

تقرير تقييم عقاري
"مستودعات البركة المركزية"
مدينة الرياض
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
2022-08-01 م

مشاركة
Musharaka



شركة اولات للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة 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	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقرير	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... Instructions التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني للبيانات	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل اعمال التقييم	14
33	..... القيمة السوقية للعقار	15
35	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
36	..... تحليل السوق العقاري - لمدينة الرياض	17
41	..... الصور الفوتوغرافية	18
44	..... فريق العمل	19
47	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- BARKA log -004-1	رقم الملف
2022/06/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/06/30 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/08/01 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
53	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 عميرة	المقيم الميداني
1220000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية – التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة – طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرية التقييم المطبقة
86,400,000 ريال سعودي	القيمة السوقية- رس

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

1- 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 والتثمين العقاري فيما يخص صناديق الريت.

Market Value القيمة السوقية للعقار
86,400,000
ستة وثمانون مليون وأربعة مائة ألف ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية “ القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار مستودعات البركة لصالح الرياض لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق مشاركة ريت	المستخدمون الآخرون
<p>الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية “تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري أو مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب أو تشغيلية من</p>	الافتراضات العامة

هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر	
تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تم الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	الافتراضات الخاصة
أسعار المستودعات ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات التجارية مع قياس نسبة العرض والطلب	البحث والاستقصاء
لا توجد منفعة أو تضارب مصالح حيث تفر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل	تضارب في المصالح
لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	القيود المفروضة على عمل المقيم
تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	تمت معاينة العقار
لم يتم تزويدنا بفحص العناية الواجبة للعقار قبل البدء في عملية التقييم ، حيث أبلغ العميل ببدء العناية الواجبة الفنية فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار ، حيث أن الغرض من التقييم / الاستحواذ هو لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (REIT) والعقار بحالة جيدة.	الفحص النافي للجهالة
العقار بحالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية ويضم أبرز المراكز التجارية في الرياض وقربها من التخصصي الطريق يجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل	فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار

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 ومسطحات البناء ونوعية البناء والتشطيب 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، 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 تناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

5- 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.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

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

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

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

11- 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 أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- 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

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على تصنيف أصول ممتلكات المستودعات التي تخدم أغراض العقارات ، وبشكل عام المنطقة

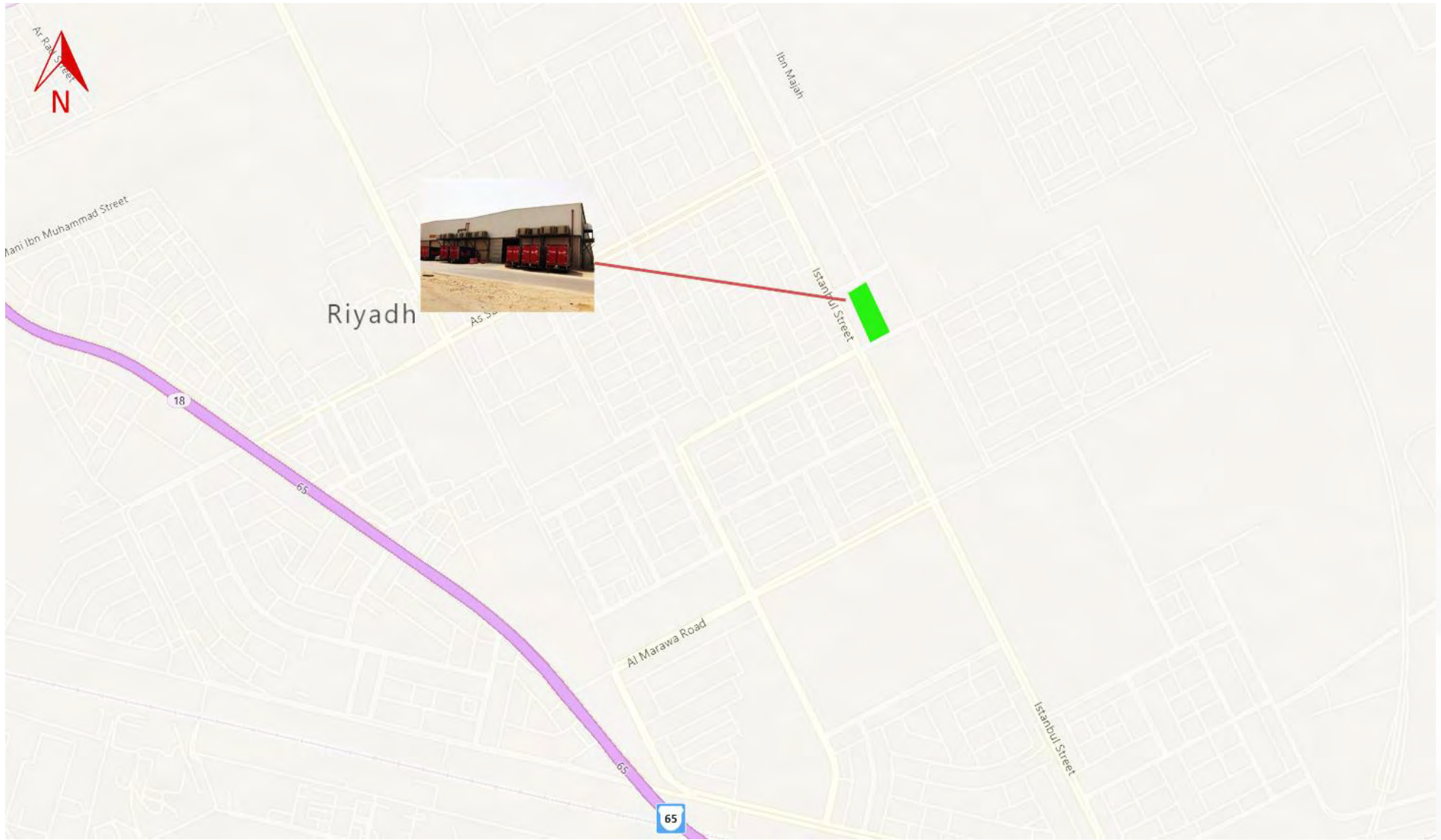
العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل وسط المدينة.

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.

24°37'05.8"N 46°51'27.4"E

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





المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم الأراضي بالعموم

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثا وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقا لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكتبي 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

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم المباني بالعموم

<p>تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.</p> <p>تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لانه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.</p>	<p>أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison</p>
<p>يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاطلاق بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى</p>	<p>ب- *طريقة تكلفة الإطلاق DRC</p>

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 يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة عالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

أ- *طريقة رسمة الدخل Capitalization method

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 إلى قيمة عالية واحدة. وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل". على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في تطبيق أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على مبالغ خصم التدفقات النقدية المستقبلية التي قيمة عالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105, الفقرة 50.1).

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash flow

تعتبر طريقة الأرباح من الطرق الملائمة لتقييم الفنادق. عادة ما تستخدم طريقة الأرباح في تقييم العقارات التي يكون الجزء الهام من القيمة متناهي 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

ج- * طريقة الأرباح Profit Method

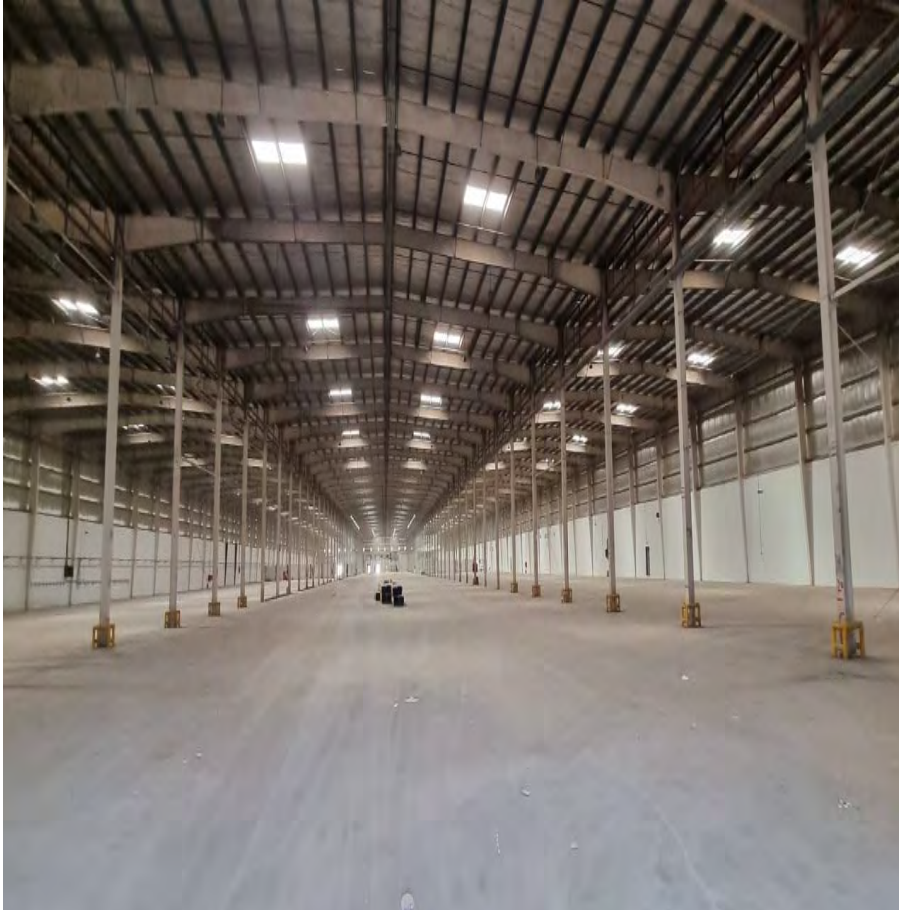
اعتماد عملية التقييم – Valuation Process Adoption

- من خلال الاستعراض الاتي لعملية التقييم سوف يتم تقييم العقار من خلال
- طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية
- طريقة التكلفة والاهلاك في تقييم المباني
- طريقة الدخل
- وتم تحديد القيمة من خلال الترتيب بين الطرق السابق ذكرها

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

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

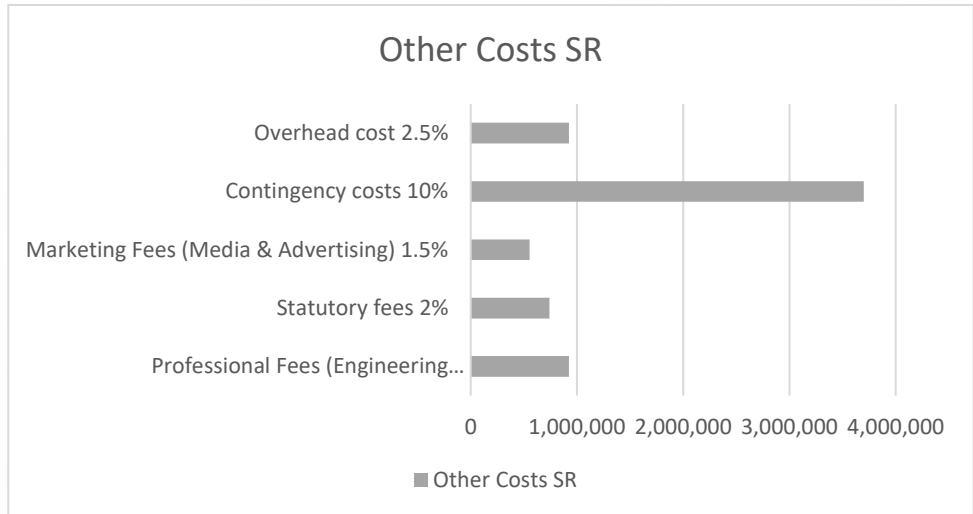
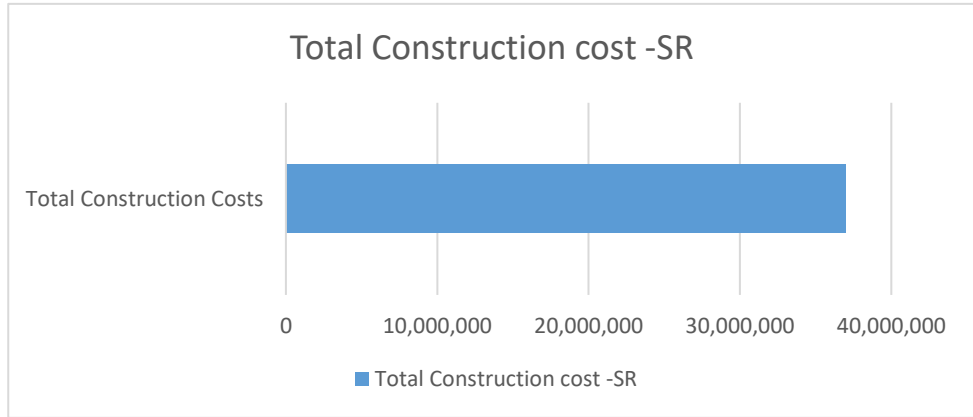
شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي السلي



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

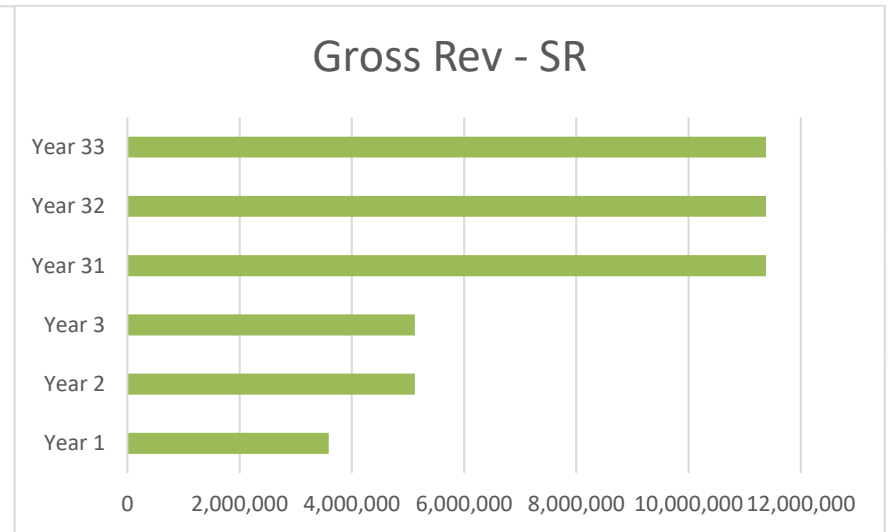
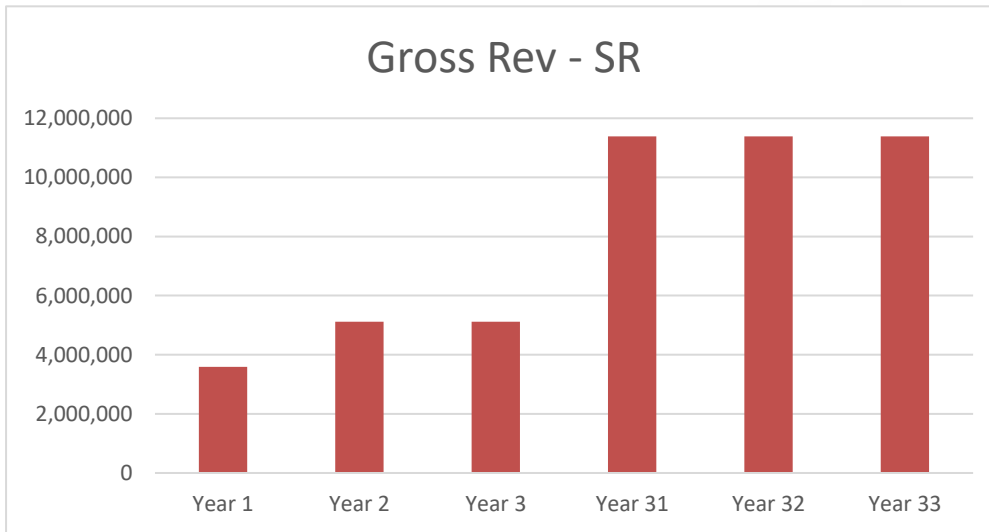
- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع (Construction cost to GFA)
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense) - كالمصاريف التشغيلية،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

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



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

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



Income Statement

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

Cash Flow Statement

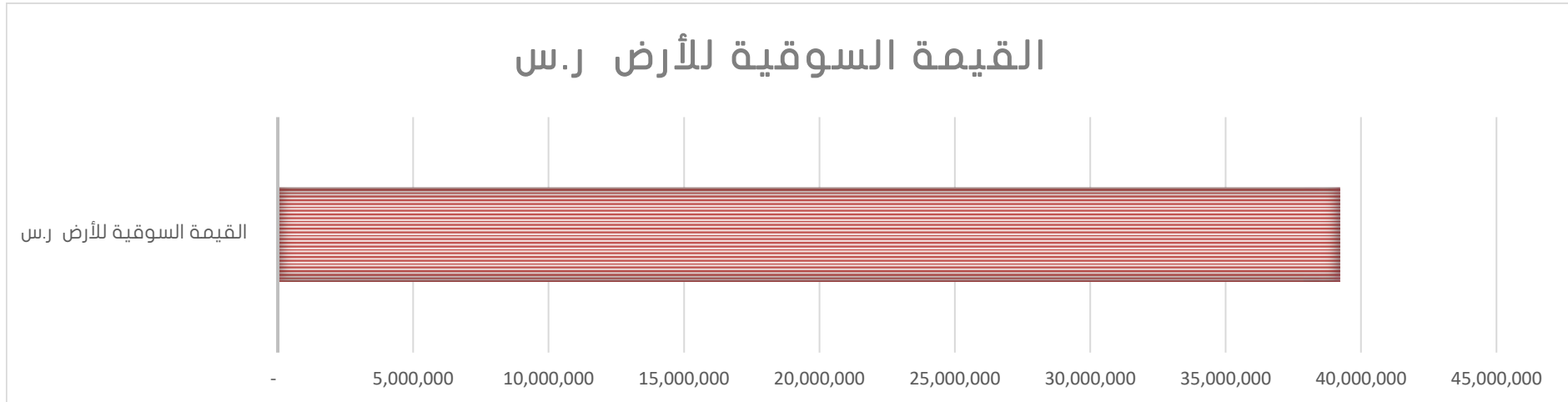
Cash flow Table	Construction Year 1	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
IN - Flow					
Capital Injection					
Net Income		1,735,381	3,235,810	9,191,842	9,191,842
Depreciation		876,780	876,780	876,780	876,780
Total Inflow		2,612,161	4,112,590	10,068,622	10,068,622
OUT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

Residual Value - RV

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

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

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 - 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 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.

القيمة السوقية للمبنى شامل سعر التشطيب وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية (MEP)		
م2	27,905	مسطحات البناء - م2 (27,605 م2 + اسوار 300 م2)
ر. س	1,200	تكلفة التطوير والبناء - م2
ر. س	33,486,000	تكاليف بناء وتشطيب المبنى وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية والمراقبة الأمنية وأجهزة الإنذار ر.س / م2
ر. س	33,486,000	القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س
%	12%	نسبة الإهلاك المتراكم (12%) عمر العقار 4 سنوات بمعدل إهلاك 3% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها
ر. س	(4,018,320)	قيمة الإهلاك المتراكم (12%) عمر العقار 4.5 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 للمباني بعد إضافة تكاليف الصيانة
ر. س	38,910,732	القيمة السوقية للمبنى ر. س

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام

14.5- 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 للمبنى - ر. س
78,119,864 ر. س	القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

14.6- القيمة السوقية للعقار حسب التقييم على أساس الدخل

- مدة العقد: 5 سنوات
- القيمة الإيجارية لأول سنتين (1-2): 6,000,000 ريال
- القيمة الإيجارية السنة الثالثة (3): 6,600,000 ريال
- القيمة الإيجارية السنة الرابعة والخامسة (4-5): 6,900,000 ريال
- متوسط قيمة العقد طوال مدة الإيجار: 6,480,000 ريال

Approved payment methods		الدفع عن طريق الوسيط العقاري/المؤجر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتاحة		طرق الدفع المعتمدة				
Rent Payments Schedule				إف جدول سداد الدفعات				
تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	تاريخ الاستحقاق (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة المصارف الخدمة	ضريبة القيمة المضافة	قيمة الإيجار	الرقم التسلسلي
Due Date(AH)	Issued Date(AH)	Due Date(AD)	Issued Date(AD)	Total value	Services	VAT	Rent value	No.
1444-01-13	1444-01-03	2022-08-11	2022-08-01	6000000.00	0.00	0.00	6000000.00	1
1445-01-24	1445-01-14	2023-08-11	2023-08-01	6000000.00	0.00	0.00	6000000.00	2
1446-02-07	1446-01-26	2024-08-11	2024-08-01	6600000.00	0.00	0.00	6600000.00	3
1447-02-17	1447-02-07	2025-08-11	2025-08-01	6900000.00	0.00	0.00	6900000.00	4
1448-02-28	1448-02-18	2026-08-11	2026-08-01	6900000.00	0.00	0.00	6900000.00	5

شركة حفظ المشاركة العقارية

جدول سداد الدفعات

السنوات التعاقدية	شروط الدفع	تاريخ الإصدار	سنوات	قيمة الإيجار
السنة الأولى	تاريخ الإصدار	03-01-1444	1444	6,000,000
	تاريخ الاستحقاق	13-01-1444		
السنة الثانية	تاريخ الإصدار	14-01-1445	1445	6,000,000
	تاريخ الاستحقاق	24-01-1445		
السنة الثالثة	تاريخ الإصدار	26-01-1446	1446	6,600,000
	تاريخ الاستحقاق	07-02-1446		
السنة الرابعة	تاريخ الإصدار	07-02-1447	1447	6,900,000
	تاريخ الاستحقاق	17-02-1447		
السنة الخامسة	تاريخ الإصدار	18-02-1448	1448	6,900,000
	تاريخ الاستحقاق	28-02-1448		
إجمالي دخل الإيجار لمدة خمس سنوات ريال سعودي				32,400,000
إجمالي عدد السنوات				5
متوسط دخل الإيجار لمدة خمس سنوات ريال سعودي				6,480,000
معدل الرسملة				7.5%
القيمة السوقية @ 7.5% معدل الرسملة				86,400,000

15.0 - القيمة السوقية للعقار التقييم على أساس الدخل

التقييم على أساس الدخل	
86,400,000	
عقد الإيجار - جديد	
100%	المعدل المرجح Weighted Average
86,400,000	تطبيق المعدل المرجح
86,400,000	القيمة السوقية- ر. س
ستة وثمانون مليون وأربعة مائة ألف ريال سعودي	

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار 86,400,000 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+
82,080,000	86,400,000	90,720,000

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

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

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

حركة الدخول والخروج

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

17- تحليل السوق العقاري – لمدينة الرياض

الأداء العام للقطاعات العقارية التجارية في ثبات لناحية معدلات الإشغال وأسعار التأجير بخلاف العقارات السكنية التي تشهد نمو عززته قرارات وزارة الإسكان برفع نسب التملك للمواطنين مما دفع بالأسعار إلى الارتفاع في عموم الرياض بنسب متفاوتة بين الأحياء حيث سجلت العقارات في منطقة شمال الرياض الارتفاع الأكبر مقارنة مع أحياء الشرق، والجنوب، والغرب، والوسط.

17.1- قطاع العقارات المكتبية

على صعيد العقارات المكتبية وقد حققت الفئة (A) أعلى معدل نمو خلال عام 2021 بسبب المواصفات الإنشائية والفنية للمباني وتوفير خدمات تساعد في تحقيق إيجارات صحية (Healthy Rents) حيث قدرت الإيجارات بـ 1350 ريال/م² كمتوسط. بالوقت نفسه انخفضت الإيجارات ضمن الفئة B- و C عند أسعار 800-950 ريال للمتر المربع سنويا، بالمقابل تقلصت المساحات الشاغرة ضمن منطقة شمال الرياض بسبب الطلب الكبير على المكاتب. ويسعى المستأجرين لتحقيق أكبر خصم ممكن نتيجة استمرار تبعات كوفيد 19 واستمرار تأثيرها على بعض القطاعات كالسياحة والطيران وقد تم التجاوب معهم من قبل جزء من الملاك ورفض البعض الأخر لتقديم أي خصم إضافي مستقبلي عن عام 2022 . كما يتوقع استمرار انتقال بعض الجهات الحكومية وشبه الحكومية وبعض الشركات الكبيرة من وسط الرياض للمناطق الجديدة في الجهة الشمالية للمدينة كبنك التنمية الاجتماعية وبنك سامبا وبنك ساب وغيرهم من الجهات المؤثرة على قطاع العقارات المكتبية.

القطاع المكتبي

فترة بداية انتعاش للعقارات والمشاريع النوعية حيث أن الطلب يفوق العرض من المشاريع النوعية المعتدلة/مرتفعة الأسعار التأجيرية حيث أن المعروض الحالي يتميز بأسعار تأجيره أعلى من السوق بنسبة تصل ل 40% حيث يدخل عامل الخدمات والوصول للموقع وعدد مواقف السيارات والرغبة والموقع في قرار المستأجر. كما أن 80% من العرض المستقبلي عبارة عن مشاريع نوعية تراعي توفير وتخصيص بيئة اعمال سليمة وصحية حيث توجد أفكار تطوير جديدة وتمزج ما بين الأعمال والترفيه والسكن واغلب المشاريع من الفئة (A). ومؤخراً" ظهور عقارات مكتبية مؤثثة (Co-working spaces) وأغلب المستأجرين شركات أجنبية عالمية وإقليمية بفرض الإقامات القصيرة 3 اشهر - 6 سنة)

توجه الاستثمار

المشاريع المستقبلية لا بد أن تحاكي الطلب بتوفير منتج مكتبي ملائم لبيئة الأعمال. ويتركز العرض المستقبلي ضمن طرق الملك خالد- طريق الدائري الشمالي – طريق الملك سلمان – والجزء الشمالي من طريق الملك فهد – وطريق صلبوخ وأغلب المشاريع عبارة عن مشاريع متعددة الاستخدام (تجاري- مكتبي- متخصص)

منطقة الدرعية

يتوقع أن تنمو العقارات المحيطة بالدرعية بفعل عامل تطوير الدرعية وشوارعها وأحيائها ومشروع وبوابة الدرعية كما أن عملية نزع بعض العقارات لصالح مشروع بوابة الدرعية مستمر

المنافسة في السوق

ارتفاع المنافسة بين المشاريع المكتبية حيث أن الأفضلية للمكاتب التي تراعي تأمين أكبر عدد مواقف سيارات وخدمات تشغيلية ولوجيستي من مواقف سيارات كافية وضمن شروط الأمانة

العرض الحالي

جميع الفئات متوفرة ضمن عروض السوق والأفضلية للعروض ضمن مشاريع نوعية وفي مناطق محددة

العرض المستقبلي

مركز الملك عبد الله المالي – مشاريع متعددة الاستخدام- مشاريع مستقبلية على طريق صلبوخ

معدل الإشغال

82%-85%

تصنيف المكاتب حسب الفئة	الأسعار التأجيرية خلال 2022 للمساحات الكبيرة	الأسعار التأجيرية خلال 2022 للمساحات الصغيرة
A+	1,200-1,400	1,350-1,600
A	950-1,100	1,200-1,400
B	700-850	900-950
C	500-600	680-750

17.2- قطاع العقارات التجارية

على صعيد العقارات التجارية حققت الفئة (A) مشاريع نوعية تختص بتجمعات المطاعم والمقاهي - أعلى معدل نمو خلال عام 2021 بسبب الطلب المتزايد حيث تم تعزيزه بأعداد كبيرة من الزوار المواصفات الإنشائية والفنية للمباني وتوفير خدمات تساعد في تحقيق إجراءات صحية (Healthy Rents) حيث قدرت الإيجارات بـ 2,400 ريال/م² كمتوسط ما بين المشاريع النوعية.

بالوقت نفسه انخفضت الإيجارات ضمن الفئة B و C عند أسعار 1,300-800 ريال للمتر المربع سنويا ويسعى المستأجرين لتحقيق أكبر خصم ممكن نتيجة استمرار تبعات كوفيد 19 واستمرار تأثيرها على بعض القطاعات كالسياحة والطيران وقد تم التجاوب معهم من قبل جزء من الملاك ورفض البعض الآخر لتقديم أي خصم إضافي مستقبلي عن عام 2022 .

وعلى صعيد التميز يسعى المطورون لخلق فرص جديدة في عالم الترفيه والتسوق لمنافسة المشاريع الخاصة بهيئة الترفيه خلال موسم الرياض حيث الحضور يتكثف على الفعاليات والمهرجانات.

فترة انتعاش للعقارات والمشاريع النوعية حيث أن الطلب يفوق العرض من المشاريع النوعية المعتدلة/مرتفعة الأسعار التأجيرية حيث أن المعروض الحالي يتميز بأسعار تأجيره أعلى من السوق بنسبة تصل ل 20% حيث يدخل عامل الخدمات والوصول للموقع وعدد مواقف السيارات والرغبة والموقع في قرار المستأجر. كما أن 80% من العرض المستقبلي عبارة عن مشاريع نوعية تجارية مكتبية تراعي توفير وتخصيص بيئة اعمال سليمة وصحية ومناطق ترفيه وتسوق حيث توجد أفكار تطوير جديدة وتمزج ما بين الأعمال والترفيه واغلب المشاريع من الفئة (A).

القطاع التجاري

المشاريع المستقبلية لا بد أن تحاكي الطلب بتوفير منتج تجاري مفتوح يأخذ بالحسبان عامل الانسجام والتكامل مع المحيط ويتركز العرض المستقبلي ضمن طرق الملك خالد- طريق الدائري الشمالي – طريق الملك سلمان – والجزء الشمالي من طريق الملك فهد – وطريق صلبوخ وأغلب المشاريع عبارة عن مشاريع متعددة الاستخدام (تجاري- مكتبي- متخصص)

توجه الإستثمار

يتوقع أن تنمو العقارات المحيطة بالدرعية بفعل عامل تطوير الدرعية وشوارعها وأحيائها ومشروع وبوابة الدرعية كما أن عملية نزع بعض العقارات لصالح مشروع بوابة الدرعية مستمر

منطقة الدرعية

ارتفاع المنافسة بين المشاريع حيث أن الأفضلية للوحدات التي تراعي تأمين أكبر عدد مواقف سيارات وخدمات تشغيلية ولوجيستي من مزيج تسويقي متكامل

المنافسة في السوق

جميع الفئات متوفرة ضمن عروض السوق والأفضلية للعروض ضمن مشاريع نوعية وفي مناطق شمال الرياض

العرض الحالي

مشاريع متعددة الإستخدام- مشاريع مستقبلية على طريق صلبوخ – مشاريع مستقبلية على طريق الدائري الشمالي

العرض المستقبلي

75%-83%

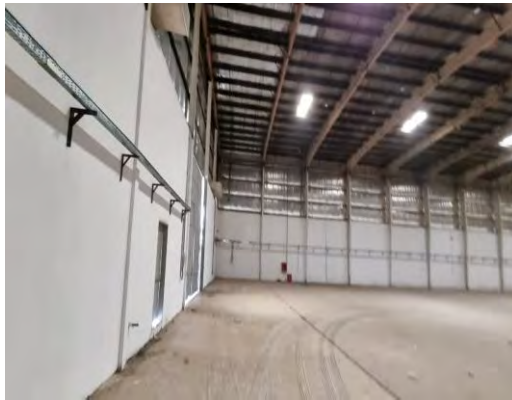
معدل الإشغال

تصنيف العقارات حسب الفئة	الأسعار التأجيرية خلال 2022 للمساحات الكبيرة	الأسعار التأجيرية خلال 2022 للمساحات الصغيرة
A+	750 - 1,200 ريال / م ²	3,000 - 4,000 ريال / م ²
A	650 - 1,000 ريال / م ²	2,200 - 2,800 ريال / م ²
B	600 - 800 ريال / م ²	1,100 - 1,400 ريال / م ²
C	400 - 550 ريال / م ²	700 - 900 ريال / م ²

- 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 والدائري الجنوبي 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 وخصوصاً تلك التي تحتوي منطقة تحميل وتنزيل وتمتاز بارتفاع السقف ما بين 12 م.
- قطاع العقارات التجارية (عمائر تجارية + دكاكين) لخدمة العاملين في حي السلي.
- ظهور مشاريع لوجستية نوعية كمشروع لوجستيك بارك بالقرب من الصناعية الثانية
- ظهور مناطق جديدة – مخططات صناعية في حي النظيم شرق الرياض وفي شمال مدينة الرياض بالقرب من طريق صلبوخ

18- الصور الفتوغرافية للعقار







بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي مؤقت			فئة العضوية
1220000119			رقم العضوية
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



(Handwritten signature)



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

لتأخذ من الحقبة مزاوله المقيمة
ولمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مستغل في بوابة قيمة)

رقم التقرير 618935	منشأة التقييم العميل
شركة اولات للتقييم العقاري	الغرض من التقييم
مشاركة المالية	عدد الأصول
أغراض محاسبية	نوع التقرير
1	تاريخ إصدار التقرير
تقرير مفصل	
Mon 08 Aug, 2022	

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يحمل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تحمل الهيئة السعودية للتقييمات المعنوية أي مسؤولية عن قيمة أو صحة هذا التقرير أو الخواص رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

المك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بالرياض
[٢٧٧]

وزارة العدل

الرقم : ٩١٠١٢٣٠٣١٣٨٧
التاريخ : ٢٥ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض ٤٥ / ٢ / ١ و قطعة الأرض ٤٥ / ٢ / ٣ و قطعة الأرض ٤٥ / ٤ / ١ و قطعة الأرض ٤٥ / ٤ / ٢ و قطعة الأرض ٤٥ / ٢ / ٣ 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 ٤٥ / ١ و رقم ٤٥ / ٣ بطول: (٢٩٩,٩٥) مئتين و تسعة و تسعون متر و خمسة و تسعون سنتمتر

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

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

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

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٩٠٠٠٠٠٠٠ تسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٥ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتداده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
موسى بن سليمان بن مسفر الكلثم

الختم الرسمي
كتابة العدل الأولى بالرياض
كانب العدل بسك رقم ٢٣

هذا المستند وحدة متكاملة ، وصياح أو تلف نسخة منه يؤدي إلى عدم ملاحية المستند

تم إعداد النسخة في ٢٥ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليفه)

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٦٦

نموذج رقم (١٢-٣-١٠)

رفضة البناء 2

رفضة البناء 1

الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٨٠٠١٠٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨٠٠١٠٤
نوع الرخصة: قسري تجزئة

رقم الرخصة: ١٤٣٨٠٠١٠٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨٠٠١٠٤
نوع الرخصة: قسري تجزئة

رقم التسجيل	١٠٠٤١١٤٤٤٤
رقم التسجيل	١٠٠٤١١٤٤٤٤
رقم التخطيط التنظيمي	٤٤٤٤٤
رقم الخريطة	٤٤٤٤٤
تسوية المساحة	٤٤٤٤٤
مساحة الأرض	٤٤٤٤٤ م٢

الجهة	الحدود	الارتفاع
شمال	٤٤٤٤٤	-
شرق	٤٤٤٤٤	-
جنوب	٤٤٤٤٤	-
غرب	٤٤٤٤٤	-

ملاحظات البناء

نوع الرخص	عدد الوحدات	المساحة الإجمالية
مستودع	١	٤٤٤٤٤ م٢

ملاحظات: ...

