

تاريخ التقرير: 12/12/2017

رقم التقرير: TAR-02

أولت للتقييم العقاري
Olaat for Real estate Valuation



تقرير تقييم عقاري - مدارس التربية الإسلامية مدينة الرياض 2017

مقدم إلى السادة

السعودي الفرنسي كابيتال

السعودي الفرنسي كابيتال
Saudi Fransi Capital



WWW.OLAAT.COM

سجل تجاري رقم: 1010462536
ترخيص رقم: 1210000397

حقوق أولات للتقييم العقاري – 2017

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

المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها

جميع الأسعار السوقية المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية العادلة في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري في مدينة الرياض ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها

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

1- تحليل أعمال التقييم Valuation Analysis

مدينة الرياض

2017/4/25 م

تم بواسطة أولات للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010426536

رخصة تقييم رقم: 121000397

ص.ب 62244 الرياض 11585

هاتف: +966 11 2178999

المملكة العربية السعودية

دليل التواصل: مصطفى الماردينة – أشرف الشاعر

جوال: +966 5 03178999

البريد الإلكتروني: m.mardena@olaat.com

ashraf@olaat.com

مجمع تعليمي مدارس التربية الإسلامية – تصنيف الأرض تجاري					نوع العقار		
شارع التخصيصي – حي الرحمانية					الموقع		
شارع التخصيصي					طريق/ شارع		
2م 45,666.94					مساحة الأرض – 2م حسب الصك		
2م 30,137.45					مساحات البناء – 2م حسب تقديرنا لعدم توفر رخصة البناء		
العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين + مباني دور ونصف					مكونات المدرسة		
محطة تحلية مياه	مكتبات خاصة للإدارة	عدد 33 ماكينة تكييف مركزي 21 طن لكل ماكينة	عدد 13 مدخل	مسرح سعة 1000 شخص	صالتي طعام مركزية جديدة تم تجديدها منتصف عام 2017	4 مصاعد	ملاعب وحدائق ونادي رياضي
210117026614					رقم الصك		
1435-8-20 هجري					تاريخ الصك		
شارع عرض 20 م بطول 188.79 م				شمال	حدود العقار		
شارع عرض 15 م بطول 188.46 م				جنوب			
شارع التخصيصي عرض 46 م بطول 242.16 م				شرق			
شارع عرض 20 م بطول 242.16 م				غرب			
لم يتم تزويدنا بالرخصة					رقم رخصة البناء		
25 سنة تم تقدير عمر العقار بسبب عدم توفر رخصة البناء					عمر العقار		
إصدار صندوق عقاري مدر للدخل REITs					الهدف من التقييم		

الموقع الجغرافي – تصوير جوي Aerial



الفهرس العام

2	 تحليل أعمال التقييم	1
6	 تسوية شروط التعاقد	2
7	 الإفتراضات والشروط العامة	3
7	 موضوع التقييم بالنسبة للشروط والإفتراضات	4
7	 أساس ومعيار القيمة	5
8	 الإطار العام للتقييم	6
8	 مصدر المعلومات	7
8	 الهدف العام للتقييم	8
8	 ملخص تقرير التقييم	9
9	 الوصف القانوني لمالك العقار	10
9	 حقوق الغير في العقار	11
9	 تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	12
10	 تحليل أعمال التقييم	13
22	 القيمة السوقية العادلة	14
25	 تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	14
26	 عينات أراضي في مدينة الرياض	17
28	 الصور الفتوغرافية	18
34	 فريق العمل	19

المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار (Fair Market Value) – مدارس التربية الإسلامية

المحترمين

مقدم إلى السادة / شركة السعودي الفرنسي كابيتال

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مدارس التربية الإسلامية في (مدينة الرياض) – شارع التخصصي في حي الرحمانية – 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 القيمة السوقية العادلة (FMV) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتممين العقاري.

