

تقرير تقييم عقاري
"بندة العروبة سكوير"
مدينة الرياض
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
27-03-2023

مشاركة
Musharaka



2023

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 العادلة 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 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
24	..... قيمة المنفعة الخاصة بالعقار	15
26	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
27	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
30	..... الصور الفوتوغرافية	18
35	..... فريق العمل	19
38	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM-PAN-004-1	رقم الملف
2022/12/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2023/03/27 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
42	عدد الصفحات
شركة أولات للتقييم العقاري	التقييم تم بواسطة
1010426536	سجل تجاري رقم
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)
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
44,251,166 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	الخدمات العامة
كهرباء				طبغرافية الأرض
مستوية				خصائص العقار
يوجد مدخل ومخرج على عدد 1 طريق رئيسي - طريق العروبة ويقع بالقرب من تقاطع طريق العروبة مع طريق الأمير تركي الأول				تصنيف الأرض
تجاري				نظام البناء
2.5 دور				نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
56%				رقم القطعة
لا يوجد رقم قطعة ضمن الصك				رقم المخطط
بدون رقم				مساحة الأرض - م حسب الصك
2م 19,212.22				منطقة قابلة للتأجير
11,082.04				رقم الصك
410112062475				تاريخ الصك
1436-08-27 هجري				مسطحات البناء - م حسب رخصة البناء
2م 11,292 + سور 148 م				رقم رخصة البناء
1436/13164				تاريخ الرخصة
1436/08/20 هجري				مكونات العقار
العقار عبارة عن مجمع تجاري يضم سوپر ماركت ومجموعة مطاعم ومقاهي ومحال تجارية				حدود العقار
طريق عرض 60 م بطول 188.44 م			شمال	
شارع عرض 60 م بطول 206.65 م			جنوب	
جار بطول 141.36 م			شرق	
شارع عرض 15 م بطول 70.5 م			غرب	
7.5 سنوات حسب رخصة البناء				عمر العقار
تقييم حقوق منفعة خاصة لصالح صندوق مشاركة ريت				الهدف من التقييم
ريال سعودي				عملة التقييم
لا يوجد				المستخدمون الآخرون

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 تتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بفرض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار (Leasehold Value) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم العقاري. القيمة العادلة حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة العادلة العادلة: التقييم على خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية لأغراض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار حسب صافي الدخل الخاص والمدة الزمنية المتبقية

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value

44,251,166 ريال سعودي

أربعة وأربعون مليون ومائتان وواحد وخمسون ألف ومائة وستة وستون ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
القيمة العادلة وفقاً لـ 104 هي السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس - لأغراض إعداد التقارير المالية	أساس القيمة العادلة
من المهم إدراك أن تعريف القيمة العادلة ليسا متماثلين. عند اعتماد أساس القيمة العادلة ، من الضروري أن تضع التعريف الصحيح للغرض وأن تحددته بالكامل في مدة المشاركة والتقرير عند تطبيق تعريفات IVS ، يجب الإشارة إلى الفقرات 39-43 من إطار IVS.	تعليق
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تقييم عقار بنده 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
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	الافتراضات الخاصة

المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	
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 أو 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
تمت المعاينة بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	تمت معاينة العقار
يتضمن تقييم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) توقع التدفقات النقدية المقدرة على مدى فترة الاستثمار المفترضة ، بالإضافة إلى قيمة الخروج في نهاية تلك الفترة. وفقاً لذلك ، تتضمن هذه الطريقة مكونات رئيسية مثل تقدير التدفق النقدي ، وتقدير قيمة الخروج ، واختيار معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار المرتبط بالسوق وعملية التشغيل والخصم	تمت إضافة طريقة DCF إلى التقييم
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 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 وقربه من طريق التخصصي 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	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 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 العادلة والمطابقة للمفاهيم المذكورة والمطابقة للمفاهيم المحلية والدولية ،
والقيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل السعر المقدر لنقل أصل أو التزام بين أطراف محددين على دراية وراغبة.
التي تعكس المصالح الخاصة لتلك الأطراف.

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 القائم على خصم التدفقات النقدية الصافية المستقبلية للوصول إلى القيمة العادلة والمقارن بناءً على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقديرها. القيمة العادلة 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

- تم وضع الافتراضات العامة للتقييم على أساس الهدف العام لتحديد القيمة العادلة للعقار ، على اعتبار أن العقار خارج السوق الاحتكاري وبدون وجود أي نزاعات 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

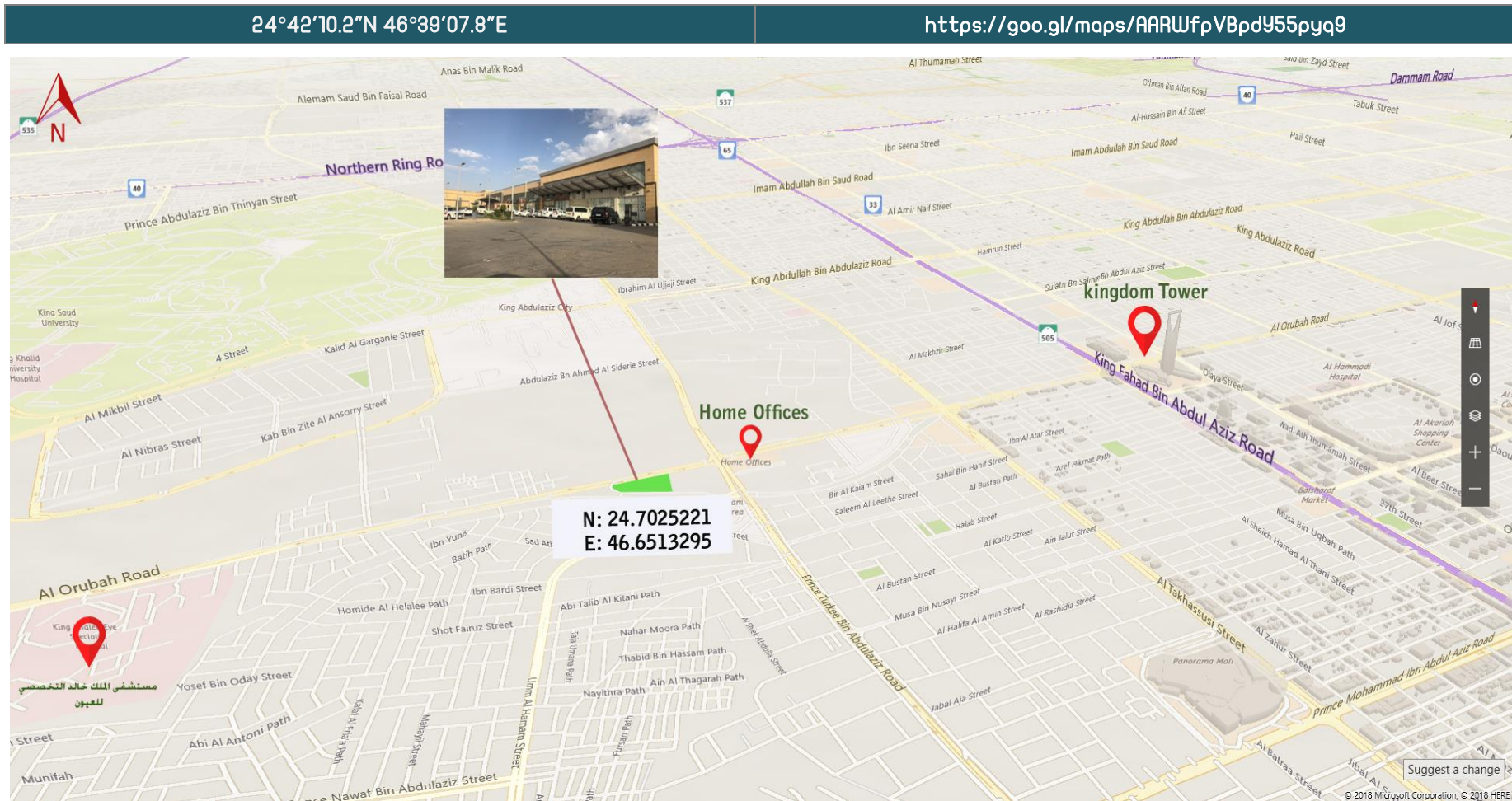
- تم التحقق من توافر شروط السلامة والأمان في العقار- (تضم بنده) – فيما يخص نظام انذار واطفاء الحريق

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

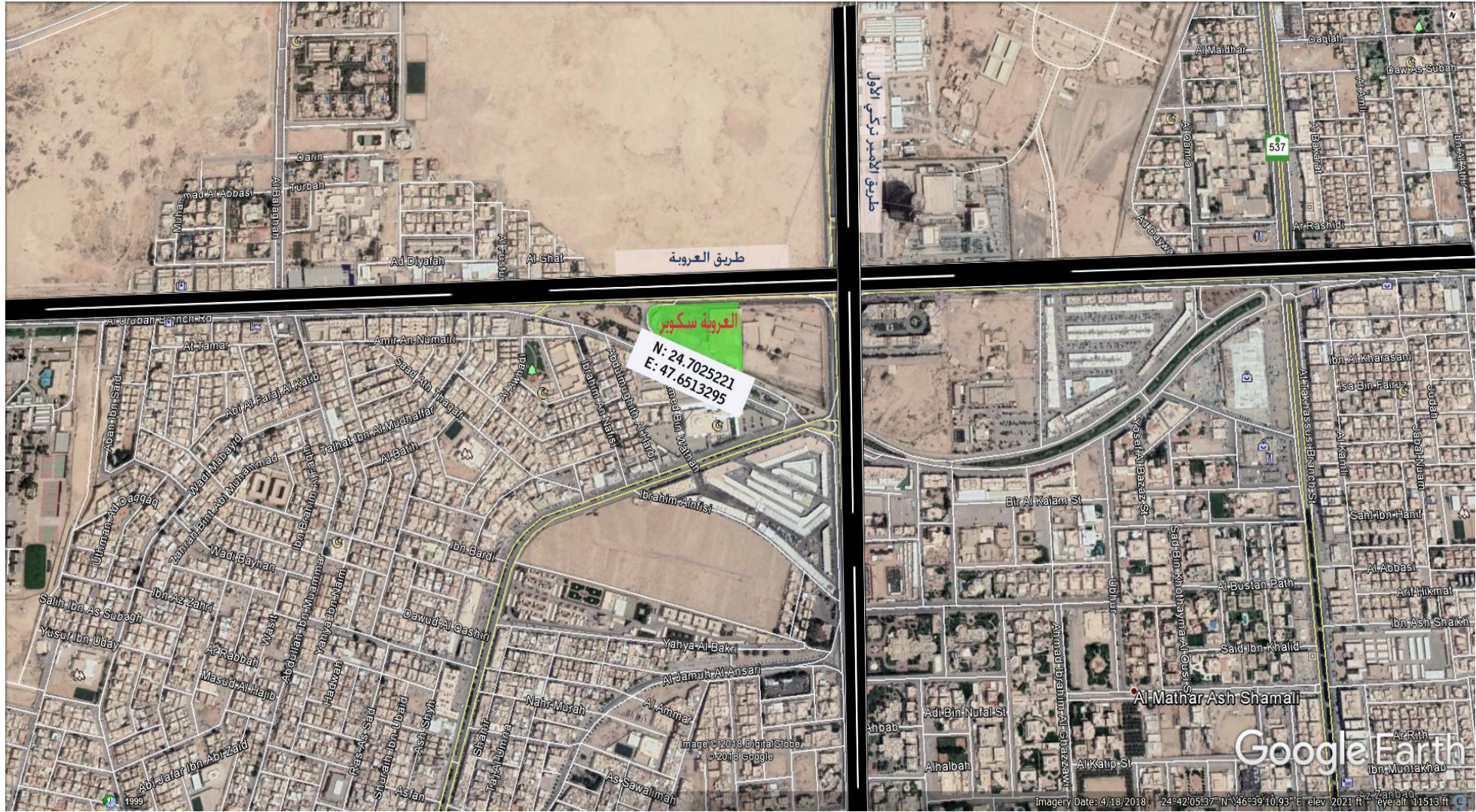
العرض متاح ومقتصر على الأصول العقارية التجزئة المصنفة التي تخدم أغراض العقارات , وبشكل عام المنطقة

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.







14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم خصم التدفقات النقدية

تعتمد طرق التقييم المختلفة المستخدمة في الأسواق المالية على تنوعات نهج السوق ، ومنهج الدخل ، كما هو موضح في مناهج وطرق التقييم لمعايير التقييم الدولية 105.

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 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

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash flow

الا ان الأساليب المتبعة في تطبيق أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على مبالغ خصم التدفقات النقدية المستقبلية الي قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (المعيار 105، الفقرة 50.1).

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

ج- *طريقة الأرباح Profit Method

اعتماد عملية التقييم – Valuation Process Adoption

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

14.2- إمكانية الوصول إلى الموقع وإمكانية رؤيته

قطاع	جزء جانبي	تعليق
لمحة عامة	موقع رئيسي	يقع في وسط مدينة الرياض ، ومع اتجاه نمو المخطط العمراني الجديد
	سهولة الوصول والرؤية	إمكانية الوصول من خلال العديد من الطرق الرئيسية مثل طريق العروبة . جميع العقارات التجارية الرئيسية المحيطة بالموقع
	النمو المحتمل	يتمتع هذا الجانب بمعدل نمو مرتفع مقارنة بالجانب الآخر من المدينة ، وستكون هناك مشاريع ضخمة أخرى قيد الإنشاء في المنطقة

قطاع	جزء جانبي	تعليق
طبوغرافيا، بيئة، شوارع داخلية	شكل الأرض	تم تسوية العقار بأسماء مبنية مطورة بالكامل مثل Panda Aruba
	داخلي وتجريف للممتلكات	لم يلاحظ أي تلوث أو مصادر صاخبة في الموقع ولا يتوقع أي جوانب تلوث مستقبلية في المستقبل القريب
تطوير موقع	داخلي	يقع العقار في الجانب الغربي من المدينة وهي منطقة مليئة بالتطورات والمشروع الجديد وهي موقع للنمو الحضري والتطور قريبا
	مولد طاقة	نظام وحدات التكييف المركزي
	مستوي	نعم
	حي أم الحمام الغربي	جدار الأسوار
	-	محطة معالجة المياه

14.3 - موجز المنطقة

يتكون موضوع هذا التقرير من أراضي مطورة تمتد إلى ما يقرب من مساحة الأرض 19,212.22 متر مربع وتقع في غرب الرياض ، المملكة العربية السعودية. العقار بما في ذلك العقارات التجارية - التجزئة عبارة عن ساحة تضم سوبر ماركت بنده ومزيج من المستأجرين مع 19 متجرًا تجاريًا.

قطاع	جزء جانبي	تعليق
المرافق العامة والبنية التحتية	مدينة الدمام	يقع العقار داخل المدينة وهي منطقة مليئة بالتطوير والمشروع الجديد وهي موقع النمو الحضري.
	القرب من الجاذبية	طريق العروبة
	المرافق والبنية التحتية	الصرف السطحي
	خدمات البنية التحتية للممتلكات كاملة.	
	عامة	تم تطوير العقار بالكامل
	وسائل الراحة	أرصفة يزرع طرق الأسفلت إضاءة
	تجهيزات	منطقة عامة
	مميزات الأرض	جميع المرافق قريبة من المواقع أو على الأقل في نطاق 5 كيلومترات. الأرض لها مدخل أمامي للعديد من الطرق التجارية والشوارع خارج العقار
	شارع	الواجهات

14.4 تفاصيل الدخل والمصروفات التشغيلية المقدمة حسب عميل

نسبة الإشغال	opex	إجمالي الدخل
96%	(6,817,540)	12,249,864

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

Cash flow as per valuation date				31/12/2022			
Leasehold value - SAR				44,251,166			
Running Period				13 Years			
	1	2	3	4	11	12	13
Operation Year	2023	2024	2025	2026	2033	2034	2035
Operation Income	6,124,932	12,249,864	12,862,357	12,862,357	15,634,276	15,634,276	16,415,989
Occupancy Rate %	96%	96%	96%	97%	98%	98%	98%
Gross Income	5,879,935	11,759,869	12,347,863	12,476,486	15,321,590	15,321,590	16,087,670
Total Risk %	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
Rental Risk %	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
Others							
Total Risk	0	58,799	61,739	62,382	76,608	76,608	80,438
Net Income	5,879,935	11,701,070	12,286,124	12,414,104	15,244,982	15,244,982	16,007,231
Operation Cost (Soft , Hard & Land Rent)	(3,408,770)	(6,817,540)	(6,817,540)	(6,817,540)	(6,817,540)	(6,817,540)	(6,817,540)
Maintenance							
security & Cleaning							
Electricity							
Land rent							
Others							
Total Operating Costs	(3,408,770)	(6,817,540)	(6,817,540)	(6,817,540)	(6,817,540)	(6,817,540)	(6,817,540)
Net Operating income	2,471,165	4,883,530	5,468,584	5,596,564	8,427,442	8,427,442	9,189,691
Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0	0
Net Operating income Before DCF	2,471,165	4,883,530	5,468,584	5,596,564	8,427,442	8,427,442	9,189,691
Exit cap rate							
Discount rate	9.50%						
	0.91	0.83	0.76	0.70	0.37	0.34	0.31
DCF	2,256,771	4,072,918	4,165,168	3,892,826	3,105,564	2,836,131	2,824,343
Leasehold Value SAR	44,251,166						

15 - قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
44,251,166 ريال سعودي
أربعة وأربعون مليون ومائتان وواحد وخمسون ألف ومائة وستة وستون ريال سعودي

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار - هي 44,251,166 ريال سعودي
- القيمة العادلة عرضة للتقلبات حسب مستوى الحساسية (+,-5%)
- تم الوصول إلى القيمة العادلة بناءً على تطبيق نظرية خصم صافي التدفقات النقدية للعقار وفقاً للمعلومات المقدمة من العميل ، الدخل السنوي وفترة عقود المستأجرين ومعدل الإشغال والتكاليف التشغيلية وتم افتراض صحتها
- ستخضع الأصول لظروف القطاع العقاري العام في المملكة العربية السعودية والتي تتأثر بحد ذاتها بعدة عوامل منها على سبيل المثال لا الحصر ، نمو الاقتصاد الكلي ، أسعار الفائدة العالمية ، العرض والطلب ، توفير التمويل ، توجه المستثمرين والسيولة ، البيئة القانونية والتنظيمية ، وغيرها من الظروف في المملكة والتي بدورها ستؤثر على سعر العقار.
- تم معاينة العقار بالكامل على الأرض ودراسة حركة الدخول والخروج والمنظر العام للموقع وحركة المرور.
- تم معاينة العقار من الخارج لكونه بلازا تجارية
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار

- تتعهد شركة Olaat Real Estate Valuation بعدم إفشاء أي معلومات للآخرين والمحافظة على سرية التقييم.
- تم تقييم العقار بمهنية عالية ومصداقية وموضوعية دون إبداء الرأي. بدلا من ذلك , تم إدراج الحالة العامة للممتلكات حسب الطبيعة
- لقد أبلغنا العميل أنه تم تجديد بعض العقود التي انتهت صلاحيتها وجاري تجديد العقود التي أوشكت على الانتهاء.
- توقعنا نمو الدخل التشغيلي السنوي بنسبة 5% بعد كل عامين بسبب عوامل تحليل العرض والطلب.
- معامل الخصم حسب السوق العقاري للمشاريع المماثلة في الرياض (IBBOTSON Associate - طريقة البناء) = معدل الرسملة 7% + علاوة خالي من المخاطر (معدل التضخم 2.5% + معدل النمو للقطاع 0%) = 2.5% + 7% = 9.5%.

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



التعافي من COVID 19 - تشير التقديرات إلى أن الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية قد نما بنسبة 7٪ في عام 2022 ومن المتوقع أن ينمو بنسبة 8٪ في عام 2023. شهدت الرياض استثمارات جديدة واستنادًا إلى التوفر المحدود في الدرجة A + ، طلب سوق المكاتب الموجود في الشمال - غرب المدينة. ارتفعت الإيجارات السكنية بنسبة 10٪ ، و 5٪ للدرجتين A و B على التوالي ، وارتفع متوسط أسعار الشقق بنسبة 4٪ في العام الثاني من عام 2022

17.1- السوق المكتب:

انخفض معدل الوظائف الشاغرة في سوق المكاتب بالرياض من الدرجة الأولى (أ) و (ب) بشكل ملحوظ خلال الربع. الهيئة العامة للاستثمار في المملكة العربية السعودية (SAGIA) تصدر ترخيصًا جديدًا للمستثمر لتشغيل شركات الأعمال في القطاعات الخاصة خارج المملكة لدعم وتشجيع نمو القطاع الخاص. وفقًا لرؤية 2030 ، تريد المملكة زيادة الاستثمار الأجنبي المباشر من 3.8٪ إلى المستوى الدولي 5.7٪ من الناتج المحلي الإجمالي. يركز طلب الشركات بشكل أكبر على مساحات مكتب العمل المشتركة الذكية والأنيقة للاستفادة من معدلات الإيجار المنخفضة وتتطلب الحد الأدنى من رأس المال. حوالي 110,000 متر مربع. من إجمالي المساحة القابلة للتأجير للمكاتب (GLA) دخلت السوق في الرياض في عام 2022 ، مما أدى إلى زيادة المساحة القابلة للتأجير الحالية. كانت هناك عمليات استكمال ملحوظة في العديد من مشاريع استخدام مزيج Loysn Valley خلال نفس الفترة. انخفض معدل الوظائف الشاغرة في سوق المكاتب بنسبة 2٪ من 88٪ إلى 90٪ ، وكان هذا مدفوعًا بشكل أساسي بارتفاع الطلب من الكيانات شبه الحكومية والشركات الخاصة التي تستحوذ على المزيد من المساحات الأرضية والمستأجرين الذين ينتقلون من الجنوب إلى مباني ذات جودة أفضل في مواقع أخرى شمال- المنطقة الغربية المفضلة. يواصل قطاع الرعاية الصحية جذب مستوى الطلب ، كما يقوم عدد متزايد من المباني التجارية في الرياض بتأجير مساحات للعيادات أو المستشفيات أو مقدمي الرعاية الصحية الآخرين. بالإضافة إلى ذلك ، تقوم بعض المباني بإعادة تسويق ممتلكاتها لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة ببرنامح التحول الوطني 2020 ورؤية المملكة العربية السعودية 2030 والتي ستحول القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

17.2- السوق السكني:

ارتفعت أسعار الوحدات السكنية والفيلات في المدينة بشكل طفيف بسبب الدعم الحكومي الخلفي لتوسيع وتعزيز مخطط الرهن العقاري وبرنامج سكني الحكومي للمقيمين السعوديين. وفقاً لرؤية 2030 استجابة لبرنامج سكني الذي يساعد على زيادة نسبة الملكية في عام 2022 ، يلعب صندوق التطوير العقاري والشركة السعودية لإعادة التمويل دورًا حيويًا في تعزيز سوق تملك المنازل والرهن العقاري. العرض المرتقب في الرياض يؤدي في الغالب إلى زيادة الدخل المتوسط إلى زيادة نشاط التنمية. يمكننا توقع استمرار جانب العرض والطلب أدى هدف الحكومة لزيادة ملكية المنازل بين المواطنين السعوديين من خلال مبادرات وزارة الإسكان المختلفة إلى تسريع تسليم الوحدات الجديدة لتلبية هدف ملكية المنازل بنسبة 70% بحلول عام 2030. وهذا بدوره يساعد على تلبية الطلب غير المستوفى على الإسكان. من حيث الأداء ، نمت أسعار البيع في الرياض بنسبة 8% على أساس سنوي في عام 2022. وعلى نفس الأساس ، ارتفع طلب إيجارات كل من الشقق والفيلات بنسبة 7%.

17.3- السوق الضيافة

في تعزيز النشاط الاقتصادي في مدينة الرياض ، وهي مبادرة حكومية للسماح للدول المتقدمة مثل المملكة Covid-19 ستساعد فترة التعافي من ضيافة المتحدة والولايات المتحدة وحامل تأشيرة شنغن بالحصول على تأشيرة عند الوصول التي تساعد في دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة. مع نهاية عام 2021 حققت صناعة الضيافة أداءً مزدهراً في الرياض. وخلال نفس الفترة ، تم إضافة 2200 وحدة إلى إجمالي مخزون الرياض الذي ارتفع إلى حوالي 15100 وحدة. في ستة أشهر من هذا العام ، حوالي 350 مفتاحاً لإضافة الرياض معدل الإشغال: 58% في تاريخ التقييم ، بينما بلغ متوسط سعر الغرفة 680 ريال للمفتاح داخل الرياض و 850 ريال للمفتاح في غرب شمال الرياض.

17.4- سوق التجزئة

استقرار أداء سوق التجزئة خلال العام - 2022 ، في حين أن معدل الإيجار مستقر في إجمالي السوق ، ولا يزال مستقرًا في مراكز التسوق الإقليمية الفائقة ، بينما يتمتع قطاع التجزئة باتجاه تصاعدي قليلاً في أداء. تحت الهدف (Prime) ويزداد معدل الشغور من الدرجة الأولى بشكل طفيف في بعض المواقع الاستراتيجي لرؤية 2030 لزيادة نسبة الدفع عبر الإنترنت. وفقاً لبرنامج التحول الوطني للهدف الاستراتيجي لسوق التجزئة ، هو تطوير وتحويل قطاع التجزئة من خلال تطبيق الحلول الحديثة ، وتعزيز التجارة الإلكترونية ، وتأهيل القوى العاملة الوطنية لشغل مختلف الوظائف الشاغرة التشغيلية والإدارية داخل القطاع ، بالإضافة إلى فتح أسواق تجزئة جديدة . وسيساعد هذا في زيادة مساهمة قطاع التجزئة في الناتج المحلي الإجمالي وخلق فرص العمل في

إلى السوق في Luxury Retail العام المقبل. موضوعات جديدة لتجارة التجزئة العصرية موجودة في شمال الرياض. من المقرر أن تدخل مساحة طوابق العاصمة وحوالي 21000 متر مربع. في الرياض

توقعات OPM للإمداد القادم على أساس ربع سنوي ونصف سنوي مستحق للباحثين ، سوق OPM ، دراسات الجدوى ، والمسح بالإضافة إلى مرجع ثانوي (مستثمر وقاعدة بيانات OPM ، طلبات تقديم العروض الجديدة ، إلخ). العرض المستقبلي هو انعكاس للمباني قيد الإنشاء. ويستثنى من ذلك أي مشاريع تم الإعلان عنها ولم تبدأ أعمال التطوير فيها. ما زلنا حذرين من قدرة بعض المشاريع على الوفاء بالمواعيد النهائية المحددة للإنجاز ، مع تأخيرات كبيرة في تسليم المشروع مما يؤدي إلى انخفاض معدل التنفيذ / التعبئة

18- الصور الفوتوغرافية (مجمع تجاري)











بيانات فريق العمل			
فادي نعيم			اسم العضو
اساسي زميل			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




المهنة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
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 موازلة المهنة
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير 779444	منشأة التقييم العميل
شركة اولات للتقييم العقاري شركه متشاركة المالية	الفرص من التقييم عدد الأصول
أخرى 1	نوع التقرير تاريخ إصدار التقرير
تقرير مفصل Mon 27 Mar, 2023	

للتحقق من صحة شهادة التسجيل،



يمكن التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة المسؤولية للمقررين المعتمدين أي مسؤولية قانونية عليه وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

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

الصك

بسم الله الرحمن الرحيم
 وزارة العدل
 كتاب العدل الأول بالرياض

الرقم: ٤١٠١٣٠٤٢٤٧٥
 التاريخ: ٢٧ / ٨ / ١٤٣٦ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي ام الحمام الغربي بمدينة الرياض -
 وحدودها وأطوالها كالتالي:
 شمالاً: طريق عرض 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 وستة 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 و صلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي لكتاب العدل
 وزارة العدل
 كتاب العدل الأول بالرياض
 كاتب 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
العرفقات : بدون
الرقم الموحد : ٣٧٠٠٢٣٣٦٧
www.riyadh.gov.sa

اسم المالك : سمو الامير / فيصل بن خالد بن عبدالعزيز
رقم الاصدار : ١١١٨٠٢٧١٤١
رقم الصك : ٢/٤٤
رقم القطعة : ((بدون))
الشوارع :
الساحة : حي ام الحمام الغربية
مساحة الأرض : ٢ م ١٩٢١٢.٢٢ م

رقم الرخصة : ١٤٣٦/١٣١٦٤
تاريخ الرخصة : ١٤٣٦-٠٨-٢٠
تاريخ الإنتهاء : ١٤٣٩-٠٨-٢٠
نوع الرخصة : تعديل مخططات البناء

رقم المخطط التنظيمي : بدون
رقم العتار :
نوع البناء : مسلح
النطاق العمراني : مرحلة ٢

مخطط الأسوار م / ط

الجهة	الحدود	الارتفاع	الأيام	الإرتداد
شمال	طريق العروبة عرض ٦٠ م	٦	١٨٨.٤٤	٦
شرق	جار	٦	١٤١.٣٦	٦
جنوب	شارع عرض ٦٠ م	٦	٢٠٦.٦٥	٦
غرب	شارع عرض ١٥ م	٦	٧٠.٥	٦

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
ميزانين	٠	٢١٠.٠٠	معارض
أرضي تجاري	٠١٩	١٠٨٤٧.٠٠	معارض
غرفة كهرباء	٠	٢٣٥.٠٠	شرفة كهرباء
أسوار	٠١	١٤٨.٠٠	خدمات

مخطط الأرضي : مرحلة ٢

المكتب المصمم : المتابع للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ٠/٣٤٢٧
سند الرسم مبلغ وقدره : ٨٧٣٨ ريال بموجب الإيصالات رقم : ٣٦٠٢٣٩٨٦٢
مناشيب الشوارع المحيطة : مستوى
تاريخ : ١٤٣٦-٠٨-١٩ هـ

ملاحظات :
١- الرخصة عبارة عن تعديل مكونات البناء. ٢- نوع البناء: مسلح. 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 الاسانه رقم ٤٤٨/٢٤٤ بتاريخ ١٤٣٦/٠٦/٠٤ هـ. ٦- منطقة التقسيم الارترداد - ٣٠ جهة الشارع الرئيسي واستخدم كموافق. ٧- بموجب خطاب مدير عام الدراسات والتصاميم رقم ٩٤٨ بتاريخ ١٤٣٦/٠٦/١٣ هـ بخصوص دراسة الخرجة المرورية لموقع المشروع والمرافق بالمعاملة رقم ٢٠١٩٣٠٠٠٨ هـ بموجب عقد الاجراء المبرم بين كل من المالك مؤسسة الملك خالد الخيرية وبين المستاجر شركة بيوت الهدا للتطوير العقاري سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٠٩٨٧١ هـ بموجب مراجعة الدفاع المدني ومكتب دار الرياض بأمانة منطقة الرياض قبل البدء بالتنفيذ واقل صرف شهادة البناء. ٨- تم عمل عقد ائتمان مع مكتب علم المعمار للتقسية وعليه يكون مسؤولا عن التنفيذ حسب الرخصة والمسحقات وعليه اذاع الامانة كتابا حال حدوث أي مخالقات تحتلت التمام التفتيش لإغلاق الموقع. ٩- بموجب شهادة التفتيش من شركة الكهرباء رقم ١٥١٠٨٣٤٤ بتاريخ ١٥١٠٨٣٤٤ هـ. ١٠- يقع وضع ماسكنات التكيف في الارترداد وتوضع فوق سطح السقي. ١١- يلزم توفير مكتب لهئية الامر بالمعروف والنهي عن المنكر حسب توجيه مدير عام منطقة الرياض رقم ١٠١٠٣٠٩٨٧١ هـ. ١٢- يجب الالتزام بالارتفاع لكل قطعة حسب نظام البناء للمنطقة. ١٣- يجب ان يكون الجزء الاراضي على الشارع التجاري الذي يرتداد عليه وحدة واحدة فقط. ١٤- يجب ان يكون الخواص والموقوف بالخارج من جهة المواقف بالارتداد. ١٥- ولا يسمح بفتح جهة الشارع التجاري وانما جهة المواقف التي يرتداد عليها. ١٦- يجب ان يكون الخواص والموقوف بالخارج من جهة المواقف بالارتداد. ١٧- يجب ان يكون الجزء الاراضي على الشارع التجاري الذي يرتداد عليه وحدة واحدة فقط. ١٨- يجب ان يكون الخواص والموقوف بالخارج من جهة المواقف بالارتداد.

مدير عام رخص البناء / م علي بن سعد الدروبي
م/ مسفر سعود آل خويص
م/ مسفر سعود آل خويص
م/ مسفر سعود آل خويص
م/ مسفر سعود آل خويص
م/ مسفر سعود آل خويص
م/ مسفر سعود آل خويص

يجب الإلتزام بالستروط الموضحة خلف الرخصة.
اي كسطل او كسطل يلغى هذه الرخصة.

١٠١٠٤٦٢٥٣٦

١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ

الرقم:

التاريخ:

وزارة التجارة
Ministry of Commerceرؤية
2030
المملكة 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

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

المديرون:

١	عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش
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 (43/م) 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
2023-03-27

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 العادلة 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
17	..... تحليل اعمال التقييم	14
29	..... القيمة العادلة للعقار	15
30	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
31	..... الصور الفوتوغرافية	17
34	..... فريق العمل	18
37	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	19

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- AL-Basie -001	رقم الملف
2022/12/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/12/31 ميلادي	تاريخ التقسيم
2023/03/27 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل	نوع التقرير
40	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 المبدئي
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
80,337,478 ريال سعودي	القيمة العادلة- ر.س

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

1- المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة العادلة 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 لغرض تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على تطبيق القواعد والمعايير المحلية والدولية لتقييم العقارات فيما يتعلق بأموال REIT

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
75,000,000	85,674,956	
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	42,837,478	تطبيق المعدل المرجح
	80,337,478	القيمة حسابياً
	80,337,478	القيمة العادلة- ر. س
ثمانون مليون وثلاثة مائة وسبعة وثلاثون ألف وأربعة مائة وثمانية وسبعون ريال سعودي		

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
القيمة العادلة وفقاً لـ 104 هي السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس - لأغراض إعداد التقارير المالية	أساس القيمة العادلة
من المهم إدراك أن تعريف القيمة العادلة ليسا متماثلين. عند اعتماد أساس القيمة العادلة ، من الضروري أن تضع التعريف الصحيح للفرض وأن تحدده بالكامل في مدة المشاركة والتقرير. عند تطبيق تعريفات IVS ، يجب الإشارة إلى الفقرات 39-43 من إطار IVS.	تعليق
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض إفصاح القوائم المالية	الفرض 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
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 هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار	الافتراضات العامة

<p>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 ورضعة 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 العقارات التجارية 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 لتقييم 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>تمت المعاينة بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم 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 العادلة والمطابقة للمفاهيم المذكورة والمطابقة للمفاهيم المحلية والدولية ،
والقيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل السعر المقدر لنقل أصل أو التزام بين أطراف محددتين على دراية وراغبة.
التي تعكس المصالح الخاصة لتلك الأطراف

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 القائم على خصم التدفقات النقدية الصافية المستقبلية للوصول إلى القيمة العادلة والمقارن بناءً على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقديرها. القيمة العادلة للعقار.
- تم إجراء التحليل العام لبيانات التقرير من قبل 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 العادلة 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

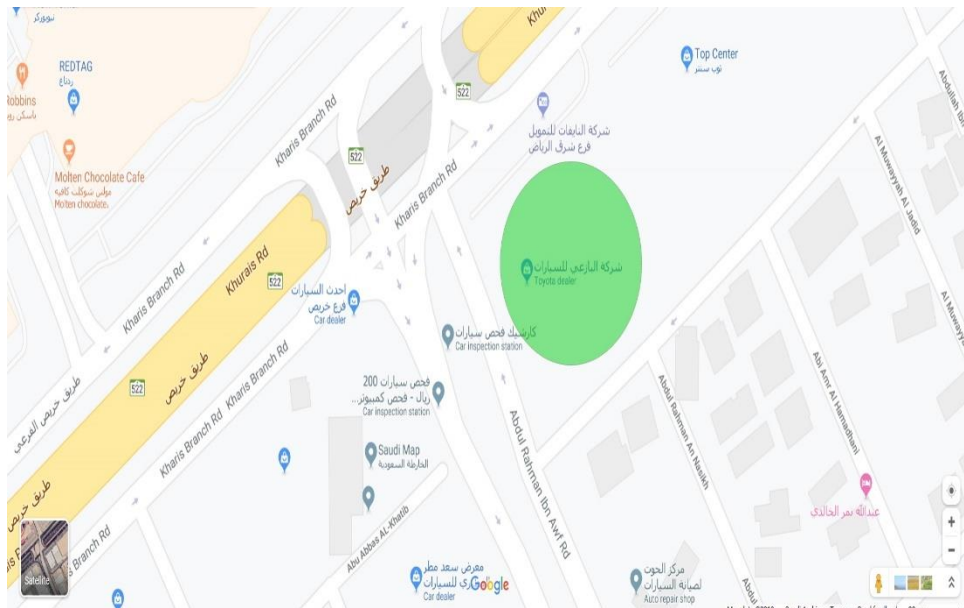
العقارية , وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل مركز المدينة.

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

تعتمد طرق التقييم المختلفة المستخدمة في الأسواق المالية على اختلافات نهج السوق ، نهج الدخل ونهج التكلفة كما هو موضح في معايير التقييم الدولية 105 وطرق التقييم.

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

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

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

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

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

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.

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

ب- * طريقة تكلفة الإحلال DRC

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

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 مالية 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 إلى قيمة مالية 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 إلى قيمة مالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash flow

المخصوصة (المعيار 105, الفقرة 50.1).

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

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 للأرض
- طريقة التكلفة والاهلاك في تقييم المباني
- طريقة الدخل
- وتم تحديد القيمة من خلال الترتيح بين الطرق السابق ذكرها

14.2- تقييم الأرض

سيتم تطبيق أعمال التقييم على أساس:

التقييم على أساس المقارن - Direct Comparison Approach - تحليل المؤشر النسبي (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 - 1000 متر مربع	من 10,000 - 3,001 متر مربع	من 25,000 - 10,001 متر مربع	أكثر من 25,001 متر مربع
%+10	%5+	%0	%-15

عدد الشوارع	(%5 -,+)
خدمات عامة (مترو - كهرباء - مياه - صرف صحي - تليفون)	(%5 -,+)
أنظمة البناء المعتمدة FAR واستخدام الأرض	(%5 -,+)
سهولة الوصول إلى الممتلكات	(%5 -,+)
بالقرب من الممتلكات من المعالم الرئيسية	(%5 -,+)
ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية PAR	(%5/10 -,+)
واجهة برية على الشارع الرئيسي	(%5 -,+)
شكل الأرض	(%5 -,+)
تعديلات حركة السوق (نشطة - متوسطة - ركود)	(%5 -,+)
تسويات المعاملات العقارية (سنة واحدة)	(%5 -,+)

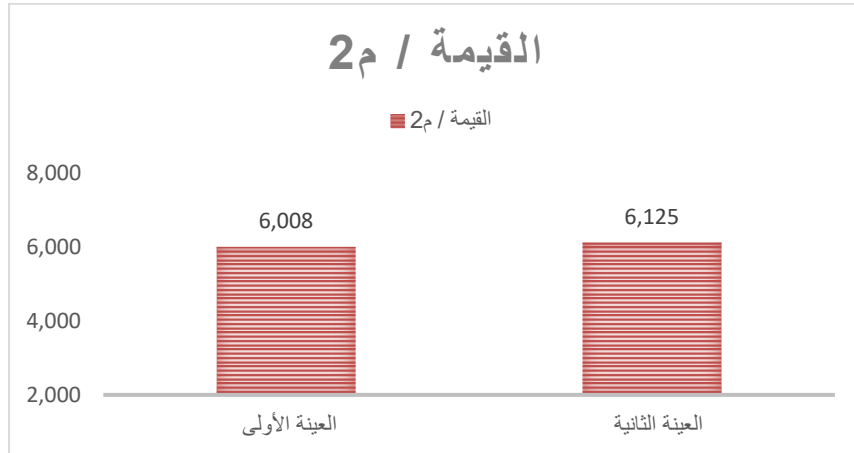
تحليل العينات المقارنة – تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة الحصول على عينات أراضي مبيعة ضمن فترة زمنية (6 أشهر – 1 سنة) في نفس منطقة العقار ولكن تعذر الحصول على أي عينة- لذلك تم انتقاء بعض العينات المعروضة ضمن السوق العقاري وهي مشابهة لقطع الأراضي من ناحية الموقع والدخول والخروج والشكل الهندسي وغيرها مع وجود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

رقم العينة	المساحة / م ²	الموقع من العقار	القيمة للمتر مربع	حال العينة
1	3,186	غرب	5,500	صفقة البيع - أكتوبر 2022
2	11,000	شرق	7,000	معروض في السوق



عينة رقم 2		S.R/ sqm	عينة رقم 1	
7000	الموقع العام	+5,500	الموقع العام	
+0	سعر العينة	+0	سعر العينة	
	لا تغيير (0%)		لا تغيير (0%)	
+7,000		+5,500		
	المساحة		المساحة	
+7,000	11,000 sq m	+5,500	3,186 sq m	
0	لا تغيير	-275	إضافة: نسبة (-5%)	
7000		5225		
	مؤشرات أخرى		مؤشرات أخرى	
0	عدد الشوارع (0)	0	عدد الشوارع (0)	
0	خدمات عامة (مترو - كهرباء - مياه - صرف صحي - تليفون)	0	خدمات عامة (مترو - كهرباء - مياه - صرف صحي - تليفون)	
-350	أنظمة البناء المعتمدة FAR واستخدام الأرض (-5)	0	أنظمة البناء المعتمدة FAR واستخدام الأرض (0)	
0	سهولة الوصول إلى الممتلكات (0)	261+	سهولة الوصول إلى الممتلكات (+5)	
0	بالقرب من الممتلكات من المعالم الرئيسية	261+	بالقرب من الممتلكات من المعالم الرئيسية (+5)	
-525	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية (7.5% PAA)	0	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية PAA	
0	واجهة برية على الشارع الرئيسي (0)	261+	واجهة برية على الشارع الرئيسي (+5)	
0	شكل الأرض (0)	0	شكل الأرض (0)	
0	تعديلات حركة السوق (نشطة - متوسطة - ركود) (0)	0	تعديلات حركة السوق (نشطة - متوسطة - ركود)	
0	تسويات المعاملات العقارية (سنة واحدة)	0	تسويات المعاملات العقارية (سنة واحدة)	
+6125	Modified Market Value	+6,008	Modified Market Value	

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



6,008	50% بسبب الملكية القريبة	العينة الأولى
6,125	50% نظرا لحجم الأرض القريب	العينة الثانية
2	/	عدد العينات
6,067	ر.س / م ²	المتوسط العام

10,000 م ²	المساحة الإجمالية للأرض
6,067 ر.س	القيمة العادلة – للمتر المربع حسب المتوسط العام للعينات المقارنة
60,670,000	القيمة العادلة للأرض – ر.س
(ستون مليون وستة مائة وسبعون ألف ريال سعودي)	

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

نهج تكلفة الاستبدال المستهلكة (DRC) يعتبر "نهج التكلفة" مصطلحات مترادفة ؛ كلاهما شائع الاستخدام حول العالم لوصف طريقة تقييم جميع أنواع الأصول.

أيضًا ، التكلفة الحالية لاستبدال أحد الأصول بأصله المعادل الحديث مطروحًا منه الخصومات للتلف المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.

من المهم أن نفهم أن كلمة الاستهلاك تستخدم في سياق مختلف للتقييم عن التقارير المالية. في تقييم DRC ، يشير الإهلاك إلى تقليل أو تدوين تكلفة الأصل المعادل الحديث لتعكس التقادم والإعاقات النسبية التي تؤثر على الأصل الفعلي. في التقارير المالية ، تشير محاسبة الإهلاك إلى تكلفة يتم تحميلها على دخل الكيان لتعكس استهلاك أصل خلال فترة محاسبية معينة. هذه استخدامات مميزة للكلمة ، ولا يوجد ارتباط مباشر بين الطرق المستخدمة لتقييم الاستهلاك في كل حالة.

على الرغم من أنه يمكن استخدام طريقة DRC لتقييم أنواع مختلفة من الأصول المتخصصة ، إلا أن هناك تعقيدات خاصة تنشأ عند تطبيق طريقة DRC على الممتلكات المتخصصة.

