



تقرير تـمـين صـندوق تـعـلـيم رـيت - دـيـسـمـبـر - 2020

- 1- مدارس الفـد 1-40
- 2- مدارس الرواد 41-77
- 3- مدارس التـربـية الـاسـلامـية 78-117

Prepared for
SAUDI FRANSI CAPITAL

السـعـودـي الـفـرنـسـي كـابـيـتـال
Saudi Fransi Capital



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



WWW.OLAAT.COM



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

تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق تعليم ريت

عقار مدارس الفد

الرياض

المملكة العربية السعودية

2020

مقدم إلى السادة



رقم التقرير: 008 Taleem REIT

تاريخ التقرير: 31/12/2020

لستنبط القيمة الدقيق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market



حقوق شركة أولات للتقييم العقاري 2020

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

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

تعميم COVID-19

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 عد اليقين" وفقاً لتعريف مجلس معايير التقييم الدولية، في ورقة المعلومات الفنية بعنوان " التقييم في حالة عد اليقين" والتي صدرت في عام 2013. وعليه فإننا توخينا في نتيجة التقييم على سوق العقارات، ونوصي COVID-19 أعلى درجات الحذر والتحفظ مما هو معتاد، نظراً لعدم وضوح الآثار التي يمكن أن يسببها وباء كورونا بإعادة تقييم العقار ومراجعة القيمة مستقبلاً عند تغير الظروف الحالي

1- تحليل أعمال التقييم Valuation Analysis

مدينة الرياض

تاريخ التقييم 31/12/2020

تاريخ التقرير 07/01/2021

تم بواسطة شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010426536

رخصة تقييم رقم: 121000397

ص.ب 62244 الرياض 11585

هاتف: 2178999 11 966+

المملكة العربية السعودية

دليل التواصل: مصطفى الماردينة

جوال: 03178999 5 966+

البريد الإلكتروني: m.mardena@oloat.com

مجمع تعليمي مدرسة الغد - تصنيف الأرض تجاري	نوع العقار
شارع عبدالله - حي خزام	الموقع
شارع عبدالله	طريق/ شارع
11,282.58 م ²	مساحة الأرض - م ² حسب الصك
17,918 م ²	مساحات البناء - م ² حسب تقديرنا لعدم توفر رخصة البناء
العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين	مكونات المدرسة
مسرح سعة 500 شخص عدد 3 مدخل ماكينة تكييف ماكينة لكل ماكينة مكاتب خاصة للإدارة محطة تحلية مياه	ملاعب وحدائق مساعد صالتي طعام مركزية
710113086467	رقم الصك
08/11/1441 هجري	تاريخ الصك
3267	مخطط رقم
شارع عرض 60 م بطول 183.60 م شارع عرض 18 م بطول 215.93 م شارع التخصيص عرض 20 م بطول 57.88 م شارع عرض 20 م بطول 34.8 م	حدود العقار
شمال	
جنوب	
شرق	
غرب	
لم يتم تزويدنا بالرخصة	رقم رخصة البناء
توفر رخصة البناء	عمر العقار
تقييم دوري - صندوق عقاري مدر للدخل REITs	الغرض من التقييم
لا يوجد	المستخدمون الآخرون
ريال سعودي	عملة التقييم
السوق العقاري	نطاق البحث

الموقع الجغرافي – تصوير جوي Aerial



الفهرس العام

1	تحليل أعمال التقييم	3
2	تسوية شروط التعاقد	7
3	الافتراضات والشروط العامة	8
4	موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	8
5	أساس ومعيار القيمة	8
6	الإطار العام للتقييم	9
7	مصدر المعلومات	9
8	الهدف العام للتقييم	9
9	ملخص تقرير التقييم	9
10	الوصف القانوني لمالك العقار	10
11	حقوق الغير في العقار	10
12	تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	10
13	تحليل أعمال التقييم	11
14	القيمة السوقية	24
15	حركة الدخول والخروج	25
16	تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	26
17	عينات أراضي في مدينة الرياض	27
18	ملخص السوق الرياض 2020	28
19	الصور الفتوغرافية	30
20	فريق العمل	36

المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية للعقار (Market Value) – مدارس الغد

مقدم إلى السادة / شركة صندوق تعليم ريت

المحترمين

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مدارس الغد في (مدينة الرياض) شارع عبدالله – حي خزام – بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم. وبناء على ما ورد أعلاه نتعهد أولات للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي القيمة السوقية (MV) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين العقاري.

القيمة السوقية حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة السوقية: التقييم 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	95,411,000	45%	42,935,000
قيمة العقار على أساس الدخل	94,558,000	55%	52,007,000
القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي Market Value ريال سعودي			94,942,000
أربعة وتسعون مليون و تسعة مائة و إثنان و أربعون ألف ريال سعودي			

2- تسوية شروط التعاقد مع شركة صندوق تعليم ريت

صندوق تعليم ريت	هوية مالك العقار حسب الصك
الوصول إلى القيمة السوقية حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لصالح صندوق تعليم ريت – تقييم دوري	الغرض من التقييم
تقييم عقاري للعقار مدارس الغد في مدينة الرياض	موضوع التقييم
لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام	الاستنتاجات العامة
شركة أولات للتقييم العقاري – قسم التسويق العقاري في شركة أولات – قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات – مبيعات السوق والمسح الميداني وذوي الخبرة	طبيعة ومصدر المعلومات

3- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الأساليب العلمية والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تساعد في تقدير قيمة العقار عن العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة السوقية لعملية التقييم وتحليل النتائج السوقية

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

5- أساس ومعيار القيمة

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

6- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث 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 تعمد شركة أولات للتقييم العقاري المحدودة من قبل شركة صندوق تعليم ريت 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 والدخل وللوصول إلى القيمة الواقعية والتي تعبر عن القيمة السوقية (market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

10- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (بيانات عامة) تم استلامها من قبل شركة صندوق تعليم ريت وقد تم افتراض صحتها.

11- حقوق الغير في العقار

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

12- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار 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 توفر شروط الأمن والسلامة في المبنى فيما يخص نظام إطفاء الحريق - 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 الغد) – وتقع في مدينة الرياض شارع خزام حي الملك عبدالله – المساحة العامة للأرض هي: 11,282.58 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 17,918 م².

الإحداثيات الجغرافية:

شمال : "N 24°44'00.7"

شرق: "E:46°44'18.04"



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

لندرة البيوع المشابهة (أراضي مباحة) من حيث المساحة والموقع والدخول والخروج والخدمات العامة والشكل الهندسي وغيره، تم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية وسوف يتم تقدير القيمة السوقية للأرض التجارية باعتبارها قطعة واحدة وتخضع لمعامل بناء 1.8 اي نظام أدوار.



شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - شارع شارع عبدالله - حي خزام

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 عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري:

- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value) GDV
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع Construction cost to GFA
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية , المصاريف الإدارية , مصاريف الصيانة الدورية , مصاريف الأمن والسلامة , رواتب وأجور الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Free future cash flow عبر خصم التكاليف 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 انتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.

Dev - Cost Sheet - National School - Educational project			
Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2	Con Year 3
Development Work			
Land Area - developed / year - sqm	11,283		
Development Cost S.R / sq. m	80		
Total Development Cost / Year	902,606		
National School Grade B+			
Total BUA - sq m	34,976.0		
Units BUA construction / Year	11,659	11,659	11,659
Units Construction F&E Cost S.R / sqm	3,000	3,000	3,000
Total Construction Cost / year	34,975,998	34,975,998	34,975,998
Total Construction Costs	34,975,998	34,975,998	34,975,998
Other Costs			
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	874,400	874,400	874,400
Statutory fees 2%	699,520	699,520	699,520
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	524,640	524,640	524,640
Contingency costs 10%	3,497,600	3,497,600	3,497,600
Overhead cost 2.5%	874,400	874,400	874,400
Total Dev - Cost - SR	41,446,558	41,446,558	41,446,558

Gross 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- National school - Rev- Leasing to Operator							
Leasable area - sq m		34,976	34,976	34,976	34,976	34,976	34,976
Annual rental price - sq m		450	450	450	1000	1000	1000
Occupancy Rate %		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 1		15,739,199	15,739,199	15,739,199	34,975,998	34,975,998	34,975,998
Gross Revenues		15,739,199	15,739,199	15,739,199	34,975,998	34,975,998	34,975,998

Income Statement						
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	15,739,199	15,739,199	15,739,199	34,975,998	34,975,998	34,975,998
General & Administrative Expenses (0%) Triple Net	0	0	0	0	0	0
Gross Profit - EBITDA	15,739,199	15,739,199	15,739,199	34,975,998	34,975,998	34,975,998
Depreciation	(828,931)	(828,931)	(828,931)	(828,931)	(828,931)	(828,931)
Earnings after depreciation	14,910,268	14,910,268	14,910,268	34,147,067	34,147,067	34,147,067
Interest Expense	0	0	0	0	0	0
Earning after interest expense	14,910,268	14,910,268	14,910,268	34,147,067	34,147,067	34,147,067
Taxes (7.5%) Zakat & VAT	(1,118,270)	(1,118,270)	(1,118,270)	(2,561,030)	(2,561,030)	(2,561,030)
Net Income	13,791,998	13,791,998	13,791,998	31,586,037	31,586,037	31,586,037
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	13,791,998	13,791,998	13,791,998	31,586,037	31,586,037	31,586,037
Cumulative Retained earnings	13,791,998	27,583,996	41,375,994	681,521,399	713,107,436	744,693,473

