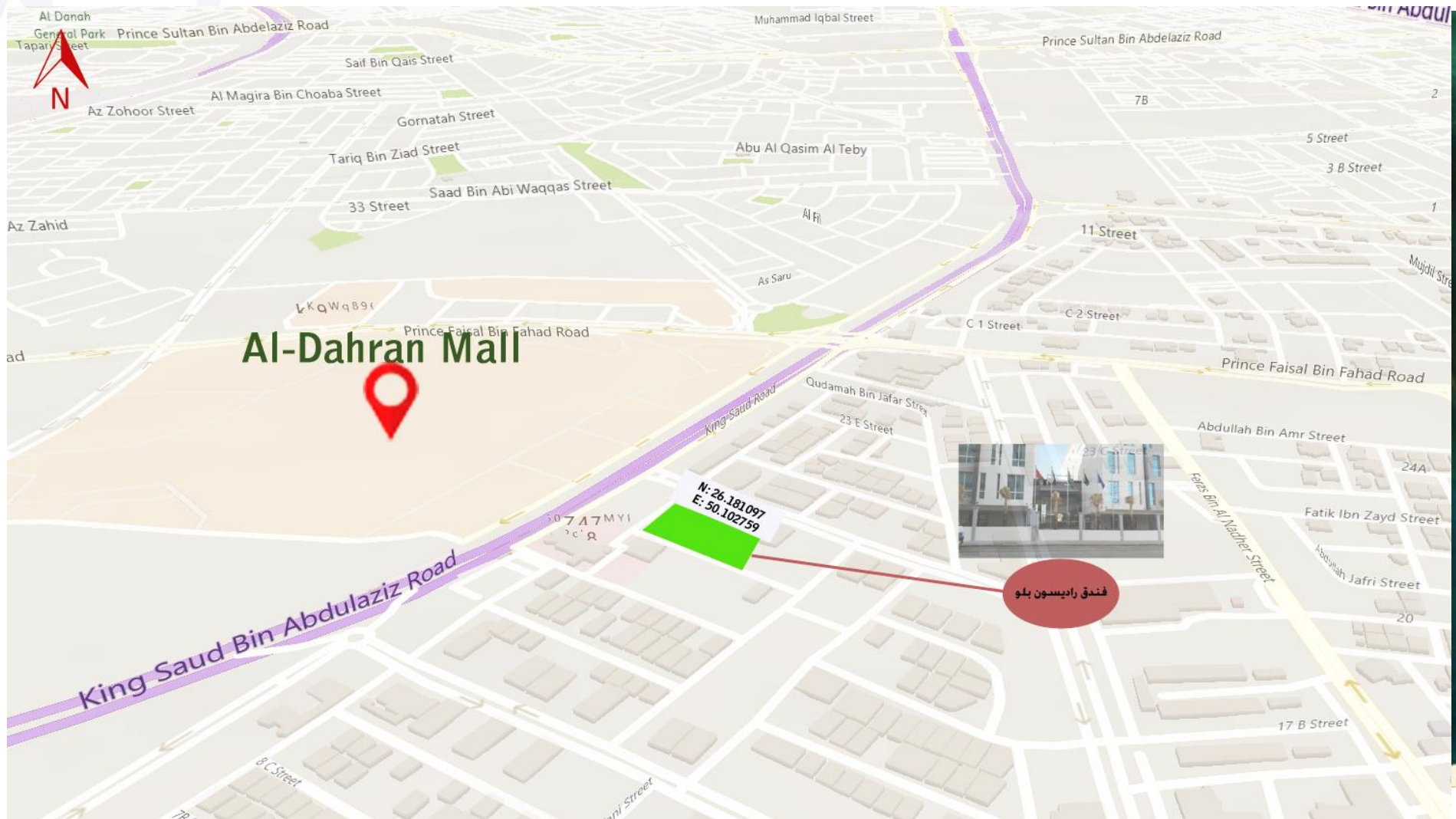
الإحداثيات الجغرافية:

شمال : ” 10.97° 18' 26" N

شرق : ” 277.59° 10' 50" 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 العليا في الخبر - طريق

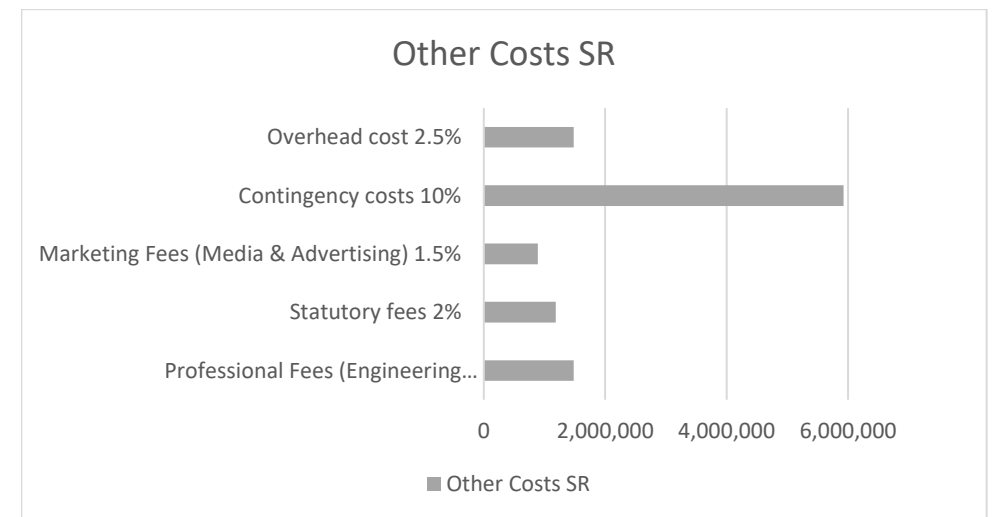
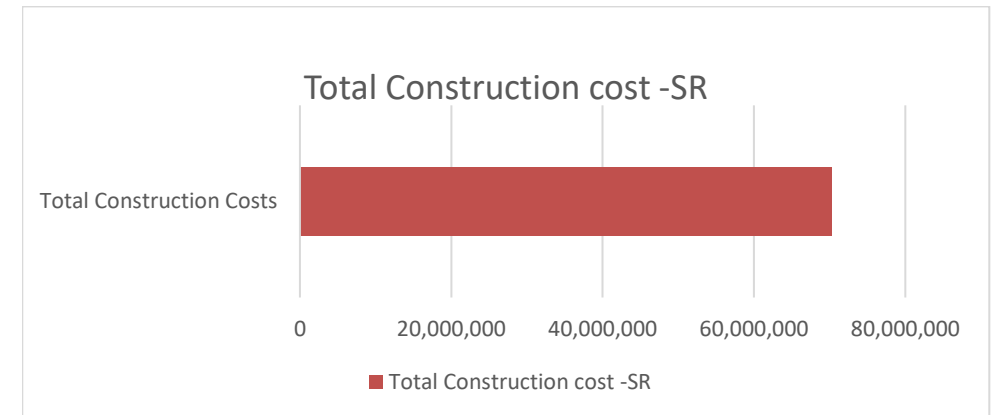
الملك سعود



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:

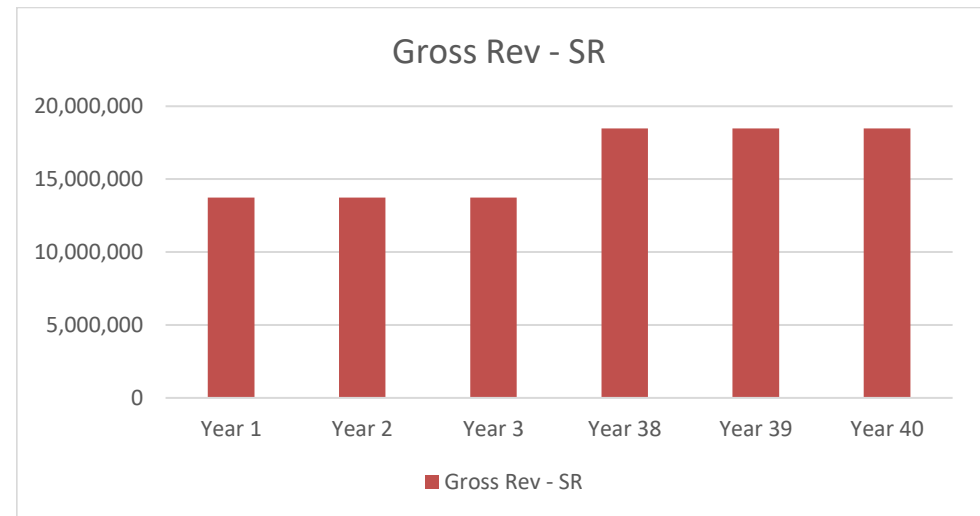
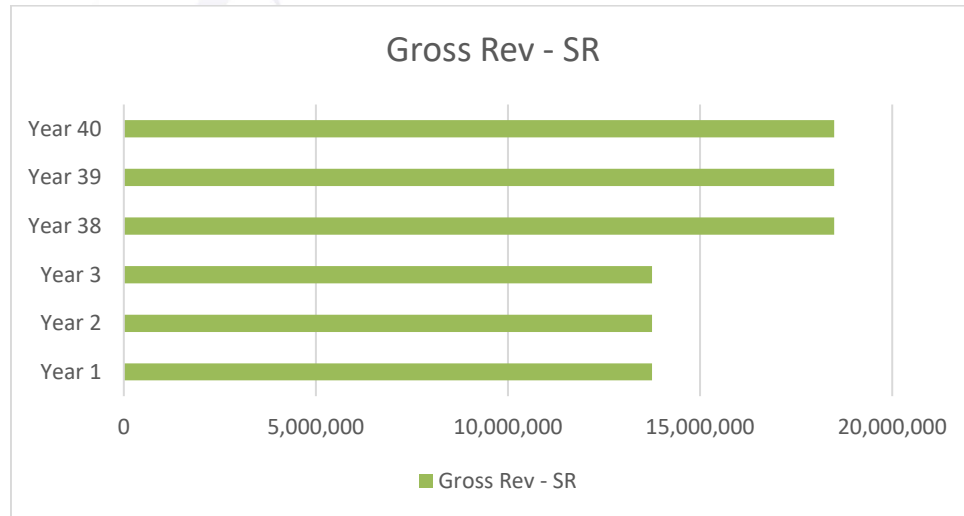
- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع ((Construction cost to GfA
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية , 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

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	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

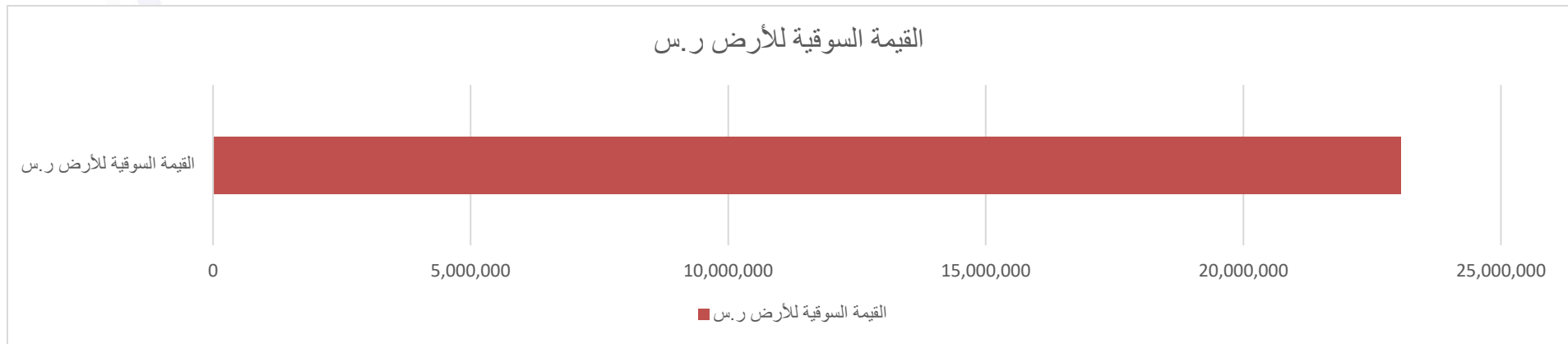
Cash Flow Statement

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

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:	8.65%	0.00	0.920	0.847	0.043	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	5,054,709	4,652,287	404,243	372,060	342,439	23,051,362
								Residual value
Market Value - MV								
	Land - MV	23,051,362						
	Land area - sq. m	3,798.08						
MV - per sq. m - Residual value		6,069.21						

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

23,051,945 ر.س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
3,798.08	مساحة الأرض / م ²
6,069.21 ر.س / م ²	Market Value - Sq. m
ثلاثة وعشرون مليون وواحد وخمسون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي	

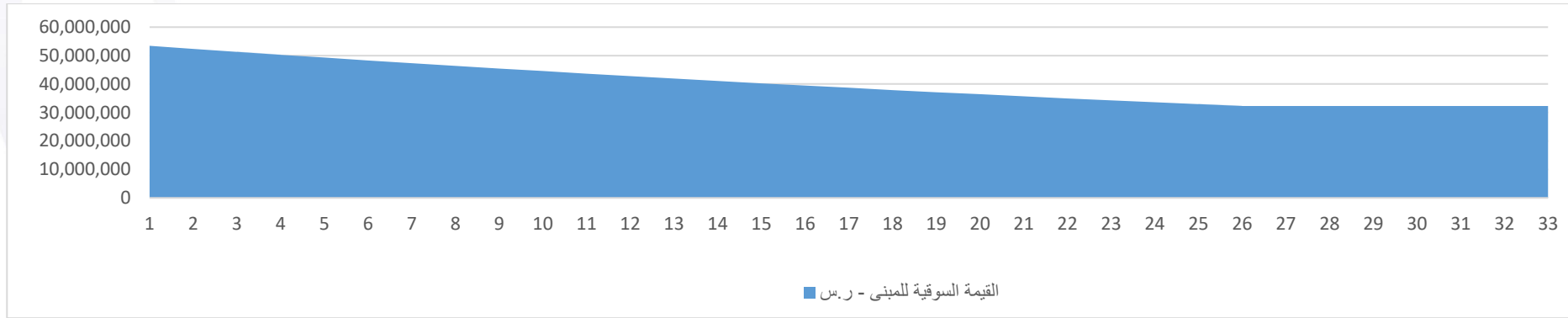


14.4- تقييم المبنى - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

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			مسطحات 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&F&E			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 (8%) عمر العقار 4 سنوات بمعدل إهلاك 2 % سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها			3,872,598
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			44,534,872
+ أرباح المطور (20%)			8,906,974
القيمة السوقية للمبنى رس			53,441,846

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)	
القيمة السوقية للأرض - ر.س	23,051,345 ر.س
القيمة السوقية للمبنى - ر.س	53,441,846 ر.س
القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)	76,493,191 ر.س

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 المبيت 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	76,493,191	
%55	%45	المعدل المرجح Weighted Average
49,671,875	34,421,936	تطبيق المعدل المرجح
84,093,811 ريال سعودي		القيمة السوقية- ر. س
أربعة وثمانون مليون وثلاثة وتسعون ألف وثمانمائة وإحدى عشر ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار 84,093,811 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+
79,889,120	84,093,811	88,298,502

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 (القشلة)	على مدار الساعة			
طريق الأمير فيصل بن فهد		على مدار الساعة		
زيد إين الخطاب	سالك في جميع فترات اليوم			
طريق الحرمين	سالك في جميع فترات اليوم			

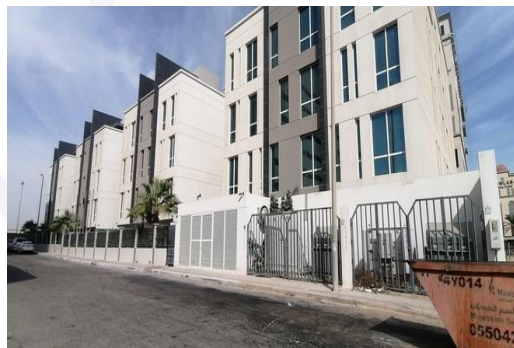
حركة الدخول والخروج

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

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)

- صور لمستندات العقار

الصك 1

الجمهورية العربية السورية
محافظة الحسكة
مكتب العدل الأول في محافظتنا الحسكة
[٢٧٧]

الرقم: ٩٣٠٢٠٧٠٠٥٦٢
التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ١١٢ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العمليا بمدينة الخير - وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم ١١٣ بطول: (٣٥,٠٨) خمسة و ثلاثون متر و ثمانية سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ١٦,٠٠ متر بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١١٤ بطول: (٤٠) أربعون متر
غرباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: (٤٠) أربعون متر
ومساحتها: (١,٣٩٨,٠٨) ألف و ثلاثمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتراً مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٣٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤ والمستند في افراعها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٧٠٠٦٨٠٠ في ٢٢ / ٩ / 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 ٣٣٣٠٠٠٠٠ لثنين و ثلاثون مليوناً و ثلاثمائة ألف ريال ضمن شككين وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ، لاعتماده، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويم

وزارة العدل
مكتب العدل الأول في محافظة الحسكة
كاتب العدل بكمب رقم (٧)

هذا المستند وحدة متكاملة - وصياح أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٠٠٣٠١٢)

الصك 2

الجمهورية العربية السورية
محافظة الحسكة
مكتب العدل الأول في محافظتنا الحسكة
[٢٧٧]

الرقم: ٩٣٠٢٠٧٠٠٥٦١١
التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ١١٤ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العمليا بمدينة الخير - وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم ١١٥ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: قطعة رقم ١١٦ بطول: (٤٠) أربعون متر
غرباً: قطعة رقم ١١٢ بطول: (٤٠) أربعون متر
ومساحتها: (١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٣٣٤ في ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤ والمستند في افراعها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٧٠٠٦٨٠١ في ٢٢ / ٩ / 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 ٢٦٣٥٠٠٠٠ سنة و عشرون مليوناً و ثلاثمائة و خمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ، لاعتماده، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.


عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل تويم

وزارة العدل
مكتب العدل الأول في محافظة الحسكة
كاتب العدل بكمب رقم (٧)

هذا المستند وحدة متكاملة - وصياح أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٠٠٣٠١٢)

رخصة البناء

الصك 3



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية بلدية الخبر
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ٤٣٤/١١٣٩٠
تاريخها : ٤٣٤/١٢/١٧
صلاحتها : ثلاث سنوات
نوعها : بناء جديد

الصفحة : ١
تاريخها : ٠٠/٠٠/٠٠

رقم المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ متر

الأمم : شركة كسامي العربية المحدودة
رقم الحياطة : ٢٠٥٠٠٥٠٤٥٠
المدين : الخبر
المخطط : ٣٤٥/٢
العمودية :
تحدد الأرض :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مسند التملك	نوع مسند التملك	تاريخه
٠٠١١٢	٠٠١٠	(س ا ب)	٦٣٠٢٠٥٠١٤٧٠	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٤	٠٠١٠	(س ا ب)	٧٣٠٦٠٥٠١٤٦٧	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٦	٠٠١٠	(س ا ب)	٧٣٠٦٠٥٠١٤٦٨	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠

تكون الواجبات
باللون الابيض فقط
تحديد لائق مساحتها من (١٠٠ * ١٠٠) م
وضوح لبقا اسم صاحب المشروع
واسم المالكين الأخرين

القطعة		شمال / شرق		شمال / غرب		جنوب / شرق		جنوب / غرب	
الجهة	الحدود	شمال	شمال	شمال	شمال	شمال	شمال	شمال	شمال
شارع	شارع	شارع	شارع	شارع	شارع	شارع	شارع	شارع	شارع
٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠
العمود	العمود	العمود	العمود	العمود	العمود	العمود	العمود	العمود	العمود
٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠	٦,٠٠

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارض مشد	اربعة وسبعون	١٩٨٢,١٠ م	م سيارات
ارض	ثلاث	٢٧,٥٠ م	م سكني
ارض	سبعة عشر وحدة	٢٠٩,٦٠ م	م سكني
دور اول	سبعة عشر وحدة	٢٠٩,٦٠ م	م سكني
دور ثاني	سبعة عشر وحدة	٢٠٩,٦٠ م	م سكني
دور ثالث	سبعة عشر وحدة	٢٠٩,٦٠ م	م سكني
ارض سور	١	٥٢٥,٦٠ م	م
ارض سور	١	٢٥٦,٢٠ م	م

مادة البناء : حديد تسليح - حديد عيار ٤ م
الطاق المعمراني : حديد عيار ٤ م
الكبس : حديد عيار ٤ م
الركاب : حديد عيار ٤ م
الركاب : حديد عيار ٤ م
الركاب : حديد عيار ٤ م
الركاب : حديد عيار ٤ م
الركاب : حديد عيار ٤ م
الركاب : حديد عيار ٤ م
الركاب : حديد عيار ٤ م
الركاب : حديد عيار ٤ م

رقم الرسم : ٤٣٩٣,١٤
ايمال السناد : ٤٣٩٣,١٤
تاريخها : ٤٣٤/١٢/١٧

المهندس المشرف : م / ناصر محمد المشرف
م / عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن آل تويهم
م / عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن آل تويهم
م / ناصر محمد المشرف

م / ناصر محمد المشرف
م / عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن آل تويهم
م / عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن آل تويهم
م / ناصر محمد المشرف



الجمهورية العربية السعودية
وزارة العدل
كاتب العدل الأول بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٣٣٠٢٠٧٠٠٥١١٣
التاريخ : ١٤٣٨/١١/٢٩ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلوة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :

فإن قطعة الأرض رقم ١١٦ من البلك رقم ١٧ من المخطط رقم ٢٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر و حدودها وأطولها كالتالي :

شمالاً : قطعة رقم ١١٧ بطول : (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً : شارع عرض ١٦ متر بطول : (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً : قطعة رقم ١١٨ بطول : (٤٠) أربعون متر
غرباً : قطعة رقم ١١٤ بطول : (٤٠) أربعون متر

ومساحتها : (١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الأمين برقم ١٩٣٦٤ / ١٣٤٤ / ٤ / ١٣ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٧ وللقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧ في ١٤٣٤ / ٤ / ١٧ هـ

والمستند في إقراؤها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٧٠٠٦٨٠٢ في ١٤٣٦ / ٩ / ٢٢ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل : شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن قدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة و عشرون مليوناً و ثلاثمائة و خمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن آل تويهم

م / ناصر محمد المشرف
م / عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن آل تويهم
م / عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن آل تويهم
م / ناصر محمد المشرف

هذه المستند وحدة متكاملة - وصياح أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٣-٣-١)

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





مقيم معتمد

عبدالمك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH



مقيم معتمد

المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

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 احقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل

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



للتأكد من احقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧\٠٩\٢٤
٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

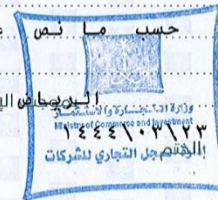
شهادة تسجيل شركة

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

الاسم التجاري للشركة:
نوعها:
مدة الشركة:
المركز الرئيسي:
ص ب:
النشاط:
رقم مهنية رقم (٧٨٨\١٨\٣٢٣) بتاريخ ١٤٣٩\٠٣\٢٤ هـ

رأس المال :
المديرون :
١
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢

سلطات المدير/المديرون:
حسب ما نص عليه عقد الشركة
يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة:
وتنتهي صلاحية الشهادة في:
الرياض
١٤٣٩\٠٣\٢٥
١٣٩٦٥٤٥٧
مدير السجل التجاري الشركات:
التوقيع:
عبدالمحسن ابراهيم الحماد
م/ع ابراهيم بن محمد الحسون





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالملك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



قيمة

(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	499929
منشأة التقييم	شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
العميل	صندوق مشاركة ريت
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 28 Feb. 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط، ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مرتبطة عليه، وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

 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



We derive the Accurate Value in a changing market



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

2022-02-28 م



نسخة رقم 2

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 صنفّت 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 والتحفّظ مما هو معتاد، نظراً 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

6	..... 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
31	..... حركة المرور في محيط العقار	16
32	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
33	..... الصور الفتوغرافية	18
37	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
41	..... فريق العمل	20

MUS-OPM- BARKA log -004-1	رقم الملف
2021/12/30 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2021/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/02/28 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
46	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 اولات للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
Corporate تقييم شركات	الإدارة
فادي نعيم عميرة	المقيم الميداني
1220000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية – التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة – طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرية التقييم المطبقة
87,996,581 ريال سعودي	القيمة السوقية- رس

1- الملخص التنفيذي Executive summary

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(3D) بدل الاسياخ التقليدية, وتلمع الوجه الأخرى للخرسانة, واستعمال تقنية fM2 لصب و توزيع الخرسانة على الأرض, صيانة وإصلاح بوابات الدخول والخروج للمستودع, تفسير بوابات الطوارئ, صيانة وتحديد التكسيف الصراوي وأنظمة الحريق, صيانة وتحديد ارتفاعات التحميل والتنزيل, و صيانة الأسقف و العوازل				نوع العقار
حي السلي - الرياض				الموقع - المدينة
إسطنبول - الدائري الشرقي				أقرب طريق / شارع
هاتف	صرف صحي	إنارة	سفلتة وممر مشاة	الخدمات العامة
مستوية				طبغرافية الأرض
الموقع العام - الهيكل الإنشائي خرساني + كمرات حديد مدعمة - ارتفاع المبنى 14 متر - مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - تكييف صراوي + 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 م2 أسوار				مسطحات البناء - م2 حسب رخصة البناء
عدد رخص البناء 6				رقم رخصة البناء
1435/02/08 هجري				تاريخ الرخصة
مستودعات				مكونات العقار
طريق عرض 30 م بطول 99.87 م		شمال		حدود العقار
شارع عرض 36 م بطول 99.85 م		جنوب		
قطعة رقم 1/45 و 3/45 بطول 299.95 م		شرق		
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		غرب		
4 سنوات حسب رخصة البناء				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 مستودعات البركة - (مدينة الرياض) - حي السلي - بالقرب من شارع إسطنبول - 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

87,996,581

سبعة وثمانون مليون وتسعمائة وستة وتسعون ألف وخمسمائة وواحد وثمانون 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 إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار مستودعات البركة لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة 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 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 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 14 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 (شاغر - غير مؤجر) 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.