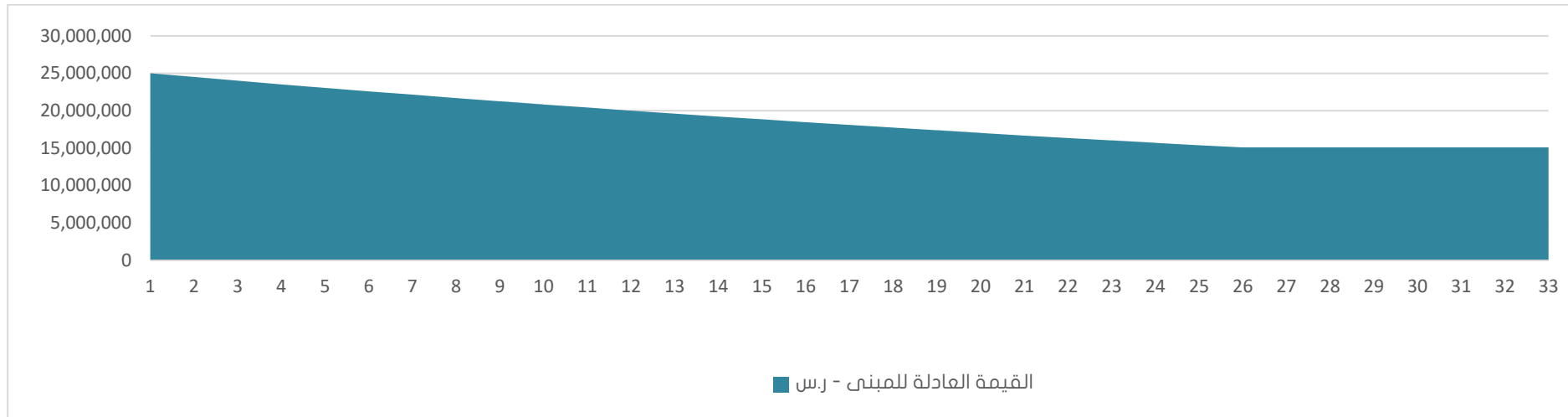
تحتوي بعض المباني (أو أصول المصانع والمعدات المتخصصة) على تصميم أساسي تقليدي مشابه ظاهريًا للمباني الأخرى التي يتم شراؤها وبيعها بانتظام في السوق ، ولكن عند الفحص الدقيق لها ميزات متخصصة أو تعديلات واسعة النطاق مصممة لتلبية متطلبات الفعلية المحتملة. تشمل الأمثلة النموذجية ، التي قد يتم بناؤها أو تكييفها لغرض معين ، مجمعات سكنية ، ومكاتب ، ومحلات بيع بالتجزئة ، وطبية ، وفنادق ، وجامعات و / أو مبنى صناعيًا (معسكرات عمال) مع تعديلات هيكلية لاستيعاب عملية إنتاج معينة مع ميزات أمان محسنة مثل الجدران والزجاج المقوى ووسائل الراحة الإضافية ومناطق المرافق الإضافية

تكلفة البناء والتشطيب للعقار - غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات

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 البناء والتشطيب للعقار م ² / ر. س	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)	4,000	150	600,000
القيمة العادلة قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س				22,167,515
خصم الإهلاك المتراكم - عمر العقار 3 سنة - الإهلاك السنوي 2%				(1,330,050)
القيمة العادلة للمبنى قبل زيادة أرباح المطور				20,837,464
+ أرباح المطور (20%)				4,167,492
القيمة العادلة للمبنى ر. س				25,004,956

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام



14.4- القيمة العادلة للعقار حسب التقييم على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة

القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى)	
60,670,000 ر.س	القيمة العادلة للأرض - ر.س
25,004,956 ر.س	القيمة العادلة للمبنى - ر.س
85,674,956 ر.س	القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)
خمسة وثمانون مليون وستة مائة وأربعة وسبعون ألف وتسعة مائة وستة وخمسون ريال سعودي	

14.5 - القيمة العادلة 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 العادلة – ريال سعودي	75,000,000 ريال سعودي

15.0 - القيمة العادلة للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average لاما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
75,000,000	85,674,956	
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	42,837,478	تطبيق المعدل المرجح
	80,337,478	القيمة حسابياً
	80,337,478	القيمة العادلة- ر. س
	ثمانون مليون وثلاثة مائة وسبعة وثلاثون ألف وأربعة مائة وثمانية وسبعون ريال سعودي	

الملاحظات العامة

- القيمة العادلة للعقار -80,337,478 ريال سعودي
- القيمة العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة العادلة تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة العادلة 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

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 زميل			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: أستاذي 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
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

779471	رقم التقرير
شركة اولات للتقييم العقاري	منشأة التقييم
شركه مشاركة المالية	العميل
أخرى	الغرض من التقييم
1	عدد الأصول
تقرير مفصل	نوع التقرير
Mon 27 Mar, 2023	تاريخ إصدار التقرير

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



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



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	اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري
مركزها الرئيسي: الرياض	
الكيان القانوني: ذات مسئولية محدودة مهنية	رأس المال: ٥٠٠٠٠٠ ريال سعودي
جنسيتها: سعودي	
تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ هـ	
النشاط: تطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري	
المديرون	١ عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدريوش
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/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

(فندق جاردينيو) مدينة الرياض
حي العليا طريق التخصصي
المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض

27-03-2023

إلى مقدم التقرير

شركة مشاركة المالية

مشاركة
Musharaka



2023

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 العادلة 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 العادلة 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
2022/12/26	تاريخ الوقوف على العقار
2020/12/31	تاريخ التقييم
2023/03/27	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 العضوية لدى (تقييم)
13-04-1442 هـ	تاريخ الصلاحية
تقييم شركات	الإدارة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
طريقة القيمة المتبقية للأرض، طريقة التكلفة والإحلال - طريقة رسملة صافي الدخل	نظرية التقييم المطبقة
ريال سعودي	عملة التقييم
87,146,567 ريال سعودي	القيمة العادلة للتقييم

فندق					نوع العقار
المملكة العربية السعودية - (الرياض) - حي العليا					البلد / المدينة
شارع التخصصي					طريق / شارع
2م 3,495.35					مساحة الأرض
15/02/1443	تاريخ الصك	918501000502			رقم الصك
1324/أ	رقم المخطط	-	رقم البلك	129+130+131+132	رقم القطعة
18/11/1441	تاريخ رخصة البناء	1433/16607			رقم رخصة البناء
55.00 م	بطول	شارع عرض 12 م		شمال	حدود العقار
58.00 م	بطول	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 type="checkbox"/> ممتاز	<input checked="" type="checkbox"/> جيد	<input type="checkbox"/> رديء		التصميم المعماري
<input type="checkbox"/> منخفض	<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 مضاءة	<input type="checkbox"/> مضاءة	<input type="checkbox"/> غير مبني	<input type="checkbox"/> مبني		الجار
<input type="checkbox"/> غير مضاءة	<input type="checkbox"/> مضاءة	<input type="checkbox"/> غير مسفلتة	<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة		الشوارع
<input type="checkbox"/> رفع مساحي	<input 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 العادلة للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم العقاري.

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
91,470,588	80,660,535	
وجود عقد تأجير طويل الأجل 10 سنوات		
%60	%40	المعدل المرجح Weighted Average
54,882,353	32,264,214	تطبيق المعدل المرجح
87,146,567		القيمة العادلة-ر. س
سبعة وثمانون مليون ومائة وستة وأربعون ألف وخمسة مائة وسبعة وستون ريال سعودي		

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
القيمة العادلة وفقاً لـ 104 هي السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس - لأغراض إعداد التقارير المالية	أساس القيمة العادلة
من المهم إدراك أن تعريفنا للقيمة العادلة ليسا متماثلين. عند اعتماد أساس القيمة العادلة ، من الضروري أن تضع التعريف الصحيح للفرض وأن تحدده بالكامل في مدة المشاركة والتقرير. عند تطبيق تعريفات IVS ، يجب الإشارة إلى الفقرات 39-43 من إطار IVS.	تعليق
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 بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري أو مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب أو تشغيلية من هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار	الافتراضات العامة

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 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
تمت المعاينة 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 بحالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية ويضم أبرز المراكز التجارية في الرياض وعلى طريق التخصصي 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 العادلة والمطابقة للمفاهيم المذكورة والمطابقة للمفاهيم المحلية والدولية ،
والقيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل السعر المقدر لنقل أصل أو التزام بين أطراف محددتين على دراية وراغبة.
التي تعكس المصالح الخاصة لتلك الأطراف

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 القائم على خصم التدفقات النقدية الصافية المستقبلية للوصول إلى القيمة العادلة والمقارن بناءً على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقديرها. القيمة العادلة للعقار.
- تم إجراء التحليل العام لبيانات التقرير من قبل 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 العادلة 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

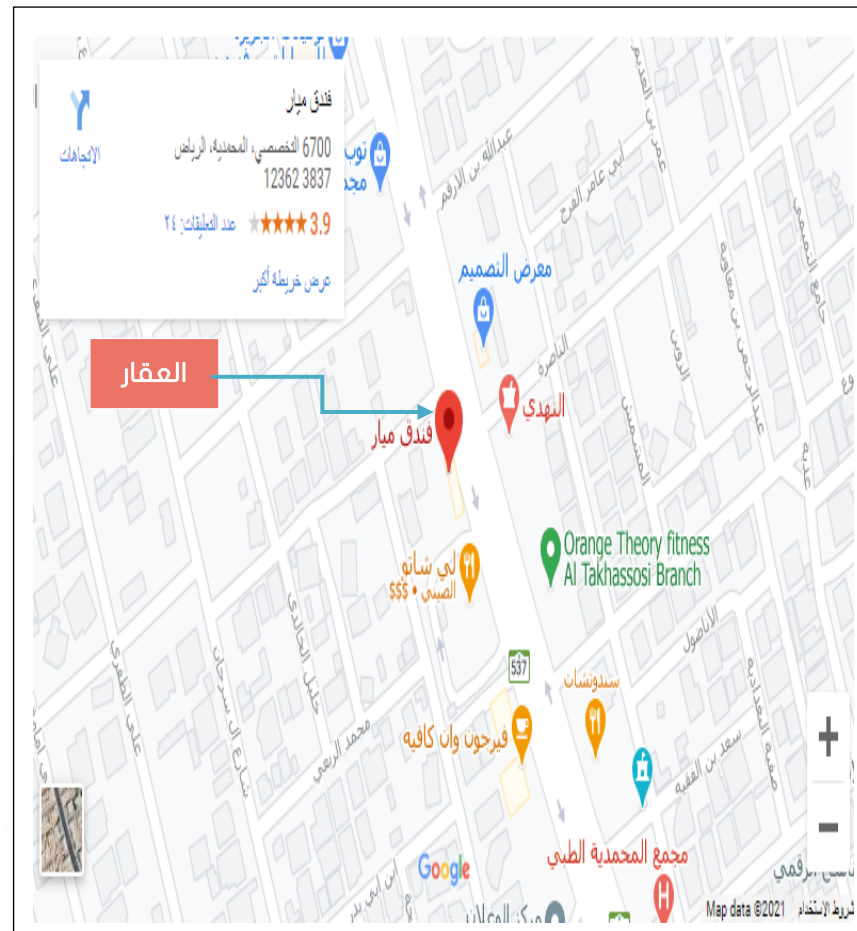
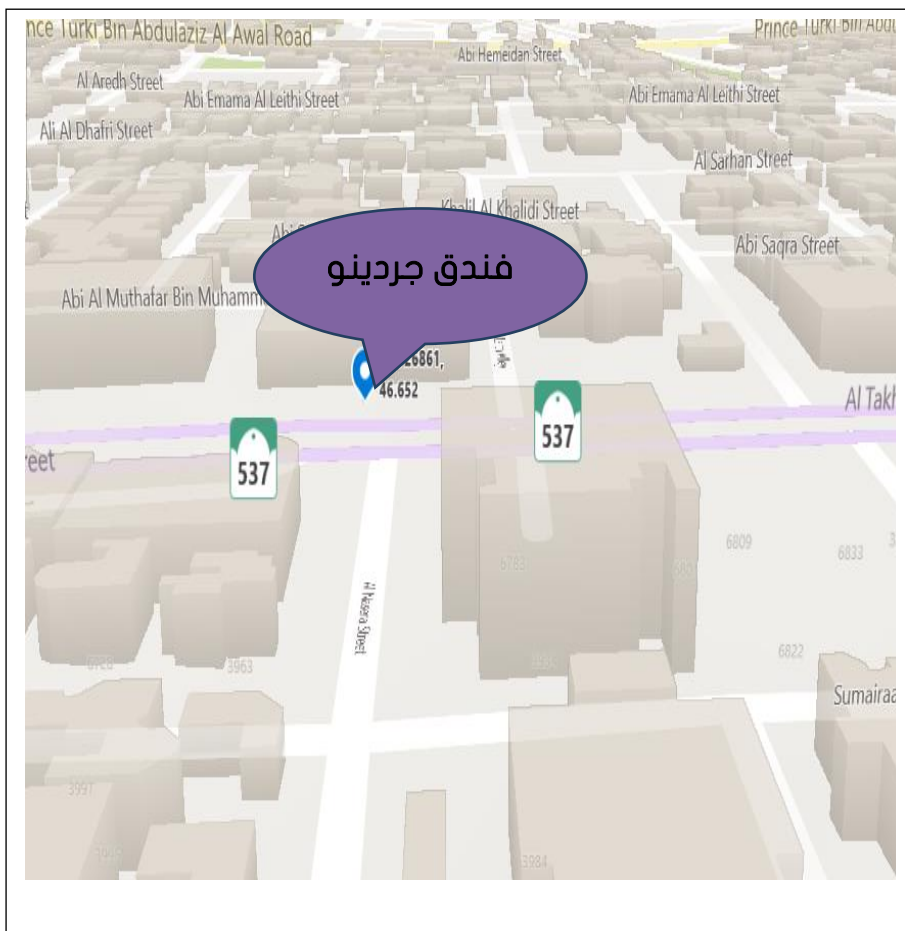
12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

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





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 -وزار 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 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.

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 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 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 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 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 العادلة 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 500م 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 sheet

	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	815	815	872	872	872	872	872
Growth rate - Yield معدل نمو الإيجار خلال السنوات		0%	0%	0%	0%	0%	7%	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	5,750,900	5,750,900	6,153,463	6,153,463	6,153,463	6,153,463	6,153,463
Gross Revenues		2,971,082	4,753,730	5,645,055	5,750,900	5,750,900	6,153,463	6,153,463	6,153,463	6,153,463	6,153,463

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	5,750,900	5,750,900	6,153,463	6,153,463	6,153,463	6,153,463	6,153,463
General & Administrative Expenses (10%) مصاريف تشغيلية	297,108	475,373	564,505	575,090	575,090	615,346	615,346	615,346	615,346	615,346
Gross Profit - EBITDA	2,673,973	4,278,357	5,080,549	5,175,810	5,175,810	5,538,116	5,538,116	5,538,116	5,538,116	5,538,116
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	4,363,970	4,363,970	4,726,277	4,726,277	4,726,277	4,726,277	4,726,277
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	3,389,763	3,389,763	3,752,070	3,752,070	3,752,070	3,752,070	3,752,070
Net Operating Income صافي الدخل التشغيلي	887,927	2,492,311	3,294,503	3,389,763	3,389,763	3,752,070	3,752,070	3,752,070	3,752,070	3,752,070
Additions to Retained Earnings	887,927	2,492,311	3,294,503	3,389,763	3,389,763	3,752,070	3,752,070	3,752,070	3,752,070	3,752,070
Cumulative Retained earnings	887,927	3,380,298	6,674,741	10,064,504	13,454,267	17,206,337	20,958,407	24,710,477	28,462,547	32,214,617

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		887,927	2,492,311	3,294,503	3,389,763	3,389,763	3,752,070	3,752,070	3,752,070	3,752,070	3,752,070
Depreciation		811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839	811,839
Total Inflow		1,699,766	3,304,150	4,106,342	4,201,603	4,201,603	4,563,909	4,563,909	4,563,909	4,563,909	4,563,909

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)										
---------------	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

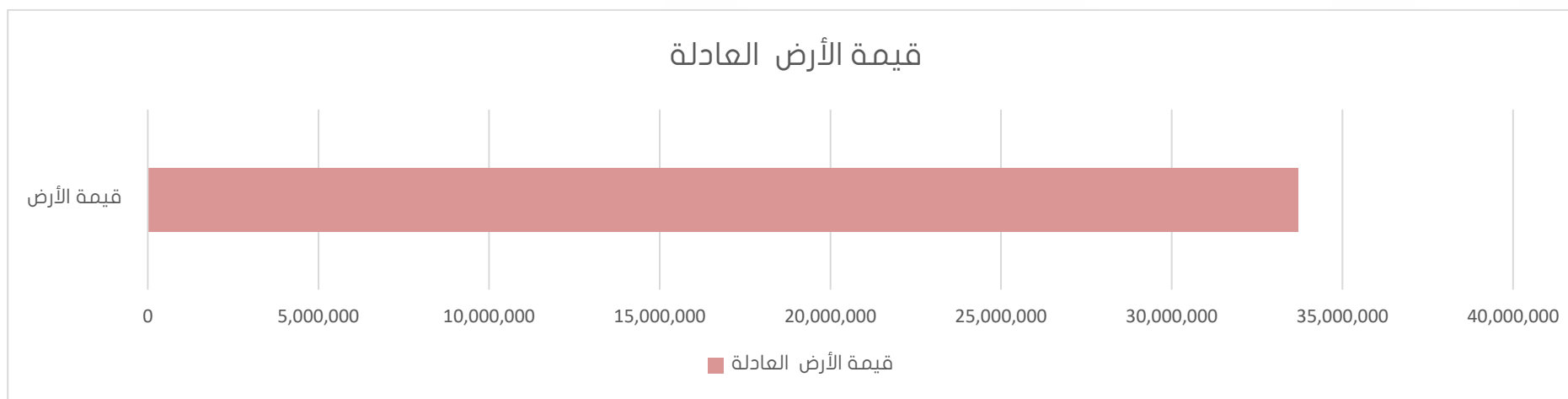
Net Cash flow	(46,929,106)	1,699,766	3,304,150	4,106,342	4,201,603	4,201,603	4,563,909	4,563,909	4,563,909	4,563,909	4,563,909
Cumulative Net Income	(46,929,106)	(45,229,340)	(41,925,190)	(37,818,847)	(33,617,245)	(29,415,642)	(24,851,733)	(20,287,824)	(15,723,915)	(11,160,006)	(6,596,096)

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		1,699,766	3,304,150	4,106,342	4,563,909	4,563,909	
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)	1,699,766	3,304,150	4,106,342	4,563,909	4,563,909	
Exit Value						57,048,865	
							RV
Discounted Cash Flow DCF	(46,929,106)	1,545,242	2,730,703	3,085,156	1,935,543	1,759,585	33,701,915

Residual Value القيمة المتبقية		
القيمة العادلة للأرض	Land Value SAR	33,701,915
	Square Meters	3,495.39
Residual Value (Market Value) - القيمة العادلة للمتر المربع (S.R) Estimated sq m value		9,642

متر مربع	3,495.35	المساحة الإجمالية للأرض
ريال سعودي	9,642	القيمة العادلة للمتر المربع
ريال سعودي	33,702,550	إجمالي قيمة الارض
ثلاثة وثلاثون مليون وسبعة مائة وإثنان ألف وخمسة مائة وخمسون ريال سعودي		إجمالي قيمة الارض كتابة



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

نهج تكلفة الاستبدال المستهلكة (DRC). يعتبر "نهج التكلفة" مصطلحات مترادفة ؛ كلاهما شائع الاستخدام حول العالم لوصف طريقة تقييم جميع أنواع الأصول.

أيضاً ، التكلفة الحالية لاستبدال أحد الأصول بأصله المعادل الحديث مطروحاً منه الخصومات للتلف المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.

من المهم أن نفهم أن كلمة الاستهلاك تستخدم في سياق مختلف للتقييم عن التقارير المالية. في تقييم DRC ، يشير الإهلاك إلى تقليل أو تدوين تكلفة الأصل المعادل الحديث لتعكس التقادم والإعاقات النسبية التي تؤثر على الأصل الفعلي. في التقارير المالية ، تشير محاسبة الإهلاك إلى تكلفة يتم تحميلها على دخل الكيان لتعكس استهلاك أصل خلال فترة محاسبية معينة. هذه استخدامات مميزة للكلمة ، ولا يوجد ارتباط مباشر بين الطرق المستخدمة لتقييم الاستهلاك في كل حالة.

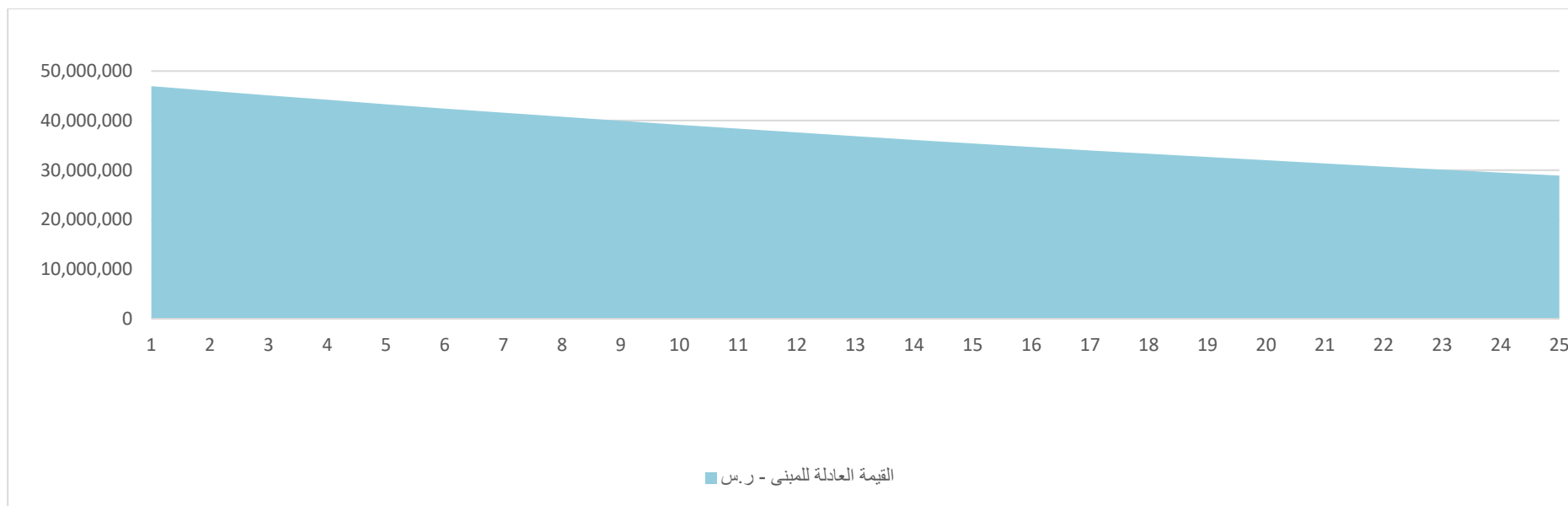
على الرغم من أنه يمكن استخدام طريقة DRC لتقييم أنواع مختلفة من الأصول المتخصصة ، إلا أن هناك تعقيدات خاصة تنشأ عند تطبيق طريقة DRC على الممتلكات المتخصصة.

تحتوي بعض المباني (أو أصول المصانع والمعدات المتخصصة) على تصميم أساسي تقليدي مشابه ظاهرياً للمباني الأخرى التي يتم شراؤها وبيعها بانتظام في السوق ، ولكن عند الفحص الدقيق لها ميزات متخصصة أو تعديلات واسعة النطاق مصممة لتلبية متطلبات الفعلية المحتمل. تشمل الأمثلة النموذجية ، التي قد يتم بناؤها أو تكييفها لغرض معين ، مجمعات سكنية ، ومكتبات ، ومحلات بيع بالتجزئة ، وطبية ، وفنادق ، وجامعات و / أو مبنى صناعياً (معسكرات عمال) مع تعديلات هيكلية لاستيعاب عملية إنتاج معينة مع ميزات أمان محسنة مثل الجدران والزجاج المقوى ووسائل الراحة الإضافية ومناطق المرافق الإضافية.

تكلفة البناء والتشطيب للعقار - غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات

237.70 م ² + اسوار 10,692 م ²			مسطحات البناء - م ²	
الدور	المساحة / م ²	تكلفة البناء والتشطيب للعقار ر.س / م ²	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 العادلة قبل خصم الإهلاك المتراكم ر.س			40,762,140	
خصم الإهلاك المتراكم (4%) عمر العقار 2 سنة بمعدل إهلاك 2 % سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها			(1,630,486)	
القيمة العادلة للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			39,131,654	
+ أرباح المطور (20%)			7,826,330	
القيمة العادلة للمبنى ر.س			46,957,985	

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام



15- القيمة العادلة للعقار Fair Value

15.1- القيمة العادلة للعقار Fair Value حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة

القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى)	
33,702,550 ر.س	القيمة العادلة للأرض - ر.س
46,957,985 ر.س	القيمة العادلة للمبنى - ر.س
80,660,535 ر.س	القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

15.2 - القيمة 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

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 العادلة - ريال سعودي

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

وصف	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	التقييم على أساس الدخل
	80,660,535	91,470,588
		وجود عقد تأجير طويل الأجل 10 سنوات
المعدل المرجح Weighted Average	40%	60%
تطبيق المعدل المرجح	32,264,214	54,882,353
القيمة العادلة - ر. س	87,146,567	
	سبعة وثمانون مليون ومائة وستة وأربعون ألف وخمسة مائة وسبعة وستون ريال سعودي	

الملاحظات العامة

- القيمة العادلة للعقار - هي 87,146,567 ريال سعودي
- القيمة العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- تم تحديد القيمة العادلة للعقار على أساس طريقة المتوسط المرجح
- تم معاينة العقار بالكامل على أرض الواقع ، وتم دراسة حركة الدخول والخروج والمنظر العام للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري قد تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة Olaat Real Estate Valuation بعدم إفشاء أي معلومات للآخرين والمحافظة على سرية التقييم.
- تم تقييم العقار بمهنية عالية ومصداقية وموضوعية دون إبداء الرأي. بدلا من ذلك ، تم إدراج الحالة العامة للممتلكات حسب الطبيعة تكاليف البناء - تم حساب تكلفة الاستبدال على أساس تكاليف المقارنة المعيارية للسوق غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات
- مساحة البناء حسب رخصة البناء.
- العقار مجهز.
- تم تزويدنا من قبل العميل بصافي الدخل لتقييم رسملة الدخل وتم افتراض صحته

الملاحظات العامة + وصف العقار

- تم تقييم الأرض باعتبار انها أرض تجارية سكنية
- القيمة العادلة 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 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 عبد الله

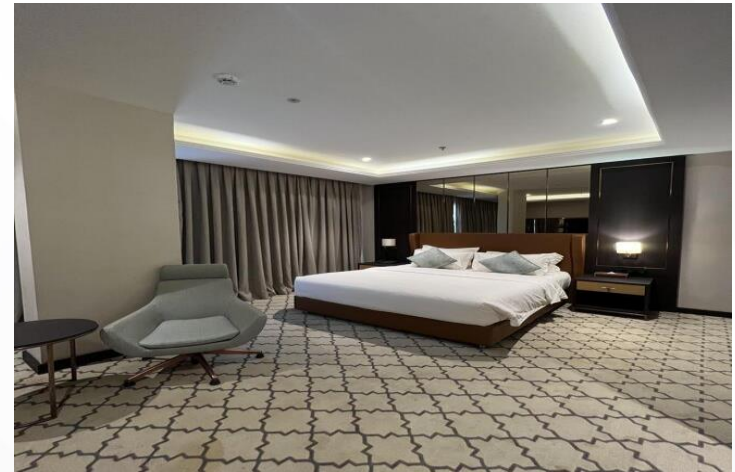
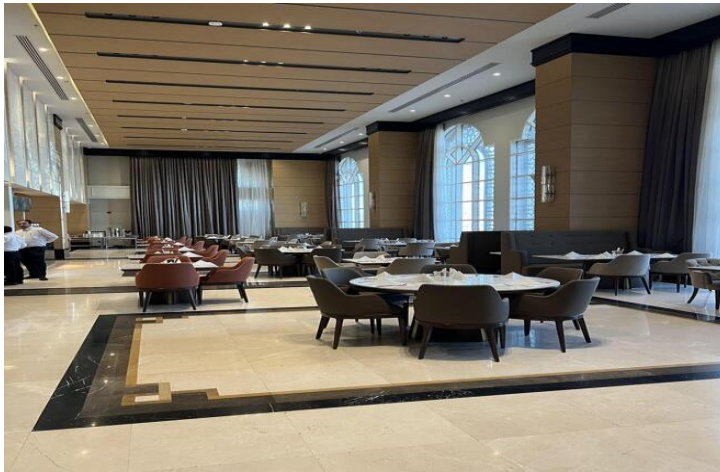
حركة الدخول والخروج

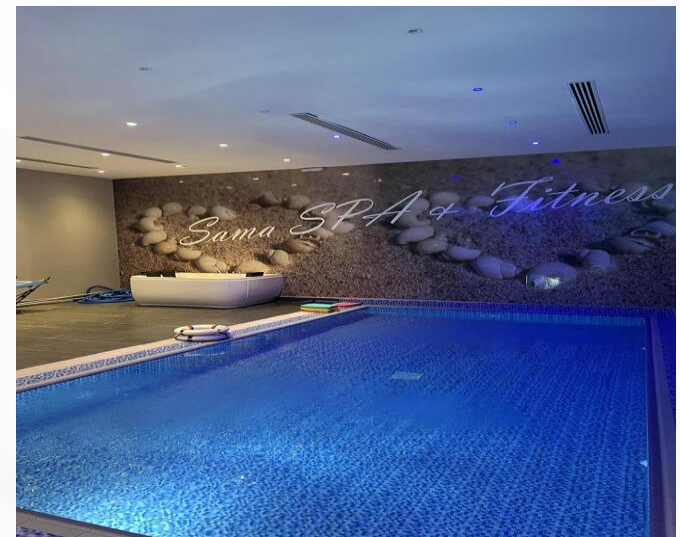
ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	شارع التخصصي
	مؤمن	مؤمن	طريق الملك عبد الله

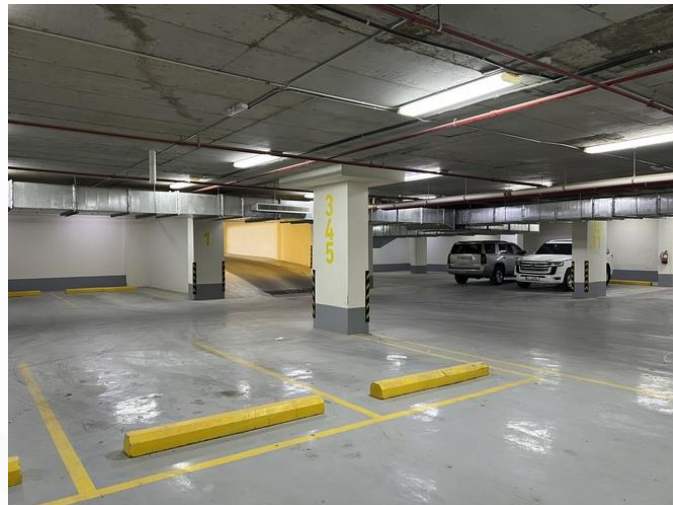
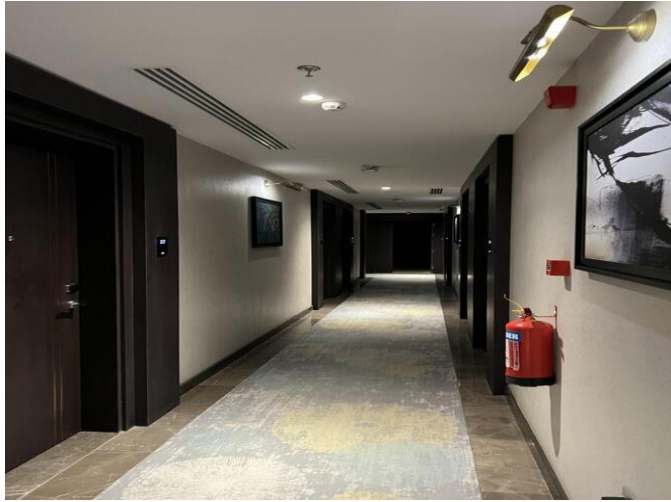
-17 نقاط الضعف والقوة والفرص والتهديدات للعقار SWOT

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 زميل			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 الانتماء: 1445/7/18

للتأكد من احقية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



رقم التقرير	779516
منشأة التقييم	شركة اولات للتقييم العقاري
العميل	شركه مشاركة المالية
الفرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 27 Mar, 2023

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يحمل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعاملين أي مسؤولية مرتبطة عليه وسجل التقرير للعرض فقط ولا يعني اعتماد الهيئة له.

20 - المستندات الرسمية لمدرسة حسب العميل -

رقم الرخصة : ١٤٣٣/١٩١٠٠٧
تاريخ الرخصة : ١٤٤١/١١/١٨
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٢/١١/١٨
نوع الرخصة : بدل فف

التمتع
المرافق
الرمز الموحد : ٤٠٠٠٢٦٨٥٠

رقم الرخصة : ١٤٣٣/١٩١٠٠٧
تاريخ الرخصة : ١٤٤١/١١/١٨
تاريخ الإنتهاء : ١٤٤٢/١١/١٨
نوع الرخصة : بدل فف

رقم الترخيص : ١٧
رقم المشروع : ٣٣-٢٢٦٨٧٢٢
ريال بموجب الإيصال رقم : ١٢٣٣-٩٠١٥

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ٨١٢	٥٥	٢,٤٢
شرق	شارع عرض ٦١٦	٦٦,٧	٦,٢
جنوب	القطعة رقم ١٣٤٢٣	٥٨	٤,٤٥
غرب	شارع عرض ٨١٥	٦٢	٤,٣

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإستخدام
سورين	٢	٥٣١,٣٠
قبو أرضي	٩	٢٠٩٠,٠٠
قبو ثلثي	-	٣٣٠,٤١
قبو أول	١	٣٣٠,٤١
دور أول	٢٤	٢٢٨٥,٥٠
دور ثاني	١٥	١٢٠٠,٠٠
غرفة كهرباء	-	٢٠٠,٠٠
مخلف طوية	١٩	١٦٦٤,٤٠
لسور	١	٢٢٧,٢٠

ملاحظات :
١- ملحق بمطابق مع مخطط الإمتلاك رقم ١٤٣٣/١٩١٠٠٧ تاريخه ١٤٤١/١١/١٨
٢- ملحق بمطابق مع مخطط الإمتلاك رقم ١٤٣٣/١٩١٠٠٧ تاريخه ١٤٤١/١١/١٨
٣- ملحق بمطابق مع مخطط الإمتلاك رقم ١٤٣٣/١٩١٠٠٧ تاريخه ١٤٤١/١١/١٨
٤- ملحق بمطابق مع مخطط الإمتلاك رقم ١٤٣٣/١٩١٠٠٧ تاريخه ١٤٤١/١١/١٨
٥- ملحق بمطابق مع مخطط الإمتلاك رقم ١٤٣٣/١٩١٠٠٧ تاريخه ١٤٤١/١١/١٨
٦- ملحق بمطابق مع مخطط الإمتلاك رقم ١٤٣٣/١٩١٠٠٧ تاريخه ١٤٤١/١١/١٨
٧- ملحق بمطابق مع مخطط الإمتلاك رقم ١٤٣٣/١٩١٠٠٧ تاريخه ١٤٤١/١١/١٨
٨- ملحق بمطابق مع مخطط الإمتلاك رقم ١٤٣٣/١٩١٠٠٧ تاريخه ١٤٤١/١١/١٨
٩- ملحق بمطابق مع مخطط الإمتلاك رقم ١٤٣٣/١٩١٠٠٧ تاريخه ١٤٤١/١١/١٨
١٠- ملحق بمطابق مع مخطط الإمتلاك رقم ١٤٣٣/١٩١٠٠٧ تاريخه ١٤٤١/١١/١٨

بسم الله الرحمن الرحيم

وزارة العدل
[٢٧٧]

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

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض 129 و قطعة الأرض 130 و قطعة الأرض 131 و قطعة الأرض 132 من المخطط رقم 1 / 1324 / أ الواقع في حي العليا بمدينة الرياض .
وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض 12م بطول: (55) خمسة وخمسون متر
جنوباً: قطعة رقم 133 و 134 بطول: (58) ثمانية وخمسون متر
شرقاً: شارع رقم 6م بطول: (62.7) اثنين وستون متر وسبعون سنتيمتر
غرباً: شارع عرض 15م بطول: (62) اثنين وستون متر
ومساحتها: (3,495.35) ثلاثة آلاف وأربعمئة وخمسة وستون متراً مربعاً وخمسة و ثلاثون سنتيمتراً مربعاً فقط
والمستند في إفرادها على الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 399069000324 في 13 / 2 / 1443 هـ.
قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010484834 وتنتهي في 14 / 1 / 1445 هـ . بضمن قدره 85500000 خمسة وثمانون مليوناً وخمسمائة ألف ريال منها مبلغ 70700000 سبعة مليون وسبعون ألف ريال تنازلت الشركة عن إيجاره العقار للبايع وعليه جرى التصديق تحريراً في 15 / 2 / 1443 هـ لاعتماده ، وصلّى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
عنوان: شارع الملك سعود ، الرياض ، 11461
رقم الهاتف: 92000000
صفحة رقم 1 من 1



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

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ 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

رأس المال: ٥٠٠٠٠٠٠ ريال سعودي



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/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

27-03-2023

مشاركة
Musharaka



2023

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 العادلة 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
24	..... قيمة المنفعة الخاصة بالعقار	15
26	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
27	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (الخرج)	17
28	..... الصور الفوتوغرافية	18
32	..... فريق العمل	19
35	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM-PAN-004-1	رقم الملف
2022/12/26 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2023/03/27 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
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
علي حسن سلمان	المقيم الميداني
1210001546	رقم العضوية لدى (تقييم)
خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية DCF	نظرية التقييم المطبقة
52,507,876 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				منطقة قابلة للتأجير
15,538 م ²				نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي
32%				رقم القطعة
4				رقم المخطط
بدون رقم				مساحة الأرض - م ² حسب الصك
39,750 م ²				رقم الصك حسب رخصة البناء لعدم وضوح الرقم في الصك
3/14				تاريخ الصك
1414-02-05 هجري				مساحات البناء - م ² 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		
9 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)

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار بنده الجبيل - (مدينة الجبيل) - طريق الملك فيصل - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

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

القيمة العادلة حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة العادلة: التقييم على خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية لأغراض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار حسب صافي الدخل الخاص والمدة الزمنية المتبقية.

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value

52,507,876 سعودي ريال

إثنان وخمسون مليون وخمسة مائة وسبعة ألف وثمانية مائة وستة وسبعون ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
القيمة العادلة وفقاً لـ 104 هي السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس - لأغراض إعداد التقارير المالية	أساس القيمة العادلة
من المهم إدراك أن تعريف القيمة العادلة ليسا متماثلين. عند اعتماد أساس القيمة العادلة ، من الضروري أن تضع التعريف الصحيح للغرض وأن تحدد بالكمال في مدة المشاركة والتقرير. عند تطبيق تعريفات IVS ، يجب الإشارة إلى الفقرات 39-43 من إطار IVS.	تعليق
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تثمين 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
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	الافتراضات الخاصة

المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	
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 أو 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
تمت المعاينة بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	تمت معاينة العقار
يتضمن تقييم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) توقع التدفقات النقدية المقدرة على مدى فترة الاستثمار المفترضة ، بالإضافة إلى قيمة الخروج في نهاية تلك الفترة. وفقاً لذلك ، تتضمن هذه الطريقة مكونات رئيسية مثل تقدير التدفق النقدي ، وتقدير قيمة الخروج ، واختيار معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار المرتبط بالسوق وعملية التشغيل والخصم.	تمت إضافة طريقة DCF إلى التقييم
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 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	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 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 العادلة والمطابقة للمفاهيم المذكورة والمطابقة للمفاهيم المحلية والدولية ،
والقيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل السعر المقدر لنقل أصل أو التزام بين أطراف محددین على دراية وراغبة.
التي تعكس المصالح الخاصة لتلك الأطراف.

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

- تم وضع الافتراضات العامة للتقييم على أساس الهدف العام لتحديد القيمة العادلة للعقار , على اعتبار أن العقار خارج السوق الاحتكاري وبدون وجود أي نزاعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها اي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

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

- تم وضع الافتراضات العامة للتقييم على أساس الهدف العام لتحديد القيمة العادلة للعقار , على اعتبار أن العقار خارج السوق الاحتكاري وبدون وجود أي نزاعات 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

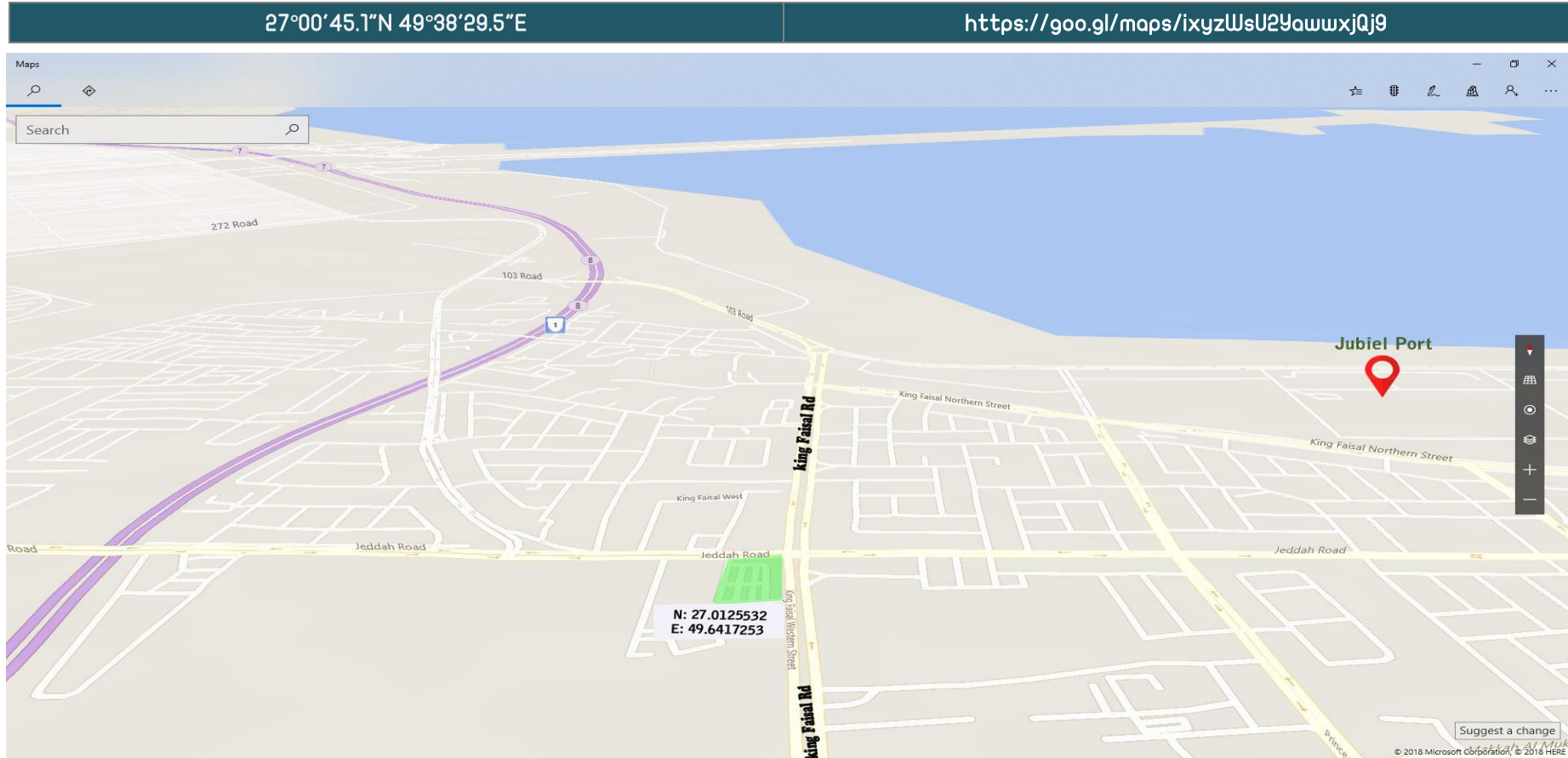
- تم التحقق من توافر شروط السلامة والأمان في العقار- (تضم بنده) – فيما يخص نظام انذار واطفاء الحريق

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

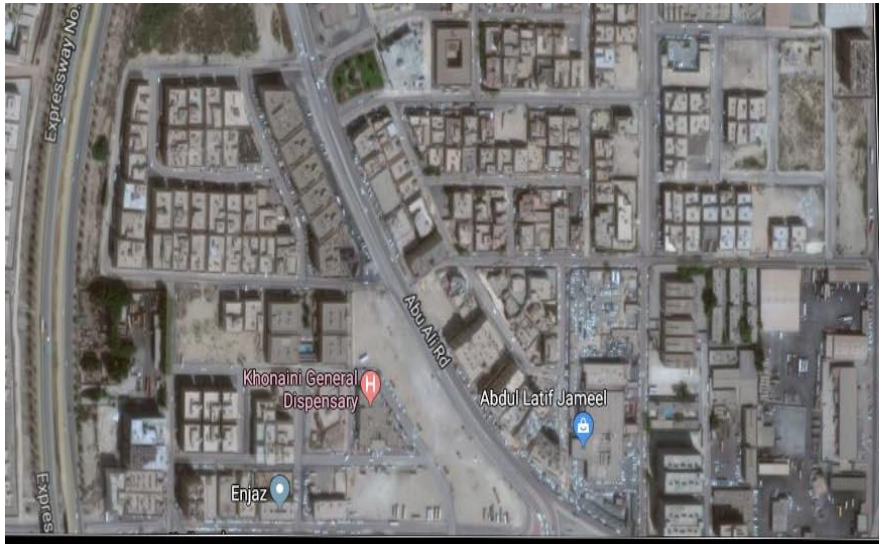
العرض متاح ومقتصر على الأصول العقارية التجزئة المصنفة التي تخدم أغراض العقارات , وبشكل عام المنطقة

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

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

تعتمد طرق التقييم المختلفة المستخدمة في الأسواق المالية على اختلافات نهج السوق ، نهج الدخل ونهج التكلفة كما هو موضح في معايير التقييم الدولية

105 وطرق وطرق التقييم

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 وفقا لمعايير التقييم الدولية (105 الفقرة 50.3) يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية إلى قيمة عالية واحدة ووفقا 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، وفقا 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

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash flow

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).