القيمة السوقية العادلة حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة السوقية العادلة: التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value) والتكاليف والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

283,202,267 ريال مائتان وثلاثة وثمانون مليون ومائتان واثنان ألف ومائتان وسبعة وستون ريال سعودي	القيمة السوقية العادلة للعقار في تاريخ 2017/12/12 ميلادي
---	---

2- تسوية شروط التعاقد مع شركة السعودي الفرنسي كابيتال

هوية مالك العقار	محمد أحمد الرشيد
الهدف من التقييم	الوصول إلى القيمة السوقية العادلة حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية
موضوع التقييم	تقييم عقاري للعقار مدارس التربية الإسلامية في مدينة الرياض
الاستنتاجات العامة	لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام
طبيعة ومصدر المعلومات	أولات للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات السوق والمسح الميداني وذوي الخبرة

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 العادلة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

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

5- أساس ومعيار القيمة

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

6- الإطار العام للتقرير

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

7- مصدر المعلومات

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

8- الهدف العام للتقييم

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

9- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير شامل ومفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة وللوصول إلى القيمة الواقعية والتي تعبر عن القيمة السوقية العادلة (Fair market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة قسم التقييم والتأمين، قسم الدراسات والأبحاث، قسم التسويق العقاري، المسح الميداني.
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

10- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (بيانات عامة) تم استلامها من قبل شركة السعودي الفرنسي كابيتال وقد تم افتراض صحتها.

11- حقوق الغير في العقار

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

12- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدعم بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل اسعار البيع والتأجير المحققة في المنطقة لعقارات مشابهة من حيث مساحة الأرض ونوعية البناء والتشطيب ونفس فئة النشاط التشغيلي.
- 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 جميع شروط الأمن والسلامة في المبنى وتبين أنه لا يوجد نظام رش آلي لإطفاء الحريق بل المتوفر نظام رش يدوي تقليدي (أنابيب جدار Hose ، وإطفائيات يدوية fire extinguisher).

13- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

13.1- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع تعليمي (مدارس التربية الإسلامية) – وتقع في مدينة الرياض على شارع التخصصي في حي الرحمانية – المساحة العامة للأرض هي : 45,666.94 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 30,137.45 م².

الإحداثيات الجغرافية:

شمال : "24°42'36.77" N

شرق : "46°39'36.77" E



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

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



شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - شارع التخصصي من تقاطع طريق مكة حتى طريق الدائري الشمالي.

تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض أفضل وأعلى عائد على الاستثمار للأرض عبر افتراض إقامة مشروع عليها (تجاري) بناء على المواصفات والشروط العامة 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 والإهلاكات من مجمل الإيرادات المتوقعة.
- الخطوة السادسة: تحديد معامل الخصم للقطاع العقاري وإخضاعه لصافي الدخل السنوي ومن ثم ناتج الإيراد المتبقي هو القيمة الحالية للأرض. ويشترط أن تكون جميع الأرقام المستخدمة في العملية الحسابية دقيقة للغاية لتفادي 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.

Cost Type - Dev Type	Year 1	Year 2	Year 3
Development Work			
Land Area - developed / year - sqm	15,222	15,222	15,222
Development Cost S.R / SQM	120	124	127
Total Development Cost / Year	1,826,678	1,881,478	1,937,922
Offices Units			
Offices Units BUA construction / Year	31,576	6,576	6,576
Offices units Construction Cost S.R / BUA	3,000	3,090	3,183
Total Construction Cost / year	94,728,118	20,319,962	20,929,560
Retail units			
TH. Units BUA construction / Year	16,850	6,850	6,850
TH. units Construction Cost S.R / BUA	2,100	2,163	2,228
Total Construction Cost / year	35,385,086	14,816,639	15,261,138
Service area - Recreational, Amenities, pathways, landscaping			
Area - sqm - construction / Year	6,089	6,089	6,089
Construction cost - S.R / sqm	750	750	750
Total Construction Cost / year	4,566,694	4,566,694	4,566,694
Total Construction Costs	136,506,576	41,584,772	42,695,315
Other Costs			
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	3,412,664	1,039,619	1,067,383
Statutory fees 2%	2,730,132	415,848	426,953
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	2,047,599	623,772	640,430
Contingency costs 1.5%	2,047,599	623,772	640,430
Overhead cost 2.5%	3,412,664	1,039,619	1,067,383
Total Dev - Cost - SR	150,157,233	45,327,402	46,537,893

