



تقرير تقييم عقاري - مدارس التربية الإسلامية

لصالح صندوق تعليم ريت

الرياض - المملكة العربية السعودية

30/06/2019

مقدم إلى السادة

ال سعودي الفرنسي كابيتال



حقوق شركة أولات للتقييم العقاري - 2019

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

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

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

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

1- تحليل أعمال التقييم Valuation Analysis

مجمع تعليمي مدارس التربية الإسلامية - تصنيف الأرض تجاري	نوع العقار
شارع التخصصي - حي الرحمانية	الموقع
شارع التخصصي	طريق/شارع
مساحة الأرض - 2 م م² 45,666.94	مساحة الأرض - 2 م م² حسب الصك
مسطحات البناء - 2 م م² 30,137.45	مسطحات البناء - 2 م م² حسب تقديرنا لعدم توفر رخصة البناء
العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مبني دور واحد + مبني دورين + مبني دور ونصف	مكونات المدرسة
محطة تحلية مياه	مكاتب خاصة للادارة
عدد 33 ماكينة طن لكل ماكينة	عدد 21 تكيف مركزي
عدد 13 مدخل	مساحة سعة شخص 1000
صالتي طعام مركبة جديدة تم تجديدها منتصف عام 2017	4 مصاعد
ملعب وحدائق ونادي رياضي	
210117026614	رقم الصك
1435-8-20 هجري	تاريخ الصك
شارع عرض 20 م بطول 188.79 م	شمال
شارع عرض 15 م بطول 188.46 م	جنوب
شارع التخصصي عرض 46 م بطول 242.16 م	شرق
شارع عرض 20 م بطول 242.16 م	غرب
لم يتم تزويدنا بالرخصة	رقم رخصة البناء
26 سنة تم تقدير عمر العقار بسبب عدم توفر رخصة البناء	عمر العقار
تقدير دوري - صندوق عقاري مدر للدخل REITs	الهدف من التقييم

مدينة الرياض

تاريخ التقييم 2019/06/30

تاريخ التقرير 2019/06/30

تم بواسطة شركة 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

الموقع الجغرافي - تصوير جوي Aerial



الفهرس العام

2	تحليل أعمال التقييم	1
6	تسوية شروط التعاقد	2
7	الافتراضات والشروط العامة	3
7	موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	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 والمحويات	12
10	تحليل أعمال التقييم	13
22	القيمة السوقية	14
24	حركة الدخول والخروج	15
25	تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	16
26	عينات أراضي في مدينة الرياض	17
28	الصور الفتوغرافية	18
34	فريق العمل	19

الموضوع العام للتقدير: تقدير القيمة السوقية للعقار (Market Value) – مدارس التربية الإسلامية

المحترمين

مقدم إلى السادة / شركة السعودي الفرنسي كابيتال

يسعدنا أن نقدم لكم تقديرنا 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 للتقدير العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقدير بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقدير وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي القيمة السوقية (MV) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقدير والتنمية العقاري.

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

البيان	القيمة	الوزن النسبي	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	285,475,083	65%	185,558,804
قيمة العقار على أساس الدخل	297,712,624	%35 بسبب أن عمر العقار أكثر من 25 عام	104,199,418
القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي Market Value ريال سعودي			289,678,222
مائتان وتسعة وثمانون مليون – وستمائة وثمانية وسبعون ألف – ومائتان واثنان وعشرون ريال سعودي			

2- تسوية شروط التعاقد مع شركة السعودية الفرنسية كابيتال

هوية مالك العقار حسب الصك	الغرض من التقييم	موضوع التقييم	الاستنتاجات العامة	طبيعة ومصدر المعلومات
محمد أحمد الرشيد	الوصول إلى القيمة السوقية حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لصالح صندوق تعليم ريت - تقييم دوري	تقييم عقاري للعقار مدارس التربية الإسلامية في مدينة الرياض	لتفادي وجود أي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام	شركة أولات للتقييم العقاري- قسم التسويق العقاري في شركة أولات - قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات - مبيعات السوق والمسلح 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 السوقية لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

4- موضع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقة التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي (buyer) في متداول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية. كما أن جميع الافتراضات التي تم الاعتماد عليها فيما يخص تحليل قيمة الأرض تم انتقادها مباشرة من السوق العقاري كإيجارات المكاتب والمعارض.