Cash Flow Statement							
Cash flow Table	Construction Year 1	Construction Year 2	Construction Year 3	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
IN - Flow							
Capital Injection							
Net Revenues				13,791,998	13,791,998	31,586,037	31,586,037
Depreciation				828,931	828,931	828,931	828,931
Total Inflow				14,620,929	14,620,929	32,414,968	32,414,968
OUT Flow							
Total Construction Cost	41,446,558	41,446,558	41,446,558				
Professional Fees	874,400	874,400	874,400				
Statutory fees 2%	699,520	699,520	699,520				
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	524,640	524,640	524,640				
Contingency costs 10%	3,497,600	3,497,600	3,497,600				
Overhead cost 1%	874,400	874,400	874,400				
Total Outflow	(47,917,117)	(47,917,117)	(47,917,117)				
Net Cash Flow	(47,917,117)	(47,917,117)	(47,917,117)	14,620,929	14,620,929	32,414,968	32,414,968
Cumulative Net Income	(47,917,117)	(95,834,235)	(143,751,352)	(129,130,423)	(114,509,494)	595,881,881	628,296,849

Residual Value - RV										
RV	Construction / Year 1	Construction / Year 2	Construction / Year 3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 3	Operation / Year 31	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
IN - Flow	Period	0	0	1	2	3	31	32	33	
Revenues		0	0	13,791,998	13,791,998	13,791,998	31,586,037	31,586,037	31,586,037	
Total Inflow		0	0	14,620,929	14,620,929	14,620,929	32,414,968	32,414,968	32,414,968	707,218,265
Discount Rate:	11%	0.000	0.000	0.901	0.812	0.731	0.039	0.035	0.032	
OUT Flow										
Total Outflow		0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Cash out										
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(124,339,673)	0	0	14,620,929	14,620,929	14,620,929	32,414,968	32,414,968	32,414,968	238,843,799
										Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	(124,339,673)	0	0	13,172,008	11,866,674	10,690,697	1,275,655	1,149,239	1,035,350	36,602,490
										Residual value

Market Value - MV		
	Land - MV	36,602,490
	Land area - sq m	11,283.00
MV - per sq m - Residual value		3,244.04

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

القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية RV	
36,602,490 ر.س	
11,283	مساحة الأرض / م ²
3,244.04 ر.س / م ²	Market Value - Sq m
القيمة	
القيمة الإجمالية	
قيمة المتر المربع	
36,602,490 ر.س	القيمة السوقية Market Value
ستة و ثلاثون مليون و ستة مائة و إثثن ألف و أربعة مائة و تسعون ريال سعودي	

الملاحظات العامة

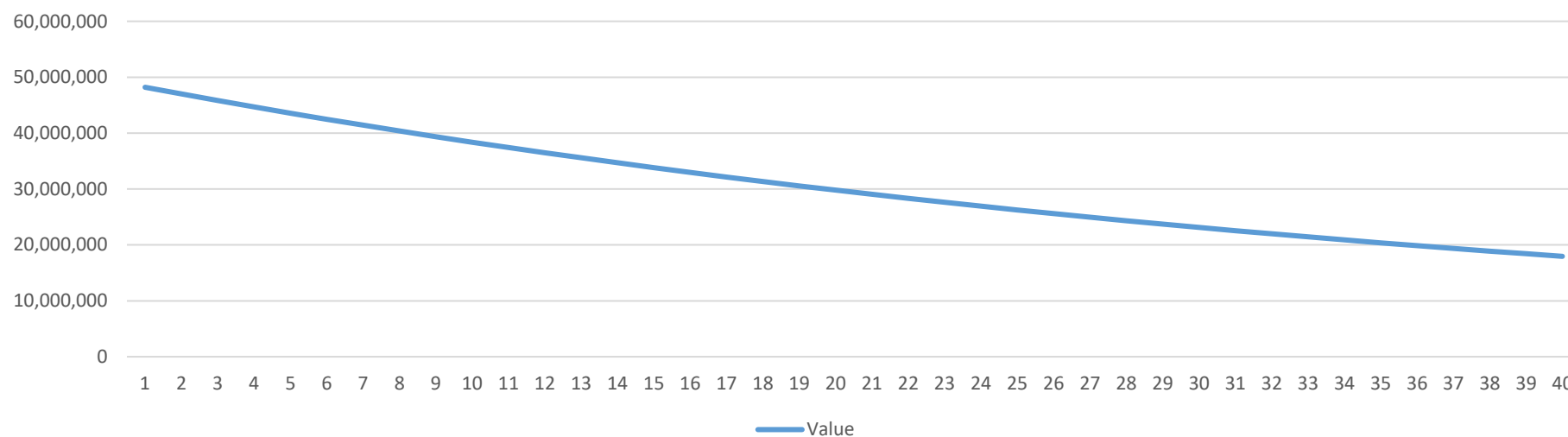
- القيمة السوقية للأرض باعتبارها قطعة واحدة فقط - 36,602,490 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على التقييم على أساس القيمة المتبقية لتعذر وجود عينات مماثلة من حيث الموقع والمساحة وطبوغرافية الأرض والخدمات العامة وتم احتساب 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 ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة 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 مدرسة)
- 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 وتكاليف البناء والتشطيب وتوفر المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

Market value/ SR	تكلفة الاستبدال / ريال سعودي - متر مربع ديسمبر 2020	GFA / متر مربع	نوع البناء
16,741,200 ريال سعودي	3,000	5580.40	قبو
13,351,600 ريال سعودي	2,900	4604.00	الدور الأرضي
14,030,200 ريال سعودي	2,900	4838.00	الدور الأول
71,380 ريال سعودي	1,000	71.38	غرفة كهربائية
47,49,200 ريال سعودي	2,000	2374.60	أرضية غرفة الإضافة
225,000 ريال سعودي	500	450	المنطقة المحيطة
49,168,580 ريال سعودي			تكلفة الاستبدال
(464,488)			توقف حساب المخصص يونيو - 2020
			لاحظة: يتم احتساب الاستهلاك على أساس سنوي
48,204,092 ريال سعودي			القيمة تكلفة الاستبدال

Value of building during operational Life Cycle



القيمة السوقية للعقار على أساس طريقة التكلفة والمقارن

36,602,490	قيمة الأرض ر.س
48,204,092	قيمة المبنى ر.س
10,604,900	+ هامش الربح فقط لقيمة البناء - ريال سعودي (22%)
95,411,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

13.4- تقييم العقار على أساس الدخل (Cap income)

Taleem REIT AlGhad Yield Rental Payment Schedule 31st Dec 2020

Year	Rent Start Date	Rent End Date	Rent Payment Date	Anniversary date	Rent Amount (in SAR)
1	1-Jul-20	30-Jun-21	30-Jun-20	1st Anniversary	5,950,000
2	1-Jul-21	30-Jun-22	30-Jun-21	2nd Anniversary	5,950,000
3	1-Jul-22	30-Jun-23	30-Jun-22	3rd Anniversary	5,950,000
4	1-Jul-23	30-Jun-24	30-Jun-23	4th Anniversary	5,950,000
5	1-Jul-24	30-Jun-25	30-Jun-24	5th Anniversary	6,545,000
6	1-Jul-25	30-Jun-26	30-Jun-25	6th Anniversary	6,545,000
7	1-Jul-26	30-Jun-27	30-Jun-26	7th Anniversary	6,545,000
8	1-Jul-27	30-Jun-28	30-Jun-27	8th Anniversary	6,545,000
9	1-Jul-28	30-Jun-29	30-Jun-28	9th Anniversary	6,545,000
10	1-Jul-29	30-Jun-30	30-Jun-29	10th Anniversary	7,199,500
11	1-Jul-30	30-Jun-31	30-Jun-30	11th Anniversary	7,199,500
12	1-Jul-31	30-Jun-32	30-Jun-31	12th Anniversary	7,199,500
13	1-Jul-32	30-Jun-33	30-Jun-32	13th Anniversary	7,199,500
14	1-Jul-33	30-Jun-34	30-Jun-33	14th Anniversary	7,199,500
15	1-Jul-34	30-Jun-35	30-Jun-34	15th Anniversary	7,919,450
16	1-Jul-35	30-Jun-36	30-Jun-35	16th Anniversary	7,919,450
17	1-Jul-36	30-Jun-37	30-Jun-36	17th Anniversary	7,919,450
18	1-Jul-37	30-Jun-38	30-Jun-37	18th Anniversary	7,919,450
19	1-Jul-38	30-Jun-39	30-Jun-38	19th Anniversary	7,919,450
20	1-Jul-39	30-Jun-40	30-Jun-39	20th Anniversary	8,711,395
21	1-Jul-40	30-Jun-41	30-Jun-40	21st Anniversary	8,711,395
22	1-Jul-41	30-Jun-42	30-Jun-41	22nd Anniversary	8,711,395
23	1-Jul-42	30-Jun-43	30-Jun-42	23rd Anniversary	8,711,395
24	1-Jul-43	30-Jun-44	30-Jun-43	24th Anniversary	8,711,395
25	1-Jul-44	30-Jun-45	30-Jun-44	25th Anniversary	8,711,395

تم احتساب صافي الدخل للعقار بناء على أخذ المتوسط ما بين السنوات من تاريخ 2020/7/1 لغاية تاريخ 2044/7/1 ميلادي

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

بعد معاينة وتحليل نسبة فترة الإيجار للعقار لمدرسة الغد وبعد التفتيش على سوق الرياض ومنطقة التجمع دون العثور على أي مقارنات بسبب ندرة العقارات المماثلة بجانب نوع مناطق الكلية من العقارات الأخرى وتسعير إيجار السوق في سوق الرياض استند إلى التجربة ومعيار المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية للممتلكات التعليمية بعد الأخذ في الاعتبار موقع العقار وجودة البناء ومؤشرات السوق. نظرًا لتحليل إيجارات السوق ، فإن متوسط الإيجارات في المنطقة وقت التقييم يتراوح بين 375-475 ريالاً سعودياً لكل متر مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير بما في ذلك الطابق السفلي ومقارنتها بقيم الإيجار السنوية للعقارات في مدينة الرياض وسوق الإيجارات التحليل إيجابي ويتوافق مع معايير السوق في تاريخ التقييم

يبلغ إيجار العقار Av لمدة 25 عامًا 7,375,525 ريال سعودي سنوياً ، أي ما يعادل حوالي 411.62 ريال سعودي * لكل متر مربع.