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
- أسلوب الدخل " طريقة خصم التدفقات النقدية"

14.2- إمكانية الوصول إلى الموقع وإمكانية رؤيته

قطاع	جزء جانبي	تعليق
لمحة عامة	موقع رئيسي	..يقع بالقرب من طريق جدة ، مع اتجاه نمو المخطط العمراني الجديد
	سهولة الوصول والرؤية	إمكانية الوصول من خلال العديد من الطرق الرئيسية مثل طريق جدة الرؤية - جميع العقارات التجارية الرئيسية المحيطة بالموقع *
	النمو المحتمل	يتمتع هذا الجانب بمعدل نمو جيد مقارنة بالجانب الآخر من المدينة ، وستكون هناك مشاريع أخرى قيد الإنشاء في المنطقة

قطاع	جزء جانبي		تعليق
طبوغرافيا، بيئة، شوارع داخلية	شكل الأرض	مستوي	تم تسوية العقار بأسماء مبنية مطورة بالكامل مثل Panda Jubail.
	داخلي وتجريف للممتلكات	أنيق و نظيف	نعم
	داخل	طريق جدة الحي الغربي	يقع العقار في وسط المدينة وهي منطقة مليئة بالتطوير والمشروع الجديد وهي موقع للنمو الحضري والتنمية قريبا.
تطوير موقع	مولد طاقة	-	نظام وحدات التكييف المركزي
			محطة معالجة المياه
			جدار الأسوار

14.3 - موجز المنطقة

يتكون موضوع هذا التقرير من أراضي مطورة تمتد إلى ما يقرب من مساحة الأرض 39750 مترًا مربعًا وتقع في غرب الجبيل ، المملكة العربية السعودية. العقار بما في ذلك العقارات التجارية - التجزئة عبارة عن ساحة تضم سوبر ماركت بنده ومزيج من المستأجرين مع المتاجر التجارية

قطاع	جزء جانبي	تعليق
المرافق العامة والبنية التحتية	مدينة الجبيل	يقع العقار في الجهة الغربية للمدينة ، وهي منطقة مليئة بالتطورات والمشروع الجديد وهي موقع النمو الحضري قريبًا..
	القرب من الجاذبية	طريق جدة
	المرافق والبنية التحتية	خدمات البنية التحتية للممتلكات كاملة.
	عامة	تم تطوير العقار بالكامل
	وسائل الراحة	
	تجهيزات	جميع المرافق قريبة من المواقع أو على الأقل في نطاق 5 كيلومترات.
	مميزات الأرض	الأرض لها مدخل أمامي للعديد من الطرق التجارية والشوارع خارج العقار
		الواجهات	شارع

14.4 تفاصيل الدخل والمصروفات التشغيلية المقدمة حسب العملي

إجمالي الدخل	opex	إنسبة الإشغال
11,355,338	(2,506,727)	99%

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

Cash flow as per valuation date		31/12/2022					
Leasehold value - SAR		52,507,876					
Running Period		13 Years					
	1	2	3	4	11	12	13
Operation Year	2023	2024	2025	2026	2033	2034	2035
Operation Income	5,667,669	11,335,338	11,335,338	11,335,338	11,335,338	11,335,338	11,335,338
Occupancy Rate %	99%	99%	99%	98%	97%	97%	97%
Gross Income	5,610,992	11,221,985	11,221,985	11,108,631	10,995,278	10,995,278	10,995,278
Total Risk %	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
Rental Risk %	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
others							
Total Risk	0	56,110	56,110	55,543	54,976	54,976	54,976
Net Rent	5,610,992	11,165,875	11,165,875	11,053,088	10,940,301	10,940,301	10,940,301
Operation Cost (Soft , Hard & Land Rent)	(1,253,364)	(2,506,727)	(2,506,727)	(2,506,727)	(2,506,727)	(2,506,727)	(2,506,727)
Maintenance							
security & Cleaning							
Electricity							
Land rent							
Others							
Total Operating Costs	(1,253,364)	(2,506,727)	(2,506,727)	(2,506,727)	(2,506,727)	(2,506,727)	(2,506,727)
Net Operating income	4,357,629	8,659,148	8,659,148	8,546,361	8,433,574	8,433,574	8,433,574
Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0	0
Net Operating income Before DCF	4,357,629	8,659,148	8,659,148	8,546,361	8,433,574	8,433,574	8,433,574
Discount rate	11.50%						
	0.90	0.80	0.72	0.65	0.30	0.27	0.24
DCF	3,908,187	6,965,069	6,246,699	5,529,448	2,546,761	2,284,090	2,048,512
Leasehold Value SAR	52,507,876						

15- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
52,507,876 سعودي ريال
إثنان وخمسون مليون وخمسة مائة وسبعة ألف وثمانية مائة وستة وسبعون ريال سعودي

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار – هي 52,507,876 ريال سعودي
- القيمة العادلة عرضة للتقلبات حسب مستوى الحساسية (+,-5%)
- تم الوصول إلى القيمة العادلة بناءً على تطبيق نظرية خصم صافي التدفقات النقدية للعقار وفقاً للمعلومات المقدمة من العميل ، الدخل السنوي وفترة عقود المستأجرين ومعدل الإشغال والتكاليف التشغيلية وتم افتراض صحتها
- ستخضع الأصول لظروف القطاع العقاري العام في المملكة العربية السعودية ، والتي تتأثر بحد ذاتها بعدة عوامل منها على سبيل المثال لا الحصر ، نمو الاقتصاد الكلي ، وأسعار الفائدة العالمية ، والعرض والطلب ، وتوفير التمويل ، توجه المستثمرين والسيولة ، والبيئة القانونية والتنظيمية ، وغيرها من الظروف في المملكة والتي بدورها ستؤثر على سعر العقار.
- تم معاينة العقار بالكامل على الأرض ودراسة حركة الدخول والخروج والمنظر العام للموقع وحركة المرور.
- تم معاينة العقار من الخارج لكونه بلازا تجارية ومحتويات العقار
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار

- تتعهد شركة Olaat Real Estate Valuation بعدم إفشاء أي معلومات للآخرين والمحافظة على سرية التقييم.
- تم تقييم العقار بمهنية عالية ومصداقية وموضوعية دون إبداء الرأي. بدلا من ذلك , تم إدراج الحالة العامة للممتلكات حسب الطبيعة.
- نتوقع انخفاض معدل الإشغال في المستقبل مع تقدم العمر للعقار وبعض العوامل الأخرى التي قد تؤثر على ذلك أيضًا.
- عامل الخصم حسب السوق العقاري للمشاريع المماثلة في سوق الجبيل (IBBOTSON Associate - طريقة البناء) = معدل الرسملة 8% + علاوة عدم المخاطرة (معدل التضخم 2.5% + معدل النمو للقطاع 1%) = 3.5% + 8% = 11.5%.

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

• يعتبر قطاع التجزئة من أكثر القطاعات نشاطا على مستوى مشاريع بناء الجودة على طريق الملك فيصل حيث يوجد العديد من المشاريع

التجارية

• يعتبر القطاع الطبي من القطاعات النشطة حيث توجد العديد من العيادات.

• يعتبر قطاع الفنادق من القطاعات النشطة حيث يقع فندق كورال بيتش بالقرب من العقار.

• مع تطوير مشاريع الدرجة المؤسسية ، من المتوقع أن يشهد قطاع المكاتب زيادة كبيرة في جودة المساحات المكتبية من الدرجة A و B ، بما

في ذلك توفير اتصال محسن ووسائل راحة.

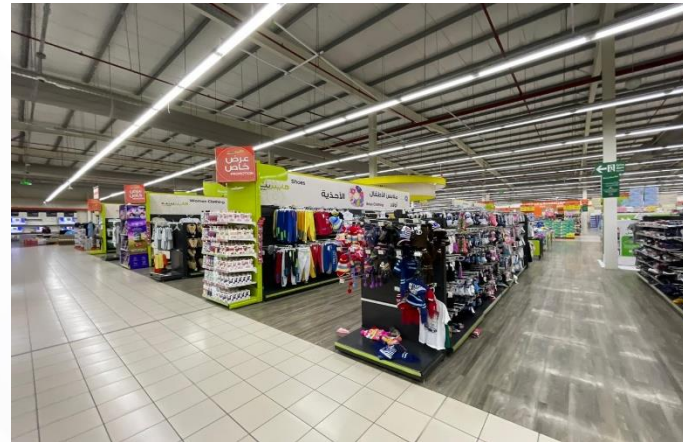
• إطلاق برنامج سكني للاستجابة لتحدي القدرة على تحمل تكاليف السكن والمساعدة في زيادة نسبة التملك بين السعوديين إلى 60% - 70%

حسب رؤية 2030.

18- الصور الفتوغرافية (مجمع تجاري)









بيانات فريق العمل			
علي حسن سلمان			اسم العضو
طالب			فئة العضوية
1210001546			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 مزايمة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة القيمة)

رقم التقرير	779408
منشأة التقييم	شركة اولآت للتقييم العقاري
العميل	شركه مشاركة المالية
الفرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 27 Mar, 2023

للتحقق من صحة شهادة التسجيل-



يمكن التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة المسؤولية للتقييمين المعتمدين أي مسؤولية متزايدة عليه. وسجل التقرير لأغراض رقابية
ولا يعني اعتماد الهيئة له.

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


الصك

الجماعة وهذه وجوه بناء على خطابات بلدية الكويت رقم ٥١١/٤٨٠/٤٨٠/٤٨٠ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨
 والبيوت لبيتا رقم ١٢٤٧/١٢٤٧ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨
 والأراضي للعقار رقم ٤ من منطقة قرية المزارع/الطريق أبو علي رقم الخط
 برقع صي عا ١٢٠٠ من جملة شارع جده معرض ٢٠٠٠ بطول ١٠٨٨ مانه وعرضه
 وحضون متراً ومبنى ١٠٠٠ أرض مساحه ١٠٠٠ متره مخططه دائره لشؤون بطول
 ١٠٠٠ مانه وعرضه ١٠٠٠ متره مخططه دائره لشؤون بطول
 شارع الملك فهد بن عبدالعزيز رقم ٢٠٠ بطول ٢٠٠ مانه وعرضه ٢٠٠ متره
 وعرضه ٢٠٠ متره مخططه دائره لشؤون بطول ٢٠٠ مانه وعرضه ٢٠٠ متره
 وسما ٢٠٠ متره مخططه دائره لشؤون بطول ٢٠٠ مانه وعرضه ٢٠٠ متره
 المسجل رقم ١٢٤٧/١٢٤٧ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨
 كاتب عدل الكويت
 مالك بن ابراهيم المشائخ

الجماعة وهذه وجوه بناء على خطابات بلدية الكويت رقم ٥١١/٤٨٠/٤٨٠/٤٨٠ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨
 والبيوت لبيتا رقم ١٢٤٧/١٢٤٧ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨
 والأراضي للعقار رقم ٤ من منطقة قرية المزارع/الطريق أبو علي رقم الخط
 برقع صي عا ١٢٠٠ من جملة شارع جده معرض ٢٠٠٠ بطول ١٠٨٨ مانه وعرضه
 وحضون متراً ومبنى ١٠٠٠ أرض مساحه ١٠٠٠ متره مخططه دائره لشؤون بطول
 ١٠٠٠ مانه وعرضه ١٠٠٠ متره مخططه دائره لشؤون بطول
 شارع الملك فهد بن عبدالعزيز رقم ٢٠٠ بطول ٢٠٠ مانه وعرضه ٢٠٠ متره
 وعرضه ٢٠٠ متره مخططه دائره لشؤون بطول ٢٠٠ مانه وعرضه ٢٠٠ متره
 وسما ٢٠٠ متره مخططه دائره لشؤون بطول ٢٠٠ مانه وعرضه ٢٠٠ متره
 المسجل رقم ١٢٤٧/١٢٤٧ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨ في ٢٨/١٢/٢٠٠٨
 كاتب عدل الكويت
 مالك بن ابراهيم المشائخ

رخصة البناء

إدارة الشؤون الفنية
قسم ضبط التنمية
رخص البناء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية محافظة الجبيل

رخصة بناء

رقم الترخيص : ١٠٨٠٢	التاريخ : ١٤٣٤-٠٥-١٢	
صلاحيتها : ٣ سنوات		

المالك/شركة الخيني العالمية المحدودة
سجل مدني: ٢٠٥٥٠٠٢٠٤ مصدرها : الدمام تاريخها : ١٤٠٥-٠٧-٠٢

الموقع لخارج المخطط/ رقم الأرض: ٣٩٧٥٠٠

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

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

الأبعاد : ١٨٨.٠٠ م الشمال ١٨٣.٦٦ 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 الوارن : أطوال السور :

شارع جده عرض ٣٠ م

شارع الملك فيصل العربي عرض ٦٠ م

أرض سلوكة غير مخططة

المراقب الفني: خالد عبدالرحمن السقاوي

الوصف	المساحة	عدد
دور أول تجاري	٢٥٣٣.٢٢	١
دور أرضي تجاري	١٣١٠٢.٤٩	٢١
مجموع المسطحات	١٥٦٣٥.٧١	

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

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

رئيس بلدية محافظة الجبيل

المهندس/نايف بن فيصل الفويش

مدير إدارة ضبط التنمية

م/سلامة بن هارث الركندي

رئيس قسم رخص البناء

أ/ناصر عبدالله الطويل

الختم الرسمي

الرقم : التاريخ : المرفقات :
هاتف : ٣٦٢ ٠٤٠٤١ - فاكس : ٣٦٢ ٣٥٧٣ - ب. ٢٢٨٨ - الجا ٣١٩٥١ - المملكة العربية السعودية

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 للمشأه: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠ اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري

مركزها الرئيسي: الرياض

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

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

١	المديرون	١	عبدالمكك ابراهيم عبدالكريم الدريش
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> 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 (75/3/42) 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

”الدانوب - الفيصلية“

مدينة الدمام

المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة / مشاركة المالية

27-03-2023

مشاركة
Musharaka



2023

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 العادية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها.

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

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري. خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

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

الفهرس العام

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
24	.....قيمة المنفعة الخاصة بالعقار	15
26	.....حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
27	.....تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
29	.....الصور الفوتوغرافية	18
32	.....فريق العمل	19
35	.....مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM-Danube – 004-1	رقم الملف
2022/12/23 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2023/03/27 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إضافات متكاملة	نوع التقرير
40	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
علي حسن سلمان	المقيم الميداني
1210001546	رقم العضوية لدى (تقييم)
خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية DCF	نظرة التقييم المطبقة
17,156,122 ريال سعودي	قيمة المنفعة الخاصة بالعقار

عقار تجاري - تجزئة - عبارة عن بلازا تضم سوبر ماركت الدانوب بعدد 29 محل تجاري				نوع العقار
حي الفيصلية - الدمام				الموقع - المدينة
طريق الملك فهد				أقرب طريق / شارع
هاتف	صرف صحي	إنارة	سفلتة وممر مشاة	الخدمات العامة
مستوية				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
2م 5,592.83				منطقة قابلة للتأجير
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 سوبر ماركت ومجموعة مطاعم ومقاهي ومحال تجارية				مكونات العقار
حسب الصك		شمال		حدود العقار
حسب الصك		جنوب		
حسب الصك		شرق		
حسب الصك		غرب		
8 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 الريت

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

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

وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء

الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير

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

القيمة العادلة حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة العادلة: التقييم على خصم صافي التدفقات النقدية المستقبلية

لأغراض تقدير قيمة المنفعة الخاصة بالعقار حسب صافي الدخل الخاص والمدة الزمنية المتبقية.

تستند القيمة العادلة إلى DCF
17,156,122 ريال سعودي
سبعة عشر مليون ومائة وستة وخمسون ألف ومائة وإثنان وعشرون ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
القيمة العادلة وفقاً لـ 104 هي السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس - لأغراض إعداد التقارير المالية	أساس القيمة العادلة
من المهم إدراك أن تعريف القيمة العادلة ليسا متماثلين. عند اعتماد أساس القيمة العادلة ، من الضروري أن تضع التعريف الصحيح للفرض وأن تحدده بالكامل في مدة المشاركة والتقرير. عند تطبيق تعريفات IVS ، يجب الإشارة إلى الفقرات 39-43 من إطار IVS.	تعليق
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض إفصاح القوائم المالية	الغرض من التقييم
تأمين 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	الافتراضات الخاصة

<p>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</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 تقرر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم بتقييم 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>تمت المعاينة بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>يتضمن تقييم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) توقع التدفقات النقدية المقدرة على مدى فترة الاستثمار المفترضة ، بالإضافة إلى قيمة الخروج في نهاية تلك الفترة. وفقاً لذلك ، تتضمن هذه الطريقة مكونات رئيسية مثل تقدير التدفق النقدي ، وتقدير قيمة الخروج ، واختيار معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار المرتبط بالسوق وعملية التشغيل والخصم.</p>	<p>تمت إضافة طريقة DCF إلى التقييم</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 للجهاة</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 الدمام وقربها من منطقة متخصصة 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 ومسطحات البناء ونوعية البناء والتشطيب كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على أرض الواقع، ولكن تعذر ذلك.

يعتمد التقييم على القيمة العادلة والمطابقة للمفاهيم المذكورة والمطابقة للمفاهيم المحلية والدولية ،
والقيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل السعر المقدر لنقل أصل أو التزام بين أطراف محددتين على دراية وراغبة.
التي تعكس المصالح الخاصة لتلك الأطراف.

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 القائم على خصم التدفقات النقدية الصافية المستقبلية للوصول إلى القيمة العادلة والمقارن بناءً على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقديرها. القيمة العادلة للعقار
- تم إجراء التحليل العام لبيانات التقرير من قبل 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

- تم وضع الافتراضات العامة للتقييم على أساس الهدف العام لتحديد القيمة العادلة للعقار , على اعتبار أن العقار خارج السوق الاحتكاري وبدون وجود أي نزاعات 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

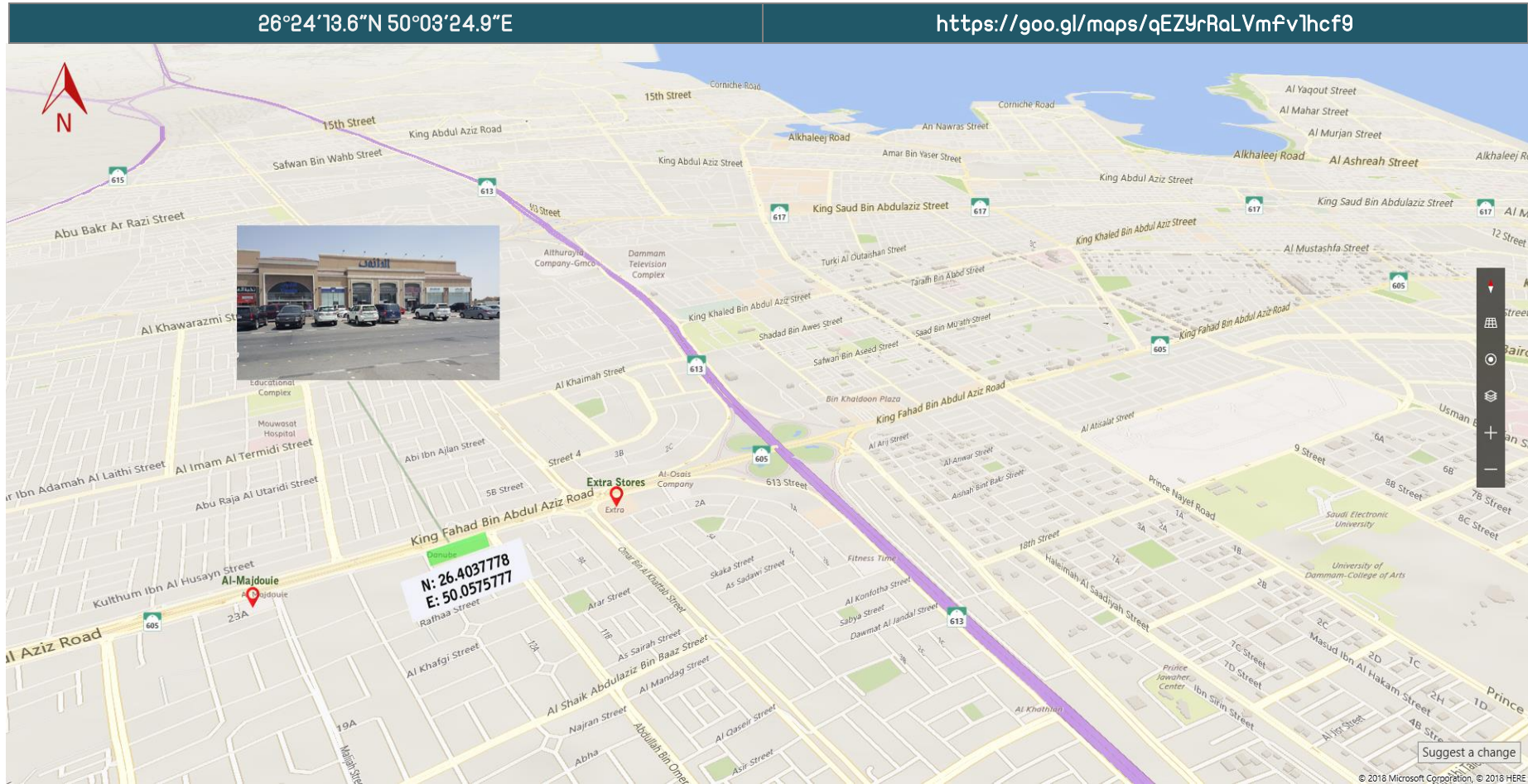
- تم التحقق من توافر شروط السلامة والأمان في العقار- (تضم بنده) – فيما يخص نظام انذار واطفاء الحريق

62- 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.

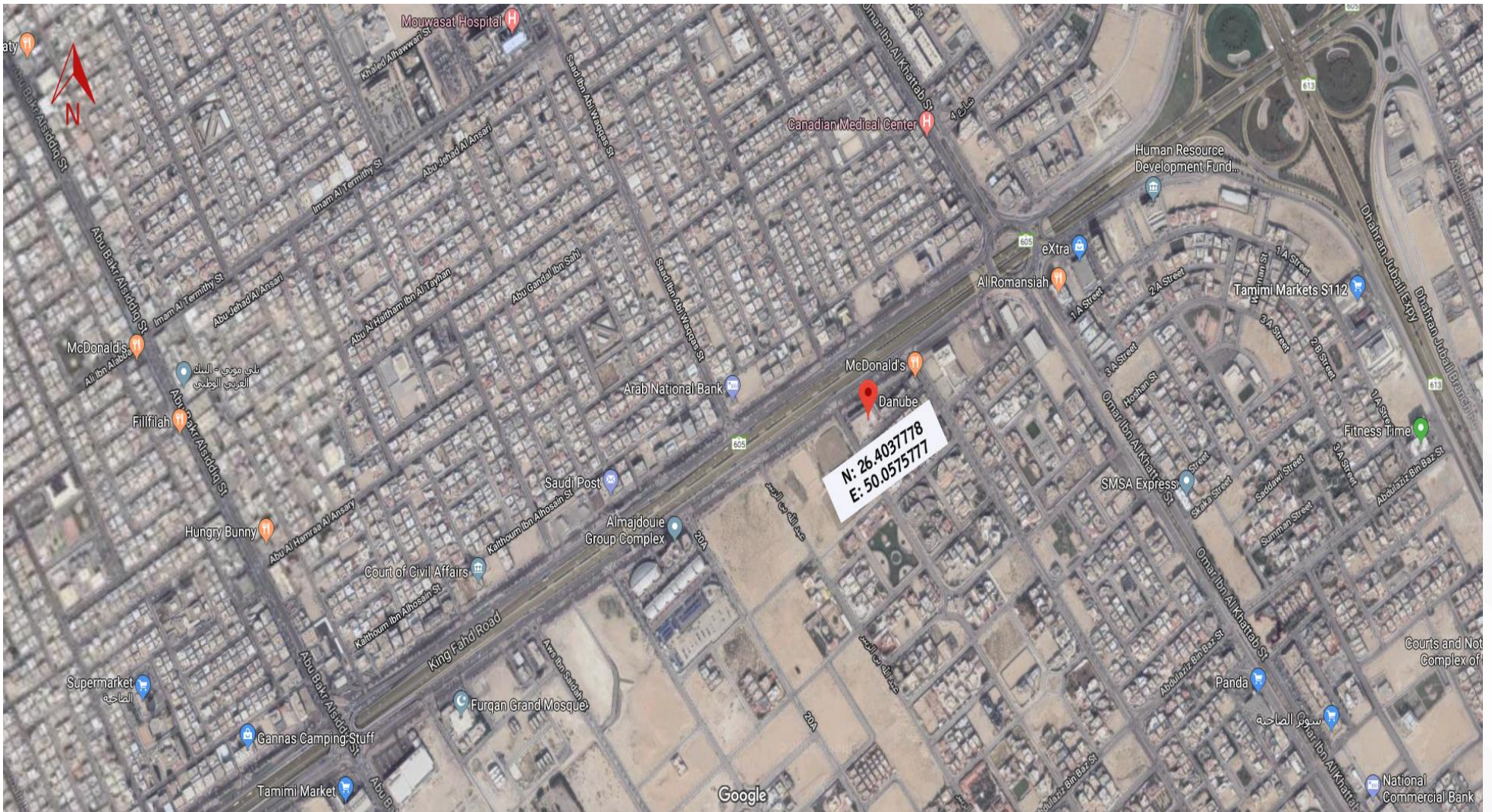
تعتبر واحدة من أهم وأنشطة المنطقة , وتضم عددًا من المعارض بما في ذلك سوبر ماركت.



الموقع الجغرافي – تصوير جوي Aerial



صورة مقربة للعقار- جوجل ماب.



14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

تعتمد طرق التقييم المختلفة المستخدمة في الأسواق المالية على اختلافات نهج السوق ، نهج الدخل ونهج التكلفة كما هو موضح في معايير التقييم الدولية 105 وطرق وطرق التقييم

خصم طريقة تقييم التدفقات النقدية:

14.1- أساليب وطرق التقييم خصم التدفقات النقدية

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

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

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية

المستقبلية Discounted Cash flow

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).

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
- أسلوب الدخل " طريقة خصم التدفقات النقدية"

14.2- إمكانية الوصول إلى الموقع وإمكانية رؤيته

قطاع	جزء جانبي	تعليق
لمحة عامة	موقع رئيسي	يقع على طريق الملك فهد بن عبد العزيز وباتجاه نمو المخطط العمراني الجديد
	سهولة الوصول والرؤية	إمكانية الوصول من خلال العديد من الطرق الرئيسية مثل الطريق الدائري الرؤية - جميع العقارات التجارية الرئيسية المحيطة بالموقع *
	النمو المحتمل	يتمتع هذا الجانب بمعدل نمو جيد مقارنة بالجانب الآخر من المدينة ، وستكون هناك مشاريع أخرى قيد الإنشاء في المنطقة

قطاع	جزء جانبي		تعليق
	شكل الأرض	مستوي	
طبوغرافيا، بيئة، شوارع داخلية	داخلي وتجريف للممتلكات	أنيق و نظيف	تم تسوية العقار بأسماء مبنية مطورة بالكامل مثل دانوب الدمام لم يلاحظ أي تلوث أو مصادر صاخبة في الموقع ولا يتوقع أي جوانب تلوث مستقبلية في المستقبل القريب
	داخل	حي طريق الملك فهد	يقع العقار في وسط المدينة وهي منطقة مليئة بالتطوير والمشروع الجديد وهي موقع للنمو الحضري والتنمية قريبا.
تطوير موقع	مولد طاقة	-	نظام وحدات التكييف المركزي محطة معالجة المياه جدار الأسوار

14.3 - موجز المنطقة

يتكون موضوع هذا التقرير من أرض مطورة تمتد إلى ما يقرب من مساحة الأرض 10,769.2 متر مربع وتقع في حي الفيصلية الدمام ، المملكة العربية السعودية. العقار بما في ذلك العقارات التجارية - التجزئة عبارة عن ساحة تضم سوبر ماركت الدانوب ومزيجًا من المستأجرين مع المتاجر التجارية.

قطاع	جزء جانبي	تعليق
المرافق العامة والبنية التحتية	مدينة الدمام	يقع العقار داخل المدينة وهي منطقة مليئة بالتطوير والمشروع الجديد وهي موقع النمو الحضري.
	القرب من الجاذبية	طريق الملك فهد
	المرافق والبنية التحتية	خدمات البنية التحتية للممتلكات كاملة.
	عامة	تم تطوير العقار بالكامل
	وسائل الراحة	
	تجهيزات	جميع المرافق قريبة من المواقع أو على الأقل في نطاق 5 كيلومترات.
	مميزات الأرض	الأرض لها مدخل أمامي للعديد من الطرق التجارية والشوارع خارج العقار
		شارع

14.4- تفاصيل الدخل والمصروفات التشغيلية المقدمة حسب عميل

إجمالي الدخل	opex	نسبة الإشغال
6,266,832	(3,213,400)	98%

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

Cash flow as per valuation date			31/12/2022			
Leasehold value - SAR			17,156,122			
Running Period			12 Years			
	1	2	3	10	11	12
Operation Year	2023	2024	2025	2032	2033	2034
Operation Income	3,133,416	6,266,832	6,266,832	6,266,832	6,266,832	6,266,832
Occupancy Rate %	98%	98%	98%	96%	96%	96%
Gross Income	3,070,748	6,141,495	6,141,495	6,016,159	6,016,159	6,016,159
Total Risk %	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
Rental Risk %	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
Others						
Total Risk	0	30,707	30,707	30,081	30,081	30,081
Net Rent	3,070,748	6,110,788	6,110,788	5,986,078	5,986,078	5,986,078
Operation Cost (Soft , Hard & Land Rent)	(1,606,700)	(3,213,400)	(3,213,400)	(3,213,400)	(3,213,400)	(3,213,400)
Maintenance						
security & Cleaning						
Electricity						
Land rent						
others						
Total Operating Costs	(1,606,700)	(3,213,400)	(3,213,400)	(3,213,400)	(3,213,400)	(3,213,400)
Net Operating income	1,464,048	2,897,388	2,897,388	2,772,678	2,772,678	2,772,678
Capital Expenditure	0	0	0	0	0	0
Net Operating income Before DCF	1,464,048	2,897,388	2,897,388	2,772,678	2,772,678	2,772,678
Discount rate	11.00%					
	0.90	0.81	0.73	0.35	0.32	0.29
DCF	1,318,962	2,351,585	2,118,545	976,494	879,724	792,545
Leasehold Value SAR	17,156,122					

قيمة المنفعة الخاصة بالعقار Leasehold Value
17,156,122 ريال سعودي
سبعة عشر مليون ومائة وستة وخمسون ألف وإثنان وعشرون ريال سعودي

الملاحظات العامة

- قيمة المنفعة الخاصة بالعقار – هي 17,156,122 ريال سعودي
- القيمة العادلة عرضة للتقلبات حسب مستوى الحساسية (+,-5%)
- تم الوصول إلى القيمة العادلة بناءً على تطبيق نظرية خصم صافي التدفقات النقدية للعقار وفقاً للمعلومات المقدمة من العميل ، الدخل السنوي وفترة عقود المستأجرين ومعدل الإشغال والتكاليف التشغيلية وتم افتراض صحتها
- ستخضع الأصول لظروف القطاع العقاري العام في المملكة العربية السعودية ، والتي تتأثر بحد ذاتها بعدة عوامل منها على سبيل المثال لا الحصر ، نمو الاقتصاد الكلي ، وأسعار الفائدة العالمية ، والعرض والطلب ، وتوفير التمويل ، توجه المستثمرين والسيولة ، والبيئة القانونية والتنظيمية ، وغيرها من الظروف في المملكة والتي بدورها ستؤثر على سعر العقار.
- تم معاينة العقار بالكامل على الأرض ودراسة حركة الدخول والخروج والمنظر العام للموقع وحركة المرور.
- تم معاينة العقار من الخارج لكونه بلازا تجارية ومحتويات العقار
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار

- تتعهد شركة Olaat Real Estate Valuation بعدم إفشاء أي معلومات للآخرين والمحافظة على سرية التقييم.
- تم تقييم العقار بمهنية عالية ومصداقية وموضوعية دون إبداء الرأي. بدلا من ذلك ، تم إدراج الحالة العامة للممتلكات حسب الطبيعة.
- نتوقع انخفاض معدل الإشغال في المستقبل مع تقدم العمر للعقار وبعض العوامل الأخرى التي قد تؤثر على ذلك أيضًا.
- - معامل الخصم حسب السوق العقاري للمشاريع المماثلة في سوق الدمام (IBBOTSON Associate - طريقة البناء) = معدل الرسملة 8% + علاوة خالي من المخاطر (معدل التضخم 2.5% + معدل النمو للقطاع 0.5%) = 3% + 8% = 11%.

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	مؤمن	مؤمن	لا يوجد



17- ملخص السوق العقاري -

سوق العقارات السوق الثانوية بعد النفط. لقد عانت من جائحة COVID-19 وأثر أيضًا على الزيادة الكبيرة في عائدات النفط التي أدت إلى النمو اللاحق في النمو الاقتصادي للمملكة في الربع الأول من عام 2022. لدى الحكومة خطط طموحة لتنويع الاقتصاد بعيدًا عن الاعتماد على سوق النفط ، لذا فهي تأخذ زمام المبادرة لتقديم مشروع ترفيهي وأنشطة ثقافية ستساعد في تعزيز الاقتصاد لتنفيذ ودعم أهداف رؤية 2030. يبدو أن جميع قطاعات سوق العقارات قد بلغت ذروتها خلال العام الماضي وهي الآن تؤثر بشكل كبير في مرحلة التعافي المبكر لسوقها بسبب جائحة كورونا.

17.1- السوق المكتب:

شهدت الأداء العام انخفاضًا في الطلب واستمرار العرض الذي اكتمل خلال العام المقبل. أدى هذا إلى زيادة معدل الوظائف الشاغرة لمدينة رئيسية في المملكة ومع ذلك ، نتوقع تأخير تسليم بعض المشاريع نظرًا لظروف السوق. تتميز الدرجة A بتشطيبات عالية الجودة مع وسائل راحة وافرة مقارنة بمساحات الدرجة B. بالنظر إلى الربع القادم ، نتوقع أن يظل إيجار المكاتب نموًا محتملاً. في COVID-19 Pandemic ، أعلنت الحكومة عن الحزمة النقدية لضمان اتصال الأعمال وتخفيف مخاطر نمو الأعمال ودعم القطاع الخاص.

17.2- السوق السكني:

شهد القطاع السكني أيضًا نموًا مطردًا في العرض وتراجعًا طفيفًا في الأداء. نظرًا لوباء COVID-19 ، زاد متوسط أسعار البيع بشكل طفيف بينما استقرت الإيجارات أكثر قليلاً خلال العام الماضي ومن المتوقع حدوث المزيد من التعريفات الصغيرة خلال الربع التالي. ستقوم وزارة الإسكان والشراكة مع القطاع الخاص بتسليم عدد كبير من الوحدات إلى السوق التي هي قيد الإنشاء والتوريد المستقبلي لتسليم الوحدات الصغيرة وبأسعار معقولة لزيادة نسبة ملكية المنازل من خلال وزارة الصحة (برنامج سكني وشراكات) مما يساعد على زيادة معدل التملك في عام 2022 في ظل رؤية 2030.

17.3- السوق الضيافة

شهد أداء قطاع الضيافة زيادة في الطلب مقارنة بالعام الماضي ، وذلك بسبب قيام صندوق الاستثمارات العامة بإدخال مشروع السياحة والضيافة الذي سيساعد على تعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة بشكل عام وخاصة الدمام. في يناير 2020 ، شهدت مبادرة الحكومة للسماح للدول المتقدمة مثل المملكة المتحدة والولايات المتحدة وحامل تأشيرة شنغن بالحصول على تأشيرة عند الوصول التي تساعد في دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في قطاع الشركات في المملكة ، استقرارًا كبيرًا في مستويات الإشغال. في مدينة الدمام ، من المتوقع أن يتم الانتهاء من الفنادق المرتقبة في نهاية عام 2022. في حين أن صناعة الضيافة لديها أداء مزدهر وتعافي أداء قطاع الضيافة في الدمام بشكل جيد للغاية.

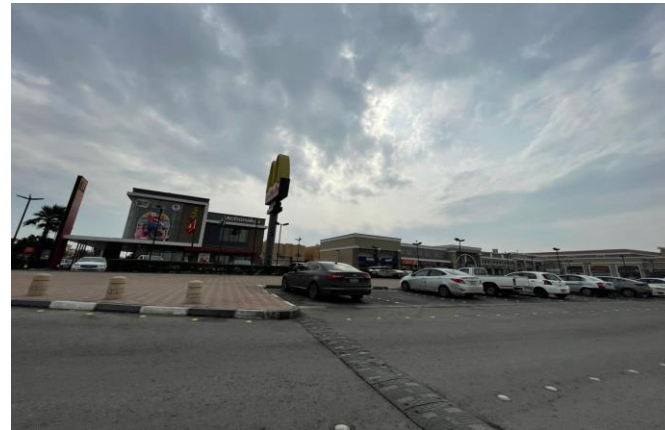
17.4- السوق التجزئة

شهد قطاع التجزئة إمدادًا جديدًا كبيرًا في السنوات القادمة مع زيادة نسبية في معدل الوظائف الشاغرة في قطاع التجزئة العام الماضي ، مع استقرار هامشي في إيجارات المراكز الإقليمية والإقليمية الكبرى. مع محدودية العرض الجديد المقرر أن يكتمل حتى عام 2022 ، من المتوقع أن تظل إيجارات التجزئة ثابتة خلال الأشهر القليلة المقبلة. تنظر غالبية الأسهم القادمة إلى مركز تسوق ذو مفهوم جديد لأسلوب الحياة ، بما في ذلك مجموعة كاملة من الخدمات مثل البيع بالتجزئة والأطعمة والمشروبات والترفيه. التطوير الجديد يحسن تجربة التسوق. في COVID-19 Pandemic ، كان هناك قيود على تنقل المستهلك والقيود الاجتماعية التي تؤثر بشكل كبير على قطاع البيع بالتجزئة والترفيه. ولكن نظرًا لزيادة القيود المفروضة على التنقل بسبب تعافي حالة فيروس كورونا ، تحول سلوك المستهلك إلى التجارة عبر الإنترنت التي تعزز قطاع التجارة الإلكترونية الذي سيساعد في دعم رؤية 2030.

18- الصور الفوتوغرافية (مجمع تجاري)







بيانات فريق العمل			
علي حسن سلمان			اسم العضو
طالب			فئة العضوية
1210001546			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 المصنوية: 1210000397
Exp: 29/01/2024 تاريخ الانتهاء: 1445/7/18

للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	779431
منشأة التقييم	شركة اولات للتقييم العقاري
العميل	شركه ميثاركة المالية
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 27 Mar, 2023

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يتمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة المسؤولية لتقييم المصنفين المعممين أي مسؤولية مرتبطة عليه وسجل التقرير للعرض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

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

الصك رقم 2

وزارة العدل
Kābitat al-ʿAdl al-Ahliyya bil-Baḥar

رقم الصك: ٤٣٠٠٠٠٠٢٢٢٠٢
التاريخ: ١٤٢٧ / ١١ / ٨ هـ

صك

المصدق له وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
 فإن قطعة رقم ٢ من المخطط رقم ٤١٤ عدل / ١ الواقعة في حي القيسية بمدينة الدمام
 وجدودها وأطرافها كالتالي:
 شمالاً: مواقف سيارات بارتفاع شارع الملك فهد عرض ١٠٠ متر
 جنوباً: شارع عرض ١٦ متر
 شرقاً: قطعة رقم ١
 غرباً: قطعة رقم ٢

ومساحتها: (٤١٤،١٦)م² وشذوذه ٢٠٠ متر مربعاً و٤٠٠ متر مربعاً و٥٠٠ متر مربعاً
 والمسند في أراضيها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠٠٠٠٠٢٢٢٠٢ هـ / ١١ / ٨ هـ
 له التنازل ملكيتها لـ مدير بن ناصر بن عبد العزيز الشقيق سعود بن عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز
 وسماعته ريال
 وبغية جري التسجيل تجزئاً في ٨٠٠ / ١١ / ٨ هـ وبمقتضى ما ورد من ذلك على السيد مدير وبنده وسلم

الختم الرسمي
 وزير العدل
وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بالمعالي

رئيس مكتابة العدل الأول بالدمام
 سعيد بن عبد الرحمن الصنقر

الصك رقم 1

وزارة العدل
Kābitat al-ʿAdl al-Ahliyya bil-Baḥar

رقم الصك: ٤٣٠٠٠٠٠٢٢٢٠٢
التاريخ: ١٤٢٧ / ١١ / ٥ هـ

صك

المصدق له وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
 فإن قطعة رقم ١ من المخطط رقم ٤١٤ عدل / ١ الواقعة في حي القيسية بمدينة الدمام
 وجدودها وأطرافها كالتالي:
 شمالاً: مواقف سيارات بارتفاع شارع الملك فهد عرض ١٠٠ متر
 جنوباً: شارع عرض ١٦ متر
 شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر
 غرباً: قطعة رقم ٢

ومساحتها: (٤١٤،١٦)م² وشذوذه ٢٠٠ متر مربعاً و٤٠٠ متر مربعاً
 والمسند في أراضيها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٣٠٠٠٠٠٢٢٢٠٢ هـ / ١١ / ٥ هـ
 له التنازل ملكيتها لـ مدير بن ناصر بن عبد العزيز الشقيق سعود بن عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز
 لرئيسة ريال
 وبغية جري التسجيل تجزئاً في ٨٠٠ / ١١ / ٥ هـ وبمقتضى ما ورد من ذلك على السيد مدير وبنده وسلم

الختم الرسمي
 وزير العدل
وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بالمعالي

رئيس مكتابة العدل الأول بالمعالي
 خالد بن محمد بن محمد آل مرشد

موقع رقم ٢٤ - ٢٠٠٢

رخصة البناء

الجمهورية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمانة المنطقة الشرقية
بلدية غرب الدمام
إدارة رخص البناء
رخصة إنشاء بناء

رقم الرخصة: ١٤٢٧/١١/١١٠٠٠٣٩٢٢
التاريخ: ١٤٢٧/١١/١١ هـ

المنطقة: ١٤٢٧-١١-٠٦
رقم المنطقة: ١٤٢٧-١١-٠٦
رقم المخطط: ١٤٢٧-١١-٠٦
رقم المخطط: ١٤٢٧-١١-٠٦

رقم القطعة	رقم البناء	رقم الاستخدام	رقم سند التملك	نوع سند التملك
١	٠٠٠٠٠	(تسوية)	٣٣٠١٠٢٠٠٣٠٦٣	سند ملكية
٢	٠٠٠٠٠	(من ١-٦)	٤٣٠١٠١٠٠٣٩٣٠	سند ملكية
٣	٠٠٠٠٠	(تسوية)	٣٣٠١٠٥٠٠٣٩٣١	سند ملكية
٤	٠٠٠٠٠	(من ١-٦)	٣٣٠١٠١٠٠٣٩٣١	سند ملكية
٥	٠٠٠٠٠	(تسوية)	٣٣٠١٠١٠٠٣٩٣٢	سند ملكية

المنطقة: ١٤٢٧-١١-٠٦
رقم المنطقة: ١٤٢٧-١١-٠٦
رقم المخطط: ١٤٢٧-١١-٠٦
رقم المخطط: ١٤٢٧-١١-٠٦

المساحة	الاستخدام	الوصف	عدد الوحدات
٥٤١٨,٠٠	تجاري	ارضى	٢٢ وحدة
١٧١٤,٠٠	تجاري	مخزن	٢٢ وحدة
٣١٣,٠٠	تجاري	مخزن	٢٢ وحدة
٤٨٤,٠٠	وحدات	مخزن	٢٢ وحدة

ملاحظات البناء:
١- المساحة الكلية: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٢- المساحة المبنية: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٣- المساحة الحرة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٤- المساحة المغطاة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٥- المساحة المفتوحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٦- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٧- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٨- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٩- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٠- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١١- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٢- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٣- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٤- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٥- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٦- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٧- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٨- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٩- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٢٠- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢

الصك رقم 5

وزارة العدل
مكتب العدل الأول بالدمام

رقم الصك: ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٢٢
التاريخ: ١٤٢٧/١١/١١ هـ

صكك

الصفحة ٥ من ٥
رقم الصك: ٣٣٠١٠١٠٠٣٩٢٢
التاريخ: ١٤٢٧/١١/١١ هـ

ملاحظات الصك:
١- المساحة الكلية: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٢- المساحة المبنية: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٣- المساحة الحرة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٤- المساحة المغطاة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٥- المساحة المفتوحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٦- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٧- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٨- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٩- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٠- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١١- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٢- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٣- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٤- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٥- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٦- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٧- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٨- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
١٩- المساحة المفتوحة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢
٢٠- المساحة المغطاة بالمساحة: ٨٠٠٠,٠٠ م^٢



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 مسؤولية محدودة مهنية	رأس المال: ٥٠٠٠٠٠ ريال سعودي
جنسيتها: سعودي	
تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ هـ	
النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري	
المديرون	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 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
"الدانوب – طريق الملك عبد الله
مدينة الخرج
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
27 -03- 2023

مشاركة
Musharaka



2023

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 العادلة 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
17	..... تحليل اعمال التقييم	14
32	..... القيمة العادلة للعقار	15
34	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
35	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (الخروج	17
36	..... الصور الفوتوغرافية	18
40	..... فريق العمل	19
43	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- DAN - KH- 004-1	رقم التقرير
2022/12/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/12/30 ميلادي	تاريخ التقسيم
2023/03/27 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
امن احمد	المقيم الميداني
12100002040	رقم العضوية لدى (تقييم)
opm@olaat.com	البريد الإلكتروني
تقييم شركات Corporate	الإدارة
طريقة المقارنة - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الدخل) رسمة الدخل	نظرة التقييم المطبقة
59,683,395 ريال سعودي	القيمة العادلة للعقار ر.س

عقار تجاري – تجزئة عبارة عن بلازا تضم سوبر 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
3-24-1441 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 سوبر 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
8 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 العادلة 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 العادلة للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم العقاري.