5- أساس وعيار القيمة

- يعتمد هذا التقييم على القيمة السوقية للعقار على أساس القيمة والهدف العام للتقييم. والقيمة السوقية تمثل السعر الذي يتم قبوله من قبل طرف في العلاقة البائع والمشتري ويكون في متداول اليد والتي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.
- في الأساس يعتبر التقييم مطابقاً لقيمة السوقية بناء على الشروط والأحكام المحلية والدولية للتقييم العقاري.
- القيمة السوقية هي المعيار العام لقيمة 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 تعريف شركة 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 الواقع الميدانية على ارض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

9- ملخص تقرير التقييم

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

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 وحال من أي حقوق قانونية لأي طرف ثانٍ من حيث الرهن العقاري أو وجود أي قيود قانونية. ومن هذا المنطلق تعتبر شركة أولات للتقييم العقاري خارج أي مسؤولية قانونية تتعلق بصحة ودقة البيانات وإن مهمتها فقط هي تقييم العقار حسب الشروط والأحكام.

12- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحفوظات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية 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 مدّعى بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل اسعار البيع والتأثير المحقق في المنطقة لعقارات مشابهة من حيث مساحة الأرض ونوعية البناء والتشطيب ونفس فئة النشاط التشغيلي.
- التقرير متواافق 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 التتحقق من جميع توفر شروط الأمن والسلامة في المبني فيما يخص نظام إطفاء الحرائق - لا يوجد نظام رش آلي لإطفاء الحرائق بل المتوفر نظام رش يدوی تقليدي (أنابيب Hose ، وإطفائيات يدوية fire extinguisher).

13- تحليل أعمال التقييم - Valuation Process Analysis

13.1- وصف العقار ومحوياته

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 : "N:24°42'36.77"

شرق : "E:46°39'36.77"



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



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



شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - شارع التخصص 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 المواقف والشروط العامة وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز ذات 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 الإنسانية للمشروع **Construction cost to GFA**
- الخطوة الثالثة: تحديد المصروفات العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية ، المصاريف الإدارية ، مصاريف الصيانة الدورية ، مصاريف الأمان 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 المتبقى هو القيمة الحالية للأرض. ويشرط أن تكون جميع الأرقام المستخدمة في العملية الحسابية دقيقة للغاية لتفادي ونابعه 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**) هي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المبني المقامة عليها بعد انتهاء 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 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
FAR ratio		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
Annual rental Price / sqm (BUA)		800	824	849	1942	2000	2060
Revenues Cat 1.1		15,782,494	16,255,969	16,743,648	38,308,257	39,457,504	40,641,229
1.2 Retail Units - Fine Dinning rest and shops							
Developed Land / sqm		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
Net leasable area NLA / sqm		18,495	18,495	18,495	18,495	18,495	18,495
Annual rental Price / sqm (BUA)		1460	1460	1460	2422	2422	2422
Revenues Cat 1.2		27,002,862	27,002,862	27,002,862	44,794,507	44,794,507	44,794,507
Gross Income		42,785,356	43,258,831	43,746,510	83,102,764	84,252,011	85,435,736

Income Statement

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Rev	42,785,356	43,258,831	43,746,510	83,102,764	84,252,011	85,435,736
General & Administrative Expenses (- 12.5%)	(5,348,170)	(5,407,354)	(5,468,314)	(10,387,845)	(10,531,501)	(10,679,467)
Gross Profit - EBITDA	37,437,187	37,851,477	38,278,196	72,714,918	73,720,510	74,756,269
Depreciation	(7,260,676)	(7,260,676)	(7,260,676)	(7,260,676)	(7,260,676)	(7,260,676)
Earnings after depreciation	30,176,511	30,590,801	31,017,520	65,454,242	66,459,834	67,495,594
Interest Expense	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)	(1,500,000)
Earning after interest expense	28,676,511	29,090,801	29,517,520	63,954,242	64,959,834	65,995,594
Other expenses	0	0	0	0	0	0
Net Income	28,676,511	29,090,801	29,517,520	63,954,242	64,959,834	65,995,594
Additions to Retained Earnings	28,676,511	29,090,801	29,517,520	63,954,242	64,959,834	65,995,594
Cumulative Retained earnings	28,676,511	57,767,312	87,284,832	1,533,243,495	1,598,203,329	1,664,198,922