ملاحظات: ...

ملاحظات: ...

الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٨٠٠١٠٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨٠٠١٠٤
نوع الرخصة: قسري تجزئة

رقم الرخصة: ١٤٣٨٠٠١٠٤
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨٠٠١٠٤
نوع الرخصة: قسري تجزئة

رقم التسجيل	١٠٠٤١١٤٤٤٤
رقم التسجيل	١٠٠٤١١٤٤٤٤
رقم التخطيط التنظيمي	٤٤٤٤٤
رقم الخريطة	٤٤٤٤٤
تسوية المساحة	٤٤٤٤٤
مساحة الأرض	٤٤٤٤٤ م٢

الجهة	الحدود	الارتفاع
شمال	٤٤٤٤٤	-
شرق	٤٤٤٤٤	-
جنوب	٤٤٤٤٤	-
غرب	٤٤٤٤٤	-

ملاحظات البناء

نوع الرخص	عدد الوحدات	المساحة الإجمالية
مستودع	١	٤٤٤٤٤ م٢

ملاحظات: ...

ملاحظات: ...

ملاحظات: ...

رخص البناء 6

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة جدة

رقم الرخصة: ١٤٣٥٩١٠٤٤
لتاريخ الرخصة: ١٤٣٥-١٠-١٥
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥-١٠-١٥
نوع الرخصة: سكن وتجارة

رقم الإصدار: ١٤٣٥٩١٠٤٤
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٣٤٤
رقم المخطط السكني: ٣٣٣٤٤
نوع الاستخدام: سكن وتجارة

الجهة	الامتداد	مساحة الاستخدام
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠

ملاحظات البناء:
- مساحات البناء: ١٧٧٤.٠٠ م^٢
- مساحات الاستخدام: ١٧٧٤.٠٠ م^٢

ملاحظات الرخصة:
- مساحات البناء: ١٧٧٤.٠٠ م^٢
- مساحات الاستخدام: ١٧٧٤.٠٠ م^٢

ملاحظات الختم:
- مساحات البناء: ١٧٧٤.٠٠ م^٢
- مساحات الاستخدام: ١٧٧٤.٠٠ م^٢

رخص البناء 5

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة جدة

رقم الرخصة: ١٤٣٥٩١٠٤٤
لتاريخ الرخصة: ١٤٣٥-١٠-١٥
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٥-١٠-١٥
نوع الرخصة: سكن وتجارة

رقم الإصدار: ١٤٣٥٩١٠٤٤
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٣٤٤
رقم المخطط السكني: ٣٣٣٤٤
نوع الاستخدام: سكن وتجارة

الجهة	الامتداد	مساحة الاستخدام
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠
شمال	٣٣.٢٤	١٧٧٤.٠٠

ملاحظات البناء:
- مساحات البناء: ١٧٧٤.٠٠ م^٢
- مساحات الاستخدام: ١٧٧٤.٠٠ م^٢

ملاحظات الرخصة:
- مساحات البناء: ١٧٧٤.٠٠ م^٢
- مساحات الاستخدام: ١٧٧٤.٠٠ م^٢

ملاحظات الختم:
- مساحات البناء: ١٧٧٤.٠٠ م^٢
- مساحات الاستخدام: ١٧٧٤.٠٠ م^٢


وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ٩٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠ اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري

مركزها الرئيسي: الرياض

الكيان القانوني: ذات مسؤولية محدودة مهنية رأس المال: ٥٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٤/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

٢	١	عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش	١
٤	٣		٣
٦	٥		٥
٨	٧		٧
١٠	٩		٩
١٢	١١		١١
١٤	١٣		١٣
١٦	١٥		١٥



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



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 (75/3ق/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري
مجمع سي شور السكني
مدينة الخبر
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
2022-08-01

مشاركة
Musharaka



2022

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير
We derive the Accurate Value in a changing market
www.olaat.com

شركة اولات للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار 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

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقرير	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... Instructions التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني للبيانات	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
18	..... تحليل اعمال التقييم	14
33	..... القيمة السوقية للعقار	15
35	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
36	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
37	..... الصور الفوتوغرافية	18
41	..... فريق العمل	19
45	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- Seashore -004-1	رقم الملف
2022/06/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/06/30 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/08/01 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
49	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
11585 الرياض 62244	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

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									طبغرافية 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	
24,233.13 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					
4.5 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	

1- المقدمة العامة.

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية لعقار تابع لصندوق مشاركة ريت

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية المحترمين

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 والتأمين العقاري فيما يخص صناديق الريت.

Market Value القيمة السوقية للعقار
147,566,184
مائة وسبعة وأربعون مليون وخمسة مائة وستة وستون ألف ومئة وأربعة وثمانون ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار مجمع سي شور السكني الخبر لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق مشاركة ريت	المستخدمون الآخرون
<p>الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري أو مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب أو تشغيلية من</p>	الافتراضات العامة

<p>هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر</p>	
<p>تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تم الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>
<p>أسعار السوق ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات السرية مع قياس نسبة العرض والطلب</p>	<p>البحث والاستقصاء</p>
<p>لا توجد منفعة أو تضارب مصالح حيث تقرر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل</p>	<p>تضارب في المصالح</p>
<p>لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار</p>	<p>القيود المفروضة على عمل المقيم</p>
<p>تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>لم يتم تزويدنا بفحص العناية الواجبة للعقار قبل البدء في عملية التقييم , حيث أبلغ العميل ببدء العناية الواجبة الفنية فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار , حيث أن الغرض من التقييم / الاستحواذ هو لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (REIT) والعقار بحالة جيدة.</p>	<p>الفحص النافي للجهالة</p>
<p>العقار في حالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المحلات التجارية ومنطقة تجارية ويضم أبرز العلامات التجارية في مدينة الخبر وقربها من متخصص الطرق يجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل</p>	<p>فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار</p>

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 البناء والتشطيب 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، 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.

5- 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.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

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

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بناء على التقييم المبني على الطريقة المتبقية والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية والمقارنة بناء على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقدير القيمة السوقية للعقار

- تم إجراء التحليل العام لبيانات التقرير من قبل شركة Olaat في التقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

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

11- 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 أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- 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

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على الأصول العقارية السكنية المصنفة التي تخدم أغراض العقارات ، وبشكل عام المنطقة

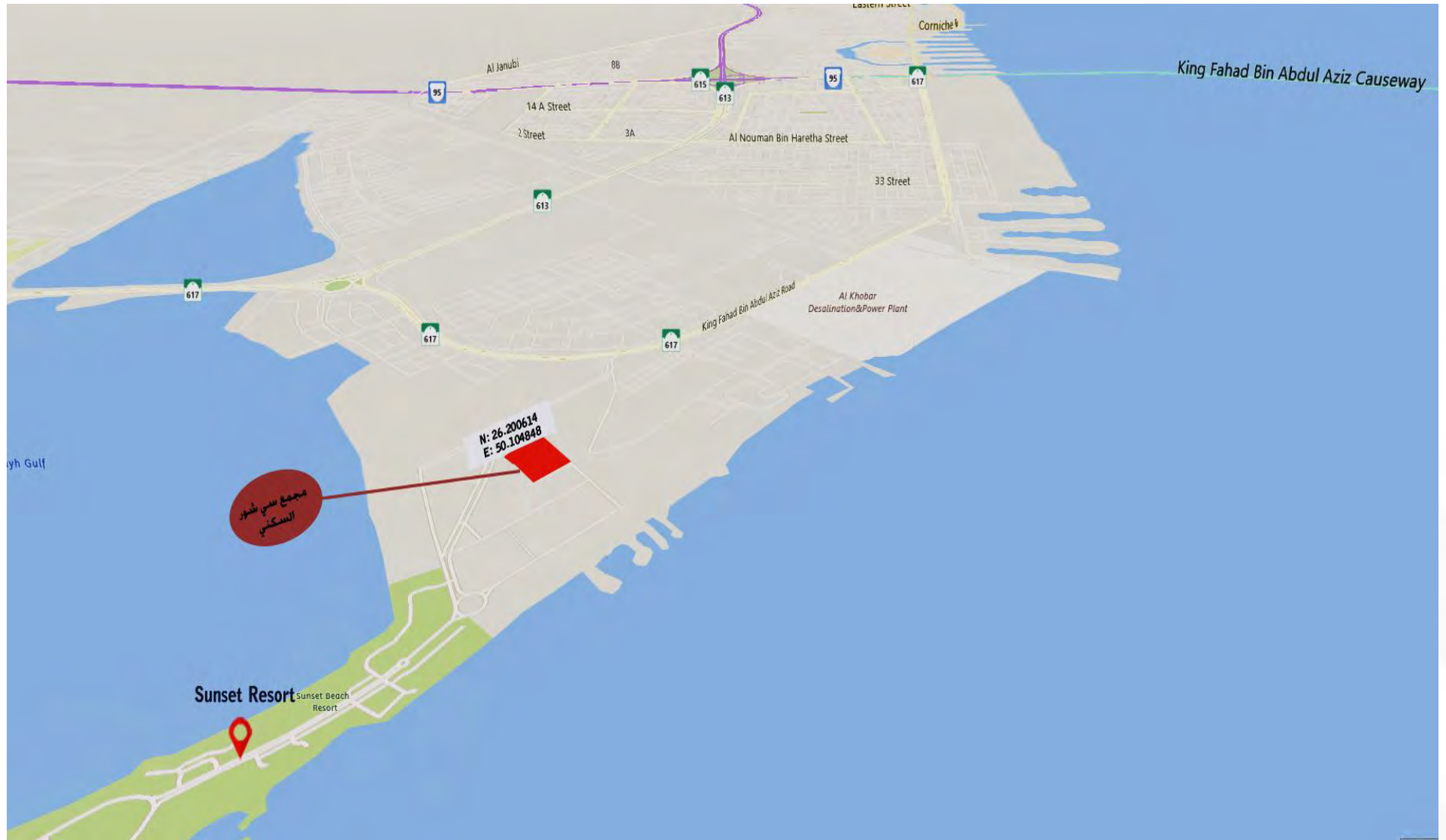
العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الخبر داخل وسط المدينة.

13- 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.







14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم الأراضي بالعموم

<p>تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تغلب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.</p> <p>تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعه في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.</p>	<p>أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison</p>
<p>طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكثبي 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</p>	<p>ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value</p>

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم المباني بالعموم

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- *طريقة تكلفة الإطلال DRC

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاطلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

المنهج العلمي المتبع - طرق التقييم التي يمكن تطبيقها في التقييم من خلال طريقة الدخل بشكل عام

طريقة رسملة الدخل أو طريقة الاستثمار هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة عالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

أ- *طريقة رسملة الدخل Capitalization method

طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج 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 إلى قيمة عالية واحدة. وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل". على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في تطبيق أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على مبالغ خصم التدفقات النقدية المستقبلية التي قيمة عالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105، الفقرة 50.1).

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow

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

ج- *طريقة الأرباح Profit Method

اعتماد عملية التقييم – Valuation Process Adoption

- من خلال الاستعراض الاتي لعملية التقييم سوف يتم تقييم العقار من خلال
- طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية
- طريقة التكلفة والاهلاك في تقييم المباني
- طريقة الدخل
- وتم تحديد القيمة من خلال الترتيب بين الطرق السابق ذكرها

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 اي نظام 2 دور.

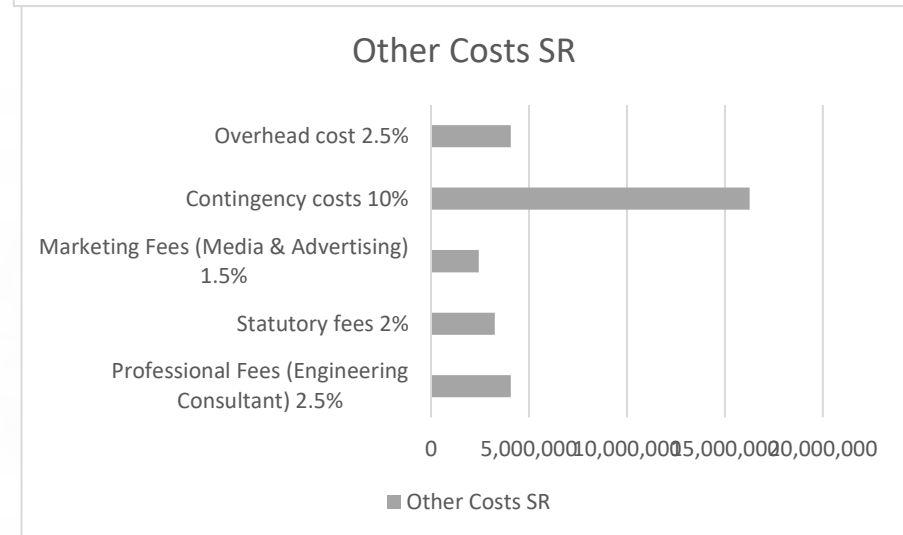
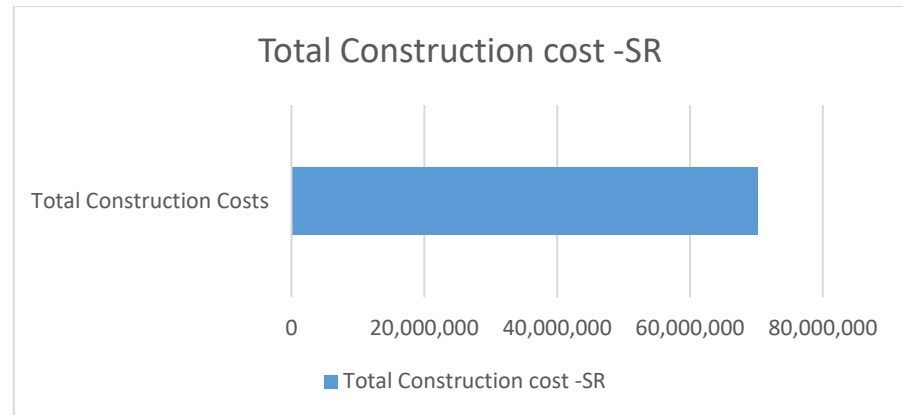
شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي العزيزية في الخبر



تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض أفضل وأعلى عائد على الاستثمار للأرض عبر افتراض تطوير مشروع عليها بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقارياً 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
Other Costs			
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

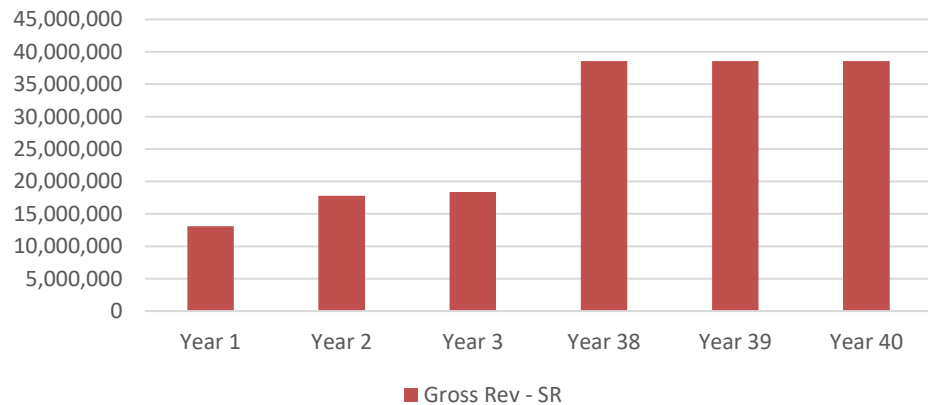




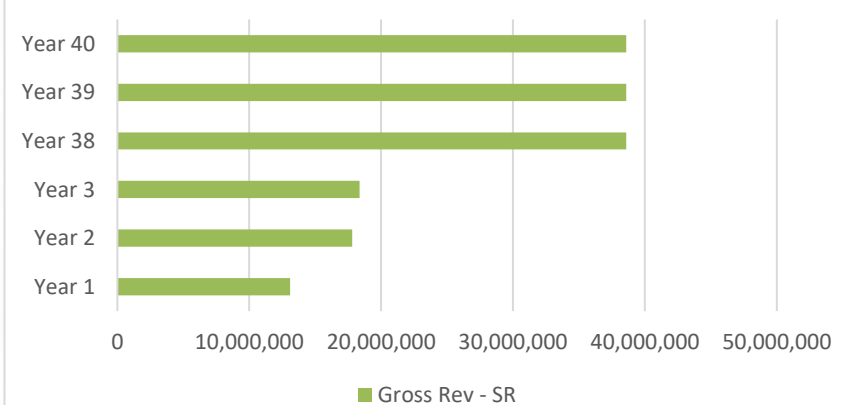
Gross Income & Revenues Sheet - Free Future Cash Flow (FFCF)

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

Gross Rev - SR



Gross Rev - SR



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



Cash Flow Statement

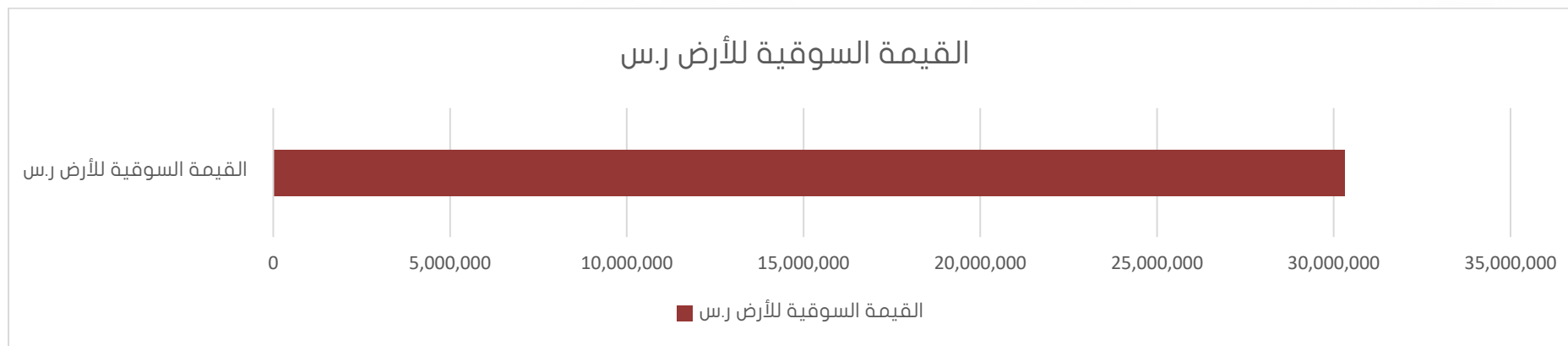
Cash flow Table	Construction Year 1	Construction Year 2	Construction Year 3	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
IN - Flow							
Capital Injection							
Net Revenues				4,197,416	7,765,779	27,792,778	27,792,778
Depreciation				1,598,383	1,598,383	1,598,383	1,598,383
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	القيمة السوقية ر.س / م ² Sq m - Market Value
ثلاثون مليون وثلاثمائة وثمانية عشر ألف وثمانمائة واثنان وستون ريال سعودي	

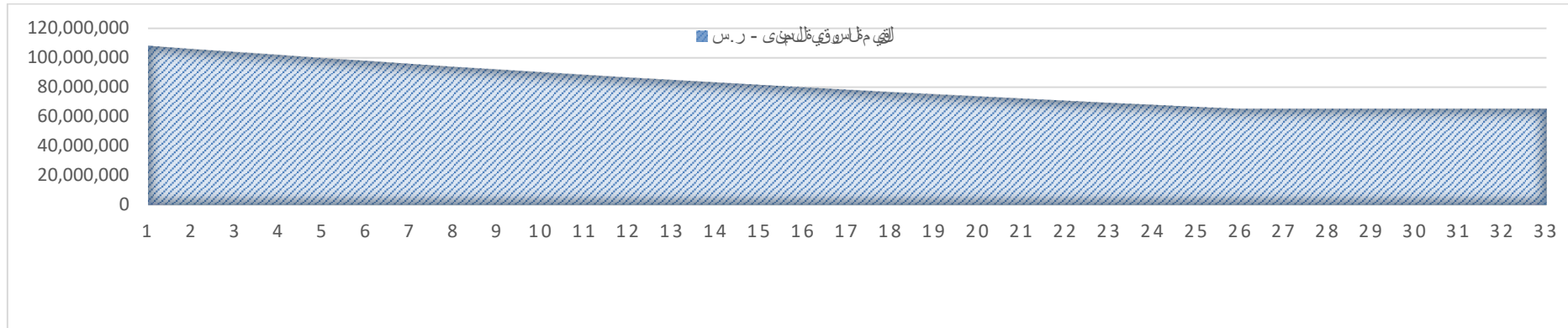


14.4- تقييم المبنى - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والإهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب والتأثيث FF&E فيما يخص المجمعات السكنية المؤثثة 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

39,909 Sqm + Fence 2,789 sq m			مسطحات البناء - 2م
القيمة الإجمالية	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيث رس / م ²	المساحة / م ²	الدور
4,436,400	4,000	1,109.10	دور قبو (نادي رياضي - صحي)
23,178,848	2,800	8,278.16	دور أرضي مواقف سيارات
12,006,820	3,500	3,430.52	دور أرضي (سكني وخدمات ونادي رياضي)
41,127,660	3,600	11,424.35	دور أول (سكني)
417,480	750	556.64	أسوار ووارش
81,167,208			تكاليف البناء والتشطيب والتأثيث E&FF
11,250			مساحة المنطقة الخارجية م ² - (حمام سباحة - مسطحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)
1,500			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - رس / م ²
16,875,000			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية رس
98,042,208			القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم رس
(7,843,377)			عمر العقار 4.5 سنة - الإهلاك المتراكم 8% معدل إهلاك 2% سنويا
90,198,831			القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور
18,039,766			+ أرباح المطور (20%)
108,238,597			القيمة السوقية للمبنى رس

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.

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

ملاحظات: ينتهي عقد الإيجار في نهاية شهر أغسطس 2022 ، وبعد ذلك سيتم تشغيل العقار من قبل المالك .

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

15.0 - 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	
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%	market value (القيمة السوقية) لأيريس عودي	+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:

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

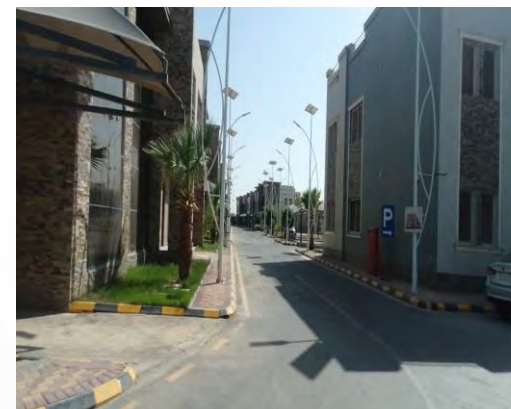
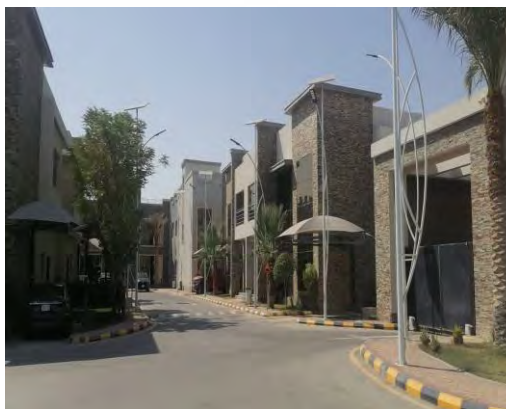
حركة الدخول والخروج

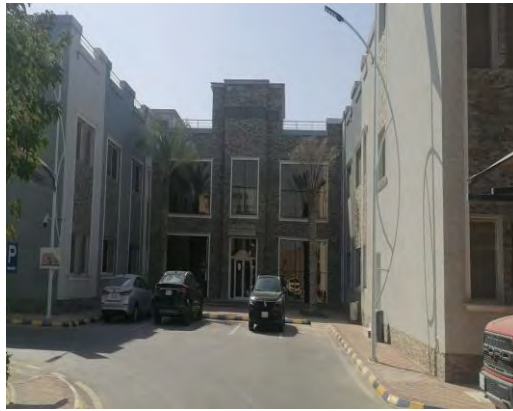
ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق الملك فهد
	مؤمن	مؤمن	طريق مجلس التعاون الخليجي

17-تحليل السوق العقاري في مدينة الخبر

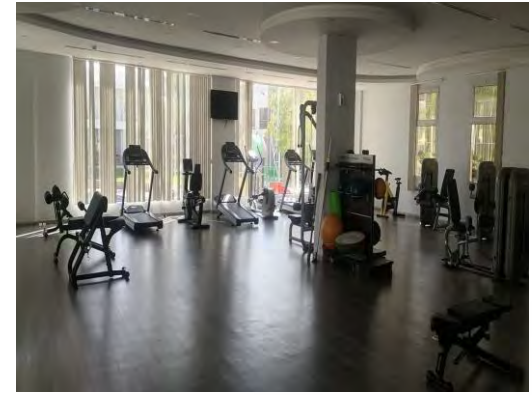
- جنوب الخبر (أحياء العزيزية والتحلية) من أبرز الأحياء في جنوب الخبر حيث تضم المنطقة العديد من المشاريع السياحية والسكنية المغلقة والمخدومة نظرا لقربها من الواجهة البحرية
- متوسط أسعار الأراضي السكنية في منطقة العقار من 600 – 1,000 ريال حسب المساحة والموقع والقرب والبعد من طريق الملك فهد.
- قطاع العقارات 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





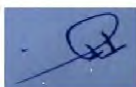




بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي مؤقت			فئة العضوية
1220000119			رقم العضوية
زيارة ميدانية والوقوف على العقار			نطاق العمل المكلف به
			التوقيع
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه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



(Handwritten signature)



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 ائقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل

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 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 2017/17/17 ميلادي)

QR Code



(هذا التقرير منسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	618932
منشأة التقييم	شركة اولات للتقييم العقاري
العميل	مشاركة المالية
الغرض من التقييم	أغراض محاسبية
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 08 Aug, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل



يتمثل التقرير في حزمة التقييم فقط وقد تتحول العلامة السنوية لتصبح من المتاحدين أي مسؤولية خزينة عليه وسجل التقرير لأغراض إخبارية ولا يمكن الاعتماد عليه

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

الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
 كتاب العدل
 [٢٧٧]



الرقم: ٩٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٩
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم بدون من المخطط رقم ٣٣٨ / ٢ بمدينة الخبر .
 وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (١٩٢,٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر
 جنوباً: ارض مملوكة غير مخططة بطول: (١٩٢,٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر
 شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٠٠) مئتين متر
 غرباً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٠٠) مئتين 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 إلى فراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠٢٠٥٠١٣٧٠٣ في ٦ / ٦ / 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.

كتاب العدل
 عبد الله بن محمد بن عبد الله الشهري

الختم الرسمي
 وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 كاتب العدل سبكت ولد (٥١)

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢
 هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه
 نموذج رقم (١٦-٣-١)

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 : تجديد وتعديل

الصفة : مالك
تاريخها : ٠٠/٠٠/٠٠

شركة اجازا للتجارة والاستثمار العقاري
مصدرها : ٣٣٨/٢
المنزوية : ٣٣٨/٢
المخطط : ٣٣٨/٢
الحي : الخبر الجنوبية
تمديد الأرض : تجديد البلك

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند الطمك	نوع مستند الطمك	تاريخه
٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	(س ا)	٠٨٣	مستند الطمك	٤٣٦/٠٣/٢٠

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (٨٠م^٢ × ١٠٠) موضحة بنفس اسم صاحب المشروع واسم المثاول الرئيسي واسم المثاولين الآخرين

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

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
القنن	شابع	٨٩٢,٦٠ م ^٢	شادي
أرضي	وحدة واحدة	٩٢٦,٩٠ م ^٢	شادي
القنن	شابع	٢١٦,٥٠ م ^٢	خزان مياه
وادي	****	٥٥٦,٦٤ م ^٢	م/ط

التصميم الهندسي المعماري
شركة التصميم الهندسي المعماري
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ٣٣٩٤٤٤
إمصال السداد : ٣٥٥٧٤٤
تاريخها : ٢٨/٧/٢٢

م / احمد الجعفري
م / عبد العزيز الصدي الصدي
م / سلطان احمد 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 : تجديد وتعديل

الصفة : مالك
تاريخها : ٠٠/٠٠/٠٠

شركة اجازا للتجارة والاستثمار العقاري
مصدرها : ٣٣٨/٢
المنزوية : ٣٣٨/٢
المخطط : ٣٣٨/٢
الحي : الخبر الجنوبية
تمديد الأرض : تجديد البلك

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند الطمك	نوع مستند الطمك	تاريخه
٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	(س ا)	٠٨٣	مستند الطمك	٤٣٦/٠٣/٢٠

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (٨٠م^٢ × ١٠٠) موضحة بنفس اسم صاحب المشروع واسم المثاول الرئيسي واسم المثاولين الآخرين

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

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
أرضي	سنة وسبعون وحدة	٨٢٧٨,١٦ م ^٢	م.سيارات
دور اول	شابع	١٠١٣٩,٠٨ م ^٢	سكني
أرضي	ثمان عشرو وحدة	١١٦٠,٢٧ م ^٢	سكني
دور اول	ثمان عشرو وحدة	١١٦٠,٢٧ م ^٢	سكني
أرضي	شابع	١٠٢٣,٢٠ م ^٢	ع.سكني
أرضي	شابع	٥٧١,٠٠ م ^٢	به.ساحة
أرضي	شابع	١٤٨,٨٥ م ^٢	مضيق
أرضي	شابع	٤٧,٨٥ م ^٢	ع.خارجي
أرضي	وحدة واحدة	٣٧٨,٧٠ م ^٢	مكتب
أرضي	شابع	١٢٥,٠٠ م ^٢	خدمات
دور اول	شابع	١٢٥,٠٠ م ^٢	خدمات

التصميم الهندسي المعماري
شركة التصميم الهندسي المعماري
بيانات الرسوم :
قيمة الرسوم : ٣٥٥٧٤٤
إمصال السداد : ٣٥٥٧٤٤
تاريخها : ٢٨/٧/٢٢

م / احمد الجعفري
م / عبد العزيز الصدي الصدي
م / سلطان احمد الزايد


وزارة التجارة
 Ministry of Commerce

رؤية 2030
 المملكة العربية السعودية
 KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
 التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنتشأ: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠ اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري

مركزها الرئيسي: الرياض

الكيان القانوني: ذات مسئولية محدودة مهنية رأس المال: ٥٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٤/٠٣/٢٣

النشاط: تطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

١	عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدويش	١	المديرون
٢		٢	
٣		٣	
٤		٤	
٥		٥	
٦		٦	
٧		٧	
٨		٨	
٩		٩	
١٠		١٠	
١١		١١	
١٢		١٢	
١٣		١٣	
١٤		١٤	
١٥		١٥	
١٦		١٦	



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa>



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





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري
مجمع اللؤلؤة السكني
مدينة الخبر
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
2022-08-01

مشاركة
Musharaka



2022

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير
We derive the Accurate Value in a changing market
www.olaat.com

شركة اولات للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار 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 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	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقرير	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... Instructions	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني للبيانات	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
18	..... تحليل اعمال التقييم	14
32	..... القيمة السوقية للعقار	15
34	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
35	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
36	..... الصور الفوتوغرافية	18
40	..... فريق العمل	19
44	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- LULU'A -005-1	رقم الملف
2022/06/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/06/30 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/08/01 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
47	عدد الصفحات
شركة اولات 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 للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
Corporate شركات تقييم	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

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						
4.5 سنة حسب الانتهاء من البناء والتشغيل								عمر العقار		
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض إفصاح القوائم المالية								الغرض من التقييم		
ريال سعودي								عملة التقييم		
لا يوجد								المستخدمون الآخرون		

1- 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 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

357,280,365 سعودي

ثلاثة مئة وسبعة وخمسون مليون ومئتان وثمانون ألف وثلاثمائة وخمسة وستون ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار مجمع اللؤلؤة السكني الخبر لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق مشاركة ريت	المستخدمون الآخرون
<p>الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري أو مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب أو تشغيلية من</p>	الافتراضات العامة

<p>هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر</p>	
<p>تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تم الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>
<p>أسعار السوق ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات المعاد تجديدها مع قياس نسبة العرض والطلب</p>	<p>البحث والاستقصاء</p>
<p>لا توجد منفعة أو تضارب مصالح حيث تقر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل</p>	<p>تضارب في المصالح</p>
<p>لا توجد أية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار</p>	<p>القيود المفروضة على عمل المقيم</p>
<p>تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>لم يتم تزويدنا بفحص العناية الواجبة للعقار قبل البدء في عملية التقييم ، حيث أبلغ العميل ببدء العناية الواجبة الفنية فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار ، حيث أن الغرض من التقييم / الاستحواذ هو لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (REIT) والعقار بحالة جيدة.</p>	<p>الفحص النافي للجهالة</p>
<p>العقار في حالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المحلات التجارية ومنطقة تجارية ويضم أبرز العلامات التجارية في مدينة الخبر وقربها من متخصص الطرق يجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل</p>	<p>فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار</p>

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 البناء والتشطيب 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، 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.