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس طريقة المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
62,072,913	57,728,338	
45%	55%	المعدل المرجح Weighted Average
27,932,810	31,750,585	تطبيق المعدل المرجح
	59,683,395	القيمة العادلة- ر. س
تسعة وخمسون مليون وستة مائة وثلاثة وثمانون ألف وثلاثة مائة وخمسة وتسعون ريال سعودي		

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
القيمة العادلة وفقاً لـ 104 هي السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس - لأغراض إعداد التقارير المالية	أساس القيمة العادلة
من المهم إدراك أن تعريف القيمة العادلة ليسا متماثلين. عند اعتماد أساس القيمة العادلة ، من الضروري أن تضع التعريف الصحيح للفرض وأن تحدده بالكامل في مدة المشاركة والتقرير. عند تطبيق تعريفات IVS ، يجب الإشارة إلى الفقرات 39-43 من إطار IVS.	تعليق
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض إفصاح القوائم المالية	الفرض من التقييم
تأمين عقار على نهر الدانوب الخارج 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
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 هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار	الافتراضات العامة

<p>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 ورضعة 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 تقرر شركة اولات للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم لتقييم 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>تمت المعاينة بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم 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 الطريق المتخصصة 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 العادلة والمطابقة للمفاهيم المذكورة والمطابقة للمفاهيم المحلية والدولية ،
والقيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل السعر المقدر لنقل أصل أو التزام بين أطراف محددتين على دراية وراغبة.
التي تعكس المصالح الخاصة لتلك الأطراف

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 القائم على خصم التدفقات النقدية الصافية المستقبلية للوصول إلى القيمة العادلة والمقارن بناءً على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقديرها. القيمة العادلة 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

- تم وضع الافتراضات العامة للتقييم على أساس الهدف العام لتحديد القيمة العادلة للعقار ، على اعتبار أن العقار خارج السوق الاحتكاري وبدون وجود أي نزاعات 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

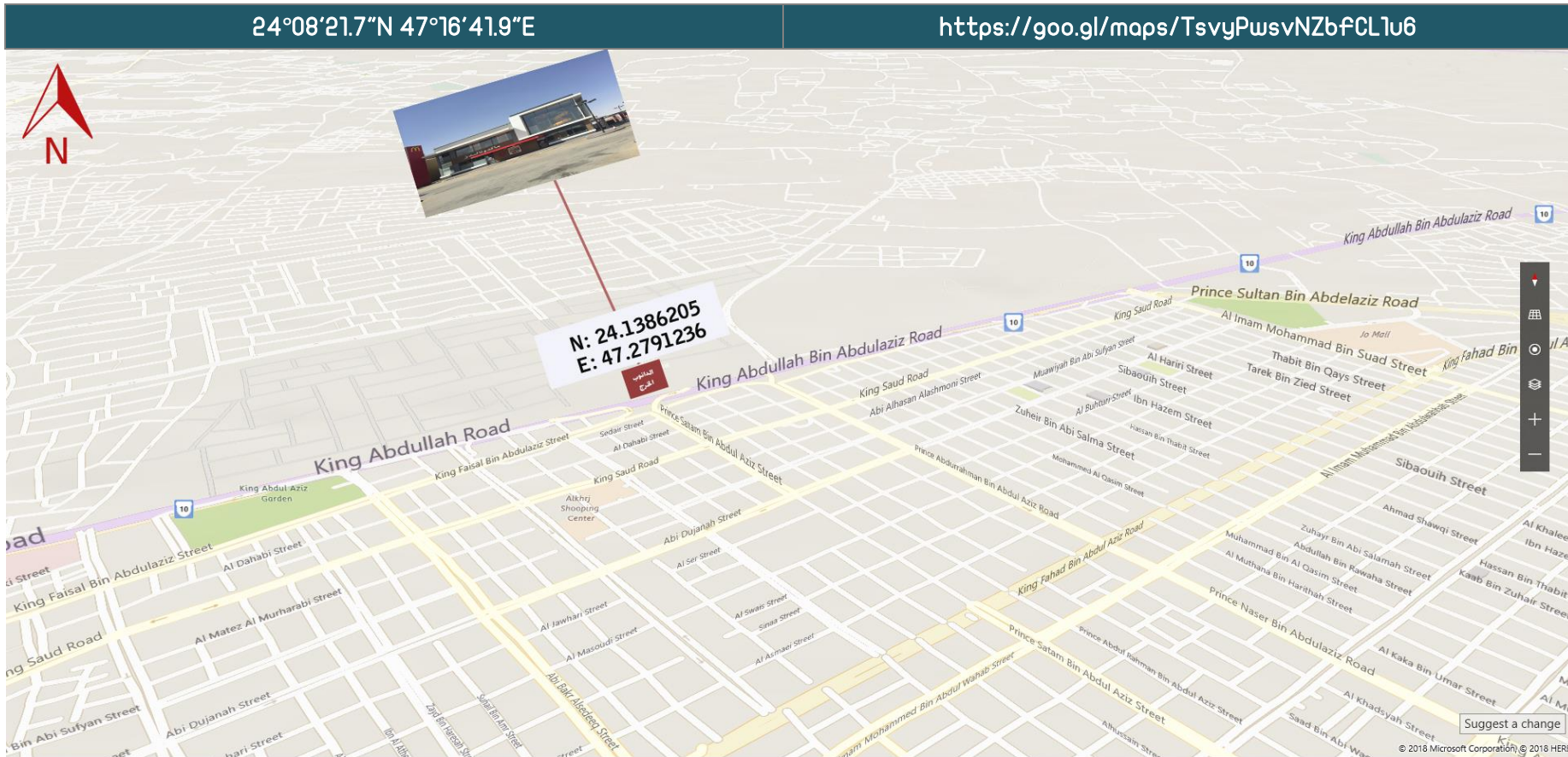
الحريق

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

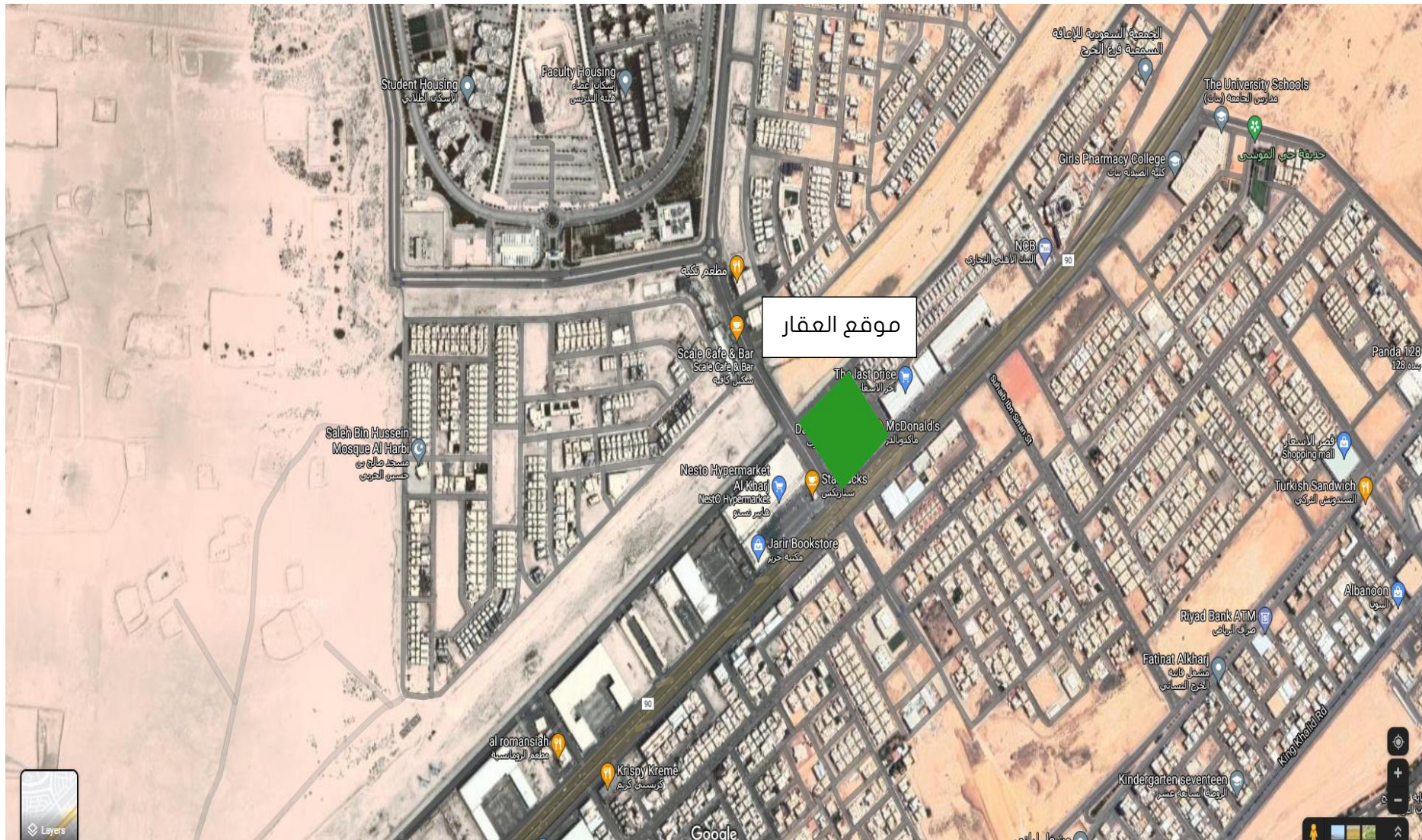
العرض متاح ومقتصر على أصول عقارات التجزئة المصنفة التي تخدم أغراض العقارات ، وبشكل عام المنطقة

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

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

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.

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.

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 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

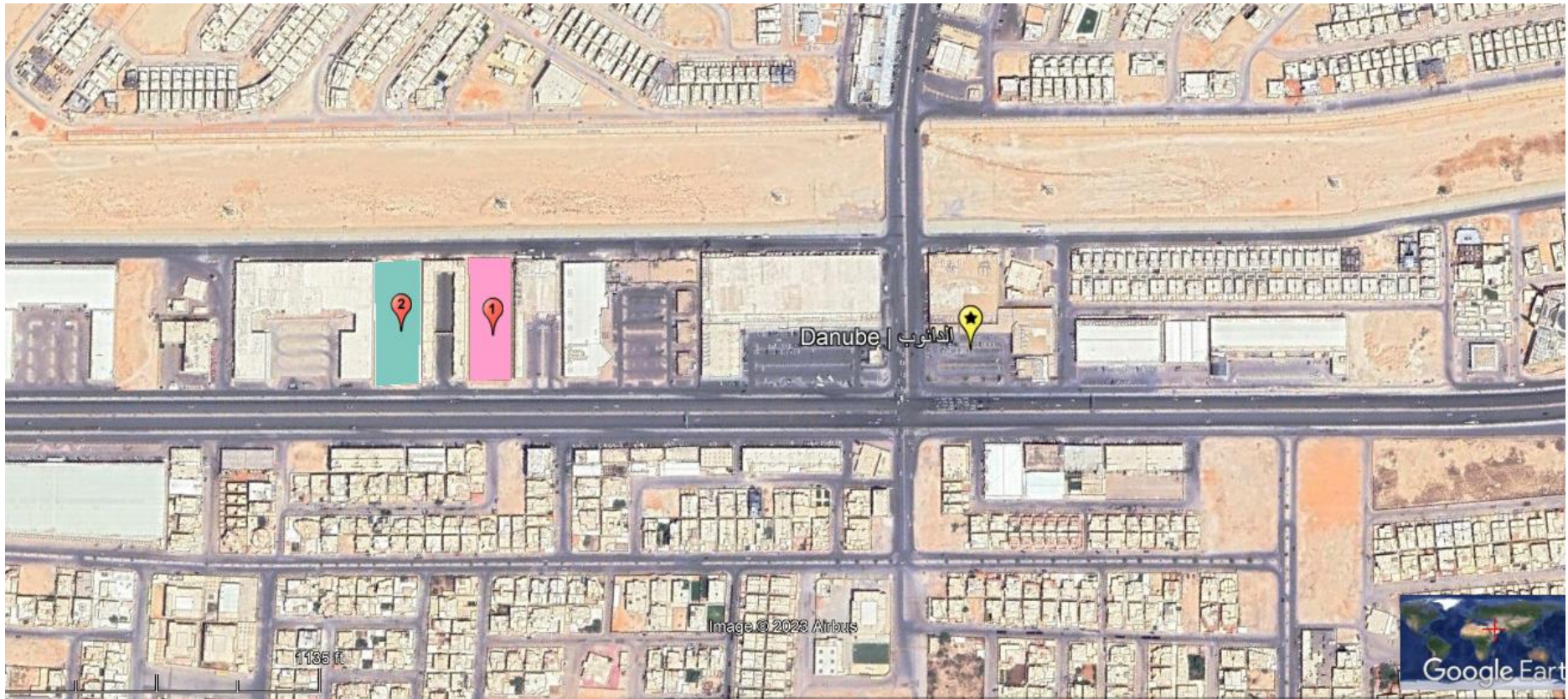
14.2- تقييم الأرض – طريقة التقييم على أساس طريقة المقارنة (comparison method)

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

- موقع العقار و يشمل المستوى العام للمنطقة الموجود بها، والشوارع المحيطة به و المطل عليها هل هو شارع رئيسي، 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 العادلة لا غرض العقار وتم مراعاة الفروق بين ارض العقار موضع التقييم وعينات المقارنة عند تحليل العينات

- عينات المقارنة

البيان	المساحة	سعر المتر	الواجهة	عرض الشارع	الغرض او الاستعمال
عينة 1	6,650	2,400	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 18,001 متر مربع	من 12,001 – 18,000 متر مربع	من 6,001 – 12,000 متر مربع	من 1,000 – 6,000 متر مربع
%15-	0	%5 +	%10+

- طبوغرافية الأرض

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

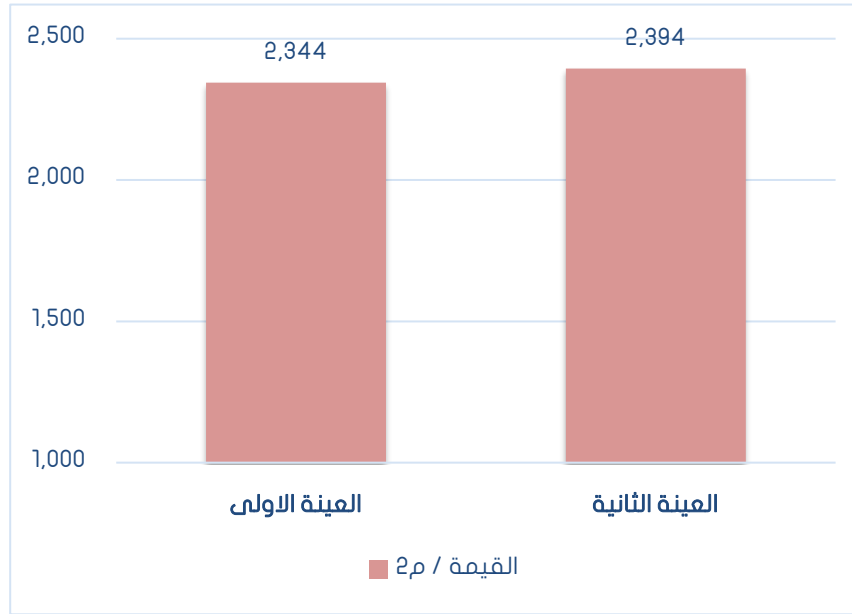
- مؤشرات أخرى (Other RRA)

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

SAR	عينة رقم 1	
2,400	قيمة الصفقة بالمتر المربع	
%0	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة
2,400	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
%5-	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
120-	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 6,650 م ²	وصف مساحة العينة
2,280	القيمة بعد تسوية المساحة	
114+	الموقع العام (%5+)	تسويات أخرى
0	الخدمات العامة (%0)	
0	أنظمة البناء (%0)	
114+	الدخول والخروج (%5+)	
0	الشكل الهندسي (%0)	
0	ضمن مخطط مطور (%0)	
-114	تسويات حركة السوق (%5-)	
0	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (%0)	
2,394	القيمة العادلة 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
114+	الخدمات العامة (0%)	
0	أنظمة البناء (0%)	
114+	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 العادلة للمتر المربع / ريال سعودي	

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



2,394			العينه الأولى
2,394			العينه الثانية
1,197	50% من قيمة العينه نظرا لقربها من العقار	العينه الأولى	المعدل المرجح
1,197	50% من قيمة العينه نظرا لقربها من العقار	العينه الثانية	
2,394			المعدل المرجح للمتر المربع الواحد

القيمة العادلة للأرض حسب التقييم على أساس طريقة المقارن

16,095.99 م²	المساحة الإجمالية للأرض
2,394 ريال سعودي	القيمة العادلة للمتر المربع
38,533,800 سعودي	القيمة حسابياً
38,533,800 سعودي	القيمة العادلة للأرض رقماً
ثمانية وثلاثون مليون وخمسة مائة وثلاثة وثلاثون ألف وثمانية مائة ريال سعودي	القيمة العادلة للأرض كتابة

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

نهج تكلفة الاستبدال المستهلكة (DRC). يعتبر "نهج التكلفة" مصطلحات مترادفة ؛ كلاهما شائع الاستخدام حول العالم لوصف طريقة تقييم جميع أنواع الأصول.

أيضاً ، التكلفة الحالية لاستبدال أحد الأصول بأصله المعادل الحديث مطروحاً منه الخصومات للتلف المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.

من المهم أن نفهم أن كلمة الاستهلاك تستخدم في سياق مختلف للتقييم عن التقارير المالية. في تقييم DRC ، يشير الإهلاك إلى تقليل أو تدوين تكلفة الأصل المعادل الحديث لتعكس التقادم والإعاقات النسبية التي تؤثر على الأصل الفعلي. في التقارير المالية ، تشير محاسبة الإهلاك إلى تكلفة يتم تحميلها على دخل الكيان لتعكس استهلاك أصل خلال فترة محاسبية معينة. هذه استخدامات مميزة للكلمة ، ولا يوجد ارتباط مباشر بين الطرق المستخدمة لتقييم الاستهلاك في كل حالة.

على الرغم من أنه يمكن استخدام طريقة DRC لتقييم أنواع مختلفة من الأصول المتخصصة ، إلا أن هناك تعقيدات خاصة تنشأ عند تطبيق طريقة DRC على الممتلكات المتخصصة.

تحتوي بعض المباني (أو أصول المصانع والمعدات المتخصصة) على تصميم أساسي تقليدي مشابه ظاهرياً للمباني الأخرى التي يتم شراؤها وبيعها بانتظام في السوق ، ولكن عند الفحص الدقيق لها ميزات متخصصة أو تعديلات واسعة النطاق مصممة لتلبية متطلبات الفعلية المحتمل. تشمل الأمثلة النموذجية ، التي قد يتم بناؤها أو تكييفها لغرض معين ، مجمعات سكنية ، ومكتبات ، ومحلات بيع بالتجزئة ، وطبية ، وفنادق ، وجامعات و / أو مباني صناعياً (معسكرات عمال) مع تعديلات هيكلية لاستيعاب عملية إنتاج معينة مع ميزات أمان محسنة مثل الجدران والزجاج المقوى ووسائل الراحة الإضافية ومناطق المرافق الإضافية.

تكلفة البناء والتشطيب للعقار - غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات

9,521.10	مساحة البناء حسب الرخصة
2,000	تكلفة بناء المتر المربع
19,042,200	القيمة للمباني
50	عمر العقار الزمني
8	العمر الحالي للعقار
%16	نسبة الاهلاك 2% عن كل عام
(3,046,752)	قيمة الاهلاك
15,995,448	قيمة العقار بعد الاهلاك
20%	نسبة أرباح المستثمر
3,199,090	قيمة أرباح المستثمر
19,194,538	قيمة المبنى بعد إضافة أرباح المستثمر
19,194,538	القيمة العادلة للمباني

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام

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

القيمة العادلة للعقار (ارض + مبنى)	
38,533,800 ر.س	القيمة العادلة للأرض - ر.س
19,194,538 ر.س	القيمة العادلة للمبنى - ر.س
57,728,338 ر.س	القيمة العادلة للعقار (ارض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والاهلاك والقيمة البديلة DCR

تفاصيل الدخل السنوي والتكاليف التشغيلية والإشغال حسب بيانات العميل

<i>Income</i>	<i>opex</i>	<i>Occupancy</i>
5,283,441	(317,608)	95%

- العادلة للعقار حسب التقييم باستخدام أسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل

التقييم حسب أسلوب الدخل	
5,283,441 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار (بناء على البيان المقدم من العميل)
0	- الخلو وضياع التحصيل
0	دخل إضافي
5,283,441	متوسط الدخل الإجمالي الفعال
0	مصاريف التشغيل (جميع النفقات على مسؤولية المشغل) - ثلاثة أضعاف صافي الحكمة
(317,608) SR	إجمالي مصاريف التشغيل المقدمة حسب العميل
4,965,833 SR	متوسط صافي الدخل التشغيلي NOI
8%	عائد السوق للمشاريع المشابهة
62,072,913 SR	القيمة العقار حسابياً - ريال سعودي
62,072,913 SR	القيمة العادلة بطريقة الدخل للعقار

15.0 - القيمة العادلة للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average لما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس طريقة المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
62,072,913 SR	57,728,338	
45%	55%	المعدل المرجح Weighted Average
27,932,810	31,750,585	تطبيق المعدل المرجح
	59,683,395	القيمة العادلة- ر. س
تسعة وخمسون مليون وستة مائة وثلاثة وثمانون ألف وثلاثة مائة وخمسة وتسعون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة العادلة للعقار - هي 59,683,395 ريال سعودي
- القيمة العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- تم تحديد القيمة العادلة للعقار على أساس طريقة المتوسط المرجح
- تم معاينة العقار بالكامل على ارض الواقع , وتم دراسة حركة الدخول والخروج والمنظر العام للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتأمين العقاري قد تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة Olaat Real Estate Valuation بعدم إفشاء أي معلومات للآخرين والمحافظة على سرية التقييم.
- تم تقييم العقار بمهنية عالية ومصداقية وموضوعية دون إبداء الرأي. بدلا من ذلك , تم إدراج الحالة العامة للممتلكات حسب الطبيعة

- تكاليف البناء - تم حساب تكلفة الاستبدال على أساس تكاليف المقارنة المعيارية للسوق غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات.
- مساحة البناء حسب رخصة البناء.
- العقار مجهز.
- تم تزويدنا بصافي الدخل ونسبة الإشغال وتفاصيل النفقات التشغيلية لتقييم رسمة الدخل من العميل وتم افتراض صحتها.

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	
	سالك في جميع فترات اليوم			طريق الملك عبد الله
	سالك في جميع فترات اليوم			شارع عرض 40 متر

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق الملك عبد الله
	مؤمن	مؤمن	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.

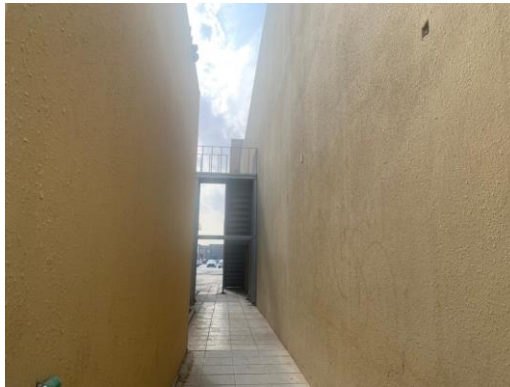
✓قطاع التجزئة

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









بيانات فريق العمل			
أيمن أحمد			اسم العضو
منتسب			فئة العضوية
12100002040			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
TAQEEEM

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 أصحبه مزاولة المهنة
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	779488
منشأة التقييم	شركة اولات للتقييم العقاري
العميل	شركه مشاركة المالية
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 27 Mar, 2023

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يتمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة المسؤولية للتقييمين المعتمدين أي مسؤولية مرتبطة عليه وسجل التقرير للأغراض إخبارية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

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

صك 2




الجمهورية العربية السورية
 وزارة العدل
 [277]
 كاتب عدل محافظة الحرج

الرقم: ١١٧٠٧-١١٦٨
التاريخ: ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض التجارية رقم ١٢٠ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع في حي غرناطة محافظة الحرج وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول (٨٢,١٥) الشين وثمانون متر وخمسة متر ستلتمتر جنوباً: شارع عرض ٨٠ م بطول (٨٠) ثمانون متر شرقاً: ممر مشاة عرض ٨ م قطعة الأرض رقم ١١٩ بطول (١٤٩,١) مائة و واحد و أربعون متر و عشرة سنلتمتر غرباً: شارع عرض ٤٠ م بطول (١٤٠,٥) مائة و أربعون متر و خمسون سنلتمتر ومساحتها (١١,٦٦٠,٦٤) أحد عشر ألفاً و مئتين و ستون متر مربعاً و أربعة و عشرون سنلتمتراً مربعاً فقط والمسند في إرفاقها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٠٢٤٠٠/١٠٢٤٠٠ في ٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ. قد انتهت ملكيتها لـ شريفة حفيد المشارقة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ. بتمن وقدره ٧٤١٣٣٠٠ سبعة عشر مليوناً و أربعمئة و ستة عشر ألفاً و أربعمئة و خمسة و خمسون ريال ضمن شيك [Redacted]

محمد وكنه وصحبه وسلم.

علي بن عبد العزيز بن علي قعيصيب
 كاتب العدل


 وليد بن خالد بن عبدالله السويف
 كاتب العدل

هذا المسند وحدة مستطرفة - وبتاريخ أو تلكه نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة
 نسخة مطبوعه ٤٣٢٢ - (هذا النموذج مطبوع للتصديق والكاتب التي وضع لتسهيله)
 نموذج وصيغة ٠٤٣٢٢ من ١١١

الصك 1




الجمهورية العربية السورية
 وزارة العدل
 [277]
 كاتب عدل محافظة الحرج

الرقم: ٧٢٧٨٠٠٧٠٠٣
التاريخ: ٢٤ / ٣ / ١٤٤١ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض التجارية رقم ١١٩ من المخطط رقم ١٤٥٦ الواقع في حي غرناطة محافظة الحرج وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: ممر مشاة عرض ٨ م بطول (٥٧,٥) سبعة و خمسون متر و خمسون سنلتمتر جنوباً: شارع عرض ٨٠ م بطول (٦٠,٣٥) ستون متر و خمسة و ثلاثون سنلتمتر شرقاً: شارع عرض ٨ م و غرفة كهرباء بطول (٤) مائة من الشمال بطول ٨ م ثم يتفلس جنوباً بطول ٧٩,٤٠ م غرباً: قطعة رقم ١٢٠ بطول (٨٠,٢٥) ثمانون متر و خمسة و عشرون سنلتمتر ومساحتها (٤,٨٢٥,٧٢) أربعمئة و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و ثلاثة و سبعون سنلتمتراً مربعاً فقط والمسند في إرفاقها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١١٥٠١٠٠٣٤٠٥ في ٤ / ٣ / ١٤٣٧ هـ. قد انتهت ملكيتها لـ شريفة حفيد المشارقة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ. بتمن وقدره ٧٤١٣٣٠٠ سبعة مليون و أربعمئة و ثلاثة عشر ألفاً و ثلاثمئة ريال وعليه جرى التصديق تمبراً في ٢٤ / ٣ / [Redacted]

علي بن عبد العزيز بن علي قعيصيب
 كاتب العدل


 وليد بن خالد بن عبدالله السويف
 كاتب العدل

هذا المسند وحدة مستطرفة - وبتاريخ أو تلكه نسخة منه يؤدي إلى عدم صلاحية النسخة
 نسخة مطبوعه ٤٣٢٢ - (هذا النموذج مطبوع للتصديق والكاتب التي وضع لتسهيله)
 نموذج وصيغة ٠٤٣٢٢ من ١١١

رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والقروية
 بلدية محافظة الخرج

رخصة بناء

رقم الاستثمار: ٢٢٩٣٥٥٦	رقم الرخصة: ٧٩٩٤	تاريخ صدورها: ١٤٣٣/١٢/٢٧	تاريخ انتهائها: ١٤٣٦/١٢/٢٦
سجل مئتي:	تاريخه: ١٤٣٣/٠٣/١٢	مصدره:	تاريخه: ١٤٥٦
عدل الخرج:	رقم المخطط: ١٢٠-١١٩	تاريخه:	الحى:
غراطه:	رقم القطعة الأرضية: ٤٠٠٤ - قطعة الأ. ط.		

اسم صاحب الرخصة: صالح بن عبدالله العسكر و سلمان بن عبدالله آل عثمان

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

رقم قطعة الأرض: ١٢٠-١١٩

رقم الكروكي التنظيمي:

كروكي



* صيغة الرخصة بموجب العقد المبرم بين المالك ومكتب تقني لاستكمال تخطيطه وملتزم بالعقد.

<p>مرحلة التطاق العمراني: داخل النطاق</p> <p>المكتب الهندسي: الرخص الفنية</p> <p>المعايير والإستراتيجيات</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>مساحة الأرض</td> <td>٢م</td> <td>١٦٢٣٦,٢</td> </tr> <tr> <td>مساحة البناء بلكو</td> <td>٢م</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>مساحة البناء بلكو الأرضي</td> <td>٢م</td> <td>٩٠٩٠,٦٥</td> </tr> <tr> <td>السطح</td> <td>٢م</td> <td>١٧٠٠</td> </tr> <tr> <td>مساحة البناء بلكو المتكرر</td> <td>٢م</td> <td>٤٣٠,٤٥</td> </tr> <tr> <td>عدد الأدوار المتكررة</td> <td>١</td> <td>دور</td> </tr> <tr> <td>مساحة المخطط الأرضي</td> <td>٢م</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>مساحة الملحق البلوي</td> <td>٢م</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>عدد الوحدات</td> <td>١٩</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ارتفاع الدور</td> <td>٣</td> <td>متر</td> </tr> <tr> <td>الحدس ارتفاع البناء</td> <td>٦</td> <td>متر</td> </tr> <tr> <td>الحدس طول السور</td> <td>٦</td> <td>متر</td> </tr> <tr> <td>أقل ارتفاع للسور</td> <td>٣</td> <td>متر</td> </tr> <tr> <td>أقصى ارتفاع للسور</td> <td>٤</td> <td>متر</td> </tr> <tr> <td>البروزات</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table>	مساحة الأرض	٢م	١٦٢٣٦,٢	مساحة البناء بلكو	٢م	-	مساحة البناء بلكو الأرضي	٢م	٩٠٩٠,٦٥	السطح	٢م	١٧٠٠	مساحة البناء بلكو المتكرر	٢م	٤٣٠,٤٥	عدد الأدوار المتكررة	١	دور	مساحة المخطط الأرضي	٢م	-	مساحة الملحق البلوي	٢م	-	عدد الوحدات	١٩	-	ارتفاع الدور	٣	متر	الحدس ارتفاع البناء	٦	متر	الحدس طول السور	٦	متر	أقل ارتفاع للسور	٣	متر	أقصى ارتفاع للسور	٤	متر	البروزات	-	-	<p>الحدود والأبعاد والإرتدادات والبروز (لمتكرر)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>الجهة</td> <td>الوجه</td> <td>الأبعاد</td> <td>الإرتداد</td> </tr> <tr> <td>الشمال</td> <td>شارح عرض ٢٠ ومسر مشاه ٢٠٠,١٩</td> <td>٢٠</td> <td>٤</td> </tr> <tr> <td>الشرق</td> <td>شارح عرض ١٥ وغرفة كهرباء ٨٢,٨٨</td> <td>٣</td> <td>٣</td> </tr> <tr> <td>الجنوب</td> <td>طريق الملك عبدالله عرض ٦٠</td> <td>١٤٠,٣٦</td> <td>٦</td> </tr> <tr> <td>الغرب</td> <td>شارح عرض ٤٠</td> <td>١٤٠,٣٦</td> <td>٦</td> </tr> </table> <p>الرسوم المستحقة على الرخصة: ٨٩٨٠,٨٨</p> <p>تم سدادها بموجب الإيصال رقم: ٦٥٣٢٤٢١٠,٤</p> <p>تاريخ سداد رسوم الرخصة: ١٤٣٣/١٢/٢٧</p> <p>مدير المسحقة والسجل العقاري:</p> <p>الإسم: ناصح بن محمد الجبيع</p> <p>التوقيع: [Signature]</p> <p>رئيس قسم الرخص: عبدالرحمن أحمد الخرجان</p> <p>التوقيع: [Signature]</p> <p>مدير إدارة التخطيط العمراني:</p> <p>الإسم: محمد بن سعيد آل فهد</p> <p>التوقيع: [Signature]</p> <p>رئيس بلدية محافظة الخرج:</p> <p>الإسم: [Name]</p> <p>التوقيع: [Signature]</p>	الجهة	الوجه	الأبعاد	الإرتداد	الشمال	شارح عرض ٢٠ ومسر مشاه ٢٠٠,١٩	٢٠	٤	الشرق	شارح عرض ١٥ وغرفة كهرباء ٨٢,٨٨	٣	٣	الجنوب	طريق الملك عبدالله عرض ٦٠	١٤٠,٣٦	٦	الغرب	شارح عرض ٤٠	١٤٠,٣٦	٦
مساحة الأرض	٢م	١٦٢٣٦,٢																																																																
مساحة البناء بلكو	٢م	-																																																																
مساحة البناء بلكو الأرضي	٢م	٩٠٩٠,٦٥																																																																
السطح	٢م	١٧٠٠																																																																
مساحة البناء بلكو المتكرر	٢م	٤٣٠,٤٥																																																																
عدد الأدوار المتكررة	١	دور																																																																
مساحة المخطط الأرضي	٢م	-																																																																
مساحة الملحق البلوي	٢م	-																																																																
عدد الوحدات	١٩	-																																																																
ارتفاع الدور	٣	متر																																																																
الحدس ارتفاع البناء	٦	متر																																																																
الحدس طول السور	٦	متر																																																																
أقل ارتفاع للسور	٣	متر																																																																
أقصى ارتفاع للسور	٤	متر																																																																
البروزات	-	-																																																																
الجهة	الوجه	الأبعاد	الإرتداد																																																															
الشمال	شارح عرض ٢٠ ومسر مشاه ٢٠٠,١٩	٢٠	٤																																																															
الشرق	شارح عرض ١٥ وغرفة كهرباء ٨٢,٨٨	٣	٣																																																															
الجنوب	طريق الملك عبدالله عرض ٦٠	١٤٠,٣٦	٦																																																															
الغرب	شارح عرض ٤٠	١٤٠,٣٦	٦																																																															

مساحة البناء: ٩٥٢١,١

نسبة مساحة البناء للدور الأرضي: ٥٦%

النوع تجاري

تخطيط الواجهة اللون الأبيض أو مثله

مستوي الشارع

ملاحظات:

تتطلب أحطبة المياه وانصرفت الصحي حسب تعليمات وزارة المياه

حضان الصرف الصحي داخل السور

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



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

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

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

رأس المال ٥٠٠٠٠٠ ريال سعودي



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/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
شقق راديسون بلو الفندقية
مدينة الخبر
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
2023-03-27

مشاركة
Musharaka



2023

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 العادلة 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
39	..... القيمة العادلة للعقار	15
41	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
42	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
43	..... الصور الفوتوغرافية	18
46	..... فريق العمل	19
49	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- RAD -005/2	رقم الملف
2022/12/26 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2023/03/27 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)
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
علي حسن	المقيم الميداني
1210001546	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرية التقييم المطبقة
94,125,074 سعودي ريال	القيمة العادلة- 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 فندقي										مكونات العقار
حسب الصك					شمال					حدود العقار
حسب الصك					جنوب					
حسب الصك					شرق					
حسب الصك					غرب					
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 العادلة 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 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 لغرض تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على تطبيق القواعد والمعايير المحلية والدولية لتقييم العقارات فيما يتعلق بأموال REIT.

القيمة العادلة للعقار Market Value
94,125,074 ريال سعودي
أربعة وتسعون مليون ومائة وخمسة وعشرون ألف وأربعة وسبعون ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
القيمة العادلة وفقاً لـ 104 هي السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس - لأغراض إعداد التقارير المالية	أساس القيمة العادلة
من المهم إدراك أن تعريفي القيمة العادلة ليسا متماثلين. عند اعتماد أساس القيمة العادلة ، من الضروري أن تضع التعريف الصحيح للفرض وأن تحددته بالكامل في مدة المشاركة والتقرير. عند تطبيق تعريفات IVS ، يجب الإشارة إلى الفقرات 39-43 من إطار IVS.	تعليق
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض إفصاح القوائم المالية	الفرض 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
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 هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً" - العقار جديد / شاغر	الافتراضات العامة
تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة	الافتراضات الخاصة

المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	
أسعار السوق 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 أو 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 أية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	القيود المفروضة على عمل المقيم
تمت المعاينة بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	تمت معاينة العقار
يتضمن تقييم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) توقع التدفقات النقدية المقدرة على مدى فترة الاستثمار المفترضة ، بالإضافة إلى قيمة الخروج في نهاية تلك الفترة. وفقاً لذلك ، تتضمن هذه الطريقة مكونات رئيسية مثل تقدير التدفق النقدي ، وتقدير قيمة الخروج ، واختيار معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار المرتبط بالسوق وعملية التشغيل والخصم.	تمت إضافة طريقة DCF إلى التقييم
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 للجهاالة
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 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	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 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 العادلة والمطابقة للمفاهيم المذكورة والمطابقة للمفاهيم المحلية والدولية ،
والقيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل السعر المقدر لنقل أصل أو التزام بين أطراف محددتين على دراية وراغبة.
التي تعكس المصالح الخاصة لتلك الأطراف

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 القائم على خصم التدفقات النقدية الصافية المستقبلية للوصول إلى القيمة العادلة والمقارن بناءً على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقديرها. القيمة العادلة للعقار.
- تم إجراء التحليل العام لبيانات التقرير من قبل 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 العادلة 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 الفندقية المصنفة التي تخدم أغراض العقارات , وبشكل عام المنطقة

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

-13 وصف العقار ومحتوياته

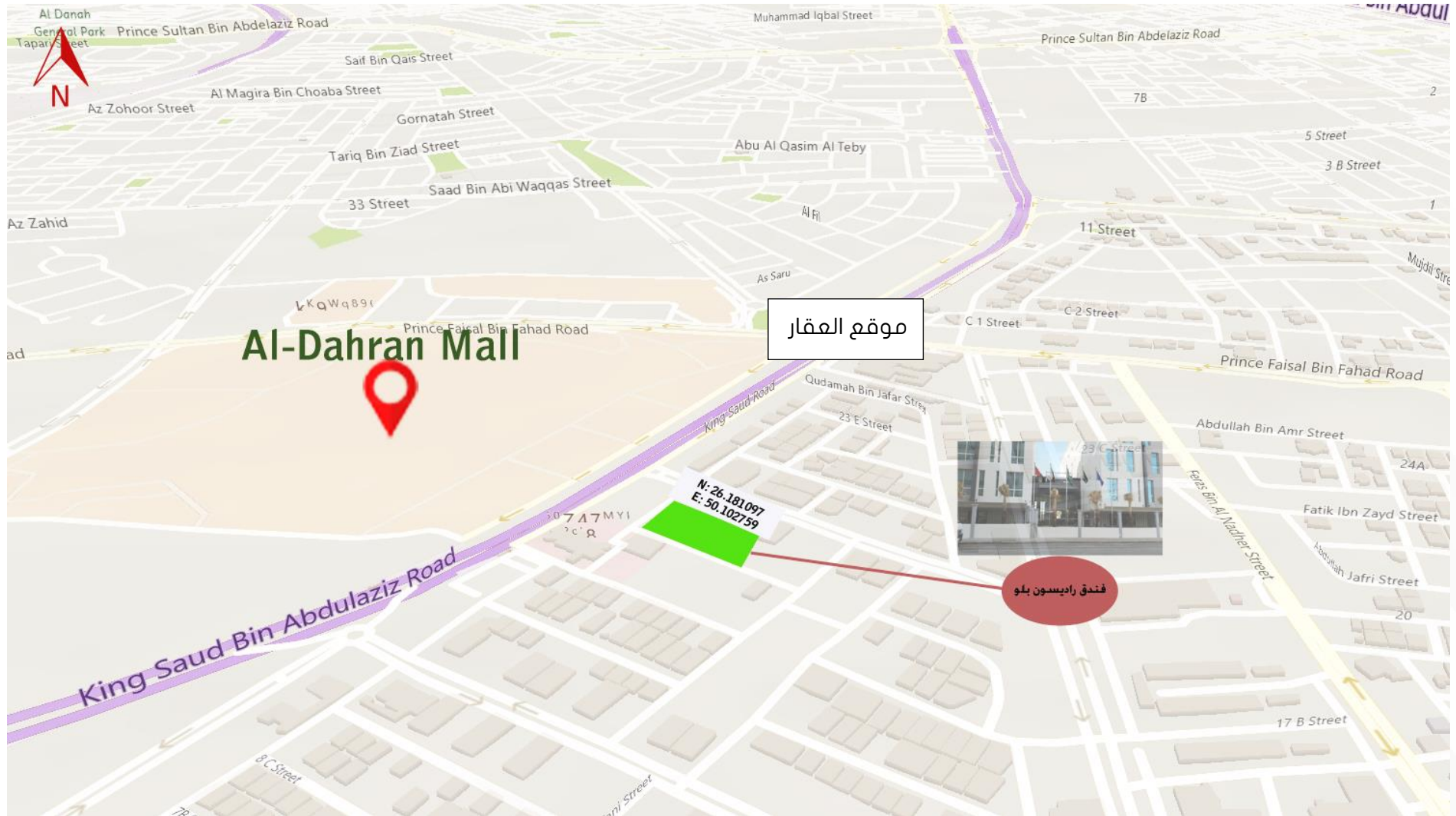
العقار عبارة عن فندق تصنيف 4 نجوم ويحتوي على 92 غرفة وجناح فندقي وتحت إدارة شركة راديسون بلو – ويقع في مدينة الدمام في حي العليا بالقرب من طريق الملك سعود والظهران مول ومقابل لمستشفى الرعاية- المساحة الإجمالية للأرض حسب الصك هي: 3,798.08 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 8,964 م² + أسوار بمساحة 256.20 م².

شمال 10.97° 18' 26" N :

شرق 10° 27' 59" E :



الموقع الجغرافي – تصوير جوي Aerial



14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

تعتمد طرق التقييم المختلفة المستخدمة في الأسواق المالية على اختلافات نهج السوق ، نهج الدخل ونهج التكلفة كما هو موضح في معايير التقييم الدولية 105 وطرق وطرق التقييم.

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

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

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 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.

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

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

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

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 بالإضافة 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 دفعه 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.

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

ب- *طريقة تكلفة الإحلال DRC

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 للأرض
- 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 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 العادلة 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

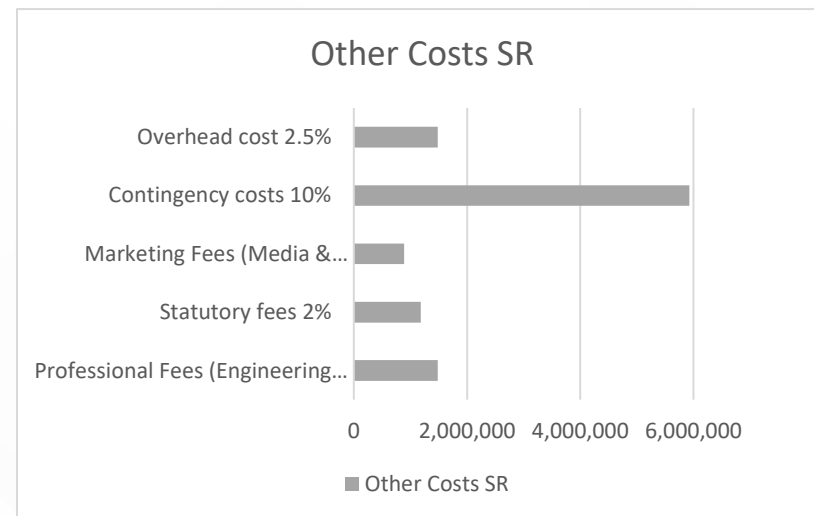
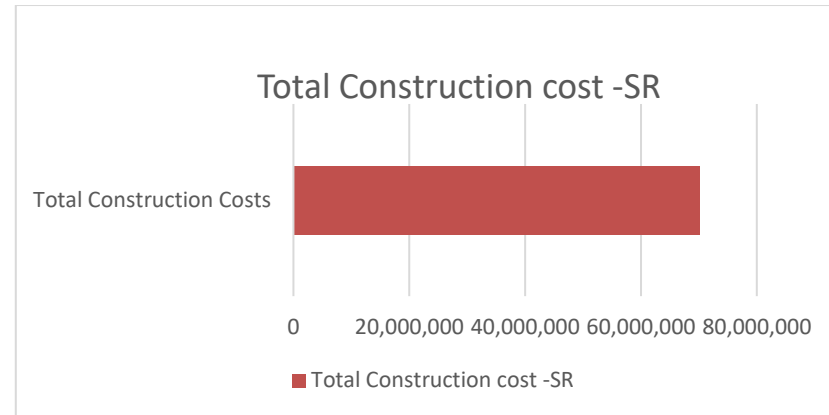
الملك سعود



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

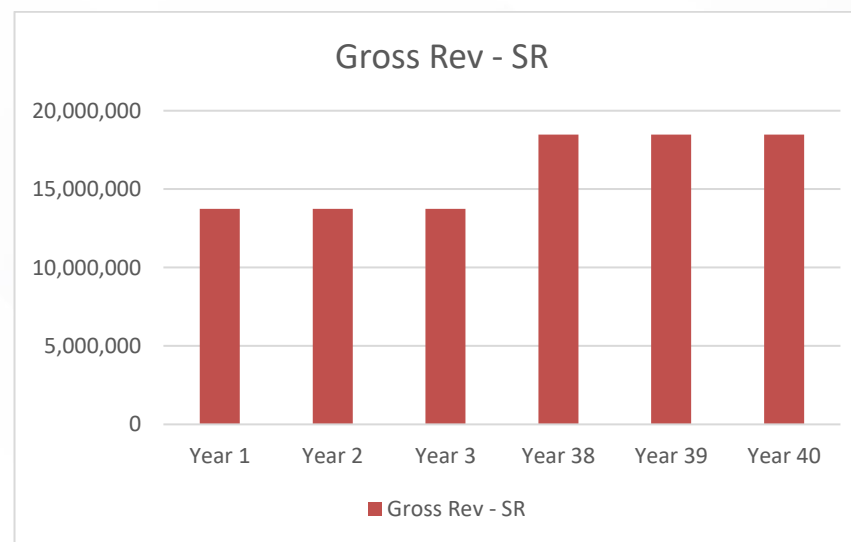
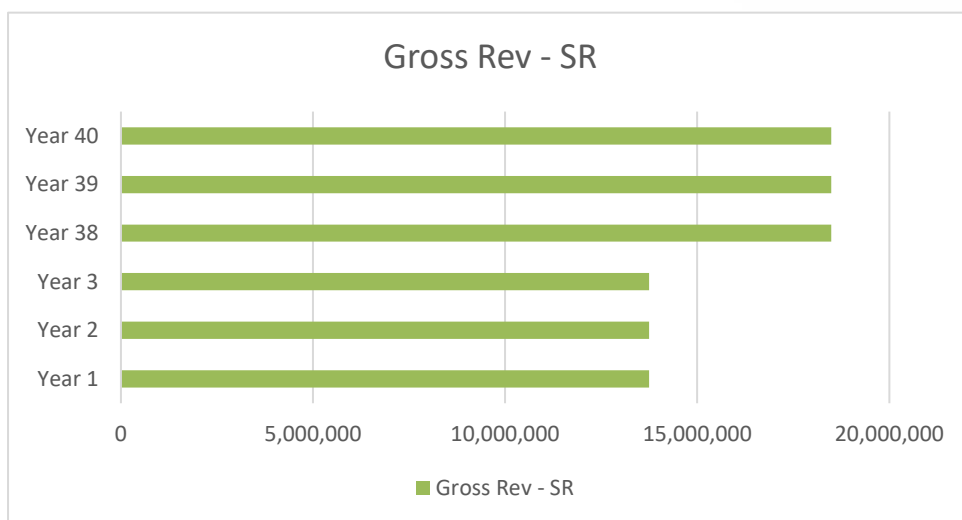
- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع ((Construction cost to GfA
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية , 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 لصادفي 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		92	92	92	92	92	92
Average Daily Rate ADR - SAR / Key		500	500	500	650	650	650
Number of operations		364	364	364	364	364	364
Occupancy Rate %		82%	82%	82%	85%	85%	85%
Revenues Cat 1		13,746,011	13,746,011	13,746,011	18,486,015	18,486,015	18,486,015
Gross Revenues		13,746,011	13,746,011	13,746,011	18,486,015	18,486,015	18,486,015



Income Statement						
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 38	Year 39	Year 40
Gross Revenues	13,746,011	13,746,011	13,746,011	18,486,015	18,486,015	18,486,015
Cost of goods and services, Hotel mgt operation and Administrative Expenses	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
Net Income	5,178,193	5,178,193	5,178,193	9,465,195	9,465,195	9,465,195
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	5,178,193	5,178,193	5,178,193	9,465,195	9,465,195	9,465,195
Cumulative Retained earnings	5,178,193	10,356,386	15,534,579	337,924,112	347,389,308	356,854,503

Cash Flow Statement

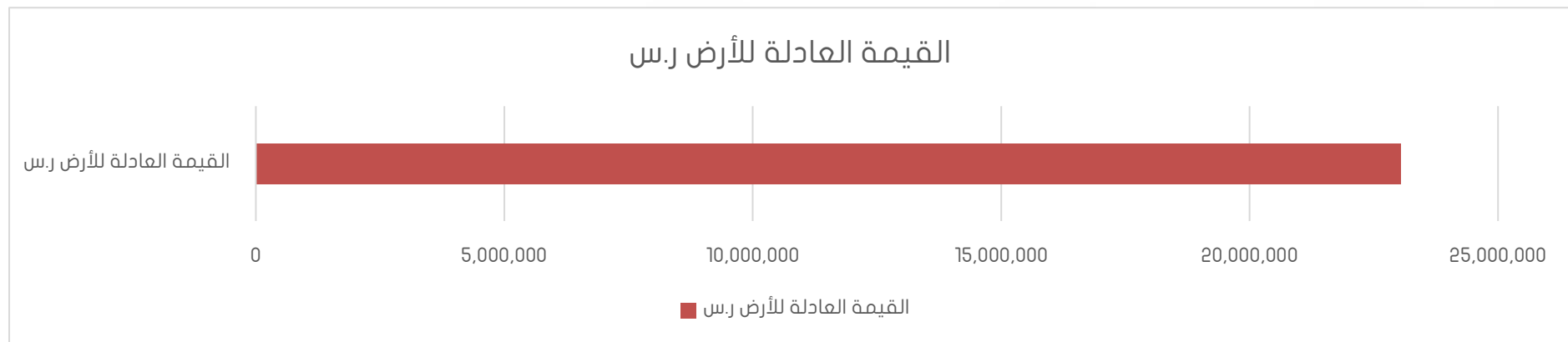
Cash flow Table	Construction Year 1	Construction Year 2,3	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 38	Operation Year 39	Operation Year 40
IN - Flow							
Capital Injection							
Net Revenues			5,178,193	5,178,193	9,465,195	9,465,195	9,465,195
Depreciation			702,113	702,113	702,113	702,113	702,113
Total Inflow			5,880,306	5,880,306	10,167,308	10,167,308	10,167,308
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)	5,880,306	5,880,306	10,167,308	10,167,308	10,167,308
Cumulative Net Income	(35,105,653)	(70,211,307)	(64,331,001)	(58,450,695)	294,393,102	304,560,410	314,727,719

Residual Value - RV

RV	Construction / Year 1	Construction/ Year 2,3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 38	Operation / Year 39	Operation / Year 40	Total
IN - Flow	Period	0	1	2	38	39	40	
Net Cash Flow		0	5,880,306	5,880,306	10,167,308	10,167,308	10,167,308	384,939,025
Discount Rate:	8.71%	0.00	0.920	0.846	0.042	0.038	0.035	
OUT Flow								
Total Outflow		0	0	0	0	0	0	
Total Cash out								
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(70,211,307)	0	5,880,306	5,880,306	10,167,308	10,167,308	10,167,308	65,250,304
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	(70,211,307)	0	5,408,969	4,975,411	424,970	390,906	359,573	23,166,046
								Residual value
NPV	90,545,488							
IRR	10.39%							
Market Value - MV								
	Land - MV	23,166,046						
	Land area - sq m	3,798.08						
MV - per sq m - Residual value	6,099.41							

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

23,166,047 رس	القيمة العادلة حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
3,798.08	مساحة الأرض / م ²
6,099.41 رس / م ²	Market Value - Sq. m
ثلاثة وعشرون مليون ومائة وستة وستون ألف وسبعة وأربعون ريال سعودي	



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

نهج تكلفة الاستبدال المستهلكة (DRC). يعتبر "نهج التكلفة" و "جمهورية الكونغو الديمقراطية" مصطلحات مترادفة ؛ كلاهما شائع الاستخدام حول العالم لوصف طريقة تقييم جميع أنواع الأصول.