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		28,676,511	29,090,801	29,517,520	62,977,940	63,954,242	64,959,834	65,995,594
Deprecation		7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676
Total Inflow		35,937,187	36,351,477	36,778,196	70,238,615	71,214,918	72,220,510	73,256,269
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)	(9,390,215)	(10,186,416)	36,778,196	70,238,615	71,214,918	72,220,510	73,256,269
Cumulative Net Income	(150,157,233)	(159,547,449)	(169,733,864)	(132,955,668)	1,445,086,999	1,516,301,918	1,588,522,428	1,661,778,697

Residual Value

RV	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33	Total
IN - Flow								
Total Inflow		35,937,187	36,351,477	36,778,196	71,214,918	72,220,510	73,256,269	1,903,801,225
Discount Rate: 9%		0.917	0.842	0.772	0.069	0.063	0.058	
OUT Flow								
Total Outflow								
Total Cash out								
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	-242,022,528	35,937,187	36,351,477	36,778,196	71,214,918	72,220,510	73,256,269	
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	-242,022,528	32,969,896	30,596,311	28,399,516	4,924,357	4,581,552	4,263,540	253,137,873
								Residual Value

Value Per / sq m		
	Land Value (PV)	253,137,873
	Square Meters	45,667
Estimated sqm value (S.R)		5,543

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

القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية RV	مساحة الأرض / م ²
253,137,873 ر.س	45,666.94
5,543 ر.س / م ²	Market Value - Sq m
قيمة المتر المربع	القيمة الإجمالية
253,137,873 ر.س	Market Value
مانتان وثلاثة وخمسون مليون ومانة وسبعة وثلاثون ألف وثمانية وثلاثة وسبعون ريال سعودي	

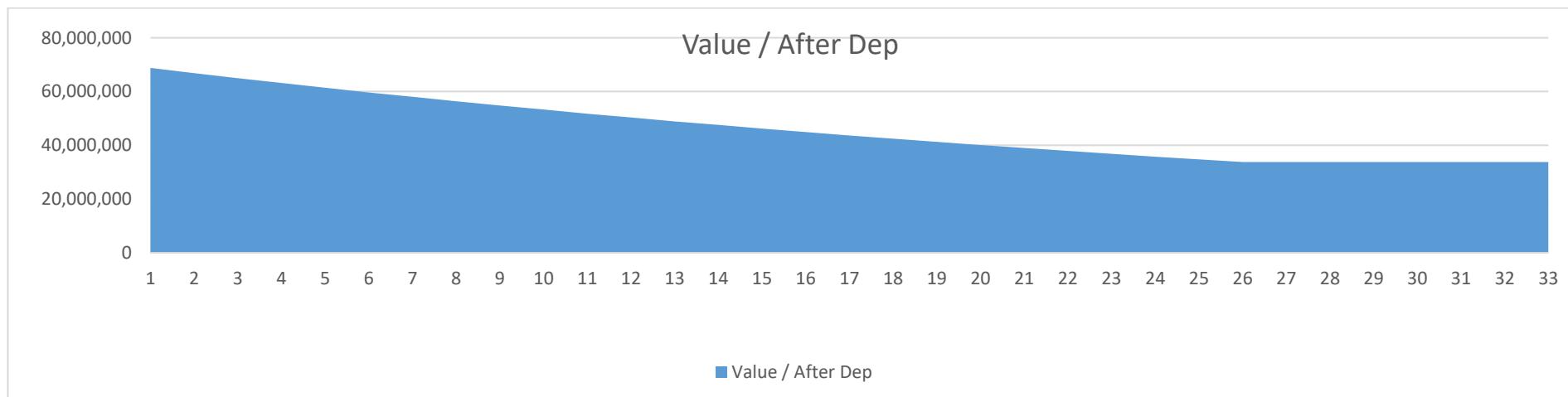
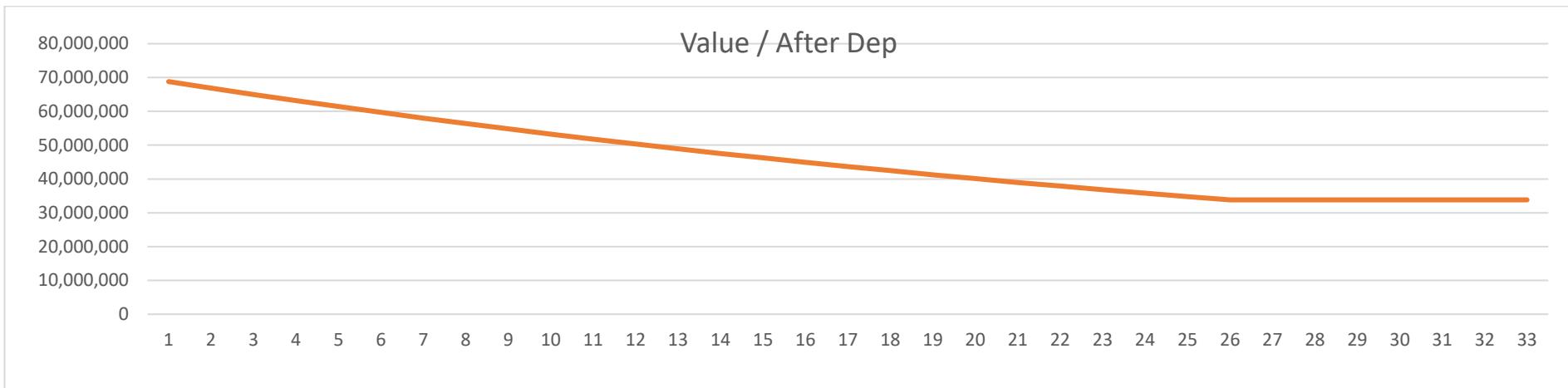
الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للأرض باعتبارها قطعة واحدة فقط - هي 253,137,873 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+5%, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على التقييم على أساس القيمة المتبقية لتعذر وجود 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 شركة أولات للتقييم العقاري ممكناً أن تؤثر على قيمة الأرض
- تعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم الأرض بمهنية عالية وبمصداقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للأرض حسب الطبيعة وهي مطورة (وجود بناء)
- مستقبل الأرض واعد ومن المتوقع أن يستمر معدل النمو فيما يخص السعر باعتبار الموقع مميز