البند	البيان
صافي الدخل السنوي للعقار	7,375,525
نسبة العائد السائد بالمنطقة	7.8%
القيمة للعقار بأسلوب رسملة الدخل	94,558,012

14- القيمة السوقية market Value

البيان	القيمة	الوزن النسبي	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	95,411,000	45%	42,935,000
قيمة العقار على أساس الدخل	94,558,000	55%	52,007,000
القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي Market Value ريال سعودي			94,942,000
أربعة و تسعون مليون و تسعة مائة و إثنان و أربعون ألف ريال سعودي			

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 94,942,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة
- لم يتم ترجيح قيمة العقار على أساس طريقة الدخل بسبب أن المباني المقامة على العقار تجاوزت 65% من عمرها الاقتصادي وهي بحاجة إلى تجديد لاسيما الأعمال الكهربائية وتركيب نظام إطفاء حريق (نظام رش آلي ومضخة مياه) بل تم احتساب المعدل المرجح كقيمة سوقية.
- 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 شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

5%+	القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	5%-
99,689,000	94,942,000	90,195,000

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:

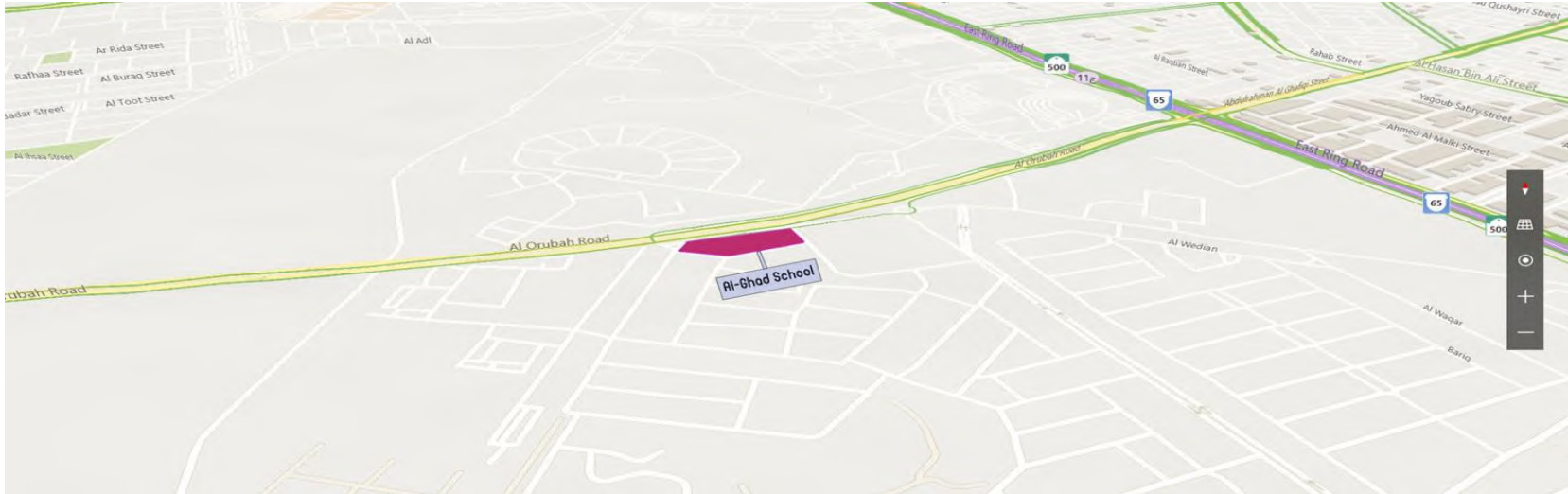
محور	درجة الازدحام	ملاحظات عامة
	سلكة	
	ازدحام خفيف	
	ازدحام قوي	
شارع التخصصي	على مدار الساعة	
طريق العروبة	على مدار الساعة	

حركة الدخول والخروج

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

16- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار

- وتجدر الإشارة إلى أن موقع الموضوع يقع بحي الملك عبدالله بمدينة الرياض.
- الخريطة المجاورة تسلط الضوء على موقع موقع الموضوع فيما يتعلق بالطرق الرئيسية المجاورة والمناطق المحيطة بينما توفر الخريطة المدرجة عرضاً مصغراً لموقع الموضوع.
- يقع موقع الموضوع إلى المدينة في حدود 3.75 كم تقريباً من مستشفى سليمان الحبيب و 3.71 كم من حديقة الروضة ومطار 25 كم الدولي على التوالي
- على المستوى الجزئي ، يتم وضع موقع الموضوع بشكل مثالي على طول شارع خزام طريق العروبة وصلات النقل الرئيسية والطرق الرئيسية مثل مركز البيع بالتجزئة والطرق الرئيسية.
- سيستفيد موقع الموضوع من الاتصال المعزز من وإلى المدينة الأوسع نظراً لموقعه المباشر على المنطقة الرئيسية بالكامل كما هو موضح في الخريطة المجاورة.
- من الجدير بالذكر أن الموقع يقع داخل ممر النمو للمدينة بالقرب من المعالم / البنية التحتية الرئيسية.



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

Sr. No	الاستخدام المحيط	KM - المسافة
1	مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية	10
2	مطار الرياض الدولي	26
3	الرياض مول	5
4	مركز الملك عبدالله المالي	11
5	مستشفى سليمان الحبيب	4





18-ملخص السوق الرياض 2020

انكمش الاقتصاد السعودي بشكل سلبي بنسبة 7.0٪ في الربع الثاني من عام 2020، وتقلص الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 7٪، نتيجة الانكماش في القطاع غير النفطي بنسبة 8.2٪ وقطاع النفط بنسبة 5.3٪،

ويرى صندوق النقد الدولي في أحدث تقرير له عن الاقتصاد العالمي بأنه يتوقع استمرار تحسن الناتج المحلي الإجمالي لعام 2020 فإن من المتوقع أن بيئة الأعمال العامة تنتعش تدريجياً، مع توقع بان هذا الانتعاش COVID-19 وفي حال استمرار حالة عدم اليقين المتعلقة بـ سيكون بقوة أكبر في العام 2021. وتنتعش الأنشطة الاقتصادية وارتفاع الطلب في الأنشطة الاقتصادية المحلية

سوق المكاتب: انخفض معدل الوظائف الشاغرة في سوق المكاتب من الدرجة الأولى، بينما، هناك زيادة طفيفة بمكاتب الدرجة ب خلال الربع الأول من العام 2020، وبالرغم من إصدار الهيئة العامة للاستثمار بالملكة تراخيص جديدة للمستثمر لتشغيل الشركات التجارية في القطاعات الخاصة، إلا أن جائحة كورونا كان لها أثر في مدى الطلب المساحات المكتبية، وفكرة المساحات المكتبية المشتركة قد تزيد للحد من الإنفاق الرأسمالي للشركات.

ومخاطر أعلنت الحكومة عن حزمة من الإجراءات لضمان الربط بين الأعمال التجارية والتخفيف من المخاطر التي تهدد نمو الأعمال ودعم القطاع الخاص COVID-19 "

يستمر قطاع الرعاية الصحية في النمو السريع وتطوير قطاع الرعاية الصحية المتقدمة في المملكة، بالإضافة إلى ذلك، تقوم بعض المباني بإعادة تنظيم أماكن الإقامة لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. وتزيد خدمات الرعاية الصحية الحكومية من نموذج تقديم الرعاية الصحية من القطاعين العام والخاص، لتعزيز قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة وتقدمه بشكل كبير من خلال مبادرة وزارة الصحة المتعلقة ب مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة برؤية قطر الوطنية 2020 والسعودية 2030 والتي ستحول القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

السوق السكني: ارتفاع طفيف في أسعار الوحدات السكنية والفلل بسبب دعم الحكومة لتوسيع مخطط الرهن العقاري وبرنامج سكني الحكومة للمقيمين السعوديين وفقاً لرؤية 2030 فإن برنامج سكني سوف يساعد على زيادة معدل الملكية في 2020. بالإضافة إلى صندوق التنمية العقارية وشركة إعادة التمويل السعودية التي تلعب دوراً حيوياً لتعزيز ملكية المنازل وسوق الرهن العقاري.