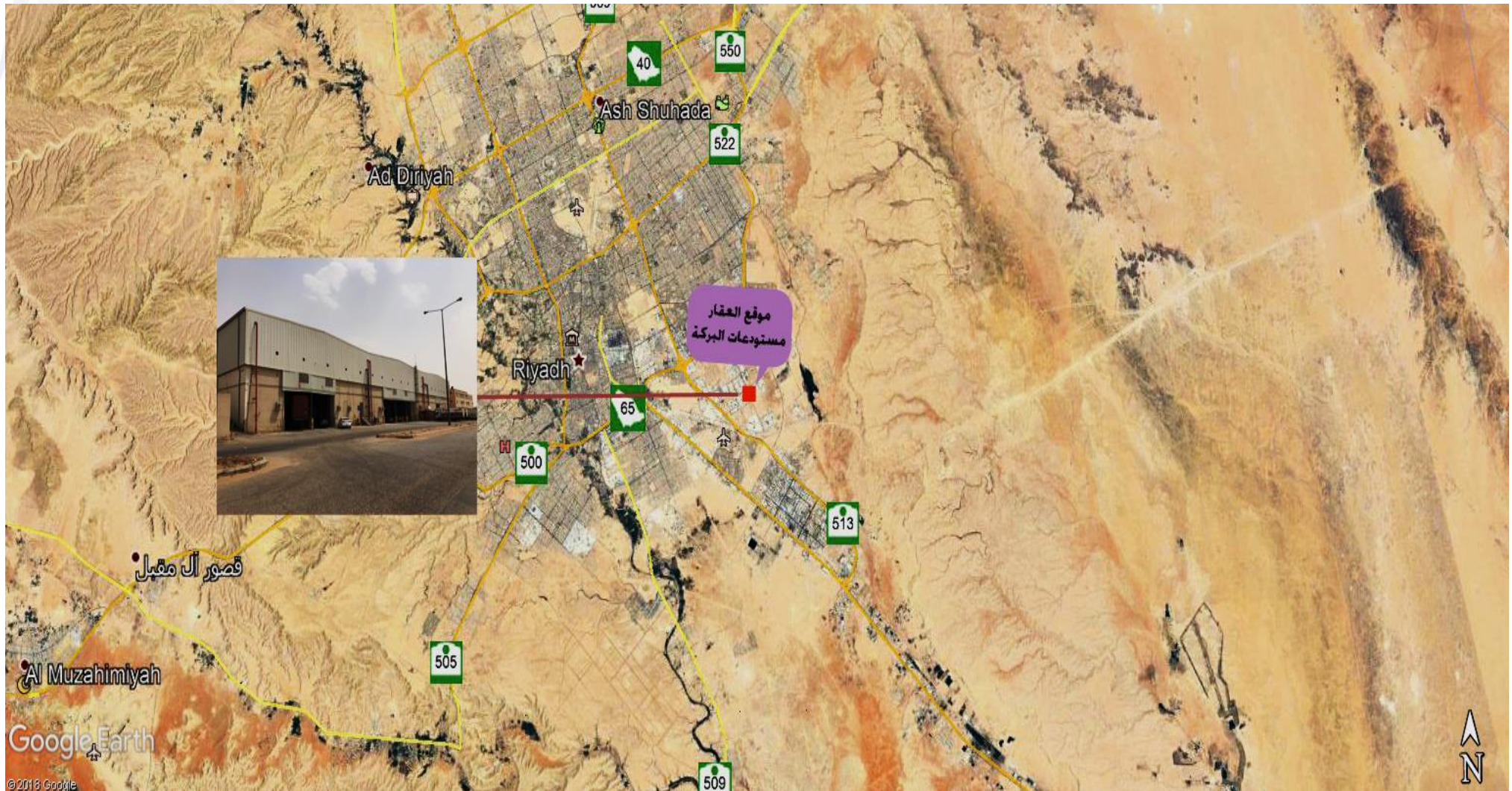
الإحداثيات الجغرافية:

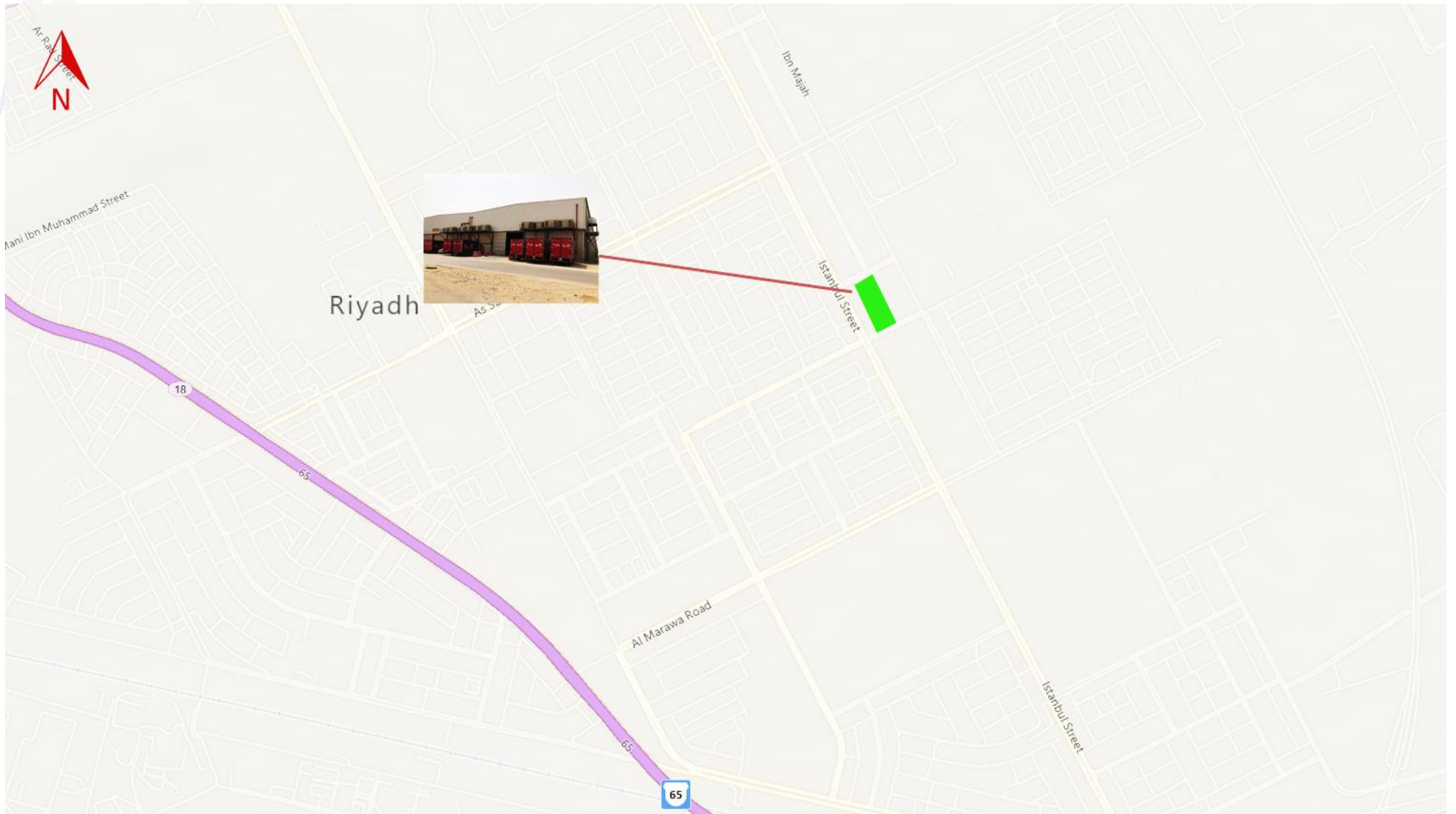
24°37'05.8"N 46°51'27.4"E

<https://goo.gl/maps/51ycpshyKNTEw4cy7>



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.

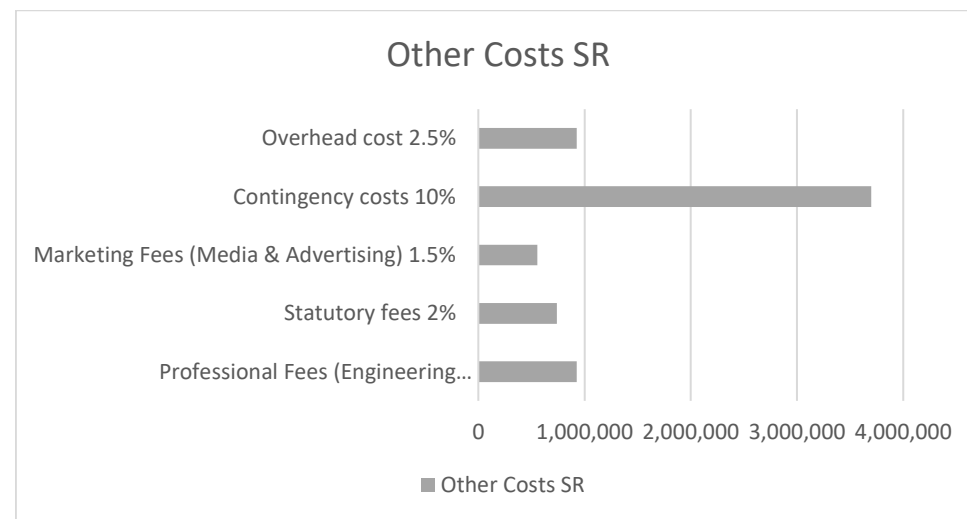
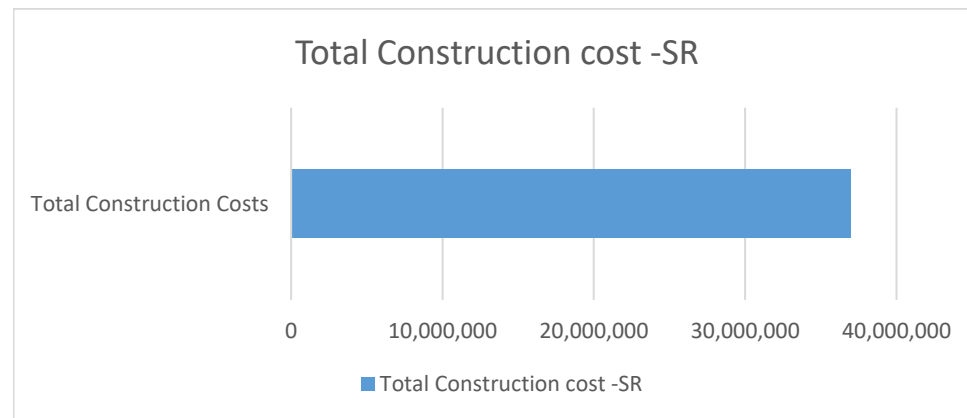
شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي السلي



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

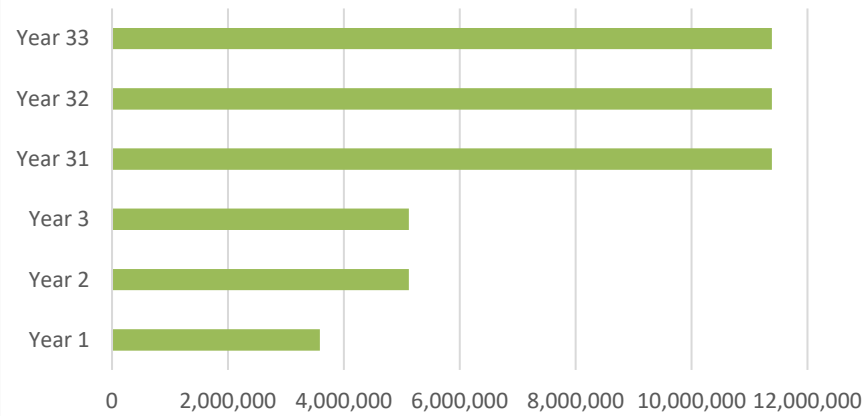


Gross Income & Revenues Sheet - Free Future Cash Flow (FFCF)

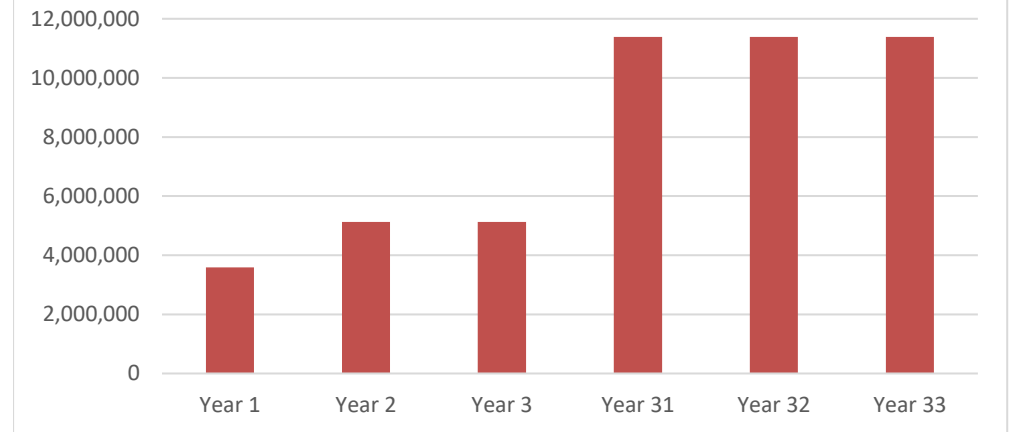
	Dev- period 2 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Category 1- Industrial warehouses (Height 14 m) Rev							
Leasable area - sq. m		28,458	28,458	28,458	28,458	28,458	28,458
Annual rental price - sq. m		200	200	200	400	400	400
Occupancy Rate %		70%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 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



Gross Rev - SR



Gross Rev - SR



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			

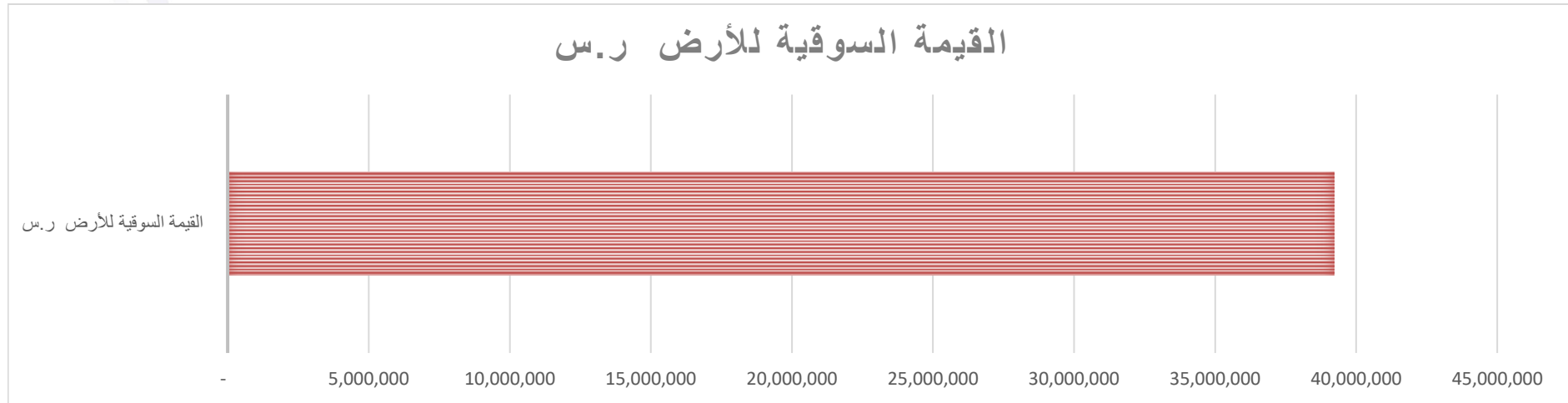
Cash Flow Statement

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)

القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية	39,209,132 ر. س
مساحة الأرض / م ²	29,955.42
القيمة السوقية ر.س / م ² Sq. m - Market Value	1308.92 ر.س / م ²
تسعة وثلاثون مليون ومائتان وتسعة ألف و مائة واثنان وثلاثون 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 وتوفر المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

القيمة السوقية للمبنى شامل سعر التشطيب وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية (MEP)		
م 2	27,905	مسطحات البناء - م 2 (27,605 م 2 + اسوار 300 م 2)
ر. س	1,200	تكلفة التطوير والبناء - م 2
ر. س	33,486,000	تكاليف بناء وتشطيب المبنى وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية والمراقبة الأمنية وأجهزة الإنذار ر.س / م 2
ر. س	33,486,000	القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س
%	72%	نسبة الإهلاك المتراكم (72%) عمر العقار 4 سنوات بمعدل إهلاك 3% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها
ر. س	(4,018,320)	قيمة الإهلاك المتراكم (72%) عمر العقار 4 سنوات بمعدل إهلاك 3% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها (ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام)
ر. س	29,467,680	قيمة المباني بعد خصم الإهلاك
%	15%	+ أرباح المطور (15%)
ر. س	4,420,152	قيمة أرباح المطور
ر. س	33,887,832	القيمة للمبنى 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	38,910,732	القيمة للمبني بعد إضافة تكاليف الصيانة
ر. س	38,910,732	القيمة السوقية للمبني 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)	
39,209,132 ر. س	القيمة السوقية للأرض - ر. س
38,910,732 ر. س	القيمة السوقية للمبني - ر. س
78,119,864 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.

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 مقارنة 4		عينة مقارنة 4		عينة مقارنة 3		عينة مقارنة 2		عينة مقارنة 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 التأجيرية بالمتر المربع
290	القيمة الايجارية للمتر المربع الواحد بالريال السعودي
8,005,450 ريال سعودي	القيمة التأجيرية 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	78,119,864	
45%	55%	المعدل المرجح Weighted Average
45,030,656	42,965,925	تطبيق المعدل المرجح
87,996,581		القيمة السوقية - ر. س
سبعة وثمانون مليون وتسعمائة وستة وتسعون ألف وخمسمائة وواحد وثمانون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار 87,996,581 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.
- العقار غير مؤجر (شاغر).
- إيجابيات العقار: الموقع العام القريب من طريق الدائري الثاني والدائري الشرقي – ارتفاع سقف المستودع إلى 14 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%
83,596,752	87,996,581	92,396,410

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 الدائري الشرقي	من 9 مساء وحتى 9 صباحا	من 9 صباحا وحتى 1 ظهرا	من 1 ظهرا وحتى 9 مساء	
طريق الدائري الجنوبي	من 8 مساء وحتى 9 صباحا	من 9 صباحا وحتى 1 ظهرا	من 1 ظهرا وحتى 8 مساء	
طريق الدائري الثاني	سالك في جميع فترات اليوم			
شارع إسطنبول	سالك في جميع فترات اليوم			

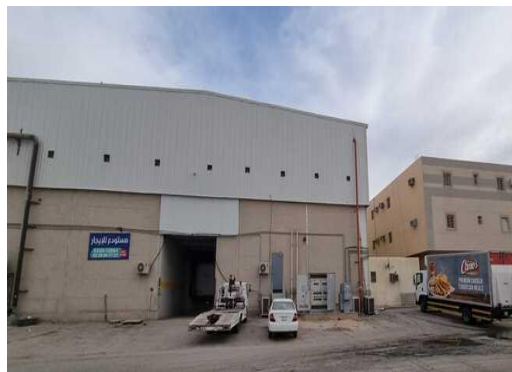
حركة الدخول والخروج

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

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 صناعي في حي النظيم شرق الرياض وفي شمال مدينة الرياض بالقرب من طريق صلبوخ

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) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.

الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
كتابة العدل الأولى بالرياض
[٢٧٧]

الرقم : ٩١٠١٢٢٠٣١٣٨٧
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 اقرارها 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 الكلثري
كاتب العدل

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو تلف منقحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٨٢٦
صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١٢ - ٢٤ - ١)

رخصة البناء 4

رخصة البناء 3

السلطة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٤٠٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥-٠٤-٠٨
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥-٠٤-٠٨
نوع الرخصة: فصل وتجزئة

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
رقم الرخصة: ١٤٣٥/٤٠٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥-٠٤-٠٨
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥-٠٤-٠٨
نوع الرخصة: فصل وتجزئة

رقم الترخيص: ١٤٣٥/٤٠٤
رقم المشروع: ١٤٣٥/٤٠٤
رقم الرسوم مبلغ وقدره: ١٤٣٥/٤٠٤

ملاحظات: ١- الخرج البناء معاني: بموجب التقرير السنوي رقم ١٤٣٥/٤٠٤ تاريخ ١٤٣٥-٠٤-٠٨ من الصادر من بناية السلي القرية. ٢- بموجب ملكه الخاص بأنه أن توسع الخدمة الكهربائية لتتسع في حال عدم تلقي الحمل الحراري طبق البناء السعودي. ٣- بموجب وكالة مكتب إدارة المرافق المدنية وخدمة لائحه على (٣٠٠)متر مساحة المشروع. ٤- بموجب الموافقة الكتابي ومكتب مدير المرافق للاستشارات الهندسية بإمارة منطقة الرياض قبل البدء بالتعليق. ٥- انتم فصل الرخصة بموجب المخططات الهندسية القديمة من قبل مكتب وكالة المرافق للاستشارات الهندسية. ٦- استوك الأرض بموجب معطى النسخة رقم ٢٩٩٤٠٤ تاريخ ١٤٣٥-٠٤-٠٨ من قبل وكالة أسواق جهة الترخيص بموجب توجيه على العرض المرفوع لخدمة وإملاك الأمن والتأمين والشارح بمكتبه-الشارح لتقرير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين المرافق جهة الترخيص متى مارات الإمانة أن التوقيع بعدة من ذلك. ٧- المكتب الهندسي والملاك مسجلين مسجولة أمامة عن نظامية المخططات القديمة والمسندات المتكاملة فيها وفي حالة عدم تطابق المسندات والمخططات المتعلق مع رخصة البناء ونظامية البناء المعمول بها مستند الإمانة وكالة الإمبرادوت الهندسية جيل معاملة الأمانة والمخططات.

مدير عام التخطيط العمراني
د/ سليمان عبد الرحمن الفراج

رئيس إدارة الرخص
د/ محمد بن عبد العزيز

مستشار إدارة الرخص
د/ مشهور محمد العتيبي

يجب الالتزام بالشروط والمواصفات خلف الرخصة
أي التمسك أو تخلف بأي من هذه الرخصة

السلطة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٥/٣٩٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥-٠٤-٠٨
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥-٠٤-٠٨
نوع الرخصة: فصل وتجزئة

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
رقم الرخصة: ١٤٣٥/٣٩٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٥-٠٤-٠٨
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥-٠٤-٠٨
نوع الرخصة: فصل وتجزئة

رقم الترخيص: ١٤٣٥/٣٩٤
رقم المشروع: ١٤٣٥/٣٩٤
رقم الرسوم مبلغ وقدره: ١٤٣٥/٣٩٤

ملاحظات: ١- الخرج البناء معاني: بموجب التقرير السنوي رقم ١٤٣٥/٣٩٤ تاريخ ١٤٣٥-٠٤-٠٨ من الصادر من بناية السلي القرية. ٢- بموجب ملكه الخاص بأنه أن توسع الخدمة الكهربائية لتتسع في حال عدم تلقي الحمل الحراري طبق البناء السعودي. ٣- بموجب وكالة مكتب إدارة المرافق المدنية وخدمة لائحه على (٣٠٠)متر مساحة المشروع. ٤- بموجب الموافقة الكتابي ومكتب مدير المرافق للاستشارات الهندسية بإمارة منطقة الرياض قبل البدء بالتعليق. ٥- انتم فصل الرخصة بموجب المخططات الهندسية القديمة من قبل مكتب وكالة المرافق للاستشارات الهندسية. ٦- استوك الأرض بموجب معطى النسخة رقم ٢٩٩٤٠٤ تاريخ ١٤٣٥-٠٤-٠٨ من قبل وكالة أسواق جهة الترخيص بموجب توجيه على العرض المرفوع لخدمة وإملاك الأمن والتأمين والشارح بمكتبه-الشارح لتقرير الأسباب الداعية لذلك مع تعهد بتأمين المرافق جهة الترخيص متى مارات الإمانة أن التوقيع بعدة من ذلك. ٧- المكتب الهندسي والملاك مسجلين مسجولة أمامة عن نظامية المخططات القديمة والمسندات المتكاملة فيها وفي حالة عدم تطابق المسندات والمخططات المتعلق مع رخصة البناء ونظامية البناء المعمول بها مستند الإمانة وكالة الإمبرادوت الهندسية جيل معاملة الأمانة والمخططات.