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

	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33
Category 1 : Offices, Retail								
1.1 Offices Units Class B+								
Developed Land / sqm		13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700
FAR ratio		1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
Net leasable area NLA / sqm		19,728	19,728	19,728	19,728	19,728	19,728	19,728
Annual rental Price / sqm (BUA)		750	765	780	1430	1458	1488	1517
Revenues Cat 1.1		14,796,089	15,092,010	15,393,851	28,207,581	28,771,733	29,347,168	29,934,111
1.2 Retail Units - Fine Dinning rest and shops								
Developed Land / sqm		13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700
FAR ratio		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
Net leasable area NLA / sqm		18,495	18,495	18,495	18,495	18,495	18,495	18,495
Annual rental Price / sqm (BUA)		1200	1200	1200	1750	1750	1750	1750
Revenues Cat 1.2		22,194,133	22,194,133	22,194,133	32,366,444	32,366,444	32,366,444	32,366,444
Total Sales Revenues		36,990,221	37,286,143	37,587,983	60,574,025	61,138,177	61,713,611	62,300,555

Income Statement

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 30	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	36,990,221	37,286,143	37,587,983	60,574,025	61,138,177	61,713,611	62,300,555
Less: Cost of sales (-2.5%)	924,756	932,154	939,700	1,514,351	1,528,454	1,542,840	1,557,514
General & Administrative Expenses (- 15%)	5,548,533	5,592,921	5,638,198	9,086,104	9,170,727	9,257,042	9,345,083
Gross Profit - EBITDA	30,516,933	30,761,068	31,010,086	49,973,571	50,438,996	50,913,729	51,397,958
Depreciation	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676
Earnings after depreciation	23,256,257	23,500,392	23,749,410	42,712,895	43,178,320	43,653,054	44,137,282
Interest Expense	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
earning after intrest expense	21,756,257	22,000,392	22,249,410	41,212,895	41,678,320	42,153,054	42,637,282
other expenses	0	0	0	0	0	0	0
Net Income	21,756,257	22,000,392	22,249,410	41,212,895	41,678,320	42,153,054	42,637,282
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	21,756,257	22,000,392	22,249,410	41,212,895	41,678,320	42,153,054	42,637,282
Cumulative Retained earnings	21,756,257	43,756,649	66,006,060	971,607,618	1,013,285,938	1,055,438,992	1,098,076,274

Cash Flow Statement

Cash flow Table	year 0	year 1	year 2	year 3	year 30	year 31	year 32	year 33
IN - Flow								
Capital Injection								
Net Revenues		21,756,257	22,000,392	22,249,410	41,212,895	41,678,320	42,153,054	42,637,282
Total Inflow	0	21,756,257	22,000,392	22,249,410	41,212,895	41,678,320	42,153,054	42,637,282
OUT Flow								
Total Construction Cost	136,506,576	41,584,772	42,695,315					
Professional Fees	3,412,664	1,039,619	1,067,383					
Statutory fees 2%	2,730,132	415,848	426,953					
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	2,047,599	623,772	640,430					
Contingency costs 1%	2,047,599	623,772	640,430					
Overhead cost 1%	3,412,664	1,039,619	1,067,383					
Total Outflow	150,157,233	45,327,402	46,537,893					
Net Cash Flow	(150,157,233)	(23,571,145)	(24,537,501)	22,249,410	41,212,895	41,678,320	42,153,054	42,637,282
Cumulative Net Income	(150,157,233)	(173,728,378)	(198,265,879)	(176,016,468)	729,585,090	771,263,410	813,416,464	856,053,746