الحالي، لكن يمكننا أن نتوقع أن يتم تسليم المشروعات Covid-19 وفيما يتعلق بالمعاملات السكنية، فإن القيمة الإجمالية وحجم المعاملات السكنية ينخفضان بشكل طفيف بسبب جائحة السكنية الجارية في جانب العرض والطلب بشكل طفيف في العام المقبل.

سوق الضيافة: على الرغم من التحديات الحالية، تأثر قطاع الضيافة نتيجة للوباء، ولكن الحكومة تدعم أنشطة الضيافة مع تطوير استراتيجية التنمية السياحية. وفي سبتمبر 2020 وقع صندوق التنمية السياحية السعودي اتفاقية المساعدة في تمويل المشروعات السياحية في المملكة، ويتضمن الصندوق تحديد سبل التعاون بين الصندوق والبنوك المشاركة وذلك من خلال وضع آليات لدعم تمويل المشروعات السياحية في مختلف المناطق. إن مستوى الالتزام والاستثمار المستمر سيساعد على دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة. في. كان له تأثير سيئ على تعليق السفر الدولي وأداء قطاع الضيافة ضعيف للغاية COVID-19 حين أن وباء

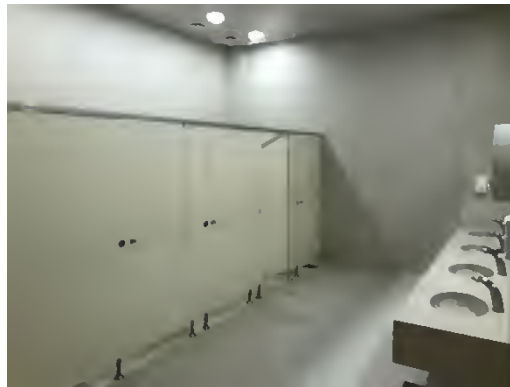
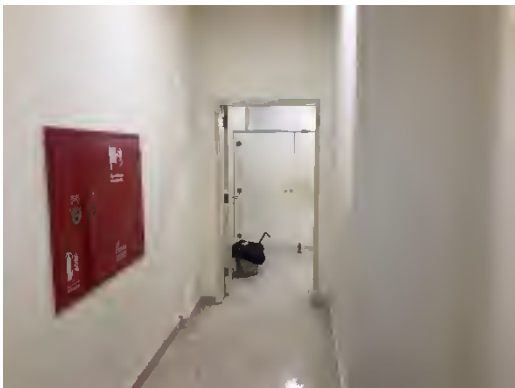
قطاع التجزئة: تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية نمواً سريعاً في الوقت الحالي، وتدعم بدورها تنظم النمو في المملكة العربية السعودية. ونفذت وزارة التجارة والاستثمارات قانونها المتعلق بالتجارة الإلكترونية. وسوف يوفر القانون حماية كبيرة للمستهلكين والحقوق التي من المرجح أن تعزز الثقة لدى المستهلك، وبالإضافة إلى تعزيز منصتهم الأوسع نطاقاً، اعتمد تجار التجزئة خدمات الاستلام في المتاجر على نطاق أوسع، للسماح بمجموعة سريعة من السلع المشتراة. على الرغم من أن مشغلي التجزئة ذات رأس المال الجيد والوافدين الجدد في السوق يبحثون بشكل انتقائي عن فرص التوسع. في حين أن قطاع التجزئة يتمتع اتجاه تصاعدي قليلاً في الأداء. تحت الهدف الاستراتيجي لرؤية 2030 لزيادة في الرياض، سارعت سلوكيات المستهلكين المقيدة للتنقل إلى التجارة عبر الإنترنت التي تعزز قطاع التجارة الإلكترونية التي ستساعد COVID-19 نسبة الدفع عبر الإنترنت. وفي وباء .على دعم رؤية 2030

المستودعات الصناعية: زادت الإشغالات بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية خلال عام 2020، إلا أنه من المتوقع أن تضعف بقية العام مع دخول مشروعات التوريد الجديدة إلى السوق. وعلى الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر، لا تزال التجارة الإلكترونية محركاً قوياً للطلب على الحيز اللوجستي على الصعيد العالمي، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. ومن المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم، وإعادة تنظيم عمليات التوريد الجارية، وتزايد الاحتياجات من المستودعات في دعم الطلب القوي على المدى الطويل.

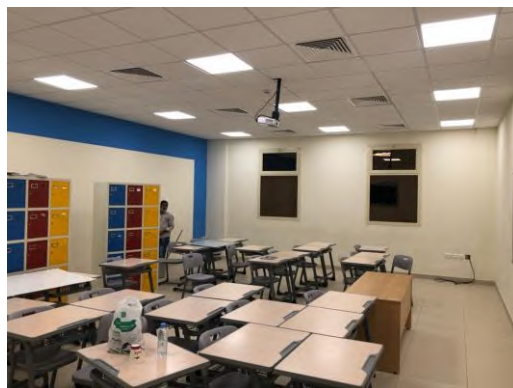
19- الصور الفتوغرافية

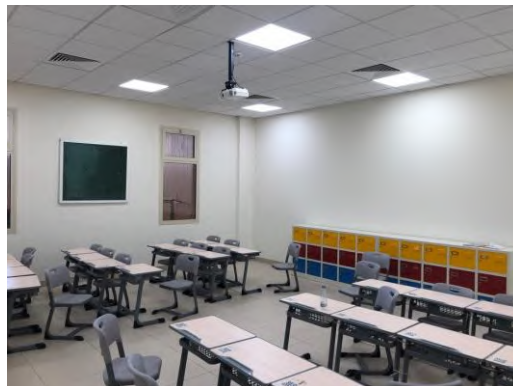












20- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	إدارة عملية التقييم – تدقيق	1210000397	العقار	1443/04/13
المعتصم إبراهيم الدرويش	المراجعة التقرير	1210001148	العقار	1444/12/27
مصطفى محمد الماردينة	المراجعة – والتحليل والتدقيق	1220000297	العقار	1443/04/13
سالم محفوظ احمد	معاينة ميدانية- إعداد التقرير	1220000968	العقار	1442/06/01




 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation



سالم محفوظ محمد
SALEM MAHFOUZ MOHAMED

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
 ID: 2332525431 رقم الهوية: 2332525431
 No: 1220000968 رقم العضوية: 1220000968
 Exp: 15/01/2021 تاريخ الانتهاء: 1442/6/1


 للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
 وللمزيد من التفاصيل


 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation



المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
LMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISH

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
 ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
 No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
 Exp: 16/07/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27


 للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
 وللمزيد من التفاصيل


 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation



عبدالمالك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
 No: 1210000327 رقم العضوية: 1210000327
 Exp: 28/02/2021 تاريخ الانتهاء: 1442/7/16


 للتأكد من أصقية مزاولة المهنة
 وللمزيد من التفاصيل



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



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

تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق تعليم ريت

عقار مدارس الرواد العالمية

الرياض

المملكة العربية السعودية

2020

مقدم إلى السادة



رقم التقرير: 007 Toleem REIT

تاريخ التقرير: 31/12/2020

لستنبط القيمة الدقيق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market



حقوق شركة أولات للتقييم العقاري 2020

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

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

تعميم COVID-19

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

1- تحليل أعمال التقييم Valuation Analysis

مدينة الرياض

تاريخ التقييم 31/12/2020

تاريخ التقرير 07/01/2021

تم بواسطة شركة أولات وشريكه 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

جوال: +966 5 03178999

البريد الإلكتروني: m.mardena@oloat.com

مجمع تعليمي مدرسة رواد - تصنيف الأرض تجاري	نوع العقار
شارع ابي بكر الصديق - حي النزهة	الموقع
قريب من طريق ابي بكر الصديق	طريق/ شارع
30,000 م ²	مساحة الأرض - م ² حسب الصك
47,281 م ²	مساحات البناء - م ² حسب تقديرنا لعدم توفر رخصة البناء
العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين	مكونات المدرسة
مسرح سعة 500 شخص عدد 3 مدخل ماكينة تكييف ماكينة تكييف مكتب خاصة للإدارة محطة تحلية مياه	ملاعب وحدائق مساعد صالتي طعام مركزية
310115035125	رقم الصك
07/02/1435 هجري	تاريخ الصك
1954/أ	مخطط رقم
شارع عرض 20 م بطول 200 م	شمال
شارع عرض 36 م بطول 200 م	جنوب
شارع التخصيص عرض 20 م بطول 150 م	شرق
شارع عرض 30 م بطول 150 م	غرب
لم يتم تزويدنا بالرخصة	رقم رخصة البناء
توفر رخصة البناء	عمر العقار
تقييم دوري - صندوق عقاري مدر للدخل REITs	الغرض من التقييم
لا يوجد	المستخدمون الآخرون
ريال سعودي	عملة التقييم
السوق العقاري	نطاق البحث

الموقع الجغرافي – تصوير جوي Aerial



الفهرس العام

1	تحليل أعمال التقييم	3
2	تسوية شروط التعاقد	7
3	الافتراضات والشروط العامة	8
4	موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	8
5	أساس ومعيار القيمة	8
6	الإطار العام للتقييم	9
7	مصدر المعلومات	9
8	الهدف العام للتقييم	9
9	ملخص تقرير التقييم	9
10	الوصف القانوني لمالك العقار	10
11	حقوق الغير في العقار	10
12	تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	10
13	تحليل أعمال التقييم	11
14	القيمة السوقية	23
15	حركة الدخول والخروج	24
16	تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	25
17	عينات أراضي في مدينة الرياض	26
18	ملخص السوق الرياض 2020	27
19	الصور الفوتوغرافية	29
20	فريق العمل	34

المقدمة العامة

الموضوع العام للتقييم: تقدير القيمة السوقية للعقار (Market Value) – مدارس رواد

مقدم إلى السادة / شركة صندوق تعليم ريت

المحترمين

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مدارس رواد في (مدينة الرياض) – شارع ابي بكر الصديق – حي النزهة – 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 (MV) بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين العقاري.