5- 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.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

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

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بناء على التقييم المبني على الطريقة المتبقية والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية والمقارنة بناء على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقدير القيمة السوقية للعقار

- تم إجراء التحليل العام لبيانات التقرير من قبل شركة Olaat وشريكها في التقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

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

11- 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 أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- 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

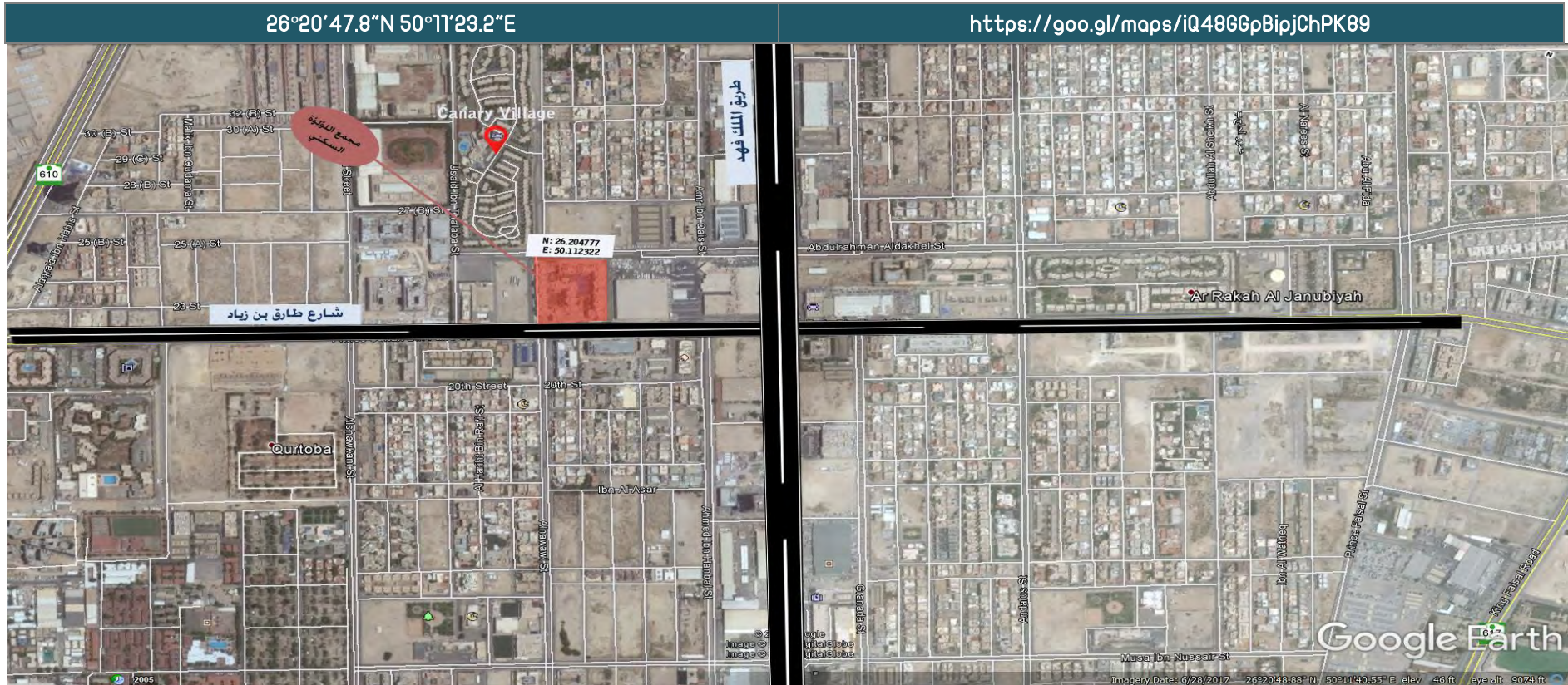
12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على الأصول العقارية السكنية المصنفة التي تخدم أغراض العقارات ، وبشكل عام المنطقة

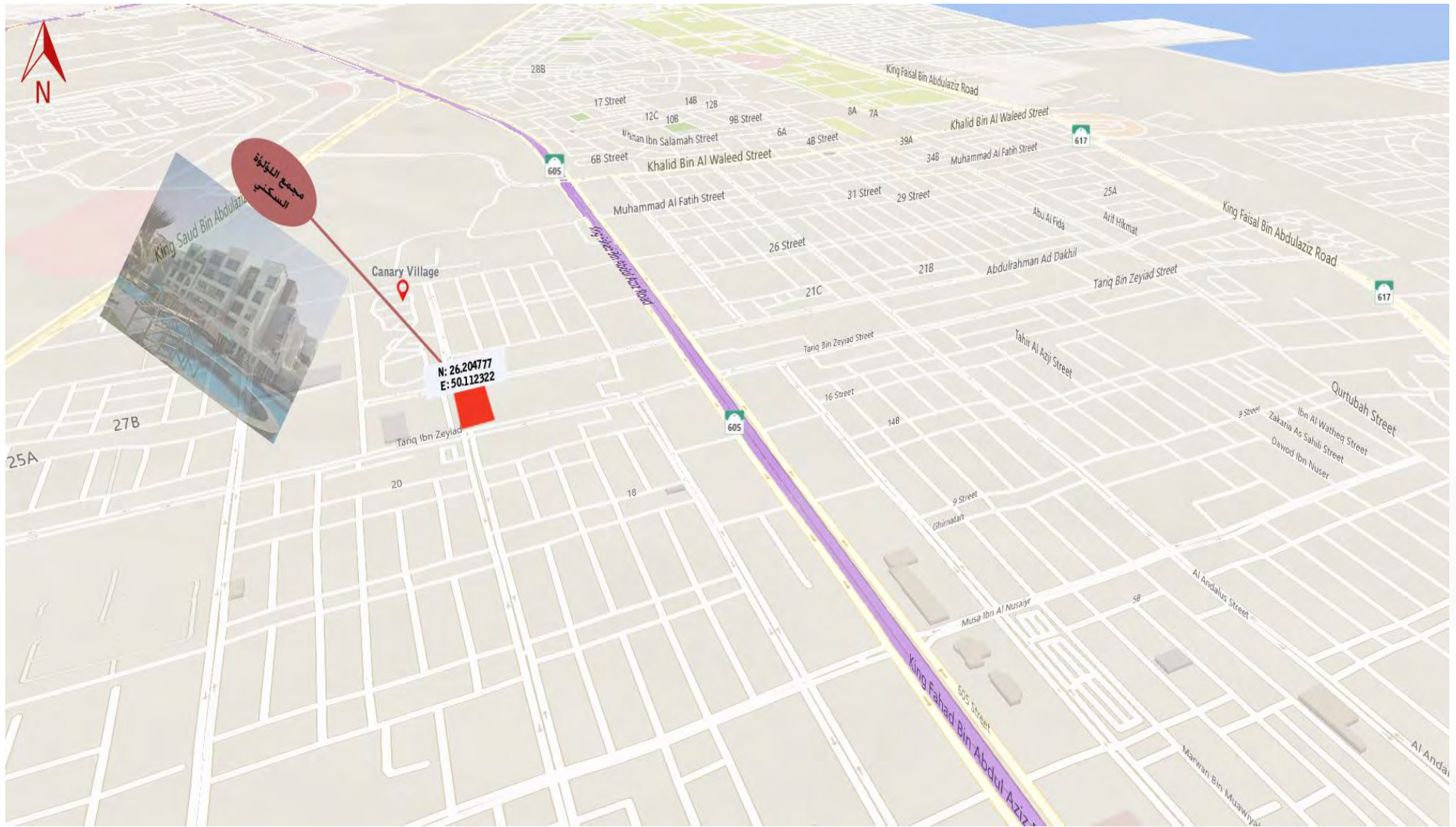
العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الخبر داخل وسط المدينة.

13- 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 م².







14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم الأراضي بالعموم

<p>تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.</p> <p>تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.</p>	<p>أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison</p>
<p>طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكتبي 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</p>	<p>ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value</p>

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم المباني بالعموم

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- *طريقة تكلفة الإطلال DRC

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاطلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

المنهج العلمي المتبع - طرق التقييم التي يمكن تطبيقها في التقييم من خلال طريقة الدخل بشكل عام

طريقة رسملة الدخل أو طريقة الاستثمار هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة عالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

أ- *طريقة رسملة الدخل Capitalization method

طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج 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 إلى قيمة عالية واحدة. وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل". على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في تطبيق أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على مبالغ خصم التدفقات النقدية المستقبلية التي قيمة عالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105، الفقرة 50.1).

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow

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

ج- *طريقة الأرباح Profit Method

اعتماد عملية التقييم – Valuation Process Adoption

- من خلال الاستعراض الاتي لعملية التقييم سوف يتم تقييم العقار من خلال
- طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية
- طريقة التكلفة والاهلاك في تقييم المباني
- طريقة الدخل
- وتم تحديد القيمة من خلال الترتيب بين الطرق السابق ذكرها

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:

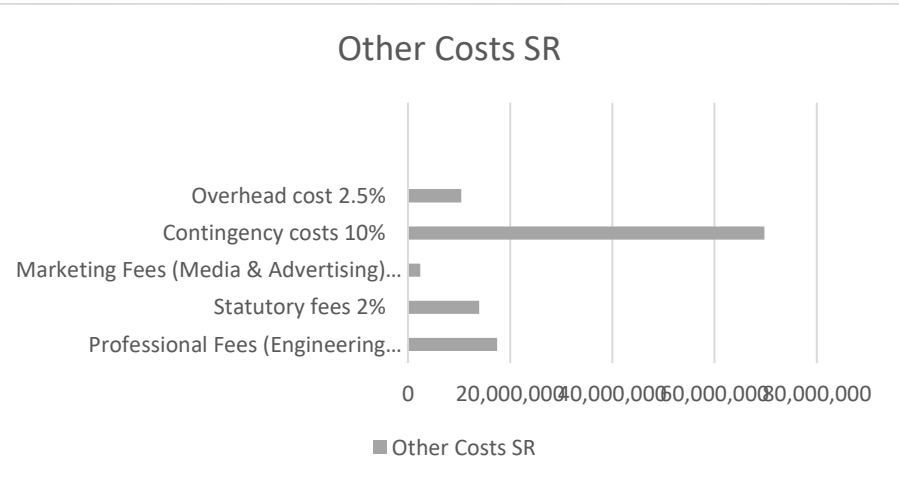
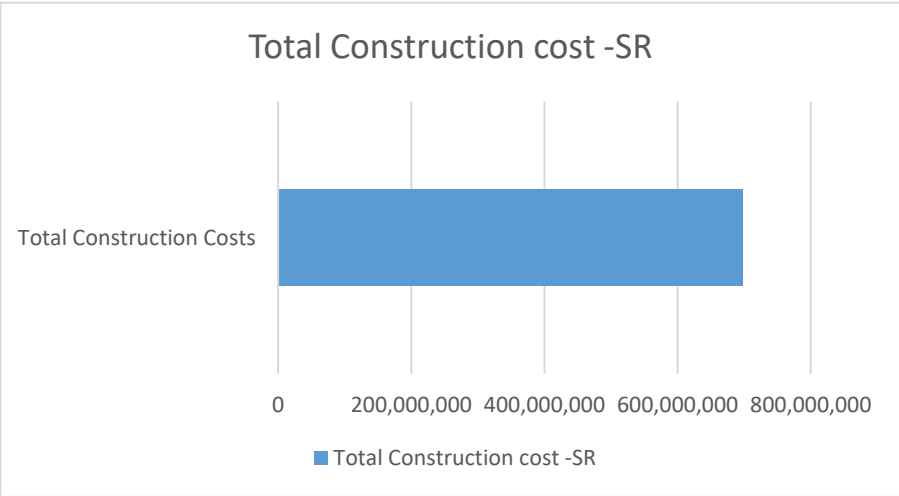
- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع ((Construction cost to GFA)
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية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

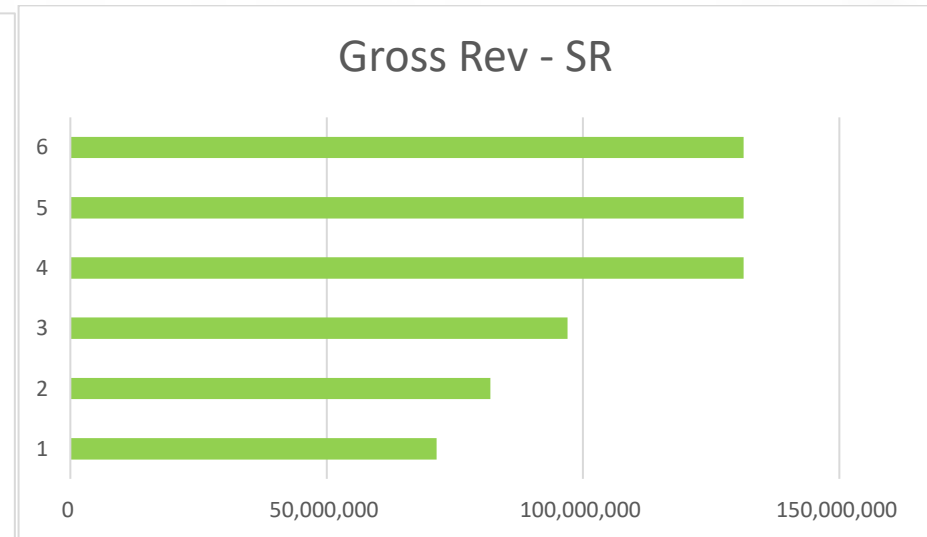
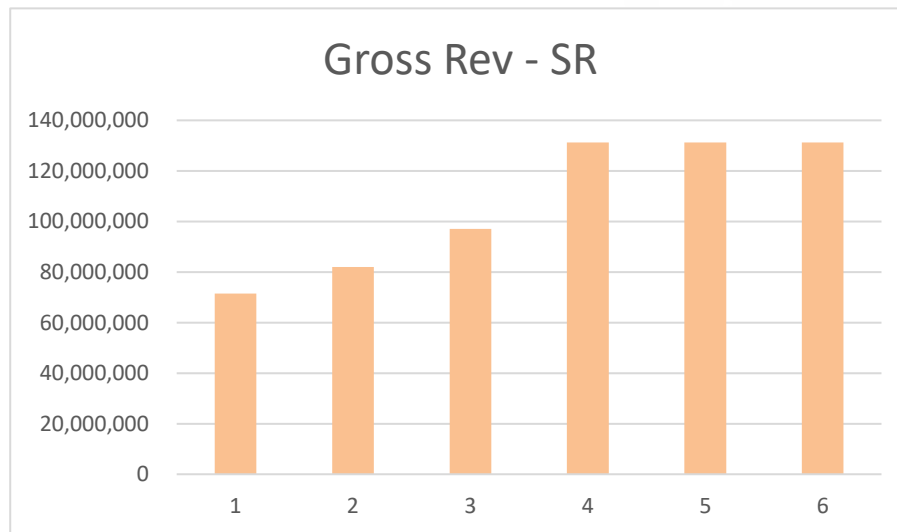
Other Costs			
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	6,187,500	5,625,000	5,625,000
Statutory fees 2%	4,950,000	4,500,000	4,500,000
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	3,712,500	3,375,000	3,375,000
Contingency costs 10%	24,750,000	22,500,000	22,500,000
Overhead cost 1.5%	3,712,500	3,375,000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



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



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
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 والتأثيرات FF&E فيما يخص المجمعات السكنية المؤثثة 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

39,909 Sqm + fence 2,789 sq m			مساحات البناء - م2
القيمة الإجمالية	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيرات رس / م2	المساحة / م2	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 والتأثيرات E&F
11,250			مساحة المنطقة الخارجية م2 - (حمام سباحة - مسطحات 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 4.5 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

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام

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

القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى)	
81,051,750 ر.س	القيمة السوقية للأرض - ر.س
205,610,395 ر.س	القيمة السوقية للمبنى - ر.س
286,662,145 ر.س	القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

14.6- 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

ملاحظات: ينتهي عقد الإيجار في نهاية شهر أغسطس 2022 ، وبعد ذلك سيتم تشغيل العقار من قبل المالك .

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 N01 للعقار أعلى من معدل السوق المقارن بنسبة 15% بعد التحقق من العروض المتاحة في منطقة العقار حيث أن متوسط إيجار الشقة المؤثثة ضمن مشاريع تمتاز بتصاميم عصرية وحديثة البناء والتشطيب والتأثيث السنوي لمساحة 130-160 م² وهي ضمن مجمع سكني مغلق ومخدوم مشابه للعقار من بلغ 110,000 – 140,000 ريال سعودي سنويا.

15.0 - القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average مما 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 ريال 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 للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار

- تتعهد شركة اولات 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 يمكن 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:

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

حركة الدخول والخروج

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

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)

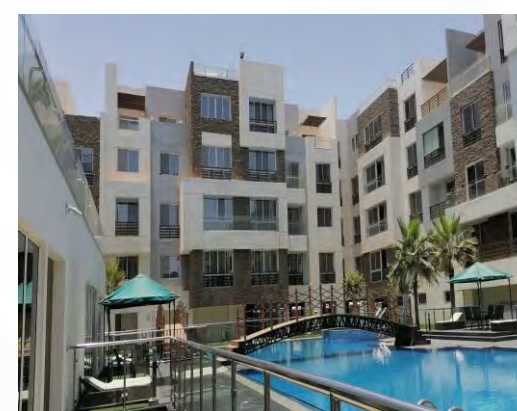
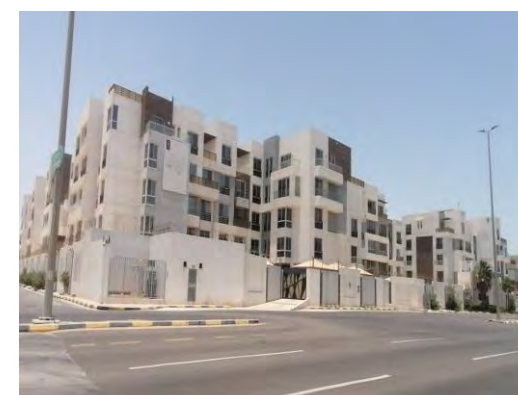
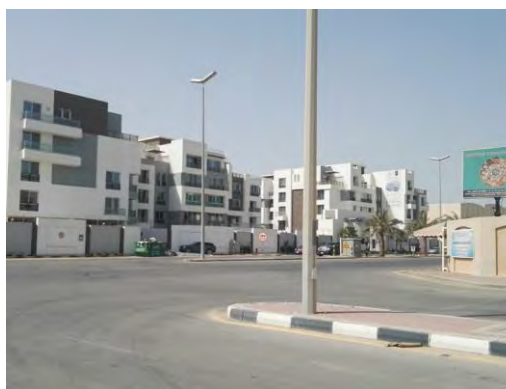
متوسط أسعار الأراضي التجارية على شارع الملك سعود (القشلة) في منطقة العقار تمتاز بنظام بناء متعدد الأدوار فتتراوح الأسعار ما بين 6,000 – 9,000 ريال حسب البعد والقرب من طريق الملك فهد.

قطاع العقارات الفندقية يشهد تحسن في عموم الخبر حيث شهد القطاع ارتفاع تدريجي لأسعار المبيت حيث سجلت في نهاية عام 2019 زيادة بنسبة 5% وحقت 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.

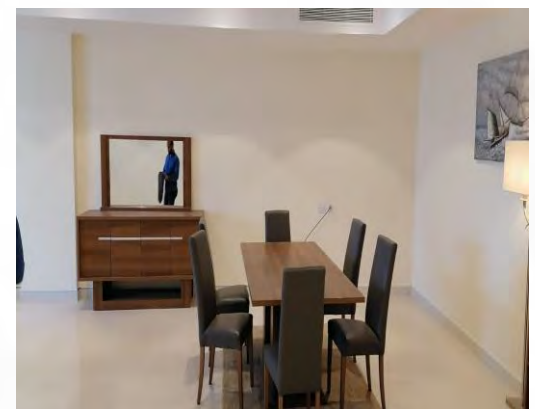
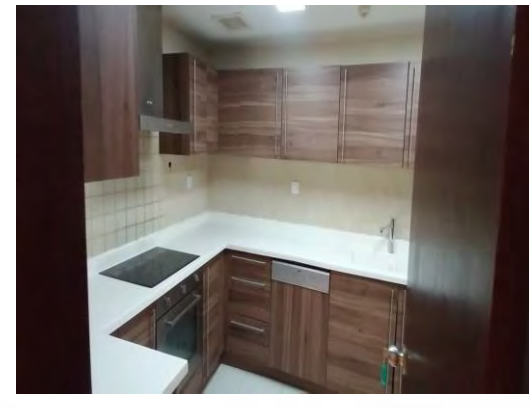
قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت تراجع في إيجارات المكاتب بنسبة وصلت إلى 30%

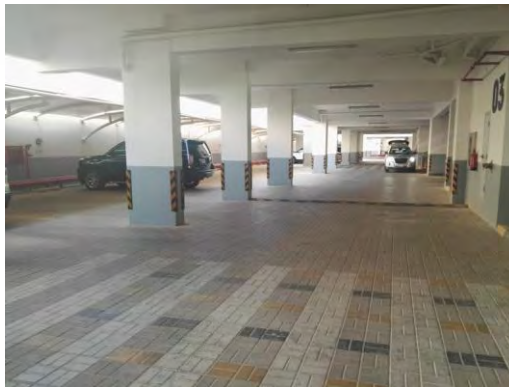
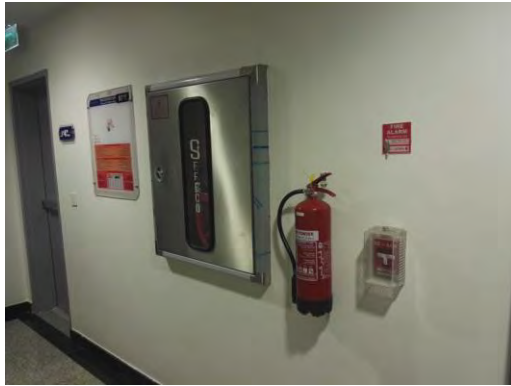
قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني ركود على مستوى تأجير المعارض والمحال التجارية التقليدية نتيجة ضعف الطلب ومحدوديته خلال 2018- لغاية منتصف 2019 حيث ارتفعت الشواغر من المحال التجارية ضمن مشاريع البلازا و Street shops نتيجة كثرة المعروض منها، وتأثير ظهور مشاريع تجمعات المطاعم life style التي تستقطب المطاعم والمقاهي العالمية والمحلية.

18- الصور الفوتوغرافية

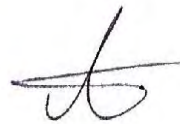








بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي مؤقت			فئة العضوية
1220000119			رقم العضوية
زيارة ميدانية والوقوف على العقار			نطاق العمل المكلف به
			التوقيع
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	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 احقية مزاوله المصلحة
والمزيد من التفاصيل



QR Code




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 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)

20- البيانات المستلمة من قبل طالب مشاركة المالية (المك + رخصة البناء)

رخصة البناء



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

رقم الرخصة : ٤٣٣٧٠٠٠٤٧٥
تاريخها : ٤٣٣٧٠٠٦/٢٥
صلاحيها : لمدة سنتين
نوعها : **شقة**

الصفحة : ١ / ١
تاريخها : ٢٧/٠٦/٢٠٢٠

المساحة الكلية : ٣٢٥.٠٠ م٢

اسم المخطط : **شمار البراهيم**
حدوده : **شمار البراهيم**
القطعة : **٤٤٤٤٤٤٤٤٤٤**
خريطة : **شمار البراهيم**
سجل : **شمار البراهيم**
رقم الأمانة : **شمار البراهيم**

رقم القطعة	رقم السلك	رمز الاستخدام	رقم مستند الممتلك	نوع مستند الممتلك	تاريخه
٤٤٤٤٤٤٤٤٤٤	٤٤٤٤٤٤٤٤٤٤	(ش.ب.ا)	٤٤٤٤٤٤٤٤٤٤	شقة	٤٣٣٧٠٠٦/٢٥

يلتزم صاحبه الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (١٠٠ × ١٠٠) مسووقه برباطها باسم صاحبه المشروع واسم المقاول الرئيسي واسم المتاولين الآخرين

الجهة		شمال		جنوب		شرق		غرب	
الحدود ارتداد	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم
الجهة	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم
الابعاد السرور	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم	شمار البراهيم

تكون الواجبات باللون الابيض فقط

كونات البناء الوصف

الوصف	المساحة	الاستخدام
المساحة المغطاة	٣٢٥.٠٠	شقة
مساحة البلاط	٣٢٥.٠٠	شقة
مساحة الأرضيات	٣٢٥.٠٠	شقة
مساحة الجدران	٣٢٥.٠٠	شقة
مساحة السقف	٣٢٥.٠٠	شقة
مساحة الأرض	٣٢٥.٠٠	شقة
مساحة المداخل	٣٢٥.٠٠	شقة
مساحة المداخل	٣٢٥.٠٠	شقة
مساحة المداخل	٣٢٥.٠٠	شقة
مساحة المداخل	٣٢٥.٠٠	شقة
مساحة المداخل	٣٢٥.٠٠	شقة

بنيان المخطط : **شمار البراهيم**
مادة البناء : **شمار البراهيم**
الطاق العمرى : **شمار البراهيم**
المكتب المعماري : **شمار البراهيم**
المكتب الهندسى : **شمار البراهيم**
بيانات الرسم : **شمار البراهيم**
قيمة الرسوم : **شمار البراهيم**
ايصال السداد : **شمار البراهيم**
تاريخها : **شمار البراهيم**

١٦٣١٦٠٠
٢٣٣٧٠٠٦/٢٥
٤٤٤٤٤٤٤٤٤٤

شمار البراهيم
٢٧/٠٦/٢٠٢٠

المك



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل بمنطقة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٤٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٦
التاريخ : ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن الجزء الغربي من الحرف (و) من المخطط رقم ٣٨ / ٢ الواقع فى الراكه بمدينة الخبر وحدودها وأطرافها كالتالى:

شمالاً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) مائة وخمسون متر
جنوباً: شارع عرض ٤٠ م بطول: (١٥٠) مائة وخمسون متر
شرقاً: شارع عرض ١٠ م منحرف من أصل الصك بطول: (١٥٠) مائة وخمسون متر
غربياً: شارع عرض ٨ م يليه أحديقته عامه بطول: (١٥٠) مائة وخمسون متر ومساحتها: (٢٢٩٠٠) إثنين وعشرون ألفاً وخمسمائة متر مربعاً فقط

والمستند فى إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٥٠٠٨٨٧٣ برقم ٢٠ / ١٢ / ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة المقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٤٨٤٨٣٤ فى ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهى فى ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ، بثمن وقدره ٣٧٧٠٠٠٠٠ ثلاثمائة وسبعة وسبعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً فى ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده، وصلنى الله على نبيئنا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل مستنجد رقم (٥)

صفحة ١ من ١
نموذج رقم (١١٦) - ٢٤ (١)

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمعشاة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠ اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري

مركزها الرئيسي: الرياض

الكيان القانوني: ذات مسئولية محدودة مهنية

جنسيتها: سعودي رأس المال: ٥٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٤/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: تالاطاع على بيانات الألتطاة الرءاء مسء الرمز التءاري

١	عءالمك اءراهم عءالكريم الءرويش
٢	٣
٤	٥
٦	٧
٨	٩
١٠	١١
١٢	١٣
١٤	١٥
١٦	١٥



يمكنك التءقق من صءة هءة الشءاءة بالءءول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاوله 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/ق3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري
مجمع اجزالا السكني
مدينة الخبر
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
2022-08-01

مشاركة
Musharaka



2022

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير
We derive the Accurate Value in a changing market
www.olaat.com

شركة اولات للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار 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 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	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقرير	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... Instructions التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني للبيانات	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
18	..... تحليل اعمال التقييم	14
33	..... القيمة السوقية للعقار	15
35	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
36	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
37	..... الصور الفوتوغرافية	18
41	..... فريق العمل	19
44	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- Ajzala -004-1	رقم الملف
2022/06/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/06/30 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/08/01 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيصادات متكاملة	نوع التقرير
48	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@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)	نظرة التقييم المطبقة
165,724,166 ريال سعودي	القيمة السوقية – رس

عقار مجمع اجزالا الأول وهو عبارة عن مجمع سكني مغلقة مكون 101 فيلا وبنمطين مختلفين في التصميم والمساحة حيث أن النمط الأول من الفلل مبني بمساحة 220م ² للفيلا الواحدة وعددها 36 فيلا، والنمط الثاني مبني بمساحة 210م ² للفيلا الواحدة وعددها 65 فيلا وجميع الفلل تتكون من دورين بثلاث غرف نوم.							وصف العقار
حي قرطبة - الخبر							الموقع - المدينة
طريق الملك سعود (القتلة) - 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	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 سباحة - 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
29,486.73 م ²							مساحة الأرض - م ² حسب المك
330205013308 - 330205013307							رقم المك
1438-11-24 هجري							تاريخ المك
26,159.28 م ²							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 130م			شرق				
شارع الملك سعود عرض 60 م بطول 139.57 م			غرب				
17.5 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

1- 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 نتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم 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	

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار مجمع اجزالا الأول الخبر لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق مشاركة ريت	المستخدمون الآخرون
<p>الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق او التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري او مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب او تشغيلية من</p>	الافتراضات العامة

<p>هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر</p>	
<p>تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تم الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>
<p>أسعار السوق ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات السكنية مع قياس نسبة العرض والطلب</p>	<p>البحث والاستقصاء</p>
<p>لا توجد منفعة أو تضارب مصالح حيث تقرر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل</p>	<p>تضارب في المصالح</p>
<p>لا توجد أية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار</p>	<p>القيود المفروضة على عمل المقيم</p>
<p>تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>لم يتم تزويدنا بفحص العناية الواجبة للعقار قبل البدء في عملية التقييم ، حيث أبلغ العميل ببدء العناية الواجبة الفنية فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار ، حيث أن الغرض من التقييم / الاستحواذ هو لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (REIT) والعقار بحالة جيدة.</p>	<p>الفحص النافي للجهالة</p>
<p>العقار في حالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المحلات التجارية ومنطقة تجارية ويضم أبرز العلامات التجارية في مدينة الخبر وقربها من متخصص الطرق يجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل</p>	<p>فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار</p>

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 ومسطحات البناء ونوعية البناء والتشطيب 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، 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.

5- 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.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

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

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بناء على التقييم المبني على الطريقة المتبقية والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية والمقارنة بناء على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقدير القيمة السوقية للعقار

- تم إجراء التحليل العام لبيانات التقرير من قبل شركة Olaat وشريكها في التقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

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

11- 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 أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- 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

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على الأصول العقارية السكنية المصنفة التي تخدم أغراض العقارات , وبشكل عام المنطقة

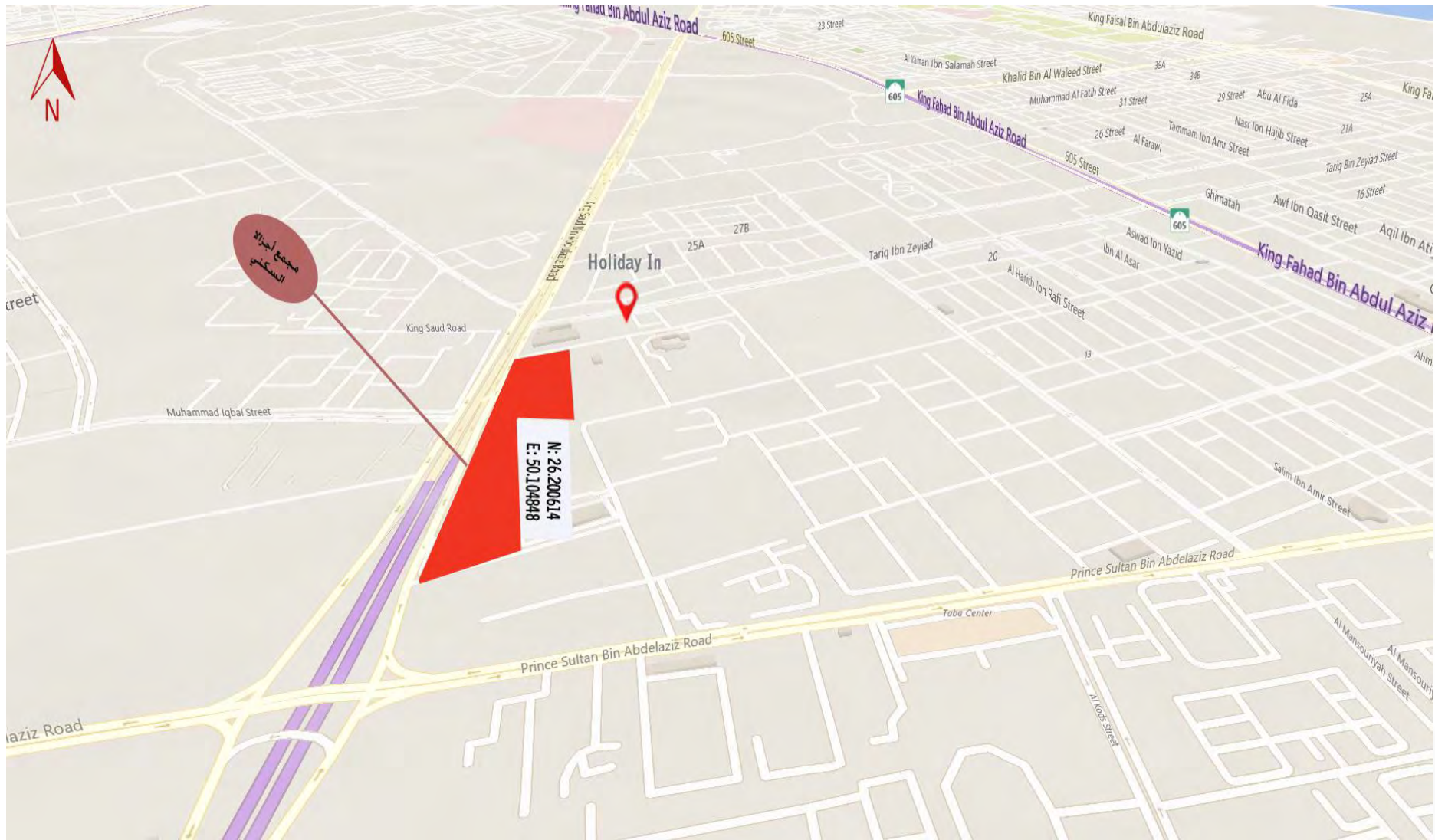
العقارية , وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الخبر داخل وسط المدينة.

13- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع سكني ويحتوي على 101 فيلا – ويقع في مدينة الخبر في حي قرطبة على طريق الملك سعود (القشلة)– المساحة الإجمالية للأرض حسب الصك هي: 29,486.73م2 وإجمالي مسطحات البناء 26,159.3م2.







14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم الأراضي بالعموم

<p>تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تعلق دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.</p> <p>تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.</p>	<p>أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison</p>
<p>طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكثبي 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</p>	<p>ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value</p>

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم المباني بالعموم

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- *طريقة تكلفة الإطلال DRC

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاطلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

طريقة رسمة الدخل أو طريقة الاستثمار هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة عالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

أ- *طريقة رسمة الدخل Capitalization method

طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج 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 عالية 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 عالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105, الفقرة 50.1).

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow

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

ج- *طريقة الأرباح Profit Method

اعتماد عملية التقييم – Valuation Process Adoption

- من خلال الاستعراض الاتي لعملية التقييم سوف يتم تقييم العقار من خلال
- طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية
- طريقة التكلفة والاهلاك في تقييم المباني
- طريقة الدخل
- وتم تحديد القيمة من خلال الترتيب بين الطرق السابق ذكرها

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

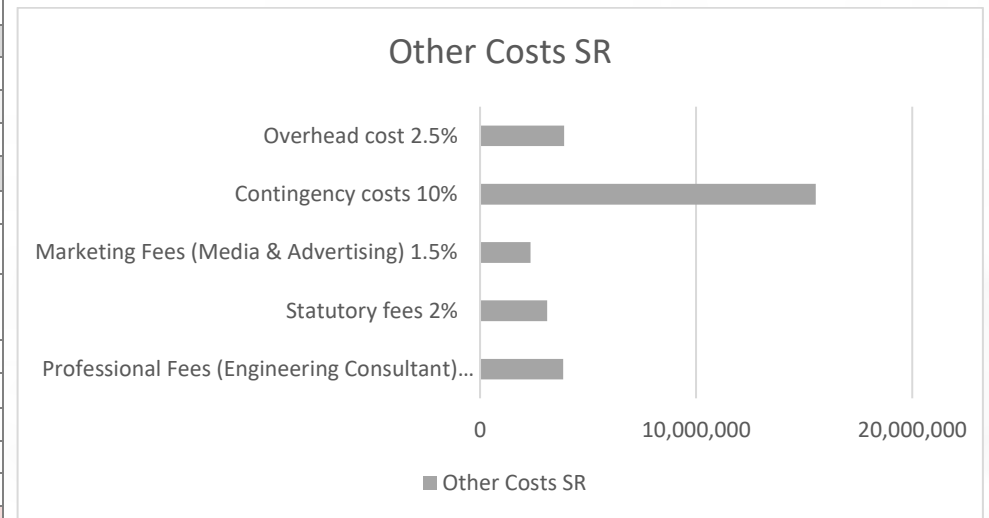
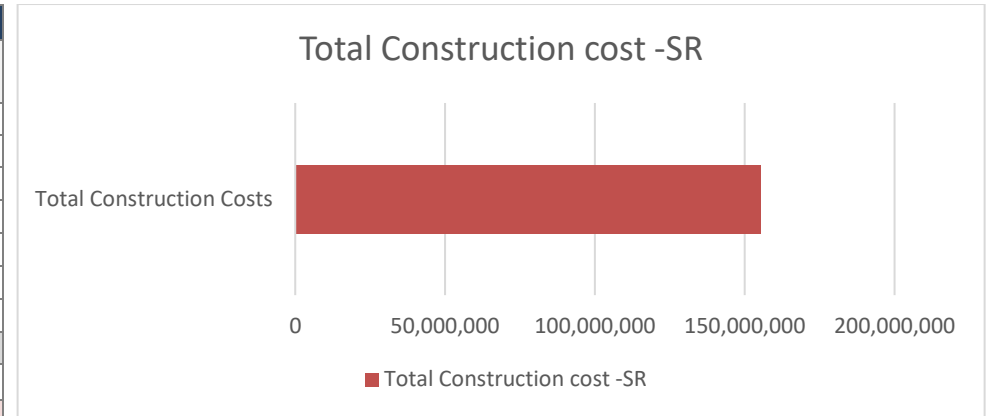
لعدم توفر الأراضي المشابهة من حيث المساحة والموقع والتضاريس والشكل الهندسي وغيرها، تم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية وسوف يتم تقدير القيمة السوقية للأرض التجارية باعتبارها قطعة واحدة وتخضع لمعامل بناء 1.8 اي نظام 3 دور. شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي قرطبة في الخبر -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

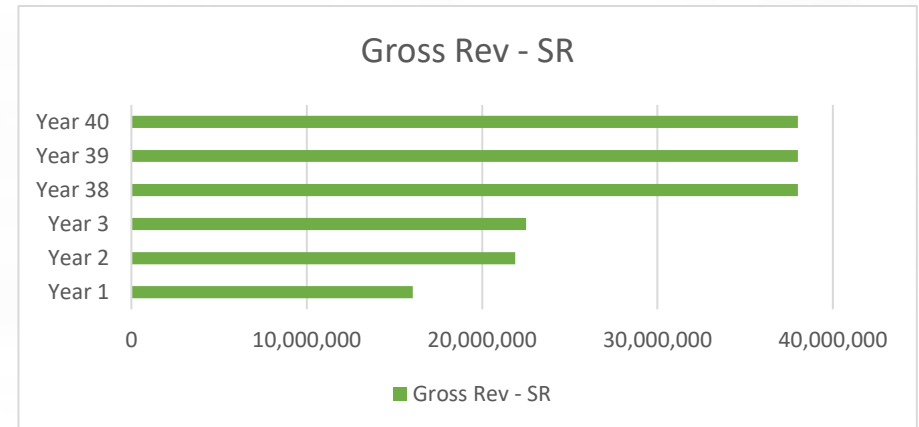
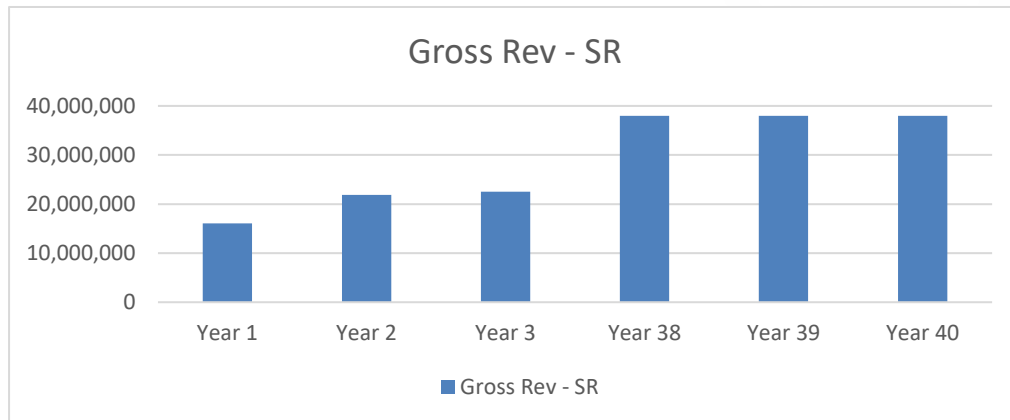
- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض غير مطورة عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع ((Construction cost to GfA)
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense) - كالمصاريف 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
Other Costs			
Recreation, Landscaping, playgrounds, Facilities	11,795		
Construction and Finishing cost - SAR/ sq. m	1,300		
Total Construction Cost / year	15,333,100		
Total Construction Costs	62,020,422	46,687,323	46,687,323
Other Costs			
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	1,550,511	1,167,183	1,167,183
Statutory fees 2%	1,240,408	933,746	933,746
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	930,306	700,310	700,310
Contingency costs 10%	6,202,042	4,668,732	4,668,732
Overhead cost 2.5%	1,550,511	1,167,183	1,167,183
Total Dev - Cost - SR	73,494,200	55,324,477	55,324,477



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

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





Income Statement

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

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



Cash Flow Statement

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

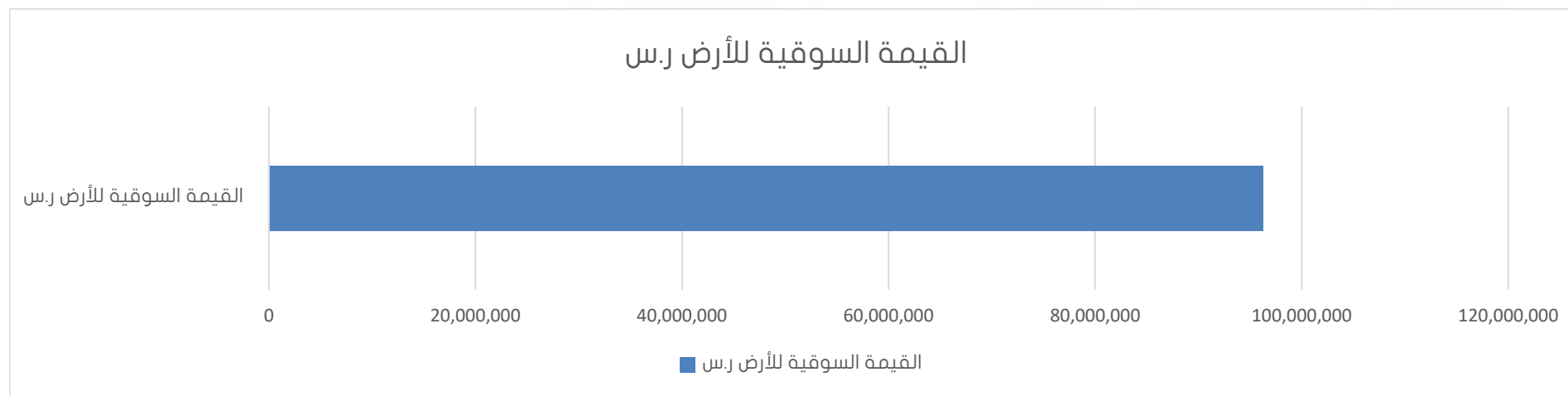


Residual Value - RV

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

14.3- 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	

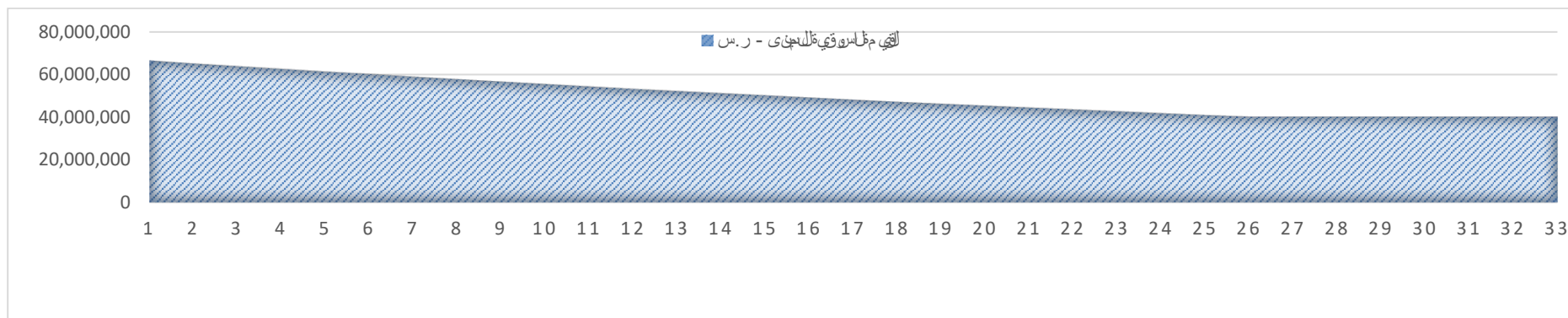


14.4- تقييم المبنى - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والإهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب والتأثيث FF&E فيما يخص المجمعات السكنية المؤثثة 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 - 2م
الدور	المساحة / م ²	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيث رس م / م ²	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	
72,673,044				
تكاليف البناء والتشطيب والتأثيث E&FF				
مساحة المنطقة الخارجية م ² - (حمام سباحة - مسطحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)			15,000	
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - رس / م ²			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 17.5 سنة بمعدل إهلاك 2% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها				
ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام				
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			55,389,209	
+ أرباح المطور (20%)				
			11,077,842	
66,467,051				القيمة السوقية للمبنى ر. س

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام



14.5- 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)

14.6- 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

ملاحظات: ينتهي عقد الإيجار في نهاية شهر أغسطس 2022 ، وبعد ذلك سيتم تشغيل العقار من قبل المالك .

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.

15.0 - القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average مما 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 للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة
- إيجابيات العقار: الموقع العام ما بين الخبر والدمام - سهولة الوصول

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:

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

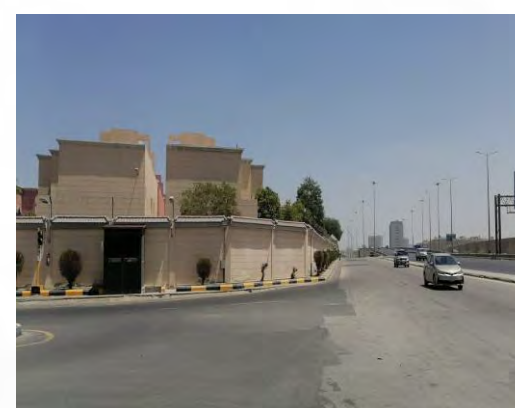
حركة الدخول والخروج

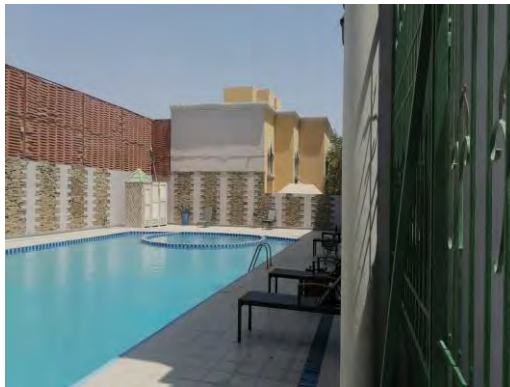
ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق الملك سعود
	مؤمن	مؤمن	طريق الأمير سلطان
	مؤمن	مؤمن	طريق الملك فهد

17. تحليل السوق العقاري في مدينة الخبر

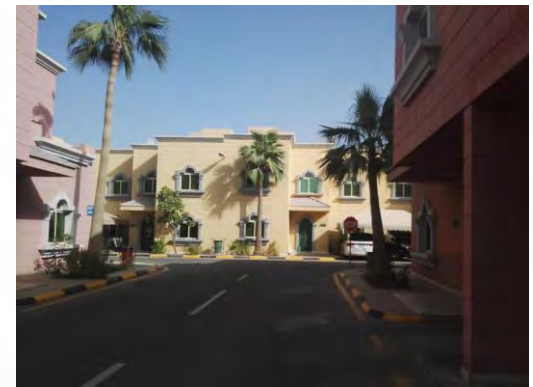
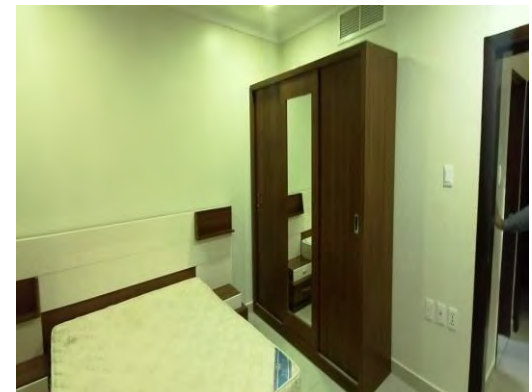
- أحياء الراكدة وقرطبة من أبرز الأحياء السكنية في الخبر حيث تضم المنطقة ما يزيد عن 40% من المجمعات السكنية المغلقة في الخبر (يورو فيليج - مجمع كناري - مجمع اللؤلؤة - مجمع سعد - وغيرهم)
- متوسط أسعار الأراضي التجارية على شارع الملك سعود (القشلة) يتراوح بين 3,100 - 3,400 ريال في منطقة العقار أما المنطقة 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 المباني حيث سجلت في نهاية عام 2019 زيادة بنسبة 5% وحقت 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 والمحلات التجارية التقليدية نتيجة ضعف الطلب ومحدوديته خلال 2018 - لغاية منتصف 2019 حيث ارتفعت الشواغر من المحلات 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









بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي مؤقت			فئة العضوية
1220000119			رقم العضوية
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



(Handwritten signature)



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

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 صحته مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير متاح في بوابة قيمة)

رقم التقرير 618927	منشأة التقييم شركة اولات للتقييم العقاري
العميل مشاركة المالية	الغرض من التقييم أغراض محاسبية
عدد الأصول 1	نوع التقرير تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير Mon 08 Aug, 2022	

للتحقق من صحة الشهادة التسجيل:



يطلب التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الشركة المسؤولية القانونية للمتضمنين للعميلين أو مسؤوليها عن صحة وشمولية التقرير. يرجى الرجوع
إلى لوائح إعداد الشركة له.

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

الصك 2

الصك 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
كتابة العدل بالأمانة العامة لقطاع الخبر
[٢٧٧]

الرقم: ٣٣٠٢٠٠١٣٣٠٨
التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر، وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة ٢٢ بطول: (٨٩,٧٣) تسعة وثمانون متر و ثلاثة وتسعون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (١٤٠,٣) مائة وأربعون متر و ثلاثون سنتيمتر
شرقاً: قطعة ٢٥ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر
غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر

مساحتها: (١٤,٣٩١,٩) أربعة عشر ألفاً وثلاثمائة واحد وتسعون متر مربعاً وتسعون سنتيمتر مربعاً فقط ريش بلديه محافظة الخبر برقم ٦٠٣٣ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ والمقيد لدينا برقم ٣٥٣٠٧٣٦٢ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ هـ والمستند في أفرغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٧٠٠٥١٤٨ في ٢٢ / ٨ / ١٤٣٨ هـ وقد 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 ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده، ورضي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كتب العدل بكتاب رقم (٥)

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
نموذج رقم (١٢-٢٠٠١)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
كتابة العدل بالأمانة العامة لقطاع الخبر
[٢٧٧]

الرقم: ٣٣٠٢٠٠١٣٣٠٧
التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر، وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة ٢٢ بطول: (٨٩,٧٣) تسعة وثمانون متر و ثلاثة وتسعون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (١٤٠,٣) مائة وأربعون متر و ثلاثون سنتيمتر
شرقاً: قطعة ٢٥ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر
غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٣٩,٥٧) مائة و تسعة و ثلاثون متر و سبعة وخمسون سنتيمتر

مساحتها: (١٥,٠٩٤,٨٣) خمسة عشر ألفاً وأربعة وتسعون متر مربعاً وثلاثة وثمانون سنتيمتر 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 أفرغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٨٠٠٧٠٠٥ في ٢٤ / ٤ / ١٤٣٨ هـ وقد 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 ٨٠٠٠٠٠٠٠٠ ثمانون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده، ورضي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كتب العدل بكتاب رقم (٥)

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
نموذج رقم (١٢-٢٠٠١)

رخصة البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة مدينة الدمام
رخصة إنشاء

رقم الرخصة : ١٧٤٩١/١٠٩٥٠
تاريخها : ٤٤١/١١/٤٧
صلاحيتها : ثلاث سنوات
نوعها : تعديل واجهات

الصنف : سكني
تاريخها : ٣٧٨/١٠/٤٤

الاسم : م. سعيد بن سعيد القوي
رقم المعيزة : ٩٩٣
المنطقة : الرياض
المحيط : ٤١٤٤
النوع : سكني
تحدد الاربع : م. سعيد بن سعيد القوي

تحدد البناء : م. سعيد بن سعيد القوي

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠٠٤٤	٠٠٠٠٠	(س) (أ)	٤١٨٧/٢٣	صك	٤٤١/١٠/٤٧
٠٠٠٤٣	٠٠٠٠٠	(س) (أ)	٧٠٥	صك	٤٠١/١٠/٤٩

تكون الواجهات باللون الابيض فقط

شمال / شرق	جنوب / غرب	شمال / غرب	جنوب / شرق
٦٠٠٠ * ٦٠٠٠	٦٠٠٠ * ٦٠٠٠	٦٠٠٠ * ٦٠٠٠	٦٠٠٠ * ٦٠٠٠

الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الحدود ارتقاء	شارع (٦٠٠٠)	شارع (٦٠٠٠)	شارع (٦٠٠٠)	شارع (٦٠٠٠)
الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب
الأبعاد	شارع (٦٠٠٠)	شارع (٦٠٠٠)	شارع (٦٠٠٠)	شارع (٦٠٠٠)
البيور	شارع (٦٠٠٠)	شارع (٦٠٠٠)	شارع (٦٠٠٠)	شارع (٦٠٠٠)

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضى	سابق	٣٥٨,٥٠ م ^٢	مكتب
دور اول	سابق	٣٨٣,٢٨ م ^٢	مكتب
ارضى اول	سابق	٢٢٢,٠٠ م ^٢	خدمات
دور اول	سابق	٦١٢,٥٠ م ^٢	خدمات
ارضى	سابق	١٢٩٥,٥٥ م ^٢	م. مسان
ارضى	خمسة وستون و	٥٩٩٨,٥٥ م ^٢	سكني
دور اول	سابق	٧٤٨٥,٢٠ م ^٢	سكني
دور ثانى	سابق	١٥٤٤,٢٩ م ^٢	مشمق سكني
ارضى	سابق	٢١٤,٢٥ م ^٢	م. مسان
ارضى	خمسة وثلاثون	٣٨٤٤,٧٥ م ^٢	سكني
دور اول	سابق	٣٨٤٤,٧٥ م ^٢	سكني

البناء المطلوب : فتح سكني
إزالة البناء : مسي هرساني
النطاق العمراني : مسي هرساني
مرحلة اولي وسي
الكاتب المعماري : المهندس
طابق الموقع : المهندس
الكاتب المرافق : المهندس
طابق الموقع : المهندس
البيانات الرسم :
قيم الرسم :
إعمال البناء :
تاريخه :

م. خالد عبد العزيز المصمم / م. عصام عبدالرشيد المصمم



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

مركزها الرئيسي: الرياض

الكيان القانوني: ذات مسئولية محدودة مهنية

حسبها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٤/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري

رأس المال: ٥٠٠٠٠٠ ريال سعودي

١ عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش

٢

٣

٤

٦

٨

١٠

١٢

١٤

١٦

١

٣

٥

٧

٩

١١

١٣

١٥



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



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





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري
شقق راديسون بلو الفندقية
مدينة الخبر
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
2022-08-01

مشاركة
Musharaka



2022

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير
We derive the Accurate Value in a changing market
www.olaat.com

شركة اولات للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار 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 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	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقرير	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... Instructions التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني للبيانات	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل اعمال التقييم	14
32	..... القيمة السوقية للعقار	15
34	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
35	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
37	..... الصور الفوتوغرافية	18
41	..... فريق العمل	19
44	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- RAD -005/2	رقم الملف
2022/06/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/06/30 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/08/01 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
47	عدد الصفحات
شركة أولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
20/05/1447 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار	الفرع
11585 الرياض 62244	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحي
شركة اولات للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
ياسر علي ناصر	المقيم الميداني
1220001225	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرية التقييم المطبقة
84,093,811 سعودي ريال	القيمة السوقية- ر. س

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

1- المقدمة العامة

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

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

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

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

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 وثمانية مائة وإحدى عشر ريال سعودي		

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
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
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق مشاركة ريت	المستخدمون الآخرون
<p>الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري أو مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب أو تشغيلية من</p>	الافتراضات العامة

<p>هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر</p>	
<p>تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تم الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>
<p>أسعار السوق ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف عقارات الضيافة مع قياس نسبة العرض والطلب</p>	<p>البحث والاستقصاء</p>
<p>لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تقرر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل</p>	<p>تضارب في المصالح</p>
<p>لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار</p>	<p>القيود المفروضة على عمل المقيم</p>
<p>تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>لم يتم تزويدنا بفحص العناية الواجبة للعقار قبل البدء في عملية التقييم , حيث أبلغ العميل ببدء العناية الواجبة الفنية فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار , حيث أن الغرض من التقييم / الاستحواذ هو لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (REIT) والعقار بحالة جيدة.</p>	<p>الفحص النافي للجهالة</p>
<p>العقار في حالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المحلات التجارية ومنطقة تجارية ويضم أبرز العلامات التجارية في مدينة الخبر وقربها من متخصص الطرق يجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل</p>	<p>فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار</p>

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 البناء والتشطيب 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، 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.

5- 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.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

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

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بناءً على التقييم على أساس طريقة التبعي والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية والمقارنة بناءً على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في المنطقة العقارية لتقدير القيمة السوقية للعقار

- تم إجراء التحليل العام لبيانات التقرير من قبل شركة Olaat وشريكته | للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

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

11- 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 أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- 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

٦٢- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على الأصول العقارية الفندقية المصنفة التي تخدم أغراض العقارات , وبشكل عام المنطقة

العقارية , وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الخبر داخل مركز المدينة.

-13 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 الصك هي: 3,798.08 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 8,964 م² + أسوار بمساحة 256.20 م².

شمال 10.97° 18' 26" N :

شرق 10° 27' 59" E :



الموقع الجغرافي – تصوير جوي Aerial



14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم الأراضي بالعموم

<p>تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تغلب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.</p> <p>تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.</p>	<p>أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison</p>
<p>طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكثبي 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</p>	<p>ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value</p>

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم المباني بالعموم

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- *طريقة تكلفة الإطلال DRC

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاطلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

طريقة رسمة الدخل أو طريقة الاستثمار هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة عالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

أ- * طريقة رسمة الدخل Capitalization method

طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج 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 عالية 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 عالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105, الفقرة 50.1).

ب- * طريقة خصم التدفقات النقدية
المستقبلية Discounted Cash Flow

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

ج- *طريقة الأرباح Profit Method

اعتماد عملية التقييم – Valuation Process Adoption

- من خلال الاستعراض الاتي لعملية التقييم سوف يتم تقييم العقار من خلال
- طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية
- طريقة التكلفة والاهلاك في تقييم المباني
- طريقة الدخل
- وتم تحديد القيمة من خلال الترتيب بين الطرق السابق ذكرها

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 أي نظام 3 دور.

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

الملك سعود

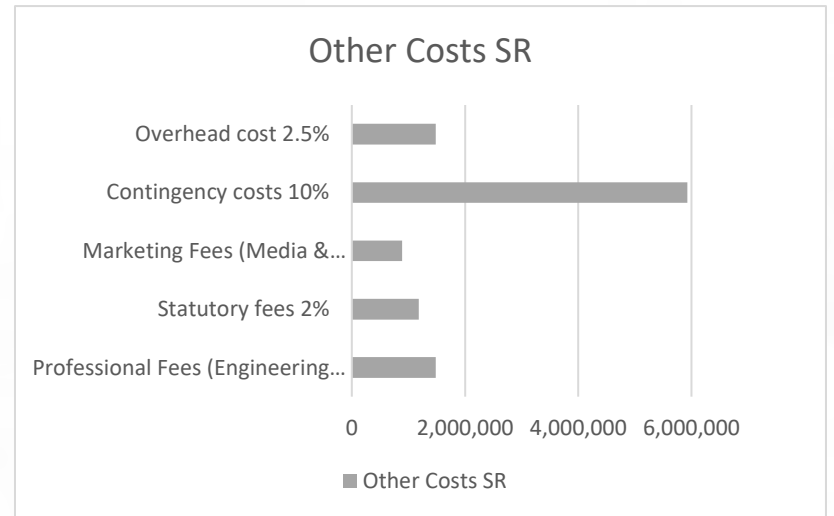
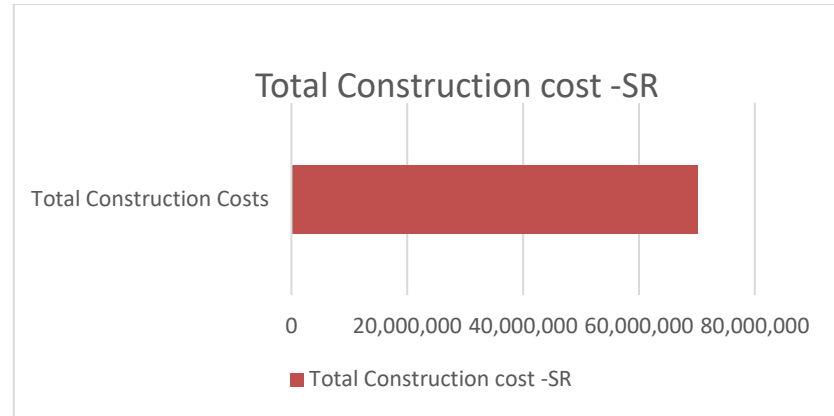


تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض أفضل وأعلى عائد على الاستثمار للأرض عبر افتراض تطوير مشروع عليها بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين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

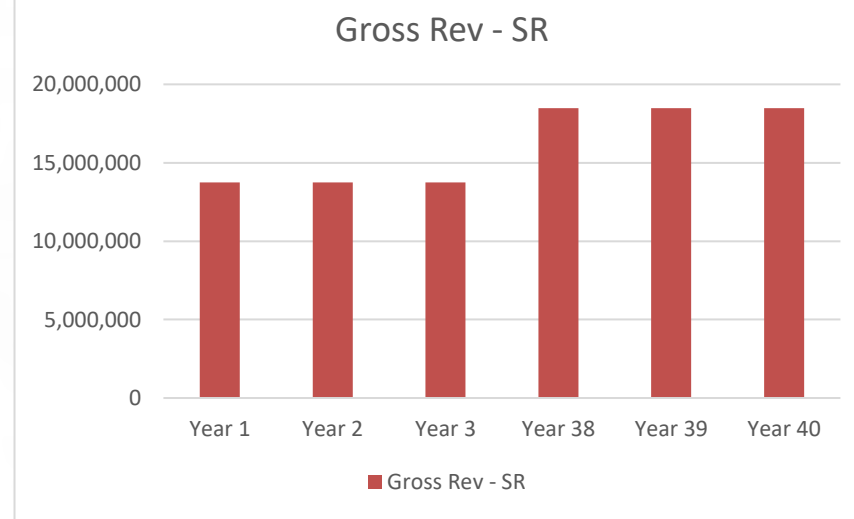
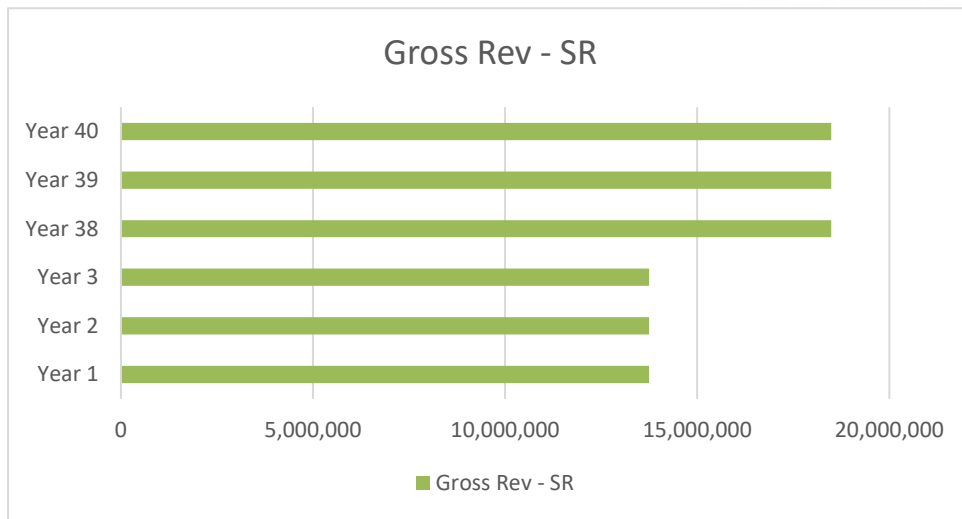
Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2,3
Development Work		
Land Area - developed / year - sq. m	3,798.08	
Development Cost S.R / sq. m	80	
Total Development Cost / Year	303,846	
Hotel - 5 Star		
Total BUA - sq. m	9,115	
Units BUA construction / Year	4,558	4,558
FF&E Cost S.R / sq. m	6,500	6,500
Total 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

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

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



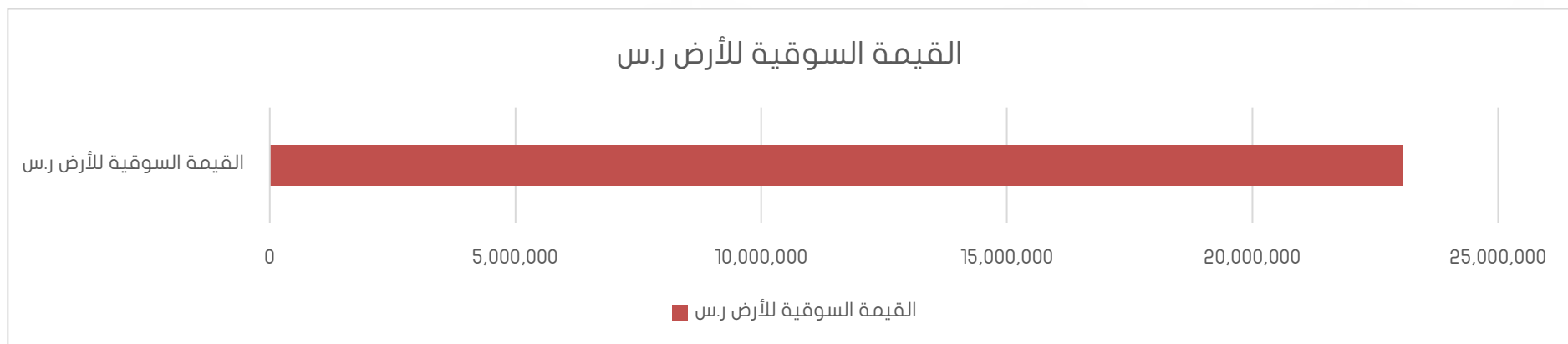
Cash Flow Statement

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

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)

23,051,345 رس	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
3,798.08	مساحة الأرض / م ²
6,069.21 رس / م ²	Market Value - Sq. m
ثلاثة وعشرون مليون وواحد وخمسون ألف وثلاثمائة وخمسة وأربعون ريال سعودي	

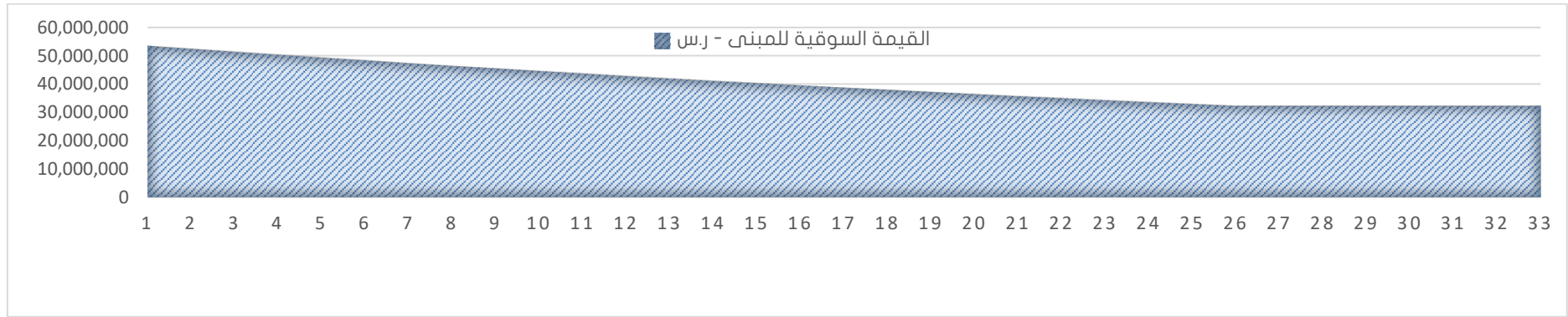


14.4 - تقييم المبنى- التقييم على أساس التكلفة والهلاك والقيمة البديلة – Depreciated replacement cost

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 وتقدر 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	925.6	5800	5,368,480
أسوار	781.8	750	586,350
تكاليف البناء والتشطيب والتأثيث E&FF			46,964,420
مساحة المنطقة الخارجية م2 - Landscaping Drop Off - Entrance - Guards room			1,519
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - رس / م2			950
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية رس			1,443,050
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم رس			48,407,470
خصم الإهلاك المتراكم (8%) عمر العقار 4.5 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



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

القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى)	
23,051,945 رس	القيمة السوقية للأرض - رس
53,441,846 رس	القيمة السوقية للمبنى - رس
76,493,191 رس	القيمة السوقية للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

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

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

ملاحظات: ينتهي عقد الإيجار في نهاية شهر أغسطس 2022 ، وبعد ذلك سيتم تشغيل العقار من قبل المالك .