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

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

القيمة السوقية للمبنى شامل سعر التشطيب وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية (MEP)	
مسطحات البناء - م 2 - تم تقدير مسطحات البناء بسبب عدم توفر الرخصة	30,137.45
تكلفة التطوير والبناء والتشطيب حسب توزيع الأدوار وحسب التخصص والاستخدام ر.س / م 2 - تم تجديد صالة الطعام 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	2,282
تكلفه بناء وتشطيب المبنى وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية والمراقبة الأمنية وأجهزة الإنذار ر.س / م 2 +	68,773,660
إضافة تكلفة تطوير وتجهيز مناطق الترفيه الخارجية والمسطحات الخضراء (18,266 م 2) بتكلفة 450 ريال لكل متر	8,219,700
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر.س	76,993,360
خصم الإهلاك المتراكم (65%) عمر العقار 26 سنوات بمعدل إهلاك 2.5% سنوياً بعد معانقة أعمال الصيانة وطريقة عملها	50,045,684
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور	26,947,675
+ أرباح المطور (%20)	5,389,535
القيمة السوقية للمبنى ر.س	32,337,210



13.4- تقييم العقار على أساس الدخل (Cap income)

السعودية فرانسيس كابيتال
Saudi Fransi Capital

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

نوع الدفع	الدفعة 1	الدفعة 2	الدفعة 3	الدفعة 4	التاريخ من	القيمة الإيجارية السنوية	نوع		
					4.500.000	2017/12/31	2017/6/1	10.500.000.00	1
					5.250.000	2018/12/31	2018/1/1	21.000.000.00	2
					5.250.000	2019/12/31	2019/1/1	21.000.000.00	3
					5.250.000	2020/12/31	2020/1/1	21.000.000.00	4
					5.512.500	2021/12/31	2021/1/1	22.050.000.00	5
					5.512.500	2022/12/31	2022/1/1	22.050.000.00	6
					5.512.500	2023/12/31	2023/1/1	22.050.000.00	7
					5.788.125	2024/12/31	2024/1/1	23.152.500.00	8
					5.788.125	2025/12/31	2025/1/1	23.152.500.00	9
					5.788.125	2026/12/31	2026/1/1	23.152.500.00	10
					6.077.532	2027/12/31	2027/1/1	24.310.125.00	11
					6.077.532	2028/12/31	2028/1/1	24.310.125.00	12
					6.077.532	2029/12/31	2029/1/1	24.310.125.00	13
					6.381.409	2030/12/31	2030/1/1	25.525.632.00	14
					6.381.409	2031/12/31	2031/1/1	25.525.632.00	15
					6.381.409	2032/12/31	2032/1/1	25.525.632.00	16
					6.700.488	2033/12/31	2033/1/1	26.801.914.00	17
					6.700.488	2034/12/31	2034/1/1	26.801.914.00	18
					6.700.488	2035/12/31	2035/1/1	26.801.914.00	19
					7.035.504	2036/12/31	2036/1/1	28.142.010.00	20
					7.035.504	2037/12/31	2037/1/1	28.142.010.00	21
					7.035.504	2038/12/31	2038/1/1	28.142.010.00	22
					7.387.280	2039/12/31	2039/1/1	29.549.111.00	23
					7.387.280	2040/12/31	2040/1/1	29.549.111.00	24
					7.387.280	2041/12/31	2041/1/1	29.549.111.00	25
					7.387.280	2042/12/31	2042/1/1	29.549.111.00	26
					7.387.280	2043/08/31	2043/1/1	29.549.111.00*	27