أيضًا ، التكلفة الحالية لاستبدال أحد الأصول بأصله المعادل الحديث مطروحًا منه الخصومات للتلف المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.

من المهم أن نفهم أن كلمة الاستهلاك تستخدم في سياق مختلف للتقييم عن التقارير المالية. في تقييم DRC ، يشير الإهلاك إلى تقليل أو تدوين تكلفة الأصل المعادل الحديث لتعكس التقادم والإعاقات النسبية التي تؤثر على الأصل الفعلي. في التقارير المالية ، تشير محاسبة الإهلاك إلى تكلفة يتم تحميلها على دخل الكيان لتعكس استهلاك أصل خلال فترة محاسبية معينة. هذه استخدامات مميزة للكلمة ، ولا يوجد ارتباط مباشر بين الطرق المستخدمة لتقييم الاستهلاك في كل حالة.

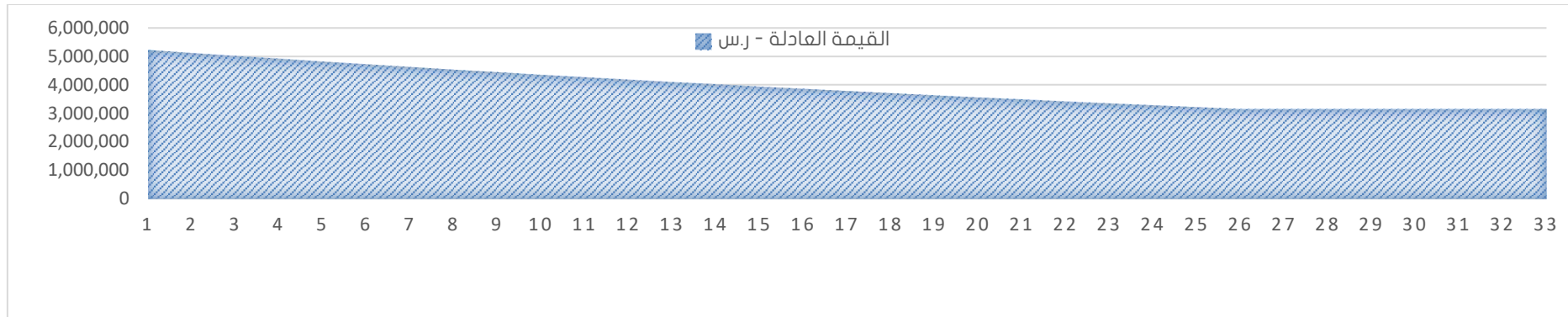
على الرغم من أنه يمكن استخدام طريقة DRC لتقييم أنواع مختلفة من الأصول المتخصصة ، إلا أن هناك تعقيدات خاصة تنشأ عند تطبيق طريقة DRC على الممتلكات المتخصصة.

تحتوي بعض المباني (أو أصول المصانع والمعدات المتخصصة) على تصميم أساسي تقليدي مشابه ظاهريًا للمباني الأخرى التي يتم شراؤها وبيعها بانتظام في السوق ، ولكن عند الفحص الدقيق لها ميزات متخصصة أو تعديلات واسعة النطاق مصممة لتلبية متطلبات الفعلية المحتملة. تشمل الأمثلة النموذجية ، التي قد يتم بناؤها أو تكييفها لغرض معين ، مجمعات سكنية ، ومكاتب ، ومحلات بيع بالتجزئة ، وطبية ، وفنادق ، وجامعات و / أو مبنى صناعيًا (معسكرات عمال) مع تعديلات هيكلية لاستيعاب عملية إنتاج معينة مع ميزات أمان محسنة مثل الجدران والزجاج المقوى ووسائل الراحة الإضافية ومناطق المرافق الإضافية

تكلفة البناء والتشطيب للعقار - غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات

2م8,964 + اسوار 300 م2			مسطحات البناء - 2م
الدور	المساحة / م2	تكلفة البناء والتشطيب للعقار 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 للعقار			46,964,420
مساحة المنطقة الخارجية م2 - - Landscaping Drop Off			1,519
Guards room- Entrance			950
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - رس / م2			1,443,050
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية رس			48,407,470
القيمة العادلة قبل خصم الإهلاك المتراكم رس			
خصم الإهلاك المتراكم (10%) عمر العقار 5 سنوات بمعدل إهلاك 2 % سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها			4,840,747
القيمة العادلة للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			43,566,723
+ أرباح المطور (20%)			8,713,345
القيمة العادلة للمبنى رس			52,280,067

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام



القيمة العادلة للعقار Fair Value حسب التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة

القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى)	
23,166,047 رس	القيمة العادلة للأرض - رس
52,280,067 رس	القيمة العادلة للمبنى - رس
75,446,114 رس	القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

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

صافي الدخل التشغيلي حسب ما يقدمه المشغل للسنة التشغيلية 2022 بعد خصم الرسوم الملكية وجميع التوسعات الإدارية والتشغيلية الأخرى	8,892,930 ريال سعودي
تم تحقيق معدل الإشغال في نهاية أغسطس 2022	80%

- تحليل سوق الإيجارات (RMA) - قياس السوق

بعد معاينة وتحليل فترة إيجار العقارات وإيرادات العقارات السكنية ، قمنا بمقارنة الدخل بمعايير السوق والإيجارات التي تحققت في منطقة مستجمعات المياه مع غيرها من المساحات القابلة للتأجير المماثلة لممتلكات أخرى.

نظرًا لتحليل إيجارات السوق ، فإن متوسط الإيرادات في المنطقة يتراوح بين 530-650 ريالًا سعوديًّا لكل متر مربع لإجمالي المساحة القابلة للتأجير ومقارنتها بقيم الإيجار السنوية للعقارات في نفس المنطقة وتحليل سوق الإيجارات إيجابي يتوافق مع السوق المعايير في تاريخ التقييم

تم التحقق من دخل العقار حسب السوق ووجد أن صافي دخل العقار حسب القيمة العادلة كان 8,892,930 في حالة التشغيل المنتظم. وقدرت أسعار الإقامة اليومية بـ 530-650 ريال كمتوسط للأجنحة الفندقية.

14.6 القيمة العادلة للعقار حسب التقييم باستخدام أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

التقييم حسب أسلوب الدخل	
8,892,930 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار (بناء على البيان المقدم من العميل)
0	- الخلو وضياع التحصيل
0	دخل إضافي
8,892,930	متوسط الدخل الإجمالي الفعال
0	مصاريف التشغيل (جميع النفقات على مسؤولية المشغل) - ثلاثة أضعاف صافي الحكمة
0	متوسط صافي الدخل التشغيلي NOI
8.0%	عائد السوق للمشاريع المشابهة
111,161,625 SR	القيمة العقار حسابياً – ريال سعودي
111,161,625 SR	القيمة العادلة بطريقة الدخل للعقار

تقييم التدفق النقدي المخصوم

تم تمديد التقييم من خلال طريقة التقييم الثالثة لـ DCF إلى جانب معدل سقف الدخل وأساليب السوق والتكلفة وطرقها بعد انتهاء فترة الشبكة الثلاثية (عملية إلزامية تعاقدية لمدة 5 سنوات) والتشغيل الحالي - من خلال المشغل الدولي Raddison blue يمكن تحديد قيمة العقار الاستثماري باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وفقاً لمعايير IVS 105 في الآونة الأخيرة ، يخضع العقار لفترة التحويل وفقاً لبيان العميل بعد استلام العقار من المالك السابق (المشغل) الذي يقوم بتشغيله لمدة (5 سنوات فترة التزام تعاقدي) بلغ معدل الإشغال 80 ٪ في أغسطس 2022 وقت السيطرة على الممتلكات بعد انتهاء فترة الشبكة الثلاثية.

80%	معدل الإشغال في أغسطس 2022
	الملكية تحت المشغل الدولي
	تم تحقيق ADR لمفتاح 538 ريال سعودي / الليلة - السيناريو الأساسي

ADR- فعلي حتى 4 مواسم- عينات داخل الفنادق والضيافة المتدرجة لمنطقة المفاتيح بين 25-80 متر مربع

رقم العينة	فندق عينة	تصنيف	فصل	حجم الوحدة	مدينة	ADR - S.R
1	أجنحة أسوار الفندقية	4 نجوم	Extra-large double bed	25 متر مربع	الخبر	480
2	الوقت الظهران	4 نجوم	Extra-large double bed	45 متر مربع	الخبر	320
3	مبيت الخبر	4 نجوم	One bedroom Apartment	45 متر مربع	الخبر	640
4	دبل تري هيلتون الظهران	4 نجوم	One bedroom Apartment	40 متر مربع	الخبر	695
5	فندق تنال	4 نجوم	Extra-large double bed	50 متر مربع	الخبر	400
6	فندق اسوار البوتيكي	4 نجوم	Superior Room	55 متر مربع	الخبر	580
7	فيلا مسك الخبر	4 نجوم	Executive suite	75 متر مربع	الخبر	625
8	جولدن إن النخبة	4 نجوم	Junior Suite	40 متر مربع	الخبر	630
	متوسط ADR					538 S.R

Valuation date			31/12/2022		Radisson Blu					
Market Value (MV) - SAR			115,267,648							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Year	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Long & Short Stay (Operating wise)										
Rev - 1 - Rooms										
Number of Suites & rooms	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
ADR (SAR) - Growth 8% every 2 Years	538	538	581	581	628	628	678	678	678	678
Days/Year	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364
Occupancy Rate %	80.0%	80.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%
Revenue 1 - Rooms (SAR)	14,413,235	14,413,235	16,539,187	16,539,187	17,862,322	17,862,322	19,291,308	19,291,308	19,291,308	19,291,308
Rev - 2 - MOI (F&B + Minor Operating Income)										
Food and Beverage 10%	1,441,324	1,441,324	1,653,919	1,653,919	1,786,232	1,786,232	1,929,131	1,929,131	1,929,131	1,929,131
Other Operated Departments 5%	720,662	720,662	826,959	826,959	893,116	893,116	964,565	964,565	964,565	964,565
Miscellaneous Income	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
Revenue 2 - MOI (SAR)	2,211,985	2,161,985	2,480,878	2,480,878	2,679,348	2,679,348	2,893,696	2,893,696	2,893,696	2,893,696
Total Operating Revenue	16,625,220	16,575,220	19,020,066	19,020,066	20,541,671	20,541,671	22,185,004	22,185,004	22,185,004	22,185,004
Gross Operating Income (GOI)	16,625,220	16,575,220	19,020,066	19,020,066	20,541,671	20,541,671	22,185,004	22,185,004	22,185,004	22,185,004
Total Overhead payroll 10%	1,662,522	1,657,522	1,902,007	1,902,007	2,054,167	2,054,167	2,218,500	2,218,500	2,218,500	2,218,500



Total Overhead Operating Expenses 25%	4,156,305	4,143,805	4,755,016	4,755,016	5,135,418	5,135,418	5,546,251	5,546,251	5,546,251	5,546,251
Gross Operating Profit (GOP)	10,806,393	10,773,893	12,363,043	12,363,043	13,352,086	13,352,086	14,420,253	14,420,253	14,420,253	14,420,253
The Furniture, Fittings and Equipment (fFE) Reserve	540,320	538,695	618,152	618,152	667,604	667,604	721,013	721,013	721,013	721,013
AGOP - Adjusted Gross Operating Profit	10,266,074	10,235,199	11,744,890	11,744,890	12,684,482	12,684,482	13,699,240	13,699,240	13,699,240	13,699,240
Total Management fees (Base fees, Total License fees ,incentive, Franchise) 6%	997,513	994,513	1,141,204	1,141,204	1,232,500	1,232,500	1,331,100	1,331,100	1,331,100	1,331,100
EBITDA	9,268,560	9,240,685	10,603,687	10,603,687	11,451,981	11,451,981	12,368,140	12,368,140	12,368,140	12,368,140
fixed Charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NOI-EBITDA	9,268,560	9,240,685	10,603,687	10,603,687	11,451,981	11,451,981	12,368,140	12,368,140	12,368,140	12,368,140
Exit cap rate	8.50%									
Discount rate	11.0%									
NOI	9,268,560	9,240,685	10,603,687	10,603,687	11,451,981	11,451,981	12,368,140	12,368,140	12,368,140	12,368,140
Terminal Value/ Exit Value										145,507,529
Free Net cash flow	9,268,560	9,240,685	10,603,687	10,603,687	11,451,981	11,451,981	12,368,140	12,368,140	12,368,140	157,875,669
Market Value-DCF	115,267,648									
Capitalization Rate: Risk free rate + systematic risk premium										

Cap rate = 6%+2.5%=8.5%										
Discount Factor: Build up Model R= risk free rate +systematic risk premium + unsystematic risk premium										
R= 6%+2%+3%										
R= 11%										

15.0 - القيمة العادلة للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average بينما نظريات التقييم المطبقة أعلاه

القيمة العادلة للعقار	متوسط الوزن	المبلغ (ريال سعودي)	حساب قيمة العقار
37,723,057	%50	75,446,114	الأرض والمباني - قيمة قابلة للمقارنة
33,348,487	%30	111,161,625	معدل الرسملة - المعدل
29,053,530	%20	115,267,648	التدفقات النقدية المضمومة

معدل الإشغال الذي حققه العميل 80%	
94,125,074	مجموع القيم
أربعة وتسعون مليون ومائة وخمسة وعشرون ألف وأربعة وسبعون ريال سعودي	القيمة العادلة

الملاحظات العامة

- القيمة العادلة للعقار - هي **94,125,074** ريال سعودي
- القيمة العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+,-5%)
- تم تحديد القيمة العادلة للعقار على أساس طريقة المتوسط المرجح
- تم معاينة العقار بالكامل على أرض الواقع ، وتم دراسة حركة الدخول والخروج والمنظر العام للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتأمين العقاري قد تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة Olaat Real Estate Valuation بعدم إفشاء أي معلومات للآخرين والمحافظة على سرية التقييم.
- تم تقييم العقار بمهنية عالية ومصداقية وموضوعية دون إبداء الرأي. بدلا من ذلك ، تم إدراج الحالة العامة للممتلكات حسب الطبيعة
- تكاليف البناء - تم حساب تكلفة الاستبدال على أساس تكاليف المقارنة المعيارية للسوق غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات.
- مساحة البناء حسب رخصة البناء.
- العقار مجهز.
- تم توفير صافي الدخل لنا لتقييم رسملة الدخل حسب العميل

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

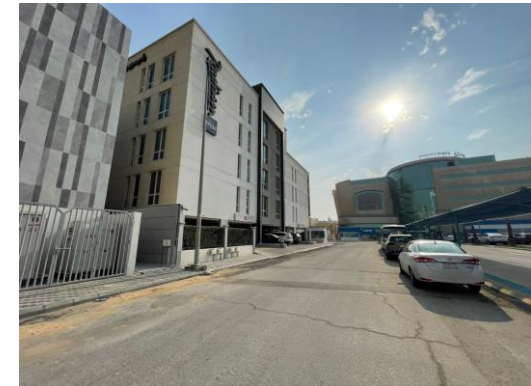
حركة الدخول والخروج

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

- يتراوح متوسط سعر الاراضي التجارية في المنطقة العقارية ما بين 5000 - 9500 ريال حسب موقع طريق الملك سعود القشلة الذي يعد من اكثر الطرق حيوية في الخبر حيث يتميز بطابعه المطلق. المرتفعات ونظام بناء خاص.
- قطاع العقارات الفندقية يشهد تحسنا في جميع مناطق الخبر , حيث شهد القطاع زيادة تدريجية في أسعار قطاع الضيافة , حيث سجل في نهاية العام زيادة كمتوسط عام خلال نفس الفترة. عن العام الماضي نتيجة الزيادة في معدل الإشغال العام للقطاع للفنادق أكثر من 3 نجوم والانخفاض الكبير في دخول الفنادق ذات النجمتين.
- يعتبر قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت استقراراً في المنصب.
- قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني من استقرار في مستوى معارض التأجير والمحللات التقليدية نتيجة ضعف الطلب ومحدودية خلال - حتى نهاية العام عندما زادت الشواغر من المحلات التجارية داخل البلازا والشارع. مشاريع المحلات التجارية نتيجة العرض الكبير منها , وتأثير ظهور مشاريع مطاعم نمط الحياة التي تجذب مطاعم المقاهي العالمية والمحلية..

18- الصور الفتوغرافية







بيانات فريق العمل			
علي حسن			اسم العضو
طالب			فئة العضوية
1210001546			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 إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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

للتأكد من أصقية موازولة الهيئة
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة القيمة)

رقم التقرير	779569
منشأة التقييم	شركة اولات للتقييم العقاري
العميل	شركه مشاركة المالية
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 27 Mar, 2023

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية متفرقة عليه وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة 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 الأولى بمحافظة الحبر
[٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٢٠٧٠٠٥٦١١
التاريخ: ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ١١٤ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر . وحدودها وأطولها 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 / ٤ / ١٣ في ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ١٧ / ٤ / ١٤٣٤

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 قدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة وعشرون مليوناً و ثلاثمائة و خمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الحبر
كتب العدل مكتب رقم (٧)

عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل توييم

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .
نموذج رقم (١٠٣-٠١٢) من ١ صفحة

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٨٣٦

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الحبر
[٢٧٧]

الرقم: ٩٣٠٢٠٧٠٠٥٦١٢
التاريخ: ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ١١٢ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر . وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١١٣	بطول: (٣٥٠٠٨) خمسة و ثلاثون متر و ثمانية/سنتمتر
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: (١٠٣٩٨٠٠٨) ألف و ثلاثمائة و ثمانية و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتمتر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم ١٩٣٦٤ / ٤ / ١٣ في ١٤٣٤ والمقيد برقم ٣٤٩٤٥٤٧٠ في ٢٧ / ٤ / ١٤٣٤

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 قدره 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.

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمحافظة الحبر
كتب العدل مكتب رقم (٧)

عبد العزيز بن ناصر بن عبدالرحمن آل توييم

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند .
نموذج رقم (١٠٣-٠١٢) من ١ صفحة

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٨٣٦

رخصة البناء

الصك 3

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

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

الاسم الحفظي : شركة كشام العربية المحدودة
الرقم : ٢٠٥٠٥٠٤٥٠
الخط : ٣٤٥/٢
العقري :
الرقم :
الخط :
العقري :
رقم المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ متر م.
رقم المساحة البلك :
رقم المساحة الكلية :
رقم المساحة البلك :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مسدد البلك	نوع مسدد البلك	تاريخه
٠٠١١٢	٠٠٠١٠	(س ا ب)	٦٣٠٢٠٥٠١٤٧٠	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٤	٠٠٠١٠	(س ا ب)	٧٧٠٢٠٥٠١٤١٧	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٦	٠٠٠١٠	(س ا ب)	٣٣٠٢٠٥٠١٤٦٨٨	صك	٤٣٤/٠٤/٣٠

تكون الواجبات باللون الابيض فقط ووضوح رتبها اسم مساحتها المشروع واسم المالكين الآخرين

شمال / شرق		شمال / غرب		جنوب / شرق		جنوب / غرب	
الجهة	شمال	الجهة	شمال	الجهة	جنوب	الجهة	جنوب
الحدود	جار ٢,٠٠٠	الحدود	جار ٩٥,٠٠٨	الحدود	جار ٩٥,٠٠٠	الحدود	جار ٤٠,٠٠٠
ارتفاع	٢,٠٠٠	ارتفاع	٩٥,٠٠٨	ارتفاع	٩٥,٠٠٠	ارتفاع	٤٠,٠٠٠

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارض مسنة	اربعة وسبعون	١٩٨٢,١٠ م	م سيارات
ارض	ثلاث	٢٧,٥٠ م	ع سكك
ارض	ستة عشر وحدة	٢٠٩,٦٠ م	سكني
دور اول	ستة عشر وحدة	٢٠٩,٦٠ م	سكني
دور ثاني	ستة عشر وحدة	٢٠٩,٦٠ م	سكني
دور ثالث	ستة عشر وحدة	٢٠٩,٦٠ م	سكني
وارش		٩٢٥,٦٠ م	ملحق سكن
سور		٥٢٥,٦٠ م	ط
سور		٢٥٦,٢٠ م	ط

البناء المطلوب : مسطرة المنطقة الشرقية
مادة البناء : مبيش قماريات
النطاق العمراني : المرحلة الاولى السكنية عليها هذه المرحلة
المكعب المصمم : المكعب المصمم
الارتفاع : ٣٠ متر
تاسيس الحد الربيعه للهندسه المعماره
تاسيس الترسيم
قيمة الرسوم :
ايمال السداد :
تاريخه :
مهندس التخطيط :
مهندس القسم ضبط التخطيط :
م / نادر محمد المبارك
م / عبد العزيز ابوالهيثم
م / عصام عبد اللطيف الم

بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
[٢٧٧]

الرقم : ٣٣٠٢٠٥٠٥٦١٣
التاريخ : ١٤٣٨ / ١١ / ٢٩

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ١١٦ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٣٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر وحدودها وأطولها كالتالي:

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

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

والمستند في اقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠٢٠٥٠٦٨٠٢ في ٢٢ / ٩ / ١٤٣٦ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٢٦٣٥٠٠٠٠ ستة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألف ريال ضمن شيك وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن ال تويم
كاتب العدل

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

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

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٣٦٦
نموذج رقم (١١٢-٣-١)



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 للمشاة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠
اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري
مركزها الرئيسي: الرياض
الكيان القانوني: ذات مسئولية محدودة مهنية
جنسيتها: سعودي
تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ هـ
النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري
المديرون:

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

رأس المال ٥٠٠٠٠٠ ريال سعودي



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 (75/3/42) 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 اجزالا السكني
مدينة الخبر
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
2023-03-27

مشاركة
Musharaka



2023

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 العادلة 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 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
36	..... القيمة العادلة للعقار	15
38	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
39	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
40	..... الصور الفوتوغرافية	18
44	..... فريق العمل	19
47	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- Ajzala - 004-1	رقم الملف
2022/12/26 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2023/03/27 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيصادات متكاملة	نوع التقرير
51	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
علي حسن سلمان	المقيم الميداني
1210001546	رقم العضوية لدى (تقييم)
طريقة المقارنة – التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة – طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرة التقييم المطبقة
152,609,292 ريال سعودي	القيمة العادلة – 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 (القشلة) - طريق الأمير سلطان - طريق الملك فهد - أرامكو السعودية - الظهران مول - الحرس الوطني - جامعة البترول والمعادن - جامعة الملك فهد - جامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل							أقرب طريق / شارع / معلم
كهرباء	طريق - شارع	إنارة	صرف صحي	مياه	هاتف	فايبر	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				
18 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 العادلة لعقار تابع لصندوق مشاركة ريت (Musharaka REIT Fund)

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية المحترمين

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مجمع اجزالا الأول - (مدينة الخبر) - حي قرطبة - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

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

القيمة العادلة للعقار	
152,609,292	القيمة العادلة- ر. س
مائة وإثنان وخمسون مليون وستة مائة وتسعة ألف ومائتان وإثنان وتسعون ريال سعودي	

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
القيمة العادلة وفقاً لـ 104 هي السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس - لأغراض إعداد التقارير المالية	أساس القيمة العادلة
من المهم إدراك أن تعريف القيمة العادلة ليسا متماثلين. عند اعتماد أساس القيمة العادلة ، من الضروري أن تضع التعريف الصحيح للفرض وأن تحدده بالكامل في مدة المشاركة والتقرير. عند تطبيق تعريفات IVS ، يجب الإشارة إلى الفقرات 39-43 من إطار IVS.	تعليق
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
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 هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً" - العقار جديد / شاغر	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 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 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 عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>يتضمن تقييم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) توقع التدفقات النقدية المقدره على مدى فترة الاستثمار المفترضة ، بالإضافة إلى قيمة الخروج في نهاية تلك الفترة. وفقاً لذلك ، تتضمن هذه الطريقة مكونات رئيسية مثل تقدير التدفق النقدي ، وتقدير قيمة الخروج ، واختيار معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار المرتبط بالسوق وعملية التشغيل والخصم.</p>	<p>تمت إضافة طريقة DCF إلى التقييم</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 والأفضل 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 العادلة والمطابقة للمفاهيم المذكورة والمطابقة للمفاهيم المحلية والدولية ،
والقيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل السعر المقدر لنقل أصل أو التزام بين أطراف محددتين على دراية وراغبة.
التي تعكس المصالح الخاصة لتلك الأطراف

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 القائم على خصم التدفقات النقدية الصافية المستقبلية للوصول إلى القيمة العادلة والمقارن بناءً على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقديرها. القيمة العادلة 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 العادلة 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

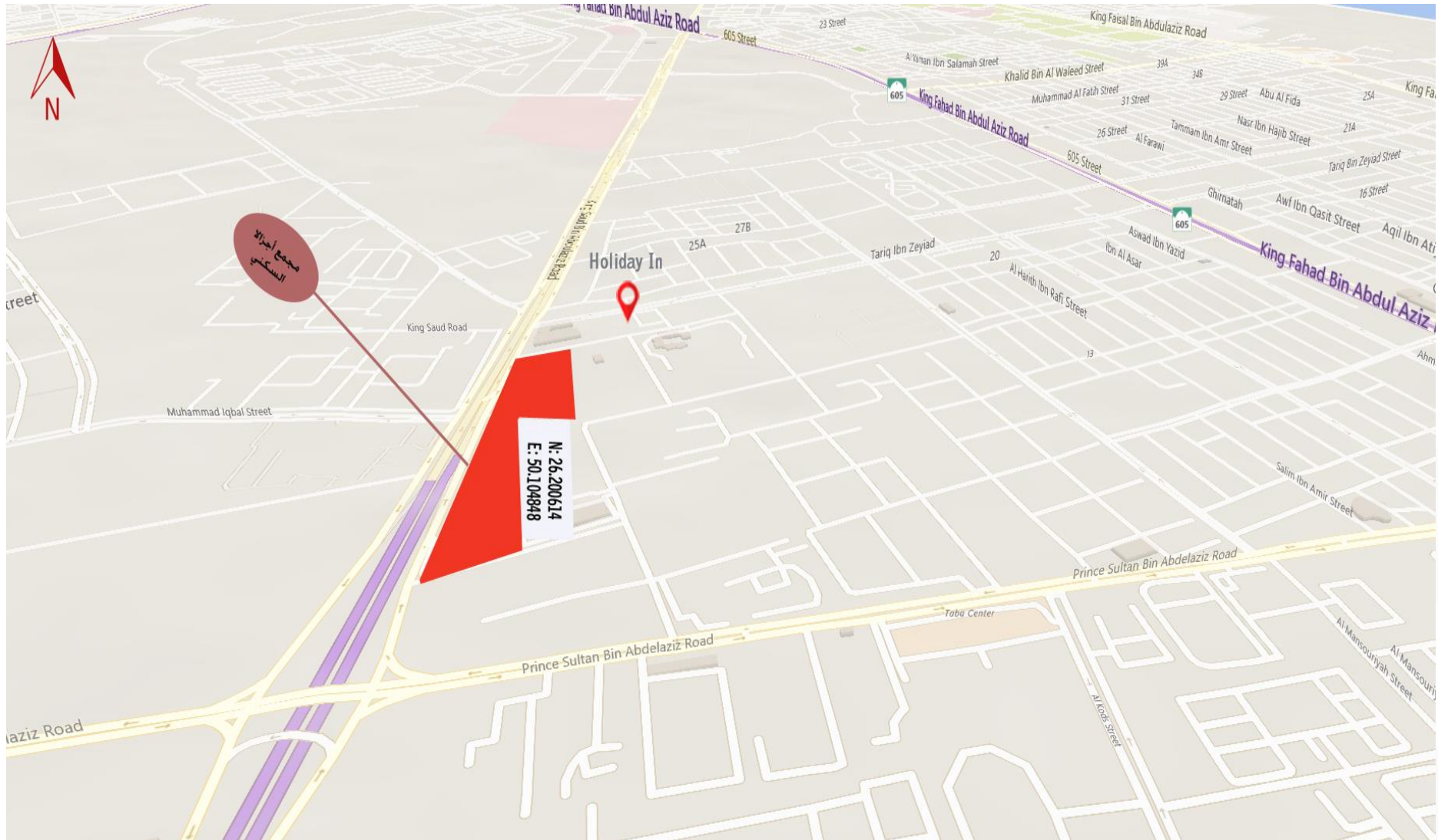
العقارية , وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الخبر داخل وسط المدينة.

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

تعتمد طرق التقييم المختلفة المستخدمة في الأسواق المالية على تباينات نهج السوق ، ومنهج الدخل ، ومنهج التكلفة كما هو موضح في معايير التقييم الدولية 105 وطرق وطرق التقييم.

14.1 - أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني المنهجية العلمية المتبعة - طرق التقييم التي من الممكن تطبيقها في تقييم الأراضي بالعموم

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.

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

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

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

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 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.

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

ب- *طريقة تكلفة الإحلال DRC

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 الترجيح بين الطرق السابق ذكرها

14.2- تقييم الأرض - طريقة التقييم على أساس طريقة المقارنة

في هذه الطريقة ، سنحاول تقدير القيم السوقية لمساحة الأرض - الأرض الواقعة داخل منطقة قرطبة وفقاً لنهج السوق القابل للمقارنة. من خلال ، تم إنشاء مساحات مماثلة من قطع الأراضي في منطقة مستجمعات المياه وشبه مماثلة للأراضي المستهدفة OPM مسح السوق الذي أجراه فريق

ومع ذلك ، في نفس المنطقة ، هناك نقص في قطع الأراضي المماثلة المعروضة للبيع أو البيع في تاريخ التقييم ، وقد أخذنا للتو العديد من الطرود المتشابهة في المنطقة والموقع وبسبب المسح الذي أجريناه وبعض التقييم الفعلي لبعض المشاريع في المنطقة

أولاً ، سنبدأ في تحديد مجال مسح السوق الذي تم إجراؤه في هذا الشأن على النحو التالي



تحليل النسبة النسبية

- أ. الموقع (RAA):

الموقع RAA		فئات مساحة قطعة الأرض متر مربع
جنوب	الجانب الشمالي	نسبة
%5+	%10-	

- مساحة الأراضي

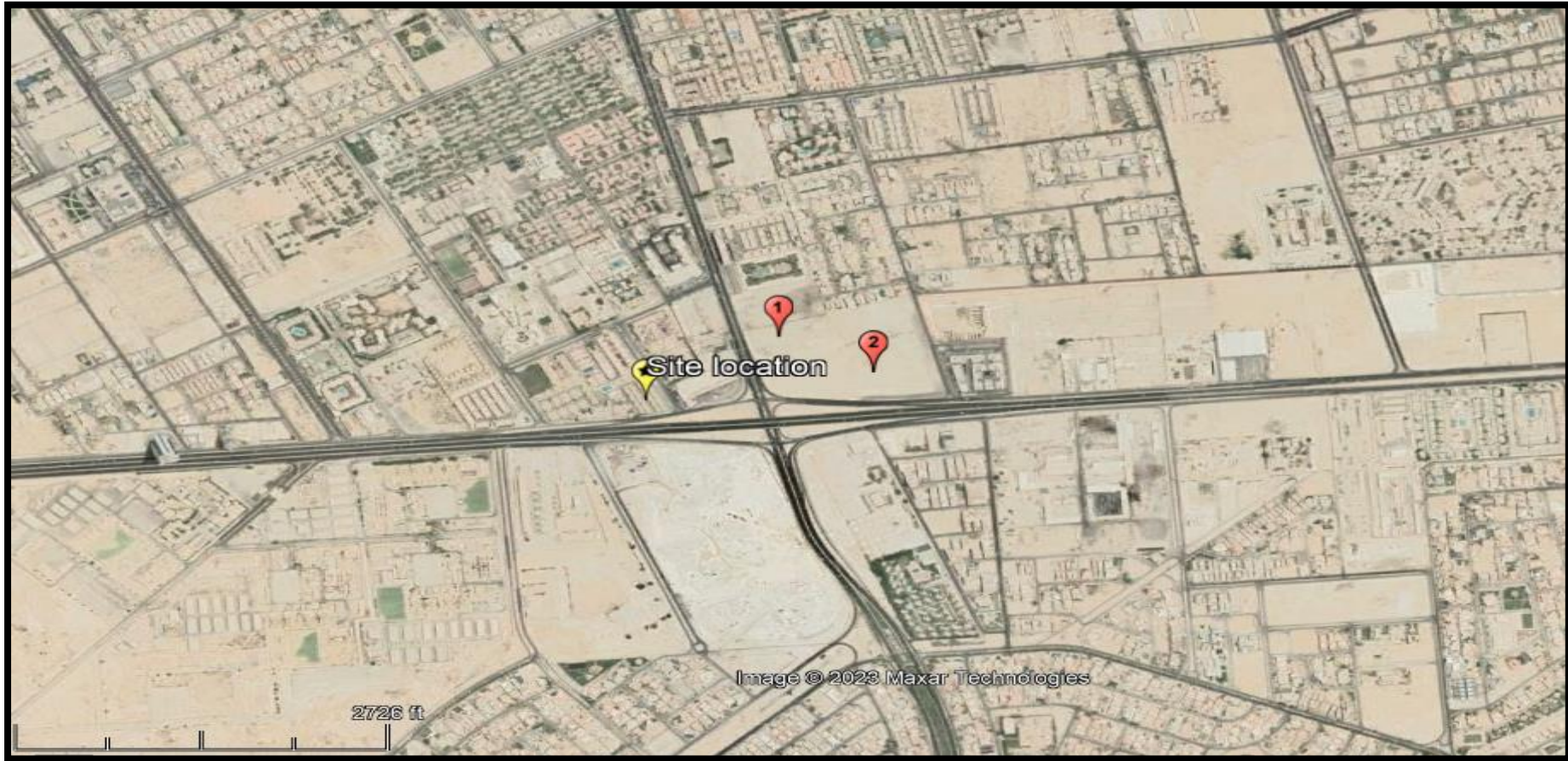
أكثر من 30,001 متر مربع	من 20,001 – 30,000 متر مربع	من 10,001 – 20,000 متر مربع	من 5,000 – 10,000 متر مربع
%20-	0	%5 +	%10+

- أخرى (Other RAA)

(%5 -,+)	عدد الشوارع
(%5 -,+)	الخدمات العامة
(%5/10 -,+)	FAAR واستخدام الأرض
(%5 -,+)	القرب من المعالم الرئيسية
(%5 -,+)	سهولة الوصول (دخول - خروج)
(%5 -,+)	واجهة برية على الشارع الرئيسي
(%5 -,+)	شكل الأرض
(%5 -,+)	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية
(%5 -,+)	تعديلات حركة السوق
(%5 -,+)	تسويات المعاملات العقارية

عينات تقييم السوق المقارنة

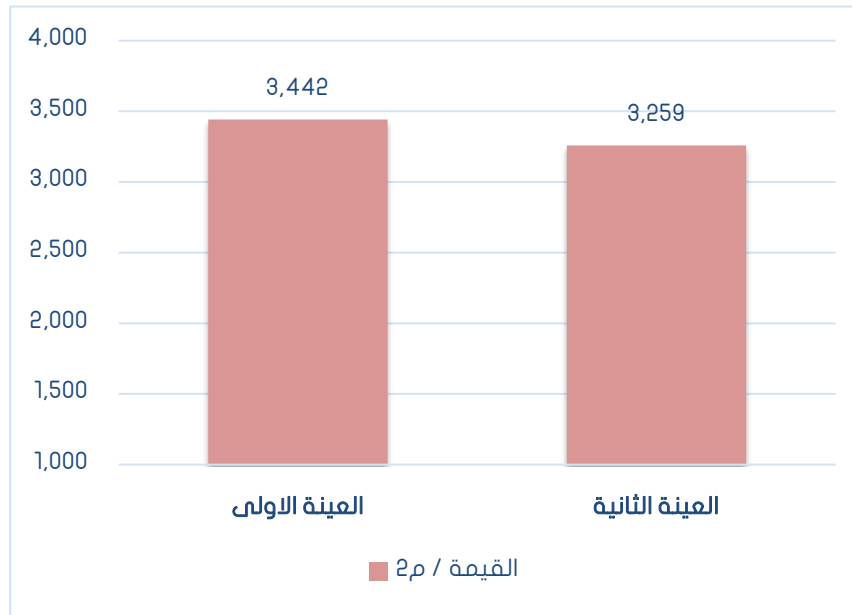
البيان	المساحة	سعر المتر	الواجهة	حالة الأرض	استخدام الأرض
عينة 1	19,186	2,400	جنوب	متاح للبيع	فئة سكنية / تجارية
عينة 2	19,000	2,200	جنوب	متاح للبيع	فئة سكنية / تجارية



تحليل العينات المقارنة

SAR	عينة رقم 2		SAR	عينة رقم 1			
2,200	قيمة الصفقة بالمتر المربع		2,400	قيمة الصفقة بالمتر المربع			
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام	0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام		
0	قيمة التسوية		0	قيمة التسوية			
	العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة		العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة		
2,200	القيمة بعد تسوية الموقع العام		2,400	القيمة بعد تسوية الموقع العام			
-5%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة	-5%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة		
-110	قيمة التسوية		-120	قيمة التسوية			
	مساحة العينة 19,000 م ²	وصف مساحة العينة		مساحة العينة 19,186 م ²	وصف مساحة العينة		
2,090	القيمة بعد تسوية المساحة		2,280	القيمة بعد تسوية المساحة			
0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى	0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى		
+209	الخدمات العامة (+5%)		+114	الخدمات العامة (+5%)			
+209	FAR واستخدام الأرض (-5%)		+228	FAR واستخدام الأرض (-5%)			
+104	القرب من المعالم الرئيسية +5%		+114	القرب من المعالم الرئيسية +5%			
+209	سهولة الوصول (دخول - خروج) (3%)		+228	سهولة الوصول (دخول - خروج) (3%)			
+125	واجهة برية على الشارع الرئيسي (-5%)		+136	واجهة برية على الشارع الرئيسي (-5%)			
0	شكل الأرض (-5%)		0	شكل الأرض (-5%)			
+104	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية (-0%)		+114	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية (-0%)			
+209	تعديلات حركة السوق		+228	تعديلات حركة السوق (-0%)			
0	تسويات المعاملات العقارية		0	(تسويات المعاملات العقارية) (-0%)			
3,259	القيمة العادلة للمتر المربع / ريال سعودي		3,442	القيمة العادلة للمتر المربع / ريال سعودي			

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



3442			العينه الاولى
3259			العينه الثانيه
المعدل المرجح			
1721	%50	العينه الاولى	المعدل المرجح
1630	%50	العينه الثانيه	
3350			المعدل المرجح للمتر المربع الواحد

القيمة العادلة للأرض حسب التقييم على أساس طريقة المقارن

29,486.73 م²	المساحة الإجمالية للأرض
3,350 ريال سعودي	القيمة العادلة للمتر المربع
98,780,545 ريال سعودي	القيمة حسابياً
ثمانية وتسعون مليون وسبعة مائة وثمانون ألف وخمسة مائة وأربعون ريال سعودي	القيمة العادلة للأرض كتابة

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

نهج تكلفة الاستبدال المستهلكة (DRC) يعتبر "نهج التكلفة" مصطلحات مترادفة ؛ كلاهما شائع الاستخدام حول العالم لوصف طريقة تقييم جميع أنواع الأصول.

أيضًا ، التكلفة الحالية لاستبدال أحد الأصول بأصله المعادل الحديث مطروحًا منه الخصومات للتلف المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.

من المهم أن نفهم أن كلمة الاستهلاك تستخدم في سياق مختلف للتقييم عن التقارير المالية. في تقييم DRC ، يشير الإهلاك إلى تقليل أو تدوين تكلفة الأصل المعادل الحديث لتعكس التقادم والإعاقات النسبية التي تؤثر على الأصل الفعلي. في التقارير المالية ، تشير محاسبة الإهلاك إلى تكلفة يتم تحميلها على دخل الكيان لتعكس استهلاك أصل خلال فترة محاسبية معينة. هذه استخدامات مميزة للكلمة ، ولا يوجد ارتباط مباشر بين الطرق المستخدمة لتقييم الاستهلاك في كل حالة.

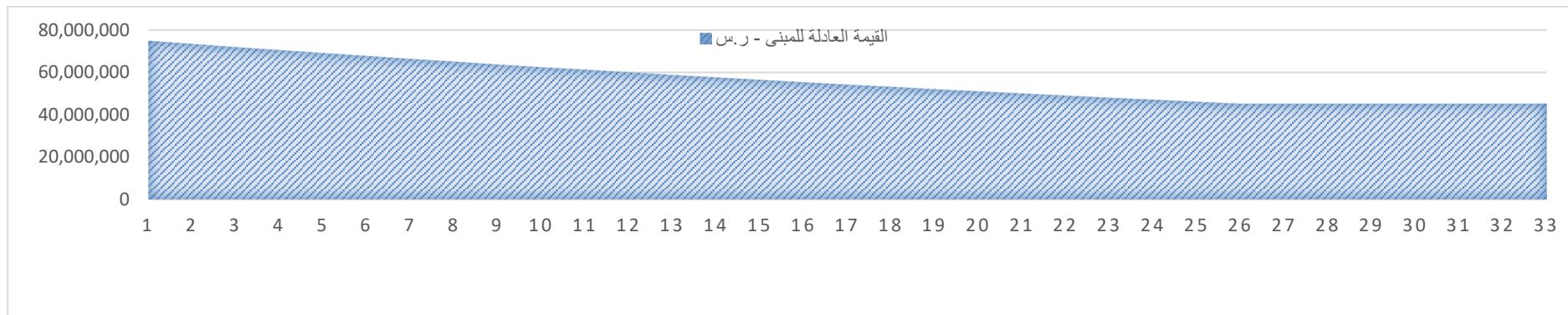
على الرغم من أنه يمكن استخدام طريقة DRC لتقييم أنواع مختلفة من الأصول المتخصصة ، إلا أن هناك تعقيدات خاصة تنشأ عند تطبيق طريقة DRC على الممتلكات المتخصصة.

تحتوي بعض المباني (أو أصول المصانع والمعدات المتخصصة) على تصميم أساسي تقليدي مشابه ظاهريًا للمباني الأخرى التي يتم شراؤها وبيعها بانتظام في السوق ، ولكن عند الفحص الدقيق لها ميزات متخصصة أو تعديلات واسعة النطاق مصممة لتلبية متطلبات الفعلية المحتمل. تشمل الأمثلة النموذجية ، التي قد يتم بناؤها أو تكييفها لغرض معين ، مجمعات سكنية ، ومكتبات ، ومحلات بيع بالتجزئة ، وطبية ، وفنادق ، وجامعات و / أو مبنى صناعيًا (معسكرات عمال) مع تعديلات هيكلية لاستيعاب عملية إنتاج معينة مع ميزات أمان محسنة مثل الجدران والزجاج المقوى ووسائل الراحة الإضافية ومناطق المرافق الإضافية

تكلفة البناء والتشطيب للعقار - غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات

26,159.3 Sqm			مسطحات البناء - م2
الدور	المساحة / م2	تكلفة البناء والتشطيب للعقار رس / م2	القيمة الإجمالية
دور أرضي مواقف سيارات	1,909.80	2,750	5,251,950
دور أرضي	12,123.35	3250	39,400,888
دور أول	12,126.13	3250	39,409,923
تكاليف البناء والتشطيب للعقار			
مساحة المنطقة الخارجية م2 - (حمام سباحة - مسطحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)			15,000
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - رس / م2			900
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية رس			13,500,000
القيمة العادلة قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س			97,562,760
خصم الإهلاك المتراكم (36%) عمر العقار 18 سنة بمعدل إهلاك 2% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها			
ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام			
القيمة العادلة للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			62,440,166
+ أرباح المطور (20%)			
			12,488,033
			74,928,200
			القيمة العادلة للمبنى ر. س

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام



14.5- القيمة العادلة للعقار حسب التقييم على أساس القيمة المقارنة والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة

القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى)	
98,780,545 ر.س	القيمة العادلة للأرض - ر.س
74,928,200 ر.س	القيمة العادلة للمبنى - ر.س
173,708,745 ر.س	القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

14.6- القيمة العادلة للعقار حسب التقييم على أساس الدخل.