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

15.0 - القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average مما 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 وثمانية مائة 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	88,298,501

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

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

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

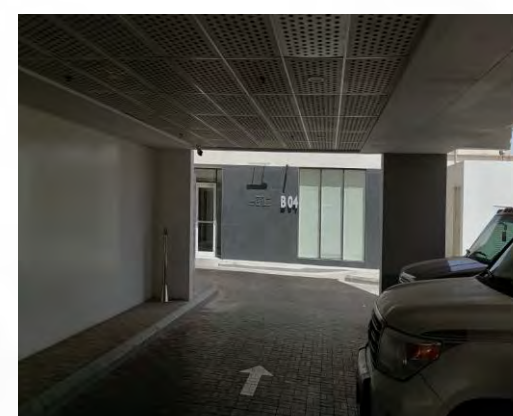
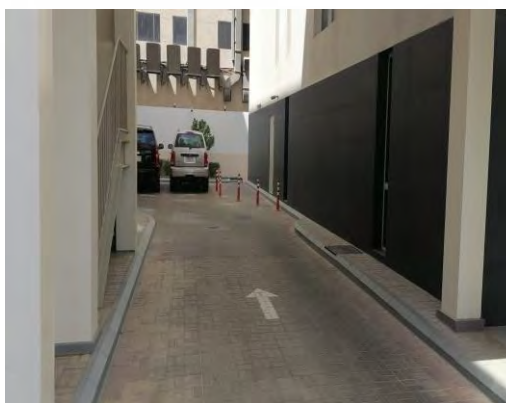
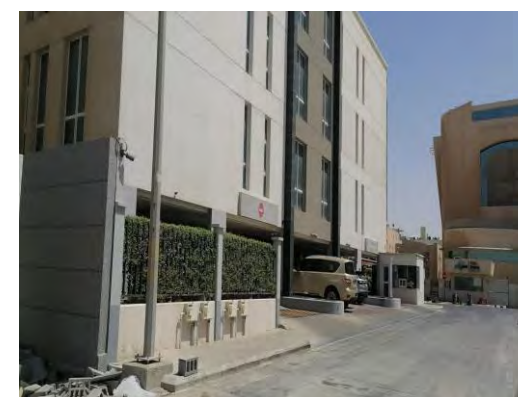
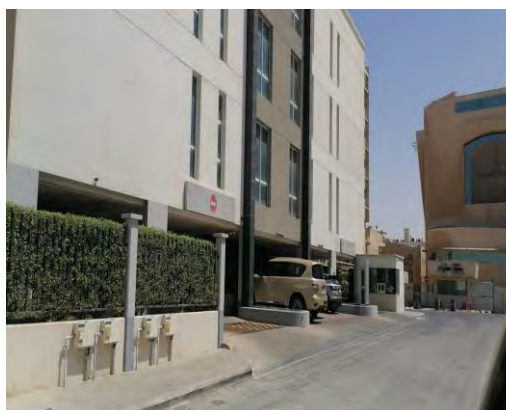
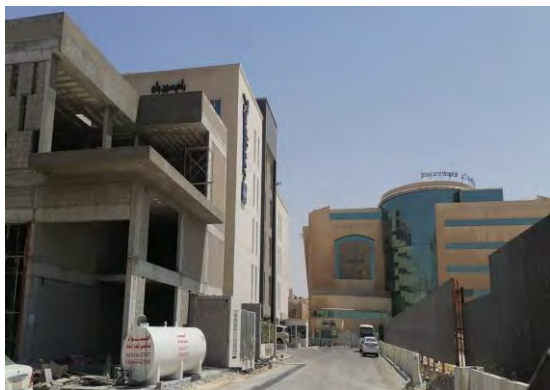
حركة الدخول والخروج

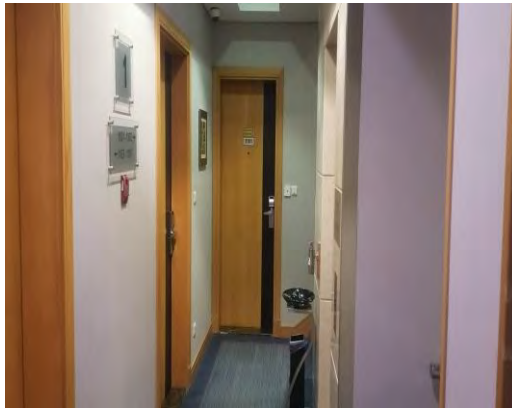
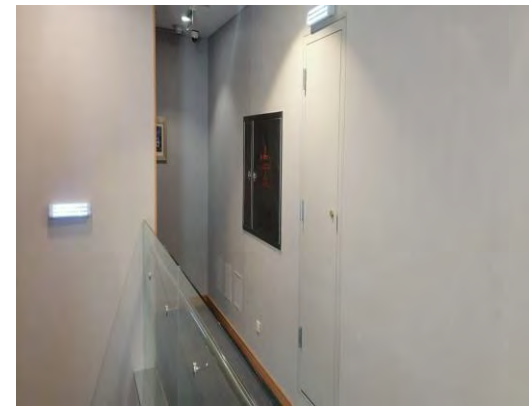
ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق الملك سعود (القشلة)
	مؤمن	مؤمن	طريق الأمير فيصل بن فهد
	مؤمن	مؤمن	زيد إين الخطاب
	مؤمن	مؤمن	طريق الحرمين

17. تحليل السوق العقاري في مدينة الخبر

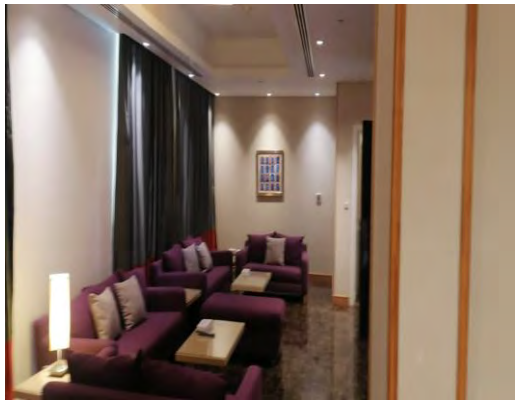
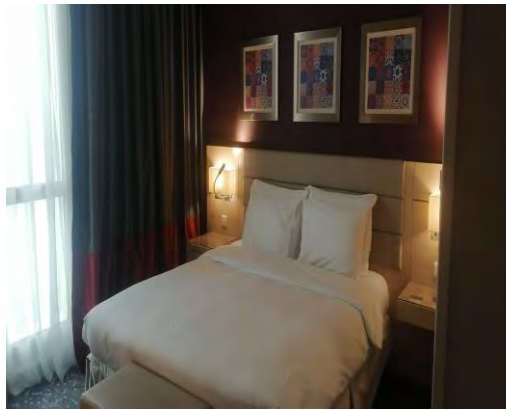
- متوسط أسعار الأراضي التجارية في منطقة العقار تتراوح بين 5,000 – 9,500 ريال حسب الموقع من طريق الملك سعود القشلة الذي يعتبر من أبرز الطرق الحيوية في الخبر حيث يتميز بارتفاعات مطلقة ونظام بناء خاص.
- قطاع العقارات الفندقية يشهد تحسن في عموم الخبر حيث شهد القطاع ارتفاع تدريجي لأسعار المبيت حيث سجلت في نهاية عام 2019 زيادة بنسبة 5% وحققت 660 ريال كمعدل عام عن نفس الفترة في عام 2018 نتيجة الارتفاع لمعدل الإشغال العام للقطاع من 56% إلى 58% للفنادق أعلى من 3 نجوم وتراجع كبير في 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 - 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 الفتوغرافية





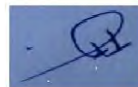




بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي مؤقت			فئة العضوية
1220000119			رقم العضوية
زيارة ميدانية والوقوف على العقار			نطاق العمل المكلف به
			التوقيع
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه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



(Handwritten signature)



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

لتأخذ من احدى مراكزنا
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة القيمة)

رقم التقرير	618923
منشأة التقييم	شركة اولت للتقييم العقاري
العميل	مشاركة المالية
الغرض من التقييم	أغراض محاسبية
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 08 Aug. 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



(هذا التقرير رأي منشأة التقييم فقط، ولا تتحمل الشركة المسؤولية التقييمية للعميلين أي مسؤولية قانونية عليه وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يمثل إحصاء القيمة له)

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

الصك 2

الصك 1



الرقم: ٢٣٠٢٠٧٠٠٥٦١١
التاريخ: ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ



صك

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



الرقم: ٩٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٢
التاريخ: ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ



صك

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

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 العليا بمدينة الخبر - 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 / ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤ هـ

والمستند في افرأغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠١ في ٢٢ / ٩ / ١٤٣٦ هـ

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

عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن آل توييم
كاتب العدل

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل مكتب رقم (٧)

هذا المستند وحدة متعاملة - وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
٢٧١٨٣٦ - مصلحة مطابع الحكومة -
نموذج رقم (١٠٣-٠١٢) من ١ صفحة

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 العليا بمدينة الخبر - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٣	بطول: (٣٥٠٠٨) خمسة و ثلاثون متر و ثمانية سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ١٦٠٠٠ 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: (١,٣٩٨,٠٠٨) ألف و ثلاثمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ١٣ / ٤ / ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ٢٧ / ٤ / ١٤٣٤ هـ

والمستند في افرأغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٢٠٠٦٨٠٠ في ٢٢ / ٩ / ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ، بثمن وقدره ٢٢٣٠٠٠٠٠ إثنين و ثلاثون مليوناً و ثلاثمائة ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن آل توييم
كاتب العدل

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
كاتب العدل مكتب رقم (٧)

هذا المستند وحدة متعاملة - وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
٢٧١٨٣٦ - مصلحة مطابع الحكومة -
نموذج رقم (١٠٣-٠١٢) من ١ صفحة

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠ اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري
مركزها الرئيسي: الرياض
الكيان القانوني: ذات مسئولية محدودة مهنية رأس المال: ٥٠٠٠٠٠ ريال سعودي
حسبها: سعودي
تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٤/٠٣/٢٣ هـ
النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري
المديرون: ١- عدالمك ابراهيم عبدالكريم الدويش
٢-
٣-
٤-
٥-
٦-
٧-
٨-
٩-
١٠-
١١-
١٢-
١٣-
١٤-
١٥-
١٦-



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



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 (75/3ق/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري
"الدانوب - طريق الملك عبد الله"
مدينة الخرج
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
01-08-2022

مشاركة
Musharaka



2022

شركة اولات للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار 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 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
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقرير	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... Instructions التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني للبيانات	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل اعمال التقييم	14
33	..... القيمة السوقية للعقار	15
35	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
36	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (الخروج	17
37	..... الصور الفوتوغرافية	18
41	..... فريق العمل	19
44	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- DAN - KH- 004-1	رقم التقرير
2022/06/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/06/30 ميلادي	تاريخ التقسيم
2022/08/01 ميلادي	تاريخ تقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
48	عدد الصفحات
شركة أولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
1437/05/17	تاريخ الإصدار
العقار	الفرع
11585 الرياض 62244	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحى
شركة أولات للتقييم العقاري	دليل التواصل
عبيدة القطان	المقيم الميداني
1220000118	رقم العضوية لدى (تقييم)
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
طريقة المقارنة - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الدخل) رسملة الدخل	نظرة التقييم المطبقة
57,714,327 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار 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 – م حسب الصك بعدد 2
2م 16,095.97				رقم الصك عدد 2
311501003401-411501003400				تاريخ الصك
1441-3-24 هـ				مسطحات البناء – م حسب رخصة البناء
2 م 9521,1				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
7.5 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 Fund)

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 والتثمين العقاري.

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس طريقة المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
57,630,950	57,782,550	
45%	55%	المعدل المرجح Weighted Average
25,933,927	31,780,400	تطبيق المعدل المرجح
57,714,327		القيمة السوقية- ر. س
سبعة وخمسون مليون وسبعة مائة وأربعة عشر ألف وثلاثة مائة وأربعة وعشرون ريال سعودي		

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تأمين عقار على نهر الدانوب الخراج لصالح صندوق المشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق مشاركة ريت	المستخدمون الآخرون
<p>الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري أو مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب أو تشغيلية من</p>	الافتراضات العامة

<p>هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر</p>	
<p>تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تم الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>
<p>أسعار السوق ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف عقارات التجزئة مع قياس نسبة العرض والطلب</p>	<p>البحث والاستقصاء</p>
<p>لا توجد منفعة أو تضارب مصالح حيث تقرر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل</p>	<p>تضارب في المصالح</p>
<p>لا توجد أية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار</p>	<p>القيود المفروضة على عمل المقيم</p>
<p>تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>لم يتم تزويدنا بفحص العناية الواجبة للعقار قبل البدء في عملية التقييم ، حيث أبلغ العميل ببدء العناية الواجبة الفنية فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار ، حيث أن الغرض من التقييم / الاستحواذ هو لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (REIT) والعقار بحالة جيدة.</p>	<p>الفحص النافي للجهالة</p>
<p>العقار في حالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المحلات التجارية ومنطقة تجارية ويضم أبرز العلامات التجارية في مدينة الخراج وقربها من متخصص الطريق يجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل</p>	<p>فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار</p>

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 البناء والتشطيب 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، 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.

5- 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.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

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

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

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

11- 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 أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- 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

٦٢- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

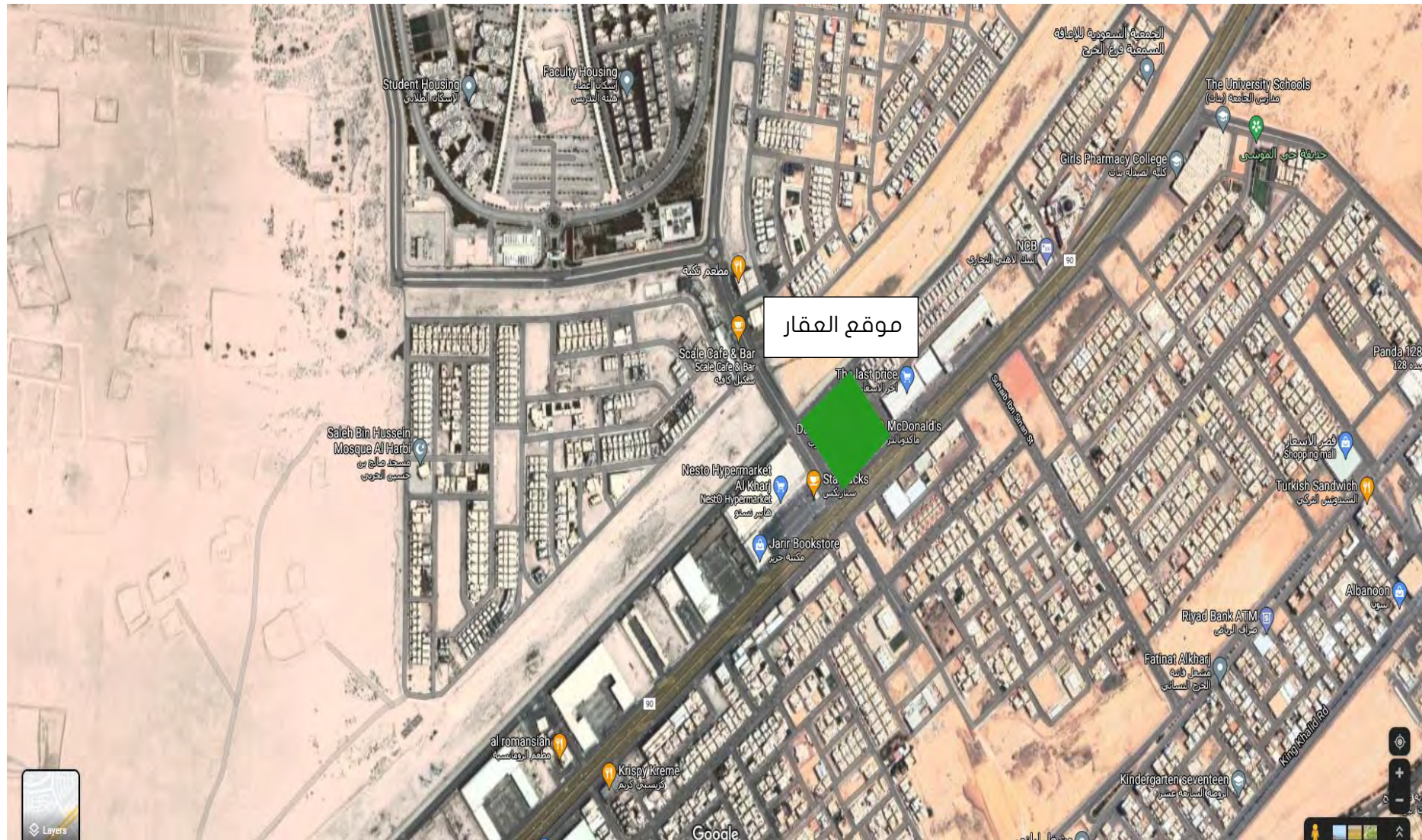
العرض متاح ومقتصر على أصول عقارات التجزئة المصنفة التي تخدم أغراض العقارات ، وبشكل عام المنطقة

العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الخراج داخل مركز المدينة.

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



الموقع الجغرافي – تصوير جوي



14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم الأراضي بالعموم

<p>تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.</p> <p>تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعه في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.</p>	<p>أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison</p>
<p>طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكتبي 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</p>	<p>ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value</p>

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم المباني بالعموم

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- *طريقة تكلفة الإطلال DRC

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاطلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

طريقة رسمة الدخل أو طريقة الاستثمار هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة عالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

أ- * طريقة رسمة الدخل Capitalization method

طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج 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 عالية 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 عالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105, الفقرة 50.1).

ب- * طريقة خصم التدفقات النقدية
المستقبلية Discounted Cash Flow

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

ج- *طريقة الأرباح Profit Method

اعتماد عملية التقييم – Valuation Process Adoption

- 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 الترجيح بين الطرق السابق ذكرها

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

- تعتمد هذه الطريقة على تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات على أسعار بيع العقارات التي تتم مقارنتها بناءً على عناصر المقارنة. وتستخدم هذه الطريقة بخاصة 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، فرعي، تجاري وغيره. وكذلك نوعية العقار سكني أو تجاري... وخلافه.
 - إمكانية نقل الملكية أي سهولة القدرة على نقل الملكية أو صعوبتها وتكلفتها أو تحويل وظيفتها
 - حالة العقار وعمر البناء وظروفه وامتيازه. فقد يكون العقار قديم وتصبح أحد مميزاته هي هدمه وإعادة بناءه.
 - مواصفات العقار، مساحة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية.
 - تاريخ عمليات البيع تلعب دوراً هاماً في تقييم العقار. فقد يكون تم بيعه أكثر من مرة في فترات متقاربة، ربما لظروف اضطرارية أو لوجود عيب ما خفي بالعقار.
 - حالة السوق قلة أو كثرة العقارات المعروضة في السوق وبالمواصفات ذاتها، (العرض والطلب)
- شملت منطقة المسح الميداني – حي غرناطة بطريق الملك عبد الله (عينات أراضي تجارية)
- من خلال استخدام أسلوب المقارن، حيث تم الحصول على عينات أراضي تجارية معروضة للبيع بمنطقة العقار والتي من خلالها تم تحديد القيمة السوقية لا غرض العقار وتم مراعاة الفروق بين ارض العقار موضع التقييم وعينات المقارنة عند تحليل العينات

- عينات المقارنة

البيان	المساحة	سعر المتر	الواجهة	عرض الشارع	الغرض او الاستعمال
عينة 1	8,000	2,350	جنوب شرق	60 م	تجاري
عينة 2	6,774	2,400	جنوب	60 م	تجاري



- مساحة الأراضي

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

أكثر من 15,001 متر مربع	من 10,001 – 15,000 متر مربع	من 5,001 – 10,000 متر مربع	من 5,000 – 5,00 متر مربع
%14-	0	%5 +	%10+

- طبوغرافية الأرض

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

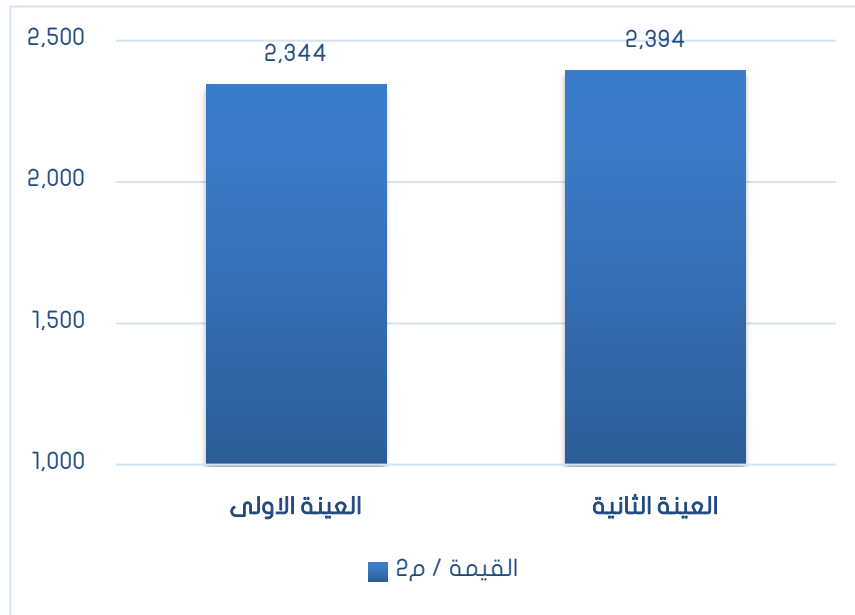
- مؤشرات أخرى (Other RRA)

(%5 -, +)	التصنيف العام للعقار
(%5 -, +)	الخدمات العامة
(%5 -, +)	أنظمة البناء المعتمدة
(%5 -, +)	الدخول والخروج (%0)
(%5 -, +)	الشكل الهندسي (%0)
(%5 -, +)	ضمن مخطط مطور
(%5 -, +)	الشكل الهندسي
(%5 -, +)	تسويات حركة السوق (%5+)
(%5 -, +)	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (%0)

SAR	عينة رقم 1	
2,350	قيمة الصفقة 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
2,232	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 للصفقات العقارية (0%)	
2,344	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي	

SAR	عينة رقم 2	
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	

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



2,344			العينه الاولى
2,394			العينه الثانيه
المعدل المرجح			
1,172	50% من قيمة العينه نظرا لقربها من العقار	العينه الاولى	المعدل المرجح
1,197	50% من قيمة العينه نظرا لقربها من العقار	العينه الثانيه	
2,369			المعدل المرجح للمتر المربع الواحد

القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس طريقة المقارن

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

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 قريية من مواصفات الارض موضع التقييم
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلالة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة أولات 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%
36,224,450	38,131,000	40,037,550

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

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والاهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب وتوافر المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP في زمن التقييم مع خصم نسبة الاهلاك 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
7.5	العمر الحالي للعقار
14%	نسبة الاهلاك 2% عن كل عام
2,665,908	قيمة الاهلاك
16,376,292	قيمة العقار بعد الاهلاك
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

14.4 - القيمة السوقية للعقار MARKET VALUE حسب التقييم على أساس طريقة المقارن للأرض والتكلفة والهلاك 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 والهلاك 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 والإطلال للمباني.
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلالة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم الأراضي بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للأرض حسب الطبيعة

معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis).

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

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

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

التقييم حسب أسلوب الدخل	
صافي الدخل السنوي للعقار	4,610,476 ريال سعودي
عائد السوق للمشاريع المشابهة	8.0%
القيمة العقار حسابياً - ريال سعودي	57,630,950
القيمة السوقية بطريقة الدخل للعقار	57,630,950

- 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 57,630,950 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول اليها بناء على التقييم على أساس طريقة الدخل من خلال معلومية دخل العقار التي تم تزويدنا به من قبل العميل وتم التحقق منه من خلال السوق

معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

-5%	القيمة السوقية (market value)	+5%
54,749,400	57,630,950	60,512,498

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

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس طريقة المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
57,630,950	57,782,550	
45%	55%	المعدل المرجح Weighted Average
25,933,927	31,780,400	تطبيق المعدل المرجح
57,714,327		القيمة السوقية- ر. س
سبعة وخمسون مليون وسبعة مائة وأربعة عشر ألف وثلاثة مائة وأربعة وعشرون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 57,714,327 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 والإطلاة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل 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 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.

- 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%
54,828,610	57,714,327	60,600,043

٦٦- 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

17- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (الخرج)

✓ القطاع التجاري

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

✓قطاع التجزئة

قطاع التجزئة

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

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









بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي مؤقت			فئة العضوية
1220000119			رقم العضوية
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



(Handwritten signature)



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 مزاولة المهنة
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير متاح في بوابة قيمة)

رقم التقرير	618922
منشأة التقييم	شركة اولات للتقييم العقاري
التميل	مشاركة المالية
الغرض من التقييم	أغراض محاسبية
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 08 Aug, 2022

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يعلق التقرير رأي منشأة التقييم فقط، ولا يمكن العينة المسؤولة للتقييمين المعتمدتين أي مسؤولية عن قيمة أو مستوى التقرير المعروض. القيمة ولا يفي اعتماد العينة له.

رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
 بلدية محافظة الخرج

رخصة بناء

رقم الاستمارة: ٢٢٩٣٥٥١	رقم الرخصة: ٧٩٩٤	رقم صاحب الرخصة: اسم صاحب الرخصة: إسماعيل بن عبدالله العسكر و سلمان بن عبدالله آل عثمان
تاريخ صدورها: ١٤٣٣/١٢/٢٧	تاريخ انتهائها: ١٤٣٦/١٢/٢٦	رقم الصك: ٨
رقم المخططة: ١٤٥٦	تاريخه: ١٤٥٦	رقم قطعة الأرض: ١٢٠-١١٩
رقم المخططة: ١٤٥٦	تاريخه: ١٤٥٦	رقم الترخيص التنظيمي: ١٢٠-١١٩

كروكي

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

*** صيغة الرخصة بموجب العقد المبرم بين المالك ومكتب تقنين الاستشارات الهندسية وبالتزامن مع العقد ***



السمود والأبعا والارتفاعات والبروز (لمتكرر)	مرحلة النطاق العمراني: داخل النطاق المكشوب للبناء: الرخص الفنية																																																												
المعيار: الجهة	المعيار: الجهة																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>الارتفاع</th> <th>الجهة</th> <th>الارتفاع</th> </tr> <tr> <td>٤</td> <td>الشمالي</td> <td>شارح عرض ٢٠ ومسر مشاه و ٢٠٠.١٩</td> </tr> <tr> <td>٣</td> <td>الشرقي</td> <td>شارح عرض ١٥ ورفه كهرباء ٨٢.٨٨</td> </tr> <tr> <td>٦</td> <td>الجنوبي</td> <td>طريق الملك عبدالله عرض ٦٠ و ١٤٠.٢٦</td> </tr> <tr> <td>٦</td> <td>الغربي</td> <td>شارح عرض ٤٠ و ١٤٠.٣١</td> </tr> </table>	الارتفاع	الجهة	الارتفاع	٤	الشمالي	شارح عرض ٢٠ ومسر مشاه و ٢٠٠.١٩	٣	الشرقي	شارح عرض ١٥ ورفه كهرباء ٨٢.٨٨	٦	الجنوبي	طريق الملك عبدالله عرض ٦٠ و ١٤٠.٢٦	٦	الغربي	شارح عرض ٤٠ و ١٤٠.٣١	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>رقم</th> <th>المعيار</th> <th>القياس</th> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>مساحة الأرض</td> <td>١٦٢٣٦.٢</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>مساحة البناء بارتفاع الأرضي</td> <td>٩٠٩٠.٦٥</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>مساحة البناء بارتفاع المتكرر</td> <td>١٧٥٠</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>عدد الأدوار المتكررة</td> <td>٤٣٠.٤٥</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>عدد الأدوار المتكررة</td> <td>١</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>مساحة المنطق الأرضي</td> <td>٠</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>مساحة الملحق البلدي</td> <td>٠</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>عدد الوحدات</td> <td>١٩</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>ارتفاع الدور</td> <td>٣</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>الحدس ارتفاع البناء</td> <td>٣</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>الحدس طول السور</td> <td>٠</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>الحدس ارتفاع السور</td> <td>٣</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>الحدس ارتفاع السور</td> <td>٤</td> </tr> <tr> <td>٢م</td> <td>الحدس ارتفاع السور</td> <td>٠</td> </tr> </table>	رقم	المعيار	القياس	٢م	مساحة الأرض	١٦٢٣٦.٢	٢م	مساحة البناء بارتفاع الأرضي	٩٠٩٠.٦٥	٢م	مساحة البناء بارتفاع المتكرر	١٧٥٠	٢م	عدد الأدوار المتكررة	٤٣٠.٤٥	٢م	عدد الأدوار المتكررة	١	٢م	مساحة المنطق الأرضي	٠	٢م	مساحة الملحق البلدي	٠	٢م	عدد الوحدات	١٩	٢م	ارتفاع الدور	٣	٢م	الحدس ارتفاع البناء	٣	٢م	الحدس طول السور	٠	٢م	الحدس ارتفاع السور	٣	٢م	الحدس ارتفاع السور	٤	٢م	الحدس ارتفاع السور	٠
الارتفاع	الجهة	الارتفاع																																																											
٤	الشمالي	شارح عرض ٢٠ ومسر مشاه و ٢٠٠.١٩																																																											
٣	الشرقي	شارح عرض ١٥ ورفه كهرباء ٨٢.٨٨																																																											
٦	الجنوبي	طريق الملك عبدالله عرض ٦٠ و ١٤٠.٢٦																																																											
٦	الغربي	شارح عرض ٤٠ و ١٤٠.٣١																																																											
رقم	المعيار	القياس																																																											
٢م	مساحة الأرض	١٦٢٣٦.٢																																																											
٢م	مساحة البناء بارتفاع الأرضي	٩٠٩٠.٦٥																																																											
٢م	مساحة البناء بارتفاع المتكرر	١٧٥٠																																																											
٢م	عدد الأدوار المتكررة	٤٣٠.٤٥																																																											
٢م	عدد الأدوار المتكررة	١																																																											
٢م	مساحة المنطق الأرضي	٠																																																											
٢م	مساحة الملحق البلدي	٠																																																											
٢م	عدد الوحدات	١٩																																																											
٢م	ارتفاع الدور	٣																																																											
٢م	الحدس ارتفاع البناء	٣																																																											
٢م	الحدس طول السور	٠																																																											
٢م	الحدس ارتفاع السور	٣																																																											
٢م	الحدس ارتفاع السور	٤																																																											
٢م	الحدس ارتفاع السور	٠																																																											

مدير المخططة والمسجل العقاري: **م. محمد بن محمد الجديع**

الإسم: **م. محمد بن محمد الجديع**

التوقيع: **محمد بن محمد الجديع**

مدير إدارة التخطيط العمراني: **م. محمد بن محمد الجديع**

الإسم: **م. محمد بن محمد الجديع**

التوقيع: **محمد بن محمد الجديع**

مدير إدارة التخطيط العمراني: **م. محمد بن محمد الجديع**

الإسم: **م. محمد بن محمد الجديع**

التوقيع: **محمد بن محمد الجديع**

مدير إدارة التخطيط العمراني: **م. محمد بن محمد الجديع**

الإسم: **م. محمد بن محمد الجديع**

التوقيع: **محمد بن محمد الجديع**

موقع الموقع الإلكتروني: www.khargi.gov.sa

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦

التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠ اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري

مركزها الرئيسي: الرياض

الكيان القانوني: ذات مسؤولية محدودة مهنية رأس المال: ٥٠٠٠٠٠ ريال سعودي

حسبها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٤/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

١	عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش
٢	
٣	
٤	
٥	
٦	
٧	
٨	
٩	
١٠	
١١	
١٢	
١٣	
١٤	
١٥	
١٦	



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



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





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري

”بندة الجبيل“

مدينة الجبيل

المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة / مشاركة المالية

01-08-2022

مشاركة
Musharaka



2022

شركة اولات للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها.

رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تنويه

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

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

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

الفهرس العام

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقرير	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... Instructions التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني للبيانات	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
18	..... تحليل اعمال التقييم	14
21	..... قيمة المنفعة الخاصة بالعقار	15
23	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
24	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (الخرج)	17
25	..... الصور الفوتوغرافية	18
28	..... فريق العمل	19
30	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM-PAN-004-1	رقم الملف
2022/06/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/06/30 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/08/01 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
35	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
ياسر علي	المقيم الميداني
1220000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية DCF	نظرية التقييم المطبقة
59,112,105 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
كهرياء				طبغرافية الأرض
مستوية				خصائص العقار
يوجد مدخل ومخرج على عدد 2 طريق رئيسي - تقاطع طريق الملك فيصل الغربي مع طريق الملك فهد				تصنيف الأرض
تجاري				نظام البناء
7 أدوار				نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
32%				رقم القطعة
4				رقم المخطط
بدون رقم				مساحة الأرض - م2 حسب الصك
39,750 م ²				رقم الصك حسب رخصة البناء لعدم وضوح الرقم في الصك
3/14				تاريخ الصك
1414-02-05 هجري				مسطحات البناء - م2 حسب رخصة البناء
15,636.71 م ²				رقم رخصة البناء
10802				تاريخ الرخصة
1434/05/12 هجري				مكونات العقار
العقار عبارة عن مجمع تجاري يضم سوپر ماركت ومجموعة مطاعم ومقاهي ومحال تجارية				حدود العقار
شمال		طريق جدة عرض 30 م بطول 158 م		
جنوب		جار بطول 183.12 م		
شرق		طريق الملك فيصل عرض 60 م بطول 217 م		
غرب		بئر أرامكو بطول 253.06 م		
8.5 سنوات حسب رخصة البناء				عمر العقار
تقييم حقوق منفعة خاصة للعقار لصالح صندوق مشاركة ريت				الفرص من التقييم
ريال سعودي				عملة التقييم
لا يوجد				المستخدمون الآخرون

1- المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير قيمة المنفعة الخاصة بال عقار لصالح صندوق مشاركة ريت (Leasehold Value) المقدم إلى السادة / مشاركة المالية المحترمين

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 بغرض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار (Leasehold Value) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتثمين العقاري.

القيمة السوقية حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة السوقية: التقييم على خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية لأغراض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار حسب صافي الدخل الخاص والمدة الزمنية المتبقية لسريان عقود الإيجار حيث تنتهي بتاريخ 2034/12/31 م

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
59,112,105 سعودي ريال
تسعة وخمسون مليون ومائة وإثنا عشر ألف ومائة وخمسة ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تأمين عقار في مدينة الجبيل لصالح صندوق المشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق مشاركة ريت	المستخدمون الآخرون
تعتبر الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "الافتراضات هي أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق بطريقة معينة. هدر المساحات وعدم الاستخدام الأمثل للعقار ، حيث كان من المفترض عدم وجود قيود تعيق تشغيل العقار في المستقبل."	الافتراضات العامة

<p>تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>
<p>أسعار السوق ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف عقارات التجزئة مع قياس نسبة العرض والطلب</p>	<p>البحث والاستقصاء</p>
<p>لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تقر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل</p>	<p>تضارب في المصالح</p>
<p>لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار</p>	<p>القيود المفروضة على عمل المقيم</p>
<p>تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>لم يتم تزويدنا بفحص العناية الواجبة للعقار قبل البدء في عملية التقييم , حيث أبلغ العميل ببدء العناية الواجبة الفنية فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار , حيث أن الغرض من التقييم / الاستحواذ هو لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (REIT) والعقار بحالة جيدة.</p>	<p>الفحص النافعي للجهة</p>
<p>العقار في حالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المحلات التجارية ومنطقة تجارية ويضم أبرز العلامات التجارية في مدينة الجبيل وقربها من الطريق متخصص يجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى مفصلة وهذا غير مشمول بنطاق العمل</p>	<p>فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار</p>

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 البناء والتشطيب 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، 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.

5- 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.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

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

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

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

11- 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 أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- 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 بنده) – فيما يخص نظام انذار واطفاء الحريق

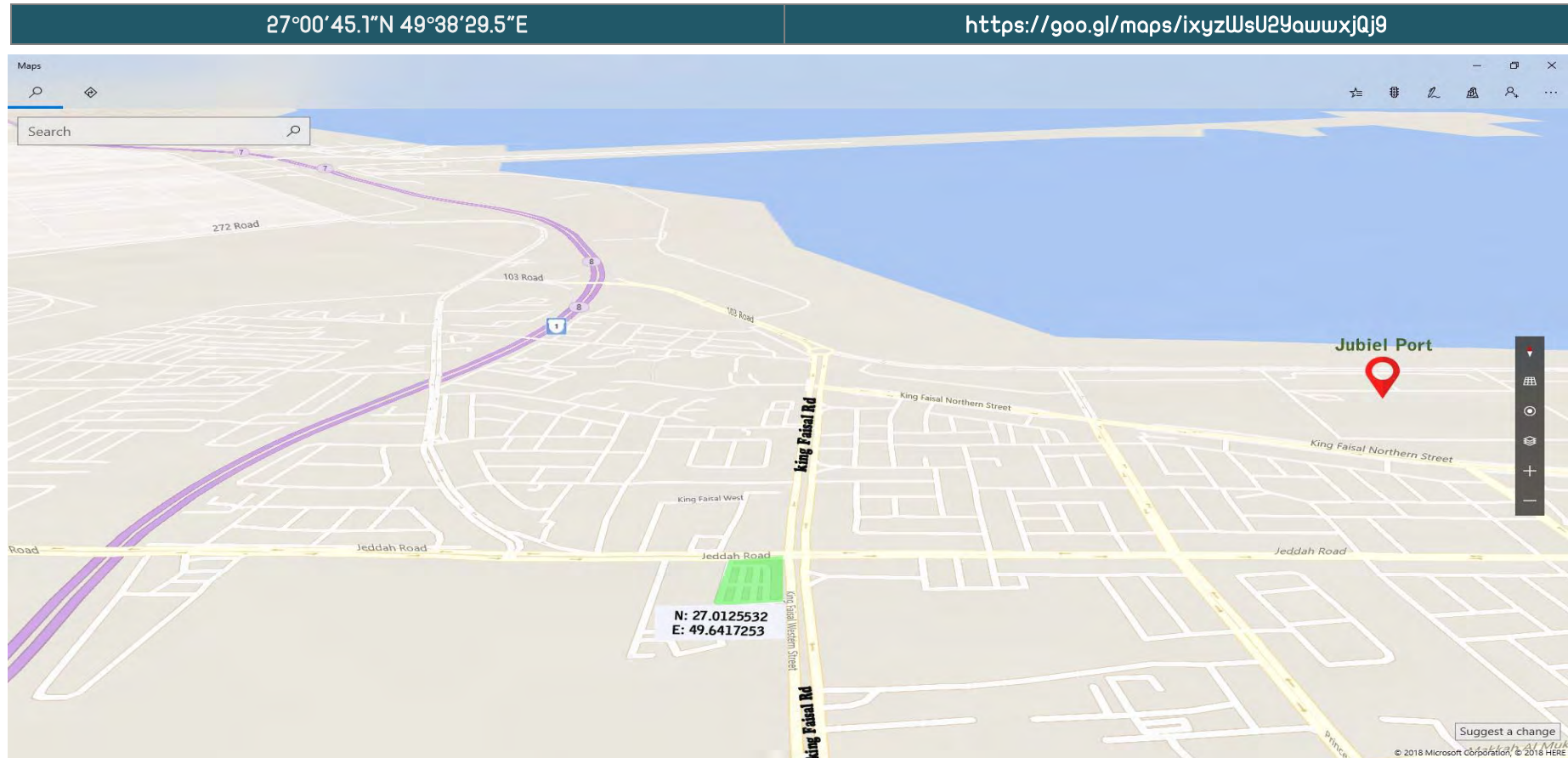
12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على الأصول العقارية التجزئة المصنفة التي تخدم أغراض العقارات , وبشكل عام المنطقة

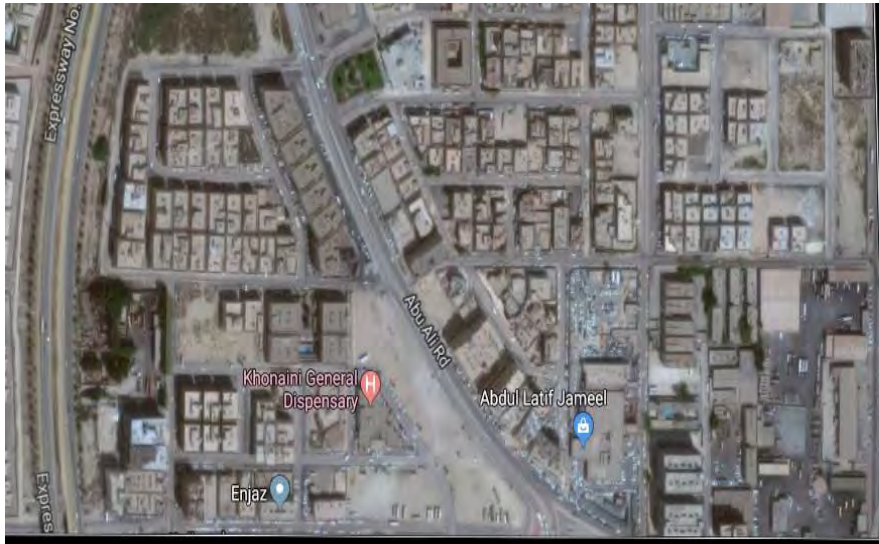
العقارية , وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الجبيل داخل وسط المدينة.

-13 وصف العقار ومحتوياته

يعتبر هذا الموقع من أهم المواقع وأكثرها نشاطًا في المنطقة ، فهو يضم عددًا من المعارض بما في ذلك المطاعم والمقاهي والسوبر ماركت.







14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم خصم التدفقات النقدية

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم بالعموم

طريقة رسمة الدخل أو طريقة الاستثمار هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة عالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

أ- *طريقة رسمة الدخل Capitalization method

طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج 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 عالية 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

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow

<p>المستقبلية الي قيمة عالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105، الفقرة 50.1).</p>	
<p>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</p>	<p>ج- *طريقة الأرباح Profit Method</p>

اعتماد عملية التقييم – Valuation Process Adoption

- من خلال الاستعراض الاتي لعملية التقييم سوف يتم تقييم العقار من خلال
- طريقة الدخل " طريقة خصم التدفقات النقدية"

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

Cash flow as per valuation date	30/06/2022
Leasehold value - SAR	59,112,105
Running Period	13 Years

	1	2	3	11	12	13
Operation Year	2022 (June To Dec)	2023	2024	2032	2033	2034
Operating Income						
Operating Income	4,850,516	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031
Gross Rent	4,850,516	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031
Risk						
Rental Risk	0	0	0	0	0	0
Rental Risk %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Redates / extra charges	0	0	0	0	0	0
Net Rent	4,850,516	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031
Operating Cost Expenditure OPEX	0	0	0	0	0	0
Growth						
Maintenance	0	0	0	0	0	0
Leasehold fee	0	0	0	0	0	0
Tenant improvements	0	0	0	0	0	0
Total Operating Costs	0	0	0	0	0	0
Net Operating income	4,850,516	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031

Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0
----------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Net Operating income Before DCF	4,850,516	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031	9,701,031
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Discount rate	11.63%					
	0.90	0.80	0.72	0.30	0.27	0.24
DCF	4,345,172	7,784,954	6,973,890	2,892,196	2,590,877	2,320,950

Leasehold Value SAR	59,112,105
----------------------------	-------------------

Note: The Operating income of 2022 belong to Six Months June to dec)

15 - قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value	
	59,112,105 سعودي ريال
	تسعة وخمسون مليون ومائة وإثنا عشر ألف ومائة وخمسة ريال سعودي

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار - هي 59,112,105 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.
- 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 ر. س	5%+
56,156,500	59,112,105	62,067,710

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

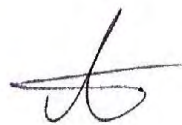
18- الصور الفتوغرافية (مجمع تجاري)







بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي مؤقت			فئة العضوية
1220000119			رقم العضوية
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

عبدالمالك إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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

للتأكد من حقيقة مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



QR Code



هذا التقرير مسجل في بوابة القيمة

رقم التقرير 618884	منشأة التقييم العميل
شركة اولات للتقييم العقاري مشاركة المالية	الفرض من التقييم
أغراض محاسبية 1	عدد الأصول
تقرير مفصل Mon 08 Aug, 2022	نوع التقرير تاريخ إصدار التقرير

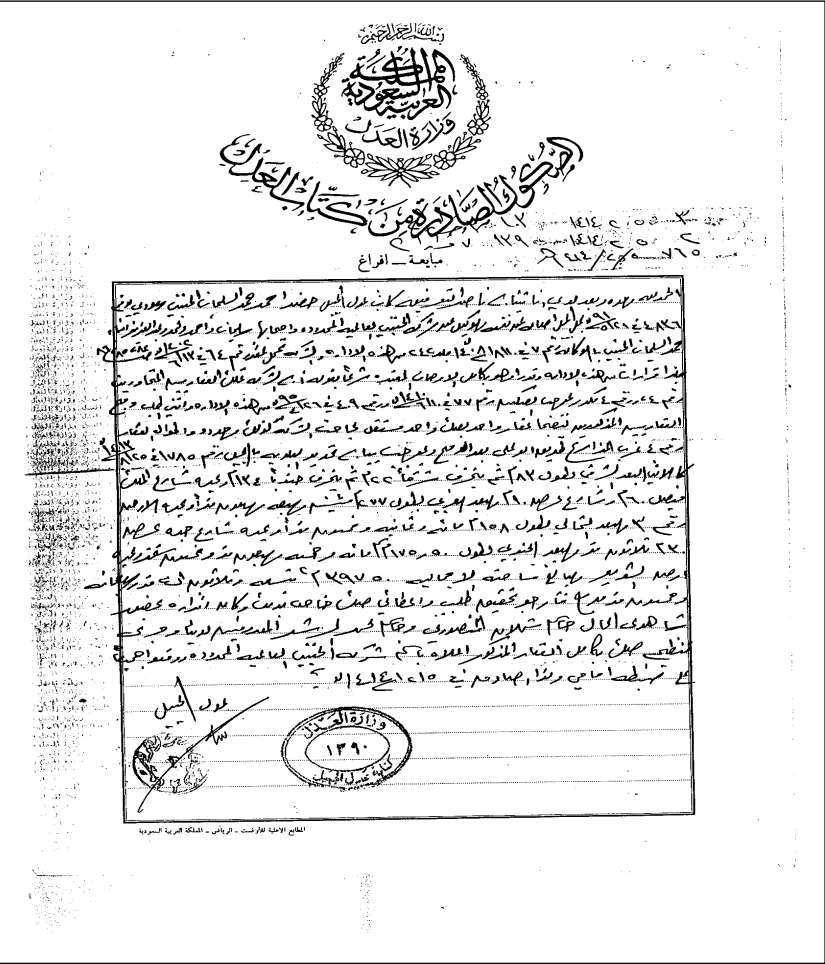
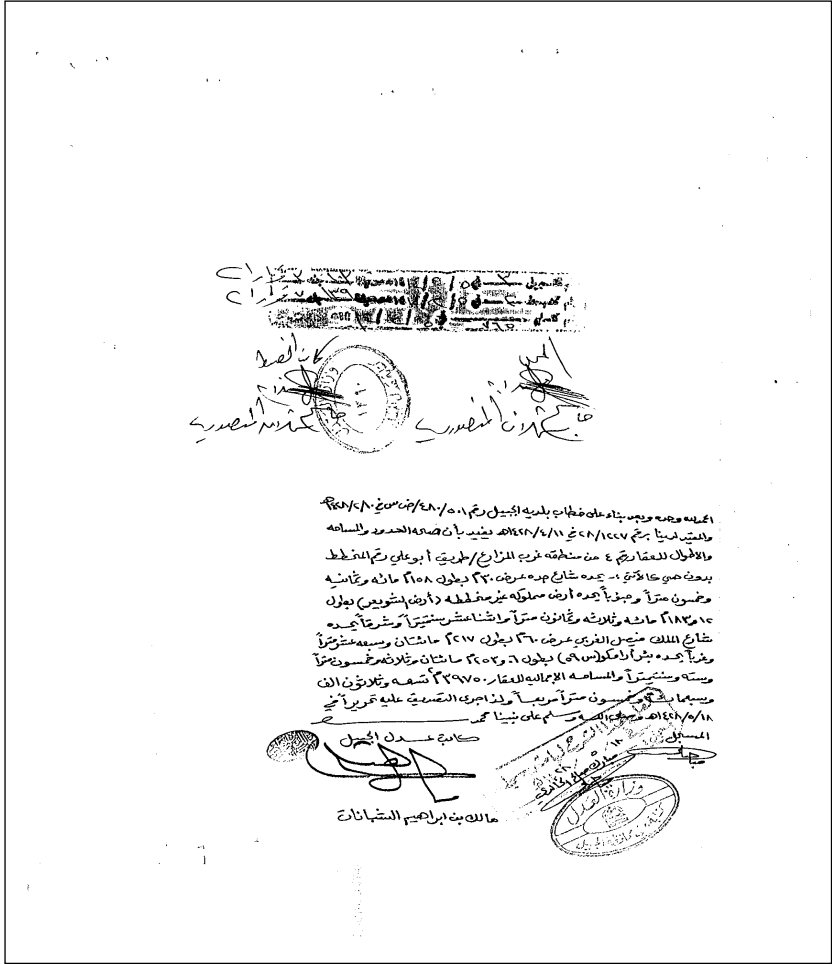
للتحقق من صحة شهادة التسجيل.



يمكن الترخيز لأي منشأة التقييم فقط، ولا تتحمل الهيئة المسؤولية للتقييمين المعتمدين، أي مسؤولية مخرجه علم وسجل التقرير (أخرى) رقابية ولا يرضى اعتماد الهيئة له.


20- 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	رخصة بناء
صلاحياتها : ٣ سنوات	شركة الموحدة للتطوير العقاري	المالك/شركة الخنيزي العالمية المحدودة
تاريخها : ١٤٠٥-٠٧-٠٢	مصدرها : الدمام	سجل مدني : ٢٠٥٥٠٠٠٢٠٤

الموقع لخارج المخطط / رقم الأرض : ٣٩٧٥٠

ملحظة هامة: يجب عمل سائر خشبي لمنع تسرب مواد البناء إلى الشارع والكتابة عليه بخط واضح رقم الرخصة وتاريخها إسم المالك والمقاول والمكتب الهندسي المشرف

رقم : - من المخطط المعتمد : -

عقد/صنك ١٤/٣ بتاريخ: ١٤١٤-٠٢-٠٥

قد رخص للمالك القيام ببناء (١) مبنى إداري + عدد (١) مبنى تجاري بناء على عقد اشراف صادر من مكتب القطري للاستشارات الهندسية بتاريخ ١٨-٠٥-١٤٣٤ هـ.

الأبعاد : ١٨٨.٠٠ م الشمال ١٨٣.١٦ م الجنوب ٢١٧.٠٠ م الشرق ٢٥٣.٠٩ م الغرب

الحدود : شارع جده ٣٠٠٠٠ م أرض سلوكة شارع الملك فيصل الغربي رقم ارضي ٥٩

الإرتدادات البروز :

الشطفة : شمال-شرق / شمال-غرب / جنوب-شرق / جنوب-غرب

مجموع مسطحات الوارثن : أطوال السور :

الوصف	المساحة	عدد
دور اول تجاري	٢٥٣٢.٢٢	١
دور أرضي تجاري	١٣١٠٣.٤٩	٢١
مجموع المسطحات	١٥٦٣٦.٧	

شارع جده عرض ٣٠ م

شارع الملك فيصل العربي عرض ٥٩ م

أرض سلوكة ٦٠ م

المراقب الفني: خالد عبدالرحمن السقاقي

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

يراعى عدم وضع فتحات التكيف في الواجهة الرئيسية للمبنى
تمت مراجعة الرسومات والموافقة عليها على أن يلتزم المالك بتنفيذ كامل أنظمة البلدية وأن يرجع اليها عند ضرورة التعديل مهما كان وعليه أعطى الترخيص
اجريت دراسة التربة بمعرفة مدير إدارة الشؤون الفنية

رئيس بلدية محافظة الجبيل

المهندس/نايف بن فيصل الفويش

مدير إدارة ضبط التنمية

م/سلامة بن هارث الرشيد

رئيس قسم رخص البناء

أ/ناصر عبدالله الطويل

مهندس/عباس بن محمد الزاير
المهندس/نايف بن فيصل الفويش
الختم الرسمي

الرقم : التاريخ : المرفقات :

هاتف : ٣٦٢ ٠٤٠٤١ - فاكس : ٣٥٧٣ ٣٦٢ - ص.ب. ٢٢٨٨ - الجا ٣١٩٥١ - المملكة العربية السعودية

الرقم: ١٠١٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية 2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

شهادة لتسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠ اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري

مركزها الرئيسي: الرياض

الكيان القانوني: ذات مسئولية محدودة مهنية رأس المال: ٥٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٤/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

١	المديرون
٢	عبدالملك ابراهيم عبدالكريم الدرويش
٣	٣
٤	٥
٦	٧
٨	٩
١٠	١١
١٢	١٣
١٤	١٥
١٦	١٥



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



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 (75/3ق/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

(فندق جاردينيو) مدينة الرياض
حي العليا طريق التخصصي
في 01-08-2022 م
مقدم إلى
شركة مشاركة المالية

مشاركة
Musharaka



2022

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير
We derive the Accurate Value in a changing market
www.olaat.com

شركة اولات للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار 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" 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

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقرير	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... Instructions التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني للبيانات	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
20	..... تحليل اعمال التقييم	14
34	..... القيمة السوقية للعقار	15
40	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
41	..... نقاط الضعف والقوة والفرص والتهديدات للعقار SWOT	17
42	..... الصور الفوتوغرافية	18
47	..... فريق العمل	19
50	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

المخلص التنفيذي.

MC-OPM-22-07-18	رقم الملف
2022/06/26	تاريخ الوقوف على العقار
2020/06/30	تاريخ التقييم
2022/08/01	تاريخ التقرير
تقرير مفصل	نوع التقرير
53	عدد الصفحات
شركة أولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
17/05/1437 هجري	تاريخ الترخيص
العقار	الفرع
11585 الرياض 62244	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 المضوية لدى (تقييم)
13-04-1442 هـ	تاريخ الصلاحية
تقييم شركات	الإدارة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
طريقة القيمة المتبقية للأرض، طريقة التكلفة والإطلال - 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
2 م 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	شارع عرض 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 مضاعة	<input type="checkbox"/> مضاعة	<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 تقييماً 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 بفرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتثمين 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 حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار فندق جاردينيو الرياض لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق مشاركة ريت	المستخدمون الآخرون
الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض	الافتراضات العامة

بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري او مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب او تشفيلية من هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر	
تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من مك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	الافتراضات الخاصة
أسعار الفنادق ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف عقارات الضيافة مع قياس نسبة العرض والطلب	البحث والاستقصاء
لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تفر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل	تضارب في المصالح
لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	القيود المفروضة على عمل المقيم
تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	تمت معاينة العقار
لم يتم تزويدنا بفحص العناية الواجبة للعقار قبل البدء في عملية التقييم , حيث أبلغ العميل ببدء العناية الواجبة الفنية فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار , حيث أن الغرض من التقييم / الاستحواذ هو لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (REIT) والعقار بحالة جيدة.	الفحص النافي للجهالة
العقار بحالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية ويضم أبرز المراكز التجارية في الرياض وقربها من التخصصي الطريق يجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل	فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار

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 ومسطحات البناء ونوعية البناء والتشطيب 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، 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.

5- 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.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

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

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

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

11- 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 أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- 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

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على أصول ممتلكات الضيافة المصنفة التي تخدم أغراض العقارات ، وبشكل عام المنطقة العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل وسط المدينة.

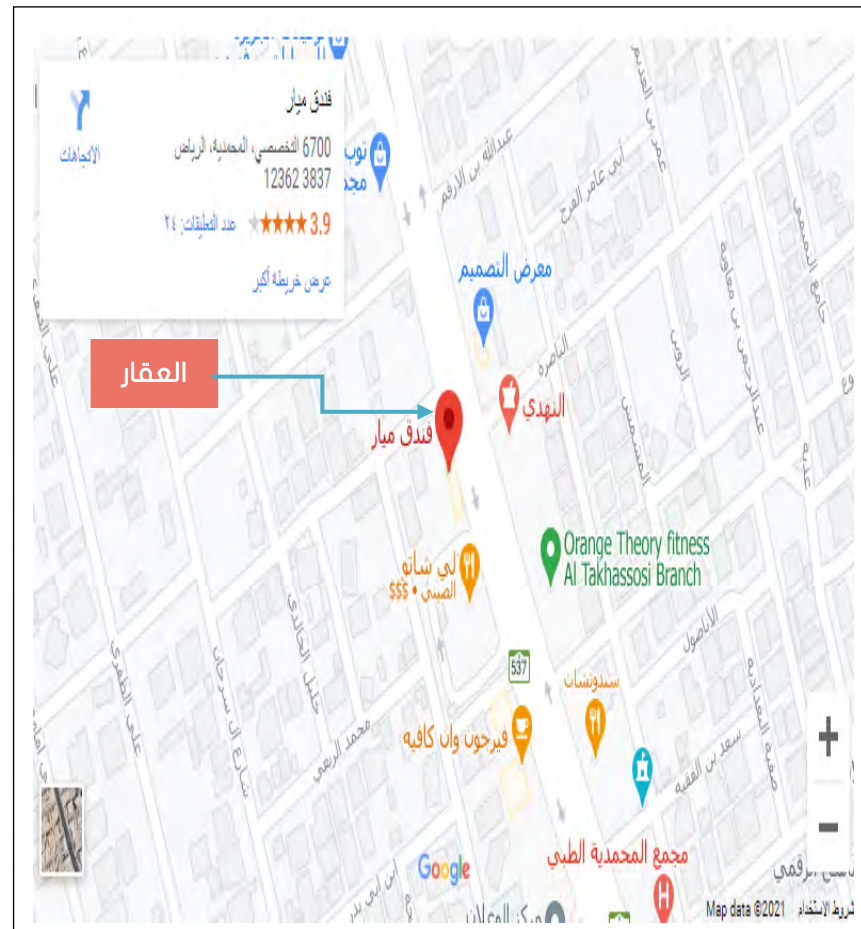
العقار عبارة عن فندق يشتمل على غرف واجنحة فندقية وقاعات متعددة لمناسبات واحتفالات بالإضافة الى المطاعم والبهو والخدمات الاخرى مثل المسابح وصالات الجمنازيوم ويقع على شارع التخصمي ضمن نطاق حي العليا في مدينة الرياض

الموقع الجغرافي على مستوى مدينة الرياض



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 احتياطييه	يوجد مولد كهربائي
السلام والمصاعد	عدد 5 مصاعد وزن 650 غرام 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 خاصه للVIP'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 - وزارة الاستثمار - المدينة الرقمية - بنوك تجارية - مقرات حكومية	اهم المعالم المحيطة بالعقار
94	عدد الغرف والأجنحة
خمس نجوم	التصنيف حسب رخصة البناء
يوجد غرفه تحكم لمراقبات الكاميرات الامنية	أنظمة المراقبة CCTV - Cloud

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم الأراضي بالعموم

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثا وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقا لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لانه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكثبي 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

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم المياني بالعموم

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاحلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

ب- *طريقة تكلفة الإحلال DRC

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 يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشراً 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.

أ- *طريقة رسمة الدخل Capitalization method

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 التي قيمة حالية واحدة. وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل". على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في تطبيق أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على مبالغ خصم التدفقات النقدية المستقبلية التي قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105, الفقرة 50.1).

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow

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

ج- *طريقة الأرباح Profit Method

14.2 - 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 2021-2022 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 المخصصة 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).

2م 7,428	المساحة التأجيرية الافتراضية الصافية 2م NLA
140 موقف	عدد موقف السيارات Parking
موقف لكل 52م 2 وهي نسبة المتاح ضمن بالمشاريع المشابهة التي تقدم موقف لكل 50- 2م 55	مؤشر مواقف السيارات داخل العقار حسب المساحة
800 ريال / 2م	متوسط الإيجار السنوي للعقار للمتر المربع / مكاتب غير مشطوبة مساحات 500 م 2 وأكثر
800 ريال / 2م	متوسط الإيجار للسوق للمتر المربع / مكاتب غير مشطوبة تخصيص موقف لكل 55م 2 تأجيري وهي نسبة أعلى من النسب الموجودة في العقار

تطوير مشروع - مبنى مكتبي - فئة ب

سنوات التطوير Cost Type- Dev Type	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 إجمالي الإيراد	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	
							RV
Discounted Cash flow DCF	(46,929,106)	1,565,422	2,679,209	3,023,275	1,916,638	1,742,399	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

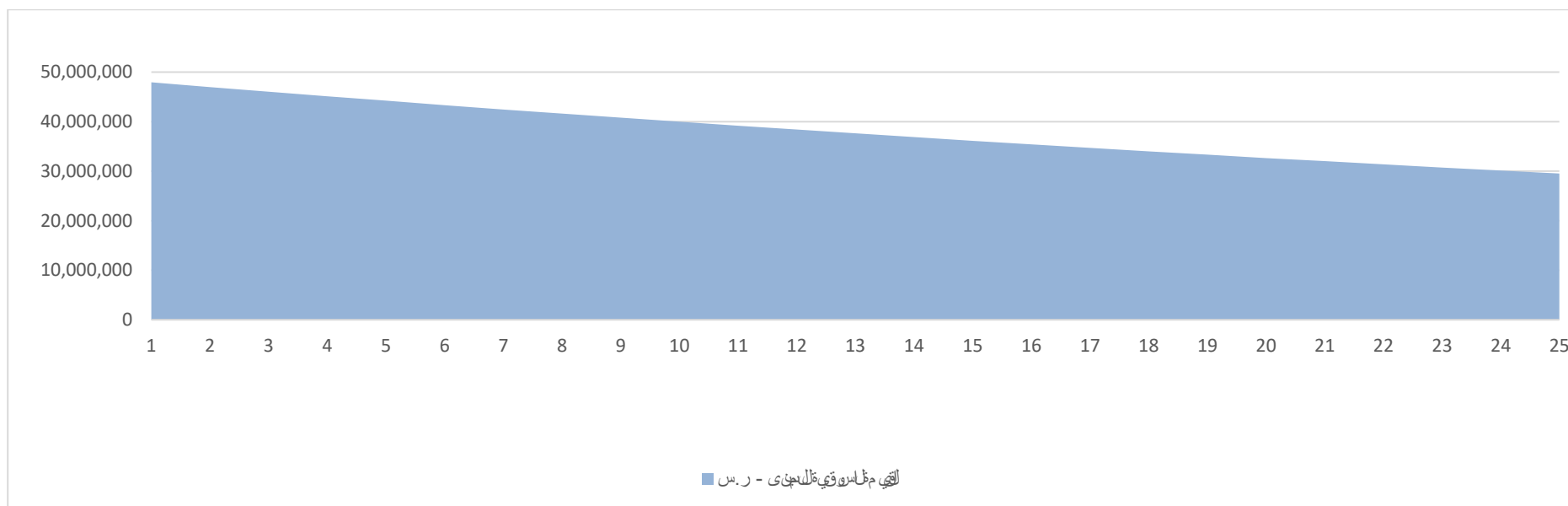
14.3- تقييم المبنى - التقييم على أساس التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة Depreciated replacement cost

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

237.70 م ² + اسوار 2م10,692			مسطحات البناء - م2
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
خصم الإهلاك المتراكم (2%) عمر العقار 1.5 سنة بمعدل إهلاك 2 % سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها			815,243
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			39,946,897

	7,989,379			+ أرباح المطور (20%)
	47,936,276			القيمة السوقية للمبنى رس

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
٢٠٢٠/٠٥/١	الدفعة الأولى	العام الأول ٢٠٢٠
٢٠٢٠/٠٥/١٢	الدفعة الثانية	
٢٠٢٠/١٢/٣١	الدفعة الثالثة	
٢٠٢١/٠٣/٠١	الدفعة الرابعة	
٢٠٢٢/١١/٠١	الدفعة الأولى ٧٥٠ هي	العام الثاني ٢٠٢٢ - ٢٠٢٣
٢٠٢٢/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٧٥٠ هي	
٢٠٢٣/١١/٠١	الدفعة الأولى ٧٥٠ هي	العام الثالث ٢٠٢٣ - ٢٠٢٤
٢٠٢٣/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٧٥٠ هي	
٢٠٢٤/١١/٠١	الدفعة الأولى ٧٥٠ هي	العام الرابع ٢٠٢٤ - ٢٠٢٥
٢٠٢٤/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٧٥٠ هي	
٢٠٢٥/١١/٠١	الدفعة الأولى ٧٥٠ هي	العام الخامس ٢٠٢٥ - ٢٠٢٦
٢٠٢٥/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٧٥٠ هي	
٢٠٢٦/١١/٠١	الدفعة الأولى ٧٥٠ هي	العام السادس ٢٠٢٦ - ٢٠٢٧
٢٠٢٦/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٧٥٠ هي	
٢٠٢٧/١١/٠١	الدفعة الأولى ٧٥٠ هي	العام السابع ٢٠٢٧ - ٢٠٢٨
٢٠٢٧/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٧٥٠ هي	
٢٠٢٨/١١/٠١	الدفعة الأولى ٧٥٠ هي	العام الثامن ٢٠٢٨ - ٢٠٢٩
٢٠٢٨/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٧٥٠ هي	
٢٠٢٩/١١/٠١	الدفعة الأولى ٧٥٠ هي	العام التاسع ٢٠٢٩ - ٢٠٣٠
٢٠٢٩/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٧٥٠ هي	
٢٠٣٠/١١/٠١	الدفعة الأولى ٧٥٠ هي	العام العاشر ٢٠٣٠ - ٢٠٣١
٢٠٣٠/٠٥/٠١	الدفعة الثانية ٧٥٠ هي	

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



توقيع الطرف الأول

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

تتراوح معدلات الإشغال من 60% إلى 80% بمتوسط سعر يومي للإقامة 500 ريال في اليوم بعد أخذ متوسطات عينات الغرف الفندقية المصنفة 4 نجوم و 750 ريالاً المصنفة 5 نجوم في مجال العقارات.