مدير عام التخطيط العمراني
د/ سليمان عبد الرحمن الفراج

رئيس إدارة الرخص
د/ محمد بن عبد العزيز

مستشار إدارة الرخص
د/ مشهور محمد العتيبي

يجب الالتزام بالشروط والمواصفات خلف الرخصة
أي التمسك أو تخلف بأي من هذه الرخصة

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	فادي نعيم عميرة	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
١210001148	١220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
١210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
١210000397	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

المعتمد 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: 1444/12/27



 لتتأكد من أصقية مزاولة المهنة
 ولتزيد من التفاصيل


 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 الانتماء: 1445/7/18



 لتتأكد من أصقية مزاولة المهنة
 ولتزيد من التفاصيل



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦

التاريخ: ١٤٣٧\٠٩\٢٤

٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

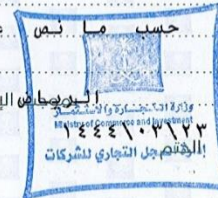
شهادة تسجيل شركة

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

الاسم التجاري للشركة:
نوعها:
مدة الشركة: سنة
المركز الرئيسي:
ص ب:
النشاط:
تبدأ من:
تنتهي في:
جنسيتها:
فاكس:
هاتف:
الرمز البريدي:
طريق:
الملك عبدالله
٢١٧٨٩٩٩
١١٥٨٥
٢٩٣٣٩٧٧
٢٢٢٤٤
مزاولة مهنة (التقييم العقاري) بالمملكة العربية السعودية بموجب شهادة
مهنية رقم (٧٨٨\١١٨\٣٢٣) بتاريخ ١٤٣٩\٠٣\٢٤ هـ

رأس المال :
المديرون :
1. ٢٠٠٠٠٠٠,٠٠ ريال سعودي
2.
3. عبدالملك ابراهيم الدرويش
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

سلطات المدير/المديرون:
حسب ما نص عليه عقد الشركة
يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة:
وتنتهي صلاحية الشهادة في:
الرياض الإيصال رقم:
بأنه تم تسجيل الشركة المذكورة أعلاه بمدينة:
الرياض
١٣٩٦٥٤٥٧
١٤٣٩\٠٣\٢٥
مدير السجل التجاري الشركات:
عبدالمحسن ابراهيم الحماد
التوقيع:
٢٩٣٣٩٧٧



Handwritten signature



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3ق/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



قيمة

(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	499950
منشأة التقييم	شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
العميل	صندوق مشاركة ريت
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 28 Feb, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية متزايدة عليه. وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

 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



We derive the Accurate Value in a changing market



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
2022-02-28 م



نسخة رقم 2

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" 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
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	17
30	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	18
31	..... فريق العمل	19

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM- AL-Basie -001	رقم الملف
2021/12/30 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2021/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/02/28 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	صن
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحي
شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري	دليل التواصل
فادي نعيم	المقيم الميداني
1220000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
opm@oloat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
المقارن- والتكلفة والقيمة البديلة – طريقة الاستثمار (تقدير الدخل حسب طلب العميل لأغراض التقييم والشراء)	نظرة التقييم المطبقة
79,618,000 ريال سعودي	القيمة السوقية- رس

العقار عبارة عن صالة عرض ومركز صيانة للسيارات لشركة صالح البازعي للسيارات (وكيل تويوتا معتمد) ويقع في حي النسيم الغربي على تقاطع طريق خريص مع طريق عبد الرحمن بن عوف بالقرب من محطة مترو ومحطة حافلات الرياض							وصف العقار
حي النسيم الغربي - طريق خريص - الرياض							الموقع - المدينة
طريق خريص - طريق عبد الرحمن بن عوف							أقرب طريق / شارع / معلم
مول	مجمع تجاري	منطقة أعمال	فايبر	هاتف	مياه	صرف صحي	الخدمات العامة
إنارة							طبغرافية الأرض
مستوية							مميزات العقار
الموقع العام - منطقة تجمع وكالات السيارات - وجود محطة مترو وحافلات بالقرب من العقار							تصنيف الأرض
زاوية	الموقع حسب المخطط والطبيعة		مربع	الشكل الهندسي للأرض		تجاري	نظام البناء حسب امانة الرياض لاستعلامات الاراضي
القطع رقم 134-102-101: بديل 1 سكني تجاري مكتبي: 60% تغطية الأرض وأرضي + اول +50% ملاصق علوية وبديل 2 سكني تجاري مكتبي 50% تغطية الأرض أرضي + 3 أدوار متكرر للقطع							رقم القطعة
القطع رقم 133 بديل 1 سكني فلل: 60% تغطية الأرض وأرضي + اول +50% ملاصق علوية بديل 2 سكني عمائر: 60% تغطية الأرض وأرضي + اول							مساحة الأرض - م حسب الصك
1/1270		رقم المخطط	134-133-102-101				رقم الصك
10,000 م ²							رقم البناء
1430\10\08 هجري		تاريخ الصك	51010100908				رقم رخصة البناء
12,192.41 م ²							تاريخ الرخصة
1435/2361							نوع البناء
11-17-1439 هجري							مكونات العقار
خرسانة وحديد - الأسقف شينكو والديكورات جبس							حدود العقار حسب الصك
دور قبو مخصص لمواقف السيارات - دور أرضي مخصص صالات عرض - دور ميزانين مخصص مكاتب إدارية							
طريق خريص بطول 100م				شمال			
شارع عرض 15 م بطول 100 م				جنوب			
قطعة رقم 105 و130 م بطول 100 م				شرق			
طريق عرض 60 م بطول 100 م				غرب			
2 سنة							عمر العقار حسب الرخصة
تقييم لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت REIT)							الغرض من التقييم
ريال سعودي							عملة التقييم
Freehold ملكية حرة							ملكية العقار

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	84,296,978	
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	42,118,489	تطبيق المعدل المرجح
	79,618,489	القيمة حسابياً
	79,618,000	القيمة السوقية- ر. س
	تسعة وسبعون مليون وستمائة وثمانية عشر ألف ريال سعودي	

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل

هوية مالك العقار حسب الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
العميل	شركة مشاركة المالية
الغرض من التقييم	تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية
موضوع التقييم	تقييم عقار صالة عرض شركة صالح البازعي للسيارات لصالح صندوق مشاركة ريت
الاستنتاجات العامة	لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام
عملة التقييم	ريال سعودي
طبيعة ومصدر المعلومات	شركة اولات 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 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 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 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.

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

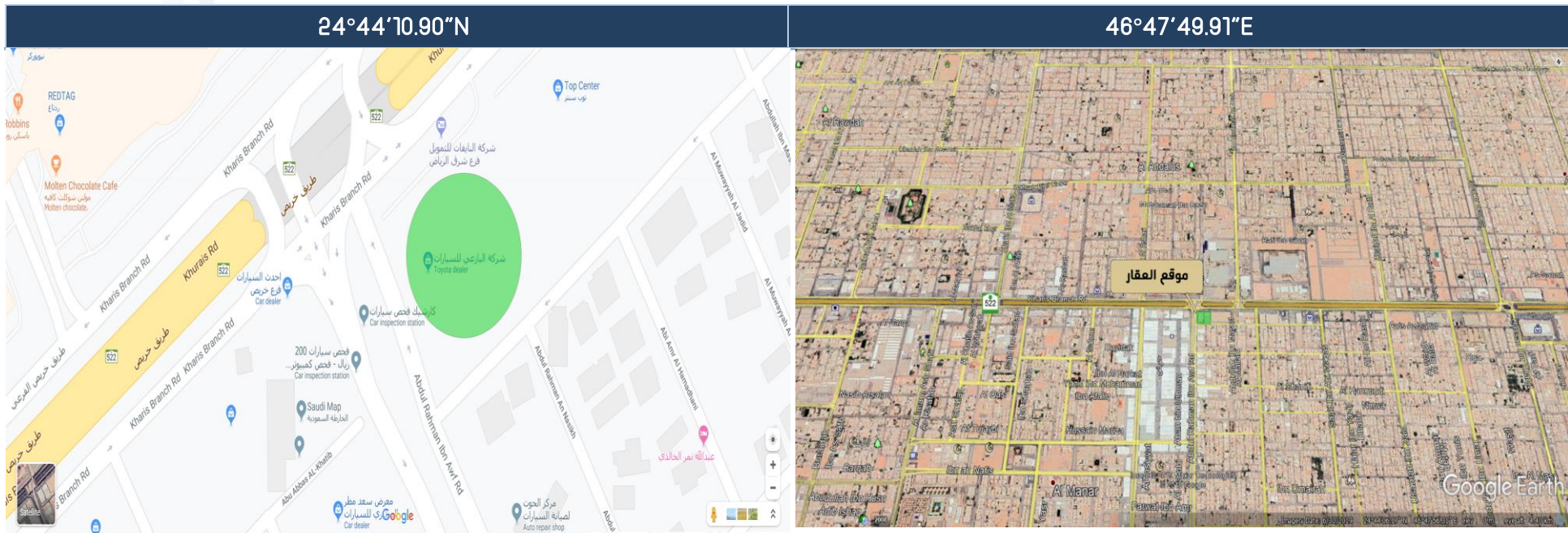
- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود اي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة اولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدّعم بنتائج المسح الميداني 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 500 - 3,000 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)	(%5 -,+)

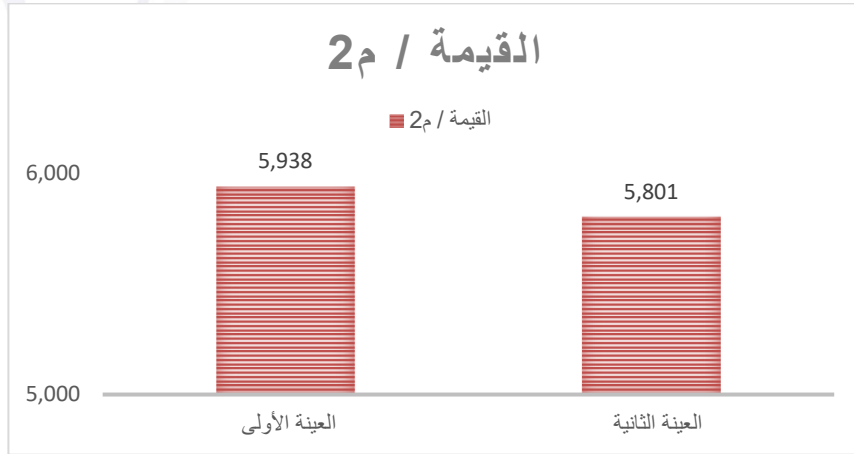
تحليل العينات المقارنة – تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة الحصول على عينات أراضي مبيعة ضمن فترة زمنية (6 أشهر – 1 سنة) في نفس منطقة العقار ولكن تعذر الحصول على أي عينة- لذلك تم انتقاء بعض العينات المعروضة ضمن السوق العقاري وهي مشابهة لقطع الأراضي من ناحية الموقع والدخول والشكل الهندسي وغيرها مع وجود فروقات 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 6,250+	الموقع العام سعر العينة لا تغيير (0%)	+6,500 +0 +6,500	الموقع العام سعر العينة لا تغيير (0%)
+6,250 0 6,250+	المساحة 10,000 sq m لا تغيير	+6,500 975- 5525	المساحة 1,650 sq m خصم نسبة 15%
6,250+ 6,250+ 0 0 0 0 0 312- +5,938	مؤشرات أخرى التصنيف العام (0%) الخدمات العامة (0%) أنظمة البناء (0%) إطلالة العقار (0%) ضمن منطقة تجارية رئيسية (0%) تسويات حركة السوق (-5%) Modified Market Value	5525 0 0 552+ 0 - -276 +5,801	مؤشرات أخرى التصنيف العام (0%) الخدمات العامة (0%) أنظمة البناء (0%) إطلالة العقار (+10%) ضمن منطقة تجارية رئيسية (0%) تسويات حركة السوق (-5%) Modified Market Value

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



5,938		العينة الأولى
5,801		العينة الثانية
2	/	عدد العينات
5,870	ر.س / م ²	المتوسط العام

10,000 م ²	المساحة الإجمالية للأرض
5,870 ر.س	القيمة السوقية - للمتر المربع حسب المتوسط العام للعينات المقارنة
58,700,000	القيمة السوقية للأرض - ر.س
(ثمانية وخمسون مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي)	

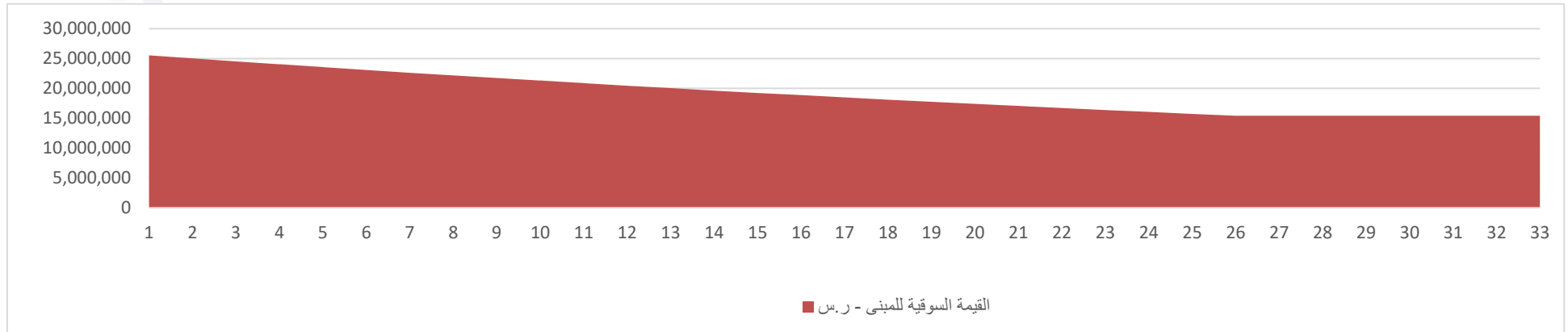
14.3 - تقييم المبني - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

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
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س				
22,167,515				
خصم الإهلاك المتراكم - عمر العقار 2 سنة - الإهلاك السنوي 2% (886,700) %4				

21,280,815				القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور
4,256,163	(21,280,815*20%)			+ أرباح المطور (20%)
	25,536,978			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	58,700,000 ر. س
القيمة السوقية للمبنى - ر. س	25,536,978 ر.س
القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)	84,236,978 ر. س
	أربعة وثمانون مليون ومئتان وستة وثلاثون ألف وتسعمائة وثمانية وسبعون 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 ندرة في المعروض في منطقة العقار	
6,000,000	صافي المساحة التأجيرية م ²
%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	84,236,978	
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	42,118,489	تطبيق المعدل المرجح
	79,618,489	القيمة حسابياً
	79,618,000	القيمة السوقية- ر. س
	تسعة وسبعون مليون وستمائة وثمانية عشر ألف ريال سعودي	

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار -79,618,000 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 إضفاء 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
- **سلبيات 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
75,637,100	79,618,000	83,598,900

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:

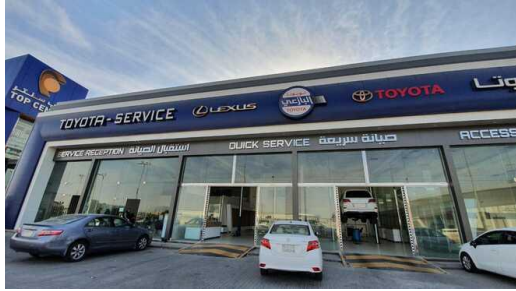
ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
			على مدار الساعة	طريق خريص
			على مدار الساعة	طريق عبد الرحمن بن عوف

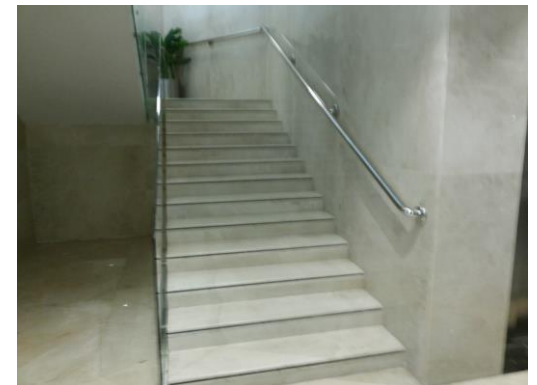
حركة الدخول والخروج

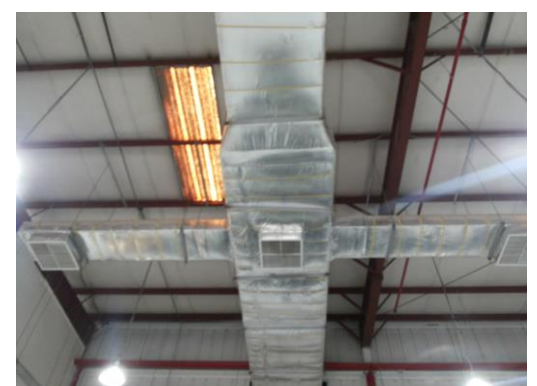
ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق خريص
	مؤمن	مؤمن	طريق عبد الرحمن بن عوف

17- الصور الفوتوغرافية









18- البيانات المستلمة من قبل العميل

رخصة البناء

الصك 1

رقم الرخصة : ١٤٣٥/٣٣٦
 تاريخ الرخصة : ١٤٣٥-١١-١٧
 تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٠-١١-١٧
 نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رخصة
 بناء صالة عرض سيارات
 شركة صالح عبدالله البازعي وأولاده

رقم الإيصالات : ١٠١٠١٧٢٢٨٩
 تاريخه : ١٤٣٥-١١-٠٨
 رقم الصك : ٥١٠١٠٠٠٠٩٨٤
 رقم القطعة : ١٣٤١٣٣١٠٢١٠١
 الشارح : جنوب
 الحي : حي النسيم الغربي

مساحة الأرض : ٣,٩٩٨٦,٥ م²
 محيط الأسوار: ٦٠ م

الجهة	الحدود	الارتفاع	الامتداد
شمال	طريق خريص م٨٤	٩٤	٢٠
شرق	ق ١٠٥ و ١٣	١٠٠	٣
جنوب	ش م١٥	٩٤	٥
غرب	ش م٦٠	٩٤	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو	٠	٥٠٠٠٠٠٠	مواقف
ميزابن	٠	١٢٨١,٠٠٠	معرض سيارات
دور أرضي	١	٥٧٨٧,٤١	معرض سيارات
أسوار	١	١٢٤٠,٠٠	خدمات

طريق خريص م٨٤
 100 م
 94 م
 عرفة كهربائية ١٥ م

المكتب المصمم : عبدالرحمن العرفج للاستشارات الهندسية
 رقم الترخيص : ٢٥١/١
 سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٣٧٤٠ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٥٠٠٤١٩١٦٦
 تاريخ : ١٤٣٥-١١-٢٣

ملاحظات :
 ١- تم تعديل مخططات البناء بمساحة ١٠٠٠ م² وذلك إضافة إلى مساحة ١٠٠٠ م² سابقة.
 ٢- تم تعديل مخططات البناء بمساحة ١٠٠٠ م² وذلك إضافة إلى مساحة ١٠٠٠ م² سابقة.
 ٣- تم تعديل مخططات البناء بمساحة ١٠٠٠ م² وذلك إضافة إلى مساحة ١٠٠٠ م² سابقة.
 ٤- تم تعديل مخططات البناء بمساحة ١٠٠٠ م² وذلك إضافة إلى مساحة ١٠٠٠ م² سابقة.
 ٥- تم تعديل مخططات البناء بمساحة ١٠٠٠ م² وذلك إضافة إلى مساحة ١٠٠٠ م² سابقة.

الجمهورية العربية السورية
 وزارة العدل
 [٢٧٧]
 كاتب العدل الاعلى بالرياض

الرقم : ٥١-١٠٤-٢٩٣٥١
 التاريخ : ١٤٤١ / 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 ١٣١ و قطعة الأرض ١٣٢ و قطعة الأرض ١٣٣ و قطعة الأرض ١٣٤ من المخطط رقم ٩١١ الواقع في حي النسيم فتة بمدينة الرياض وحدودها وأطرافها كالتالي:
 شمالاً: طريق خريص المزدقت بطول: (١٠٠) مائة متر
 جنوباً: شارع عرض م١٥ بطول: (١٠٠) مائة متر
 شرقاً: قطعة رقم ١٠٥ ورقم ١٣٠ بطول: (١٠٠) مائة متر
 غرباً: شارع عرض م٦٠ بطول: (١٠٠) مائة متر
 ومساحتها: (١٠٠٠٠) عشرة آلاف متر مربعاً فقط
 والمستند في إقرارها على الصك الصادر من جهة الإدارة برقم ٢١٠٩٩٣٠٢٥٦٨٤ في ٩ / ٢ / ١٤٣٦ هـ.
 قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ. ويتم وقدره ٧٠٠٠٠٠٠٠٠ سبعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ٥ / ١٤٤١ هـ لاغتماده - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

توافق بين شويحي جين سلطان الشويحي
 كاتب العدل الاعلى بالرياض



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

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
وللمزيد 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: أساسي مؤقت
ID: 1108506271 رقم الهوية: 1108506271
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27

للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل





وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧\٠٩\٢٤
٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

شهادة تسجيل شركة

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

الاسم التجاري للشركة:

تصاميمية

سعوديه

نوعها:

جنسيتها

مدة الشركة: ٠٢٠ سنة تبدأ من: ١٤٣٩\٠٣\٢٥ وتنتهي في: ١٤٥٩\٠٣\٢٥

المركز الرئيسي: الرياض طريق الملك عبدالله

ص ب: ٢٢٤٤٤ للرمز البريدي: هاتف: ١١٥٨٥ فاكس: ٢٩٣٣٩٧٧

النشاط:

مزاولة مهنة (التقييم العقاري) بالمملكة العربية السعودية بموجب شهادة

مهنية رقم (٧٨٨\١١٨\٣٢٣) بتاريخ ١٤٣٩\٠٣\٢٤ هـ

رأس المال:

٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي

المديرون:

عبد الملك ابراهيم الدرويش

2

4

6

8

10

12

سلطات المدير/المديرون:

حسب ما نص عليه عقد الشركة

يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة: بأنه تم تسجيل الشركة المذكورة أعلاه بمدينة:

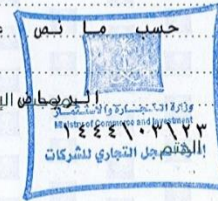
وتنتهي صلاحية الشهادة في: الرياض الإيصال رقم: تاريخ: الرياض

١٣٩٦٥٤٥٧ مدير السجل التجاري الشركات: ١٤٣٩\٠٣\٢٥

عبد المحسن ابراهيم الحماد

التوقيع:

عبد المحسن ابراهيم الحماد
٢٩٢٢٢٥



٢



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالملك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



قيمة

(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	499876
منشأة التقييم	شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
العميل	شركة مشاركة المالية
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 28 Feb, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مترتبة عليهم. وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعنى اعتماد الهيئة له.

 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



We derive the Accurate Value in a changing market



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

2022-02-28



نسخة رقم 2

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

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

الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM- DAN - KH- 004-1	رقم التقرير
2021/12/30 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2021/12/31 ميلادي	تاريخ التقسيم
2022/02/28 ميلادي	تاريخ تقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
41	عدد الصفحات
شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري	التقسيم تم بواسطة
1010426536	سجل تصاريح رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقسيم)
1437/05/17	تاريخ الإصدار
العقار	الفرع
62244 الرياض 11585	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 (تقسيم)
opm@olaet.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
طريقة المقارنة - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الدخل) رسملة الدخل	نظرة التقسيم المطابقة
56,188,853 ريال سعودي	القيمة السوقية للمقار رس

عقار تجاري - تجزئة عبارة عن بلازا تضم سوپر ماركت الدانوب ومزيج من المستأجرين بعدد 18 عشر محل تجاري				نوع العقار
حي غرناطة - الخرج				الموقع - المدينة
طريق الملك عبد الله				أقرب طريق / شارع
هاتف	صرف صحي	إنارة	سفلتة وممر مشاة	الخدمات العامة
كهرباء				طبغرافية الأرض
مستوية				خصائص الأرض
يوجد مدخل ومخرج على عدد 2 طرق رئيسية وتقع على تقاطع طريق الملك عبد الله مع طريق الأمير سظام				تصنيف الأرض
تجاري				نظام البناء
2.5 دور				نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
56%				رقم القطعة
120-119				رقم المخطط
1456				مساحة الأرض - م2 حسب الصك بعدد 2
16,095.97 م2				رقم الصك عدد 2
311501003401-411501003400				تاريخ الصك
1441-3-24 هـ				مسطحات البناء - م2 حسب رخصة البناء
9521,1 م2				رقم رخصة البناء
7994				تاريخ الرخصة
1433/12/27 هجري				مكونات العقار
العقار عبارة عن مجمع تجاري يضم سوپر ماركت ومجموعة مطاعم ومقاهي ومحال تجارية				حدود العقار
شارع عرض 20 م يليه ممر مشاة عرض 6 م بطول 139.65 م		شمال		
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		عمر العقار
7 سنوات حسب رخصة البناء				الغرض من التقييم
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت				عملة التقييم
ريال سعودي				المستخدمون الآخرون
لا يوجد				

1- المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية لعقار 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	
54,241,000	57,782,550	
45%	55%	المعدل المرجح Weighted Average
24,408,450	31,780,403	تطبيق المعدل المرجح
	56,188,853	القيمة السوقية- ر. س
		ستة و خمسون مليون و مئة وثمانية وثمانون ألف وثمانمائة وثلاثة وخمسون ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب الصك
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار الدانوب لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام	الاستنتاجات العامة بالنسبة للعقار
ريال سعودي	عملة التقييم
شركة أولات 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

3- 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.

4- 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 وينصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية

5- 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.

6- 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.

7- 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.

8- 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.

9- ملخص تقرير التقييم

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

10- الوصف القانوني للمستندات

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

11- 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.

12- 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 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
- تم التحقق من توافر شروط السلامة والأمان في العقار- (تضم سوبر ماركت الدانوب) – فيما يخص نظام انذار واطفاء الحريق

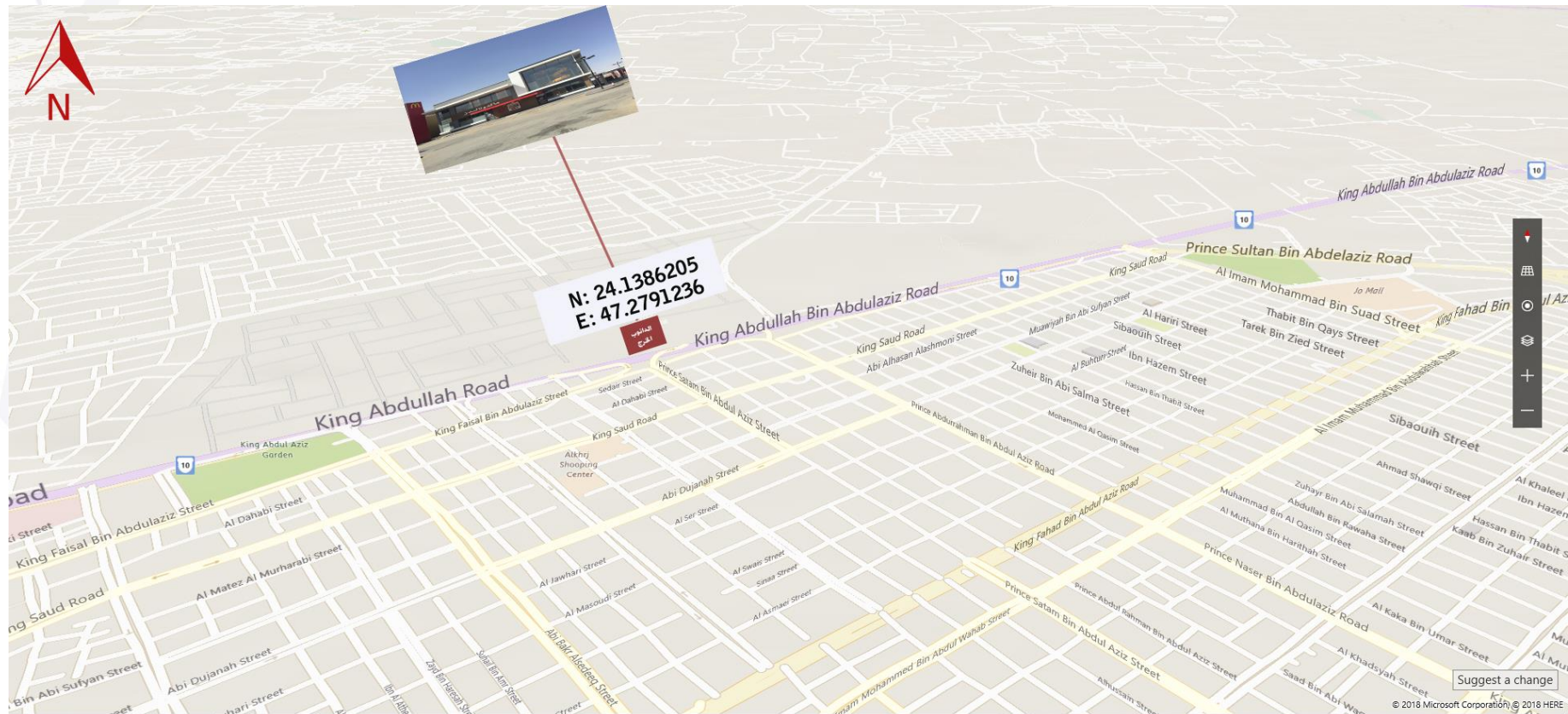
13- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن عقار تجاري – تجزئة – بلازا تضم سوبر ماركت الدانوب- بعدد 18 محل تجاري يقع على طريق الملك عبد الله في الخرج.