القيمة التأجيرية السنوية – صافي الدخل	10,895,024 ريال سعودي
معدل الإشغال	80%

- تحليل سوق الإيجارات (RMA) - قياس السوق

بعد معاينة وتحليل فترة إيجار العقارات وإيرادات العقارات السكنية ، قمنا بمقارنة الدخل بمعايير السوق والإيجارات التي تحققت في منطقة مستجمعات المياه مع غيرها من المساحات القابلة للتأجير المماثلة لممتلكات أخرى.

تم التحقق من الدخل العقاري حسب السوق ووجد أن صافي الدخل التشغيلي NOI للعقار أعلى من سعر السوق المماثل بنسبة 5-10% بعد التحقق من العروض المتاحة في منطقة العقارات ، وهو داخل مجمع سكني مغلق ومتضرر بسبب نقل العديد من مقرات الشركة إلى العاصمة الرياض (خاصة أرامكو السعودية) مما أثر بشكل كبير على القطاع السكني في المدينة.

- القيمة العادلة للعقار حسب التقييم باستخدام أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

التقييم حسب أسلوب الدخل	
10,895,024 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار (بناء على البيان المقدم من العميل)
0	- الخلو وضياع التحصيل
0	دخل إضافي
10,895,024	متوسط الدخل الإجمالي الفعال
0	مصاريف التشغيل (جميع النفقات على مسؤولية المشغل) - ثلاثة أضعاف صافي الحكمة
0	متوسط صافي الدخل التشغيلي NOI
8.5%	عائد السوق للمشاريع المشابهة
128,176,753 SR	القيمة العقار حسابياً – ريال سعودي
128,176,753 SR	القيمة العادلة بطريقة الدخل للعقار

14.7- تقييم التدفق النقدي المخصوم

تم تمديد التقييم من خلال طريقة التقييم الثالثة من التدفقات النقدية المخصومة DCF إلى جانب معدل سقف الدخل وأساليب السوق والتكلفة وطرقها بعد فترة انتهاء الشبكة الثلاثية (عملية إلزامية تعاقدية لمدة 5 سنوات) والتشغيل الحالي - التشغيل الذاتي. انخفض صافي الدخل التشغيلي من 14,400,000 ريال سعودي (صافي الدخل الثلاثي) إلى 10,895,024 ريال سعودي - معدل إشغال التشغيل الذاتي 80% في نهاية ديسمبر 2022.

يمكن تحديد قيمة العقار الاستثماري باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وفقاً لمعايير IVS 105

في الآونة الأخيرة ، يخضع العقار لفترة التحويل وفقاً لسان العمل بعد استلام العقار من المالك السابق (المشغل) الذي قام بتشغيله لمدة (5 سنوات فترة إلزامية تعاقدية) دون مراعاة تحقيق الأهداف الرئيسية لـ Musharaka Reit للوصول إلى معدلات إيجار أعلى عند الإشغال الأعلى - البقاء لفترة طويلة من الحكمة حيث شغل السابق العديد من الوحدات من قبل المستأجرين لمدة قصيرة 3 أشهر مما يزيد من معدل الشفوف بعد انتهاء فترة العقد

وفقاً لبيان العميل ، يخضع العجز في معدلات الإشغال والإيجار للقياسات مع التأجير الجديد وفريق التشغيل حيث ستبدأ النتائج في الظهور في نهاية عام 2023 بعد 1.4 سنة من استراتيجية التأجير التنافسية بلغ معدل الإشغال 80% في أغسطس 2022 وقت السيطرة على الممتلكات بعد انتهاء فترة الشبكة الثلاثية. بدأ صندوق المشاركة ريت التجديد الناعم ، وتجديد بعض الوحدات ، وعملية التقدير قبل إطلاق العملية. تكلفة التجديد وإعادة التجهيز (CAPEX) التي يدفعها العميل 3,250,000 ريال سعودي حسب كشف حساب العميل.

%80	معدل الإشغال في أغسطس 2022 - المشغل السابق
%80	معدل الإشغال في ديسمبر 2022 - المشاركة الذاتية
%0	اختلاف
%0 تصسينات	وزن الفرق
الممتلكات قيد التجديد وعملية التجديد حسب بيان العميل	

أسعار إيجارات السوق (فلل - شقق داخل كمبوندات - شمال الخبر)

Compound	Type	unit Size sq. m	Sample location	Rental value S.R / sq. m	Adjustments loc, quality, supply)	Adjustments loc, unit area)	Adj	RV after Adj	offer	Coordinates
Las Dunes	2B-Villa	165	Al-Rawbi	180,000	-10%	-7%	-30,600	149,400	Offer	https://goo.gl/maps/5q1faTq9WlyRaXJzx7
Las Dunes	3b-Villa	220	Al-Rawbi	195,000	-10%	-7%	-33,150	161,850	Offer	https://goo.gl/maps/a75Q8DqrvaT1w9ZD9
Canary Vista	2B-Villa	180	Quortbah	175,000	-15%	-7%	-38,500	136,500	Offer	https://goo.gl/maps/Apkfi4X6tQqT5xNx7
Canary Vista	3b-Villa	240	Quortbah	200,000	-15%	-7%	-44,000	156,000	Actual	https://goo.gl/maps/Apkfi4X6tQqT5xNx7
RETAL Residence	3b-Villa	236	Al-Sadafh	265,000	-25%	-15%	-106,000	159,000	Actual	https://goo.gl/maps/PeXagW2qvNWwUvb78
Average								155,550		

Valuation date		31/12/2022				Ajzalah Compound					
Fair Value (FV) - SAR		156,575,809									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Year	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
As per Operator Budgeted Most of Tenants Master lease											
Ajzalah	Renovation & Releasing										
Rev - 1 - Villa Type 2-3B											
Number of units	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	
Annual rental Value (SAR) - Growth 7% every 2 Years	8,000,000	155,550	166,439	166,439	178,089	178,089	190,555	190,555	203,894	203,894	
Occupancy Rate %	80.0%	87%	92%	94%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
Revenue 1 - Villas (SAR)	8,000,000	13,668,179	15,465,465	15,801,671	17,087,658	17,087,658	18,283,794	18,283,794	19,563,660	19,563,660	
Total Operating Revenue	8,000,000	13,668,179	15,465,465	15,801,671	17,087,658	17,087,658	18,283,794	18,283,794	19,563,660	19,563,660	
Departmental Expenses - Rooms											
COGS (2%)	160,000	273,364	309,309	316,033	341,753	341,753	365,676	365,676	391,273	391,273	
Administrative Expenses (5%)	400,000	683,409	773,273	790,084	854,383	854,383	914,190	914,190	978,183	978,183	

Total Direct Operating Expenses (9%)	720,000	1,230,136	1,391,892	1,422,150	1,537,889	1,537,889	1,645,541	1,645,541	1,760,729	1,760,729
Total Operating Expenses	1,280,000	2,186,909	2,474,474	2,528,267	2,734,025	2,734,025	2,925,407	2,925,407	3,130,186	3,130,186
Net Operating Income (NOI)	6,720,000	11,481,270	12,990,991	13,273,404	14,353,633	14,353,633	15,358,387	15,358,387	16,433,474	16,433,474
Capex - Renovation and Refurnishing	-3,250,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adjusted Net Operating Income	3,470,000	11,481,270	12,990,991	13,273,404	14,353,633	14,353,633	15,358,387	15,358,387	16,433,474	16,433,474
Exit cap rate	8.00%									
Discount rate	9.0%									
NOI	3,470,000	11,481,270	12,990,991	13,273,404	14,353,633	14,353,633	15,358,387	15,358,387	16,433,474	16,433,474
Terminal Value/ Exit Value										179,420,412
Free Net cash flow	3,470,000	11,481,270	12,990,991	13,273,404	14,353,633	14,353,633	15,358,387	15,358,387	16,433,474	195,853,886
Fair Value-DCF	156,575,809									

Capitalization Rate: Risk free rate + systematic risk premium

Cap rate = 6%+2%=8%

Discount factor: Build up Model R= risk free rate +systematic risk premium + unsystematic risk premium

R= 6%+2%+1%

R= 9%

15.0 - القيمة العادلة للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average بينما نظريات التقييم المطبقة أعلاه

القيمة العادلة للعقار	متوسط الوزن	المبلغ (ريال سعودي)	حساب قيمة العقار
17,370,875	%10	173,708,745	الأرض والمباني - قيمة قابلة للمقارنة
25,635,351	%20	128,176,753	معدل الرسملة - المعدل
109,603,067	%70	156,575,809	التدفقات النقدية المضمومة
نتوقع حدوث تحسينات في الممتلكات خلال عام 2023 وكذلك أعمال التجديد والتقدير الحالية للوحدات والمرافق الخاصة بالأصل والتي من المفترض أن تتم خلال عام 2023			
النفقات الرأسمالية المدفوعة منذ أن بدأت فترة التشغيل الذاتي 3,250,000 ريال سعودي			
152,609,292			مجموع القيم
مائة وإثنان وخمسون مليون وستة مائة وتسعة ألف ومائتان وإثنان وتسعون ريال سعودي			القيمة العادلة

الملاحظات العامة

- القيمة العادلة للعقار -152,609,292 ريال سعودي
- في نهاية ديسمبر 2022 ، ارتفعت تكلفة البناء المعيارية بنسبة 8% -12% على أساس سنوي - بسبب زيادة 9% في تكلفة المواد الرئيسية.
- زادت مواد البناء بسبب عوامل متعددة بما في ذلك الوضع الاقتصادي العالمي ومعدل التضخم وقيود العرض.
- القيمة العادلة عرضة للتذبذب حسب مستوى الحساسية (+, - 5%).
- تم تحديد القيمة العادلة للعقار بناء على طريقة متوسط السعر المرجح
- تم معاينة العقار بالكامل على ارض الواقع ودراسة حركة الدخول والخروج والمنظر العام للموقع وحركة المرور.
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري قد تؤثر على قيمة العقار
- تتمتع شركة Olaat Real Estate Valuation بعدم إفشاء أي معلومات للآخرين والمحافظة على سرية التقييم.
- تم تقييم العقار بمهنية عالية ومصداقية وموضوعية دون إبداء الرأي. بدلا من ذلك ، تم إدراج الحالة العامة للممتلكات حسب الطبيعة.
- تكاليف البناء - تم حساب تكلفة الاستبدال على أساس تكاليف المقارنة المعيارية للسوق غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات
- مساحة البناء حسب رخصة البناء.
- تم تجهيز العقار
- تم توفير صافي الدخل لنا لتقييم رسملة الدخل حسب العميل.
- التقييم الممتد من خلال طريقة التقييم الثالثة من التدفقات النقدية المخصومة DCF إلى جانب طريقة معدل الدخل ، ونهج السوق ونهج التكلفة بعد فترة انتهاء الشبكة الثلاثية
- (عملية إلزامية تعاقدية لمدة 5 سنوات) والتشغيل الحالي - التشغيل الذاتي.
- انخفض صافي الدخل التشغيلي من 14,400,000 ريال سعودي (صافي الدخل الثلاثي) إلى 10,704,693 ريال سعودي - التشغيل الذاتي تحت معدل إشغال 60% في نهاية ديسمبر 2022.
- القيمة العادلة بالمتوسط المرجح بين 3 طرق رئيسية

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

- تعد أحياء الراكدة وقرطبة من أبرز الأحياء السكنية بالخبر حيث تضم المنطقة أكثر من 40% من المجمعات السكنية المفلقة بالخبر (قرية اليورو - مجمع كناري - مجمع اللؤلؤة - مجمع سعد - و الآخرين).
- متوسط سعر الأرض التجارية على شارع الملك سعود (القشلة) يتراوح بين 3000 - 3500 ريال في منطقة العقارات. أما المنطقة التي تتميز بنظام بناء متعدد الطوابق , تتراوح أسعارها بين 5000 - 8.500 ريال , حسب المسافة والقرب من طريق الملك فهد.
- يشهد قطاع العقار الفندقية تحسناً في كافة مناطق الخبر حيث شهد القطاع تحسناً جيداً في أسعار الإقامة حيث سجل نهاية العام ارتفاعاً بنسبة 5% وحقق 660 ريالاً كمعدل عام. خلال نفس الفترة نتيجة ارتفاع معدل الإشغال العام للقطاع للفنادق بأكثر من 3 نجوم والانخفاض الكبير في دخول الفنادق ذات النجمتين.
- يعتبر قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت انخفاضاً في إيجارات المكاتب.
- يعتبر قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني من ركود في مستوى معارض التأجير والمحللات التقليدية نتيجة الطلب المستقر والمحدود خلال العام , حيث زادت الشواغر من المحلات التجارية ضمن مشروع بلذا وشارع المحلات كإحدى نتيجة العرض الكبير منها , وتأثير ظهور مشاريع مطاعم نمط الحياة التي تجذب المطاعم والمقاهي العالمية والمحلية

18- الصور الفتوغرافية









بيانات فريق العمل			
علي حسن سلمان			اسم العضو
طالب			فئة العضوية
1210001546			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




المهنة 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

للتأكد من احقية موازنة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة القيمة)

رقم التقرير	779549
منشأة التقييم	شركة اولات للتقييم العقاري
المصنف	شركة مشاركة المالية
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 27 Mar, 2023

للتحقق من صحة الشهادة التسجيل:



يتمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مرتبطة عليه وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة 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 العامة - القطر الخبير
 [٢٧٧]

الرقم: ٣٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٨
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٨١,٩٦) واحد و ثمانون متر و ستة و تسعون سنتمتر

جنوباً: قطعة رقم ٢٣ / ٢٥ بطول: (١٣٩,٧٣) مائة و تسعة و ثلاثون متر و ثلاثة و سبعون سنتمتر

شرقاً: قطعة ٢٤ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر

غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٤٢,٤٦) مائة و اثنين و أربعون متر و ستة و أربعون سنتمتر

ومساحتها: (١٤,٣٩١,٩) أربعة عشر ألفاً و ثلاثمائة و واحد و تسعون متر مربعاً و تسعون سنتمتر مربعاً فقط ريش بلديه محافظة الخبر برقم ٦٠٣٣ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ و المقيد لدينا برقم ٣٥٣٠٧٣٦٢ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ هـ

والمستند في أفرغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٧٠٥١٤٨ في ٢٢ / ٨ / ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠ 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
 كاتب العدل بـ (٥)

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٠١٢-١٠٠١)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
 كتابة العدل العامة - القطر الخبير
 [٢٧٧]

الرقم: ٣٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٧
 التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٣ من المخطط رقم ٤١ / ٢ الواقع في حي قرطبة بمدينة الخبر .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة ٢٢ بطول: (٨٩,٧٣) تسعة و ثمانون متر و ثلاثة و سبعون سنتمتر

جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (١٤٠,٣) مائة و أربعون متر و ثلاثون سنتمتر

شرقاً: قطعة ٢٥ بطول: (١٣٠) مائة و ثلاثون متر

غرباً: شارع الملك سعود عرض ٦٠ متر بطول: (١٣٩,٥٧) مائة و تسعة و ثلاثون متر و سبعة و خمسون سنتمتر

ومساحتها: (١٥,٠٩٤,٨٣) خمسة عشر ألف و أربعة و تسعون متر مربعاً و ثلاثة و ثمانون سنتمتر مربعاً فقط مع وجود شطفة بالركن الجنوبي الغربي بقدر ٦ * ٦ متر وذلك بموجب خطاب بلدية الخبر رقم ٦٠٣٦ / ١٤٣٥ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ هـ والمقيد برقم ٣٥٣٠٧٤٨٤ في ٢٩ / ١ / ١٤٣٥ هـ

والمستند في أفرغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٩٣٠٢٠٨٠٠٧٠٠٥ في ٢٤ / ٨ / ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ٨٠٠٠٠٠٠٠ 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
 كاتب العدل بـ (٥)

عبدالله بن محمد بن عبدالله الشهري

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٨٢٠٢٢ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٠١٢-١٠٠١)

رخصة البناء

رقم الرخصة : ١٧٤٤١/١٠٤٩٠
 تاريخها : ٤٤١/١١/٤٧
 صلاحيتها : ثلاث سنوات
 نوعها : تعديل واجهات



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

الاسم : سيد محمد يوسف بن عبد الله بن عبد العزيز
 رقم المعظمة : ٩٩٣
 المدينة : الدمام
 المحط : ٤١/٤
 الترخيص : ٤٤١
 تحديد الارض :
 الصنف : سكني
 تاريخها : ٣٧٨٧/١٠/٤٤
 الساحة الكلية : ٣٩٤٨٢.٧٣ متر مربع
 تحديد البناء :

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند التملك	نوع مستند التملك	تاريخه
٠٠٠٤٤	٠٠٠٠٠	(س) (١)	٤٨٧/٣٣	صك	٤٤١/١٠/٤٠
٠٠٠٤٣	٠٠٠٠٠	(س) (١)	٧٠٥	صك	٤٠١/١٠/٤٩

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لا تقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠سم) موضح بها اسم صاحب المشروع واسم المتأول الرئيسي واسم المأولين الآخرين.

شمال / غرب		جنوب / شرق		شمال / غرب		جنوب / شرق	
٦.٠٠٠ * ٦.٠٠٠		٦.٠٠٠ * ٦.٠٠٠		٦.٠٠٠ * ٦.٠٠٠		٦.٠٠٠ * ٦.٠٠٠	
الجهة	شمال	جنوب	شرق	غرب	الجهة	شمال	جنوب
الحدود ارتداد	شارع (٦.٠٠٠)	شارع (٦.٠٠٠)	شارع (٦.٠٠٠)	شارع (٦.٠٠٠)	الأبواب البرور	شمال (٨١.٩٦ ***)	جنوب (١٤٠.٣٠ ***)
						شرق (٤٦٠.٠٠ ***)	غرب (٣٨١.٨٣ ***)

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضى	سابع	٣٥٨,٥٠ م ^٢	مكتب
دور اول	سابع	٣٨٣,٦٨ م ^٢	مكتب
ارضى اول	سابع	٦٢٦,٠٠ م ^٢	خدمات
دور اول	سابع	٦١٢,٥٠ م ^٢	خدمات
ارضى	سابع	١٢٩٥,٥٥ م ^٢	مستشارية
ارضى	خمس وستون و	٥٩٩٨,٥٥ م ^٢	سكني
دور اول	سابع	٧٢٨٥,٢٠ م ^٢	سكني
دور ثانى	سابع	١٥٤٤,٢٩ م ^٢	مخبر سكني
ارضى	سابع	٦١٤,٢٥ م ^٢	مستشارية
ارضى	خمس وثلاثون	٣٨٤٤,٧٥ م ^٢	سكني
دور اول	سابع	٣٨٤٤,٧٥ م ^٢	سكني

البناء المطلوب : مبنى سكني
 سادة البناء : مسي حرساني
 النطاق العمراني :
 مرحلة اولي وسري عليها هذه المرحلة -
 المكتب المقدم :
 طيارق التوقيت : الهندسي
 المكتب المتصرف :
 طيارق التوقيت : الهندسي
 بيانات الرسوم :
 قيم الرسوم : ١٢٣,٨٥
 ايجال البناء :
 تاريخها :

مدير هذا المشروع: **سيد محمد يوسف بن عبد الله بن عبد العزيز**
 م / خالد عبد العزيز المتكلم
 م / محمد محمد المصطفى
 م / عصام عبدالسلام الممل
 م / خالد عبد العزيز المتكلم
 م / محمد محمد المصطفى
 م / عصام عبدالسلام الممل



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 للمساهة: ٧٠٠٣٥٩٣١٧٠ اسم الشركة: شركة اولات للتقييم العقاري

مركزها الرئيسي: الرياض

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

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

المديرون

١	عبدالمك ابراهيم عبدالكريم المرويش
٣	
٥	
٧	
٩	
١١	
١٢	
١٤	
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
مجمع اللؤلؤة السكني
مدينة الخبر
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
27-03- 2023

مشاركة
Musharaka



2023

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 العادلة 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
37	..... القيمة العادلة للعقار	15
39	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
40	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
41	..... الصور الفوتوغرافية	18
45	..... فريق العمل	19
49	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- LULU'A -005-1	رقم الملف
2022/12/25 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2023/03/27 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
53	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 تقييم شركات	الإدارة
على حسن سلمان	المقيم الميداني
1210001546	رقم العضوية لدى (تقييم)
طريقة المقارنة – التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة – طريقة الدخل (رسملة الدخل)	نظرية التقييم المطبقة
345,953,458 ريال سعودي	القيمة العادلة- 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	
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						
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 العادلة 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 العادلة للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتممين العقاري فيما يخص صناديق الريت.

Market Value القيمة العادلة للعقار
345,953,458 ريال سعودي
ثلاثة مائة وخمسة وأربعون مليون وتسعة مائة وثلاثة وخمسون ألف وأربعة مائة وثمانية وخمسون ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
القيمة العادلة وفقاً لـ 104 هي السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس - لأغراض إعداد التقارير المالية	أساس القيمة العادلة
من المهم إدراك أن تعريف القيمة العادلة ليسا متماثلين. عند اعتماد أساس القيمة العادلة ، من الضروري أن تضع التعريف الصحيح للعرض وأن تحدده بالكامل في مدة المشاركة والتقرير. عند تطبيق تعريفات IVS ، يجب الإشارة إلى الفقرات 39-43 من إطار IVS.	تعليق
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
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 هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً" - العقار جديد / شاغر	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 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 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 عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.</p>	<p>تمت معاينة العقار</p>
<p>يتضمن تقييم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) توقع التدفقات النقدية المقدره على مدى فترة الاستثمار المفترضة ، بالإضافة إلى قيمة الخروج في نهاية تلك الفترة. وفقاً لذلك ، تتضمن هذه الطريقة مكونات رئيسية مثل تقدير التدفق النقدي ، وتقدير قيمة الخروج ، واختيار معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار المرتبط بالسوق وعملية التشغيل والخصم.</p>	<p>تمت إضافة طريقة DCF إلى التقييم</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 العادلة والمطابقة للمفاهيم المذكورة والمطابقة للمفاهيم المحلية والدولية ،
والقيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل السعر المقدر لنقل أصل أو التزام بين أطراف محددتين على دراية وراغبة.
التي تعكس المصالح الخاصة لتلك الأطراف

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 القائم على خصم التدفقات النقدية الصافية المستقبلية للوصول إلى القيمة العادلة والمقارن بناءً على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقديرها. القيمة العادلة 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 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 العادلة للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة اولات 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

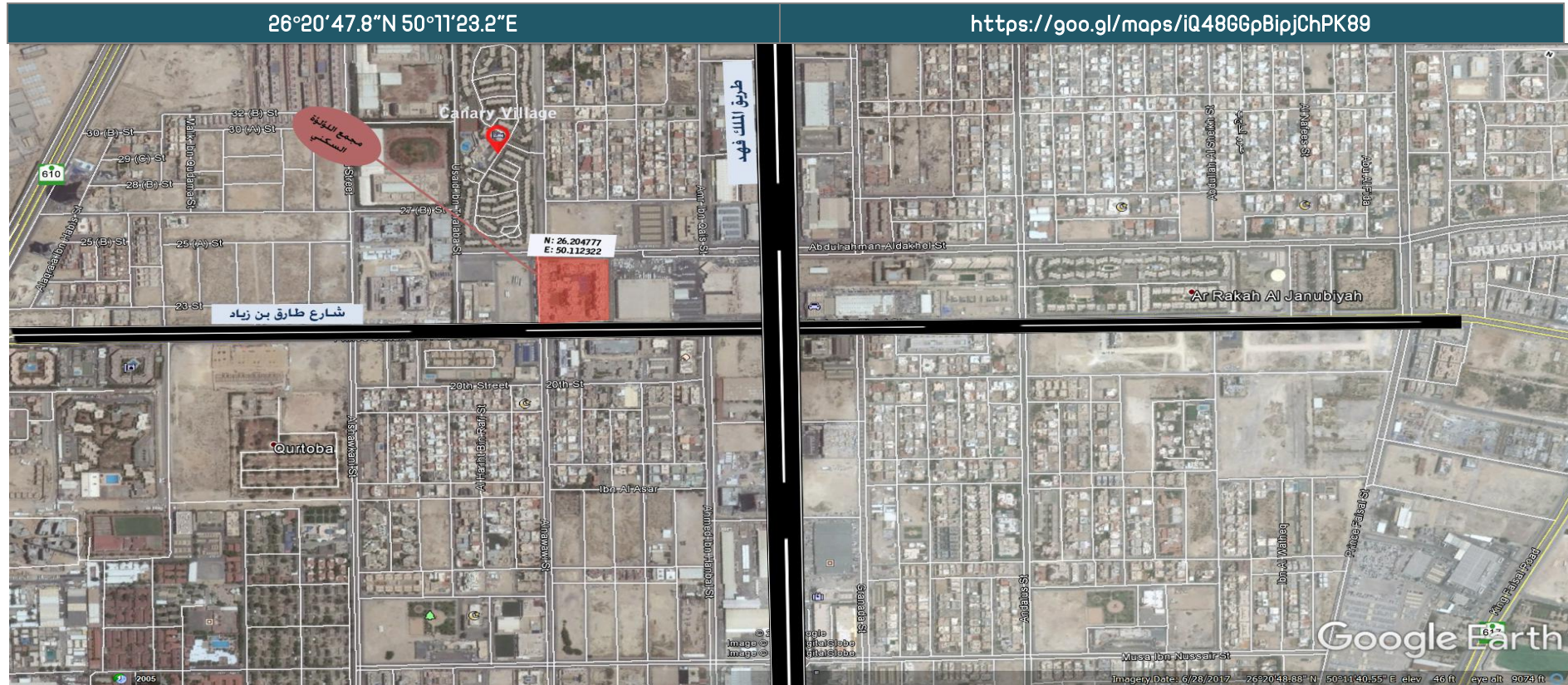
12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

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

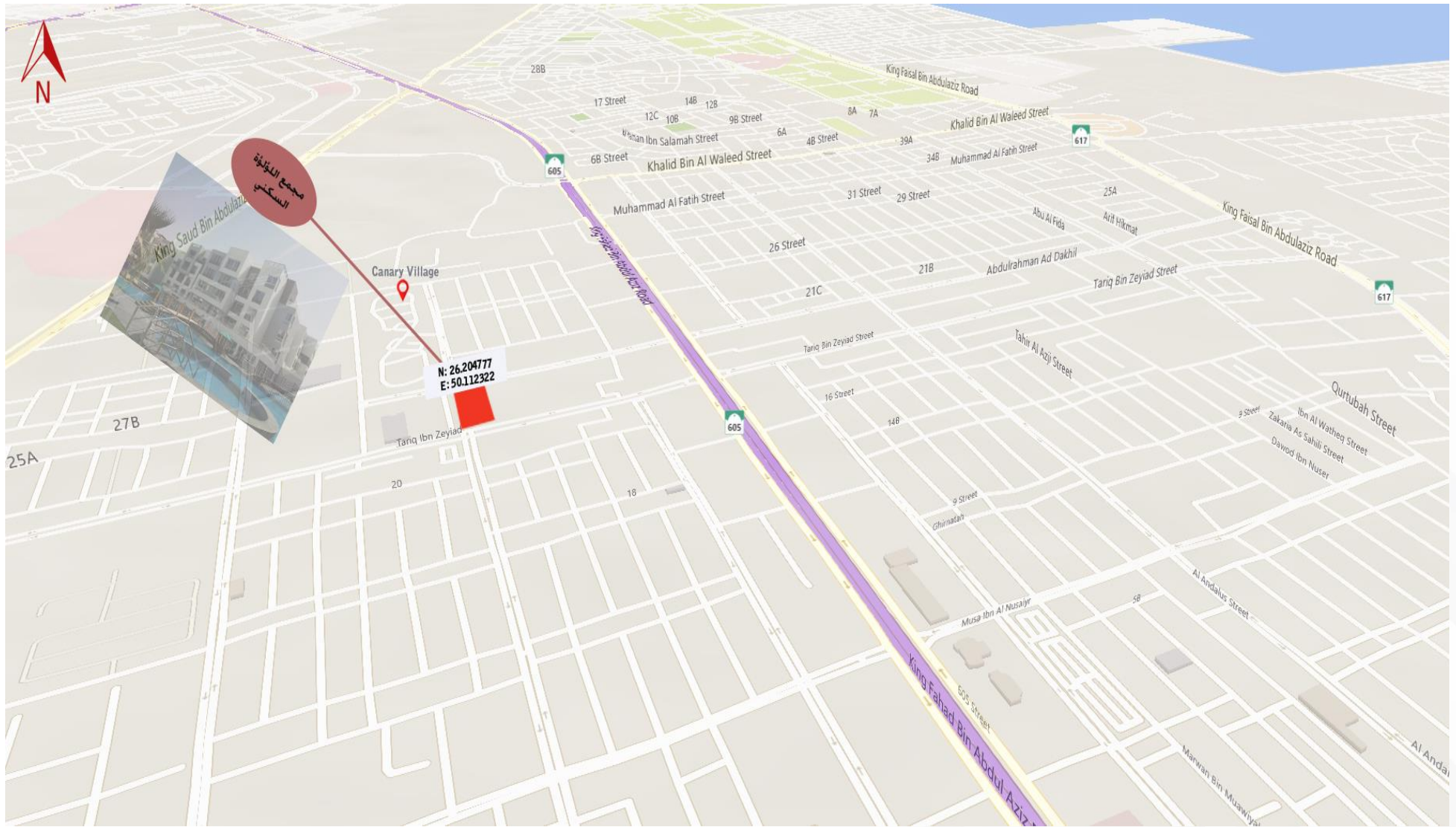
العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الخبر داخل وسط المدينة.

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- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

تعتمد طرق التقييم المختلفة المستخدمة في الأسواق المالية على تباينات نهج السوق ، ومنهج الدخل ، ومنهج التكلفة كما هو موضح في معايير التقييم الدولية 105 وطرق وطرق التقييم.

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

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

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكتبي بناء على تصنيف الأرض وأن يكون

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

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

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.

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 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.

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

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 طريقة المقارنة
- طريقة التكلفة والاهلاك في تقييم المباني
- طريقة الدخل
- وتم تحديد القيمة من خلال الترجيح بين الطرق السابق ذكرها

14.2- تقييم الأرض - طريقة التقييم أساس طريقة المقارنة

في هذه الطريقة ، سنحاول تقدير القيم السوقية لمساحة الأرض - الأرض الواقعة داخل منطقة قرطبة وفقاً لنهج السوق القابل للمقارنة. من خلال مسح السوق الذي أجراه فريق OPM ، تم إنشاء مساحات مماثلة من قطع الأراضي في منطقة مستجمعات المياه وشبه مماثلة للأراضي المستهدفة.

ومع ذلك ، في نفس المنطقة ، هناك نقص في قطع الأراضي المماثلة المعروضة للبيع أو البيع في تاريخ التقييم ، وقد أخذنا للتو العديد من الطرود المتشابهة في المنطقة والموقع وبسبب المسح الذي أجريناه وبعض التقييم الفعلي لبعض المشاريع في المنطقة.

أولاً ، سنبدأ في تحديد مجال مسح السوق الذي تم إجراؤه في هذا الشأن على النحو التالي



- أ. الموقع (RRR):

الموقع RRR		فئات مساحة قطعة الأرض متر مربع
جنوب	الجانب الشمالي	نسبة
%10+	-%10	

- مساحة الأراضي

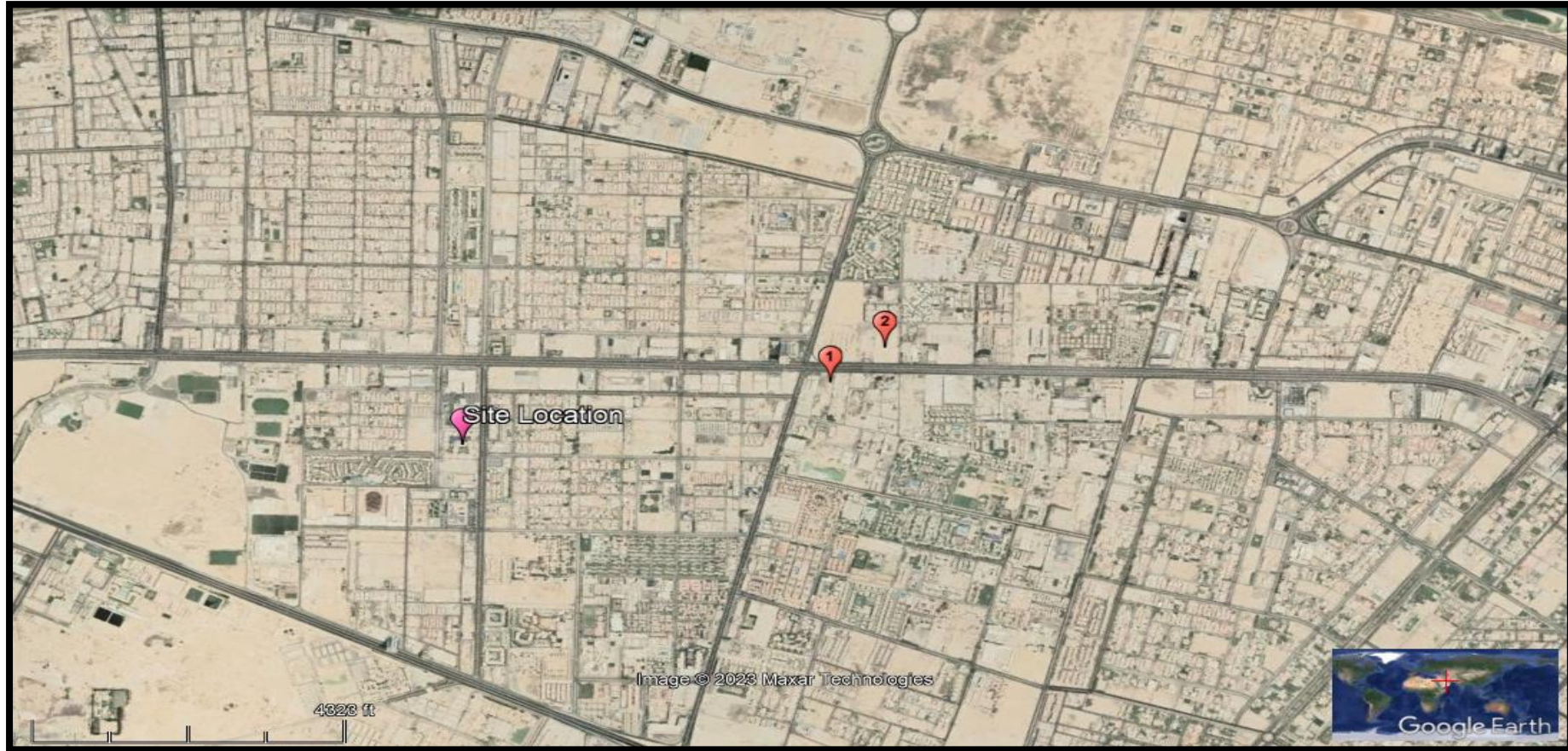
أكثر من 30,001 متر مربع	من 30,000 – 20,001 متر مربع	من 20,000 – 10,001 متر مربع	من 10,000 – 5,000 متر مربع
%20-	0	%5 +	%15+

- أخرى (Other RRA)

(%5 -, +)	عدد الشوارع (0%)
(%5 -, +)	الخدمات العامة (%5+)
(%5/10 -, +)	FAR واستخدام الأرض (%-5)
(%5 -, +)	القرب من المعالم الرئيسية +5%)
(%5/10 -, +)	سهولة الوصول (دخول - خروج) (3%)
(%5 -, +)	واجهة برية على الشارع الرئيسي (%-5)
(%5 -, +)	شكل الأرض (%-5)
(%5 -, +)	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية (%-0)
(%5 -, +)	تعديلات حركة السوق (%-0)
(%5 -, +)	تسويات المعاملات العقارية (%-0)

عينات تقييم السوق المقارنة

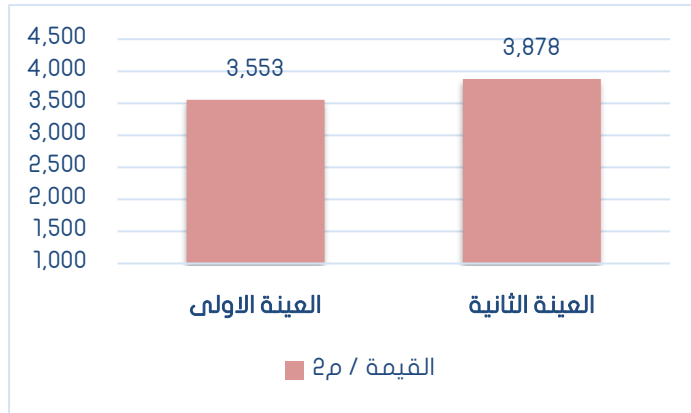
البيان	المساحة	سعر المتر	الواجهة	حالة الأرض	استخدام الأرض
عينة 1	15,580	3,400	الجانب الشمالي	متاح للبيع	فئة سكنية / تجارية
عينة 2	20,000	3,500	شرق	متاح للبيع	فئة سكنية / تجارية



تحليل العينات المقارنة

SAR	عينة رقم 2		SAR	عينة رقم 1	
3,500	قيمة الصفقة بالمتر المربع		3,400	قيمة الصفقة بالمتر المربع	
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام	0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية		0	قيمة التسوية	
	العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة		العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة
3,500	القيمة بعد تسوية الموقع العام		3,400	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
-5%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة	-5%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
-175	قيمة التسوية		-170	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 19,000 م ²	وصف مساحة العينة		مساحة العينة 19,186 م ²	وصف مساحة العينة
3,325	القيمة بعد تسوية المساحة		3,230	القيمة بعد تسوية المساحة	
166.75+	عدد الشوارع (5+%)	تسويات أخرى	-161.5	عدد الشوارع (5-%)	تسويات أخرى
166.75+	الخدمات العامة (5+%)		0	الخدمات العامة (0%)	
166.75+	FAR واستخدام الأرض (5+%)		+161.5	FAR واستخدام الأرض (5+%)	
+220	القرب من المعالم الرئيسية (6.5%)		+161.5	القرب من المعالم الرئيسية (5+%)	
166.75+	سهولة الوصول (دخول - خروج) (5+%)		+161.5	سهولة الوصول (دخول - خروج) (5%)	
166.75-	واجهة برية على الشارع الرئيسي (5-%)		0	واجهة برية على الشارع الرئيسي (0%)	
0	شكل الأرض (0%)		-161.5	شكل الأرض (5-%)	
0	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية (0%)		0	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية (0-%)	
166.75-	تعديلات حركة السوق (5-%)		+161.5	تعديلات حركة السوق (5+%)	
0	تسويات المعاملات العقارية (0%)		0	تسويات المعاملات العقارية (0-%)	
3,878	القيمة العادلة للمتر المربع / ريال سعودي		3,553	القيمة العادلة للمتر المربع / ريال سعودي	

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



3,553			العينة الأولى
3,878			العينة الثانية
/2			
3,715			المعدل المرجح للمتر المربع الواحد

14.3- القيمة العادلة للأرض حسب التقييم على أساس القيمة طريقة المقارن

القيمة العادلة حسب نظرية التقييم على أساس طريقة المقارن	83,587,500 ر. س
مساحة الأرض / م ²	22,500
القيمة العادلة ر.س / م ²	3,715 ر.س / م ²
Market Value - Sq m	
ثلاثة وثمانون مليون وخمسة مائة وسبعة وثمانون ألف وخمسة مائة ريال سعودي	

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

نهج تكلفة الاستبدال المستهلكة (DRC) يعتبر "نهج التكلفة" مصطلحات مترادفة ؛ كلاهما شائع الاستخدام حول العالم لوصف طريقة تقييم جميع أنواع الأصول.

أيضاً ، التكلفة الحالية لاستبدال أحد الأصول بأصله المعادل الحديث مطروحاً منه الخصومات للتلف المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.

من المهم أن نفهم أن كلمة الاستهلاك تستخدم في سياق مختلف للتقييم عن التقارير المالية. في تقييم DRC ، يشير الإهلاك إلى تقليل أو تدوين تكلفة الأصل المعادل الحديث لتعكس التقادم والإعاقات النسبية التي تؤثر على الأصل الفعلي. في التقارير المالية ، تشير محاسبة الإهلاك إلى تكلفة يتم تحميلها على دخل الكيان لتعكس استهلاك أصل خلال فترة محاسبية معينة. هذه استخدامات مميزة للكلمة ، ولا يوجد ارتباط مباشر بين الطرق المستخدمة لتقييم الاستهلاك في كل حالة.

على الرغم من أنه يمكن استخدام طريقة DRC لتقييم أنواع مختلفة من الأصول المتخصصة ، إلا أن هناك تعقيدات خاصة تنشأ عند تطبيق طريقة DRC على الممتلكات المتخصصة.

تحتوي بعض المباني (أو أصول المصانع والمعدات المتخصصة) على تصميم أساسي تقليدي مشابه ظاهرياً للمباني الأخرى التي يتم شراؤها وبيعها بانتظام في السوق ، ولكن عند الفحص الدقيق لها ميزات متخصصة أو تعديلات واسعة النطاق مصممة لتلبية متطلبات الفعلية المحتل. تشمل الأمثلة النموذجية ، التي قد يتم بناؤها أو تكييفها لغرض معين ، مجمعات سكنية ، ومكتبات ، ومحلات بيع بالتجزئة ، وطبية ، وفنادق ، وجامعات و / أو مبنى صناعياً (معسكرات عمال) مع تعديلات هيكلية لاستيعاب عملية إنتاج معينة مع ميزات أمان محسنة مثل الجدران والزجاج المقوى ووسائل الراحة الإضافية ومناطق المرافق الإضافية

(تكلفة البناء والتشطيب للعقار - غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات)

39,909 Sqm + Fence 2,789 sq m			مسطحات البناء - م2
القيمة الإجمالية	تكلفة البناء والتشطيب للعقار رس / م2	المساحة / م2	الدور
9,633,800	2,900	3,322	دور أرضي مواقف سيارات
45,223,100	4300	10,517	دور أرضي
44,935,000	4300	10,450	دور أول
44,935,000	4300	10,450	دور ثاني
22,231,000	4300	5,170	دور ثالث
3,889,200	4200	926	دور ثالث
2,510,100	900	2,789	أسوار ووارش
173,357,200			تكلفة البناء والتشطيب للعقار
11,250			مساحة المنطقة الخارجية م2 - (حمام سباحة - مسطحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)
1,800			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - رس / م2
20,250,000			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية رس
193,607,200			القيمة العادلة قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س
(19,306,720)			خصم الإهلاك المتراكم (10%) عمر العقار 5 سنوات بمعدل إهلاك 2% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها (ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام)
174,246,480			القيمة العادلة للمبنى قبل زيادة أرباح المطور
34,849,296			أرباح المطور 20%
209,095,776 ريال سعودي			القيمة العادلة للمبنى ر. س

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام

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

القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى)	
83,587,500 ر.س	القيمة العادلة للأرض - ر.س
209,095,776 ر.س	القيمة العادلة للمبنى - ر.س
292,683,276 ر.س	القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

14.6- القيمة العادلة للعقار حسب التقييم على أساس الدخل.

القيمة التأجيرية السنوية – صافي الدخل حسب عقد التأجير	26,417,148 ريال سعودي
المستأجر	82%

- تحليل سوق الإيجارات (RMA) - قياس السوق

بعد معاينة وتحليل فترة إيجار العقارات وإيرادات العقارات السكنية ، قمنا بمقارنة الدخل بمعايير السوق والإيجارات التي تحققت في منطقة مستجمعات المياه مع غيرها من المساحات القابلة للتأجير المماثلة لممتلكات أخرى.

تم التحقق من الدخل العقاري حسب السوق ووجد أن صافي الدخل التشغيلي NOI للعقار أعلى من سعر السوق المماثل بنسبة 5-10% بعد التحقق من العروض المتاحة في منطقة العقارات ، وهو داخل مجمع سكني مغلق ومتضرر بسبب نقل العديد من مقرات الشركة إلى العاصمة الرياض (خاصة أرامكو السعودية) مما أثر بشكل كبير على القطاع السكني في المدينة

- القيمة العادلة للعقار حسب التقييم باستخدام أسلوب الدخل – طريقة رسملة الدخل

التقييم حسب أسلوب الدخل	
26,417,148 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار (بناء على البيان المقدم من العميل)
0	- الخلو وضياع التحصيل
0	دخل إضافي
26,417,148	متوسط الدخل الإجمالي الفعال
0	مصاريف التشغيل (جميع النفقات على مسؤولية المشغل) - ثلاثة أضعاف صافي الحكمة
0	متوسط صافي الدخل التشغيلي NOI
8.0%	عائد السوق للمشاريع المشابهة
330,214,350 SR	القيمة العقار حسابياً – ريال سعودي
330,214,350 SR	القيمة العادلة بطريقة الدخل للعقار

تقييم التدفق النقدي المخصوم

تم تمديد التقييم من خلال طريقة التقييم الثالثة من التدفقات النقدية المخصومة DCF إلى جانب معدل سقف الدخل وأساليب السوق والتكلفة وطرقها بعد فترة انتهاء الشبكة الثلاثية (عملية إلزامية تعاقدية لمدة 5 سنوات) والتشغيل الحالي - التشغيل الذاتي. انخفض صافي الدخل التشغيلي من 32,045,000 ريال سعودي (صافي الدخل الثلاثي) إلى 26,417,148 ريال سعودي - معدل إشغال التشغيل الذاتي 82% في نهاية ديسمبر 2022.