* الدفعة الإيجارية لعام 2043 تدفع على أساس تناصيسي لثمانية أشهر.

١٥٠٦

(10-3)

تم احتساب صافي الدخل للعقار بناء على أخذ المتوسط ما بين السنوات من تاريخ 2018/1/1 لغاية تاريخ 1/1/2043 ميلادي

13.4.1- تحليل إيجارات السوق - مقارنة دخل العقار مع السوق المقارن

بعد الاطلاع على دخل العقار من خلال معاينة عقد التأجير حيث تمت مقارنته بإيجارات السوق المقارن في نفس منطقة العقار - غرب الرياض حيث تراوحت الإيجارات ما بين 600-850 ريال ضمن العقارات التي تحتوي على مساحات تأجيرية مشابهة وبنفس المواصفات الإنشائية والفنية وقد أتت نتائج التحليل إيجابية لناحية التحقق من صافي الدخل للعقار حيث أن قيمة التأجير للمتر المربع / للعقار بحدود 750-700 ريال / م² وبذلك تكون القيمة التأجيرية 21,000,000 ريال سعودي / سنويا.

تم مؤخراً تأجير مدرسة عالمية على المخطط قبل البدء بالتطوير في حي الراند بمدينة الرياض ب 450 ريال / م² حسب مركز معلومات شركة أولات.

تم تقييم العقار من خلال طريقة الدخل حيث أن معدل صافي الدخل السنوي لعدد 25 سنة بلغ 25,305,573 ريال سعودي حسب عقد التأجير

البيان	البدل
25,305,573	صافي الدخل السنوي للعقار
8.5%	نسبة العائد السائد بالمنطقة
297,712,262	القيمة للعقار بأسلوب رسملة الدخل

14- القيمة السوقية market Value

البيان	القيمة السوقية بالريال السعودي	الوزن النسبي	القيمة
قيمة العقار على أساس التكلفة	185,558,804	65%	285,475,083

104,199,418	35% بسبب أن عمر العقار أكثر من 25 عام	297,712,624	قيمة العقار على أساس الدخل
289,678,222	القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي Market Value ريال سعودي		
مائتان وتسعة وثمانون مليون - وستمائة وثمانية وسبعون ألف - ومائتان واثنان وعشرون ريال سعودي			

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 289,678,222 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+5%-)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة
- لم يتم التقييم العقار على أساس الدخل بسبب أن المبني 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.
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطالة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكناً أن تؤثر على قيمة العقار
- تتبع شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصداقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

%5-	القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	%5+
275,000,000	289,678,222	304,000,000

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	سلكية	درجة الازدحام		ملاحظات عامة
		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	