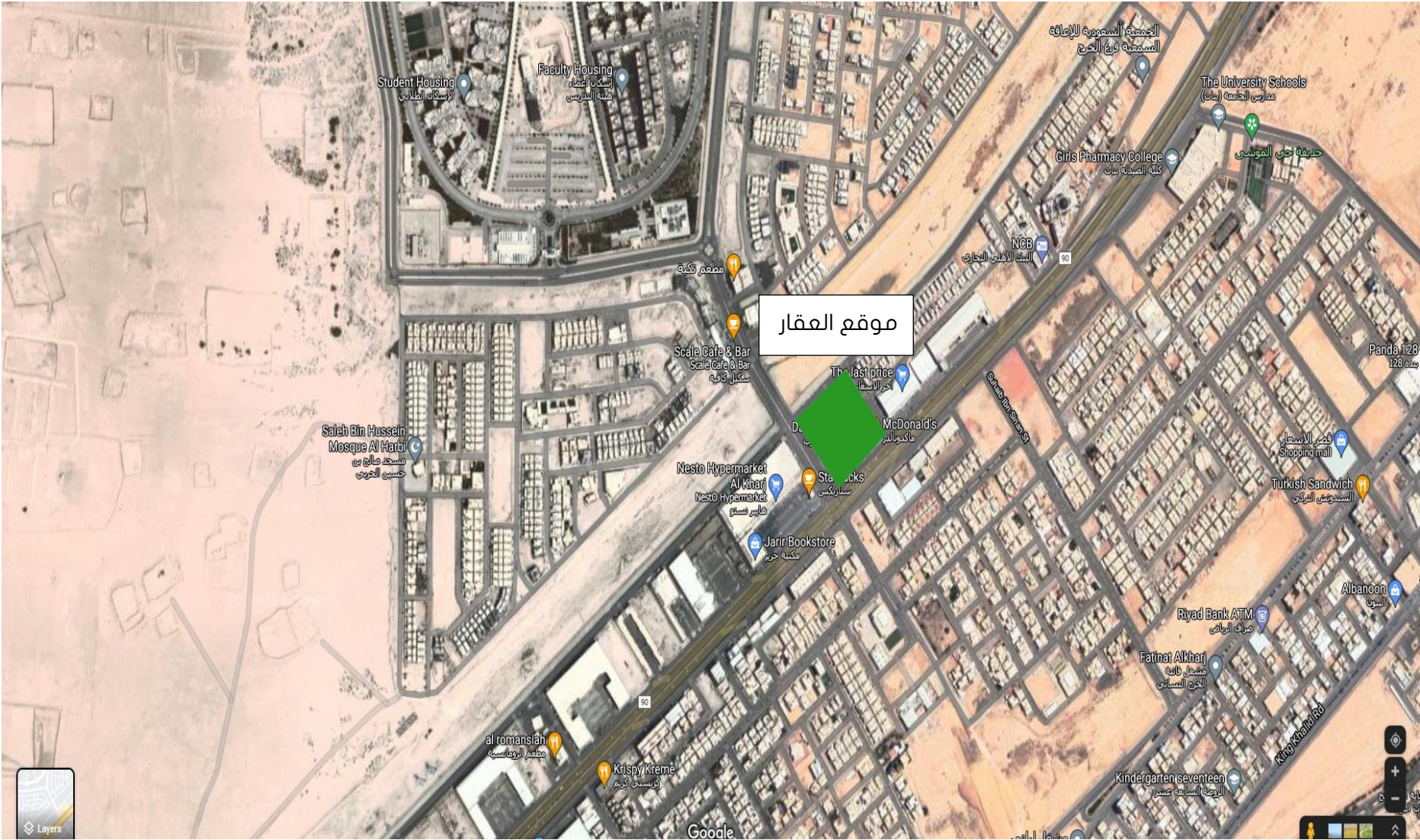
الإحداثيات الجغرافية+Google earth link

24°08'21.7"N 47°16'41.9"E

<https://goo.gl/maps/TsvyPusvNZbFCLu6>



الموقع الجغرافي - تصوير جوي Aerial



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 - 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 والتجارية 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 مميزاتة 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	2,400	جنوب	60 م	تجاري
عينة 2	8,000	2,350	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

من 5,000 – 5,000 متر مربع	من 10,000 – 5,001 متر مربع	من 15,000 – 10,001 متر مربع	أكثر من 15,001 متر مربع
10%+	5 + %	0	14- %

- طبوغرافية الأرض

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

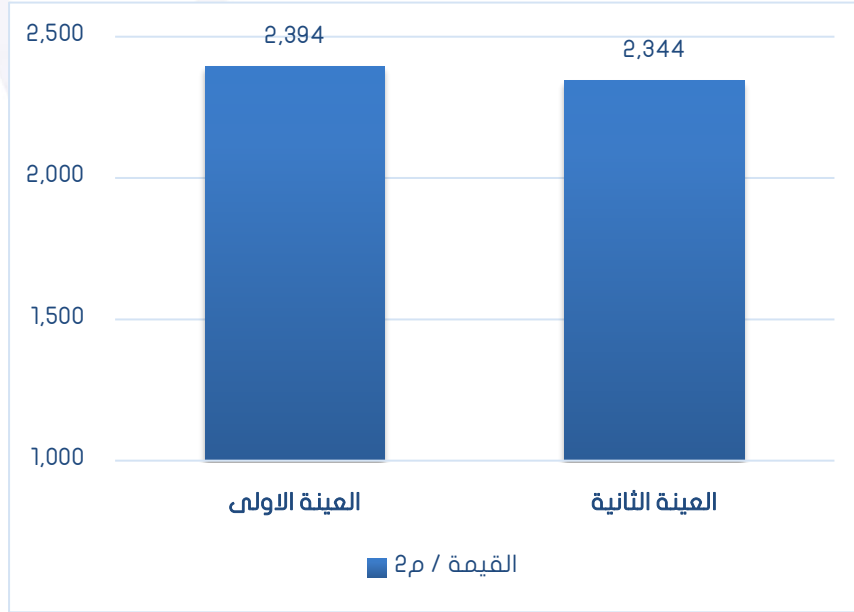
- مؤشرات أخرى (Other RRA)

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

SAR	عينة رقم 1	
2,400	قيمة الصفقة بالمتر المربع	
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة
2,400	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
5%-	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
-120	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 6,774 م ²	وصف مساحة العينة
2,280	القيمة بعد تسوية المساحة	
0	الموقع العام (0%)	تسويات أخرى
0	الخدمات العامة (0%)	
0	أنظمة البناء (0%)	
0	الدخول والخروج (0%)	
0	الشكل الهندسي (0%)	
0	ضمن مخطط مطور (0%)	
+114	تسويات حركة السوق (5+%)	
0	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (0%)	
2,394	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي	

SAR	عينة رقم 2	
2,350	قيمة الصفحة بالمتر المربع	
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة
2,350	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
-5%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
-118	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 8,000 م ²	وصف مساحة العينة
2,292	القيمة بعد تسوية المساحة	
0	الموقع العام (0%)	تسويات أخرى
0	الخدمات العامة (0%)	
0	أنظمة البناء (0%)	
0	الدخول والخروج (0%)	
0	الشكل الهندسي (0%)	
0	ضمن مخطط مطور (0%)	
+112	تسويات حركة السوق (+5%)	
0	تسويات الفترة الزمنية للصفحات العقارية (0%)	
2,344	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي	

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



2,394			العينة الأولى
2,344			العينة الثانية
1,197	50% من قيمة العينة نظرا لقربها من العقار	العينة الأولى	المعدل المرجح
1,172	50% من قيمة العينة نظرا لقربها من العقار	العينة الثانية	
2,369			المعدل المرجح للمتر المربع الواحد

القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس طريقة المقارن

المساحة الإجمالية للأرض	16,095.99 م²
القيمة السوقية للمتر المربع	2,369 ريال سعودي
القيمة حسابياً	38,131,400 سعودي
القيمة السوقية للأرض رقماً	38,131,000 سعودي
القيمة السوقية للأرض كتابة	ثمانية وثلاثون مليون ومئة وواحد وثلاثون ألف ريال سعودي

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للأرض - هي 38,131,000 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 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 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 ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

5%+	القيمة السوقية (market value)	5%-
40,037,550	38,131,000	36,224,450

14.2 - 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
7	العمر الحالي للعقار
%14	نسبة الالهلاك 2% عن كل عام
2,665,908	قيمة الالهلاك
16,376,292	قيمة العقار بعد الالهلاك
20%	نسبة أرباح المستثمر
3,275,258	قيمة أرباح المستثمر
19,651,550	قيمة المبنى بعد إضافة أرباح المستثمر
19,651,550	القيمة السوقية للمباني

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام

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

القيمة السوقية للعقار (ارض + مبنى)	
38,131,000 ر. س	القيمة السوقية للأرض - ر. س
19,651,550 ر. س	القيمة السوقية للمبنى - ر. س
57,782,550 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 57,782,550 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على التقييم على طريقة المقارنة لأرض والتكلفة والإحلال للمباني.
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلالة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل أولاد للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة أولاد 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 ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

-5%	القيمة السوقية (market value)	+5%
54,893,422	57,782,550	60,671,678

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

التقييم حسب أسلوب الدخل	
4,610,476	صافي الدخل السنوي للعقار
8.5%	عائد السوق للمشاريع المشابهة
54,240,894	القيمة العقار حسابياً – ريال سعودي
54,241,000	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 54,241,000 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 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+
51,528,950	54,241,000	56,953,050

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	
54,241,000	57,782,550	
45%	55%	المعدل المرجح Weighted Average
24,408,450	31,780,403	تطبيق المعدل المرجح
	56,188,853	القيمة السوقية- ر. س
ستة و خمسون مليون و مئة وثمانية وثمانون ألف وثمانمائة وثلاثة وخمسون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار – هي 56,188,853 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 أولاد للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة أولاد 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 7%

- 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%
53,379,410	56,188,853	58,998,296

14- 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

15- 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.
- تتوقع 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.
- تتوقع أن تستمر التجارة الإلكترونية في التأثير سلباً على كمية وحركة 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.

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





17- البيانات المستلمة من قبل طالب مشاركة المال (الصك + رخصة البناء)

صك 2

الصك 1



الجمهورية الأردنية
وزارة العدل
2022
كتابة عدل محافظة الخرج

الرقم: ٩١١٠٠٧٠ - ٩٩٩٨
 التاريخ: ٢٤ / ٣ / ١٤٤٢ هـ

صك

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

فأن قطعة الأرض التجارية رقم ١٢٠ من المخطط رقم ١١٥٦ الواقع في حي قرنتان محافظة الخرج، وحدودها وأطرافها كالتالي:

- شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٢،١٥) اثنين وثمانون متراً وخمسة عشر سنتيمتراً
- جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٠) ثمانون متراً
- شرقاً: ممر مشاة عرض ٣ م قطعة الأرض رقم ١١٩ بطول: (٢٤٩،١) مائة وأربعون متراً وعشرة سنتيمترات
- غرباً: شارع عرض ٤١ م بطول: (١٤٠،٥) مائة وأربعون متراً وخمسون سنتيمتراً

ومساحتها: (١١،٦٦٠،٦٤) أحد عشر ألفاً وثلثين وثلثون متراً مربعاً وأربعة وعشرون سنتيمتراً مربعاً فقط والمسند في أرقامها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٦٠٢٣٤٠٠ - ٤١٩٤ في ٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شريفة حفصا المشارقة المتقاربة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ. بتمن وقدره ١٧٨١٦٤٥٥ سبعة عشر مليوناً وثمانمائة وستة عشر ألفاً وأربعمائة وخمسة وخمسون ريالاً ضمن شيك [Redacted]

محمد واكبه وصحبه وسلم.

طالب العدل:  علي بن عبدالعزيز بن علي قبيصيب

كتابة عدل محافظة الخرج



الجمهورية الأردنية
وزارة العدل
2022
كتابة عدل محافظة الخرج

الرقم: ٧١٦٩٠٠٠٣٠٢٣
 التاريخ: ٢٤ / ٣ / ١٤٤٢ هـ

صك

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

فأن قطعة الأرض التجارية رقم ١١٩ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع في حي قرنتان محافظة الخرج، وحدودها وأطرافها كالتالي:

- شمالاً: ممر مشاة عرض ١ م بطول: (٥٧،٥) خمسة وثمانون متراً وخمسون سنتيمتراً
- جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٦٠،٣٥) ستون متراً وخمسة وثلاثون سنتيمتراً
- شرقاً: شارع عرض ١ م وطرقة كهرباء بطول: (١) بيضاء من الشمال بطول ٤ م ثم يلمس شرقاً ٢،٥ م ثم يتحسر جنوباً بطول ٧٦،٤٠ م
- غرباً: قطعة رقم ١٢٠ بطول: (٨٠،٢٥) ثمانون متراً وخمسة وعشرون سنتيمتراً

ومساحتها: (١٠،٨٢٥،٧٢) أربعمائة وستة وخمسة وثلاثون متراً مربعاً وثلاثة وسبعون سنتيمتراً مربعاً فقط والمسند في أرقامها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١١٥٠١٠٠٢٤٠٦ في ٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ.

قد انتقلت ملكيتها لـ شريفة حفصا المشارقة المتقاربة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ. بتمن وقدره ٧٤١٣٣٠٠ سبعة مليون وأربعمائة وثلاثة عشر ألفاً وثلاثة عشر ريالاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ٣ / ١٤٤٢ هـ.

طالب العدل:  وليد بن خالد بن عبد الله السيف

كتابة عدل محافظة الخرج

رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة الخرج

رخصة بناء

رقم الإستمارة: ٢٢٩٣٥٥٦
رقم الرخصة: ٧٩٩٤
تاريخ صدورها: ١٤٣٣/١٢/٢٧
تاريخ انتهائها: ١٤٣٦/١٢/٢٦

اسم صاحب الرخصة: صالح بن عبدالله العسكر و سلمان بن عبدالله ال عثمان
رقم الصك: *
رقم قطعة الأرض: ١٢٠٠١١٩
رقم الكروكي التنظيمي: *

سجل مدني: *
مصدره: عدل الخرج
تاريخه: *
الحي: غرناطة

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

* صفة الرخصة بموجب العقد المبرم بين
المالكة ومكتب لقطري للاستشارات الهندسية
والتزام بالعقد.

الحدود والأبعاد والإرتدادات والبروز (للتكرار)

الارتفاع	الأبعاد	الجهة	الجهة
٤	٢٠٠.١٩	شارع عرض ٢٠ وممر مشاة و٩	الشمال
٣	٨٢.٨٨	شارع عرض ١٥ وغرفة كهرباء	الشرق
٦	١٤٠.٢٦	طريق الملك عبدالله عرض ٦٠	الجنوب
٦	١٤٠.٣١	شارع عرض ٤٠	الغرب

الرسوم المستحقة على الرخصة:
٨٩٨٦.٨٨
تم سدادها بموجب الإيصال رقم:
٦٥٣٢٩٢١٠٤
تاريخ سداد رسوم الرخصة:
١٤٣٣/١٢/٢٧

مدير المساحة والسجل العقاري:
الإسم: ناصر بن محمد الجميح
التوقيع: *
رئيس قسم الرخص:
الإسم: عبدالرحمن أحمد الفرحان
التوقيع: *

مدير إدارة التخطيط العمراني:
الإسم: إبراهيم بن علي الصبيح
التوقيع: *
وكيل رئيس البلدية للشؤون الفنية:
الإسم: م. متجدد بن سعد آل أمين
التوقيع: *

رئيس بلدية محافظة الخرج:
الإسم: م. رمضان بن إبراهيم الشريف
التوقيع: *

مراحل التطاق العمراني: داخل النطاق
المستحب الإيماني: الرخص الفنية
المستحبات والاشتراطات

٢م	١٦٢٣٦.٢	- مساحة الأرض
٢م	٠	- مساحة البناء بألوار
٢م	٩٠٩.٦٥	- مساحة البناء بالبور الارضي
٢م	١٧٠٠	- السوراني
٢م	٤٣٠.٤٥	- مساحة البناء بالدور المتكرر
دور	١	- عدد الادوار المتكررة
٢م	٠	- مساحة الملحق الارضي
٢م	٠	- مساحة الملحق العلوي
٢م	١٩	- عدد الوحدات
متر	٣	- ارتفاع الدور
متر	٦	- أقصى ارتفاع للبناء
متر	٠	- إجمالي طول السور
متر	٣	- أقل ارتفاع للسور
متر	٤	- أقصى ارتفاع للسور
٠	٠	- البروزات

مساحة البناء: ٩٥٢١.١
نسبة مساحة البناء للدور الارضي: ٥٦%

النوع: تجاري

تشطيب الواجهة اللون الأبيض أو مشتقاته
مستوي الشارع
ملاحظات

تتخذ أغلبية المياه والبصر قب الصبح حسب تعليمات وزارة المياه
خزان الصرف الصحي داخل السور

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

18- فريق العمل

بيانات فريق العمل			
المعتمد بالله الدرويش	فادي نعيم عميرة	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
١210001148	١220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
١210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
١210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

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 صحة مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

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 صحة مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧\٠٩\٢٤

٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

شهادة تسجيل شركة

شركة اولت وشريكه للتقييم العقاري

الاسم التجاري للشركة: تـضـامـية
نوعها: سعودي
مدة الشركة: ٠٢٠ سنة
المركز الرئيسي: الرياض طريق الملك عبدالله
ص ب: ٢٢٢٤٤ للرمز البريدي هاتف: ١١٥٨٥
فاكس: ٢٩٣٣٩٧٧
النشاط: مزاولة مهنة (التقييم العقاري) بالمملكة العربية السعودية بموجب شهادة مهنية رقم (٧٨٨\١٨\٣٢٣) بتاريخ ١٤٣٩\٠٣\٢٤ هـ

رأس المال :
المديرون :
1. ٢٠٠٠٠٠٠,٠٠ ريال سعودي
2.
3. عبدالملك ابراهيم الدرويش
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.

سلطات المدير/المديرون:
حسب ما نص عليه عقد الشركة
يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة:
وتنتهي صلاحية الشهادة في:
بأنه تم تسجيل الشركة المذكورة أعلاه بمدينة:
وزارة التجارة والاستثمار
الرياض
١٤٣٩\٠٣\٢٥
١٣٩٦٥٤٥٧
مدير السجل التجاري الشركات:
عبدالمحسن ابراهيم الحماد
التوقيع:
م/هـ/ ابراهيم بن محمد الحماد



Handwritten signature



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3ق/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



قيمة

(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	499918
منشأة التقييم	شركة اولت وشريكه للتقييم العقاري
العميل	صندوق مشاركة ريت
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 28 Feb, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مرتبطة عليه. وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

 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



We derive the Accurate Value in a changing market



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

2022-2-28 م



نسخة رقم 2

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
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-004-1	رقم الملف
2021/12/30 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2021/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/02/28 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
31	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
47,620,941 ريال سعودي	قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

عقار تجاري - تجزئة عبارة عن بلازا تضم سوبر ماركت بندة 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	الخدمات العامة
كهرباء				طبوغرافية الأرض
مستوية				خصائص العقار
يوجد مدخل ومخرج على عدد 1 طريق رئيسي - طريق العروبة ويقع بالقرب من تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي الأول				تصنيف الأرض
تجاري				نظام البناء
2.5 دور				نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
56%				رقم القطعة
لا يوجد رقم قطعة ضمن الصك				رقم المخطط
بدون رقم				مساحة الأرض - م ² حسب الصك
19,212.22 م ²				رقم الصك
410112062475				تاريخ الصك
1436-08-27 هجري				مساحات البناء - م ² حسب رخصة البناء
11,292 م ² + سور 148 م ²				رقم رخصة البناء
1436/13164				تاريخ الرخصة
1436/08/20 هجري				مكونات العقار
العقار عبارة عن مجمع تجاري يضم سوبر ماركت ومجموعة مطاعم ومقاهي ومحال تجارية				حدود العقار
طريق عرض 60 م بطول 188.44 م			شمال	
شارع عرض 60 م بطول 206.65 م			جنوب	
جار بطول 141.36 م			شرق	
شارع عرض 15 م بطول 70.5 م			غرب	
6.5 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 بالعقار لصالح صندوق مشاركة ريت (Leasehold Value)

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار العروبة سكوير - بنده (مدينة الرياض) - طريق العروبة 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 بالعقار (Leasehold Value) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين 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

47,620,941 سعودي

سبعة وأربعون مليون و ستمائة وعشرون ألف و تسعمائة وواحد وأربعون ريال سعودي

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

هوية مالك العقار حسب الصك	مؤسسة الملك خالد الخيرية
العميل	صندوق مشاركة ريت
الغرض من التقييم	تقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار حسب المدة الزمنية لسريان عقد التأجير لصالح صندوق مشاركة ريت
موضوع التقييم	تقييم المنفعة الخاصة لعقار تجاري مدر للدخل حيث أن صافي الدخل السنوي للعقار 5,732,284 ريال سعودي بتاريخ 2021/12/31
الاستنتاجات العامة بالنسبة للعقار	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)
عملة التقييم	ريال سعودي
طبيعة ومصدر المعلومات	شركة أولات 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 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 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

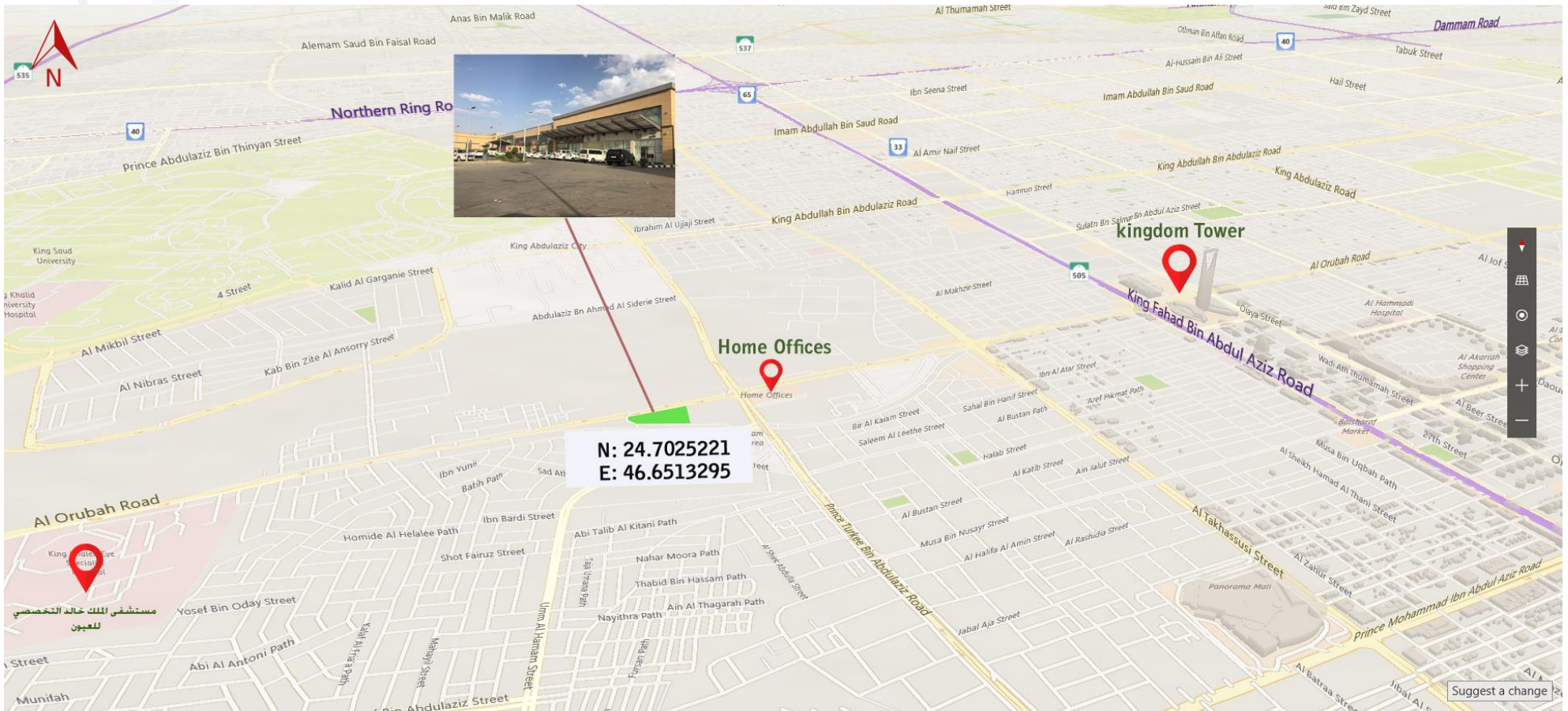
- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد قيمة المنفعة الخاصة بالعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدعم بنتائج التحليل المالي 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