Net Present Value & Internal Rate of Return

NPV - IRR	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33	Total
IN - Flow								
Revenues		21,756,257	22,000,392	22,249,410	41,678,320	42,153,054	42,637,282	
Total Inflow		21,756,257	22,000,392	22,249,410	41,678,320	42,153,054	42,637,282	1,098,076,274
Discount Rate: 10%								
		0.909	0.826	0.751	0.052	0.047	0.043	
OUT Flow								
Total Outflow								
Total Cash out								
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(242,022,528)	21,756,257	22,000,392	22,249,410	41,678,320	42,153,054	42,637,282	229,723,879
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF								
		19,778,415	18,182,142	16,716,311	2,171,386	1,996,472	1,835,823	250,865,057
								Residual Value

Value Per / SQM	
Land Value (PV)	250,865,057
Square Meters	45,666.94
Estimated SQM value (S.R)	5,493

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

القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية (RV)	250,865,057 ر.س
مساحة الأرض / م ²	45,666.94
القيمة السوقية العادلة ر.س / م ²	5,493 ر.س / م ²
Fair Market Value - Sq m	

القيمة	القيمة الإجمالية	قيمة المتر المربع
Fair Market Value القيمة السوقية العادلة	250,865,057 ر.س	
	مائتان وخمسون مليون وثمانمائة وخمسة وستون ألف وسبعة وخمسون ريال	

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية العادلة للأرض باعتبارها قطعة واحدة فقط - هي 250,865,057 ريال سعودي / م2
- القيمة السوقية العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية العادلة تم الوصول إليها بناء على التقييم على أساس المقارن مع عينات مماثلة من حيث الموقع والمساحة وطبوغرافية الأرض والخدمات العامة وتم احتساب الفوارق بينهما
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلالة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم الأرض بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للأرض حسب الطبيعة وهي مطورة (وجود بناء)
- مستقبل العقار واعد ومن المتوقع أن يستمر معدل النمو فيما يخص السعر باعتبار الموقع مميز

معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis) – التقييم على أساس القيمة المتبقية (Residual Value approach)

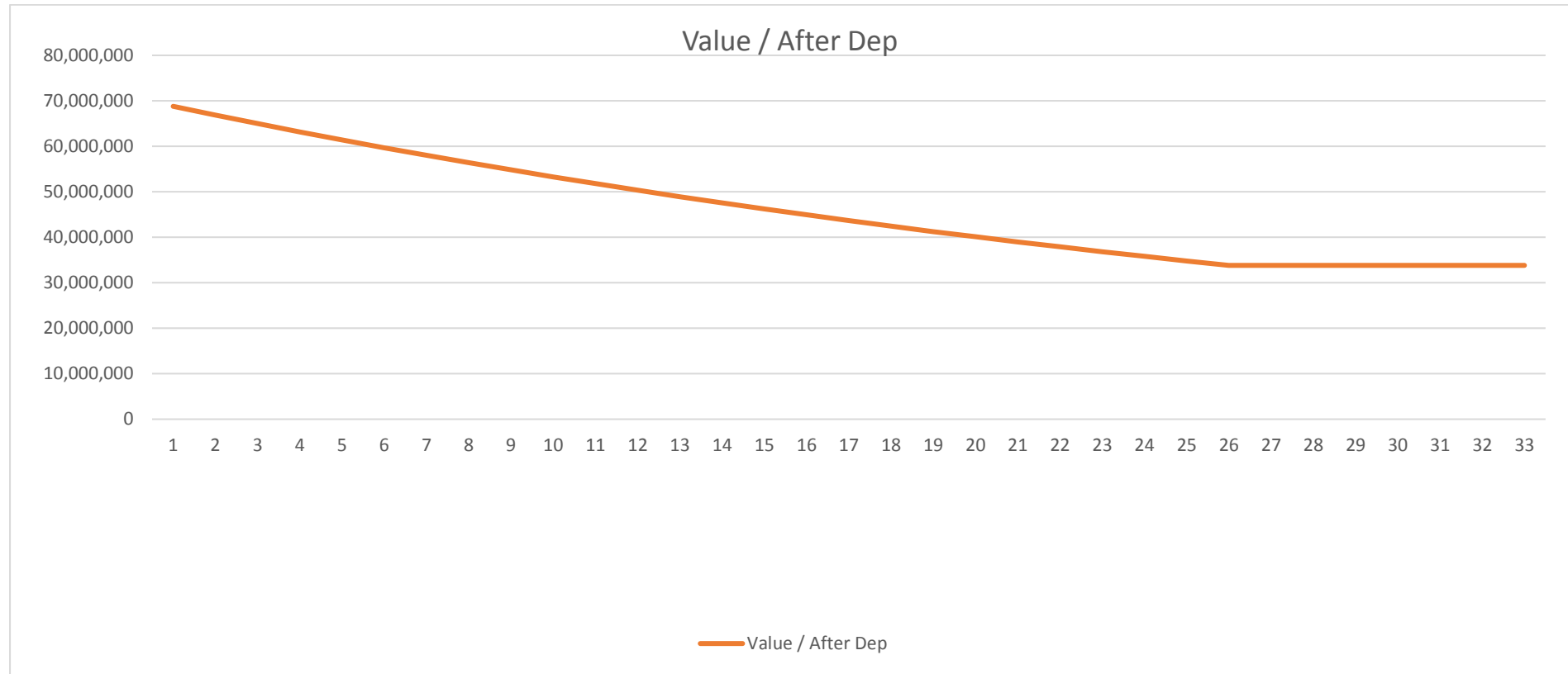
معدل الحساسية بالنسبة للتقييم وهو مستوي التذبذب بنسبة (+, -5%) كما هو موضح أدناه في الجدول وهو أداة لقياس معامل المخاطر على التقييم. والشرح الأمثل لمعدل الحساسية هو قياس القيمة التأجيرية السنوية العادلة والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة الحالية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