القيمة السوقية حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة السوقية: التقييم 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	233,786,000	50%	116,893,000
قيمة العقار على أساس الدخل	240,634,013	50%	120,317,000
القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي Market Value ريال سعودي			237,210,000
مانتان و سبعة و ثلاثون مليون و مانتان و عشرة ألف ريال سعودي			

2- تسوية شروط التعاقد مع شركة صندوق تعليم ريت

هوية مالك العقار حسب الصك	صندوق تعليم ريت
الغرض من التقييم	الوصول إلى القيمة السوقية حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لصالح صندوق تعليم ريت – تقييم دوري
موضوع التقييم	تقييم عقاري للعقار مدارس رواد في مدينة الرياض
الاستنتاجات العامة	لتفادي وجود اي تباين أو سوء تقدير تم مراعاة جميع الشروط والأحكام
طبيعة ومصدر المعلومات	شركة أولات للتقييم العقاري – قسم التسويق العقاري في شركة أولات – قسم الدراسات والأبحاث العقارية في شركة أولات – مبيعات السوق والمسح الميداني وذوي الخبرة

3- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الأساليب العلمية والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تساعد في تقدير قيمة العقار عن العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة السوقية لعملية التقييم وتحليل النتائج السوقية

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

5- أساس ومعيار القيمة

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

6- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث 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 تعمد شركة أولات للتقييم العقاري المحدودة من قبل شركة صندوق تعليم ريت 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 والدخل وللوصول إلى القيمة الواقعية والتي تعبر عن القيمة السوقية (market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

10- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (بيانات عامة) تم استلامها من قبل شركة صندوق تعليم ريت وقد تم افتراض صحتها.

11- حقوق الغير في العقار

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

12- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار 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 توفر شروط الأمن والسلامة في المبنى فيما يخص نظام إطفاء الحريق - 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 رواد) – وتقع في مدينة الرياض على شارع – قريب من طريق أبي بكر الصديق المساحة العامة للأرض هي: 30,000 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 47,281 م².

الإحداثيات الجغرافية:

شمال : N 24°45' 22.60"

شرق: E:46°42'13.69"



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

لندرة البيوع المشابهة (أراضي مباحة) من حيث المساحة والموقع والدخول والخروج والخدمات العامة والشكل الهندسي وغيره، تم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية وسوف يتم تقدير القيمة السوقية للأرض التجارية باعتبارها قطعة واحدة وتخضع لمعامل بناء 1.8 اي نظام أدوار.



شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - شارع - قريب من طريق ابي بكر الصديق حي النزهة

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 عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري:

- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value GDV)
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع Construction cost to GFA
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية , المصاريف الإدارية , مصاريف الصيانة الدورية , مصاريف الأمن والسلامة , رواتب وأجور الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Free future cash flow عبر خصم التكاليف 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 انتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.

Dev - Cost Sheet - National School - Educational project			
Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2	Con Year 3
Development Work			
Land Area - developed / year - sqm	30,000		
Development Cost S.R / sq m	80		
Total Development Cost / Year	2,400,000		
National School Grade B+			
Total BUA - sq m	38,000		
Units BUA construction / Year	12,667	12,667	12,667
Units Construction F&E Cost S.R / sqm	3,200	3,200	3,200
Total Construction Cost / year	40,533,333	40,533,333	40,533,333
Total Construction Costs	40,533,333	40,533,333	40,533,333
Other Costs			
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	1,013,333	1,013,333	1,013,333
Statutory fees 2%	810,667	810,667	810,667
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	608,000	608,000	608,000
Contingency costs 10%	4,053,333	4,053,333	4,053,333
Overhead cost 2.5%	1,013,333	1,013,333	1,013,333
Total Dev - Cost - SR	48,032,000	48,032,000	48,032,000

Gross 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- National school - Rev- Leasing to Operator							
Leasable area - sq m		38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000
Annual rental price - sq m		520	520	520	1000	1000	1000
Occupancy Rate %		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 1		19,760,000	19,760,000	19,760,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000
Gross Revenues		19,760,000	19,760,000	19,760,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000

Income Statement						
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	19,760,000	19,760,000	19,760,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000
General & Administrative Expenses (0%) Triple Net	0	0	0	0	0	0
Gross Profit - EBITDA	19,760,000	19,760,000	19,760,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000
Depreciation	(960,640)	(960,640)	(960,640)	(960,640)	(960,640)	(960,640)
Earnings after depreciation	18,799,360	18,799,360	18,799,360	37,039,360	37,039,360	37,039,360
Interest Expense	0	0	0	0	0	0
Earning after interest expense	18,799,360	18,799,360	18,799,360	37,039,360	37,039,360	37,039,360
Taxes Zakat & Vat (7.5%)	(1,409,952)	(1,409,952)	(1,409,952)	(2,777,952)	(2,777,952)	(2,777,952)
Net Income	17,389,408	17,389,408	17,389,408	34,261,408	34,261,408	34,261,408
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	17,389,408	17,389,408	17,389,408	34,261,408	34,261,408	34,261,408
Cumulative Retained earnings	17,389,408	34,778,816	52,168,224	766,843,648	801,105,056	835,366,464

Residual Value - RV								
RV	Construction / Year 1	Construction/ Year 2	Construction / Year 3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
IN - Flow	Period	0	0	1	2	32	33	
Revenues		0	0	17,389,408	17,389,408	34,261,408	34,261,408	
Total Inflow		0	0	18,350,048	18,350,048	35,222,048	35,222,048	796,623,488
Discount Rate:	9%	0.000	0.000	0.917	0.842	0.063	0.058	
OUT Flow								
Total Outflow		0	0	0	0	0	0	
Total Cash out								
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(144,096,000)	0	0	18,350,048	18,350,048	35,222,048	35,222,048	242,282,895
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	(144,096,000)	0	0	16,834,906	15,444,868	2,234,430	2,049,935	90,274,692
								Residual value

Market Value - MV		
	Land - MV	90,274,692
	Land area - sq m	30,000.00
MV - per sq m - Residual value		3,009.16

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

القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية RV		90,274,692 ر.س
مساحة الأرض / م ²		30,000
القيمة السوقية ر.س / م ²		3,009.16 ر.س / م ²
Market Value - Sq m		
القيمة	القيمة الإجمالية	قيمة المتر المربع
Market Value القيمة السوقية		90,274,692 ر.س
		تسعون مليون و مائتان و أربعة و سبعون ألف و ستة مائة و إثتان و تسعون ريال سعودي

الملاحظات العامة

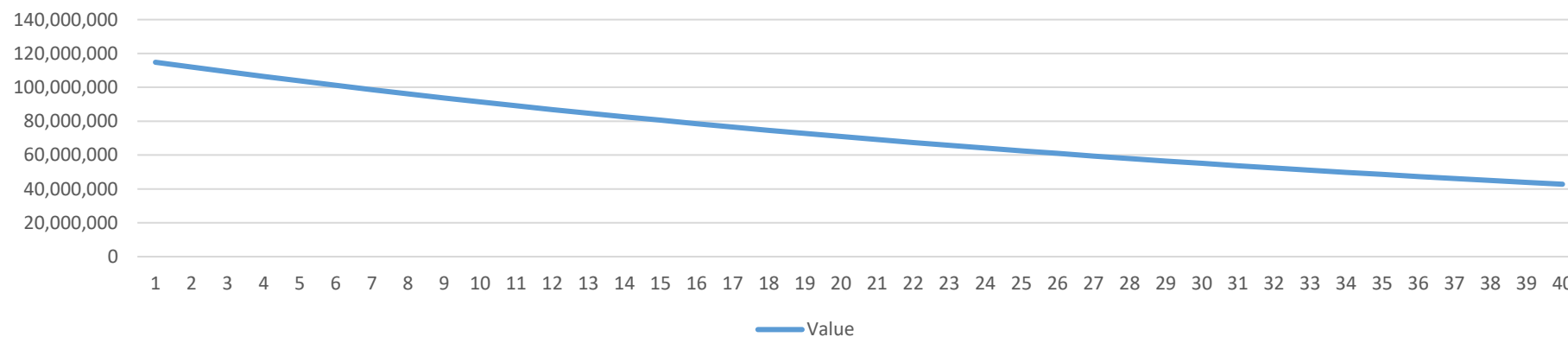
- القيمة السوقية للأرض باعتبارها قطعة واحدة فقط - 90,274,692 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على التقييم على أساس القيمة المتبقية لتعذر وجود عينات مماثلة من حيث الموقع والمساحة وطبوغرافية الأرض والخدمات العامة وتم احتساب 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 ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة 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 مدرسة)
- 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 وتكاليف البناء والتشطيب وتوفر المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

Market value/ SR	تكلفة الاستبدال / ريال سعودي - متر مربع ديسمبر 2020	GFA / متر مربع	نوع البناء
24,255,000	3,000	8,085	قبو
31,055,000	2,500	12,422	الدور الأرضي
36,325,000	2,500	14,530	الدور الأول
33,110,000	2,500	13,244	غرفة كهربائية
445,900	650	686	أرضية غرفة الإضافة
5,273,400	300	17,578	المنطقة المحيطة
130,464,300			تكلفة الاستبدال
(15,655,716)	12% * 130,464,300		توقف حساب المخصص يونيو - 2020
			لاحظة: يتم احتساب الاستهلاك على أساس سنوي
114,808,584 ريال سعودي			القيمة تكلفة الاستبدال

Value of building during operational Life Cycle



القيمة السوقية للعقار على أساس طريقة التكلفة والمقارن

90,274,692	قيمة الأرض ر.س
114,808,584	قيمة المبنى ر.س
28,702,146	+هامش الربح فقط لقيمة البناء - ريال سعودي (25%)
233,786,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار

13.4- تقييم العقار على أساس الدخل (Cap income)

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

Alrowad International Schools



Key Facts

Alrowad International School is owned by Tadree Holding which is One of the biggest investors in the field of education, it has been established by investors and education operators with a long history and track record of educational success in the Middle East and global markets they works in partnership with leading global education brands and top tier local institutions.