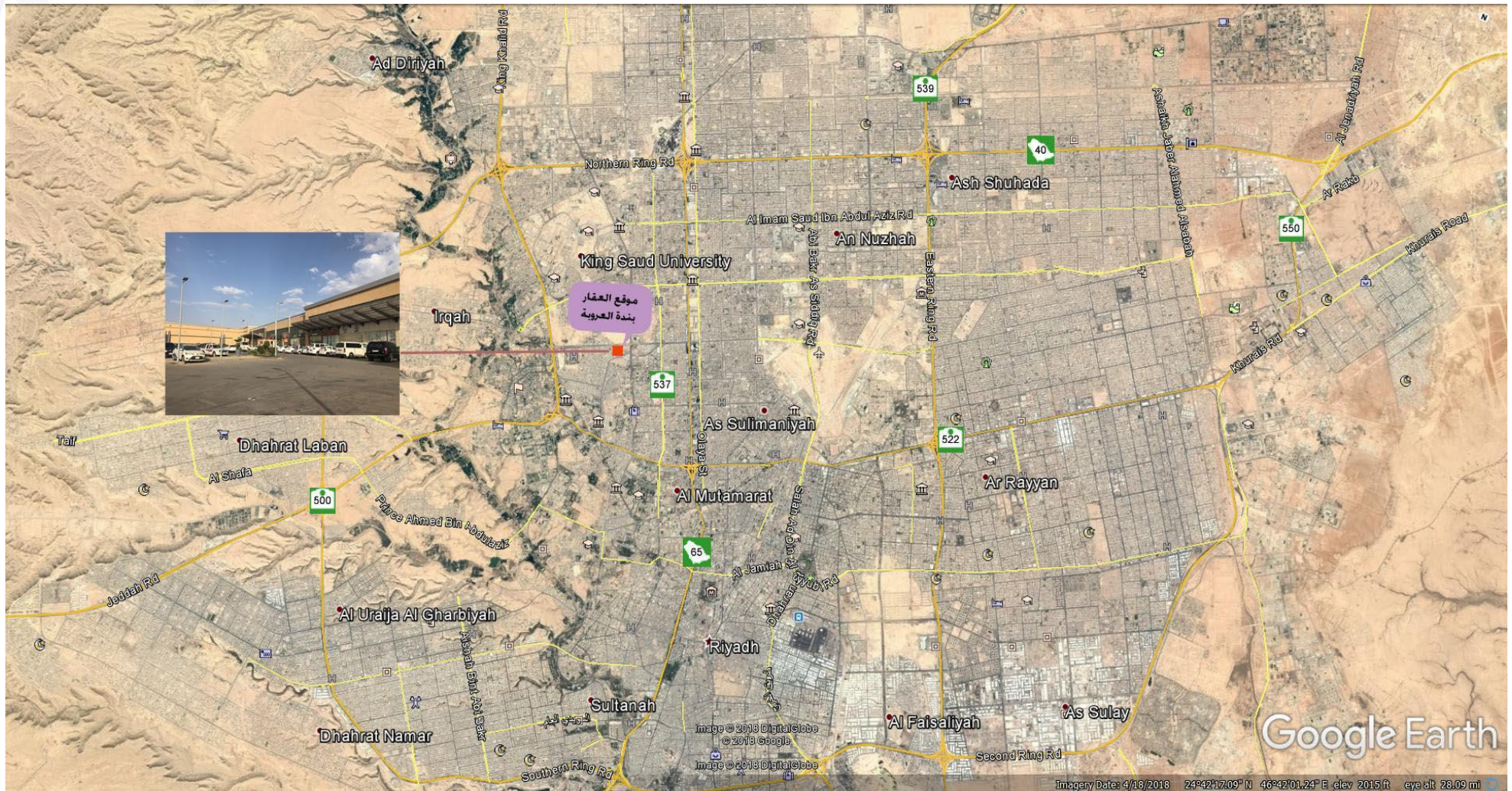
الإحداثيات الجغرافية:

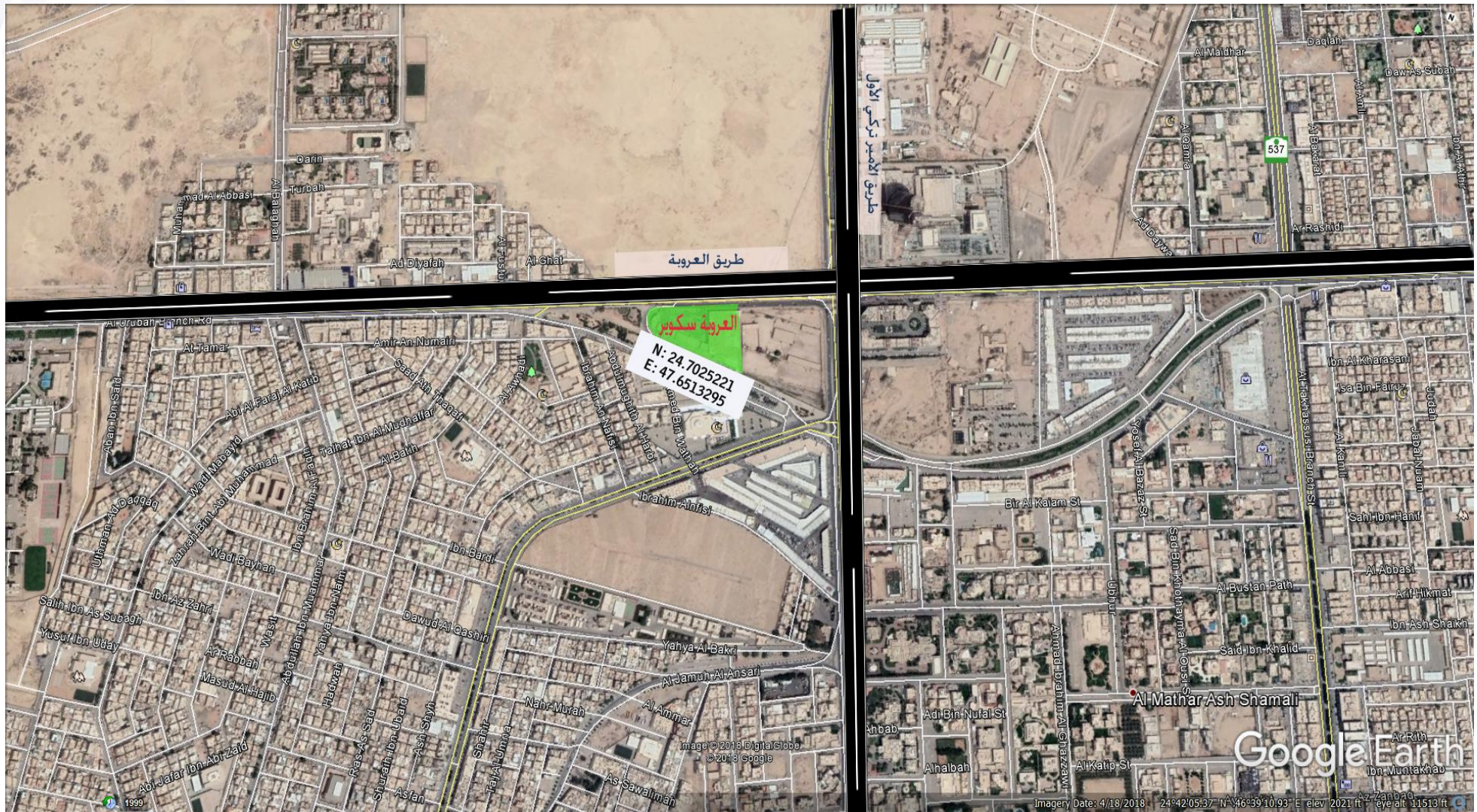
شمال: N:24.7025221

شرق: E:46.6513295



Aerial – الموقع الجغرافي –





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

Cash flow as per valuation date	31/12/2021						
Leasehold value - SAR	47,620,941						
Running Period	14 Years						
	1	2	3	11	12	13	14
Operation Year	2022	2023	2024	2032	2033	2034	2035
Operating Income							
Operating Income	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	2,866,142
Gross Income	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	2,866,142
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	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	2,866,142
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	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	2,866,142
Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0	1
Net Operating income Before DCF	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	2,866,142
Running Yield	12.04%	12.04%	12.04%	12.04%	12.04%	12.04%	107.00%

Discount rate	7.50%						
	0.93	0.87	0.80	0.45	0.42	0.39	0.36
DCF	5,332,357	4,960,332	4,614,263	2,587,227	2,406,723	2,238,812	1,041,308
Leasehold Value SAR	47,620,941						

15- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
47,620,941 سعودي
سبعة وأربعون مليون و ستمائة وعشرون ألف و تسعمائة وواحد وأربعون ريال سعودي

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار - هي 47,620,941 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 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.
- معاميل الخصم لعقارات المنفعة تكون أقل من معاميل السوق.

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معاميل 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%
45,239,894	47,620,941	50,001,988

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

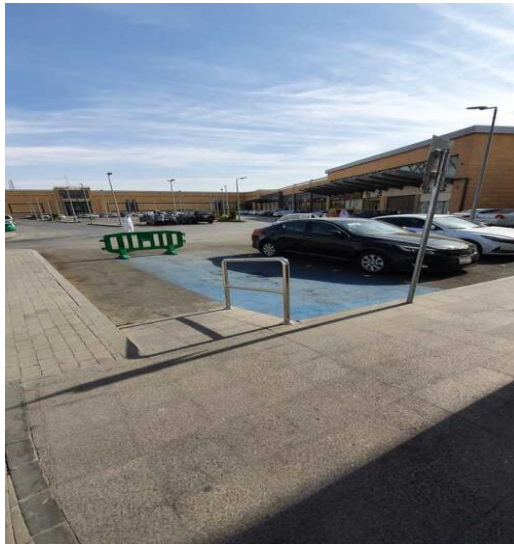
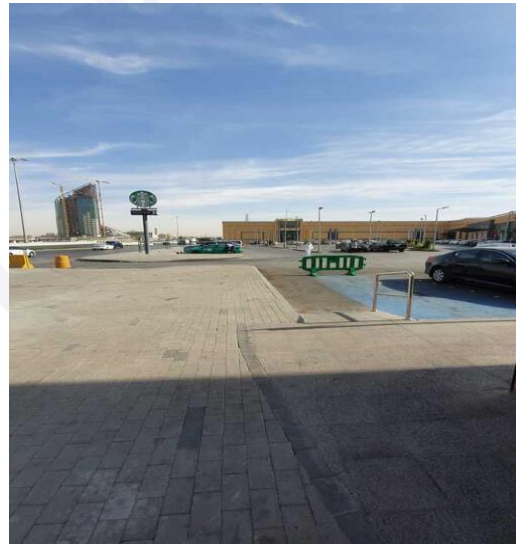
17- تحليل السوق العقاري في مدينة الرياض

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







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

الصك

بسم الله الرحمن الرحيم
الملك عبدالعزيز بن عبدالعزيز آل سعود
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٤١.١١٣.٢٤١٧٥
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 أم الحمام الغربي بمدينة الرياض .
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: طريق عرض ٦٠ م بطول: (١٨٨,٤٤) مائة وثمانية وثمانون متر و أربعة و أربعون سنتمتر
جنوباً: شارع عرض ٦٠ م بطول: (٢٠٦,٦٥) مئتين وستة 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 ١٥ م بطول: (٧٠,٥) منكمسر سبعون متر و خمسون سنتمتر
ومساحتها: (١٩,٢١٢,٢٢) تسعة عشر ألفاً و مئتين و إثني عشر متر مربعاً و إثنين 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 المصحي

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

رخصة البناء

رقم الرخصة : ١٤٣٦/١٢١٦٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٦-٠٨-٢٠
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩-٠٨-٢٠
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء



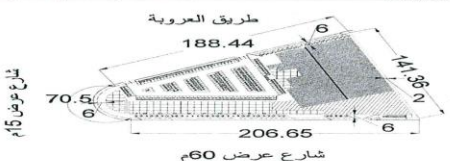
رخصة بناء معارض تجارية

إدارة منطقة الرياض
إدارة رخص البناء
نوع المعاملة : صادر
التاريخ : ١٤٣٨/١١/١٤
الحرققات : بدون
الرقيم الموحد : ٣٧٠٠٢٣٦٩٤٧
www.riyadh.gov.sa

اسم المالك : سمو الامير / فيصل بن خالد بن عبد العزيز			
رقم الاذن : ١١١٨٠٢٧١٤١			
رقم الصك : ٧/٤٤			
رقم الترخيص : ((بدون))			
الشوارع : حي ام الحمام الغربية			
مساحة الارض : ٢١٩٢١٢.٢٢ م			

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	طريق العروبة عرض ٦٠	١٨٨.٤٤	٦
شرق	جار	١٤١.٣٦	٢
جنوب	شارع عرض ٦٠	٢٠٦.٦٥	٦
غرب	شارع عرض ١٥	٧٠.٥	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ميزانين	.	٢١٠.٠٠	معارض
ارضي تجاري	١٩	١٠٨٤٧.٠٠	معارض
غرفة كهرباء	.	٢٣٥.٠٠	غرفة كهرباء
أسوار	١	١٤٨.٠٠	خدمات



ملاحظات:

١- الرخصة هيارة عن تصديق مخططات البناء ٢- نوع البناء: مساح - ٣- بموجب نظام رخصة البناء القومية للامانة - ٤- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٦/٣٣٦٨ بتاريخ ١٤٣٦/٠٨/١٦ هـ الصادر من بلدية المقدر الفرعية - ٥- تم اعداد التقرير المساحي استنادا على التقرير المساحي الصادر من قبل الامانة رقم ١٤٣٦/٠٤/٨٣٦٤ بتاريخ ١٤٣٦/٠٢/٠٤ هـ حسب ٦- منطقة التقييم والارتداد - ٧- م جرة الشارع الرئيسي يستخدم كخط تقاسم - ٨- بموجب خطاب مدير عام الدراسات والتصاميم رقم ٦٩٤٩ بتاريخ ١٤٣٦/١١/١٢ بخصوص: دراسة الحركة المرورية لموقع المشروع والمسالك بالمعاملة رقم ٢٠٠١٢٩٣٣ - ٨- بموجب عقد الاجارة المبرم بين كل من المالك مؤسسة الملك خالد الخيرية وبين المستاجر شركة بيوت الهدا للتطوير العقاري سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٠٩٨٧١ - ٩- يجب مراجعة الدفاع المدني ومطالعة مكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتصديق وقبل صرف شهادة البناء - ١٠- تم تعديل مخطط إشراف مع مكتب علم العمارة الهندسة وعليه يكون مسؤولاً عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه الاذن الامانة عليها حال حدوث أي مخالقات تحدث أثناء التنفيذ لاقتلام مسؤوليته - ١١- بموجب شهادة التنسيق من شركة الكهرباء رقم ١٥١٠٨٨٣٤٤ بتاريخ ٢٠١٥/٠٦/١٠ هـ - ١٢- مبلغ وضع مكابح الكهربية في الارتداد وتوضع فوق سطح المبنى - ١٣- لازم توفير مكتب لهيئة الامر بالمعروف والنهي عن المنكر حسب توجيه صاحب الشؤن المحلي أمير منطقة الرياض في ١٤٣٦/٠٨/٢٤ هـ حسب الموقع: الشمال: ٢٤٥٥٣٦٩٦ الشرق: ٢٢٣٣٥٤٥٢ - ١٤- يجب الالتزام بدور الميزانين حسب المجلس المفوض رقم ٢٢٣٣٤٤ بتاريخ ١٤٣٦/٠٨/٢٤ هـ - ١٥- يجب الالتزام بالارتفاع لكل قطعة حسب نظام البناء للمنطقة - ١٦- يجب ان يكون الجزء الواقع على الشارع التجاري الذي يرتاد يتوسط وحدة واحدة فقط - ١٨- يجب ان يكون البهو والفروج من جهة المواقف بالارتداد - ٢٠- ولا يسمح بالفتح جهة الشارع التجاري والماجا مع المواقف التجارية

المكتب المصمم : المنابر للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ٠/٣٤٢٧
رغم المشروع : ١١
ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٦٠٢٣٩٨٩٦٢
مناشيب الشوارع المحيطة : مستوي

سند الرسوم مبلغ وقدره : ٨٧٢٨
تاريخ : ١٤٣٦-٠٨-١٩ هـ

ملاحظات:

١- الرخصة هيارة عن تعديل مكونات البناء ٢- نوع البناء: مساح - ٣- بموجب نظام رخصة البناء القومية للامانة - ٤- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٦/٣٣٦٨ بتاريخ ١٤٣٦/٠٨/١٦ هـ الصادر من بلدية المقدر الفرعية - ٥- تم اعداد التقرير المساحي استنادا على التقرير المساحي الصادر من قبل الامانة رقم ١٤٣٦/٠٤/٨٣٦٤ بتاريخ ١٤٣٦/٠٢/٠٤ هـ حسب ٦- منطقة التقييم والارتداد - ٧- م جرة الشارع الرئيسي يستخدم كخط تقاسم - ٨- بموجب خطاب مدير عام الدراسات والتصاميم رقم ٦٩٤٩ بتاريخ ١٤٣٦/١١/١٢ بخصوص: دراسة الحركة المرورية لموقع المشروع والمسالك بالمعاملة رقم ٢٠٠١٢٩٣٣ - ٨- بموجب عقد الاجارة المبرم بين كل من المالك مؤسسة الملك خالد الخيرية وبين المستاجر شركة بيوت الهدا للتطوير العقاري سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٠٩٨٧١ - ٩- يجب مراجعة الدفاع المدني ومطالعة مكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتصديق وقبل صرف شهادة البناء - ١٠- تم تعديل مخطط إشراف مع مكتب علم العمارة الهندسة وعليه يكون مسؤولاً عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه الاذن الامانة عليها حال حدوث أي مخالقات تحدث أثناء التنفيذ لاقتلام مسؤوليته - ١١- بموجب شهادة التنسيق من شركة الكهرباء رقم ١٥١٠٨٨٣٤٤ بتاريخ ٢٠١٥/٠٦/١٠ هـ - ١٢- مبلغ وضع مكابح الكهربية في الارتداد وتوضع فوق سطح المبنى - ١٣- لازم توفير مكتب لهيئة الامر بالمعروف والنهي عن المنكر حسب توجيه صاحب الشؤن المحلي أمير منطقة الرياض في ١٤٣٦/٠٨/٢٤ هـ حسب الموقع: الشمال: ٢٤٥٥٣٦٩٦ الشرق: ٢٢٣٣٥٤٥٢ - ١٤- يجب الالتزام بدور الميزانين حسب المجلس المفوض رقم ٢٢٣٣٤٤ بتاريخ ١٤٣٦/٠٨/٢٤ هـ - ١٥- يجب الالتزام بالارتفاع لكل قطعة حسب نظام البناء للمنطقة - ١٦- يجب ان يكون الجزء الواقع على الشارع التجاري الذي يرتاد يتوسط وحدة واحدة فقط - ١٨- يجب ان يكون البهو والفروج من جهة المواقف بالارتداد - ٢٠- ولا يسمح بالفتح جهة الشارع التجاري والماجا مع المواقف التجارية

مدير عام مكتب التخطيط
م/ علي بن سعد الذوي

مكتب ادارة الرخص
م/ مسفر سعود ال خوصكان

رئيس قسم التخطيط
م/ مسفر سعود ال خوصكان

يجب الالتزام بالارتفاع والمسروقات الموضحة خلف الرخصة

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 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



 تتخذ من احدى مراكز الهيئة
 والمزيد من التفاصيل


 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation



مقيم معتمد

عبدالمالك ابراهيم الدرويش
ABDUMALIK 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



 تتخذ من احدى مراكز الهيئة
 والمزيد من التفاصيل



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧\٠٩\٢٤
٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

شهادة تسجيل شركة

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

الاسم التجاري للشركة:

تقييمية

سعودية

نوعها:

جنسيتها

مدة الشركة: ٠٢٠ سنة تبدأ من: ١٤٣٩\٠٣\٢٥ وتنتهي في: ١٤٥٩\٠٣\٢٥

المركز الرئيسي: الرياض طريق الملك عبدالله

ص ب: ٢٢٤٤ للرمز البريدي: هاتف: ١١٥٨٥ فاكس: ٢٩٣٣٩٧٧

النشاط:

مزاولة مهنة (التقييم العقاري) بالمملكة العربية السعودية بموجب شهادة مهنية رقم (٧٨٨\١٨\٣٢٣) بتاريخ ١٤٣٩\٠٣\٢٤ هـ

رأس المال:

٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي

المديرون:

عبد الملك ابراهيم الدرويش

2

4

6

8

10

12

سلطات المدير/المديرون:

حسب ما نص عليه عقد الشركة

يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة: بأنه تم تسجيل الشركة المذكورة أعلاه بمدينة:

الرياض

١٤٣٩\٠٣\٢٥

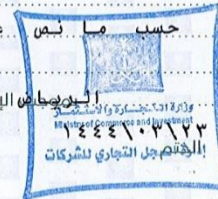
١٣٩٦٥٤٥٧

مدير السجل التجاري الشركات:

عبد المحسن ابراهيم الحماد

التوقيع:

٢٩٢٢٢٥





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



قيمة

(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	499829
منشأة التقييم	شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
العميل	صندوق مشاركة ريت
الغرض من التقييم	تقدير القيمة الإيجارية
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 28 Feb, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مشتركة عليه. وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

 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



We derive the Accurate Value in a changing market



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

2022-02-28 م



نسخة رقم 2

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 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
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 الفتوغرافية	18
24	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
26	..... فريق العمل	20

1- الملخص التنفيذي Executive summary

MUS-OPM-PAN-004-1	رقم الملف
2021/12/27 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2021/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/02/28 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
31	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
Corporate تقييم شركات	الإدارة
ياسر علي	المقيم الميداني
1220000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية DCF	نظرية التقييم المطبقة
61,203,436 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				طبوغرافية 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 الصك
3/14				رقم الصك حسب رخصة البناء لعدم وضوح الرقم في الصك
1414-02-05 هجري				تاريخ الصك
15,696.71 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 سوبر 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		
8 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 والتأمين 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 حيث تنتهي بتاريخ 2034/12/31 م

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value

61,203,436 ريال سعودي

واحد وستون مليون ومئتان وثلاثة آلاف وأربعمائة وستة وثلاثون ريال سعودي

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

شركة الخيني العالمية المحدودة	هوية مالك العقار حسب الصك
صندوق مشاركة ريت	العميل
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 9,701,031 ريال سعودي 31/12/2021	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة 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 (بنده - 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.

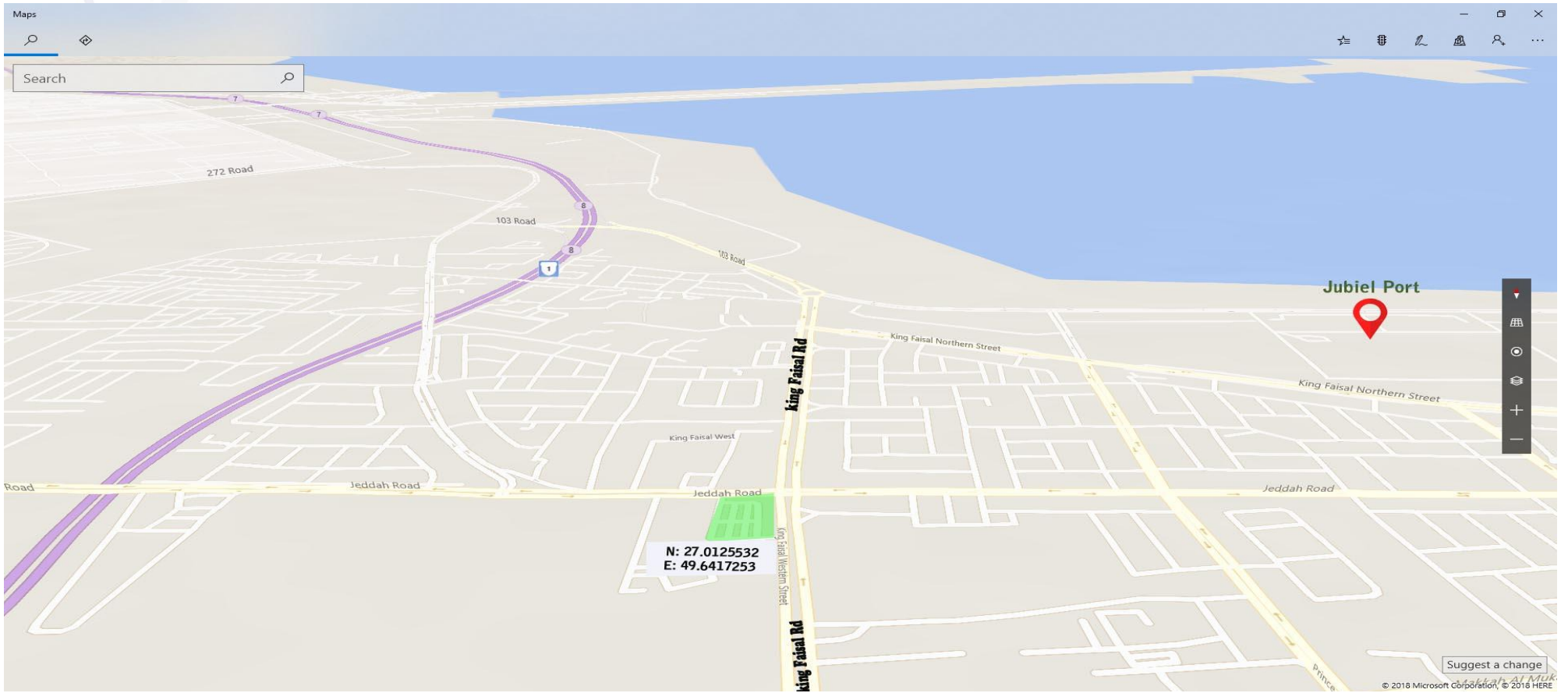
13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد قيمة المنفعة الخاصة بالعقار باعتبار العقار خارج سوق 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 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:

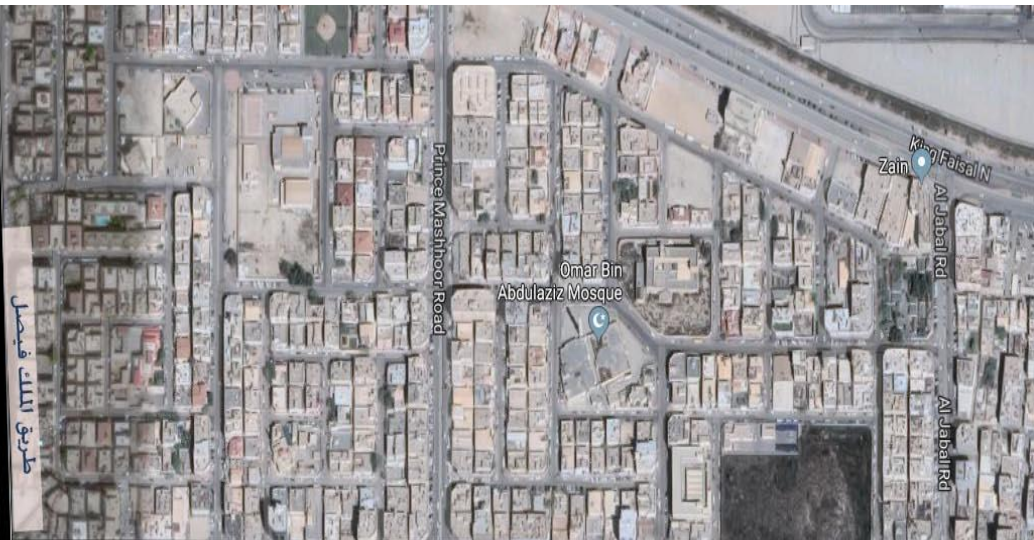
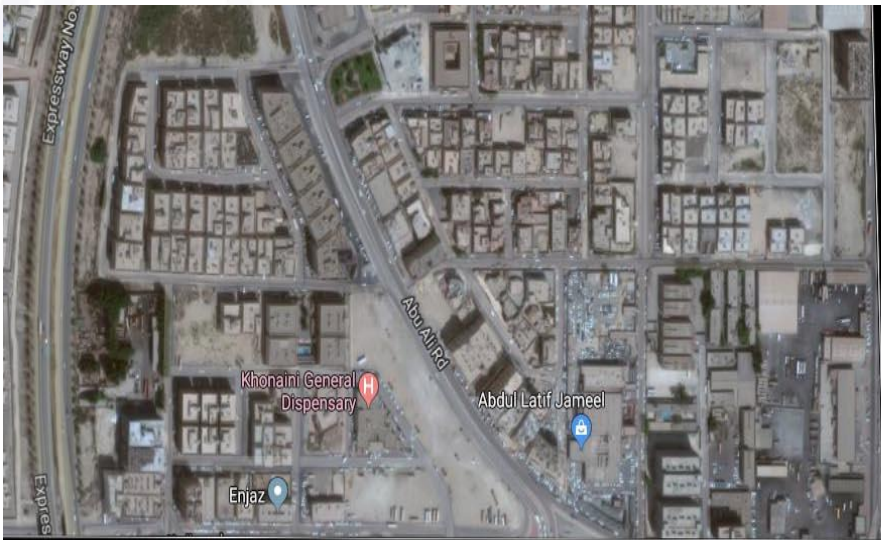
شمال: N:27.0125532

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	31-Dec-21						
Leasehold value - SAR	61,203,436						
Running Period	13 Years						
	1	2	3	4	11	12	13
Operation Year	2022	2023	2024	2025	2032	2033	2034
Operating Income							
Operating Income	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	4,850,516
Gross Rent	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	4,850,516
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	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	4,850,516
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	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	4,850,516
Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0	0
Net Operating income Before DCF	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	4,850,516

Discount rate	12.00%						
	0.89	0.80	0.71	0.64	0.29	0.26	0.23
DCF	8,661,635	7,733,603	6,905,002	6,165,181	2,788,815	2,490,013	1,111,613
Leasehold Value SAR	61,203,436						

15- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value	
	61,203,436 ريال سعودي
	واحد وستون مليون ومئتان وثلاثة آلاف وأربعمائة وستة وثلاثون ريال سعودي

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار - هي 61,203,436 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 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 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.
- معامل الخصم لعقارات المنفعة تكون أقل من معامل السوق.