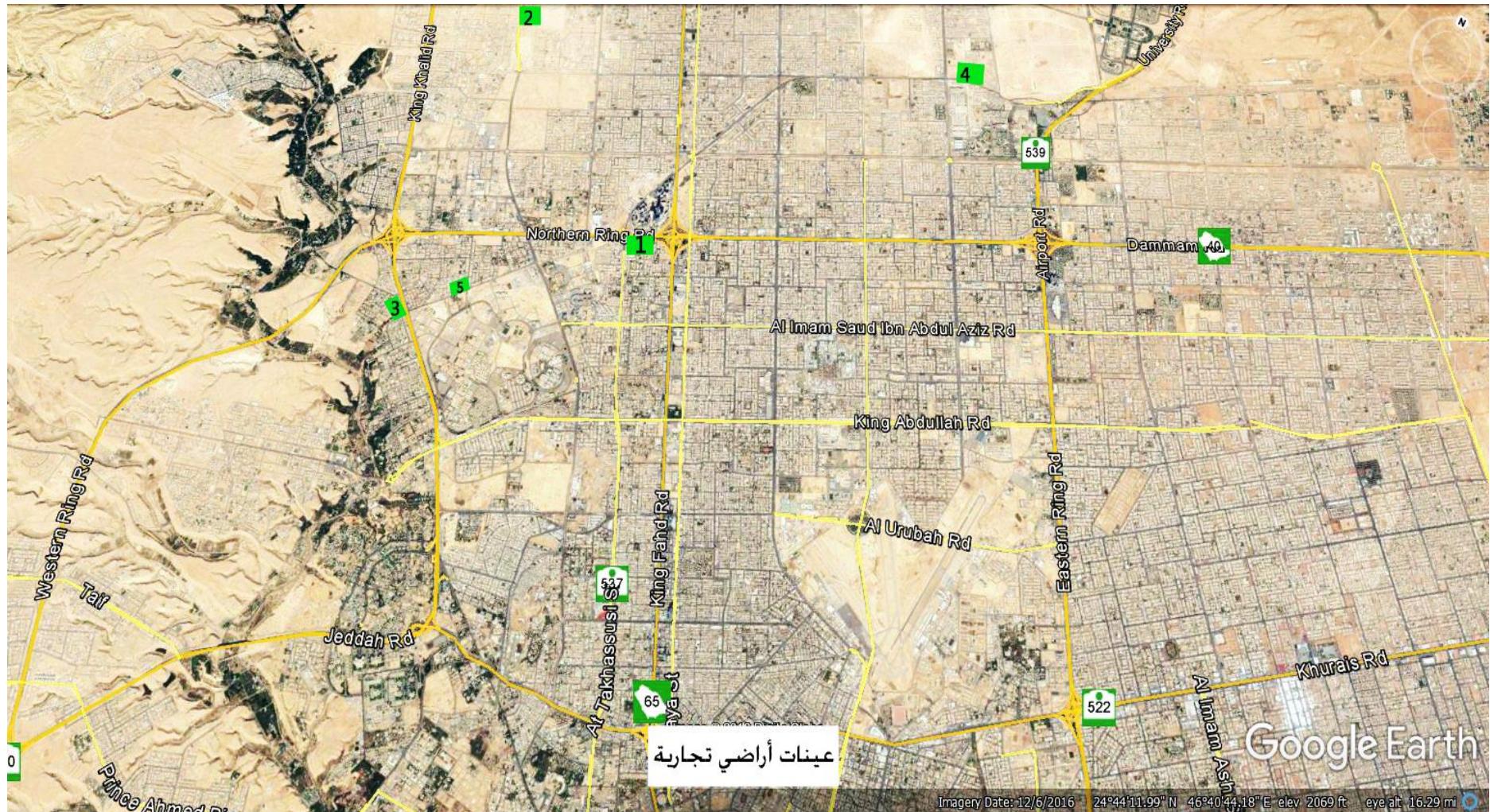
16- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (شارع التخصصي)

- قطاع الفنادق في محيط الأرض نشط على صعيد سرعة تشييد وتنشيط الفنادق تصنيف 5 نجوم حيث أن هناك مجموعة من الفنادق قيد الإنشاء والتنشيط ذكر 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 أعلى من السوق لاسيما المطاعم والمcafاهي كمشروع العربي ومشروع الموحدة ومشروع تفاصيل ومشروع ذا زون ومعظمها خصصت للمطاعم والمcafاهي العالمية.
- قطاع المباني المكتبية من القطاعات المساعدة 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 الثمامنة 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