5%+	القيمة السوقية العادلة (Fair market value)	5%-
263,000,000	250,865,057	238,000,000

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

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

القيمة السوقية للمبنى شامل سعر التشطيب وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية (MEP)	
30,137.45	مساحات البناء - م2 - تم تقدير مساحات البناء بسبب عدم توفر الرخصة
2,282	تكلفة التطوير والبناء والتشطيب حسب توزيع الأدوار وحسب التخصص والاستخدام ر.س / م2 - تم تجديد صالة الطعام بتكلفة خلال النصف الثاني من عام 2017 واستحداث قسم خاص بالأطفال وتجديد جميع دورات المياه بتكلفة إجمالية قدرت ب 4 مليون ريال سعودي حيث سيتم إضافة مبلغ 132 ريال على تكلفة التطوير السابقة 2150 لتصبح
68,773,660 ر.س	تكاليف بناء وتشطيب المبنى وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية والمراقبة الأمنية وأجهزة الإنذار ر.س / م2
8,219,700 ر.س	إضافة تكلفة تطوير وتجهيز مناطق الترفيه الخارجية والمساحات الخضراء (18,266 م2) بتكلفة 450 ريال لكل متر
76,993,360 ر.س	القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر.س
-50,045,684 ر.س	خصم الإهلاك المتراكم (65%) عمر العقار 25 سنوات بمعدل إهلاك 2.6% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها
26,947,675 ر.س	القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور
5,389,535 ر.س	+ أرباح المطور (20%)
32,337,210 ر.س	القيمة السوقية للمبنى ر.س



14- القيمة السوقية العادلة للعقار Fair market Value

القيمة السوقية العادلة للعقار (أرض + مبنى)	
القيمة السوقية للأرض - ر.س	250,865,057 ر.س
القيمة السوقية للمبنى - ر.س	32,337,210 ر.س
القيمة السوقية العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)	283,202,267 ر.س
مائتان وثلاثة وثمانون مليون ومائتان واثنان الف ومائتان وسبعة وستون ريال سعودي	