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%+
58,143,264	61,203,436	64,263,608

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 فيصل	على مدار الساعة			
طريق جدة	على مدار الساعة			

حركة الدخول والخروج

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

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 الفتوغرافية (منظور خارجي فقط لطبيعة العقار - مجمع تجاري)

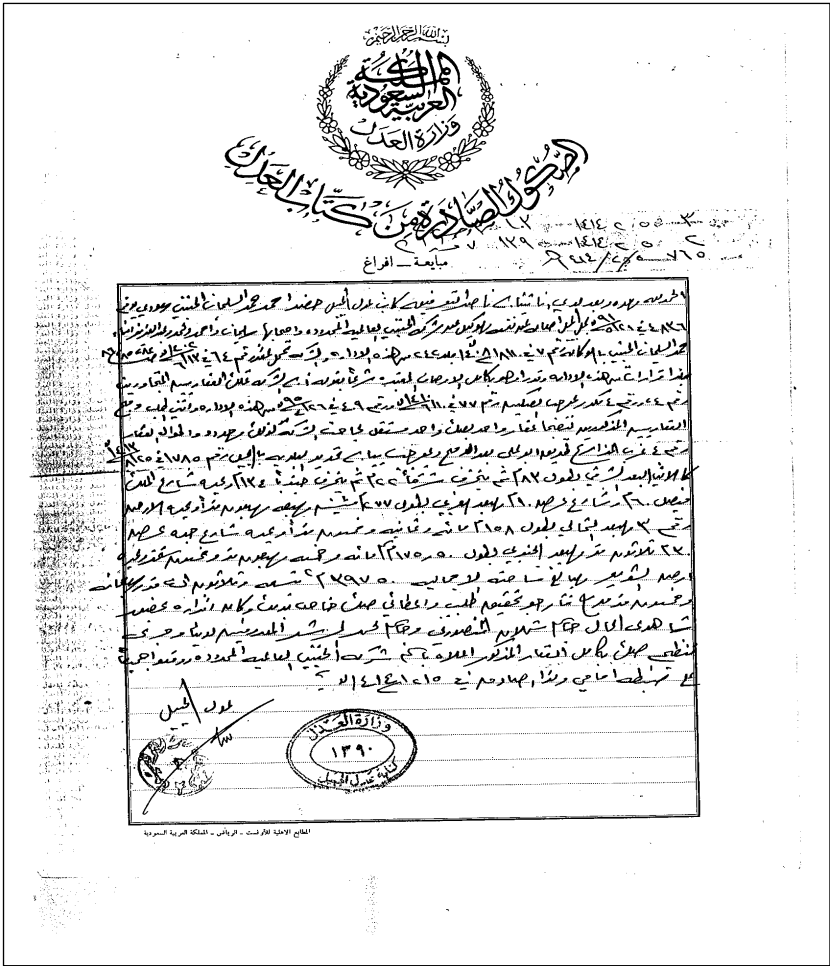
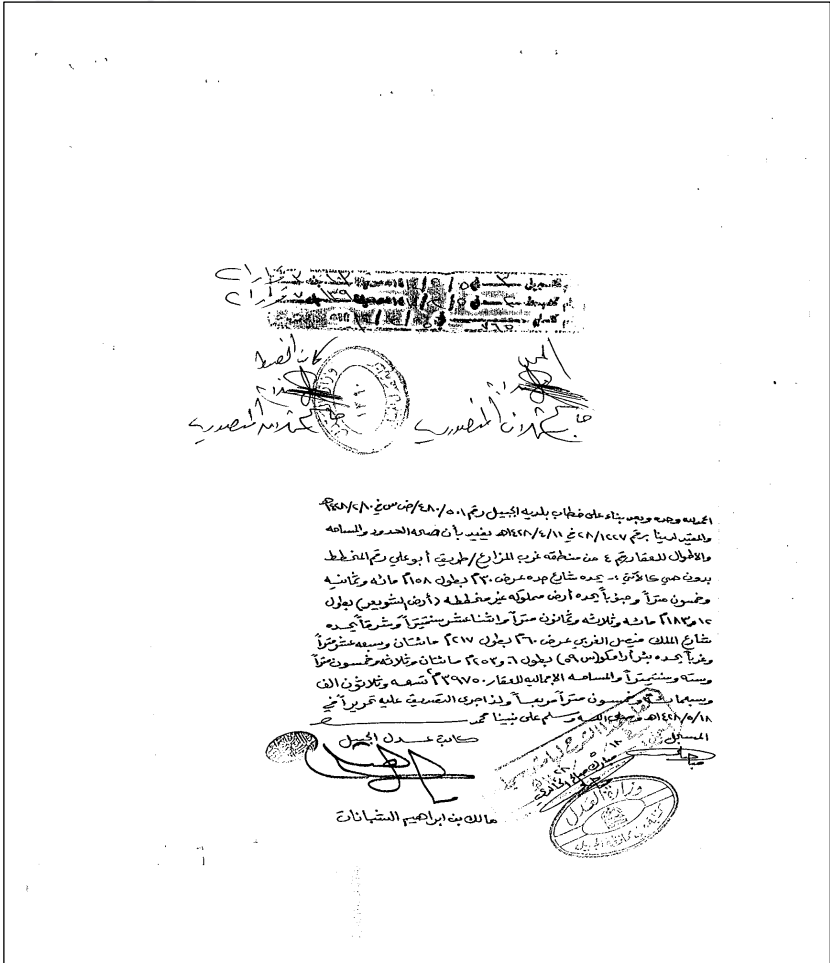






19- البيانات المستلمة من قبل طالب مشاركة المالية (الصك + رخصة البناء)

الصك



رخصة البناء

إدارة الشؤون الفنية

قسم ضبط التنمية

رخص البناء



المملكة العربية السعودية

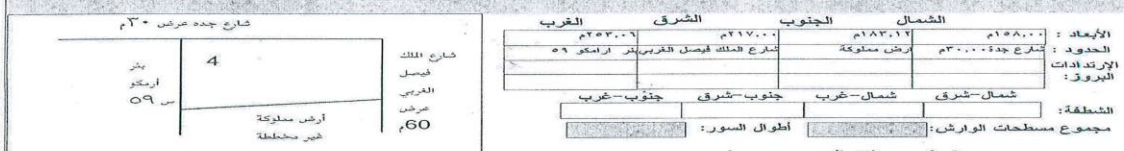
وزارة الشؤون البلدية والقروية

أمانة المنطقة الشرقية

بلدية محافظة الجبيل

رقم الترخيص : ١٠٨٠٢	التاريخ : ١٤٣٤-٠٥-١٢	صلاحياتها : ٣ سنوات	رقم الأرض : ٤	مساحة الأرض : ٣٩٧٥٠	من المخطط المعتمد : ١٤/٣	عقد/صك : ١٤٣٤-٠٢-٠٥	بتاريخ : ١٤٣٤-٠٢-٠٥
رخصة بناء			شركة الموحدة للتطوير العقاري				
المالك/شركة الخنثي العالمية المحدودة			صدرها : الدمام				
سجل مدني : ٢٠٥٥٠٠٠٢٠٤			رقم الأرض : ٤				
الموقع : خارج المخطط/			رقم الأرض : ٤				
بلك رقم :			مساحة الأرض : ٣٩٧٥٠				
عقد/صك : ١٤/٣			من المخطط المعتمد : ١٤/٣				
بتاريخ : ١٤٣٤-٠٢-٠٥			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 ١١-٠٥-١٤٣٤هـ



الوصف	المساحة	عدد
دور أول تجاري	٢٥٢٣.٢٢	٠
دور أرضي تجاري	١٣١٠٣.٤٩	٢١
مجموع المسطحات	١٥٦٢٦.٧١	

أعدت الرسومات بمعرفة مكتب القطري للاستشارات الهندسية
 سدد الرسوم المقررة وقدرها (١٢٥١٩) ريال فقط
 بموجب الايصال رقم (٤٦/١٦٥٢٣٤٦) في ١٢-٠٥-١٤٣٤ هـ

برأي عدم وضع فتحات التكيف في الواجهة الرئيسية للمبنى
 تمت مراجعة الرسومات والمواصفة عليها على أن يلتزم المالك بتنفيذ كامل أنظمة البلدية وأن يرجع إليها عند ضرورة التعديل مهما كان وعليه أعلى الترخيص
 أجريت دراسة التربة بمعرفة

رئيس بلدية محافظة الجبيل : رئيس قسم رخص البناء : مدير إدارة ضبط التنمية : مهندس/عباس بن محمد الزاير / المهندس/نايف بن فيصل الفويش / ناصر عبدالله الطويل / م / سلامة بن هارب الرشيد

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

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

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: 16/07/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27

تتخذ من أخيه مواولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل

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

تتخذ من أخيه مواولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧\٠٩\٢٤
٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

شهادة تسجيل شركة

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

الاسم التجاري للشركة:

تقييمية

سعودية

نوعها:

جنسيتها

مدة الشركة: ٠٢٠ سنة تبدأ من: ١٤٣٩\٠٣\٢٥ وتنتهي في: ١٤٥٩\٠٣\٢٥

المركز الرئيسي: الرياض طريق الملك عبدالله

ص ب: ٢٢٤٤ للرمز البريدي: هاتف: ١١٥٨٥ فاكس: ٢٩٣٣٩٧٧

النشاط:

مزاولة مهنة (التقييم العقاري) بالمملكة العربية السعودية بموجب شهادة مهنية رقم (٧٨٨\١١٨\٣٢٣) بتاريخ ١٤٣٩\٠٣\٢٤ هـ

رأس المال:

٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي

المديرون:

عبد الملك ابراهيم الدرويش

2

4

6

8

10

12

سلطات المدير/المديرون:

حسب ما نص عليه عقد الشركة

يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة: بأنه تم تسجيل الشركة المذكورة أعلاه بمدينة:

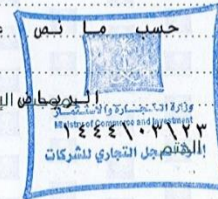
الرياض

تاريخ: ١٤٣٩\٠٣\٢٥ مدير السجل التجاري الشركات: ١٣٩٦٥٤٥٧

التوقيع:

عبدالمحسن ابراهيم الحماد

عبدالمحسن ابراهيم بن محمد الحماد
٢٩٢٢٢٥



٢



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



قيمة

(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	500501
منشأة التقييم	شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
العميل	صندوق مشاركة ريت
الغرض من التقييم	تقدير القيمة التجارية
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Tue 01 Mar, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مترتبة عليهم. وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

 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



We derive the Accurate Value in a changing market



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

2022-02-28 م



نسخة رقم 2

نستنبط القيمة الدفء 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
23	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
26	..... فريق العمل	20

MUS-OPM-Danube – 004-1	رقم الملف
2021/12/27 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2021/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/02/28 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
31	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
19,572,165 ريال سعودي	قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

1- الملخص التنفيذي Executive summary

عقار تجاري - تجزئة - عبارة عن بلازا تضم سوپر 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
930101003932-530101003931-330105002281-430101003930-2301020003013				رقم الصك عدد 5
1427-11-6/5 هجري				تاريخ الصك 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 سوپر ماركت ومجموعة مطاعم ومقاهي ومحال تجارية				مكونات العقار
حسب الصك		شمال		حدود العقار
حسب الصك		جنوب		
حسب الصك		شرق		
حسب الصك		غرب		
7 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: التقييم على خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية لأغراض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار حسب صافي الدخل الخاص والمدة الزمنية المتبقية لسريان عقود الإيجار حيث

تنتهي بتاريخ 2033/11/30

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value

19,572,165 ريال سعودي

تسعة عشر مليون وخمسمائة وإثنان وسبعون ألف ومائة وخمسة وستون ريال سعودي

3- تسوية شروط التعاقد مع العميل: مشاركة المالية

هوية مالك العقار حسب المك	بدر بن ناصر العتيق
العميل	صندوق مشاركة ريت
الغرض من التقييم	تقدير قيمة المنفعة الخاصة للعقار حسب المدة الزمنية لسريان عقد التأجير لصالح صندوق مشاركة ريت
موضوع التقييم	تقييم المنفعة الخاصة لعقار تجاري مدر للدخل حيث أن صافي الدخل السنوي 3,028,794 ريال سعودي في تاريخ 31/12/2021
عملة التقييم	ريال سعودي
الاستنتاجات العامة بالنسبة للعقار	لتفادي وجود أي 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 - كازاباستا – باسكن روبن – وغيرهم من الأسماء التجارية ذات السمعة الحسنة)
طبيعة ومصدر المعلومات	السوق العقاري - شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري - قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات السوق والمسح الميداني

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

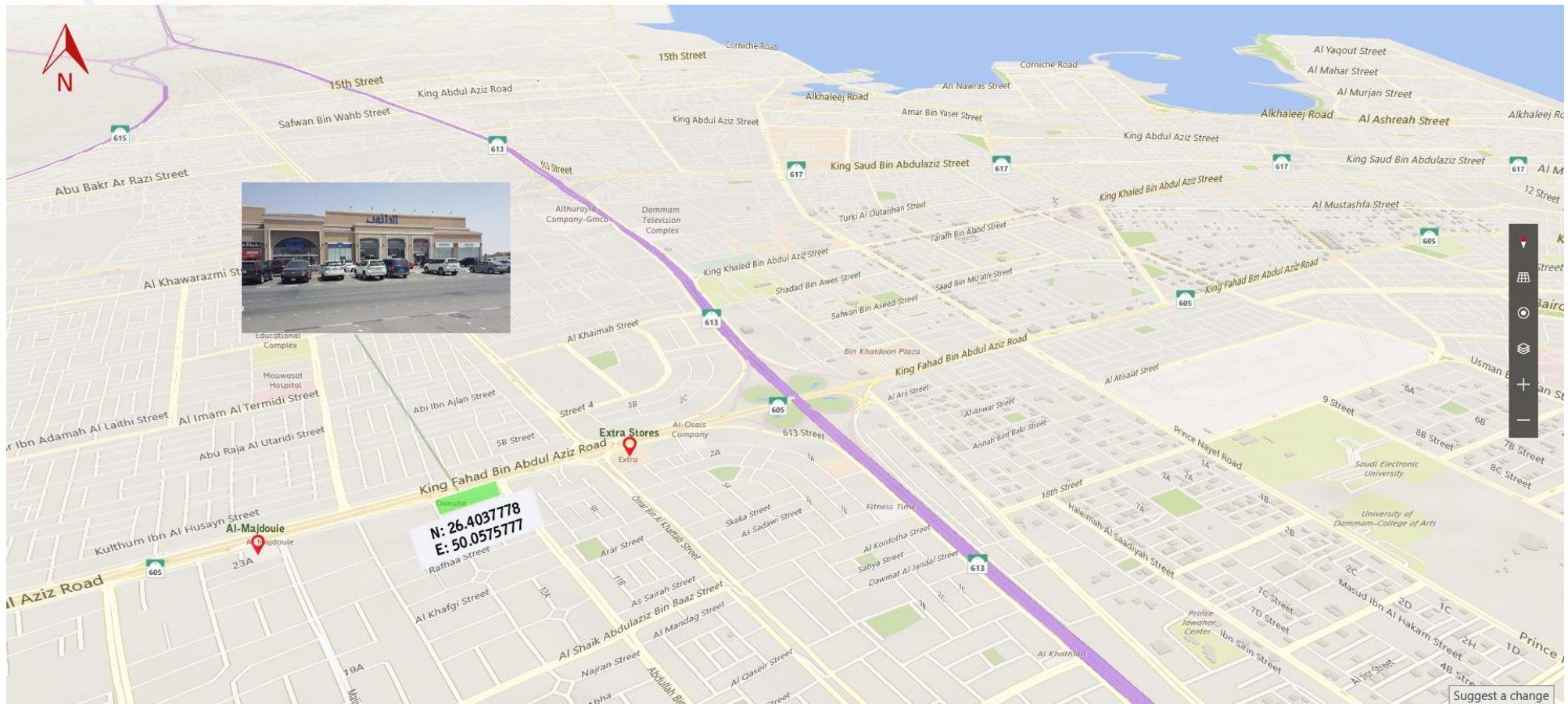
- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد قيمة المنفعة الخاصة بالعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدعم بنتائج التحليل 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 الفرض العام للتقييم

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

الإحداثيات الجغرافية:

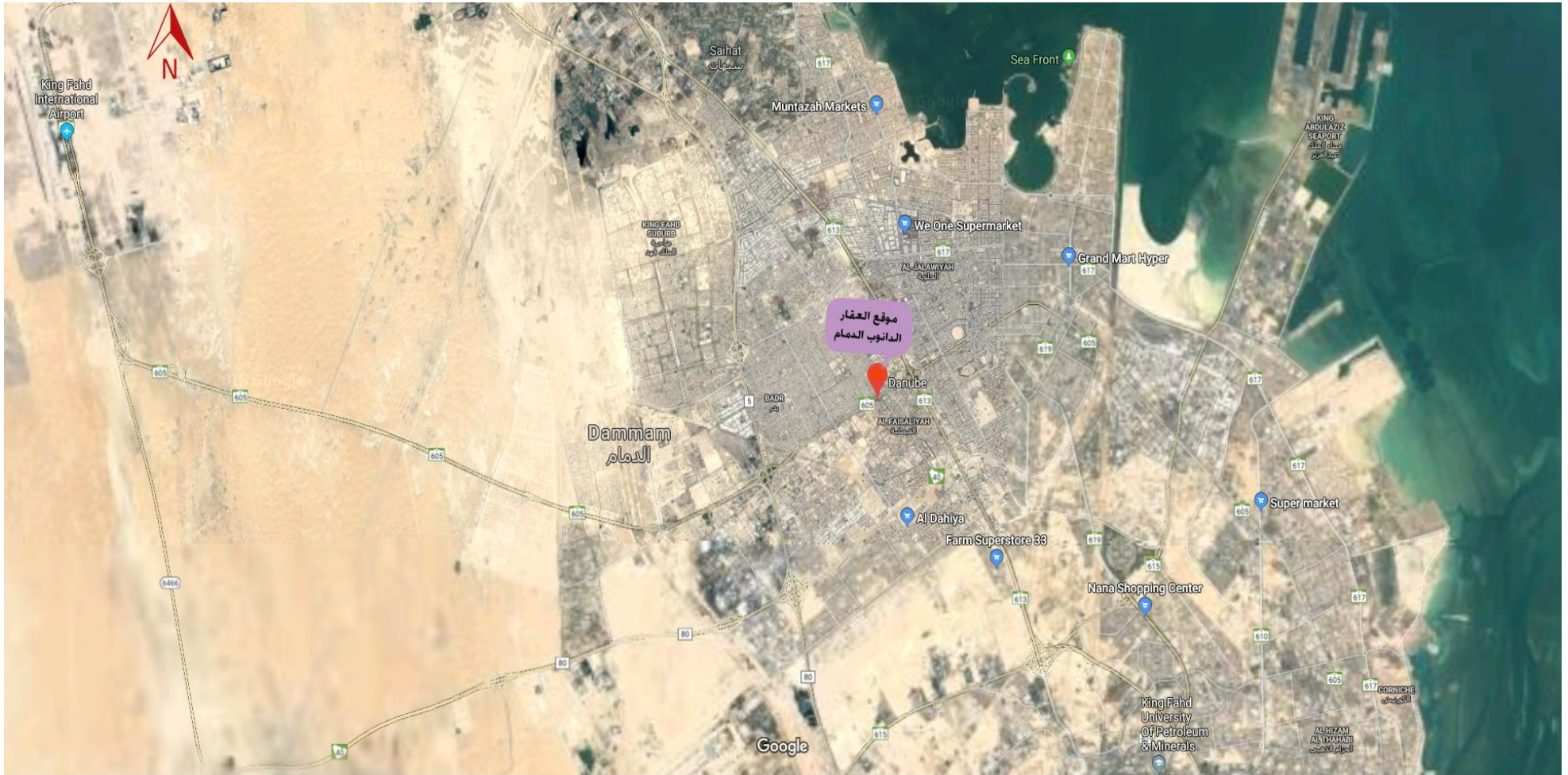
شمال: N:26.403778

شرق: E:50.0575777

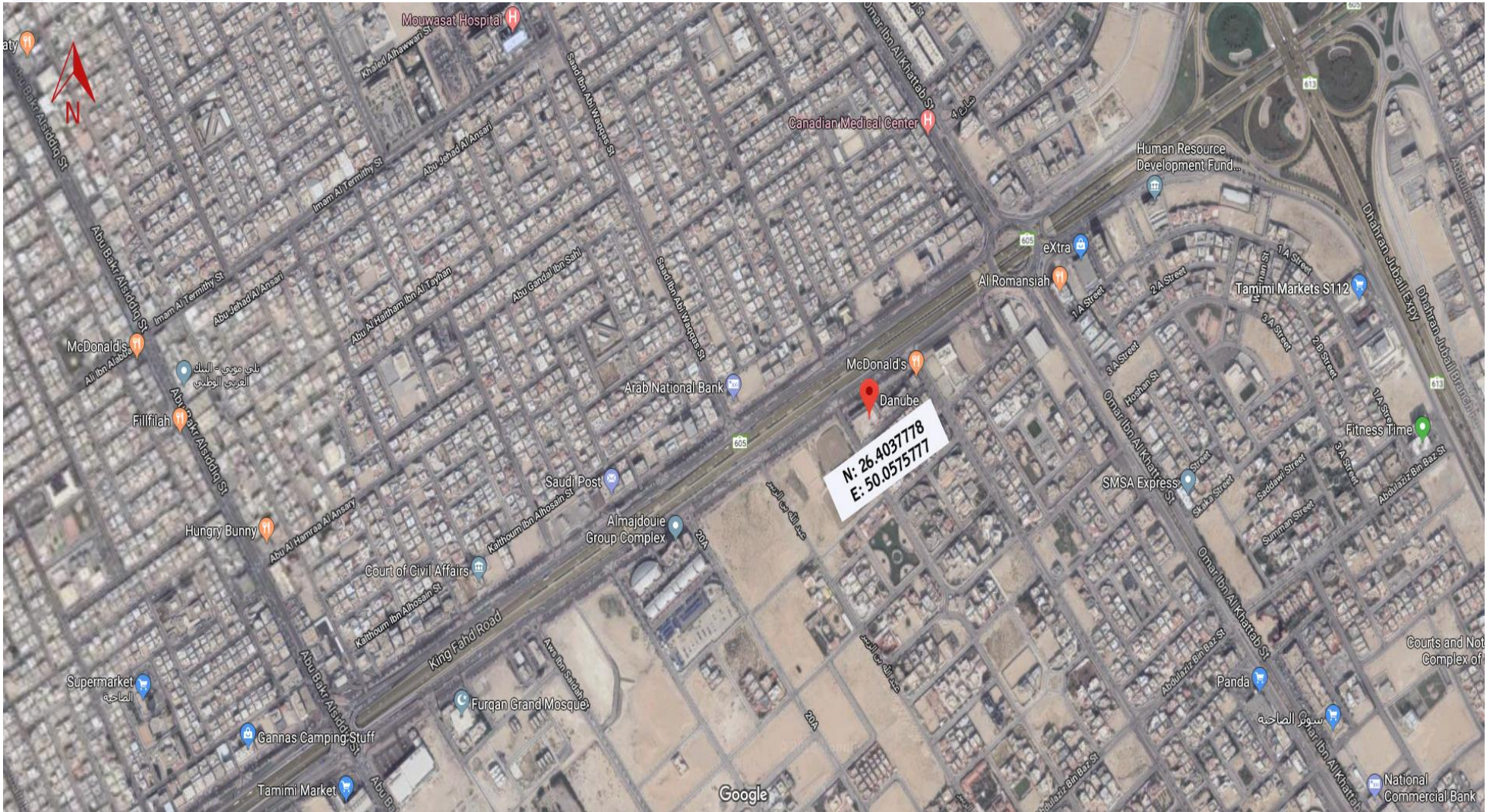


الموقع الجغرافي – Aerial

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	31/12/2021				
Leasehold value - SAR	19,572,165				
Running Period	12 Years				
	1	2	3	11	12
Operation Year	2022	2023	2024	2032	2033
Operating Income					
Operating Income	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794
Gross Rent	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794
Risk					
Rental Risk	0	0	0	0	0
Rental Risk %	0%	0%	0%	0%	0%
Redates / extra charges	0	0	0	0	0
Net Rent	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794
Operating Cost Expenditure OPEX	0	0	0	0	0
Growth					
Maintenance	0	0	0	0	0
Leasehold fee	0	0	0	0	0
Tenant improvements	0	0	0	0	0
Total Operating Costs	0	0	0	0	0
Net Operating income	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794
Capital Expenditure	0	0	0	0	0
Net Operating income Before DCF	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794
Exit cap rate	8.5%				
Discount rate	11.10%				
DCF	0.90	0.81	0.73	0.31	0.28
	2,726,226	2,453,884	2,208,748	951,664	856,595
Leasehold Value SAR	19,572,165				

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
19,572,165 ريال سعودي
تسعة عشر مليون وخمسمائة وإثنان وسبعون ألف ومائة وخمسة وستون ريال سعودي

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار - هي 19,572,165 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 والإطلاة 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%+
18,593,557	19,572,165	20,550,773

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 الأنشط 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 الفندقى من القطاعات الفاعلة حيث يتواجد العديد من الفنادق

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





الصك رقم 4

الصك رقم 3

الرقم: ٢٢٨١-١٠٠-٢٢٠١٠
التاريخ: ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

وزارة العدل
كتابته العدل الأولى بالدمام

صكك

المسند رقم ٢٢٨١-١٠٠-٢٢٠١٠ الصادر على من ٢٠١٠/١١/١١ هـ وبموجب
قانون رقم ٢٢٨١-١٠٠-٢٢٠١٠ من المخطط رقم ١١١ شمال / ١ الواقعة في حي التيمم بمدينة الدمام -
وحدودها وأشغالها كالتالي:
شمالاً: ملاقات سيارات بارتفاع عرض ١٠٠ متر
جنوباً: شارع عرض ١٦ متر
شرقاً: شعبة رقم ٣
غرباً: شعبة رقم ٤
ومساحتها: (٢٢٨١,١٠٠) مترمربع وتضم ١١٠ وحدة سكنية عرضها ١٠ متر وعمقها ١١ متر
والمساحة هي المرفوعة على المساحة من هذه الأمانة برقم ٢٢٨١-١٠٠-٢٢٠١٠ في ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
قد انتهت مخطتها في تاريخ من تاريخ من هذا التاريخ بموجب سجل من رقم ٢٢٨١-١٠٠-٢٢٠١٠ في ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
وبموجب جري التصديق لترقيم في ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لا تضاداً - وذلك على سبيل مصادق وأنه وصحبه رسمه.