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	
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 يمكن 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 والإطلالة 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 أرض 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 صباحاً ومن 3-7 مساءً	على مدار الساعة		طريق الملك فهد

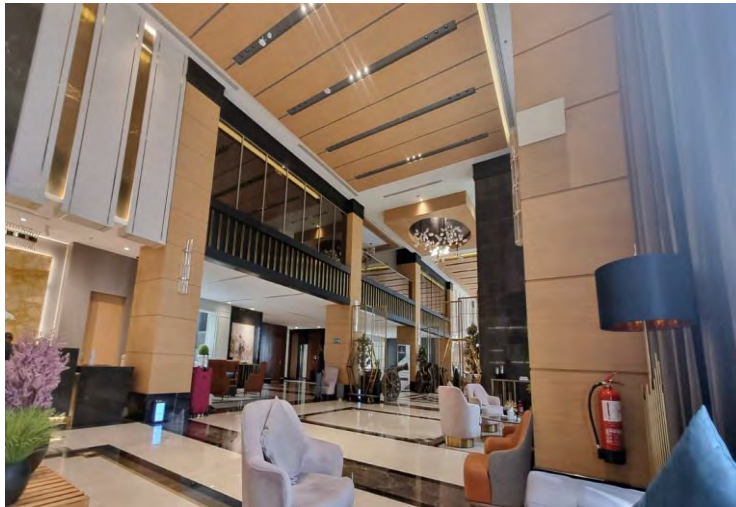
حركة الدخول والخروج

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

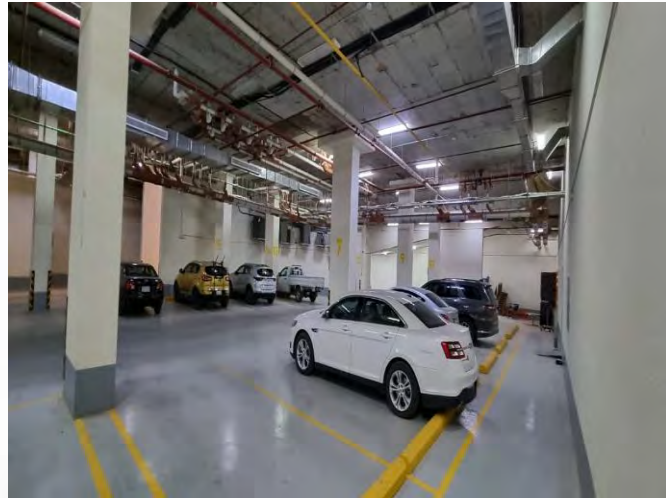
-17 نقاط الضعف والقوة والفرص والتهديدات للعقار SWOT

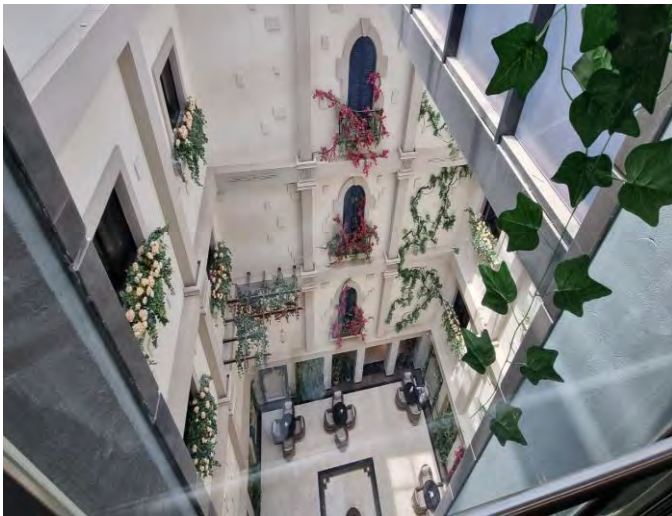
نقاط الضعف	نقاط القوة
- تصنيف الفندق حسب رخصة البناء 5 نجوم وحسب الواقع 4 نجوم	- الموقع العام ضمن شارع التخصصي - القرب من شمال غرب الرياض - موصفات العقار الإنشائية والفنية - عدد مواقف السيارات 140 موقف - التشطيب الداخلية بنوعية ممتازة من جرانيت وإنارة وجدران وأسقف وغيرها - وجود الأنظمة الميكانيكية والكهربائية 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











بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي مؤقت			فئة العضوية
1220000119			رقم العضوية
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



(Handwritten signature)



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

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 احقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة القيمة)

رقم التقرير 618915	منشأة التقييم شركة اولات للتقييم العقاري
العميل مشاركة المانية	الغرض من التقييم مشاركة المانية
عدد الأصول 1	نوع التقرير تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير Mon 08 Aug. 2022	

للتحقق من صحة طباعة التسجيل،



يذكر التقرير أن منشأة التقييم مسجلة وقد تتحمل الهيئة المسؤولية لتسجيل المعلنين أي مسؤولية مشاركة قيمة وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يضمن الهيئة له.



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠
اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري
مركزها الرئيسي: الرياض
الكيان القانوني: ذات مسئولية محدودة مهنية
حسبها: سعودي
تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٤/٠٣/٢٣ هـ
النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري
المديرين:
١ عدالمك ابراهيم عبدالكريم الدويش
٢
٣
٤
٥
٦
٧
٨
٩
١٠
١١
١٢
١٣
١٤
١٥
١٦



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



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





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق مشاركة ريت
صالة ومركز صيانة شركة صالح البازعي
للسيارات
مدينة الرياض
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة/ مشاركة المالية
2022-08-01

مشاركة
Musharaka



شركة اولات للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار 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 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	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقرير	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... Instructions التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني للبيانات	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل اعمال التقييم	14
29	..... القيمة السوقية للعقار	15
31	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
32	..... الصور الفوتوغرافية	17
35	..... فريق العمل	18
38	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	19

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- AL-Basie -001	رقم الملف
2022/06/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/06/30 ميلادي	تاريخ التقسيم
2022/8/01 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل	نوع التقرير
41	عدد الصفحات
شركة اولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
20/05/1447 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار	الفرع
11585 الرياض 62244	ص.ب
+966 11 2178999	هاتف
الرياض	المدينة
المملكة العربية السعودية	البلد
صلاح الدين	الحى
شركة اولات للتقييم العقاري	دليل التواصل
فادي نعيم	المقيم الميداني
1220000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
المقارن- والتكلفة والقيمة البديلة – طريقة الاستثمار (تقدير الدخل حسب طلب العميل لأغراض التقسيم والشراء)	نظرة التقييم المطبقة
79,618,000 ريال سعودي	القيمة السوقية- رس

وصف العقار							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
الموقع - المدينة							حي النسيم الغربي - طريق خريص - الرياض
أقرب طريق / شارع / معلم							طريق خريص - طريق عبد الرحمن بن عوف
الخدمات العامة							كهرباء | طريق - شارع | إنارة | صرف صحي | مياه | هاتف | فايبر | منطقة أعمال | مجمع تجاري | مول
طبوغرافية الأرض							مستوية
مميزات العقار							الموقع العام - منطقة تجمع وكالات السيارات - وجود محطة مترو وحافلات بالقرب من العقار
تصنيف الأرض							تجاري | الشكل الهندسي للأرض مربع | الموقع حسب المخطط والطبيعة زاوية
نظام البناء حسب امانة الرياض للاستعلامات الاراضي							القطع رقم 101-102-134: بديل 1 سكني تجاري مكتبي: 60% تغطية الأرض وأرضي + اول +50% ملاحق 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% ملاحق علوية بديل 2 سكني عمائر: 60% تغطية الأرض وأرضي + اول
مساحة الأرض - م حسب الصك							رقم المخطط 134-133-102-101 | رقم المخطط 1270/أ
رقم الصك							10,000 م ² | تاريخ الصك 1430\10\08 هجري
مسطحات البناء - م حسب رخصة البناء شاملة الاسوار							رقم المخطط 12,192.41 م ² | تاريخ الرخصة 1435/2361
رقم رخصة البناء							رقم المخطط 1435/2361
تاريخ الرخصة							17-11-1439 هجري
نوع البناء							خرسانة وحديد - الأسقف شينكو والديكورات جبس
مكونات العقار							دور قبو مخصص لمواقف السيارات - دور أرضي مخصص صالات عرض - دور ميزانين مخصص مكاتب إدارية
حدود العقار حسب الصك							شمال طريق خريص بطول 100م جنوب شارع عرض 15 م بطول 100 م شرق قطعة رقم 105 و130 م بطول 100 م غرب طريق عرض 60 م بطول 100 م
عمر العقار حسب الرخصة							2.5 سنة
الغرض من التقييم							تقييم لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الاستثمار العقاري المتداولة (ريت REIT)
عملة التقييم							ريال سعودي
ملكية العقار							Freehold ملكية حرة

1- 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 بفرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتثمين 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	84,236,978	
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	

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار شركة صالح البازعي للسيارات لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق مشاركة ريت	المستخدمون الآخرون
<p>الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري أو مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب أو تشغيلية من</p>	الافتراضات العامة

<p>هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر</p>	
<p>تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تم الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>
<p>أسعار السوق ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات التجارية مع قياس نسبة العرض والطلب</p>	<p>البحث والاستقصاء</p>
<p>لا توجد منفعة أو تضارب مصالح حيث تقر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل</p>	<p>تضارب في المصالح</p>
<p>لا توجد أية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار</p>	<p>القيود المفروضة على عمل المقيم</p>
<p>تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>لم يتم تزويدنا بفحص العناية الواجبة للعقار قبل البدء في عملية التقييم ، حيث أبلغ العميل ببدء العناية الواجبة الفنية فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار ، حيث أن الغرض من التقييم / الاستحواذ هو لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (REIT) والعقار بحالة جيدة.</p>	<p>الفحص النافي للجهالة</p>
<p>العقار في حالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المحلات التجارية ومنطقة تجارية ويضم أبرز العلامات التجارية في مدينة الرياض وقربها من متخصص الطرق يجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل</p>	<p>فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار</p>

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 البناء والتشطيب 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، 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.

5- 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.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

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

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بناء على التقييم المبني على طريقة المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية والمقارنة بناء على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقار لتقديرها القيمة السوقية للعقار

- تم إجراء التحليل العام لبيانات التقرير من قبل شركة Olaat وشريكته للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

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

11- 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 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

٦٢- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على الأصول العقارية الفندقية المصنفة التي تخدم أغراض العقارات , وبشكل عام المنطقة

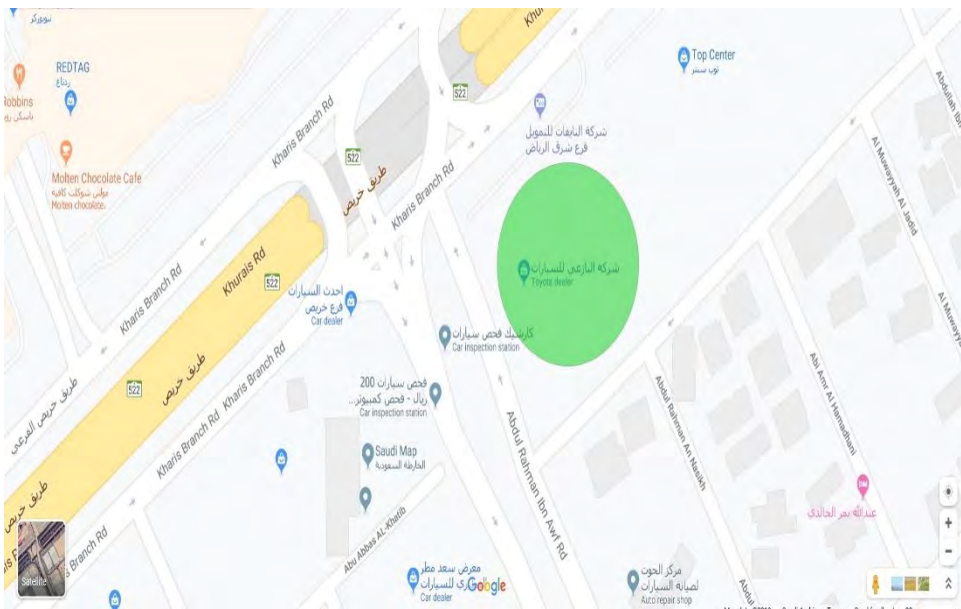
العقارية , وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل مركز المدينة.

13- 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.

24°44'10.90"N

46°47'49.91"E



14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم الأراضي بالعموم

<p>تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تعلق دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.</p> <p>تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعه في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.</p>	<p>أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison</p>
<p>طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكتبي 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</p>	<p>ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value</p>

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم المباني بالعموم

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- *طريقة تكلفة الإطلال DRC

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاطلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

طريقة رسمة الدخل أو طريقة الاستثمار هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة عالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

أ- *طريقة رسمة الدخل Capitalization method

طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج 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 عالية 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 عالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105، الفقرة 50.1).

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow

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

ج- *طريقة الأرباح Profit Method

اعتماد عملية التقييم – Valuation Process Adoption

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

14.2- تقييم الأرض

سيتم تطبيق أعمال التقييم على أساس:

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

- تسويات الموقع العام

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

- تسويات مساحة الأرض

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

سويات أخرى (Other RRR)

التصنيف العام للعقار	(%10 -,+)
الخدمات العامة (كهرباء – مياه – نقل عام – مترو – هاتف)	(%10 -,+)
أنظمة البناء المعتمدة	(%10 -,+)
إطلالة العقار	(%10 -,+)
ضمن منطقة تجارية رئيسية PTA – ثانوية STA	(%10 -,+)
تسويات حركة السوق (نشطة – متوسطة – ركود)	(%5 -,+)

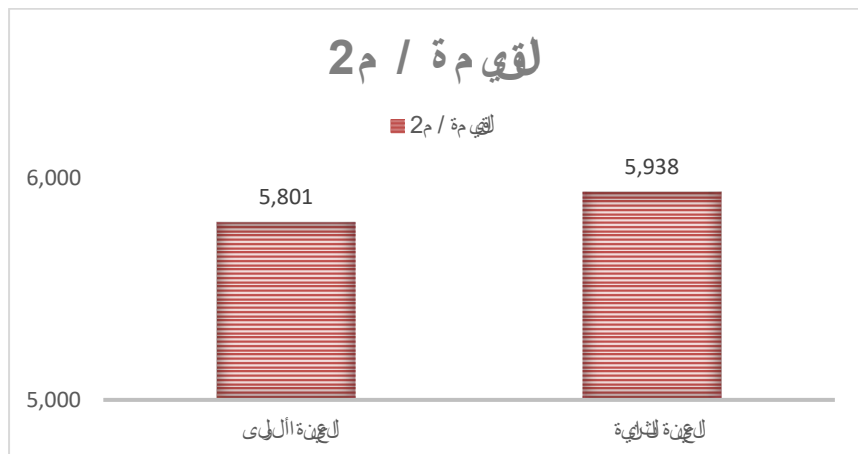
تحليل العينات المقارنة – تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة الحصول على عينات أراضي مباحة ضمن فترة زمنية (6 أشهر – 1 سنة) في نفس منطقة العقار ولكن تعذر الحصول على أي عينة- لذلك تم انتقاء بعض العينات المعروضة ضمن السوق العقاري وهي مشابهة لقطع الأراضي من ناحية الموقع والدخول والخروج والشكل الهندسي وغيرها مع وجود فروقات في المساحة والإطلالة

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



S.R/ sqm	عينة رقم 2	S.R/ sqm	عينة رقم 1
+6,250 +0	الموقع العام سعر العينة لا تغيير (0%)	+6,500 +0	الموقع العام سعر العينة لا تغيير (0%)
6,250+		+6,500	
+6,250 0	المساحة 10,000 sq m لا تغيير	+6,500 975-	المساحة 1,650 sq m خصم نسبة 15%
6,250+		5525	
6,250+	مؤشرات أخرى	5525	مؤشرات أخرى
0	التصنيف العام (0%)	0	التصنيف العام (0%)
0	الخدمات العامة (0%)	0	الخدمات العامة (0%)
0	أنظمة البناء (0%)	552+	أنظمة البناء (0%)
0	إطلالة العقار (0%)	0	إطلالة العقار (10+%)
0	ضمن منطقة تجارية رئيسية (0%)	-	ضمن منطقة تجارية رئيسية (0%)
312-	تسويات حركة السوق (-5%)	-276	تسويات حركة السوق (-5%)
	Modified Market Value		Modified Market Value
+5,938		+5,801	

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



5,801		العينة الأولى
5,938		العينة الثانية
2	/	عدد العينات
5,870	رس / م²	المتوسط العام

10,000 م²	المساحة الإجمالية للأرض
5,870 ر.س	القيمة السوقية - للمتر المربع حسب المتوسط العام للعينات المقارنة
58,700,000	القيمة السوقية للأرض - رس
(ثمانية وخمسون مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي)	

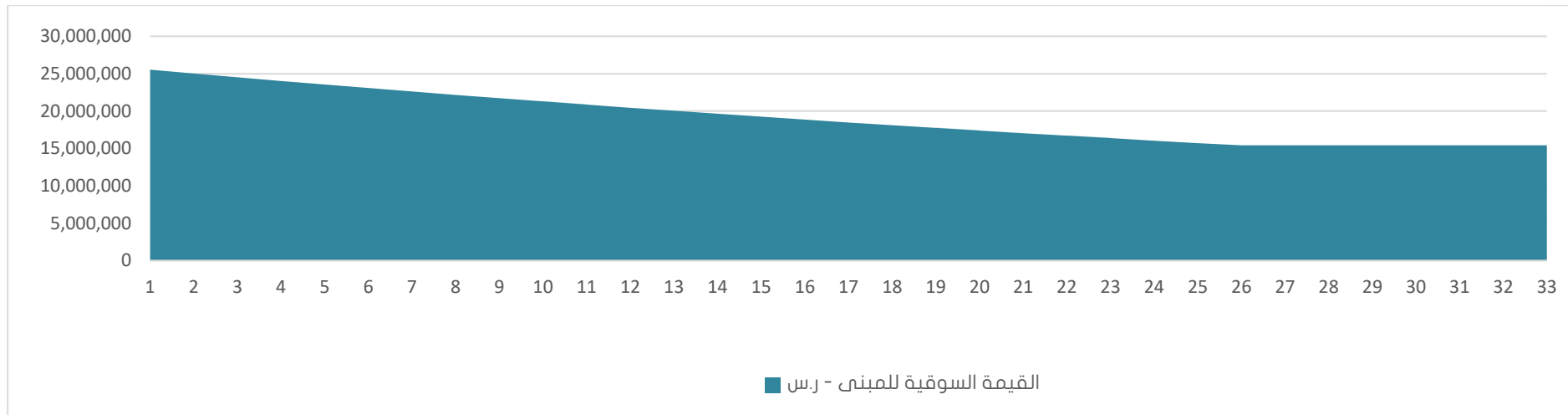
14.3 - تقييم المبنى- التقييم على أساس التكلفة والهلاك والقيمة البديلة – Depreciated replacement cost

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				21,567,515
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية م ² - (مواقف سيارات - ممرات خارجية - منطقة تنزيل الركاب)				600,000
				4,000
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س				22,167,515
خصم الإهلاك المتراكم - عمر العقار 2.5 سنة - الإهلاك السنوي 2%				4%
				(886,700)
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور				21,280,815

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 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)	
أربعة وثمانون مليون ومئتان وستة وثلاثون ألف وتسعمائة وثمانية وسبعون ريال سعودي	84,236,978 ر. س

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

المدة الزمنية لعقد التأجير	10 سنوات
القيمة التأجيرية السنوية – صافي الدخل	6,000,000 ريال سعودي

التقييم حسب أسلوب الدخل	
صافي الدخل السنوي للعقار	6,000,000 ريال سعودي
عائد السوق للمشاريع المشابهة	8%
القيمة السوقية – ريال سعودي	75,000,000 ريال سعودي

15.0 - القيمة السوقية للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average مما 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 إخفاء أي معلومات من قبل شركة اولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة اولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة
- **إيجابيات العقار:** الموقع العام بالقرب من محطة مترو- تركيب جميع الأنظمة الميكانيكية من تكييف ومصاعد - وجود قبو مخصص لمواقف السيارات
- **سلبات العقار:** مساحة تأجيره واحدة ولا تخدم إلا نشاط مبيعات وصيانة السيارات

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة السوقية 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

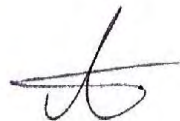
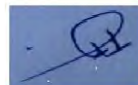
17- الصور الفوتوغرافية







بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي مؤقت			فئة العضوية
1220000119			رقم العضوية
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



عبدالمك إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أَسَاسِي زَمِيل

ID: 1029921986 رقم الهوية: 1029921986

No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397

Exp: 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 1445/7/18



للتأكد من احقية مزاجلة المصلحة
والمرؤد من التفاصيل

QR Code



(هذا التقرير متاح في بوابة أوليات)

رقم التقرير	618909
مشتأه التقييم	شركة اوليات للتقييم العقاري
العميل	مشاركة المالية
الفرض من التقييم	أغراض فحاسبية
عدد الأصول	أ
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 08 Aug. 2022

للتحقق من صحة القيادة التسجيل



يطلب التقرير بأن مشتأه التقييم معتمد وانه تحمل العهده المسؤوبه للمسجلين المستعملين أو مسئولوه مسؤوبه عنهم ويسمى التقرير بالتقرير
وإن يحمي اعتماد العهده له



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية
2030
الجمهورية العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

مركزها الرئيسي: الرياض

الكيان القانوني: ذات مسؤولية محدودة مهنية

حسبها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٤/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري

رأس المال: ٥٠٠٠٠٠ ريال سعودي

٢

٤

٦

٨

١٠

١٢

١٤

١٦

١

٣

٥

٧

٩

١١

١٣

١٥



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



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





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري
"بندة العروبة سكوير"
مدينة الرياض
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
01-08-2022

مشاركة
Musharaka



2022

شركة اولات للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها.

رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تنويه

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

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

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

الفهرس العام

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقرير	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... Instructions التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني للبيانات	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
18	..... تحليل اعمال التقييم	14
21	..... قيمة المنفعة الخاصة بالعقار	15
23	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
24	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (الخرج)	17
29	..... الصور الفوتوغرافية	18
32	..... فريق العمل	19
35	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM-PAN-004-1	رقم الملف
2022/06/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/06/30 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/08/01 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
39	عدد الصفحات
شركة أولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
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@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
45,996,070 ريال سعودي	قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

عقار تجاري - تجزئة عبارة عن بلازا تضم سوپر ماركت بنده ومزيج من المستأجرين بعدد 19 عشر محل تجاري				نوع العقار	
حي أم الحمام الغربي - الرياض				الموقع - المدينة	
طريق العروبة				أقرب طريق / شارع	
هاتف	صرف صحي	إنارة	سفلتة وممر مشاة	كهرباء	الخدمات العامة
مستوية				طبغرافية الأرض	
يوجد مدخل ومخرج على عدد 1 طريق رئيسي - طريق العروبة ويقع بالقرب من تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي الأول				خصائص العقار	
تجاري				تصنيف الأرض	
2.5 دور				نظام البناء	
56%				نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي	
لا يوجد رقم قطعة ضمن الصك				رقم القطعة	
بدون رقم				رقم المخطط	
19,212.22 م ²				مساحة الأرض - م ² حسب الصك	
410112062475				رقم الصك	
1436-08-27 هجري				تاريخ الصك	
11,292 م ² + سور 148 م ²				مسطحات البناء - م ² حسب رخصة البناء	
1436/13164				رقم رخصة البناء	
1436/08/20 هجري				تاريخ الرخصة	
العقار عبارة عن مجمع تجاري يضم سوپر ماركت ومجموعة مطاعم ومقاهي ومحال تجارية				مكونات العقار	
طريق عرض 60 م بطول 188.44 م			شمال	حدود العقار	
شارع عرض 60 م بطول 206.65 م			جنوب		
جار بطول 141.36 م			شرق		
شارع عرض 15 م بطول 70.5 م			غرب		
7 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	

1- 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 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 قيمة المنفعة الخاصة بالعقار (Leasehold Value) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتثمين العقاري.

القيمة السوقية وفقاً لما يلي: النظرية العلمية المستخدمة في اشتقاق القيمة السوقية: تقييم خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية لأغراض تقدير قيمة منفعة العقار حسب صافي الدخل الخاص والمدة المتبقية من عقود الإيجار تقريباً 13 سنوات

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
45,996,070 سعودي
خمسة وأربعون مليون وتسعة مائة وستة وتسعون ألف وسبعون ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار بندقية مدينة الرياض لصالح صندوق مشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق مشاركة ريت	المستخدمون الآخرون
تعتبر الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "الافتراضات هي أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق بطريقة معينة. هدر المساحات وعدم الاستخدام الأمثل للعقار ، حيث كان من المفترض عدم وجود قيود تعيق تشغيل العقار في المستقبل ."	الافتراضات العامة

<p>تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار</p>	<p>الافتراضات الخاصة</p>
<p>أسعار السوق ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف عقارات التجزئة مع قياس نسبة العرض والطلب</p>	<p>البحث والاستقصاء</p>
<p>لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تفر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل</p>	<p>تضارب في المصالح</p>
<p>لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار</p>	<p>القيود المفروضة على عمل المقيم</p>
<p>تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>لم يتم تزويدنا بفحص العناية الواجبة للعقار قبل البدء في عملية التقييم , حيث أبلغ العميل ببدء العناية الواجبة الفنية فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار , حيث أن الغرض من التقييم / الاستحواذ هو لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (REIT) والعقار بحالة جيدة.</p>	<p>الفحص النافى للجهالة</p>
<p>العقار في حالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المحلات التجارية ومنطقة تجارية ويضم أبرز العلامات التجارية في مدينة الرياض وقربها من الطريق متخصص يجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى مفصلة وهذا غير مشمول بنطاق العمل</p>	<p>فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار</p>

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 البناء والتشطيب 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، 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.

5- 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.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

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

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

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

11- 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 أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- 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

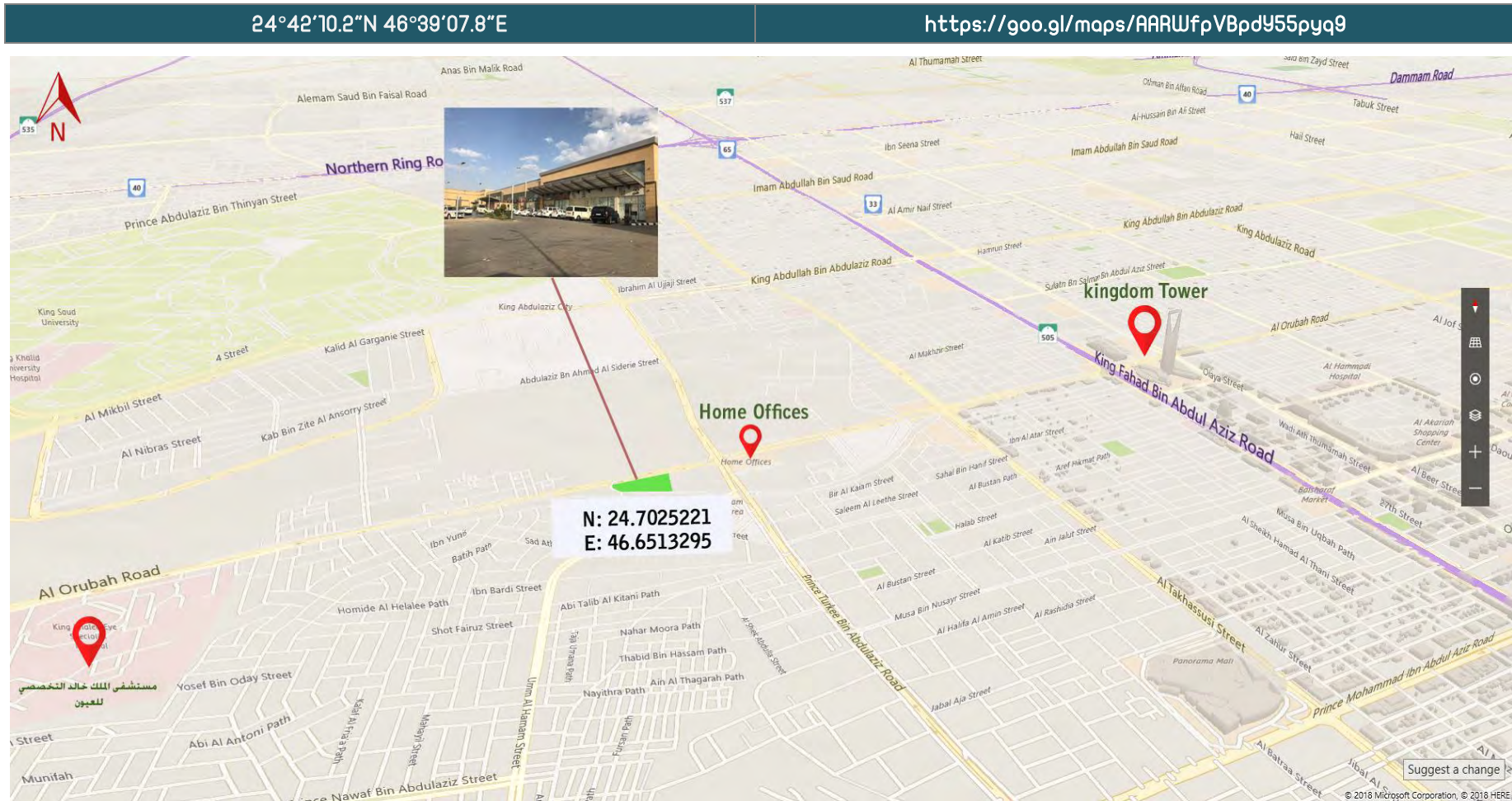
- تم التحقق من توافر شروط السلامة والأمان في العقار- (تضم بنده) – فيما يخص نظام انذار واطفاء الحريق

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على الأصول العقارية التجزئة المصنفة التي تخدم أغراض العقارات , وبشكل عام المنطقة

العقارية , وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل وسط المدينة.

يعتبر هذا الموقع من أهم المواقع وأكثرها نشاطًا في المنطقة ، فهو يضم عددًا من المعارض بما في ذلك المطاعم والمقاهي والسوبر ماركت.



الموقع الجغرافي – تصوير جوي Aerial





14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم خصم التدفقات النقدية

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم بالعموم

طريقة رسمة الدخل أو طريقة الاستثمار هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج تحت أسلوب الدخل ويتم استخلاص القيمة الرأسمالية من خلال حساب الدخل ومعدل العائد الذي يحققه الاستثمار وتعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل السنوي الذي يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة عالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

أ- *طريقة رسمة الدخل Capitalization method

طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة مالية لتقدير قيمة العقار تدرج 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 عالية 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

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow

<p>المستقبلية الي قيمة عالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105 , الفقرة 50.1).</p>	
<p>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</p>	<p>ج- *طريقة الأرباح Profit Method</p>

اعتماد عملية التقييم – Valuation Process Adoption

- من خلال الاستعراض الاتي لعملية التقييم سوف يتم تقييم العقار من خلال
- طريقة الدخل " طريقة خصم التدفقات النقدية"

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

Cash flow as per valuation date	30/06/2022
Leasehold value - SAR	45,996,070
Running Period	14 Years

	1	2	3	11	12	13	14
Operation Year	2022 (June to Dec)	2023	2024	2032	2033	2034	2035
Operating Income							
Operating Income	2,866,142	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284
Gross Income	2,866,142	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284
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	2,866,142	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284
Operating Cost Expenditure OPEX	0	0	0	0	0	0	0
Growth							
Maintenance	0	0	0	0	0	0	0
Leasehold fee	0	0	0	0	0	0	0
Tenant improvements	0	0	0	0	0	0	0
Total Operating Costs	0	0	0	0	0	0	0

Net Operating income	2,866,142	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284
Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0	1
Net Operating income Before DCF	2,866,142	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284	5,732,284
Running Yield	6.23%	12.46%	12.46%	12.46%	12.46%	12.46%	107.00%

Exit cap rate							
Discount rate	7.50%						
	0.93	0.87	0.80	0.45	0.42	0.39	0.36
DCF	2,666,179	4,960,332	4,614,263	2,587,227	2,406,723	2,238,812	2,082,616

Leasehold Value SAR	45,996,070
----------------------------	-------------------

Note: The Operating income of 2022 belong to June to December Month.

15 - قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value	
45,996,070 سعودي	
خمسة وأربعون مليون وتسعة مائة وستة وتسعون ألف وسبعون ريال سعودي	

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار - هي **45,996,070** 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.
- 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 ر. س	%5+
43,696,267	45,996,070	48,295,873

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 العروبة	على مدار الساعة			
طريق الأمير تركي بن عبد العزيز	على مدار الساعة			

حركة الدخول والخروج

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

17- تحليل السوق العقاري في مدينة الرياض

الأداء العام للقطاعات العقارية التجارية في ثبات لناحية معدلات الإشغال وأسعار التأجير بخلاف العقارات السكنية التي تشهد نمو عززته قرارات وزارة الإسكان برفع نسب التملك للمواطنين مما دفع بالأسعار إلى الارتفاع في عموم الرياض بنسب متفاوتة بين الأحياء حيث سجلت العقارات في منطقة شمال الرياض الارتفاع الأكبر مقارنة مع أحياء الشرق، والجنوب، والغرب، والوسط.