يمكن تحديد قيمة العقار الاستثماري باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وفقاً لمعايير IVS 105

في الآونة الأخيرة ، يخضع العقار لفترة التحويل وفقاً لسان العمل بعد استلام العقار من المالك السابق (المشغل) الذي قام بتشغيله لمدة (5 سنوات فترة إلزامية تعاقدية) دون مراعاة تحقيق الأهداف الرئيسية لـ Musharaka Reit للوصول إلى معدلات إيجار أعلى عند الإشغال الأعلى- البقاء لفترة طويلة من الحكمة حيث شغل السابق العديد من الوحدات من قبل المستأجرين لمدة قصيرة 3 أشهر مما يزيد من معدل الشغور بعد انتهاء فترة العقد

وفقاً لبيان العمل ، يخضع العجز في معدلات الإشغال والإيجار للقياسات مع التأجير الجديد وفريق التشغيل حيث ستبدأ النتائج في الظهور في نهاية عام 2023 بعد 1.4 سنة من استراتيجية التأجير التنافسية بلغ معدل الإشغال 73% في أغسطس 2022 وقت السيطرة على العقار بعد انتهاء فترة الشبكة الثلاثية بدأ صندوق المشاركة ريت التجديد البسيط ، وإعادة تجهيز بعض الوحدات ، وعملية التقدير قبل إطلاق العملية وزيادة الإشغال إلى 82% بنسبة 9% كتحسينات على معدلات الإيجار والإشغال.

تكلفة التجديد والتجديد (CAPEX) المدفوعة من قبل العميل 3,576,261 ريال سعودي حسب بيان العمل.

%73	معدل الإشغال في أغسطس 2022 - المشغل السابق
%82	معدل الإشغال في ديسمبر 2022 - المشاركة الذاتية
%9	اختلاف
%12.3 (9% / 73%) التحسينات	وزن الفرق
الممتلكات قيد التجديد وعملية التجديد حسب بيان العميل	

أسعار إيجارات السوق (فلل - شقق داخل كمبوندات - شمال الخبر)

بنتهاوس - 3 غرف نوم

فجّع	Type	حجم الوحدة متر مربع	موقع العينة	القيمة الإيجارية ريال سعودي / متر مربع	التعديلات الموضعية والجودة (والعرض	موقع التعديلات مساحة الوحدة)	يعدّل	RV after Adj	يعرض	إحداثيات
Las Dunes	2B-Villa	165	Al-Rawbi	180,000	-10%	7%	-5,400	174,600	Offer	https://goo.gl/maps/5q1faTq9WlyRaXJzx7
Las Dunes	3b-Villa	220	Al-Rawbi	195,000	-10%	7%	-5,850	189,150	Offer	https://goo.gl/maps/a75Q8DqrvaT1w9ZD9
Canary Vista	2B-Villa	180	Quortba h	175,000	-15%	7%	-14,000	161,000	Offer	https://goo.gl/maps/Apkfi4X6tQqT5xNx7
Canary Vista	3b-Villa	240	Quortba h	200,000	-15%	7%	-16,000	184,000	Offer	https://goo.gl/maps/Apkfi4X6tQqT5xNx7
متوسط								177,188		

شقق - 2 غرف نوم

فَجْمَع	Type	حجم الوحدة متر مربع	موقع العينة	القيمة الإيجارية ريال سعودي / متر مربع	التعديلات الموضعية والجودة والعرض	موقع التعديلات مساحة (الوحدة)	يُعَدَّل	RV after Adj	الصفحة / العرض	إحداثيات
Rawabi	2b-flat	120	AL-Rawbi	145,000	-10%	25%	21,750	166,750	Offer	https://goo.gl/maps/TuwJdfS1gmRjDZnJA
Las Dunes	2B-flat	115	Ishbilyyah	130,000	-10%	-5%	-19,500	110,500	Offer	https://goo.gl/maps/5q1faTq9WlyRaXJzx7
Canary Vista	2B-Flat	105	Quortbah	125,000	-10%	15%	6,250	131,250	Offer	https://goo.gl/maps/Apkfi4X6tQqT5xNx7
متوسط								136,167		

شقق - 1 غرفة نوم

فَجْمَع	Type	حجم الوحدة متر مربع	موقع العينة	القيمة الإيجارية ريال سعودي / متر مربع	التعديلات الموضعية والجودة والعرض	موقع التعديلات مساحة (الوحدة)	يُعَدَّل	RV after Adj	الصفحة / العرض	إحداثيات
Rawabi	1b-flat	55	AL-Rawbi	80,000	-5%	25%	16,000	96,000	Offer	https://goo.gl/maps/TuwJdfS1gmRjDZnJA
Las Dunes	1B-flat	60	Ishbilyyah	75,000	20%	10%	22,500	97,500	Offer	https://goo.gl/maps/5q1faTq9WlyRaXJzx7
Canary Vista	1B-flat	70	Quortbah	80,000	-5%	15%	8,000	88,000	Offer	https://goo.gl/maps/Apkfi4X6tQqT5xNx7
متوسط								93,833		

15. Valuation date	31/12/2022				Pearl					
Fair Value (FV) - SAR	358,060,372									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Year	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
As per Operator Budgeted Most of Tenants Master lease										
Pearl Complex (1-2-3 Bedrooms)	Renovation & Releasing									
Rev - 1 - 3 Bed room - Pent House										
Number of units	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101
Annual rental Value (SAR) - Growth 8% every 2 Years	177,188	177,188	191,363	191,363	206,672	206,672	223,206	223,206	241,062	241,062
Occupancy Rate %	80.0%	85%	93%	93%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Revenue 1 - Villas (SAR)	14,316,790	15,211,590	17,974,730	17,974,730	19,830,186	19,830,186	21,416,601	21,416,601	23,129,929	23,129,929
Rev - 2 - 2B- units										
Number of units	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Annual rental Value (SAR) - Growth 8% every 2 Years	136,167	136,167	147,060	147,060	158,825	158,825	171,531	171,531	185,254	185,254
Occupancy Rate %	80.0%	85%	93%	95%	95%	97%	97%	97%	97%	97%
Revenue 2 - flats (SAR)	11,111,227	11,805,679	13,950,146	14,250,149	15,390,161	15,714,164	16,971,297	16,971,297	18,329,001	18,329,001
Rev - 3 - 1B- units										
Number of units	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Annual rental Value (SAR) - Growth 8%	93,833	93,833	101,340	101,340	109,447	109,447	118,203	118,203	127,659	127,659



every 2 Years										
Occupancy Rate %	80.0%	85%	90%	93%	97%	98%	98%	98%	98%	98%
Revenue 3 - Flats (SAR)	2,251,992	2,392,742	2,736,170	2,827,376	3,184,902	3,217,736	3,475,155	3,475,155	3,753,168	3,753,168
Total Operating Revenue	27,680,010	29,410,010	34,661,046	35,052,255	38,405,249	38,762,087	41,863,054	41,863,054	45,212,098	45,212,098
Departmental Expenses - Rooms										
COGS (3%)	830,400	882,300	1,039,831	1,051,568	1,152,157	1,162,863	1,255,892	1,255,892	1,356,363	1,356,363
Administrative Expenses (5%)	1,384,000	1,470,501	1,733,052	1,752,613	1,920,262	1,938,104	2,093,153	2,093,153	2,260,605	2,260,605
Total Direct Operating Expenses (9%)	2,491,201	2,646,901	3,119,494	3,154,703	3,456,472	3,488,588	3,767,675	3,767,675	4,069,089	4,069,089
Total Operating Expenses	4,705,602	4,999,702	5,892,378	5,958,883	6,528,892	6,589,555	7,116,719	7,116,719	7,686,057	7,686,057
Net Operating Income (NOI)	22,974,408	24,410,308	28,768,668	29,093,372	31,876,357	32,172,532	34,746,335	34,746,335	37,526,041	37,526,041
Capex- Soft Renovation & Refurnishing	-3,576,000	0	0	0	0	-1,500,000	0	0	0	0
Adjusted Net Operating Income	19,398,408	24,410,308	28,768,668	29,093,372	31,876,357	30,672,532	34,746,335	34,746,335	37,526,041	37,526,041
Exit cap rate	8.00%									
Discount rate	9.0%									
NOI	19,398,408	24,410,308	28,768,668	29,093,372	31,876,357	30,672,532	34,746,335	34,746,335	37,526,041	37,526,041
Terminal Value/ Exit Value										398,454,462
Free Net cash flow	19,398,408	24,410,308	28,768,668	29,093,372	31,876,357	30,672,532	34,746,335	34,746,335	37,526,041	435,980,504
Fair Value-DCF	358,060,372									
Capitalization Rate: Risk free rate + systematic risk premium										

Cap rate = 6%+2%=8%							
Discount Factor: Build up Model $R = \text{risk free rate} + \text{systematic risk premium} + \text{unsystematic risk premium}$							
$R = 6\% + 2\% + 1\%$							
$R = 9\%$							

15.0 - القيمة العادلة للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average ما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

القيمة العادلة للعقار	متوسط الوزن	المبلغ (ريال سعودي)	حساب قيمة العقار
29,268,328	10%	292,683,276	الأرض والمباني - قيمة قابلة للمقارنة
66,042,870	20%	330,214,350	معدل الرسملة - المعدل
250,642,260	70%	358,060,372	التدفقات النقدية المضمومة
<p>تم تحويل الأصول من التشغيل الصافي الثلاثي إلى التشغيل الذاتي بعد 5 سنوات إلزامية تعاقدية على مستوى الدخل NOI - معدل طريقة معدل رأس المال لتعديله بعد انتهاء فترة التحويل بنهاية ديسمبر 2023 وفقاً لإستراتيجية التأجير الخاصة بالعميل</p> <p>الوضع الأخير للعقار الاستثماري قيد التجديد والتجديد البسيط (فترة الإصدار) - التشغيل الذاتي الذي يتطلب إستراتيجية جديدة للتأجير والتسعير بعد انتهاء فترة Trippel الصافية ونسبة 70% مخصصة للاستخدام لهذه الفترة بعد انخفاض الدخل (فترة التحول) ونتوقع إعادة تعديل النسبة بعد عام 2023</p>			
نتوقع حدوث تحسينات في الممتلكات خلال عام 2023 وكذلك أعمال التجديد والتقدير الحالية للوحدات والمرافق الخاصة بالأصل والتي من المفترض أن تتم خلال عام 2023			
النفقات الرأسمالية المدفوعة منذ أن بدأت فترة التشغيل الذاتي 3,576,261 ريال سعودي			
345,953,458			مجموع القيم
ثلاثة مائة وخمسة وأربعون مليون وتسعة مائة وثلاثة وخمسون ألف وأربعة مائة وثمانية وخمسون ريال سعودي			القيمة العادلة

الملاحظات العامة

- القيمة العادلة للعقار - 345,953,458 ريال سعودي
- في نهاية ديسمبر 2022 ، ارتفعت تكلفة البناء المعيارية بنسبة 8% -12% على أساس سنوي - بسبب زيادة 9% في تكلفة المواد الرئيسية.
- زادت مواد البناء بسبب عوامل متعددة بما في ذلك الوضع الاقتصادي العالمي ومعدل التضخم وقيود العرض.
- القيمة العادلة عرضة للتذبذب حسب مستوى الحساسية (+, - 5%).
- تم تحديد القيمة العادلة للعقار بناءً على طريقة متوسط السعر المرجح
- تم معاينة العقار بالكامل على أرض الواقع ودراسة حركة الدخول والخروج والمنظر العام للموقع وحركة المرور.
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري قد تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة Olaat Real Estate Valuation بعدم إفشاء أي معلومات للآخرين والمحافظة على سرية التقييم.
- تم تقييم العقار بمهنية عالية ومصداقية وموضوعية دون إبداء الرأي. بدلا من ذلك ، تم إدراج الحالة العامة للممتلكات حسب الطبيعة.
- تكاليف البناء - تم حساب تكلفة الاستبدال على أساس تكاليف المقارنة المعيارية للسوق غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات.
- مساحة البناء حسب رخصة البناء.
- تم تجهيز العقار
- تم توفير صافي الدخل لنا لتقييم رسمة الدخل حسب العميل.
- التقييم الممتد من خلال طريقة التقييم الثالثة من التدفقات النقدية المخصومة DCF إلى جانب طريقة معدل الدخل ، ونهج السوق ونهج التكلفة بعد فترة انتهاء الشبكة الثلاثية (عملية إلزامية تعاقدية لمدة 5 سنوات) والتشغيل الحالي - التشغيل الذاتي
- انخفاض صافي الدخل التشغيلي من 32,045,000 ريال سعودي (صافي الدخل الثلاثي) إلى 26,417,148 ريال سعودي - التشغيل الذاتي تحت معدل إشغال 82% في نهاية ديسمبر 2022.
- القيمة العادلة بالمتوسط المرجح بين 3 طرق رئيسية

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

تعد أحياء الراكعة وقرطبة من أبرز الأحياء السكنية بالخبر حيث تضم المنطقة أكثر من 40% من المجمعات السكنية المغلقة بالخبر (قرية اليورو - مجمع كناري - مجمع اللؤلؤة - مجمع سعد - و الآخرين).

متوسط سعر الأرض التجارية على شارع الملك سعود (القشلة) يتراوح بين 3000 - 3500 ريال في منطقة العقارات. أما المنطقة التي تتميز بنظام بناء متعدد الطوابق , تتراوح أسعارها بين 5000 - 8.500 ريال , حسب المسافة والقرب من طريق الملك فهد.

يشهد قطاع العقار الفندقية تحسناً في كافة مناطق الخبر حيث شهد القطاع تحسناً جيداً في أسعار الإقامة حيث سجل نهاية العام ارتفاعاً بنسبة 5% وحقق 660 ريالاً كمعدل عام. خلال نفس الفترة نتيجة ارتفاع معدل الإشغال العام للقطاع للفنادق بأكثر من 3 نجوم والانخفاض الكبير في دخول الفنادق ذات النجمتين.

يعتبر قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت انخفاضاً في إيجارات المكاتب.

يعتبر قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني من ركود في مستوى معارض التأجير والمحللات التقليدية نتيجة الطلب المستقر والمحدود خلال العام , حيث زادت الشواغر من المحلات التجارية ضمن مشروعين بلازا وشارع المحلات كإحدى نتيجة العرض الكبير منها ,

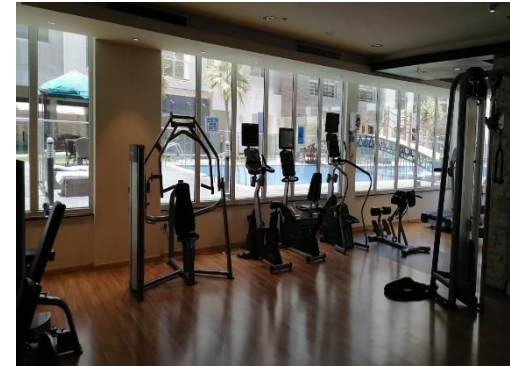
وتأثير ظهور مشاريع مطاعم نمط الحياة التي تجذب المطاعم والمقاهي العالمية والمحلية

18- الصور الفتوغرافية









بيانات فريق العمل			
علي حسن سلمان			اسم العضو
طالب			فئة العضوية
1210001546			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 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 موازاة الهوية
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة القيمة)

رقم التقرير 779561	مئذنة التقييم
شركة اولت للتقييم العقاري	العميل
شركه مشاركة المالية	الفرض من التقييم
أخرى	عدد الأصول
1	نوع التقرير
تقرير مفصل	تاريخ إصدار التقرير
Mon 27 Mar, 2023	

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يتمثل التقرير في مئذنة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة المسؤولية لتأمين المعاملين أي مسؤولية مرتبطة عليه وسجل التقرير للعرض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

- (الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة لصندوق المشاركة ريت والتي توضح المدة الزمنية + القيمة الايجارية لعقود الايجار) بالإضافة إلى - جميع معلومات الصندوق لم يتم استلامها من العميل
- بالنسبة لعقد الإيجار الموقع بين طرفي العلاقة , فقد تم طلبه مسبقًا من قبل شركة Olat للتأمين العقاري , ولم يتم تزويدنا بأي عقد إيجار من قبل طالب التقييم لاعتباره الخاصة , وحيث أوصى بالإمكانية اعتماد البيانات من ورقة إكسل المقدمة من العميل.



وزارة التجارة
Ministry of Commerce



رؤية 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٤٦٢٥٣٦
التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤

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

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣

النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

المديرون	١	عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش
	٢	
	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 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 (75/3ق/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
2023-03-27

مشاركة
Musharaka



2023

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 العادلة 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	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
36	..... القيمة العادلة للعقار	15
38	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
39	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
40	..... الصور الفوتوغرافية	18
44	..... فريق العمل	19
48	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- Seashore -004-1	رقم الملف
2022/12/26 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2023/03/27 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
53	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
علي حسن سلمان	المقيم الميداني
1210001546	رقم العضوية لدى (تقييم)
القيمة المتبقية – التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة – اسلوب الدخل (رسملة الدخل)	نظرية التقييم المطبقة
138,044,114 ريال سعودي	القيمة العادلة- 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 التحلية - 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					
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 العادلة لعقار تابع لصندوق مشاركة ريت

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية المحترمين

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مجمع سي شور السكني - (مدينة الخبر) - حي التحلية - 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 العادلة للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم العقاري فيما يخص صناديق الريت.

Market Value القيمة العادلة للعقار
138,044,114 ريال سعودي
مائة وثمانية وثلاثون مليون وأربعة وأربعون ألف ومائة وأربعة وأربعون ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
(شركة مشاركة المالية)	العميل
القيمة العادلة وفقاً لـ 104 هي السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس - لأغراض إعداد التقارير المالية	أساس القيمة العادلة
من المهم إدراك أن تعريف القيمة العادلة ليسا متماثلين. عند اعتماد أساس القيمة العادلة ، من الضروري أن تضع التعريف الصحيح للفرض وأن تحدده بالكامل في مدة المشاركة والتقارير. عند تطبيق تعريفات IVS ، يجب الإشارة إلى الفقرات 39-43 من إطار IVS.	تعليق
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
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 هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً" - العقار جديد / شاغر	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 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 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>يتضمن تقييم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) توقع التدفقات النقدية المقدره على مدى فترة الاستثمار المفترضة ، بالإضافة إلى قيمة الخروج في نهاية تلك الفترة. وفقاً لذلك ، تتضمن هذه الطريقة مكونات رئيسية مثل تقدير التدفق النقدي ، وتقدير قيمة الخروج ، واختيار معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المرتبطة بالعقار المرتبط بالسوق وعملية التشغيل والخصم.</p>	<p>تمت إضافة طريقة DCF إلى التقييم</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 العادلة والمطابقة للمفاهيم المذكورة والمطابقة للمفاهيم المحلية والدولية ،
والقيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل السعر المقدر لنقل أصل أو التزام بين أطراف محددتين على دراية وراغبة.
التي تعكس المصالح الخاصة لتلك الأطراف

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 القائم على خصم التدفقات النقدية الصافية المستقبلية للوصول إلى القيمة العادلة والمقارن بناءً على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقديرها. القيمة العادلة 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 العادلة 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

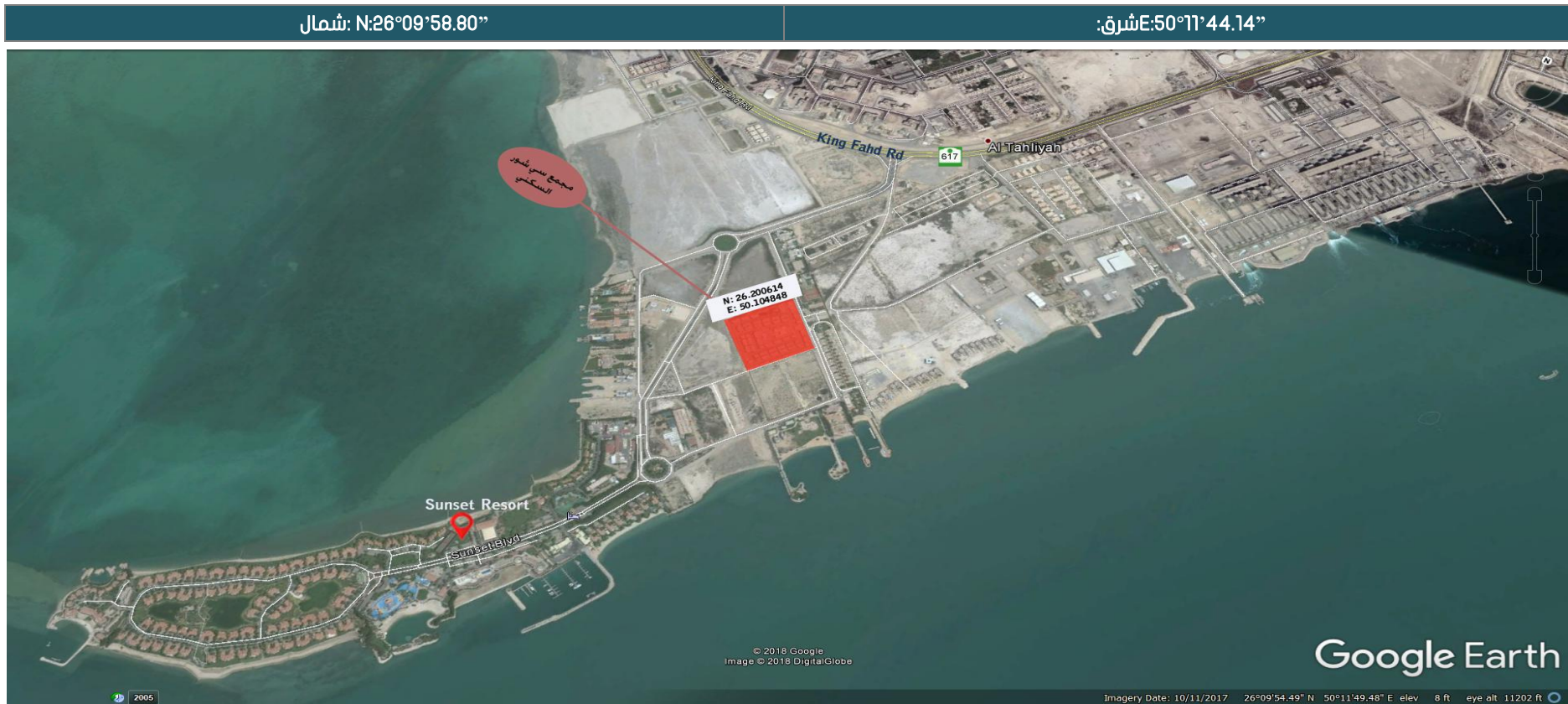
12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

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

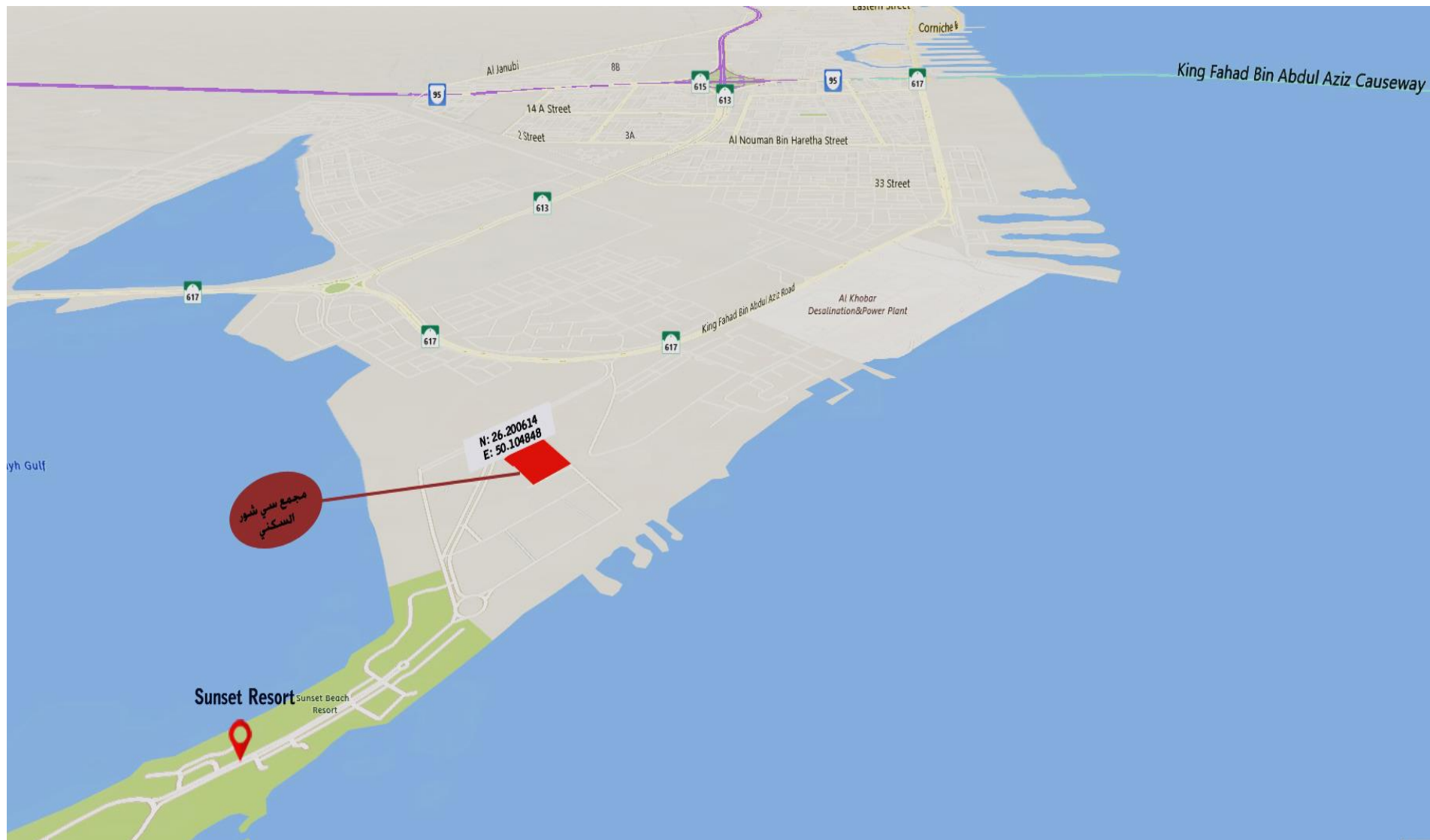
العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الخبر داخل وسط المدينة.

13- وصف العقار ومحتوياته

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







14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

تعتمد طرق التقييم المختلفة المستخدمة في الأسواق المالية على تباينات نهج السوق ، ومنهج الدخل ، ومنهج التكلفة كما هو موضح في معايير التقييم الدولية 105 وطرق وطرق التقييم.

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

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

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

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

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 بالإضافة 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 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.

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 المضاطر او عوامل اخرى

ب- *طريقة تكلفة الإحلال DRC

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

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 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

ب- *طريقة خصم التدفقات النقدية المستقبلية Discounted Cash flow

المخصومة (المعيار 105, الفقرة 50.1).

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

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 - طريقة التقييم على أساس طريقة المقارنة

في هذه الطريقة ، سنحاول تقدير القيم السوقية لمساحة الأرض - الأرض الواقعة داخل منطقة قرطبة وفقاً لنهج السوق القابل للمقارنة. من خلال ، تم إنشاء مساحات مماثلة من قطع الأراضي في منطقة مستجمعات المياه وشبه مماثلة للأراضي المستهدفة OPM مسح السوق الذي أجراه فريق

ومع ذلك ، في نفس المنطقة ، هناك نقص في قطع الأراضي المماثلة المعروضة للبيع أو البيع في تاريخ التقييم ، وقد أخذنا للتو العديد من الطرود المتشابهة في المنطقة والموقع وبسبب المسح الذي أجريناه وبعض التقييم الفعلي لبعض المشاريع في المنطقة

أولاً ، سنبدأ في تحديد مجال مسح السوق الذي تم إجراؤه في هذا الشأن على النحو التالي



- أ. الموقع (RRR):

الموقع RRR		فئات مساحة قطعة الأرض متر مربع
جنوب	الجانب الشمالي	نسبة
%10+	%10-	

- مساحة الأراضي

أكثر من 40,001 متر مربع	من 40,000 – 30,001 متر مربع	من 30,000 – 20,001 متر مربع	من 20,000 – 10,001 متر مربع	من 10,000 – 1,000 متر مربع
%15-	0	5+	%10 +	%15+

- أخرى (Other RRA)

(%5 -, +)	عدد الشوارع
(%5 -, +)	الخدمات العامة
(%5 -, +)	FAAR واستخدام الأرض
(%5 -, +)	القرب من المعالم الرئيسية
(%5 -, +)	سهولة الوصول (دخول - خروج)
(%5 -, 10 ,+)	واجهة برية على الشارع الرئيسي
(%5 -, +)	شكل الأرض
(%5 -, +)	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية
(%5 -, 10 ,+)	تعديلات حركة السوق
(%5 -, +)	تسويات المعاملات العقارية

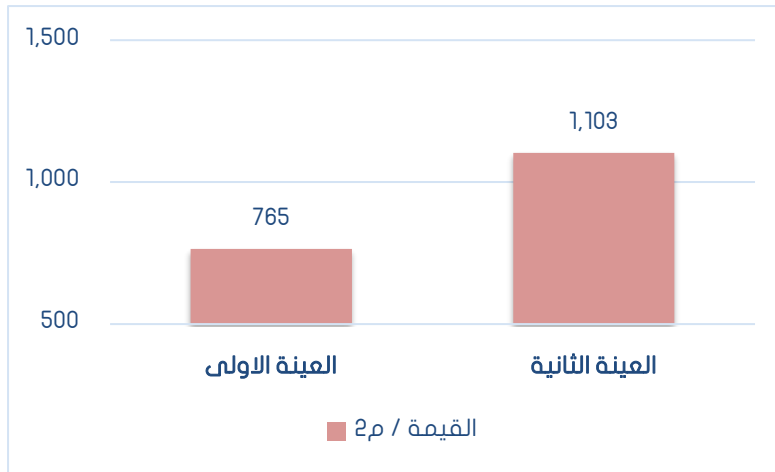
عينات تقييم السوق المقارنة

البيان	المساحة	سعر المتر	الواجهة	حالة الأرض	استخدام الأرض
عينة 1	10,000	1,000	الجنوب الشرقي	متاح للبيع	فئة سكنية / تجارية
عينة 2	45,000	1,500	شرق	متاح للبيع	فئة سكنية / تجارية



تحليل العينات المقارنة

SAR	عينة رقم 2		SAR	عينة رقم 1			
1,500	قيمة الصفقة بالمتر المربع		1,000	قيمة الصفقة بالمتر المربع			
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام	0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام		
0	قيمة التسوية		0	قيمة التسوية			
	العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة		العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة		
1,500	القيمة بعد تسوية الموقع العام		1,000	القيمة بعد تسوية الموقع العام			
+5%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة	-15%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة		
75+	قيمة التسوية		-150	قيمة التسوية			
	مساحة العينة 45,000 م ²	وصف مساحة العينة		مساحة العينة 10,000 م ²	وصف مساحة العينة		
1575	القيمة بعد تسوية المساحة		850	القيمة بعد تسوية المساحة			
0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى	0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى		
-78.75	الخدمات العامة (-5%)		0	الخدمات العامة (+0%)			
0	FAR واستخدام الأرض (-5%)		0	FAR واستخدام الأرض (0%)			
-157.5	القرب من المعالم الرئيسية (-10%)		0	القرب من المعالم الرئيسية (0%)			
-78.75	سهولة الوصول (دخول - خروج) (-5%)		+42.5	سهولة الوصول (دخول - خروج) (+5%)			
0	واجهة برية على الشارع الرئيسي (-0%)		0	واجهة برية على الشارع الرئيسي (0%)			
0	شكل الأرض (0%)		42.5-	شكل الأرض (-5%)			
0	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية (0%)		0	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية (-0%)			
-157.5	تعديلات حركة السوق (-10%)		85	تعديلات حركة السوق (-10%)			
0	تسويات المعاملات العقارية		0	(تسويات المعاملات العقارية) (-0%)			
1,103	القيمة العادلة للمتر المربع / ريال سعودي		765	القيمة العادلة للمتر المربع / ريال سعودي			



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

765			العينة الأولى
1103			العينة الثانية
/2			
934			المعدل المرجح للمتر المربع الواحد

14.3 - القيمة العادلة للأرض حسب التقييم على طريقة المقارن

القيمة العادلة حسب نظرية التقييم على أساس طريقة المقارن	35,588,202 ر. س
مساحة الأرض / م2	38,103
القيمة العادلة ر.س / م2 - Market Value	934 ر. س / م2
خمسة وثلاثون مليون وخمسة مائة وثمانية وثمانون ألف ومائتان وإثنان ريال سعودي	

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

نهج تكلفة الاستبدال المستهلكة (DRC) يعتبر "نهج التكلفة" و "جمهورية الكونغو الديمقراطية" مصطلحات مترادفة ؛ كلاهما شائع الاستخدام حول العالم لوصف طريقة تقييم جميع أنواع الأصول.

أيضاً ، التكلفة الحالية لاستبدال أحد الأصول بأصله المعادل الحديث مطروحاً منه الخصومات للتلف المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.

من المهم أن نفهم أن كلمة الاستهلاك تستخدم في سياق مختلف للتقييم عن التقارير المالية. في تقييم DRC ، يشير الإهلاك إلى تقليل أو تدوين تكلفة الأصل المعادل الحديث لتعكس التقادم والإعاقات النسبية التي تؤثر على الأصل الفعلي. في التقارير المالية ، تشير محاسبة الإهلاك إلى تكلفة يتم تحميلها على دخل الكيان لتعكس استهلاك أصل خلال فترة محاسبية معينة. هذه استخدامات مميزة للكلمة ، ولا يوجد ارتباط مباشر بين الطرق المستخدمة لتقييم الاستهلاك في كل حالة.

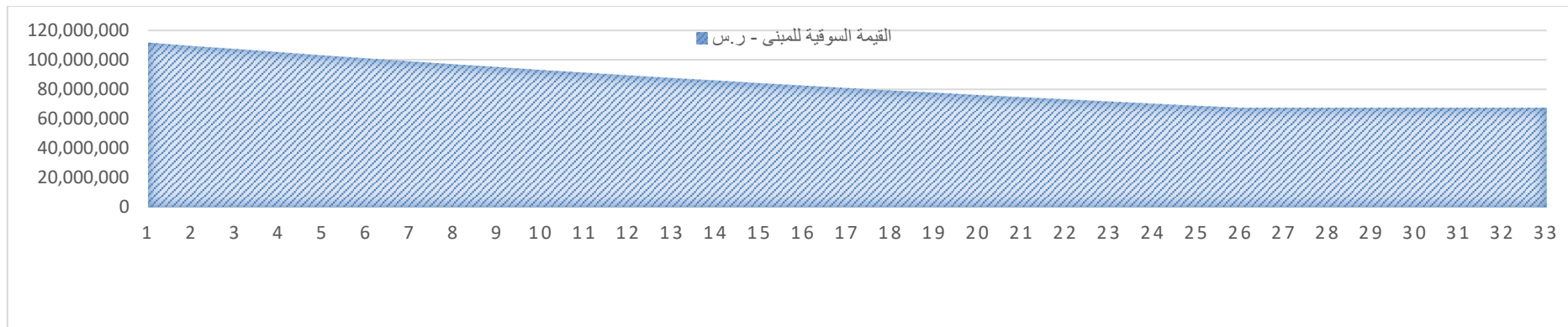
على الرغم من أنه يمكن استخدام طريقة DRC لتقييم أنواع مختلفة من الأصول المتخصصة ، إلا أن هناك تعقيدات خاصة تنشأ عند تطبيق طريقة DRC على الممتلكات المتخصصة.

تحتوي بعض المباني (أو أصول المصانع والمعدات المتخصصة) على تصميم أساسي تقليدي مشابه ظاهرياً للمباني الأخرى التي يتم شراؤها وبيعها بانتظام في السوق ، ولكن عند الفحص الدقيق لها ميزات متخصصة أو تعديلات واسعة النطاق مصممة لتلبية متطلبات الفعلية المحتل. تشمل الأمثلة النموذجية ، التي قد يتم بناؤها أو تكييفها لغرض معين ، مجمعات سكنية ، ومكتبات ، ومحلات بيع بالتجزئة ، وطبية ، وفنادق ، وجامعات و / أو مبنى صناعياً (معسكرات عمال) مع تعديلات هيكلية لاستيعاب عملية إنتاج معينة مع ميزات أمان محسنة مثل الجدران والزجاج المقوى ووسائل الراحة الإضافية ومناطق المرافق الإضافية

(تكلفة البناء والتشطيب للعقار - غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات)

39,909 Sqm + Fence 2,789 sq m			مسطحات البناء - م2
القيمة الإجمالية	تكلفة البناء والتشطيب للعقار رس / م2	المساحة / م2	الدور
4,436,400	4,000	1,109.10	دور قبو (نادي رياضي - صحي)
24,834,480	3,000	8,278.16	دور أرضي مواقف سيارات
12,349,872	3,600	3,430.52	دور أرضي (سكني وخدمات ونادي رياضي)
41,127,660	3,600	11,424.35	دور أول (سكني)
445,312	800	556.64	أسوار ووارش
83,193,724			تكاليف البناء والتشطيب للعقار
11,250			مساحة المنطقة الخارجية م2 - (حمام سباحة - مسطحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)
1,500			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - رس / م2
20,250,000			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية رس
103,443,724			القيمة العادلة قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س
(10,344,372)			عمر العقار 5 سنة - الإهلاك المتراكم 10% معدل إهلاك 2% سنويا
93,099,352			القيمة العادلة للمبنى قبل زيادة أرباح المطور
18,619,870			+ أرباح المطور (20%)
111,719,222			القيمة العادلة للمبنى ر. س

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام



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

القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى)	
القيمة العادلة للأرض - ر.س	35,588,202 ر.س
القيمة العادلة للمبنى - ر.س	111,719,222 ر.س
القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)	147,307,424 ر.س

14.5- القيمة العادلة للعقار حسب التقييم على أساس الدخل.

التقييم حسب أسلوب الدخل	
صافي الدخل السنوي للعقار	10,704,693 ريال سعودي
معدل الإشغال	60%

- تحليل سوق الإيجارات (RMA) - قياس السوق

بعد معاينة وتحليل فترة إيجار العقارات وإيرادات العقارات السكنية ، قمنا بمقارنة الدخل بمعايير السوق والإيجارات التي تحققت في منطقة مستجمعات المياه مع غيرها من المساحات القابلة للتأجير المماثلة لممتلكات أخرى.

تم التحقق من الدخل العقاري حسب السوق ووجد أن صافي الدخل التشغيلي NOI للعقار أعلى من سعر السوق المماثل بنسبة 5-10٪ بعد التحقق من العروض المتاحة في منطقة العقارات ، وهو داخل مجمع سكني مغلق ومتضرر بسبب نقل العديد من مقرات الشركة إلى العاصمة الرياض (خاصة أرامكو السعودية) مما أثر بشكل كبير على القطاع السكني في المدينة

14.6 - القيمة العادلة للعقار حسب التقييم باستخدام أسلوب الدخل – طريقة رسمة الدخل

التقييم حسب أسلوب الدخل	
صافي الدخل السنوي للعقار (بناء على البيان المقدم من العميل)	10,704,693 ريال سعودي
- الخلو وضياع التحصيل	0
دخل إضافي	0
متوسط الدخل الإجمالي الفعال	10,704,693
مصاريف التشغيل (جميع النفقات على مسؤولية المشغل) - ثلاثة أضعاف صافي الحكمة	0
متوسط صافي الدخل التشغيلي NOI	0
عائد السوق للمشاريع المشابهة	8.5%
القيمة العقار حسابياً – ريال سعودي	125,937,564 SR
القيمة العادلة بطريقة الدخل للعقار	125,937,564 SR

14.7- تقييم التدفق النقدي المخصوم

تم تمديد التقييم من خلال طريقة التقييم الثالثة من التدفقات النقدية المخصومة DCF إلى جانب معدل سقف الدخل وأساليب السوق والتكلفة وطرقها بعد فترة انتهاء الشبكة الثلاثية (عملية إلزامية تعاقدية لمدة 5 سنوات) والتشغيل الحالي - التشغيل الذاتي.

انخفض صافي الدخل التشغيلي من 13,050,000 ريال سعودي (صافي الدخل الثلاثي) إلى 10,704,693 ريال سعودي - معدل إشغال التشغيل الذاتي 80% في نهاية ديسمبر 2022.

يمكن تحديد قيمة العقار الاستثماري باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة وفقاً لمعايير IVS 105

في الآونة الأخيرة ، يخضع العقار لفترة التحويل وفقاً لسان العمل بعد استلام العقار من المالك السابق (المشغل) الذي قام بتشغيله لمدة 5 سنوات فترة إلزامية تعاقدية) دون مراعاة تحقيق الأهداف الرئيسية لـ Mushraka Reit للوصول إلى معدلات إيجار أعلى عند الإشغال الأعلى- السقاء لفترة طويلة من الحكمة حيث شغل السابق العديد من الوحدات من قبل المستأجرين لمدة قصيرة 3 أشهر مما يزيد من معدل الشغور بعد انتهاء فترة العقد

وفقاً لسان العمل ، يخضع العجز في معدلات الإشغال والإيجار للقياسات مع فريق التأخير والتشغيل الجديد حيث ستبدأ النتائج في الظهور في نهاية عام 2023 بعد 1.4 سنة من استراتيجيات التآخير التنافسية.

كان معدل الإشغال 50 % في أغسطس 2022 وقت السيطرة على الممتلكات بعد انتهاء فترة صافي الثلاثية.

رفعت المشاركة ريت (مشغل ذاتي) من خلال الطرف الثاني لمدة 4 أشهر الإشغال من 50% إلى 60% في نهاية ديسمبر 2022 ، كما بدأ التجديد الناعم ، وإعادة تجهيز بعض الوحدات ، وعملية التقدير.