الحقير الرسمي
وزارة العدل
كتابته العدل الأولى بالدمام

مستشار العدل
سعد بن محمد الرحمن الصقر

الرقم: ٢٢٨١-١٠٠-٢٢٠١٠
التاريخ: ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ

وزارة العدل
كتابته العدل الأولى بالدمام

صكك

المسند رقم ٢٢٨١-١٠٠-٢٢٠١٠ الصادر على من ٢٠١٠/١١/١١ هـ وبموجب
قانون رقم ٢٢٨١-١٠٠-٢٢٠١٠ من المخطط رقم ١١١ شمال / ١ الواقعة في حي التيمم بمدينة الدمام -
وحدودها وأشغالها كالتالي:
شمالاً: ملاقات سيارات بارتفاع شارع عرض ١٠٠ متر
جنوباً: شارع عرض ١٦ متر
شرقاً: شعبة رقم ٢
غرباً: شعبة رقم ١
ومساحتها: (٢٢٨١,١٠٠) مترمربع وتضم ١١٠ وحدة سكنية عرضها ١٠ متر وعمقها ١١ متر
والمساحة هي المرفوعة على المساحة من هذه الأمانة برقم ٢٢٨١-١٠٠-٢٢٠١٠ في ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
قد انتهت مخطتها في تاريخ من تاريخ من هذا التاريخ بموجب سجل من رقم ٢٢٨١-١٠٠-٢٢٠١٠ في ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ
وبموجب جري التصديق لترقيم في ١١ / ١١ / ١٤٢٧ هـ لا تضاداً - وذلك على سبيل مصادق وأنه وصحبه رسمه.

الحقير الرسمي
وزارة العدل
كتابته العدل الأولى بالدمام

مستشار العدل
عبد المجيد بن عبد الرحمن اليحيى

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 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 صحة مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

المعتمّم بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAIS

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506711 رقم الهوية: 1108506711
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27

للتأكد من صحة مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل





وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤
٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

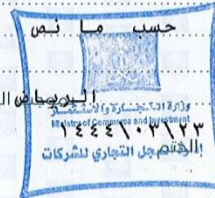
شهادة تسجيل شركة

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

الاسم التجاري للشركة:
نوعها:
مدة الشركة: ٠٢٠ سنة
المركز الرئيسي: الرياض طريق الملك عبدالله
ص ب: ٢٢٤٤ للرمز البريدي: هاتف: ١١٥٨٥
فاكس: ٢٩٣٣٩٧٧
النشاط: مزاولة مهنة (التقييم العقاري) بالمملكة العربية السعودية بموجب شهادة مهنية رقم (٧٨٨١١٨١٣٢٣) بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/٢٤ هـ

رأس المال :
المديرون : 1. ٢٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي
2.
3. عبدالملك ابراهيم الدرويش
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
سلطات المدير/المديرون: 12.

حسب ما نص
بشهاد مكتب السجل التجاري بمدينة:
وتنتهي صلاحية الشهادة في: الرياض الإيضاح الإيضاح رقم:
بأنه تم تسجيل الشركة المذكورة أعلاه بمدينة:
الرياض وتاريخ: ١٤٣٩/٠٣/٢٥
مدير السجل التجاري الشركات: ١٣٩٦٥٤٥٧
عبدالمحسن ابراهيم الحماد
التوقيع: مهنة/ابراهيم بن محمد الحسين





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000397 تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالملك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



قيمة

(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	500534
منشأة التقييم	شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
العميل	صندوق مشاركة ريت
الغرض من التقييم	تقدير القيمة الإيجارية
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Tue 01 Mar, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مرتبطة عليه. وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

 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



We derive the Accurate Value in a changing market



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

(فندق جاردينيو) مدينة الرياض

حي العليا طريق التخصصي

في 28-02-2022 م

مقدم إلى

شركة مشاركة المالية



نسخة رقم 2

نستنبط القيمة اللاحق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري 2021

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

بدون موافقة خطية من شركة أولات وشريكه 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 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، 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

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
9	..... الافتراضات والشروط العامة	3
9	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
10	..... أساس ومعيار القيمة	5
10	..... الإطار العام للتقرير	6
11	..... مصدر المعلومات	7
11	..... الغرض العام للتقييم	8
11	..... ملخص تقرير التقييم	9
12	..... الوصف القانوني للبيانات	10
12	..... حقوق الغير في العقار	11
13	..... تقرير التقييم من حيث الاساس و المحتويات	12
14	..... الموقع الجغرافي + الاحداثيات	13
21	..... تحليل اعمال التقييم	14
31	..... القيمة السوقية للعقار	15
37	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
38	..... نقاط الضعف والقوة والفرص والتهديدات للعقار SWOT	17
39	..... الصور الفوتوغرافية	18
44	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	19
45	..... فريق العمل	20

الملخص التنفيذي.

MC-OPM-22-02-28	رقم الملف
2021/12/27	تاريخ الوقوف على العقار
2021/12/31	تاريخ التقييم
2022/02/28	تاريخ التقرير
تقرير مفصل	نوع التقرير
50	عدد الصفحات
شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
17/05/1437 هجري	تاريخ الترخيص
العقار	الفرع
62244 الرياض 11585	ص.ب
+966 566644353	هاتف
المملكة العربية السعودية	البلد
الرياض	المدينة
صلاح الدين	الحي
عبد الملك إبراهيم الدرويش	دليل التواصل
+966 509999509	رقم الهاتف
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
فادي نعيم	المقيم الميداني
1220000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
13-04-1442 هـ	تاريخ الصلاحية
تقييم شركات	الإدارة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	اسلوب التقييم
طريقة القيمة المتبقية للأرض، طريقة التكلفة والإحلال - طريقة رسملة صافي الدخل	نظرية التقييم المطبقة
ريال سعودي	عملة التقييم
87,142,055 ريال سعودي	القيمة السوقية للتقييم

فندق					نوع العقار	
المملكة العربية السعودية - (الرياض) - حي العليا					البلد / المدينة	
شارع التخصصي					طريق / شارع	
2م 3,495.35					مساحة الأرض	
15/02/1443	تاريخ الصك	918501000502			رقم الصك	
1324/أ	رقم المخطط	-	رقم البلك	129+130+131+132	رقم القطعة	
18/11/1441	تاريخ رخصة البناء	1433/16607			رقم رخصة البناء	
55.00 م	بطول	شارع عرض 12 م		شمال	حدود العقار	
58.00 م	بطول	رقم القطعة 134, 133		جنوب		
62.7 م	بطول	شارع عرض 46 م		شرق		
62.00 م	بطول	شارع عرض 15 م		غرب		
<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/> المرحلة الأولى	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق		الموقع العام	
<input type="checkbox"/> اخرى (مستودعات)	<input checked="" type="checkbox"/> تجاري سكني	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> سكني		نوع العقار	
<input type="checkbox"/> ممتاز		<input checked="" type="checkbox"/> جيد		<input type="checkbox"/> رديء		التصميم المعماري
<input type="checkbox"/> منخفض		<input checked="" type="checkbox"/> مستوي		<input type="checkbox"/> مرتفع		المنسوب
<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> مياه		<input checked="" type="checkbox"/> هاتف		الخدمات
		<input type="checkbox"/> غير مبني		<input type="checkbox"/> مبني		الجار
<input type="checkbox"/> غير مضاءة	<input type="checkbox"/> مضاءة	<input type="checkbox"/> غير مسفلتة		<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة		الشوارع
<input type="checkbox"/> رفع مساحي		<input checked="" type="checkbox"/> رخصة بناء		<input checked="" type="checkbox"/> صك		نوعية المستندات المستلمة

1- المقدمة العامة.

مقدم إلى السادة شركة مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (فندق جاردينيو- مقام على قطعة رقم 129-130-131-132- مخطط رقم 1324/أ- حي العليا- مدينة الرياض - شارع التخصصي

وبناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم. وعلى ما ورد أعلاه تتعهد اولات وشريكه 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.

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
91,470,588	80,649,256	
وجود عقد تأجير طويل الأجل 10 سنوات		
%60	%40	المعدل المرجح Weighted Average
54,882,353	32,259,702	تطبيق المعدل المرجح
	87,142,055	القيمة السوقية-ر. س
	سبعة وثمانون مليون ومئة واثنان وأربعون ألف ريال وخمسة وخمسون سعودي	

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار
(شركة مشاركة المالية)	العميل
تقييم عقار فندق جاردينيو الرياض لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تم التأكد من دخل العقار مقارنة بالسوق في زمن التقييم وانعكاس كوفيد 19 على السوق	المحاذير الخاصة
ريال سعودي	عملة التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام	الاستنتاجات العامة
شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري- إدارة التسويق العقاري في شركة أولات – إدارة الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات – مبيعات السوق والمسح الميداني وذوي الخبرة ومصادر كتابة العدل	طبيعة ومصدر المعلومات

3- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة من تكلفة وصافي الدخل مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة السوقية لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

4- 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 والخدمات المتوفرة كما أن عملية معاينة العقار تمت بغرض المعاينة الميدانية.

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم 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.

5- أساس ومعيار القيمة

يعتمد هذا التقييم على القيمة السوقية للعقار على أساس القيمة والفرص 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 والدولية للتقييم العقاري. القيمة السوقية هي المعيار العام للقيمة التي تم اعتماده.

6- 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.

7- 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.

8- الغرض العام للتقييم

تم تعميم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية، وقد قام فريق العمل في شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري OPM بزيارات ميدانية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على ارض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار بغرض البحث عن عقارات مشابهة وتستخدم لنفس الغرض لتقدير القيمة السوقية وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

9- ملخص تقرير التقييم

هو تقرير شامل ومفصل للعقار ومحتوياته من اثاث مكتبي ومعدات تدخل في نشاط العقار بالاعتماد على استخدام أسلوب التكلفة والدخل

التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري، قسم الدراسات والأبحاث، قسم التسويق العقاري، المسح الميداني.

10- الوصف القانوني للبيانات

صحة المعلومات والبيانات تم استلامها من قبل طالب التقييم شركة مشاركة المالية وقد تم افتراض صحتها.

11- 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 وشريكه للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

٦٢- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الغرض العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.

تعتبر شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

التقرير مدّعم بعمليات حسابية 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 الغرض العام للتقييم.

13- وصف العقار

العقار عبارة عن فندق يشتمل على غرف واجنحة فندقية وقاعات متعددة لمناسبات واحتفالات بالإضافة الى المطاعم واليهو والخدمات الاخرى مثل المسابح وصالات الجمنازيوم ويقع على شارع التخصصي ضمن نطاق حي العليا في مدينة الرياض

الموقع الجغرافي على مستوى مدينة الرياض



الإحداثيات الجغرافية + صورة المخطط التنظيمي

24°43'36.7"N 46°39'07.2"E

<https://goo.gl/maps/GmMYmyC8rCSnMFHT9>



13.1- أبرز معالم الجذب -البعد والقرب عن العقار

المعلم	المسافة - كلم
مستشفى سلمان الحبيب	0.8
كاكست	1.38
جامعة الملك سعود	1.46
برج مجدول	1.54
ديجيتال سيتي	2.18
مركز الملك عبد الله المالي	4.04
بوابة الدرعية	9.00
زا زون	1



13.2 - مواصفات العقار

الارضيات	غرانيت
اطارات الجدران والاسقف	الجدران والاسقف الداخلية جبس
التهوية	يوجد تهويه طبيعية عن طريق النوافذ وتهويه عن طريق التكييف
ارتفاعات الاسقف	ارتفاع الاسقف للبهو 8 م والأجزاء المتبقية بواقع 4 متر صافي
الواجهات	الواجهات الأربع - جدارية ونوافذ زجاج
التصميم "معماريًا"	التصميم عصري يخدم بيئة الأعمال
نوع انظمه الانذار ومكافحه الحريق	مطابق لاشتراطات الدفاع المدني
نظام التكييف ونوعه	وحدات تشيلرز ترين أمريكي حار وبارد كل تشيلر
مولدات كهربائية احتياطي	يوجد مولد كهربائي
السلالم والمصاعد	عدد 5 مصاعد وزن 650 جرام سعة 8 اشخاص ماركة كون
الإضاءة الطبيعية والصناعية	يوجد اضاءة طبيعية وصناعية تغطي جميع العقار -إنارة ليلية خاصة Lighting system
مناطق التنزيل والتحميل	يوجد بالمنطقة الأمامية الشمالية منطقه Drop off خاصة لل Vip's كما يوجد بالمنطقة الخلفية منطقه خاصه للتحميل والتنزيل
مواقف السيارات	عدد 80 موقف سيارة على النحو التالي B1 20- B2 60
المنطقة المحيطة واعمال الحفر	اعمال مترو وحافلات الرياض وهي في مراحلها الأخيرة

العقار مطل على شارع التخصصي أحد اهم الشوارع التجارية في مدينة الرياض	وضوح العقار
8 م وهي مسافة تتيح للمشغل استغلال أكبر مساحة تشغيلية ممكنة	المسافات بين الأعمدة
لا توجد أسوار حول المبنى	الاسوار
العقار لا يزال جديد	الصيانة
جامعة الملك سعود - وزار الاستثمار - المدينة الرقمية - بنوك تجارية - مقرات حكومية	اهم المعالم المحيطة بالعقار
94	عدد الغرف والأجنحة
خمسة نجوم	التصنيف حسب رخصة البناء
يوجد غرفه تحكم لمراقبات الكاميرات الامنية	أنظمة المراقبة CCTV – Cloud

13.3- معلومات عامة عن طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في الفنادق والأبنية الترفيهية بالعموم:

يمكن استخدام أسلوب أو أكثر من الطرق المعتمدة للتقييم حسب توافر البيانات والفرض من عملية التقييم. تفرض بعض القيود عند تقييم الفنادق وذلك لأنها عقارات متخصصة وغير متداولة عادة في السوق. وقد يكون لبعض الطرق مزايا وعيوب معينة، لذا ينصح بتطبيق أكثر من طريقة قبل ابداء أي رأي بشأن القيمة

طرق تقييم العقارات المدرة للدخل	طريقة القيمة المتبقية للأرض – طريق رسمة الدخل – طريقة خصم التدفقات النقدية – طريق الأرباح
ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value	طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج تجاري 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
ب- * طريقة رسمة الدخل Capitalization method	طريقة رسمة الدخل أو طريقة الاستثمار هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقعه المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقا لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق

تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة حالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تندرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية. وفقاً لمعايير التقييم الدولية (المعيار 105, الفقرة 40.1) " يقدم أسلوب الدخل مؤشر عن القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الي قيمة حالية واحدة. وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع الي قيمة الإيرادات او التدفقات النقدية او توفير التكاليف من الأصل". على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل الا ان الأساليب المتبعة في تطبيق أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على مبالغ خصم التدفقات النقدية المستقبلية الي قيمة حالية. فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105, الفقرة 50.1).

تعتبر طريقة الأرباح من الطرق الملائمة لتقييم الفنادق. عادة ما تستخدم طريقة الأرباح في تقييم العقارات التي يكون الجزء الهام من القيمة متانتي من أرباح النشاط التجاري للعقار وليس من قيمة الأرض والمباني. ويتم تطبيق طريقة الأرباح في تقييم عقارات خاصة مثل الفنادق ومحطات البنزين والمطاعم ودور السينما

ت- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية

Discounted Cash flow

ج- *طريقة الأرباح Profit Method

14- تحليل أعمال التقييم

14.1 طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value)

لعدم توفر عينات بيوع حقيقية مشابهة من حيث الموقع والمساحة والاستخدام ضمن منطقة المشروع مسجلة لدى كتابة عدل الرياض خلال أعوام 2020-2021 بسبب الندرة وسوف يتم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية لتقدير قيمة الأرض وسوف يتم تقدير القيمة السوقية باعتبارها قطعة واحدة.

الخطوات العملية لحساب القيمة المتبقية – افتراض مشروع مكتبي فئة ب (B) حسب نشاط والطلبات السائدة في منطقة العقار – جميع

العمليات الحسابية فيما يخص الإيرادات والمصاريف التشغيلية والتدفقات النقدية المخصومة وغيرها تمت على أساس عدد سنوات مستقبلية 10

سنة Free Future Discounted Cash Flow fFDCF

- الخطوة الأولى: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع (Construction cost to GFA)

- الخطوة الثانية: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الإيجارات في السوق العقاري الحالي

مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate) لنفس فئة المكاتب

- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense) - كالمصاريف التشغيلية، المصاريف الإدارية، مصاريف الصيانة الدورية، مصاريف الأمن والسلامة، رواتب وأجور الخ. تحديد معدل الإهلاك والفائدة على التمويل والضرائب والرسوم وخصمها من إجمالي الإيراد
- الخطوة الرابعة: تحديد صافي الدخل (Net income)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية free future cash flow.
- الخطوة السادسة: تحديد معامل الخصم للقطاع العقاري Discount rate ومن ثم تحديد التدفقات النقدية المخصومة DCF- للوصول إلى الأخيرة للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد انتهاء العمر الطبيعي (useful life)
- القيمة المتبقية RV = (إجمالي التدفقات النقدية المخصومة - تكاليف الاستثمار).

المساحة التأجيرية الافتراضية الصافية م2 NLA	7,428 م2
عدد موقف السيارات Parking	140 موقف
مؤشر مواقف السيارات داخل العقار حسب المساحة	موقف لكل 52 م2 وهي نسبة المتاح ضمن بالمشاريع المشابهة التي تقدم موقف لكل 50-55 م2
متوسط الإيجار السنوي للعقار للمتر المربع / مكاتب غير مشطوبة مساحات 500 م2 وأكثر	800 ريال / م2
متوسط الإيجار للسوق للمتر المربع / مكاتب غير مشطوبة تخصيص موقف لكل 55 م2 تأجيري وهي نسبة أعلى من النسب الموجودة في العقار	800 ريال / م2

تطوير مشروع - مبنى مكتبي- فئة ب	
Cost Type- Dev Type سنوات التطوير	Con Year 1-2
Development Work أعمال التطوير	
Land Area - developed – sq m مساحة الأرض	3,495
Development Cost S.R / sq m تكلفة تطوير وحفر وردم الأرضيات	120
Number of Stories عدد الأدوار	2.5
Total Development Cost إجمالي تكلفة تطوير الموقع	419,447
Total Number of BUA - sq m إجمالي مسطحات البناء	12,234
مبنى مكتبي - تأجير بالتجزئة	
BUA construction إجمالي مسطح البناء	12,234
Construction & F&E Cost S.R / sqm تكلفة البناء والتشطيب وتركيب المعدات	2,800
Inflation Rate - Year معدل التضخم	5%
Total Construction Cost تكلفة الاستثمار	34,254,822
Other Costs تكاليف أخرى	
Professional fees (Engineering Consultant) 2.5% والاستشارات الهندسية مصاريف الدراسات	856,371
Statutory fees 2% استشارات قانونية مصاريف حكومية	685,096
Marketing fees (Media & Advertising) 1.5% دعاية وإعلان	513,822
Contingency costs 10% تكاليف طارئة	3,425,482
Overhead cost 2.5% تكاليف غير مباشرة	856,371
Total Dev - Cost – SR إجمالي تكلفة الاستثمار قبل احتساب تكلفة رأس المال المستدان	40,591,964

Gross Revenues - بند الإيرادات

	Dev- period 2 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
<i>الإيرادات العامة - Rev</i>											
Leasable area / sqm		7,428	7,428	7,428	7,428	7,428	7,428	7,428	7,428	7,428	7,428
Annual Renting Value - SR - sqm الإيجار السنوي للمتر المربع		800	800	800	800	800	880	880	880	880	880
Growth rate - Yield معدل نمو الإيجار خلال السنوات		0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%
Occupancy Rate % معدل الإشغال %		50%	80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
<i>Revenues إجمالي الإيراد</i>		2,971,082	4,753,730	5,645,055	5,645,055	5,645,055	6,209,560	6,209,560	6,209,560	6,209,560	6,209,560
Gross Revenues		2,971,082	4,753,730	5,645,055	5,645,055	5,645,055	6,209,560	6,209,560	6,209,560	6,209,560	6,209,560

Income Statement قائمة الدخل

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Gross Revenues الإيراد إجمالي	2,971,082	4,753,730	5,645,055	5,645,055	5,645,055	6,209,560	6,209,560	6,209,560	6,209,560	6,209,560
General & Administrative Expenses (10%) مصاريف تشغيلية	297,108	475,373	564,505	564,505	564,505	620,956	620,956	620,956	620,956	620,956
Gross Profit - EBITDA	2,673,973	4,278,357	5,080,549	5,080,549	5,080,549	5,588,604	5,588,604	5,588,604	5,588,604	5,588,604
Depreciation الإهلاك السنوي على المبنى	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839
Earnings after depreciation الإيراد بعد خصم الإهلاك	1,862,134	3,466,518	4,268,710	4,268,710	4,268,710	4,776,765	4,776,765	4,776,765	4,776,765	4,776,765
Interest Expense تكلفة رأس المال المستدان	974,207	974,207	974,207	974,207	974,207	974,207	974,207	974,207	974,207	974,207
Earning after interest expense	887,927	2,492,311	3,294,503	3,294,503	3,294,503	3,802,558	3,802,558	3,802,558	3,802,558	3,802,558
ZakkaT (2.5%)	-22,198	62,308	82,363	82,363	82,363	95,064	95,064	95,064	95,064	95,064
Net Operating Income صافي الدخل التشغيلي	910,125	2,430,003	3,212,140	3,212,140	3,212,140	3,707,494	3,707,494	3,707,494	3,707,494	3,707,494
Additions to Retained Earnings	910,125	2,430,003	3,212,140	3,212,140	3,212,140	3,707,494	3,707,494	3,707,494	3,707,494	3,707,494
Cumulative Retained earnings	910,125	3,340,128	6,552,269	9,764,409	12,976,549	16,684,043	20,391,537	24,099,031	27,806,525	31,514,019

Cash flow Statement التدفقات النقدية

Cash flow Table	Construction Year 1-2	Operation Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
IN - flow											
Capital Injection											
Net Revenues		910,125	2,430,003	3,212,140	3,212,140	3,212,140	3,707,494	3,707,494	3,707,494	3,707,494	3,707,494
Depreciation		811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839
Total Inflow		1,721,964	3,241,842	4,023,980	4,023,980	4,023,980	4,519,333	4,519,333	4,519,333	4,519,333	4,519,333
OUT flow											
Total Construction Cost	40,591,964										
Professional fees	856,371										
Statutory fees 2%	685,096										
Marketing fees (Media & Advertising) 1.5%	513,822										
Contingency costs 10%	3,425,482										
Overhead cost 1%	856,371										
Total Outflow	-46,929,106										
Net Cash Flow	-46,929,106	1,721,964	3,241,842	4,023,980	4,023,980	4,023,980	4,519,333	4,519,333	4,519,333	4,519,333	4,519,333
Cumulative Net Income	-46,929,106	-45,207,142	-41,965,299	-37,941,320	-33,917,340	-29,893,360	-25,374,027	-20,854,694	-16,335,361	-11,816,027	-7,296,694

Residual Value - RV							
RV	Construction / Year 1,2	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 3	Operation / Year 9	Operation / Year 10	Total
IN - flow	Period	1	2	3	9	10	
Total Inflow		1,721,964	3,241,842	4,023,980	4,519,333	4,519,333	
Discount Rate:	10.0%	0.909	0.826	0.751	0.424	0.386	
OUT flow							
Total Outflow		0	0	0	0	0	
	Total Cash out						
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(46,929,106)	1,721,964	3,241,842	4,023,980	4,519,333	4,519,333	
Exit Value						56,491,665	
Discounted Cash Flow DCF	(46,929,106)	1,565,422	2,679,209	3,023,275	1,916,638	1,742,399	RV 32,714,990
Residual Value القيمة المتبقية							
القيمة السوقية للأرض	Land Value SAR	32,714,990					
	Square Meters	3,495.39					
Residual Value (Market Value) - Estimated sq m value (S.R) القيمة السوقية للمتر المربع		9,359					

متر مربع	3,495.35	المساحة الإجمالية للأرض
ريال سعودي	9,359	القيمة السوقية للمتر المربع
ريال سعودي	32,712,980	إجمالي قيمة الارض
إثنان وثلاثون مليون وسبعمائة وإثنا عشر ألف وتسعمائة وثمانون ريال سعودي		إجمالي قيمة الارض كتابة

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 للعقار	5%
31,077,331	32,712,980	34,348,629

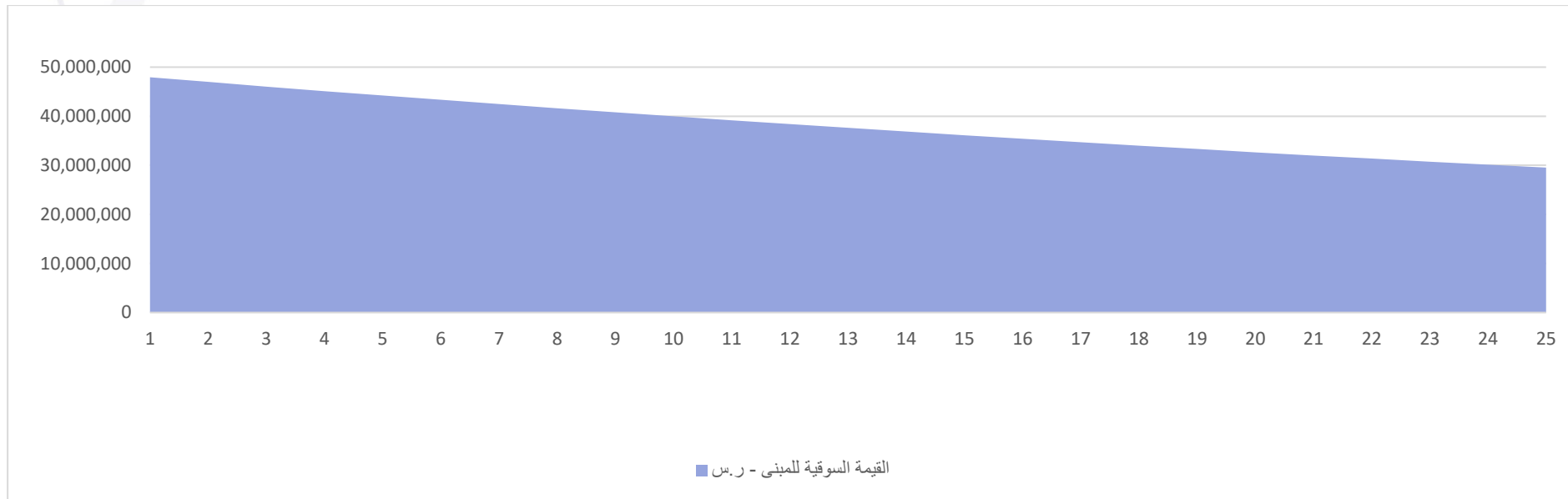
15.2 - تقييم المبنى - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

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 التأجيرية حسب عقد التأجير وبالتالي تعد من الأصول التشغيلية وتقدر قيمة المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف والمصاعد وغيرها في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للعقار.