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية العادلة للعقار - هي 283,202,267 ريال سعودي / م2
- القيمة السوقية العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية العادلة تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة
- لم يتم التقييم العقار على أساس الدخل بسبب أن المباني المقامة على العقار تجاوزت 60% من عمرها الاقتصادي وهي بحاجة إلى تجديد لاسيما الأعمال الكهربائية وتركيب نظام إطفاء حريق (نظام رش آلي ومضخة مياه) وبسبب عدم قوائم الدخل الرسمية.
- يتم تجديد المسرح الرئيسي حيث يتوقع الانتهاء منه خلال ستة أشهر ويتوقع أن يساهم في رفع القيمة السوقية للعقار فور الانتهاء
- ضرورة تركيب نظام إطفاء حريق (نظام رش آلي)
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلالة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

-5%	القيمة السوقية العادلة (Fair market value) ريال سعودي	+5%
269,000,000	283,202,267	297,000,000

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

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

محور	درجة الازدحام			ملاحظات عامة
	سلكة	ازدحام خفيف	ازدحام قوي	
شارع التخصصي	على مدار الساعة			
طريق العروبة	على مدار الساعة			

حركة الدخول والخروج

الجهة	الدخول	الخروج	ملاحظات عامة
شارع التخصصي	مؤمن	مؤمن	
طريق العروبة	مؤمن	مؤمن	

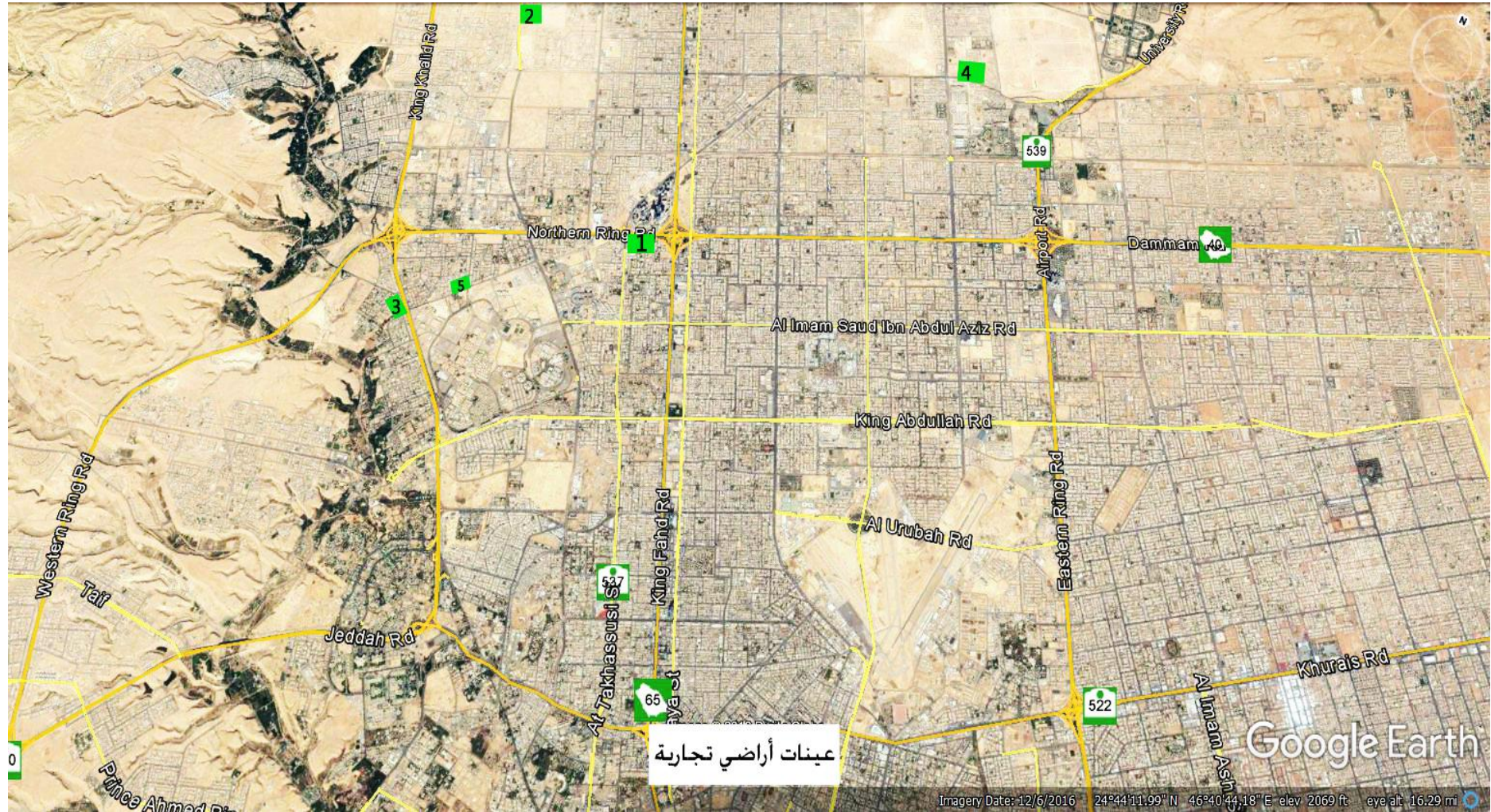
16- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (شارع التخصصي)