17.1- قطاع العقارات المكتبية

على صعيد العقارات المكتبية وقد حققت الفئة (A) أعلى معدل نمو خلال عام 2021 بسبب المواصفات الإنشائية والفنية للمباني وتوفير خدمات تساعد في تحقيق إيجارات صحية (Healthy Rents) حيث قدرت الإيجارات بـ 1350 ريال/م² كمتوسط. بالوقت نفسه انخفضت الإيجارات ضمن الفئة B- و C عند أسعار 800-950 ريال للمتر المربع سنويا، بالمقابل تقلصت المساحات الشاغرة ضمن منطقة شمال الرياض بسبب الطلب الكبير على المكاتب. ويسعى المستأجرين لتحقيق أكبر خصم ممكن نتيجة استمرار تبعات كوفيد 19 واستمرار تأثيرها على بعض القطاعات كالسياحة والطيران وقد تم التجاوب معهم من قبل جزء من الملاك ورفض البعض الأخر لتقديم أي خصم إضافي مستقبلي عن عام 2022 . كما يتوقع استمرار انتقال بعض الجهات الحكومية وشبه الحكومية وبعض الشركات الكبيرة من وسط الرياض للمناطق الجديدة في الجهة الشمالية للمدينة كبنك التنمية الاجتماعية وبنك سامبا وبنك ساب وغيرهم من الجهات المؤثرة على قطاع العقارات المكتبية.

فترة بداية انتعاش للعقارات والمشاريع النوعية حيث أن الطلب يفوق العرض من المشاريع النوعية المعتدلة/مرتفعة الأسعار التأجيرية حيث أن المعروض الحالي يتميز بأسعار تأجيره أعلى من السوق بنسبة تصل ل 40% حيث يدخل عامل الخدمات والوصول للموقع وعدد مواقف السيارات والرغبة والموقع في قرار المستأجر. كما أن 80% من العرض المستقبلي عبارة عن مشاريع نوعية تراعي توفير وتخصيص بيئة اعمال سليمة وصحية حيث توجد أفكار تطوير جديدة وتمزج ما بين الأعمال والترفيه والسكن واغلب المشاريع من الفئة (A). ومؤخراً" ظهور عقارات مكتبية مؤثثة (Co-working spaces) وأغلب المستأجرين شركات أجنبية عالمية وإقليمية بغرض الإقامة القصيرة 3 اشهر - 1 سنة)

القطاع المكتبي

المشاريع المستقبلية لا بد أن تحاكي الطلب بتوفير منتج مكتبي ملائم لبيئة الأعمال. ويتركز العرض المستقبلي ضمن طرق الملك خالد- طريق الدائري الشمالي – طريق الملك سلمان – والجزء الشمالي من طريق الملك فهد – وطريق صلبوخ وأغلب المشاريع عبارة عن مشاريع متعددة الاستخدام (تجاري- مكتبي- متخصص)

توجه الاستثمار

يتوقع أن تنمو العقارات المحيطة بالدرعية بفعل عامل تطوير الدرعية وشوارعها وأحيائها ومشروع وبوابة الدرعية كما أن عملية نزع بعض العقارات لصالح مشروع بوابة الدرعية مستمر

منطقة الدرعية

ارتفاع المنافسة بين المشاريع المكتبية حيث أن الأفضلية للمكاتب التي تراعي تأمين أكبر عدد مواقف سيارات وخدمات تشغيلية ولوجيستي من مواقف سيارات كافية وضمن شروط الأمانة

المنافسة في السوق

جميع الفئات متوفرة ضمن عروض السوق والأفضلية للعروض ضمن مشاريع نوعية وفي مناطق محددة

العرض الحالي

مركز الملك عبد الله المالي – مشاريع متعددة الاستخدام- مشاريع مستقبلية على طريق صلبوخ

العرض المستقبلي

82%-85%

معدل الإشغال

تصنيف المكاتب حسب الفئة	الأسعار التأجيرية خلال 2022 للمساحات الكبيرة	الأسعار التأجيرية خلال 2022 للمساحات الصغيرة
A+	1,200-1,400	1,350-1,600
A	950-1,100	1,200-1,400
B	700-850	900-950
C	500-600	680-750

17.2- قطاع العقارات التجارية

على صعيد العقارات التجارية حققت الفئة (A) مشاريع نوعية تختص بتجمعات المطاعم والمقاهي - أعلى معدل نمو خلال عام 2021 بسبب الطلب المتزايد حيث تم تعزيزه بأعداد كبيرة من الزوار المواصفات الإنشائية والفنية للمباني وتوفير خدمات تساعد في تحقيق إيجارات صحية (Healthy Rents) حيث قدرت الإيجارات بـ 2,400 ريال/م² كمتوسط ما بين المشاريع النوعية.

بالوقت نفسه انخفضت الإيجارات ضمن الفئة B و C عند أسعار 1,300-800 ريال للمتر المربع سنويا ويسعى المستأجرين لتحقيق أكبر خصم ممكن نتيجة استمرار تبعات كوفيد 19 واستمرار تأثيرها على بعض القطاعات كالسياحة والطيران وقد تم التجاوب معهم من قبل جزء من الملاك ورفض البعض الآخر لتقديم أي خصم إضافي مستقبلي عن عام 2022 .

وعلى صعيد التميز يسعى المطورون لخلق فرص جديدة في عالم الترفيه والتسوق لمنافسة المشاريع الخاصة بهيئة الترفيه خلال موسم الرياض حيث الحضور يتكثف على الفعاليات والمهرجانات.

<p>فترة انتعاش للعقارات والمشاريع النوعية حيث أن الطلب يفوق العرض من المشاريع النوعية المعتدلة/مرتفعة الأسعار التأجيرية حيث أن المعروض الحالي يتميز بأسعار تأجيرية أعلى من السوق بنسبة تصل ل 20% حيث يدخل عامل الخدمات والوصول للموقع وعدد مواقف السيارات والرغبة والموقع في قرار المستأجر. كما أن 80% من العرض المستقبلي عبارة عن مشاريع نوعية تجارية مكتبية تراعي توفير وتخصيص بيئة اعمال سليمة وصحية ومناطق ترفيه وتسوق حيث توجد أفكار تطوير جديدة وتمزج ما بين الأعمال والترفيه واغلب المشاريع من الفئة (A).</p>	<p>القطاع التجاري</p>
<p>المشاريع المستقبلية لا بد أن تحاكي الطلب بتوفير منتج تجاري مفتوح يأخذ بالحسبان عامل الانسجام والتكامل مع المحيط ويتركز العرض المستقبلي ضمن طرق الملك خالد- طريق الدائري الشمالي – طريق الملك سلمان – والجزء الشمالي من طريق الملك فهد – وطريق صلبوخ وأغلب المشاريع عبارة عن مشاريع متعددة الاستخدام (تجاري- مكتبي- متخصص)</p>	<p>توجه الإستثمار</p>
<p>يتوقع أن تنمو العقارات المحيطة بالدرعية بفعل عامل تطوير الدرعية وشوارعها وأحيائها ومشروع وبوابة الدرعية كما أن عملية نزع بعض العقارات لصالح مشروع بوابة الدرعية مستمر</p>	<p>منطقة الدرعية</p>
<p>ارتفاع المنافسة بين المشاريع حيث أن الأفضلية للوحدات التي تراعي تأمين أكبر عدد مواقف سيارات وخدمات تشغيلية ولوجيستي من مزيج تسويقي متكامل</p>	<p>المنافسة في السوق</p>
<p>جميع الفئات متوفرة ضمن عروض السوق والأفضلية للعروض ضمن مشاريع نوعية وفي مناطق شمال الرياض</p>	<p>العرض الحالي</p>
<p>مشاريع متعددة الإستخدام- مشاريع مستقبلية على طريق صلبوخ – مشاريع مستقبلية على طريق الدائري الشمالي</p>	<p>العرض المستقبلي</p>
<p>75%-83%</p>	<p>معدل الإشغال</p>

تصنيف العقارات حسب الفئة	الأسعار التأجيرية خلال 2022 للمساحات الكبيرة	الأسعار التأجيرية خلال 2022 للمساحات الصغيرة
A+	750 - 1,200 ريال / م ²	3,000 - 4,000 ريال / م ²
A	650 - 1,000 ريال / م ²	2,200 - 2,800 ريال / م ²
B	600 - 800 ريال / م ²	1,100 - 1,400 ريال / م ²
C	400 - 550 ريال / م ²	700 - 900 ريال / م ²

- 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 وخصوصاً تلك التي تحتوي منطقة تحميل وتنزيل وتمتاز بارتفاع السقف ما بين 12 م.
- قطاع العقارات التجارية (عمائر تجارية + دكاكين) لخدمة العاملين في حي السلي.
- ظهور مشاريع لوجستية نوعية كمشروع لوجستيك بارك بالقرب من الصناعية الثانية
- ظهور مناطق جديدة – مخططات صناعية في حي النظيم شرق الرياض وفي شمال مدينة الرياض بالقرب من طريق صلبوخ

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







بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي مؤقت			فئة العضوية
1220000119			رقم العضوية
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



(Handwritten signature)



المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

عبدالمالك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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

للتأكد من صحته موازنة المصلحة
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مستلج في بوابة القيمة)

رقم التقرير 518897	ميشأة التقييم
شركة اوليت للتقييم العقاري	العميل
مشاركة المالية	الغرض من التقييم
أغراض محاسبية	عدد الأصول
1	نوع التقرير
تقرير مفصل	تاريخ إصدار التقرير
Mon 08 Aug. 2022	

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يحلل التقرير رأي ميشأة القيمة فقط. ولا تتحمل الشركة المسؤولية للمخبرين المحصولين أي مسؤولية مرتبطة بهذه وجسجج التقرير التجاري المالية ولا بصري اعتماد الشركة له.

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

الصك

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٤١.١١٣.٩٢٤٧٥
التاريخ: ٢٧ / ٨ / ١٤٣٦ هـ

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة العدل

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي ام الحمام الغربي بمدينة الرياض - وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: طريق عرض ٦٠ م
جنوباً: شارع عرض ٦٠ م
شرقاً: جار
غرباً: شارع عرض ١٥ م

بطول: (١٨٨,٤٤) مائة وثمانية وثمانون متر و أربعة و أربعون سنتمتر
بطول: (٢٠٦,٦٥) مئتين و ستة متر و خمسة و ستون سنتمتر
بطول: (١٤١,٣٦) مائة و واحد و أربعون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر
بطول: (٧٠,٥) منكسر سبعون متر و خمسون سنتمتر

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

الختم الرسمي لكتابة العدل الأولى بالرياض
كتابة العدل الأولى بالرياض
كتاب العدل بمكتب رقم (١٣)

عمر بن صالح بن حمد المضحي

رخصة البناء

اصالة منطقة الرياض
ادارة رخص البناء
نوع المعمار صادر
التاريخ : ١٤٣٨/١١/١٤ هـ
الحرقفات : بدون
الرقم الوطني : ٣٧٠٠٢٣٢٦٧
www.riyadh.gov.sa

رخصة بناء معارض تجارية

رقم الرخصة : ١٤٣٦/١٣١١٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٦-٠٨-٢٠
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩-٠٨-٢٠
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

اسم المالك : سمو الامير / فيصل بن خالد بن عبد العزيز
رقم الاصل : ١١١٨٠٢٧١٤١
رقم الصك : ٢/٤٤
رقم القطعة : ((بدون))
الشوارع :
الجهة : حي ام الحمام الغربية
مساحة الأرض : ١٩٢٢٢.٢٢ م^٢

مخطط الأسوار م / ط
الجهة :
شمال : طريق العروبة عرض ٦٠ م
شرق : جار
جنوب : شارع عرض ٦٠ م
غرب : شارع عرض ١٥ م

الحدود	الابعاد	الإرتداد
شمال	١٨٨.٤٤	٦
شرق	١٤١.٣٦	٢
جنوب	٢٠٦.٦٥	٦
غرب	٧٠.٥	٦

مكونات البناء

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	١	٢١٠.٠٠	معارض
أرضي تجاري	١٩	١٠٨٤٧.٠٠	معارض
غرفة كهرباء	١	٢٣٥.٠٠	شرفة كهرباء
أسوار	١	١٤٨.٠٠	خدمات

المكتب المصمم : المتابع للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ٠/٣٤٢٧
سند الرسم مبلغ وقدره : ٨٧٢٨ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٦٠٢٣٩٨٦٢
ملاحظات :
١- الرخصة عبارة عن تعديل مكونات البناء. ٢- نوع البناء: مسطح. ٣- بموجب نظام رخصة البناء الفورية للصدار. ٤- بموجب التقرير المساحي رقم ١٤٣٦/٣٣٩٨ بتاريخ ١٤٣٦/٠٨/١٦ هـ الصادر من بلدية المقدر الفرعية. ٥- تم اعداد التقرير المساحي استنادا على التقرير المساحي الصادر من قبل الاساتذ رقم ١٤٣٦/٠٤/٢٤ بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٤ هـ. ٦- منطقة التأسيس: الارتداد. ٣- جهة الشارع الرئيسي: مستخدم كمنفذ. ٧- بموجب خطاب مدير عام الدراسات والتاسيس رقم ١٤٣٦/٠٤/٢٤ بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٤ هـ بخصوص دراسة الحركة المرورية لتوقيع المشروع والمرافق بالمعاملة رقم ١٤٣٦/٠٤/٢٤ هـ بموجب عقد الاجراء المبرم بين كل من المالك مؤسسة الملك خالد الخيرية وبين المستاجر شركة بونت الهدا للتطوير العقاري سجل تجاري رقم ١٠١٣٠٩٨٧. ٨- بموجب عقد مراجعة الدفاع المدني ومكتب دار الرياض بامانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ والفيل صرف شهادة البناء. ٩- تم عمل عقد اشراف مع مكتب علم المعماري للهندسة وعليه يكون مسؤولا عن التنفيذ حسب الرخصة والمخططات وعليه اذاع الامانة كتابا حال حدوث أي مخالقات تحتلت البناء التفتيش لإغلاقه فور سبلح المبنى. ١٠- يلزم تقرير مكتب لهيئة الامر بالمعروف والنهي عن المنكر حسب توجيهات مدير الشؤون الملكي امير منطقة الرياض في الارتداد وتوضيح الموقع الشمال: ٢٤٥٥٣٦٦ الشرق: ٢٢٣٣٥٤٢. ١١- يجب الالتزام بدور المبنى المنسوب. ١٢- اللجنة الفوقية رقم ١٤٣٦/٠٤/٢٤ بتاريخ ١٤٣٦/٠٤/٢٤ هـ. ١٣- يجب الالتزام بالارتفاع لكل قطعة حسب نظام البناء للمنطقة. ١٤- يجب ان يكون الجزء المعلق على الشارع التجاري الذي يرتاد بناء وحدة تجارة فقط. ١٥- يجب ان يكون الطول والخروج من جهة المواقف بالارتداد. ١٦- ولا يسمح بفتح جهة الشارع التجاري وانما جهة المواقف المخصصة للمركبات.

مستوي :
مناشيب الشوارع المحيطة :
تاريخ : ١٤٣٦-٠٨-١٩ هـ

رمز النظام :
ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٦٠٢٣٩٨٦٢

مدير عام رخص البناء
م / علي بن محمد الدويهي

رئيس قسم الرخص
م / مسفر سعود ال خويشان

مدير إدارة الرخص
م / محمد بن محمد الطيبية

مدير عام رخص البناء
م / علي بن محمد الدويهي

يجب الإلتزام بالسرط والموضحة خلف الرخصة
اي كسشط او كسشط يلغي هذه الرخصة.



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠

مركزها الرئيسي: الرياض

الكيان القانوني: ذات مسئولية محدودة مهنية

حسبها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٤/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري

رأس المال: ٥٠٠٠٠٠ ريال سعودي

١ عدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش

٢

٣

٤

٦

٨

١٠

١٢

١٤

١٦

١

٣

٥

٧

٩

١١

١٣

١٥



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



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 (75/3ق/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ.

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري

”الدانوب - الفيصلية“

مدينة الدمام

المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة / مشاركة المالية

01-08-2022

مشاركة
Musharaka



2022

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير
We derive the Accurate Value in a changing market
www.olaat.com

شركة اولات للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار 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 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
10	.....الافتراضات والشروط العامة	3
10	.....موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	.....الإطار العام للتقرير	5
11	.....مصدر المعلومات	6
12	.....Instructions التعليمات	7
12	.....ملخص تقرير التقييم	8
13	.....الوصف القانوني للبيانات	9
13	.....حقوق الغير في العقار	10
13	.....تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	.....العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	.....وصف العقار ومحتوياته	13
18	.....تحليل اعمال التقييم	14
21	.....قيمة المنفعة الخاصة بالعقار	15
23	.....حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
24	.....تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (الخروج)	17
25	.....الصور الفوتوغرافية	18
28	.....فريق العمل	19
31	.....مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM-Danube – 004-1	رقم الملف
2022/06/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/06/30 ميلادي	تاريخ التقييم
2022/08/01 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
36	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 أولات للتقييم العقاري	دليل التواصل
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
Corporate تقييم شركات	الإدارة
فادي نعيم	المقيم الميداني
12200000119	رقم العضوية لدى (تقييم)
خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية DCF	نظرية التقييم المطبقة
18,209,052 ريال سعودي	قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

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				طبوغرافية الأرض
يوجد مدخل ومخرج على طريق رئيسي - طريق الملك فهد				خصائص العقار
تجاري				تصنيف الأرض
دور أرضي				نظام البناء
%50				نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
5-4-3-2-1				رقم القطعة
414 معدل 1/				رقم المخطط
2م 10,769.2				مساحة الأرض - م2 حسب الصك بعدد 5
330101003932-530101003931-330105002281-430101003930-2301020003013				رقم الصك عدد 5
1427-11-6/5 هجري				تاريخ 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		
7.5 سنوات حسب رخصة البناء				عمر العقار
تقييم حقوق منفعة لعقار خاص بصندوق مشاركة ريت				الغرض من التقييم
ريال سعودي				عملة التقييم
لا يوجد				المستخدمون الآخرون

1- المقدمة العامة

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

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 2034/03/01

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
18,209,052 ريال سعودي
ثمانية عشر مليون ومائتان وتسعة ألف وإثنان وخمسون ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت – لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تثمين عقار بمدينة الدمام لصالح صندوق المشاركة ريت	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق مشاركة ريت	المستخدمون الآخرون
تعتبر الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "الافتراضات هي أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق بطريقة معينة. هدر المساحات وعدم الاستخدام الأمثل للعقار ، حيث كان من المفترض عدم وجود قيود تعيق تشغيل العقار في المستقبل ."	الافتراضات العامة

تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	الافتراضات الخاصة
أسعار السوق ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف عقارات التجزئة مع قياس نسبة العرض والطلب	البحث والاستقصاء
لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تقر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل	تضارب في المصالح
لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	القيود المفروضة على عمل المقيم
تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	تمت معاينة العقار
لم يتم تزويدنا بفحص العناية الواجبة للعقار قبل البدء في عملية التقييم , حيث أبلغ العميل ببدء العناية الواجبة الفنية فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار , حيث أن الغرض من التقييم / الاستحواذ هو لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (REIT) والعقار بحالة جيدة.	الفحص النافى للجهالة
العقار في حالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المحلات التجارية ومنطقة تجارية ويضم أبرز العلامات التجارية في مدينة الدمام وقربها من منطقة متخصصة الطريق يجعل الاستخدام الحالي للعقار مناسبًا ومناسبًا وفقًا لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل	فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار

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 ومسطحات البناء ونوعية البناء والتشطيب 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، 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.

5- 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.

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

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

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

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

11- 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 أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- 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

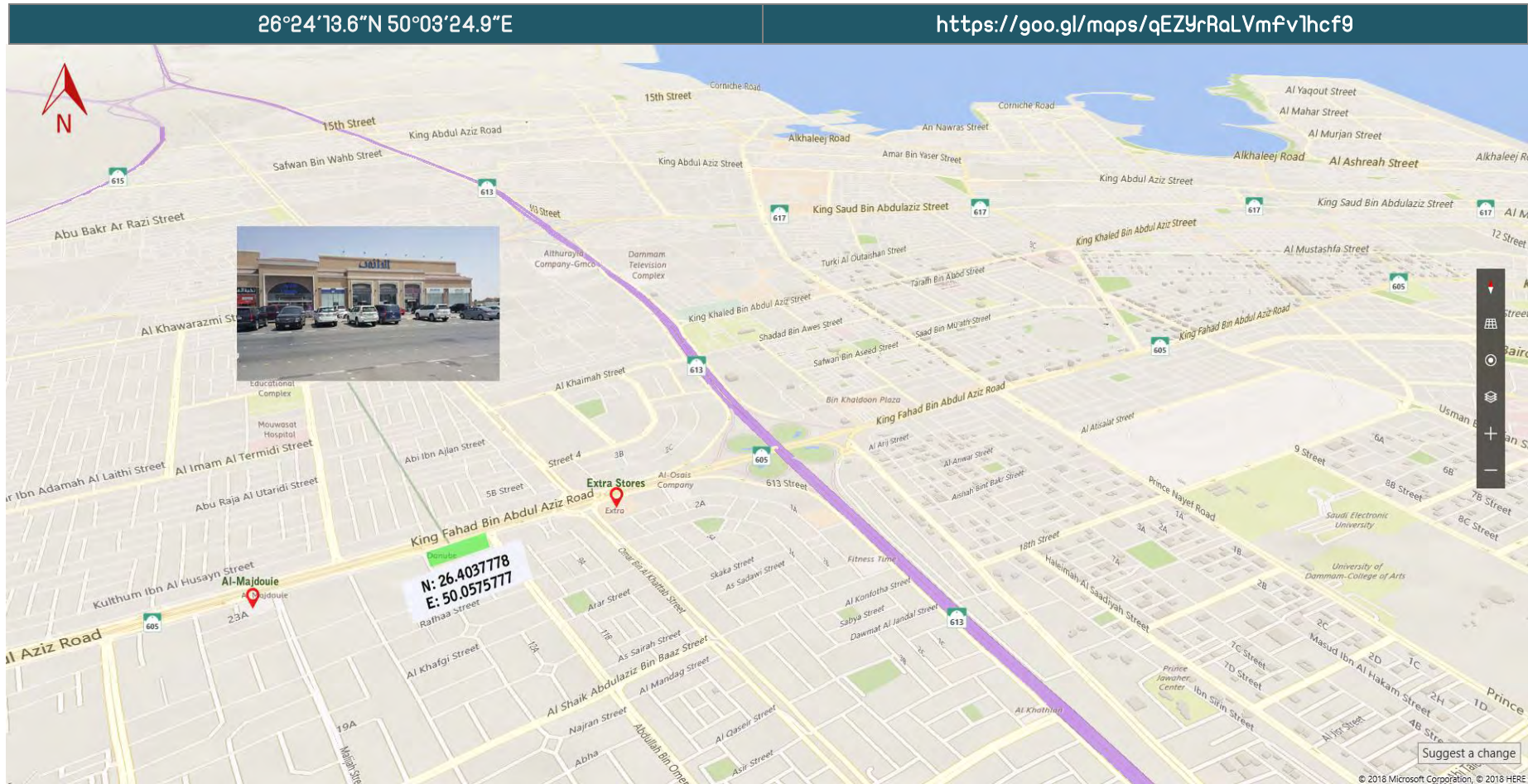
- تم التحقق من توافر شروط السلامة والأمان في العقار- (تضم بنده) – فيما يخص نظام انذار واطفاء الحريق

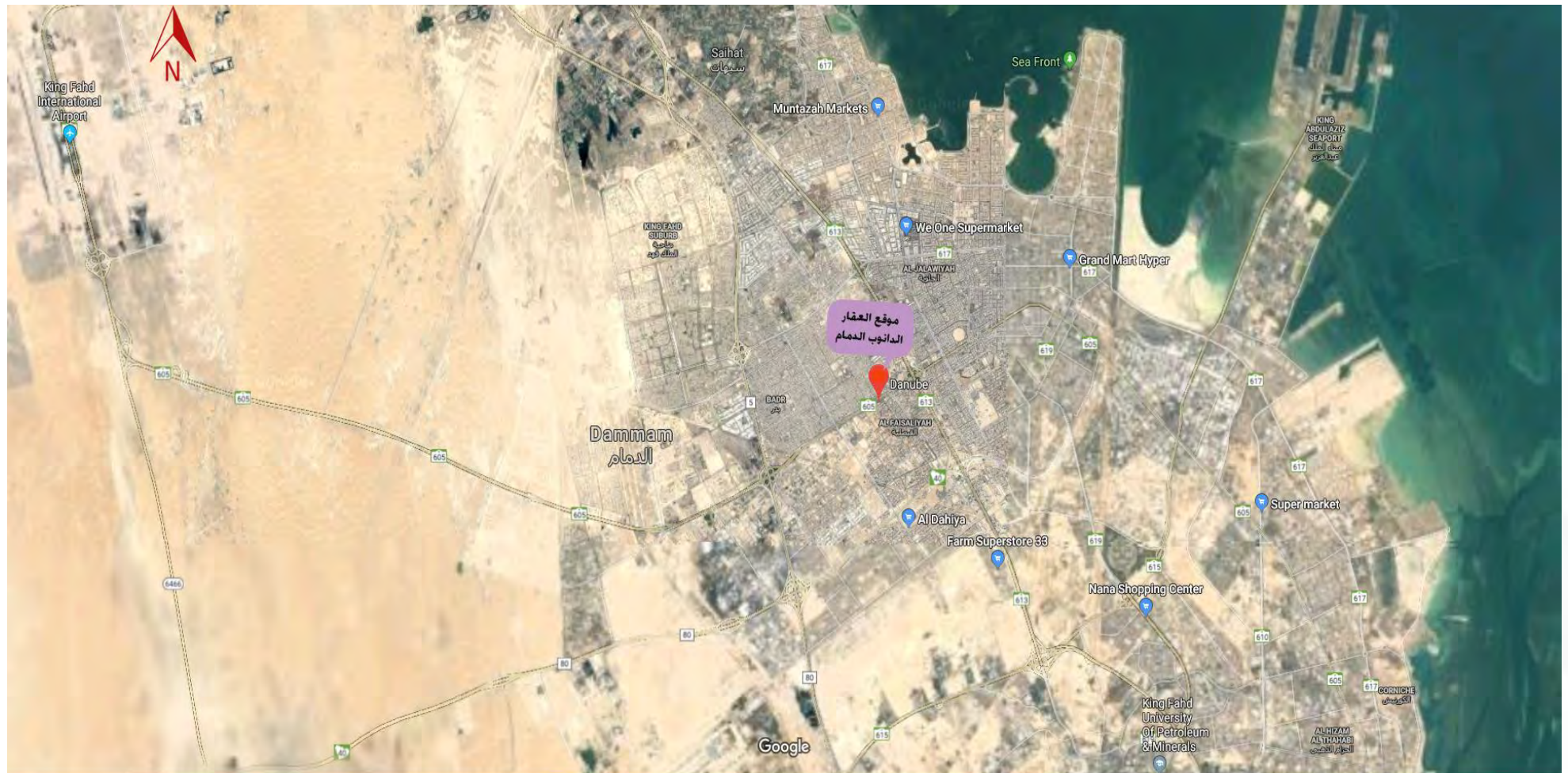
12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على الأصول العقارية التجزئة المصنفة التي تخدم أغراض العقارات , وبشكل عام المنطقة

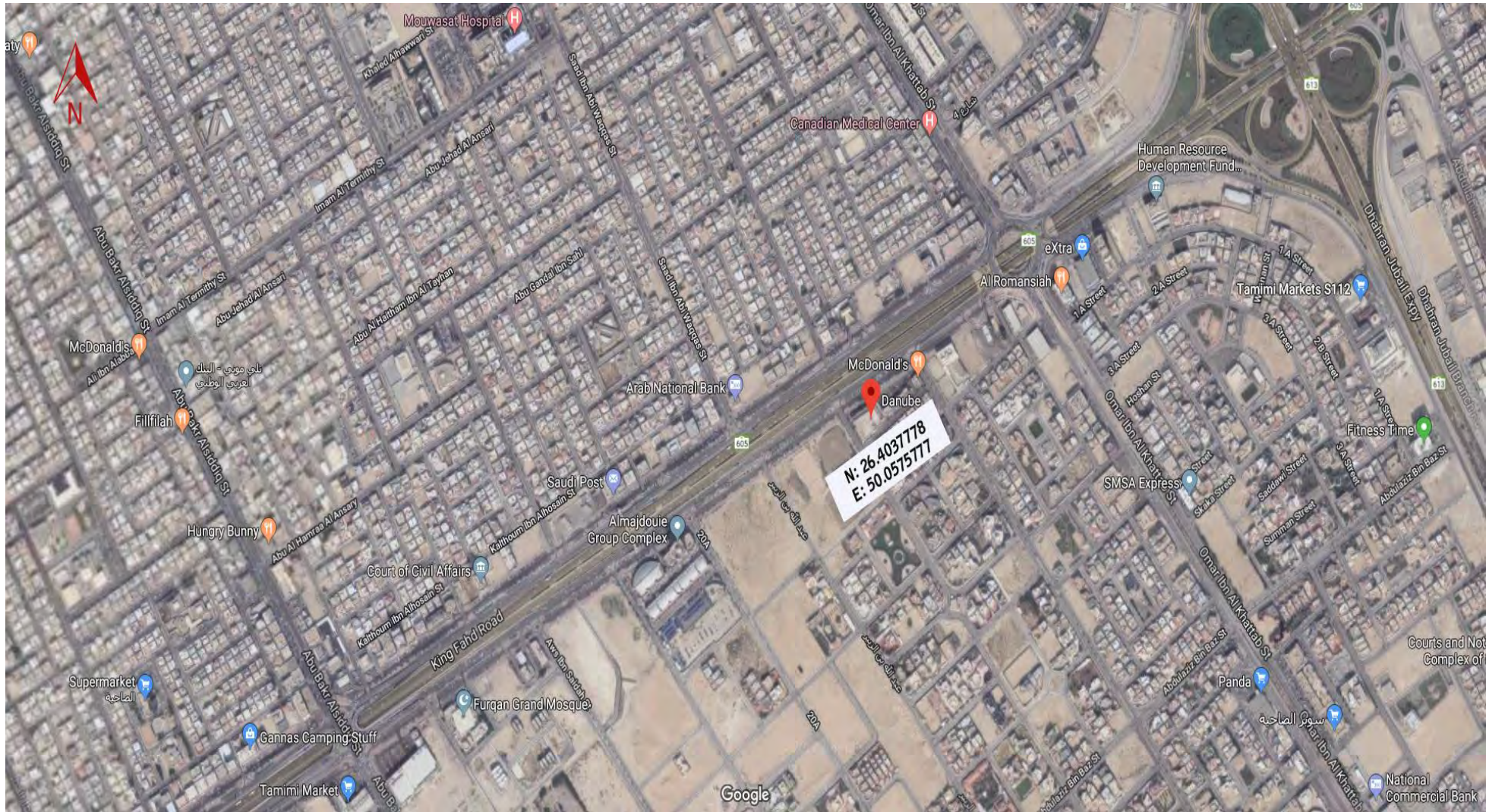
العقارية , وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الدمام داخل وسط المدينة.

تعتبر واحدة من أهم وأنشطة المنطقة ، وتضم عددًا من المعارض بما في ذلك سوبر ماركت.





صورة مقربة للعقار- جوجل ماب.



14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم خصم التدفقات النقدية

المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم بالعموم

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 يتوقع المشتري الحصول عليه من العقار. لذلك يتحدد السعر الذي يدفعه المستثمر أو القيمة الرأسمالية للعقار حسب العائد المحتمل الذي يدره العقار كاستثمار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة عالية واحدة ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

أ- *طريقة رسمة الدخل Capitalization method

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 عالية 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

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash Flow

<p>المستقبلية الي قيمة عالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105 , الفقرة 50.1).</p>	
<p>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</p>	<p>ج- *طريقة الأرباح Profit Method</p>

اعتماد عملية التقييم – Valuation Process Adoption

- من خلال الاستعراض الاتي لعملية التقييم سوف يتم تقييم العقار من خلال
- طريقة الدخل " طريقة خصم التدفقات النقدية"

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

Cash flow as per valuation date	30/06/2022
Leasehold value - SAR	18,209,052
Running Period	12 Years

	1	2	3	11	12
Operation Year	2022 (June to Dec)	2023	2024	2032	2033
Operating Income					
Operating Income	1,514,397	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794
Gross Rent	1,514,397	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	1,514,397	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	1,514,397	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794

Capital Expenditure	0	0	0	0	0
---------------------	---	---	---	---	---

Net Operating income Before DCF	1,514,397	3,028,794	3,028,794	3,028,794	3,028,794
---------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Exit cap rate	8.5%				
Discount rate	11.10%				
	0.90	0.81	0.73	0.31	0.28
DCF	1,363,113	2,453,884	2,208,748	951,664	856,595

Leasehold Value SAR	18,209,052
---------------------	------------

Note: The Operating income of 2022 belong to Six Months (June to Dec).

15- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
18,209,052 ريال سعودي
ثمانية عشر مليون ومائتان وتسعة ألف وإثنان وخمسون ريال سعودي

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار – هي 18,209,052 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.
- 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 ر. س	%5+
17,298,600	18,209,052	19,119,505

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 عمر بن الخطاب				على مدار الساعة

حركة الدخول والخروج

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

17- تحليل السوق العقاري في محيط العقار

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


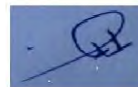
18- الصور الفتوغرافية (مجمع تجاري)







بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي مؤقت			فئة العضوية
1220000119			رقم العضوية
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 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



لتأكيد من احقيه مزاوله الممله
والمزيد من التفاصيل

QR Code



إصدار التقرير متاح في بوابة قيمة

رقم التقرير	618864
منشأة التقييم	شركة اولت للتقييم العقاري
العميل	مشاركة المالية
الغرض من التقييم	أغراض محاسبية
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 08 Aug, 2022

للتحقق من صحة الشهادة التسجيل.



يصال التقرير رأي منشأة التقييم فقط. لا يمكن الاعتماد على الشهادة السعودية المحاسبية أو مسؤولية طرفه عليه. ويسجل التقرير بتعرضه للمخاطر ولا يمكن الاعتماد عليه.



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ

شهادة تسجيل شركة مهنية

الرقم الموحد للمنشأة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠
اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري
مركزها الرئيسي: الرياض
الكيان القانوني: ذات مسئولية محدودة مهنية
حسابها: مسجودي
تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٤/٠٣/٢٣ هـ
النشاط: لتلاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري
المديرين:
١. عبدالملك ابراهيم عبدالكريم الدويش
٢. _____
٣. _____
٤. _____
٥. _____
٦. _____
٧. _____
٨. _____
٩. _____
١٠. _____
١١. _____
١٢. _____
١٣. _____
١٤. _____
١٥. _____
١٦. _____



يمكنك التحقق من صحة هذه الشهادة بالدخول على <http://v.mci.gov.sa> To Verify the information of this certificate visit



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





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com