مسطحات البناء - م2				237.70 م2 + 10,692 م2 اسوار
الدور	المساحة / م2	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيث رس / م2	القيمة الإجمالية	
ميزانين	531.30	3,000	1,593,900	
دور ارضي	2096.00	3,500	7,336,000	
قبو ثاني	3305.10	2,500	8,262,750	
قبو اول	3305.10	2,500	8,262,750	
دور أول	2258.50	3,500	7,904,750	
دور ثاني	1200.60	3,500	4,202,100	
حمام سباحة كبير	100.00	1,500	150,000	
غرفة كهرباء	20.00	1,000	20,000	
حمام سباحة صغير	60.00	1,000	60,000	
ملحق علوي	1121.40	2,500	2,803,500	
أسوار	237.70	700	166,390	
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم رس				
			40,762,140	
			815,243	
خصم الإهلاك المتراكم (2%) عمر العقار 1 سنة بمعدل إهلاك 2 % سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها				

				القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور
	39,946,897			+ أرباح المطور (20%)
	7,989,379			القيمة السوقية للمبنى ر.س
	47,936,276			

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)	
32,712,980 ر.س	القيمة السوقية للأرض - ر.س
47,936,276 ر.س	القيمة السوقية للمبنى - ر.س
80,649,256 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

- مدة العقد: 10 سنوات
- القيمة الإيجارية لأول سنتين (1-2): 7,000,000 ريال
- القيمة الإيجارية (3-5): 7,500,000 ريال
- القيمة الإيجارية (6-10): 8,250,000 ريال
- متوسط قيمة العقد طوال مدة الإيجار: 7,775,000 ريال

جدول القيمة الإيجارية وتواريخها

تاريخ الاستحقاق	القيمة الإيجارية	العام
٢٠٢٠/٠٥/١١	الدفعة الأولى	العام الأول: ٢٠٢٠
٢٠٢٠/٠٥/١٢	الدفعة الثانية	
٢٠٢٠/١٢/٣١	الدفعة الثالثة	
٢٠٢١/٠٢/٠١	الدفعة الرابعة	
٢٠٢٢/١١/٠١	الدفعة الأولى ٥٠٪ في	العام الثاني: ٢٠٢٢ - ٢٠٢٣
٢٠٢٢/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٥٠٪ في	
٢٠٢٢/١١/٠١	الدفعة الأولى ٥٠٪ في	العام الثالث: ٢٠٢٣ - ٢٠٢٤
٢٠٢٣/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٥٠٪ في	
٢٠٢٣/١١/٠١	الدفعة الأولى ٥٠٪ في	العام الرابع: ٢٠٢٤ - ٢٠٢٥
٢٠٢٤/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٥٠٪ في	
٢٠٢٥/١١/٠١	الدفعة الأولى ٥٠٪ في	العام الخامس: ٢٠٢٥ - ٢٠٢٦
٢٠٢٦/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٥٠٪ في	
٢٠٢٦/١١/٠١	الدفعة الأولى ٥٠٪ في	العام السادس: ٢٠٢٦ - ٢٠٢٧
٢٠٢٧/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٥٠٪ في	
٢٠٢٧/١١/٠١	الدفعة الأولى ٥٠٪ في	العام السابع: ٢٠٢٧ - ٢٠٢٨
٢٠٢٨/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٥٠٪ في	
٢٠٢٨/١١/٠١	الدفعة الأولى ٥٠٪ في	العام الثامن: ٢٠٢٨ - ٢٠٢٩
٢٠٢٩/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٥٠٪ في	
٢٠٢٩/١١/٠١	الدفعة الأولى ٥٠٪ في	العام التاسع: ٢٠٢٩ - ٢٠٣٠
٢٠٣٠/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٥٠٪ في	
٢٠٣٠/١١/٠١	الدفعة الأولى ٥٠٪ في	العام العاشر: ٢٠٣٠ - ٢٠٣١
٢٠٣١/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٥٠٪ في	

١- التفق الطرفان على أن القيمة الإيجارية تدفع صافية كاملة للطرف الأول دون أي اقتطاع وأن أي تكلفة مالية (ضرائب بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة، وأي رسوم أو مصاريف)



توقيع طرف الأول

(Handwritten signature)

10 سنوات	المدة الزمنية لعقد التأجير
7,775,000 ريال سعودي	متوسط صافي الدخل السنوي للعقار (10 سنوات)

التقييم حسب أسلوب الدخل	
7,775,000 ريال سعودي	متوسط صافي الدخل السنوي للعقار (10 سنوات)
8.5%	عائد السوق للمشاريع المشابهة
91,470,588	القيمة السوقية - ريال سعودي

معدلات الإشغال تتراوح بين 60% الى (80% خلال فعاليات موسم الرياض) بمتوسط أسعار مبيت يومية 525 ريال يوميًا بعد اخذ متوسطات عينات لغرف فندقية تصنيف 4 نجوم و 750 ريال تصنيف 5 نجوم في منطقة العقار.

15.3 - 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	
91,470,588	80,649,256	
وجود عقد تأجير طويل الأجل 10 سنوات		
%60	%40	المعدل المرجح Weighted Average
54,882,353	32,259,702	تطبيق المعدل المرجح
	87,142,055	القيمة السوقية-ر. س
	سبعة وثمانون مليون ومئة وإثنان وأربعون ألف ريال وخمسة وخمسون سعودي	

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار 87,142,055 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المعدل المرجح 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+
82,784,952	87,142,055	91,499,158

الملاحظات العامة + وصف العقار

- تم تقييم الأرض باعتبار انها أرض تجارية سكنية
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على التقييم على أساس الدخل والتكلفة
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل اولات وشريكه للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للأرض حسب الطبيعة
- العقار عبارة عن ارض تجارية سكنية حسب المخطط - من قطعة رقم 129 إلى 132 - مخطط رقم 1324/أ - مساحتها 3,495.35م تقع في حي العليا - مدينة الرياض - شارع التخصصي أحد أهم الشوارع التجارية في مدينة الرياض.
- لانتوافر عروض اسعار أو بيوع مسجلة لدى كتابة العدل خلال الثلاث أعوام الماضية على شارع التخصصي بسبب الندرة.

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	
		خلال فترات النهار	مساءً " بعد 8	شارع التخصصي
	الفترة الصباحية من 7 – 9 صباحا ومن 3-7 مساء	على مدار الساعة		طريق الملك فهد

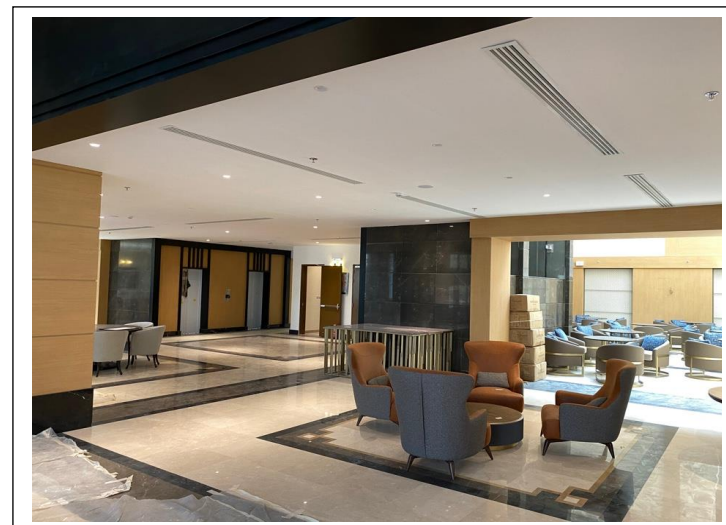
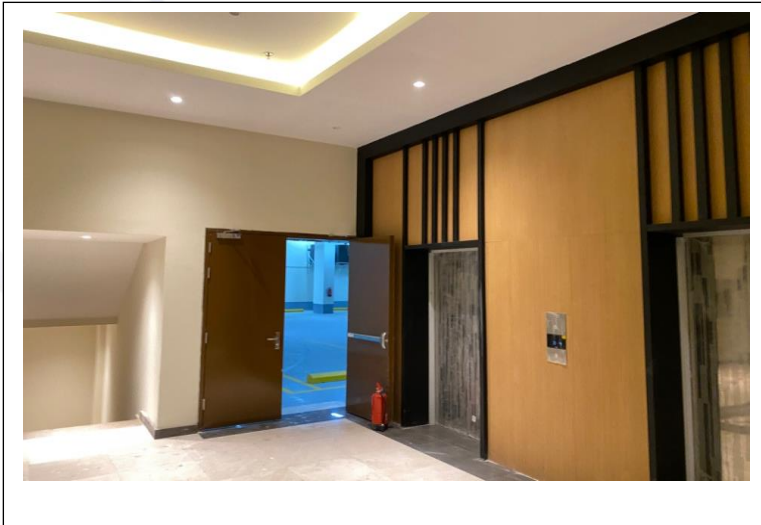
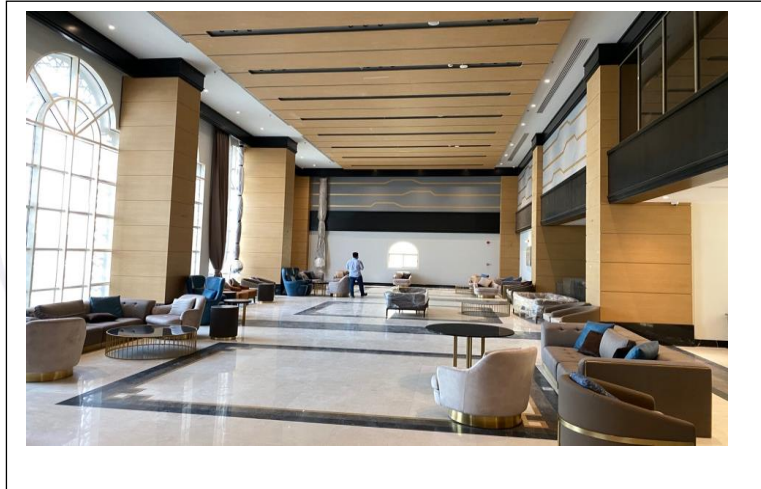
حركة الدخول والخروج

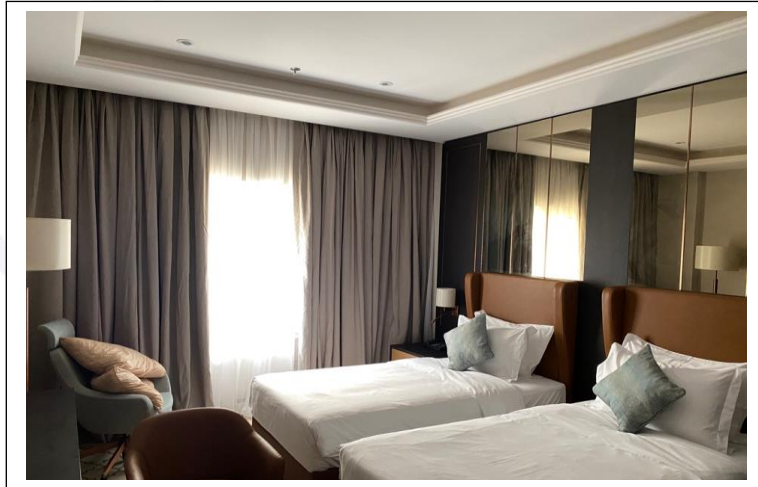
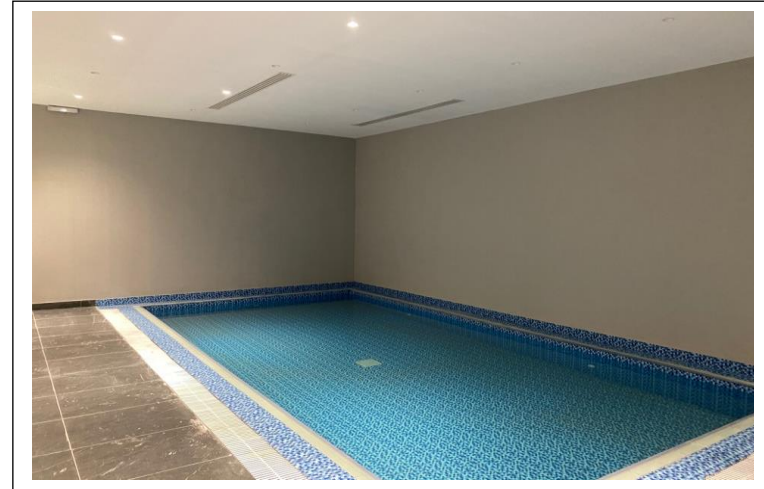
ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق الملك فهد
	مؤمن	مؤمن	شارع التخصصي

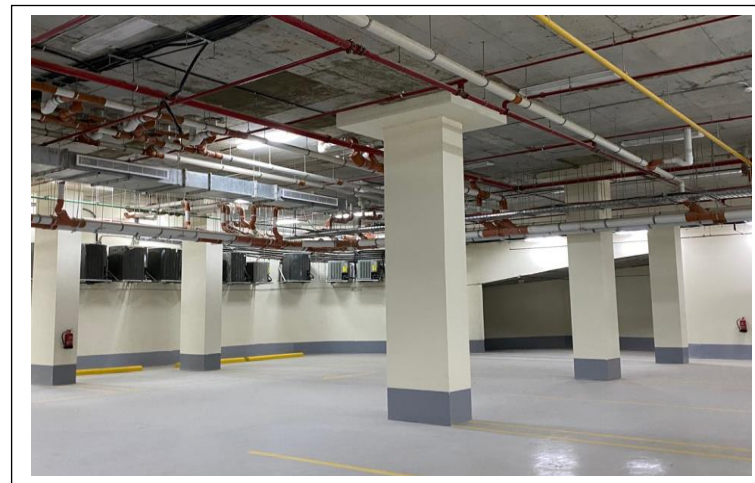
17- نقاط الضعف والقوة والفرص والتهديدات للعقار SWOT

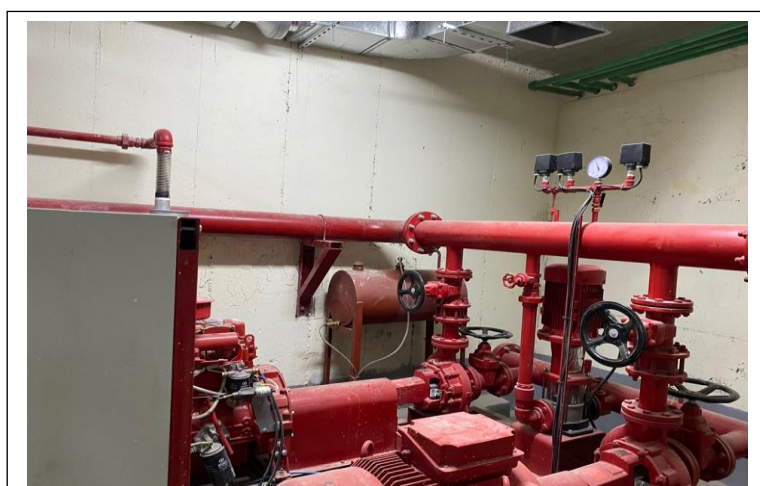
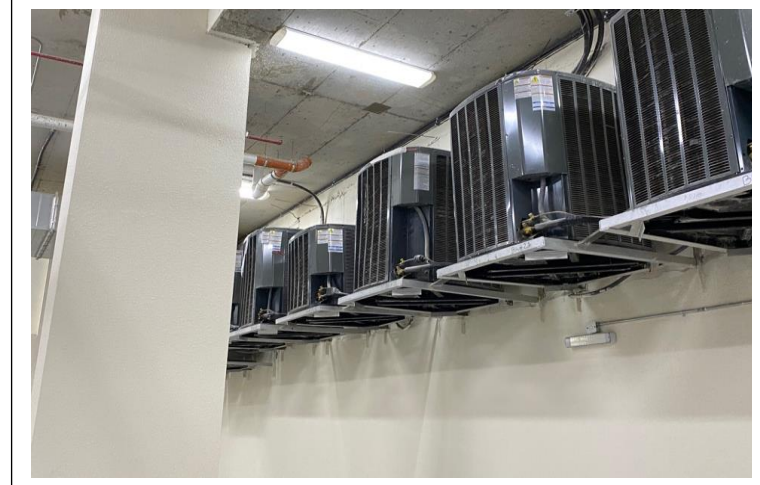
نقاط الضعف	نقاط القوة
- تصنيف الفندق حسب رخصة البناء 5 نجوم وحسب الواقع 4 نجوم	- الموقع العام ضمن شارع التخصصي - القرب من شمال غرب الرياض - موصفات العقار الإنشائية والفنية - عدد مواقف السيارات 80 موقف - التشطيب الداخلية بنوعية ممتازة من جرانيت وإنارة وجدران وأسقف وغيرها - وجود الأنظمة الميكانيكية والكهربائية الضرورية لتشغيل المبنى - العقار مناسب للنشاط الفندقية من ناحية الموقع
التهديدات	الفرص
- تهديد استمرار جائحة كوفيد -19 واستمرارا تأثيره على القطاع الفندقية مما قد يدفع بمستأجر العقار إلى طلب تمديد فترة السماح وتعويضات عن الخسائر التي ممكن أن يتكبدها	- وجود محطة مترو بالقرب من العقار على بعد 250 متر











69- مستندات العقار المستلمة من العميل

بسم الله الرحمن الرحيم

الهيئة العامة للغرسة والرياح

وزارة العدل

[٢٧٧]

صك

رقم الرخصة : ١٤٤٣/٢/١٥ هـ
 تاريخ الصك : ١٤٤٣/٢/١٥ هـ
 رقم الصك : ٩١٨٥٠١٠٠٠٥٠٢

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

فإن قطعة الأرض 129 وقطعة الأرض 130 وقطعة الأرض 131 وقطعة الأرض 132 من المخطط رقم 1324 / 1 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض .

وبحدها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 12م بطول: (55) خمسة وخمسون متر
 جنوباً: قطعة رقم 134 و 133 بطول: (58) ثمانية وخمسون متر
 شرقاً: شارع عرض 46م بطول: (62.7) اثنين وستون متر وسبعون سنتيمتر
 غرباً: شارع عرض 15م بطول: (62) اثنين وستون متر
 وبمساحتها: (3,495.35) ثلاثة آلاف وأربعمائة وخمسة وتسعون متر مربعاً وخمسة وثلاثون سنتيمتراً مربعاً فقط

والمستد في أفرعها على الصك الصادر من المبتعين بالرياض 8 برقم 399069000324 في 13 / 2 / 1443 هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010484834 وتنتهي في 14 / 1 / 1445 هـ . . بطن وقدره 85500000 خمسة وثمانون مليوناً وخمسمائة ألف ريال منها مبلغ 7070000 سبعة ملايين وسبعون ألف ريال تنازلت الشركة عن إيجاره العقار للبايع وعليه جرى التصديق تحريراً في 15 / 2 / 1443 هـ لاعتقاده ، وصلنى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

رقم الرخصة : ١٤٤٣/٢/١٥ هـ
 تاريخ الصك : ١٤٤٣/٢/١٥ هـ
 رقم الصك : ٩١٨٥٠١٠٠٠٥٠٢

الهيئة العامة للغرسة والرياح

وزارة العدل

[٢٧٧]

صك

رقم الرخصة : ١٤٤٣/٢/١٥ هـ
 تاريخ الصك : ١٤٤٣/٢/١٥ هـ
 رقم الصك : ٩١٨٥٠١٠٠٠٥٠٢

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

فإن قطعة الأرض 129 وقطعة الأرض 130 وقطعة الأرض 131 وقطعة الأرض 132 من المخطط رقم 1324 / 1 الواقع في حي العليا بمدينة الرياض .

وبحدها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض 12م بطول: (55) خمسة وخمسون متر
 جنوباً: قطعة رقم 134 و 133 بطول: (58) ثمانية وخمسون متر
 شرقاً: شارع عرض 46م بطول: (62.7) اثنين وستون متر وسبعون سنتيمتر
 غرباً: شارع عرض 15م بطول: (62) اثنين وستون متر
 وبمساحتها: (3,495.35) ثلاثة آلاف وأربعمائة وخمسة وتسعون متر مربعاً وخمسة وثلاثون سنتيمتراً مربعاً فقط

والمستد في أفرعها على الصك الصادر من المبتعين بالرياض 8 برقم 399069000324 في 13 / 2 / 1443 هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010484834 وتنتهي في 14 / 1 / 1445 هـ . . بطن وقدره 85500000 خمسة وثمانون مليوناً وخمسمائة ألف ريال منها مبلغ 7070000 سبعة ملايين وسبعون ألف ريال تنازلت الشركة عن إيجاره العقار للبايع وعليه جرى التصديق تحريراً في 15 / 2 / 1443 هـ لاعتقاده ، وصلنى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

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
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي
1210000397	رقم العضوية	اساسي زميل
	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


 لتتأكد من أصقية موازاة الهوية
 وللمزيد 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: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
 No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
 Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27


 لتتأكد من أصقية موازاة الهوية
 وللمزيد من التفاصيل



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٥٣٦

التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤

٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

شهادة تسجيل شركة

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

الاسم التجاري للشركة:

تضاميه

سعوديه

جنسيتها:

١٤٥٩٨٠٣\٢٥ وتنتهي في

١٤٣٩\٠٣\٢٥ تبدأ من

٠٢٠ سنة

مدة الشركة:

المركز الرئيسي: الرياض طريق الملك عبدالله

ص ب: ٢٢٤٤ للرمز البريدي هاتف: ١١٥٨٥

فاكس: ٢٩٣٣٩٧٧

٢١٧٨٩٩٩

النشاط:

مزاولة مهنة (التقييم العقاري) بالمملكة العربية السعودية بموجب شهادة

مهنية رقم (٧٨٨\١٨\٣٢٣) بتاريخ ١٤٣٩\٠٣\٢٤ هـ

رأس المال:

٧٠٠٠٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي

المديرون:

١. عبد الملك ابراهيم الدرويش

2

4

6

8

10

12

سلطات المدير/المديرون:

حسب ما نص عليه عقد الشركة

يشهد مكتب السجل التجاري بمدينة:

بأنه تم تسجيل الشركة المذكورة أعلاه بمدينة:

الرياض

الرياض الإيصال رقم:

١٤٣٩\٠٣\٢٥

١٣٩٦٥٤٥٧ مدير السجل التجاري الشركات:

عبدالمحسن ابراهيم الحماد

التوقيع:

٢٩٢٢٥٠



٢



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص **1210000397** تاريخ إصداره 1437/5/17 هـ تاريخ انتهائه 1447/5/20 هـ

يرخص **عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1029921986 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/ق3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



قيمة

(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	499898
منشأة التقييم	شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
العميل	شركة مشاركة المالية
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 28 Feb, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط ولا تتحمل الهيئة السمودية للمقيمين الممتدئين أي مسؤولية مترتبة عليه، وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

 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



We derive the Accurate Value in a changing market