- قطاع الفنادق في محيط الأرض نشط على صعيد سرعة تشييد وتشطيب الفنادق تصنيف 5 نجوم حيث أن هناك مجموعة من الفنادق قيد الإنشاء والتشطيب نذكر منها ندق كراون بلازا في مشروع ITCC وفندق flag ship Sofitel
- قطاع التجزئة من القطاعات الأنشط على مستوى بناء المشاريع النوعية على شارع التخصصي من حيث ارتفاع حجم الطلب وتحقق ايجارات اعلى من السوق لاسيما المطاعم والمقاهي كمشروع العريفي ومشروع الموحدة ومشروع تفاصيل ومشروع ذا زون ومعظمها خصصت للمطاعم والمقاهي العالمية
- قطاع المباني المكتبية من القطاعات المساندة التي تنتشر على امتداد شارع التخصصي وطريق العروبة
- قطاع العقارات السكنية على شارع التخصصي معدل الطلب عليها منخفض بسبب نشاط شارع التخصصي التجاري
- شارع التخصصي وطريق الثمامة من أبرز الشوارع والطرق المستهدفة في الوقت الحالي للاستثمار في مشاريع متعددة الاستخدام كالمباني المكتبية المستقلة ومشاريع تجمعات المطاعم والمولات التجارية

17- عينات اراضي تجارية مشابهة لأرض العقار على الطرق والشوارع المشابهة النشاط والتصنيف وسهولة الدخول والخروج في الوسط الشمالي لمدينة الرياض

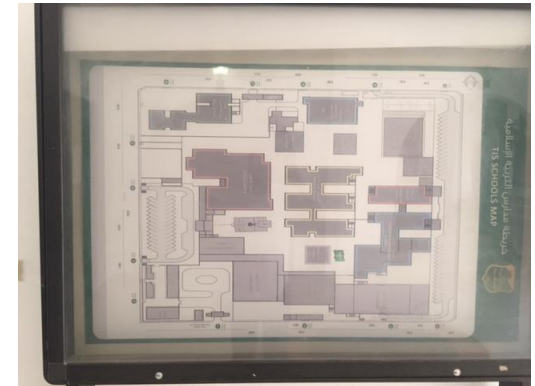
الحالة العامة للأرض	الإحداثيات الجغرافية		قيمة المتر المربع الواحد / رس	مساحة الأرض /م2	الطريق / الشارع
	شمال	شرق			
معروضة للبيع	N:24°45'24.71"	E:46°38'25.88"	3,750	84,000	الطريق الدائري الشمالي (ما بين مخرج 4 و 3)
معروضة للبيع	N:24°48'40.52"	E:46°34'46.10"	4,200	44,000	طريق الأمير تركي الأول (تقاطع طريق الملك سلمان)
الأرض قيد الدراسة مشروع تجاري مكتبي الأرض بجانب مكدونالدز تقاطع طريق الملك خالد مع شارع الأمير عبد العزيز آل ثنيان	N:24°43'28.50"	E:46°35'59.78"	5,500	27,652	طريق الملك خالد
معروضة للبيع - يوجد دراسة مشروع عقاري تابع لسولدير	N:24°49'13.75"	E:46°41'27.90"	3,900	40,000	طريق الثمامة
معروضة للإستثمار	N:24°43'56.28"	E:46°36'36.97"	4,300	17,650	شارع الأمير عبد العزيز آل ثنيان