The Lease Contract Information

The Contract duration is 30 years, with an unexpired lease term of 21 years The Gross Annual Rent will be as shown in the below table:

Year	Gross amount
2017	13,200,000
2018	14,520,000
2019	14,520,000
2020	14,520,000
2021	15,972,000
2022	15,972,000
2023	15,972,000
2024	17,569,200
2025	17,569,200
2026	17,569,200
2027	19,326,120
2028	19,326,120
2029	19,326,120
2030	21,258,731
2031	21,258,731
2032	21,258,731
2033	23,384,605
2034	23,384,605
2035	23,384,605
2036	25,723,065
2037	25,723,065
2038	25,723,065
2039	28,295,372
2040	28,295,372
2041	28,295,372

Year	Net Yield
2017	13,200,000
2018	14,520,000
2019	14,520,000
2020	14,520,000
2021	15,972,000
2022	15,972,000
2023	15,972,000
2024	17,569,200
2025	17,569,200
2026	17,569,200
2027	19,326,120
2028	19,326,120
2029	19,326,120
2030	21,258,731
2031	21,258,731
2032	21,258,731
2033	23,384,605
2034	23,384,605
2035	23,384,605
2036	25,723,065
2037	25,723,065
2038	25,723,065
2039	28,295,372
2040	28,295,372
2041	28,295,372

Average Yield SR/ Annum

20,453,891

تم احتساب صافي الدخل للعقار بناء على أخذ المتوسط ما بين السنوات من تاريخ 2017/01/1 لغاية تاريخ 2041/12/31 ميلادي

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

بعد معاينة وتحليل فترة إيجار العقارات ، وتشغيل الإيجارات لمدرسة الرواد ، قمنا بمقارنة صافي الدخل مع معايير السوق والإيجارات التي تحققت في منطقة مستجمعات المياه مع غيرها من المساحات القابلة للتأجير من العقارات الأخرى. نظرًا لتحليل إيجارات السوق ، فإن متوسط الإيجارات في المنطقة يتراوح بين 400-500 ريال سعودي لكل متر مربع إجمالي المساحة القابلة للتأجير باستثناء الطابق السفلي ومقارنتها بقيم الإيجار السنوية للعقارات في نفس المنطقة وتحليل سوق الإيجارات إيجابي وهو تتطابق مع معايير السوق في تاريخ التقييم. بناءً على المعاملة الفعلية لمركز بيانات OPM المسجلة في منطقة النزهة ، تم تأجير المدرسة في بداية شهر مايو مقابل 440 ريال سعودي / متر مربع بإجمالي إجمالي مساحة 16000 متر مربع.

يبلغ إيجار العقار Av لمدة 25 ، 20,453,891 ريال سعودي سنويًا ، أي ما يعادل حوالي 420 ريال سعودي * لكل متر مربع.

البيان	البيد
20,453,891	صافي الدخل السنوي للعقار
8.5%	نسبة العائد السائد بالمنطقة
240,634,013	القيمة للعقار بأسلوب رسملة الدخل

14- القيمة السوقية market Value

البيان	القيمة	الوزن النسبي	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	233,786,000	50%	116,893,000
قيمة العقار على أساس الدخل	240,634,013	50%	120,317,000
القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي Market Value ريال سعودي			237,210,000
مانتان و سبعة و ثلاثون مليون و مانتان و عشرة ألف ريال سعودي			

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 237,210,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة
- لم يتم ترجيح قيمة العقار على أساس طريقة الدخل بسبب أن المباني المقامة على العقار تجاوزت 65% من عمرها الاقتصادي وهي بحاجة إلى تجديد لاسيما الأعمال الكهربائية وتركيب نظام إطفاء حريق (نظام رش آلي ومضخة مياه) بل تم احتساب المعدل المرجح كقيمة سوقية.
- 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 شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

5%+	القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	5%-
249,071,000	237,210,000	225,350,000

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

- الرؤية: يشير هذا إلى الرؤية العامة لواجهة الأصل من 4 جوانب.
- سهولة الوصول: لا توجد أي عوائق أمام وصول المبنى عبر الطرق الحالية.
- محيط عام: يصف المنطقة من حيث محيطها واستخداماتها (تجارية وسكنية).
- البيئة التنافسية: تصف الموقع من حيث ما إذا كانت المنافسة والوضع المنافس مرتفعًا أم منخفضًا.
- القرب من مولدات الطلب: تشير هذه إلى القرب من بيئة الأعمال التي من شأنها دعم الوظيفة الرئيسية للعقار ومشروع التوسعة المقترح.
- لا توجد أي أراضي تعليمية في منطقة الموقع معروضة إما للإيجار أو البيع



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

Sr. No	الاستخدام المحيط	KM - المسافة
1	مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية	8
2	صحارى مول	4
3	الرياض مول	8
4	مركز الملك عبدالله المالي	7
5	مستشفى سليمان الحبيب	8





18-ملخص السوق الرياض 2020

انكمش الاقتصاد السعودي بشكل سلبي بنسبة 7.0٪ في الربع الثاني من عام 2020، وتقلص الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 7٪، نتيجة الانكماش في القطاع غير النفطي بنسبة 8.2٪ وقطاع النفط بنسبة 5.3٪،

ويرى صندوق النقد الدولي في أحدث تقرير له عن الاقتصاد العالمي بأنه يتوقع استمرار تحسن الناتج المحلي الإجمالي لعام 2020 فإن من المتوقع أن بيئة الأعمال العامة تنتعش تدريجياً، مع توقع بان هذا الانتعاش COVID-19 وفي حال استمرار حالة عدم اليقين المتعلقة بـ سيكون بقوة أكبر في العام 2021. وتنتعش الأنشطة الاقتصادية وارتفاع الطلب في الأنشطة الاقتصادية المحلية

سوق المكاتب: انخفض معدل الوظائف الشاغرة في سوق المكاتب من الدرجة الأولى، بينما، هناك زيادة طفيفة بمكاتب الدرجة ب خلال الربع الأول من العام 2020، وبالرغم من إصدار الهيئة العامة للاستثمار بالملكة تراخيص جديدة للمستثمر لتشغيل الشركات التجارية في القطاعات الخاصة، إلا أن جائحة كورونا كان لها أثر في مدى الطلب المساحات المكتبية، وفكرة المساحات المكتبية المشتركة قد تزيد للحد من الإنفاق الرأسمالي للشركات.

ومخاطر اعلنت الحكومة عن حزمة من الإجراءات لضمان الربط بين الأعمال التجارية والتخفيف من المخاطر التي تهدد نمو الأعمال ودعم القطاع الخاص COVID-19 "

يستمر قطاع الرعاية الصحية في النمو السريع وتطوير قطاع الرعاية الصحية المتقدمة في المملكة، بالإضافة إلى ذلك، تقوم بعض المباني بإعادة تنظيم أماكن الإقامة لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. وتزيد خدمات الرعاية الصحية الحكومية من نموذج تقديم الرعاية الصحية من القطاعين العام والخاص، لتعزيز قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة وتقدمه بشكل كبير من خلال مبادرة وزارة الصحة المتعلقة ب مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة برؤية قطر الوطنية 2020 والسعودية 2030 والتي ستحول القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

السوق السكني: ارتفاع طفيف في أسعار الوحدات السكنية والفلل بسبب دعم الحكومة لتوسيع مخطط الرهن العقاري وبرنامج سكني الحكومة للمقيمين السعوديين وفقاً لرؤية 2030 فإن برنامج سكني سوف يساعد على زيادة معدل الملكية في 2020. بالإضافة إلى صندوق التنمية العقارية وشركة إعادة التمويل السعودية التي تلعب دوراً حيوياً لتعزيز ملكية المنازل وسوق الرهن العقاري.

الحالي، لكن يمكننا أن نتوقع أن يتم تسليم المشروعات Covid-19 وفيما يتعلق بالمعاملات السكنية، فإن القيمة الإجمالية وحجم المعاملات السكنية ينخفضان بشكل طفيف بسبب جائحة السكنية الجارية في جانب العرض والطلب بشكل طفيف في العام المقبل.