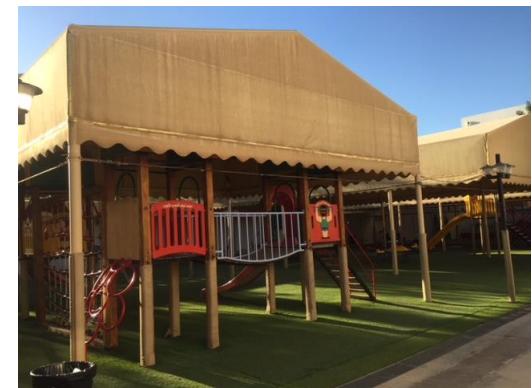
الحالة العامة للأرض	الإحداثيات الجغرافية		قيمة المتر المربع الواحد / رس 2	مساحة الأرض / م 2	الطريق / الشارع
	شمال	شرق			
معروضة للبيع	N:24°45'24.71"	E:46°38'25.88"	3,750	84,000	الطريق الدائري الشمالي (ما بين مخرج 4 و 3)
معروضة للبيع	N:24°48'40.52"	E:46°34'46.10"	4,300	44,000	طريق الأمير تركي الأول (تقاطع طريق الملك سلمان)
الأرض قيد الدراسة مشروع تجاري مكتبي الأرض بجانب ماكونالز تقاطع طريق الملك خالد مع شارع الأمير عبد العزيز آل ثنيان	N:24°43'28.50"	E:46°35'59.78"	5,300	27,652	طريق الملك خالد
معروضة للبيع - يوجد دراسة مشروع عقاري تابع لسودير	N:24°49'13.75"	E:46°41'27.90"	3,700	40,000	طريق الثامنة
معروضة للاستثمار	N:24°43'56.28"	E:46°36'36.97"	4,000	17,650	شارع الأمير عبد العزيز آل ثنيان

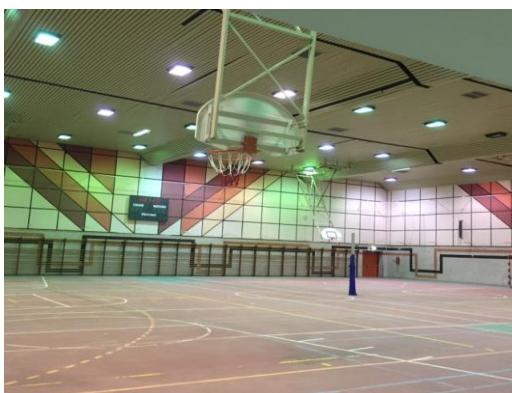




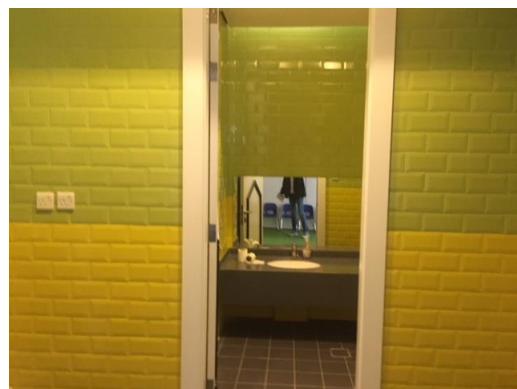
-18- الصور الفتوغرافية







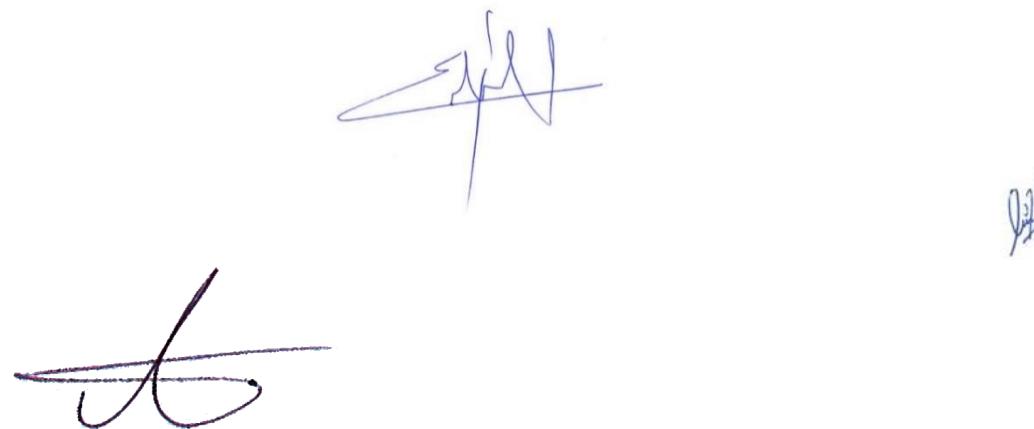






19-فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	المدير العام	1210000397	العقار	1442/04/13
مصطففي الماردينة	إعداد التقرير - تحليل أعمال التقييم	1220000297	العقار	1441/04/12
أشرف الشاعر	إدارة عملية التقييم	1220000021	العقار	1441/04/12
فادي نعيم	مسح ميداني - معاينة العقار	1220000119	العقار	1441/04/12



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