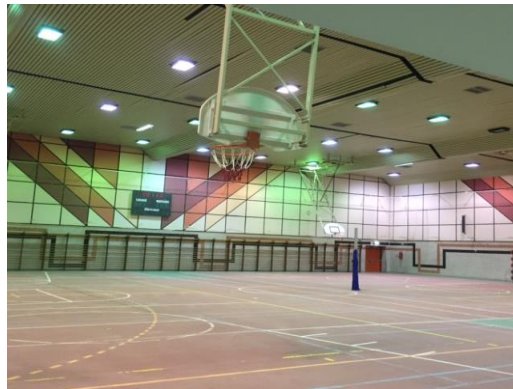




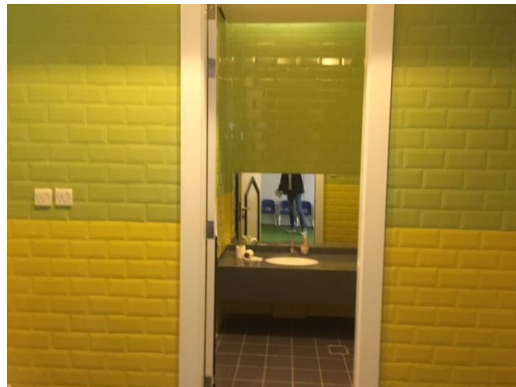
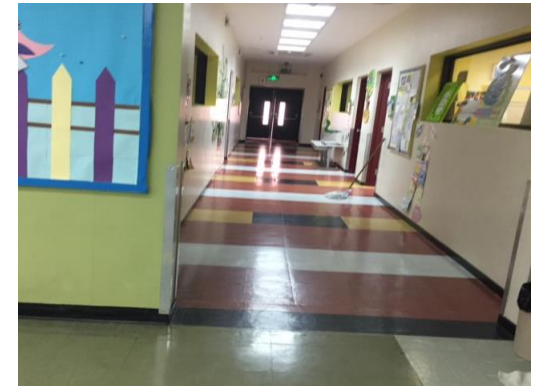
18- الصور الفتوغرافية

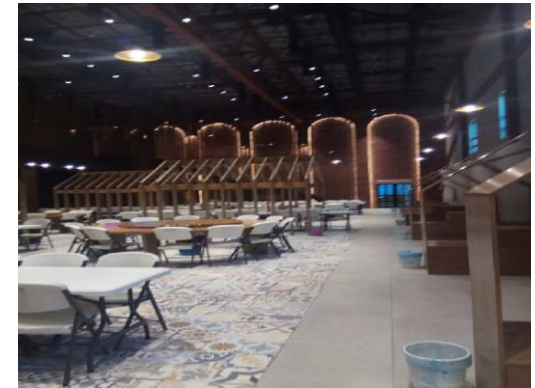












19- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	المدير العام	1210000397	العقار	1439/4/14
مصطفى الماردينة	إعداد التقرير - تحليل أعمال التقييم	1220000297	العقار	2017/12/31
أشرف الشاعر	إدارة عملية التقييم	1220000021	العقار	1439/04/2
فادي نعيم	مسح ميداني - معاينة العقار	1220000119	العقار	1439/04/2
تركي السلبود	تدقيق -مراجعة نهائية	1210000175	العقار	1439/4/9



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



info@olaat.com
www.olaat.com

+966 11 217 89 99
+966 11 293 46 36

Kingdom of Saudi Arabia
P.O. Box 62244 Riyadh 11585

WWW.OLAAT.COM