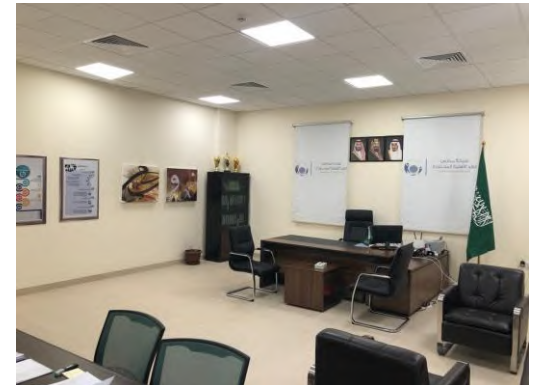
سوق الضيافة: على الرغم من التحديات الحالية، تأثر قطاع الضيافة نتيجة للوباء، ولكن الحكومة تدعم أنشطة الضيافة مع تطوير استراتيجية التنمية السياحية. وفي سبتمبر 2020 وقع صندوق التنمية السياحية السعودي اتفاقية المساعدة في تمويل المشروعات السياحية في المملكة، ويتضمن الصندوق تحديد سبل التعاون بين الصندوق والبنوك المشاركة وذلك من خلال وضع آليات لدعم تمويل المشروعات السياحية في مختلف المناطق. إن مستوى الالتزام والاستثمار المستمر سيساعد على دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة. في كان له تأثير سيئ على تعليق السفر الدولي وأداء قطاع الضيافة ضعيف للغاية COVID-19 حين أن وباء

قطاع التجزئة: تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية نمواً سريعاً في الوقت الحالي، وتدعم بدورها تنظم النمو في المملكة العربية السعودية. ونفذت وزارة التجارة والاستثمارات قانونها المتعلق بالتجارة الإلكترونية. وسوف يوفر القانون حماية كبيرة للمستهلكين والحقوق التي من المرجح أن تعزز الثقة لدى المستهلك، وبالإضافة إلى تعزيز منصتهم الأوسع نطاقاً، اعتمد تجار التجزئة خدمات الاستلام في المتاجر على نطاق أوسع، للسماح بمجموعة سريعة من السلع المشتراة. على الرغم من أن مشغلي التجزئة ذات رأس المال الجيد والوافدين الجدد في السوق يبحثون بشكل انتقائي عن فرص التوسع. في حين أن قطاع التجزئة يتمتع اتجاه تصاعدي قليلاً في الأداء. تحت الهدف الاستراتيجي لرؤية 2030 لزيادة في الرياض، سارعت سلوكيات المستهلكين المقيدة للتنقل إلى التجارة عبر الإنترنت التي تعزز قطاع التجارة الإلكترونية التي ستساعد COVID-19 نسبة الدفع عبر الإنترنت. وفي وباء .على دعم رؤية 2030

المستودعات الصناعية: زادت الإشغالات بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية خلال عام 2020، إلا أنه من المتوقع أن تضعف بقية العام مع دخول مشروعات التوريد الجديدة إلى السوق. وعلى الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر، لا تزال التجارة الإلكترونية محركاً قوياً للطلب على الحيز اللوجستي على الصعيد العالمي، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. ومن المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم، وإعادة تنظيم عمليات التوريد الجارية، وتزايد الاحتياجات من المستودعات في دعم الطلب القوي على المدى الطويل.

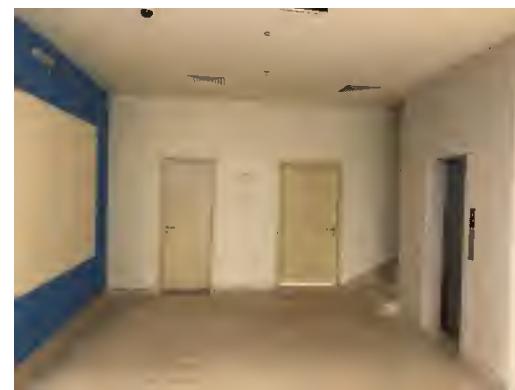
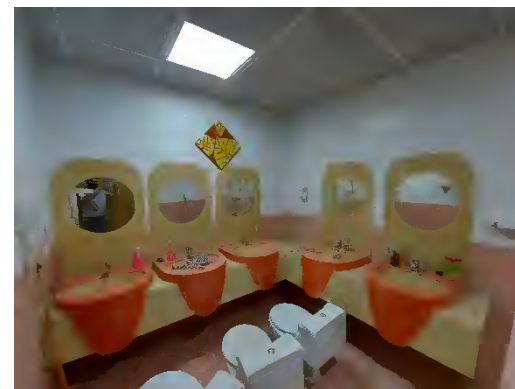
19- الصور الفتوغرافية











20- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	إدارة عملية التقييم – تدقيق	1210000397	العقار	1443/04/13
المعتصم الدرويش	المراجعة	1210001148	العقار	1444/12/27
مصطفى محمد الماردينة	المراجعة – والتحليل والتدقيق	1220000297	العقار	1442/04/13
سالم محفوظ احمد	معاينة ميدانية- إعداد التقرير	1220000968	العقار	1442/06/01



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



سالم محفوظ محمد
SALEM MAHFOUZ MOHAMED

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 2332525431 رقم الهوية: 2332525431
No: 1220000968 رقم العضوية: 1220000968
Exp: 15/01/2021 تاريخ الانتهاء: 1442/6/1



للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
والمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
LMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISH

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/07/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27



للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
والمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



عبدالملك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
Exp: 28/02/2021 تاريخ الانتهاء: 1442/7/16



للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
والمزيد من التفاصيل





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

تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق تعليم ريت

عقار مدارس التربية الإسلامية

الرياض

المملكة العربية السعودية

2020

مقدم إلى السادة



رقم التقرير: 006 Taleem REIT - Torbiya

تاريخ التقرير: 31/12/2020

لستنبط القيمة الادق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market



حقوق شركة أولات للتقييم العقاري 2020

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

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

تعميم COVID-19

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

1- تحليل أعمال التقييم Valuation Analysis

مدينة الرياض

تاريخ التقييم 31/12/2020

تاريخ التقرير 07/01/2021

تم بواسطة شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010426536

رخصة تقييم رقم: 121000397

ص.ب 62244 الرياض 11585

هاتف: 2178999 11 966+

المملكة العربية السعودية

دليل التواصل: مصطفى الماردينة

جوال: 03178999 5 966+

البريد الإلكتروني: m.mardena@oloat.com

مجمع تعليمي مدارس التربية الإسلامية – تصنيف الأرض تجاري					نوع العقار		
شارع التخصصي – حي الرحمانية					الموقع		
شارع التخصصي					طريق/ شارع		
2 45,666.94 م					مساحة الأرض – م ² حسب الصك		
2 30,122 م					مساحات البناء – م ² 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	مكتب 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
310111045181					رقم الصك		
1438-09-02 هجري					تاريخ الصك		
1324- ب					مخطط رقم		
شارع عرض 20 م بطول 188.79 م				شمال	حدود العقار		
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		
28 سنة تم تقدير عمر العقار بسبب عدم توفر رخصة البناء					عمر العقار		
تقييم دوري - صندوق عقاري مدر للدخل REITs					الغرض من التقييم		
لا يوجد					المستخدمون الآخرون		
ريال سعودي					عملة التقييم		
السوق العقاري					نطاق البحث		

الموقع الجغرافي – تصوير جوي Aerial



الفهرس العام

1	تحليل أعمال التقييم	3
2	تسوية شروط التعاقد	7
3	الافتراضات والشروط العامة	8
4	موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	8
5	أساس ومعيار القيمة	8
6	الإطار العام للتقييم	9
7	مصدر المعلومات	9
8	الهدف العام للتقييم	9
9	ملخص تقرير التقييم	9
10	الوصف القانوني لمالك العقار	10
11	حقوق الغير في العقار	10
12	تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	10
13	تحليل أعمال التقييم	11
14	القيمة السوقية	23
15	حركة الدخول والخروج	25
16	تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	26
17	عينات أراضي في مدينة الرياض	27
18	ملخص السوق الرياض 2020	29
19	الصور الفتوغرافية	31
20	فريق العمل	37

المقدمة العامة

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

مقدم إلى السادة / شركة السعودي الفرنسي كابيتال

المحترمين

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

القيمة السوقية حسب التالي: النظرية العلمية المستخدمة لاستنباط القيمة السوقية: التقييم 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	299,758,631	65%	194,843,110
قيمة العقار على أساس الدخل	299,072,186	35% بسبب أن عمر العقار أكثر من 25 عام	104,675,265
مائتان وتسعة و تسعون مليون و خمسة مائة و ثمانية عشر ألف ريال سعودي القيمة السوقية للعقار			299,518,000

2- تسوية شروط التعاقد مع شركة صندوق تعليم ريت

هوية مالك العقار حسب الصك	صندوق تعليم ريت
الغرض من التقييم	الوصول إلى القيمة السوقية حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لصالح صندوق تعليم ريت – تقييم دوري
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	شركة 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 الأساليب العلمية والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تساعد في تقدير قيمة العقار عن العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة السوقية لعملية التقييم وتحليل النتائج السوقية

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

5- أساس ومعيار القيمة

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

6- الإطار العام للتقرير

تقرير التقييم تم تنفيذه وتأديته بالاعتماد على إطار محدود ومطابق لطبيعة العقار. وهو يتطابق مع قيمة العقارات في منطقة العقار حيث 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 تعمد شركة أولات للتقييم العقاري المحدودة من قبل شركة صندوق تعليم ريت 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 والدخل وللوصول إلى القيمة الواقعية والتي تعبر عن القيمة السوقية (market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

10- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (بيانات عامة) تم استلامها من قبل صندوق تعليم ريت وقد تم افتراض صحتها.