تكلفة التجديد وإعادة التجهيز (CAPEX) التي يدفعها العميل 1,064,896 ريال سعودي حسب كشف حساب العميل

%50	معدل الإشغال في أغسطس 2022 - المشغل السابق
%60	معدل الإشغال في ديسمبر 2022 - المشاركة الذاتية
%10	اختلاف
20% (10%/50%)	وزن الفرق
الممتلكات قيد التجديد وعملية التجديد حسب بيان العميل	

أسعار إيجارات السوق (فلل - شقق داخل كمبوندات - جنوب الخبر)

فجّع	Type	حجم الوحدة متر مربع	موقع العينة	القيمة الإيجارية ريال سعودي / متر مربع	التعديلات الموضعية والجودة (والعرض	موقع التعديلات مساحة الوحدة)	يُعدّل	RV after Adj	الصفحة / العرض	إحداثيات
Rivera	2B-Villa	160	Ishbilyah	160,000	-20%	+15%	-8,000	152,000	Offer	https://goo.gl/maps/poE3z8EjwTZCzgdh7
Alef Home	3b-Villa	200	Ishbilyah	135,000	+10%	+5%	20,250	155,250	Actual transaction Mar 2022	https://goo.gl/maps/a75Q8DqrvaT1w9ZD9
Alef Home	2B-Villa	180	Ishbilyah	120,000	+10%	+5%	18,000	138,000	Actual transaction Mar 2022	https://goo.gl/maps/a75Q8DqrvaT1w9ZD9
Average								148,417		

فَجَفَع	Type	حجم الوحدة متر مربع	موقع العينة	القيمة الإيجارية ريال سعودي / متر مربع	التعديلات الموضعية والجودة والعرض	موقع التعديلات مساحة (الوحدة)	يَعْدَل	RV after Adj	الصفقة / العرض	إحداثيات
Rivera	2b-flat	120	Ishbilyyah	120,000	-20%	+10%	-12,000	108,000	Offer	https://goo.gl/maps/poE3z8EjuTZCzgdh7
Complex	2b-flat	115	AL-Shiraa	75,000	+25%	+25%	37,500	112,500	Offer	https://goo.gl/maps/Pe3BunDrNc1e6e1eA
Carwan	2b-flat	125	AL- Bandriyah	170,000	-15%	-10%	-42,500	127,500	Offer	https://goo.gl/maps/QqPTph6zgxy9LeRH9
Average								116,000		

Valuation date		31/12/2022				Sea Shore					
Fair Value (FV) - SAR		140,179,798				Compound					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Year	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
As per Operator Budgeted Most of Tenants Master lease											
Sea Shore Compound	Renovation & Releasing										
Rev - 1 - Villa units											
Number of units	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	
Annual rental Value (SAR) - Growth 8% every 2 Years	-	148,417	160,290	160,290	173,114	173,114	186,963	186,963	201,920	201,920	
Occupancy Rate %	60.0%	70%	80%	90%	94%	94%	94%	94%	94%	94%	

Revenue 1 - Villas (SAR)	5,000,000	7,895,784	9,745,654	10,963,861	12,367,235	12,367,235	13,356,614	13,356,614	14,425,143	14,425,143
Rev - 2 - flat units										
Number of units	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
Annual rental Value (SAR) - Growth 8% every 2 Years	-	116,000	127,600	127,600	137,808	137,808	148,833	148,833	148,833	148,833
Occupancy Rate %	60.0%	70%	85%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%
Revenue 2 - flats (SAR)	2,000,000	2,923,200	3,904,560	4,409,856	4,762,644	4,762,644	5,143,656	5,143,656	5,143,656	5,143,656
Total Operating Revenue	7,000,000	10,818,984	13,650,214	15,373,717	17,129,879	17,129,879	18,500,270	18,500,270	19,568,799	19,568,799
Departmental Expenses - Rooms										
COGS (2%)	140,000	216,380	273,004	307,474	342,598	342,598	370,005	370,005	391,376	391,376
Administrative Expenses (5%)	350,000	540,949	682,511	768,686	856,494	856,494	925,013	925,013	978,440	978,440
Total Direct Operating Expenses (9%)	630,000	973,709	1,228,519	1,383,634	1,541,689	1,541,689	1,665,024	1,665,024	1,761,192	1,761,192
Total Operating Expenses	1,120,000	1,731,038	2,184,034	2,459,795	2,740,781	2,740,781	2,960,043	2,960,043	3,131,008	3,131,008
Net Operating Income (NOI)	5,880,000	9,087,947	11,466,180	12,913,922	14,389,099	14,389,099	15,540,226	15,540,226	16,437,791	16,437,791
Refurnishing CAPEX	-1,064,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adjusted Net Operating Income	4,816,000	9,087,947	11,466,180	12,913,922	14,389,099	14,389,099	15,540,226	15,540,226	16,437,791	16,437,791
Exit cap rate	8.50%									
Discount rate	10.0%									



NOI	4,816,000	9,087,947	11,466,180	12,913,922	14,389,099	14,389,099	15,540,226	15,540,226	16,437,791	16,437,791
Terminal Value/ Exit Value										169,283,513
Free Net cash flow	4,816,000	9,087,947	11,466,180	12,913,922	14,389,099	14,389,099	15,540,226	15,540,226	16,437,791	185,721,304
Fair Value-DCF	140,179,798									
Capitalization Rate: Risk free rate + systematic risk premium										
Cap rate = 6%+2.5%=8.5%										
Discount Factor: Build up Model R= risk free rate +systematic risk premium + unsystematic risk premium										
R= 6%+2.5%+1.5%										
R= 10%										

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

القيمة العادلة للعقار	متوسط الوزن	المبلغ (ريال سعودي)	حساب قيمة العقار
14,730,742	%10	147,307,424	الأرض والمباني - قيمة قابلة للمقارنة
25,187,513	%20	125,937,564	معدل الرسملة - المعدل
98,125,858	%70	140,179,798	التدفقات النقدية المضمومة
نتوقع حدوث تحسينات في الممتلكات خلال عام 2023 وكذلك أعمال التجديد والتقدير الحالية للوحدات والمرافق الخاصة بالأصل والتي من المفترض أن تتم خلال عام 2023			
النفقات الرأسمالية المدفوعة منذ أن بدأت فترة التشغيل الذاتي 1,064,896 ريال سعودي			
138,044,114			مجموع القيم
مائة وثمانية وثلاثون مليون وأربعة وأربعون ألف ومائة وأربعة وأربعون ريال سعودي			القيمة العادلة

الملاحظات العامة

- القيمة العادلة للعقار - 138,044,114 ريال سعودي
- في نهاية ديسمبر 2022 ، ارتفعت تكلفة البناء المعيارية بنسبة 8% -12% على أساس سنوي - بسبب زيادة 9% في تكلفة المواد الرئيسية.
- زادت مواد البناء بسبب عوامل متعددة بما في ذلك الوضع الاقتصادي العالمي ومعدل التضخم وقيود العرض.
- القيمة العادلة عرضة للتذبذب حسب مستوى الحساسية (+, - 5%).
- تم تحديد القيمة العادلة للعقار بناءً على طريقة متوسط السعر المرجح
- تم تفتيش العقار بالكامل على الأرض ودراسة حركة الدخول والخروج والمنظر العام للموقع وحركة المرور.
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للثمين العقاري قد تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة Olaat Real Estate Valuation بعدم إفشاء أي معلومات للآخرين والمحافظة على سرية التقييم.
- تم تقييم العقار بمهنية عالية ومصداقية وموضوعية دون إبداء الرأي. بدلا من ذلك ، تم إدراج الحالة العامة للممتلكات حسب الطبيعة.
- تكاليف البناء - تم حساب تكلفة الاستبدال على أساس تكاليف المقارنة المعيارية للسوق غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات.
- مساحة البناء حسب رخصة البناء.
- تم تجهيز العقار
- تم توفير صافي الدخل لنا لتقييم رسملة الدخل حسب العميل
- التقييم الممتد من خلال طريقة التقييم الثلاثة من التدفقات النقدية المخصومة DCF إلى جانب طريقة معدل الدخل ، ونهج السوق ونهج التكلفة بعد فترة انتهاء الشبكة الثلاثية (عملية إلزامية تعاقدية لمدة 5 سنوات) والتشغيل الحالي - التشغيل الذاتي.
- انخفض صافي الدخل التشغيلي من 13,050,000 ريال سعودي (صافي الدخل الثلاثي) إلى 10,704,693 ريال سعودي - التشغيل الذاتي تحت معدل إشغال 60% في نهاية ديسمبر 2022.
- القيمة العادلة بالمتوسط المرجح بين 3 طرق رئيسية

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

- تعد أحياء الراكدة وقرطبة من أبرز الأحياء السكنية بالخبر حيث تضم المنطقة أكثر من 40% من المجمعات السكنية المفلقة بالخبر (قرية اليورو - مجمع كناري - مجمع اللؤلؤة - مجمع سعد - و الآخريين).
- متوسط سعر الأرض التجارية على شارع الملك سعود (القشلة) يتراوح بين 3000 - 3500 ريال في منطقة العقارات. أما المنطقة التي تتميز بنظام بناء متعدد الطوابق , تتراوح أسعارها بين 5000 - 8.500 ريال , حسب المسافة والقرب من طريق الملك فهد.
- يشهد قطاع العقار الفندقية تحسنا في كافة مناطق الخبر حيث شهد القطاع تحسنا جيدا في أسعار الإقامة حيث سجل نهاية العام ارتفاعا بنسبة 5% وحقق 660 ريالا كمعدل عام. خلال نفس الفترة نتيجة ارتفاع معدل الإشغال العام للقطاع للفنادق بأكثر من 3 نجوم والانخفاض الكبير في دخول الفنادق ذات النجمتين.
- يعتبر قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت انخفاضا في إيجارات المكاتب.
- يعتبر قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني من ركود في مستوى معارض التأجير والمحللات التقليدية نتيجة الطلب المستقر والمحدود خلال العام , حيث زادت الشواغر من المحلات التجارية ضمن مشروعين بلازا وشارع المحلات كإحدى نتيجة العرض الكبير منها , وتأثير ظهور مشاريع مطاعم نمط الحياة التي تجذب المطاعم والمقاهي العالمية والمحلية

18- الصور الفتوغرافية









بيانات فريق العمل			
علي حسن سلمان			اسم العضو
طالب			فئة العضوية
1210001546			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

تقيّم العقار
Real Estate Valuation

مقيّم معتمد

عبدالمك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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

للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

(الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة لصندوق المشاركة ريت والتي توضح المدة الزمنية + القيمة الايجارية لعقود الايجار) بالاضافة الى جميع المعلومات الخاصة بالصندوق لم يتم استلامها

للتأمين العقاري , ولم يتم تزويدنا بأي عقد إيجار Olat بالنسبة لعقد الإيجار الموقع بين طرفي العلاقة , فقد تم طلبه مسبقًا من قبل شركة -
من قبل طالب التقييم لاعتباراته الخاصة , وحيث أوصى بالإمكانية اعتماد البيانات من ورقة إكسل المقدمة من العميل

QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير	779581
منشأة التقييم	شركة اولات للتقييم العقاري
العميل	شركه مشاركة المالية
الفرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 27 Mar, 2023

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يملك التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة المسؤولية للمقيمين المهاميين أي مسؤولية متعلقة عليه وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

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

الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
 كتاب العدل - فرع الخبر
 [٢٧٧]



الرقم : ٩٣٠٢٠٥٠١٣٣٠٩
 التاريخ : ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم بدون من المخطط رقم ٣٣٨ / ٢ بمدينة الخبر .
 وحدودها وأطوالها كالتالي:
 شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (١٩٢.٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ثلاثة و أربعون سنتيمتر
 جنوباً: أرض 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 ٤٣٠٢٠٥٠١٢٧٠٣ في ٦ / ٩ / ١٤٣٨ هـ .
 قد انتقلت ملكيتها ل: شركة حفظ المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٨٤٨٣٤ في ١٢ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، بثمن وقدره ١٤٥٠٠٠٠٠٠ مائة و خمسة و أربعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاعتداده ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
 وزارة العدل
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر
 كاتب العدل سبكي رقم (٥١)
 نموذج رقم (١٠١٢-١)

رخصة البناء

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

رقم الرخصة: ٤٢١/١٠٣٠٢
تاريخها: ٤٣٨/٠٧/٢٢
صلاحيتها: سنة واحدة
نوعها: تجديد وتعديل

الصفحة: مالك
تاريخها: ٠٠/٠٠/٠٠

شركة اجازة للحجارة والا سحمار العشاري
مصدرها: مصرية

رقم المخططة: ٣٣٨/٢
المحيط: ٣٣٨/٢
الغبر الجنوبية
رقم الأرض: تجديد البلك

المساحة الكلية: ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند الطمك	نوع مستند الطمك	تاريخه
٠٠٠٠	٠٠٠٠	(س ا)	٣٣٠٢٠٦٠٠٨٠٨٣	مستند الطمك	٤٣٦/٠٣/٢٠

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لاتقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) موضحة فيها اسم صاحب المشروع واسم المتقاول الرئيسي واسم المتقاولين الآخرين

تكون الواجبات باللون الابيض فقط

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

مكونات البناء:

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
القبو	شابع	٨٩٢,٦٠ م ^٢	شادي
ارضى	وحدة واحدة	٩٢٩,٩٠ م ^٢	شادي
القبو	شابع	٢١٦,٥٠ م ^٢	خران صبا
وارض	****	٥٥٦,٦٤ م ^٢	م/ط

البناء المطلوب: امانة المنطقة الشرقية
مادة البناء: الطاق المرابض
القبو: بلدية محافظة الخبر
الارض: شركة اوان وشركى عليها حصة ٥٠% لمرحلة
القبو: شركة اوان وشركى عليها حصة ٥٠% لمرحلة
الارض: شركة اوان وشركى عليها حصة ٥٠% لمرحلة
الارض: شركة اوان وشركى عليها حصة ٥٠% لمرحلة

قيمة الرسوم: ٣٣٥٧٤
امثال السداد: ٣٥٥٧٤
تاريخها: ٢٨/١١/٢٣

م/ احمد الجفري
م/ عبد العزيز الجفري
م/ سلطان احمد الزايدى

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

رقم الرخصة: ٤٢١/١٠٣٠٢
تاريخها: ٤٣٨/٠٧/٢٢
صلاحيتها: سنة واحدة
نوعها: تجديد وتعديل

الصفحة: مالك
تاريخها: ٠٠/٠٠/٠٠

شركة اجازة للحجارة والا سحمار العشاري
مصدرها: مصرية

رقم المخططة: ٣٣٨/٢
المحيط: ٣٣٨/٢
الغبر الجنوبية
رقم الأرض: تجديد البلك

المساحة الكلية: ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع

رقم القطعة	رقم البلك	رمز الاستخدام	رقم مستند الطمك	نوع مستند الطمك	تاريخه
٠٠٠٠	٠٠٠٠	(س ا)	٣٣٠٢٠٦٠٠٨٠٨٣	مستند الطمك	٤٣٦/٠٣/٢٠

يلتزم صاحب الرخصة بوضع لوحة من الحديد لاتقل مساحتها عن (٨٠سم × ١٠٠) موضحة فيها اسم صاحب المشروع واسم المتقاول الرئيسي واسم المتقاولين الآخرين

تكون الواجبات باللون الابيض فقط

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

مكونات البناء:

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ارضى	سنة وسبعون وخ	٨٢٧٨,١٦ م ^٢	م سيارات
دور اول	تتابع	١٠١٣٩,٠٨ م ^٢	سكنى
ارضى	ثمان عشرون وحدة	١١٦٠,٢٧ م ^٢	سكنى
دور اول	ثمان عشرون وحدة	١١٦٠,٢٧ م ^٢	سكنى
ارضى	تتابع	١٠٢٣,٢٠ م ^٢	ع سكنى
ارضى	تتابع	٥٧١,٠٠ م ^٢	م مساحة
ارضى	تتابع	١٤٨,٨٥ م ^٢	مضلى
ارضى	تتابع	٤٧,٥٠ م ^٢	ع حارس
ارضى	وحدة واحدة	٣٧٨,٧٠ م ^٢	مكتب
ارضى	تتابع	١٢٥,٠٠ م ^٢	خدمات
دور اول	تتابع	١٢٥,٠٠ م ^٢	خدمات

البناء المطلوب: امانة المنطقة الشرقية
مادة البناء: الطاق المرابض
القبو: بلدية محافظة الخبر
الارض: شركة اوان وشركى عليها حصة ٥٠% لمرحلة
القبو: شركة اوان وشركى عليها حصة ٥٠% لمرحلة
الارض: شركة اوان وشركى عليها حصة ٥٠% لمرحلة
الارض: شركة اوان وشركى عليها حصة ٥٠% لمرحلة

قيمة الرسوم: ٣٥٥٧٤
امثال السداد: ٣٥٥٧٤
تاريخها: ١٧/١٢/٢٣

م/ احمد الجفري
م/ عبد العزيز الجفري
م/ سلطان احمد الزايدى



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	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: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ هـ	
النشاط: للاطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري	
المديرون	١ عبد الملك 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 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (75/3/42) وتاريخ 1442/3/1 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري
"مستودعات البركة المركزية"
مدينة الرياض
المملكة العربية السعودية
مقدم الى السادة / مشاركة المالية
27 -03- 2023

مشاركة
Musharaka



2023

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 العادلة 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
17	..... تحليل اعمال التقييم	14
31	..... القيمة العادلة للعقار	15
32	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى العقار	16
33	..... تحليل السوق العقاري - لمدينة الرياض	17
36	..... الصور الفوتوغرافية	18
39	..... فريق العمل	19
42	..... مستندات العقار المستلمة من العميل	20

الملخص التنفيذي.

MUS-OPM- BARKA log -004-1	رقم الملف
2022/12/26 ميلادي	تاريخ الوقوف على العقار
2022/12/31 ميلادي	تاريخ التقييم
2023/03/27 ميلادي	تاريخ التقرير
مفصل يحتوي إيضاحات متكاملة	نوع التقرير
49	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 العادلة- رس

العقار عبارة عن مستودعات تخزين - تجزئة لتخزين البضائع - تم عمل صيانة للمستودعات اشتملت على، استبدال الأرضية الحالية مع ضمان لمدة عام، تصميم ورسم فواصل الارضيات ورش وحصيات 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 يوابات الدخول والخروج للمستودع، تفسير يوابات الطوارئ، صيانة وتحديد التكييف الصحراوي وأنظمة الحريق، صيانة وتحديد رافعات التحميل والتنزيل، و صيانة الأسقف و العوازل					نوع العقار
حي السلي - الرياض					الموقع - المدينة
إسطنبول - الدائري الشرقي					أقرب طريق / شارع
هاتف	صرف صحي	إنارة	سفلتة وممر مشاة	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
4/421/10302					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	
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 العادلة 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 لغرض تقدير القيمة العادلة للعقار بناء على تطبيق القواعد والمعايير المحلية والدولية لتقييم العقارات فيما يتعلق بأموال REIT.

القيمة العادلة للعقار Fair Value
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
القيمة العادلة وفقاً لـ 104 هي السعر الذي يتم الحصول عليه من بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في صفقة منظمة بن المشاركين في السوق في تاريخ القياس - لأغراض إعداد التقارير المالية	أساس القيمة العادلة
من المهم إدراك أن تعريف القيمة العادلة ليسا متماثلين. عند اعتماد أساس القيمة العادلة ، من الضروري أن تضع التعريف الصحيح للفرض وأن تحدده بالكامل في مدة المشاركة والتقرير. عند تطبيق تعريفات IVS ، يجب الإشارة إلى الفقرات 39-43 من إطار IVS.	تعليق
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض إفصاح القوائم المالية	الفرض 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
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 هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً" - العقار جديد / شاغر	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 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 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 او تضارب مصالح حيث تقرر 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
تمت المعاينة بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم 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 - ويضم العديد من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية ويضم أبرز المراكز التجارية في الرياض وقربها من 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 العادلة والمطابقة للمفاهيم المذكورة والمطابقة للمفاهيم المحلية والدولية ، والقيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل السعر المقدر لنقل أصل أو التزام بين أطراف محددين على دراية وراغبة. التي تعكس المصالح الخاصة لتلك الأطراف

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 القائم على خصم التدفقات النقدية الصافية المستقبلية للوصول إلى القيمة العادلة والمقارن بناءً على البيانات والأدلة والمدخلات المتعلقة بأساليب التقييم في منطقة العقارات لتقديرها. القيمة العادلة للعقار.
- تم إجراء التحليل العام لبيانات التقرير من قبل 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

- تم وضع الافتراضات العامة للتقييم على أساس الهدف العام لتحديد القيمة العادلة للعقار , على اعتبار أن العقار خارج السوق الاحتكاري وبدون وجود أي نزاعات 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

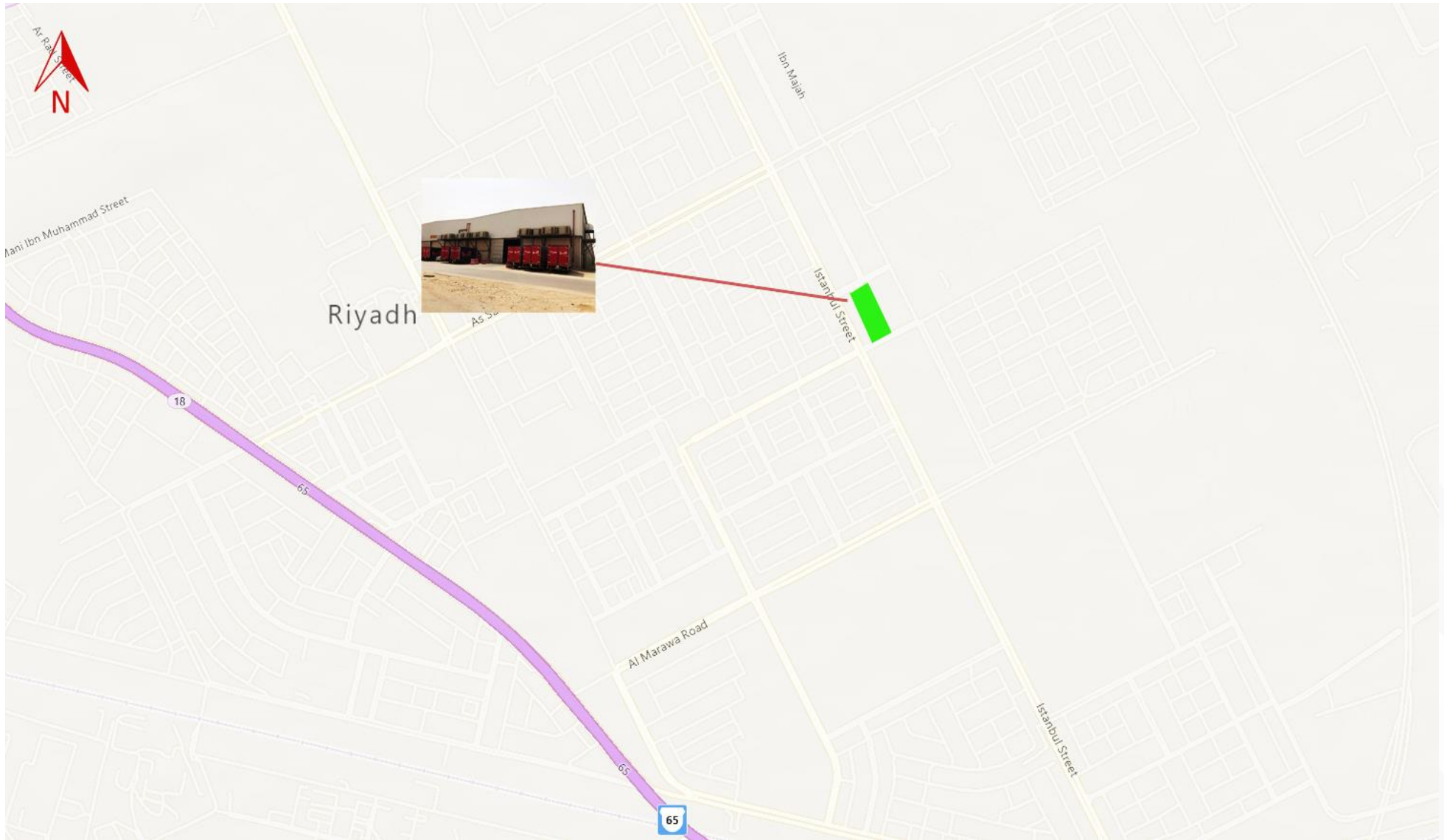
العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل وسط المدينة.

العقار عبارة عن مستودع (شاغر - غير مؤجر) لتخزين البضائع (مستودعات البركة) - ويقع 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

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.

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.

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

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

ب- *طريقة تكلفة الإطلاق 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 مالية 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 مالية 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 مالية، 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 المقارنة للأرض
- 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 المقارنة (الأرض)

تقييم مقارن لنهج السوق - القيمة العادلة لتقييم الأراضي (fV)

في هذه الطريقة ، سنحاول تقدير القيم العادلة لمساحة الأرض - الأرض الواقعة داخل منطقة السلي وفقاً لنهج السوق ، تم إنشاء مساحات مماثلة من قطع الأراضي في منطقة OPM القابل للمقارنة. من خلال مسح السوق الذي أجراه فريق مستجمعات المياه وشبه مماثلة للأراضي المستهدفة

ومع ذلك ، في نفس المنطقة ، هناك نقص في قطع الأراضي المماثلة المعروضة للبيع أو البيع في تاريخ التقييم ، وقد أخذنا للتو العديد من العقارات المتشابهة في المنطقة والموقع وبسبب المسح الذي أجريناه وبعض التقييم الفعلي لبعض المشاريع في المنطقة

أولاً ، سنبدأ في تحديد مجال مسح السوق الذي تم إجراؤه في هذا الشأن على النحو التالي



- مساحة الأراضي

أكثر من 30,001 متر مربع	من 20,001 – 30,000 متر مربع	من 11,001 – 20,000 متر مربع	من 1,000 – 10,000 متر مربع
20-%	0	5 + %	10+ %

- فئات مساحة قطعة الأرض متر مربع

منحدرة / ضمن وادي	مستوية	فئات مساحة قطعة الأرض متر مربع
جنوب	الجانِب الشمالي	نسبة
10-	10+	

- مؤشرات أخرى (Other RRA)

(%5 -,+)	عدد الشوارع
(%5 -,+)	خدمات عامة (مترو - كهرباء - مياه - صرف صحي - تليفون)
(%10 -,+)	أنظمة البناء المعتمدة FAR واستخدام الأرض
(%5 -,+)	سهولة الوصول إلى الممتلكات
(%5 -,+)	بالقرب من الممتلكات من المعالم الرئيسية
(%5 -,+)	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية PAA
(%10 -,+)	واجهة برية على الشارع الرئيسي
(%5 -,+)	شكل الأرض
(%5 -,+)	تعديلات حركة السوق (نشطة - متوسطة - ركود)
(%5 -,+)	تسويات المعاملات العقارية (سنة واحدة)

عينات تقييم السوق المقارنة

البيان	المساحة	موقع العينة	القيمة العادلة ريال سعودي / متر مربع	حالة الأرض	استخدام الأرض
عينة 1	11,700	جنوب	1,450	صفحة بيع أكتوبر 2022	فئة المستودع
عينة 2	19,940	الشرق	1,200	متاح للبيع	فئة المستودع



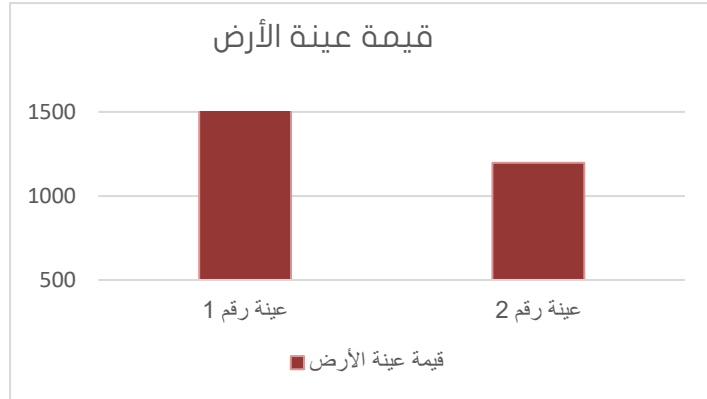
تحليل العينات المقارنة

SAR	عينة رقم 1	
1,450	قيمة الصفقة بالمتر المربع	
%0	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة
1,450	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
%5-	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
-72.5	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 11,700 م ²	وصف مساحة العينة
1,378	القيمة بعد تسوية المساحة	
0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى
0	خدمات عامة (مترو - كهرباء - مياه - صرف صحي - تليفون) (0%)	
137.75+	أنظمة البناء المعتمدة FAR واستخدام الأرض (+10%)	
+68.758	سهولة الوصول إلى الممتلكات (+5%)	
0	بالقرب من الممتلكات من المعالم الرئيسية (0%)	
0	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية PAA	
0	واجهة برية على الشارع الرئيسي (0%)	
0	شكل الأرض (0%)	
-68.758	تعديلات حركة السوق (نشطة - متوسطة - ركود)	
0	(0%) تسويات المعاملات العقارية (سنة واحدة)	
1,515	القيمة العادلة للمتر المربع / ريال سعودي	

SAR	عينة رقم 2	
1,200	قيمة الصفقة بالمتر المربع	
%0	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع بالقرب من العقار	وصف موقع العينة
1,200	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
-5%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
60-	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 19,940 م ²	وصف مساحة العينة
1,140	القيمة بعد تسوية المساحة	
+57	عدد الشوارع(+5%)	تسويات أخرى
0	خدمات عامة (مترو - كهرباء - مياه - صرف صحي - تليفون) (0%)	
+114	أنظمة البناء المعتمدة FAR واستخدام الأرض(10%+)	
+57	سهولة الوصول إلى الممتلكات(+5%)	
-57	بالقرب من الممتلكات من المعالم الرئيسية(-5%)	
-57	ضمن منطقة تجارية / سكنية رئيسية PAA	
0	واجهه برية على الشارع الرئيسي(0%)	
0	شكل الأرض(0%)	
-57	تعديلات حركة السوق (نشطة - متوسطة - ركود) (-5%)	
0	تسويات المعاملات العقارية (سنة واحدة) (0%)	
1,197	القيمة العادلة للمتر المربع / ريال سعودي	

14.3 - القيمة العادلة للأرض حسب التقييم على أساس طريقة المقارن

سيتم حساب القيمة العادلة الحالية لكل متر مربع للأرض كمتوسط مرجح لقيم عينة السوق المعدلة على النحو التالي



1,515	عينة رقم 1
1,197	عينة رقم 2
/2	
1,356/Sqm	المتوسط المرجح لقيمة الأرض لكل متر مربع

القيمة العادلة للأرض حسب التقييم على أساس طريقة المقارن

القيمة العادلة حسب نظرية التقييم على أساس طريقة المقارن	40,619,550 ر. س
مساحة الأرض / م ²	29,955.42
القيمة العادلة ر.س / م ² Sq. m -	1,356 ر.س / م ²
أربعون مليون وستة مائة وتسعة عشر ألف وخمسة مائة وخمسون ريال سعودي	

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

يعتبر "نهج التكلفة" مصطلحات مترادفة : كلاهما شائع الاستخدام حول العالم لوصف طريقة تقييم (DRC) نهج تكلفة الاستبدال المستهلكة لجميع أنواع الأصول. أيضًا ، التكلفة الحالية لاستبدال أحد الأصول بأصله المعادل الحديث مطروحًا منه الخصومات للتلف المادي وجميع أشكال التقادم والتحسين ذات الصلة.

، يشير الإهلاك إلى تقليل أو DRC من المهم أن نفهم أن كلمة الاستهلاك تستخدم في سياق مختلف للتقييم عن التقارير المالية. في تقييم تدوين تكلفة الأصل المعادل الحديث لتعكس التقادم والإعاقات النسبية التي تؤثر على الأصل الفعلي. في التقارير المالية ، تشير محاسبة الإهلاك إلى تكلفة يتم تحميلها على دخل الكيان لتعكس استهلاك أصل خلال فترة محاسبية معينة. هذه استخدامات مميزة للكلمة ، ولا يوجد ارتباط مباشر بين الطرق المستخدمة لتقييم الاستهلاك في كل حالة

على الرغم من أنه يمكن استخدام طريقة DRC لتقييم أنواع مختلفة من الأصول المتخصصة ، إلا أن هناك تعقيدات خاصة تنشأ عند تطبيق طريقة DRC على الممتلكات المتخصصة.

تحتوي بعض المباني (أو أصول المصانع والمعدات المتخصصة) على تصميم أساسي تقليدي مشابه ظاهريًا للمباني الأخرى التي يتم شراؤها وبيعها بانتظام في السوق ، ولكن عند الفحص الدقيق لها ميزات متخصصة أو تعديلات واسعة النطاق مصممة لتلبية متطلبات العملية المحتل. تشمل الأمثلة النموذجية ، التي قد يتم بناؤها أو تكييفها لغرض معين ، مجمعات سكنية ، ومكاتب ، ومحلات بيع بالتجزئة ، وطبية ، وفنادق ، وجامعات و / أو مبني صناعيًا (معسكرات عمال) مع تعديلات هيكلية لاستيعاب عملية إنتاج معينة مع ميزات أمان محسنة مثل الجدران والزجاج المقوى ووسائل الراحة الإضافية ومناطق المرافق الإضافية.

- (تكلفة البناء والتشطيب للعقار - غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات)

(تكلفة البناء والتشطيب للعقار - غير شاملة الاثاث والمعدات وآلات)

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 العادلة قبل خصم الإهلاك المتراكم ر. س
%	15%	نسبة الإهلاك المتراكم (15%) عمر العقار 5 سنوات بمعدل إهلاك 3% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها
ر. س	(5,022,900)	قيمة الإهلاك المتراكم (15%) عمر العقار 5 سنوات بمعدل إهلاك 3% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها (ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام)
ر. س	28,463,100	قيمة المباني بعد خصم الإهلاك
%	15%	+ أرباح المطور (15%)
ر. س	4,269,465	قيمة أرباح المطور
ر. س	32,732,565	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	37,755,465	القيمة للمباني بعد إضافة تكاليف الصيانة
ر. س	37,755,465	القيمة العادلة للمبنى ر. س

ملحوظة: سيتم احتساب الاستهلاك في ديسمبر من كل عام

14.5- القيمة العادلة للعقار fair value حسب التقييم على أساس طريقة المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة

القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى)	
40,619,550 ر. س	القيمة العادلة للأرض - ر. س
37,755,465 ر. س	القيمة العادلة للمبنى - ر. س
78,375,015 ر. س	القيمة العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

14.6- القيمة العادلة 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		جدول سداد الدفعات						
تاريخ التسليم (هـ)	تاريخ الإصدار (هـ)	تاريخ التسليم (م)	تاريخ الإصدار (م)	إجمالي القيمة	قيمة المصارف التيبة	قيمة القيمة المضافة	قيمة الإيجار	الرقم المتسلسل
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 العادلة @ 7.5% معدل الرسملة				86,400,000

15.0 - القيمة العادلة 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 العادلة- ر. س
سنة وثمانون مليون وأربعة مائة ألف ريال سعودي	

الملاحظات العامة

- القيمة العادلة للعقار 86,400,000 ريال سعودي
- القيمة العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- تم تحديد القيمة العادلة للعقار بناءً على طريقة معدل الحد الأقصى.
- 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 ومصداقية وموضوعية دون إبداء الرأي. بدلا من ذلك ، تم إدراج الحالة العامة للممتلكات حسب الطبيعة.
- تكاليف البناء - يتم احتساب تكاليف الاستبدال على أساس ملاحظة تكاليف سوق الضغط المعياري بما في ذلك الآلات والمعدات والأثاث.
- مساحة البناء حسب رخصة البناء.
- العقار مجهز.
- تم تزويدنا بصافي الدخل لتقييم رسمة الدخل من قبل العميل وتم افتراض صحته .

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 الجنوبي
	مؤمن	مؤمن	شارع إسطنبول
	مؤمن	مؤمن	طريق الدائري الثاني

17- تحليل السوق العقاري – لمدينة الرياض



التعافي من - COVID 19 تشير التقديرات إلى أن الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية قد نما بنسبة 7 % في عام 2022 ومن المتوقع أن ينمو بنسبة 8 % في عام 2023. شهدت الرياض استثمارات جديدة واستنادًا إلى التوفر المحدود في الدرجة + A ، طلب سوق المكاتب الموجود في الشمال - غرب المدينة. ارتفعت الإيجارات السكنية بنسبة 10% ، و 5% للدرجتين A و B على التوالي ، وارتفع متوسط أسعار الشقق بنسبة 4% في العام الثاني من عام 2022

17.1: السوق المكتب

انخفض معدل الوظائف الشاغرة في سوق المكاتب بالرياض من الدرجة الأولى (أ) و (ب) بشكل ملحوظ خلال الربع. الهيئة العامة للاستثمار تصدر ترخيصًا جديدًا للمستثمر لتشغيل شركات الأعمال في القطاعات الخاصة خارج المملكة لدعم (SAGIA) في المملكة العربية السعودية وتشجيع نمو القطاع الخاص. وفقًا لرؤية 2030 ، تريد المملكة زيادة الاستثمار الأجنبي المباشر من 3.8% إلى المستوى الدولي 5.7% من الناتج المحلي الإجمالي. يركز طلب الشركات بشكل أكبر على مساحات مكتب العمل المشتركة الذكية والأنيقة للاستفادة من معدلات الإيجار المنخفضة وتتطلب الحد الأدنى من رأس المال دخلت السوق في الرياض في عام 2022 ، مما أدى إلى زيادة (GLA) حوالي 110,000 متر مربع. من إجمالي المساحة القابلة للتأجير للمكاتب خلال نفس Laysn Valley المساحة القابلة للتأجير الحالية. كانت هناك عمليات استكمال ملحوظة في العديد من مشاريع استخدام مزيج الفترة.

انخفض معدل الوظائف الشاغرة في سوق المكاتب بنسبة 2% من 88% إلى 90% ، وكان هذا مدفوعًا بشكل أساسي بارتفاع الطلب من الكيانات شبه الحكومية والشركات الخاصة التي تستحوذ على المزيد من المساحات الأرضية والمستأجرين الذين ينتقلون من الجنوب إلى مباني ذات جودة أفضل في مواقع أخرى شمال- المنطقة الغربية المفضلة. يواصل قطاع الرعاية الصحية جذب مستوى الطلب ، كما يقوم عدد متزايد من المباني التجارية في الرياض بتأجير مساحات للعيادات أو المستشفيات أو مقدمي الرعاية الصحية الآخرين. بالإضافة إلى ذلك ، تقوم بعض المباني بإعادة تسويق ممتلكاتها لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. مبادرة وزارة الصحة 2030

المتعلقة ببرنامج التحول الوطني 2020 ورؤية المملكة العربية السعودية 2030 والتي ستحول القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

17.2- السوق السكني

ارتفعت أسعار الوحدات السكنية والفيلات في المدينة بشكل طفيف بسبب الدعم الحكومي الخلفي لتوسيع وتعزيز مخطط الرهن العقاري وبرنامج سكني للحكومي للمقيمين السعوديين. وفقاً لرؤية 2030 استجابة لبرنامج سكني الذي يساعد على زيادة نسبة الملكية في عام 2022 ، يلعب صندوق التطوير العقاري والشركة السعودية لإعادة التمويل دورًا حيويًا في تعزيز سوق تملك المنازل والرهن العقاري.

العرض المرتقب في الرياض يؤدي في الغالب إلى زيادة الدخل المتوسط إلى زيادة نشاط التنمية. يمكننا توقع استمرار جانب العرض والطلب أدى هدف الحكومة لزيادة ملكية المنازل بين المواطنين السعوديين من خلال مبادرات وزارة الإسكان المختلفة إلى تسريع تسليم الوحدات الجديدة لتلبية هدف ملكية المنازل بنسبة 70% بحلول عام 2030. وهذا بدوره يساعد على تلبية الطلب غير المستوفى على الإسكان. من حيث الأداء ، نمت أسعار البيع في الرياض بنسبة 8% على أساس سنوي في عام 2022. وعلى نفس الأساس ، ارتفع طلب إيجارات كل من الشقق والفيلات بنسبة 7%

17.3- السوق الضيافة

في تعزيز النشاط الاقتصادي في مدينة الرياض ، وهي مبادرة حكومية للسماح للدول Covid-19 ستساعد فترة التعافي من ضيافة المتقدمة مثل المملكة المتحدة والولايات المتحدة وحامل تأشيرة شنغن بالحصول على تأشيرة عند الوصول التي تساعد في دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة. مع نهاية عام 2021 حققت صناعة الضيافة أداءً مزدهراً في الرياض. وخلال نفس الفترة ، تم إضافة 2200 وحدة إلى إجمالي مخزون الرياض الذي ارتفع إلى حوالي 15100 وحدة. في ستة أشهر من هذا العام ، حوالي 350 مفتاحاً لإضافة الرياض.

معدل الإشغال: 58% في تاريخ التقييم ، بينما بلغ متوسط سعر الغرفة 680 ريال للمفتاح داخل الرياض و 850 ريال للمفتاح في غرب شمال الرياض.

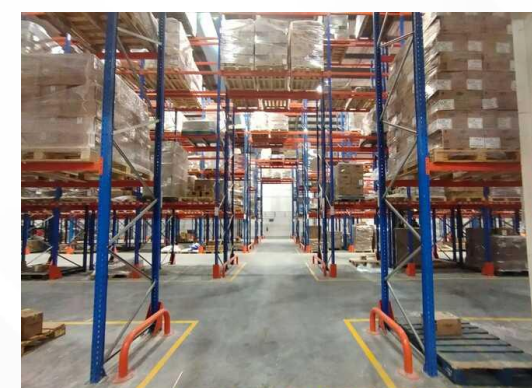
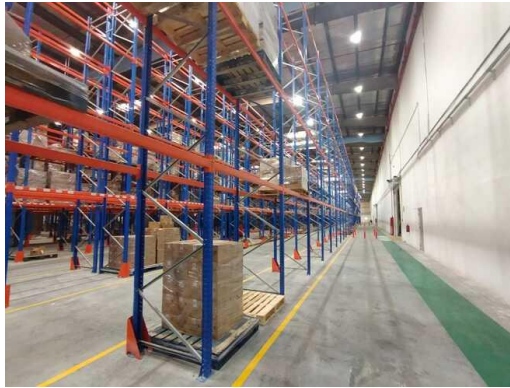
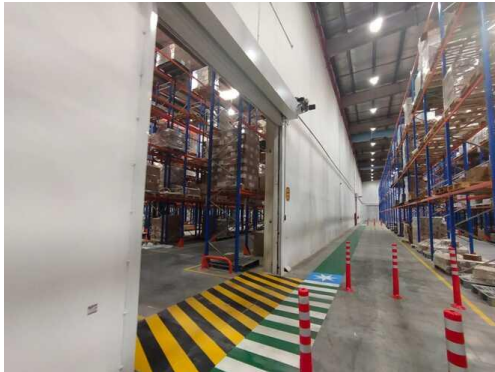
17.4- سوق التجزئة

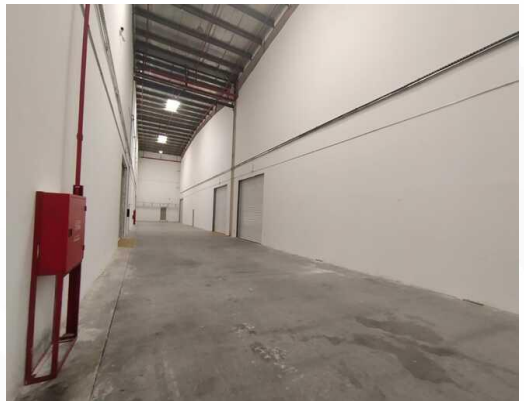
استقرار أداء سوق التجزئة خلال العام - 2022 ، في حين أن معدل الإيجار مستقر في إجمالي السوق ، ولا يزال مستقرًا في مراكز التسوق بينما يتمتع قطاع التجزئة باتجاه (Prime) الإقليمية الفائقة ، ويزداد معدل الشغور من الدرجة الأولى بشكل طفيف في بعض المواقع تصاعدي قليلاً في أداء. تحت الهدف الاستراتيجي لرؤية 2030 لزيادة نسبة الدفع عبر الإنترنت. وفقاً لبرنامج التحول الوطني للهدف الاستراتيجي لسوق التجزئة ، هو تطوير وتحويل قطاع التجزئة من خلال تطبيق الحلول الحديثة ، وتعزيز التجارة الإلكترونية ، وتأهيل القوى العاملة الوطنية لشغل مختلف الوظائف الشاغرة التشغيلية والإدارية داخل القطاع ، بالإضافة إلى فتح أسواق تجزئة جديدة . وسيساعد هذا في زيادة مساهمة قطاع التجزئة في الناتج المحلي الإجمالي وخلق فرص العمل في العام المقبل. موضوعات جديدة لتجارة التجزئة إلى السوق في العاصمة وحوالي 21000 متر مربع. Luxury Retail العصرية موجودة في شمال الرياض. من المقرر أن تدخل مساحة طوابق في الرياض.

توقعات OPM للإمداد القادم على أساس ربع سنوي ونصف سنوي مستحق للباحثين ، سوق OPM ، دراسات الجدوى ، والمسح بالإضافة إلى مرجع ثانوي (مستثمر قاعدة بيانات OPM ، طلبات تقديم العروض الجديدة ، إلخ). العرض المستقبلي هو انعكاس للمباني قيد الإنشاء. ويستثنى من ذلك أي مشاريع تم الإعلان عنها ولم تبدأ أعمال التطوير فيها. ما زلنا حذرين من قدرة بعض المشاريع على الوفاء بالمواعيد النهائية المحددة للإنجاز ، مع تأخيرات كبيرة في تسليم المشروع مما يؤدي إلى انخفاض معدل التنفيذ / التبعئة

18- الصور الفوتوغرافية للعقار







بيانات فريق العمل		
فادي نعيم	اسم العضو	
اساسي زميل	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
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل
	التوقيع	
	الاسم	
	الصفة	
	فئة العضوية	
	تاريخ التقرير	



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

عبدالمك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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

للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة القيمة)

رقم التقرير	779457
منشأة التقييم	شركة اولات للتقييم العقاري
العميل	شركه مشاركة المالية
الغرض من التقييم	أخرى
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Mon 27 Mar, 2023

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يحمل التقرير راج منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للتقييمين المتضمنين أي مسؤولية متزايدة عنهم. وسجل التقرير للعرض رقابية
وإن بقي اعتماد الهيئة له.

المك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بالرياض
[٢٧٧]

مُؤَدَّةُ الْعَدْلِ

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 / ٢ و قطعة الأرض ٤٥ / ٤ / 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 السلي بمدينة الرياض .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

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

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

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

غرباً: قطعة رقم ١ / ٤٥ و ٦ / ٤٥ و ٤ / ٤٥ و ٥ / ٤٥ و ٧ / ٢ / ٤٥ و ٦ / ٢ / ٤٥ و ٥ / ٢ / ٤٥ 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 لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

موسى بن سليمان بن مسفر الكلثم
مُؤَدَّةُ الْعَدْلِ

الختم الرسمي
كتابة العدل الأولى بالرياض
كاتب العدل بسكيب رقم (٢٣)

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

من إختصاصه ١١٢٠٠ - ١١٢٠٠ / ١١٢٠٠ - ١١٢٠٠
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٣٦

نموذج رقم (١٢-٣٠-١١)

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع توقيفه)

رخصة البناء 4

رخصة البناء 3

البلدية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٨٠٠٠٠١
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨٠٠٠٠٨
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٨٠٠٠٠٨
نوع الرخصة: فصل وتجارة

أمانة منطقة الرياض
رقم رخص البناء: ١٤٣٨/٤٤٢١٨
رقم المخطط التنظيمي: ١٤٣٨٠٠٠٠٨
رقم المخطط التنظيمي: ٣١٤٣٩١

رقم المخطط التنظيمي: ٣١٤٣٩١
رقم المخطط التنظيمي: ٣١٤٣٩١
نوع البناء: ١
من الشرائح: ٢
مساحة الأرض: ٢٤.٤٤٤٤.٠٠ م^٢
محيط الأسوار: ٠ م

الجهة	الحدود	الامتداد	الإرتداد
شمال	شراح عرض ٤ متر	٣٣.٢٩	٤
شرق	تقاسم رقم ١٤٣٤	٤٤.٠٠	٠
جنوب	تقاسم رقم ١٤٣٤	٣٣.٢٩	٠
غرب	تقاسم رقم ١٤٣٤	٤٤.٠٠	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٤٤٤.٠٠	مستودع
أسوار	٠	٢٤.٤٤	خضعت

ملاحظات: ملاحظات التي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المخطط هي: رخصة البناء وان تلتزم المخططات المعتمدة في المخطط التنظيمي رقم ٣١٤٣٩١. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع.

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توسع له القيمة التجارية في حال عدم تنفيذ المخطط التنظيمي رقم ٣١٤٣٩١.

الكتيب المصمم: ٠٥٦

رقم الترخيص: ٠٠٠
رقم المشروع: ٠٠٠
رمز النظام: ٠٠٠
رقم الإيضاح: ٠٠٠
ملاحظات: ملاحظات التي يجب الإلتزام بها عند تنفيذ المخطط هي: رخصة البناء وان تلتزم المخططات المعتمدة في المخطط التنظيمي رقم ٣١٤٣٩١. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع.

البلدية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٨٠٠٠٠٢
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨٠٠٠٠٨
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٨٠٠٠٠٨
نوع الرخصة: فصل وتجارة

أمانة منطقة الرياض
رقم رخص البناء: ١٤٣٨/٤٤٢١٨
رقم المخطط التنظيمي: ١٤٣٨٠٠٠٠٨
رقم المخطط التنظيمي: ٣١٤٣٩١

رقم المخطط التنظيمي: ٣١٤٣٩١
رقم المخطط التنظيمي: ٣١٤٣٩١
نوع البناء: ١
من الشرائح: ٢
مساحة الأرض: ٢٤.٤٤٤٤.٠٠ م^٢
محيط الأسوار: ٠ م

الجهة	الحدود	الامتداد	الإرتداد
شمال	شراح عرض ٤ متر	٣٣.٢٩	٤
شرق	تقاسم رقم ١٤٣٤	٤٤.٠٠	٠
جنوب	تقاسم رقم ١٤٣٤	٣٣.٢٩	٠
غرب	تقاسم رقم ١٤٣٤	٤٤.٠٠	٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
دور أرضي	١	٤٤٤٤.٠٠	مستودع
أسوار	٠	٢٤.٤٤	خضعت

ملاحظات: ملاحظات التي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المخطط هي: رخصة البناء وان تلتزم المخططات المعتمدة في المخطط التنظيمي رقم ٣١٤٣٩١. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع.

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توسع له القيمة التجارية في حال عدم تنفيذ المخطط التنظيمي رقم ٣١٤٣٩١.

الكتيب المصمم: ٠٥٦

رقم الترخيص: ٠٠٠
رقم المشروع: ٠٠٠
رمز النظام: ٠٠٠
رقم الإيضاح: ٠٠٠
ملاحظات: ملاحظات التي يجب الإلتزام بها عند تنفيذ المخطط هي: رخصة البناء وان تلتزم المخططات المعتمدة في المخطط التنظيمي رقم ٣١٤٣٩١. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع. يجب الإلتزام بارتفاع المبنى من الأرضية الطبيعية للموقع.



وزارة التجارة
Ministry of Commerce

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

الرقم: ١٠١٠٤٦٢٥٣٦

التاريخ: ١٤٣٧/٠٩/٢٤ هـ

الرقم:
التاريخ:

شهادة تسجيل شركة مهنية

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

مركزها الرئيسي: الرياض

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

جنسيتها: سعودي

تاريخ نهاية السجل: ١٤٤٩/٠٣/٢٣ هـ

النشاط: تطلاع على بيانات الأنشطة الرجاء مسح الرمز التجاري

المديرون:

١	عبدالمك ابراهيم عبدالكريم الدرويش
٣	
٥	
٧	
٩	
١١	
١٣	
١٥	

٣

٤

٦

٨

١

١٢

١٤

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 (75/3/42) 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