11- حقوق الغير في العقار

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

12- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار 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 توفر شروط الأمن والسلامة في المبنى فيما يخص نظام إطفاء الحريق - 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 30,122 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)

لندرة البيوع المشابهة (أراضي مبيعة) من حيث المساحة والموقع والدخول والخروج والخدمات العامة والشكل الهندسي وغيره، تم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية وسوف يتم تقدير القيمة السوقية للأرض التجارية باعتبارها قطعة واحدة وتخضع لمعامل بناء 1.8 اي نظام 3 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 عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري:

- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي (Gross Development value) GDV
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع Construction cost to GFA
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية , المصاريف الإدارية , مصاريف الصيانة الدورية , مصاريف الأمن والسلامة , رواتب وأجور الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Free future cash flow عبر خصم التكاليف 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 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 Education Units - National School							
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)		1430	1430	1430	2488	2488	2488
Revenues Cat 1.2		26,448,008	26,448,008	26,448,008	46,021,754	46,021,754	46,021,754
Gross Income		42,230,503	42,703,978	43,191,657	84,330,010	85,479,258	86,662,983

Income Statement						
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Rev	42,230,503	42,703,978	43,191,657	84,330,010	85,479,258	86,662,983
General & Administrative Expenses (- 12.5%)	5,278,813	5,337,997	5,398,957	10,541,251	10,684,907	10,832,873
Gross Profit - EBITDA	36,951,690	37,365,980	37,792,700	73,788,759	74,794,351	75,830,110
Depreciation	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676
Earnings after depreciation	29,691,014	30,105,305	30,532,024	66,528,083	67,533,675	68,569,434
Interest Expense	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
earning after intrest expense	28,191,014	28,605,305	29,032,024	65,028,083	66,033,675	67,069,434
other expenses	0	0	0	0	0	0
Net Income	28,191,014	28,605,305	29,032,024	65,028,083	66,033,675	67,069,434
Additions to Retained Earnings	28,191,014	28,605,305	29,032,024	65,028,083	66,033,675	67,069,434
Cumulative Retained earnings	28,191,014	56,796,319	85,828,342	1,560,373,876	1,626,407,551	1,693,476,986

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		28,191,014	28,605,305	29,032,024	64,051,781	65,028,083	66,033,675	67,069,434
Deprecation		7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676
Total Inflow	0	35,451,690	35,865,980	36,292,700	71,312,456	72,288,759	73,294,351	74,330,110
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)	(9,875,712)	(10,671,912)	36,292,700	71,312,456	72,288,759	73,294,351	74,330,110
Cumulative Net Income	(150,157,233)	(160,032,945)	(170,704,858)	(134,412,158)	1,471,143,540	1,543,432,299	1,616,726,650	1,691,056,760

Residual Value								
RV	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33	Total
IN - Flow								
Total Inflow		35,451,690	35,865,980	36,292,700	72,288,759	73,294,351	74,330,110	1,933,079,288
Discount Rate: 9%		0.922	0.849	0.783	0.080	0.073	0.068	
OUT Flow								
Total Outflow								
	Total Cash out							
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	-242,022,528	35,451,690	35,865,980	36,292,700	72,288,759	73,294,351	74,330,110	
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	-242,022,528	32,674,369	30,466,547	28,413,848	5,764,331	5,386,652	5,034,814	272,054,231
								Residual Value
Value Per / SQM								
	Land Value (PV)	272,054,231						
	Square Meters	45,667						
Estimated SQM value (S.R)		5,957						

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

القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية RV		272,054,231 ر.س
مساحة الأرض / م ²		45,667
القيمة السوقية ر.س / م ²		5,957.34 ر.س / م ²
Market Value - Sq m		
القيمة	القيمة الإجمالية	قيمة المتر المربع
Market Value القيمة السوقية		272,054,231 ر.س
مانتان و إثنان و سبعون مليون و أربعة و خمسون ألف و مائتان و واحد و ثلاثون ريال سعودي		

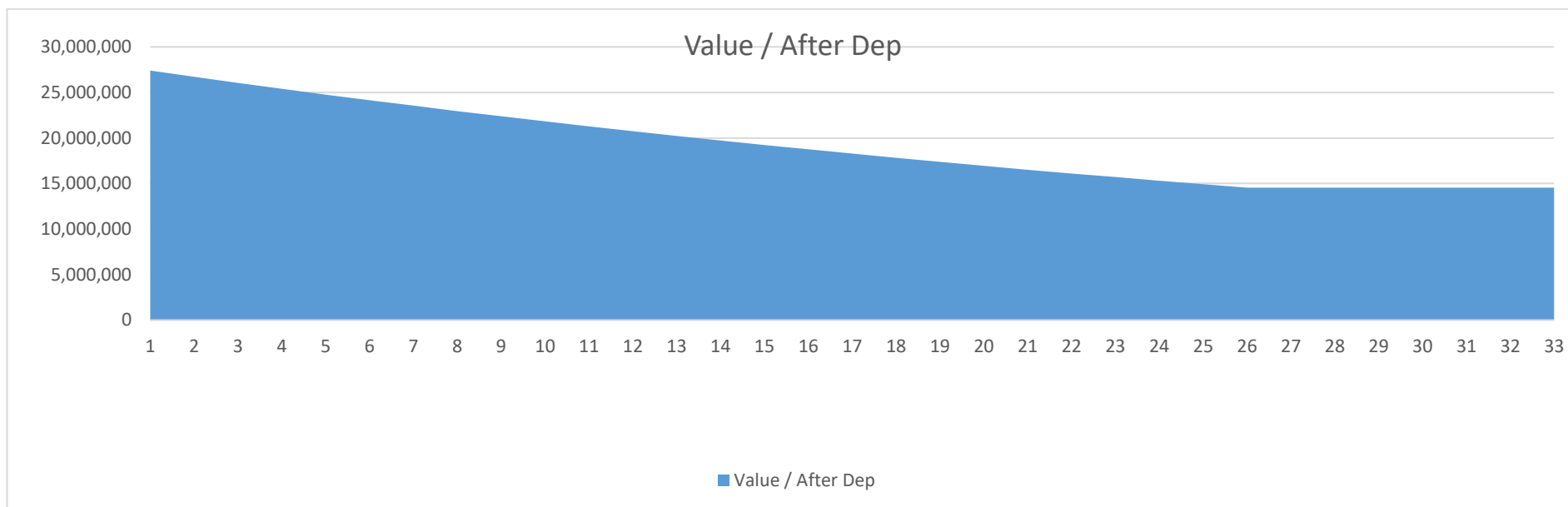
الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للأرض باعتبارها قطعة واحدة فقط - 272,054,231 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -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 ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة 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 مدرسة)
- 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 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)	
30,122	مسطحات البناء - م ² - تم تقدير مسطحات البناء بسبب عدم توفر الرخصة
2,282	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
68,738,404 ر.س	تكاليف بناء وتشطيب المبنى وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية والمراقبة الأمنية وأجهزة الإنذار ر.س / م ²
8,219,700 ر.س	إضافة تكلفة تطوير وتجهيز مناطق الترفيه الخارجية والمساحات الخضراء (18,266 م ²) بتكلفة 450 ريال لكل متر
76,958,104 ر.س	القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر.س
53,870,673 ر.س	خصم الإهلاك المتراك (70%) عمر العقار 28 سنوات بمعدل إهلاك 2.5% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها
23,087,000 ر.س	القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور
4,617,400 ر.س	+ أرباح المطور (20%)
27,704,400 ر.س	القيمة السوقية للمبنى ر.س



القيمة السوقية للعقار على أساس طريقة التكلفة والمقارن

272,054,231	قيمة الأرض ر.س
27,704,400	قيمة المبنى ر.س
299,758,631 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار

13.4- تقييم العقار على أساس الدخل (Cap income)

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

السعودية الفرنسية كابيتال
Saudi Fransi Capital



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

*الدفعة الإيجارية لعام 2043 م تدفع على أساس تناسبي لثمانية أشهر.

(10-3)

تم احتساب صافي الدخل للعقار بناء على أخذ المتوسط ما بين السنوات من تاريخ 2018/1/1 لغاية تاريخ 2043/1/1 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 تأجيريّة مشابهة وبنفس المواصفات الإنشائية والفنية وقد أتت نتائج التحليل إيجابية لناحية التحقق من صافي الدخل للعقار حيث أن قيمة التأجير للمتر المربع / للعقار بحدود 700-850 ريال / م² وبذلك تكون القيمة التأجيرية 21,000,000 ريال سعودي / سنوياً.

تم مؤخراً تأجير مدرسة عالمية على المخطط قبل البدء بالتطوير في حي الرائد بمدينة الرياض ب 850 ريال / م² حسب مركز معلومات شركة أولات.

تم تقييم العقار من خلال طريقة الدخل حيث أن معدل صافي الدخل السنوي لعدد 24 سنة بلغ 25,720,208 ريال سعودي حسب عقد التأجير

البيان	البند
25,720,208	صافي الدخل السنوي للعقار
8.6%	نسبة العائد السائد بالمنطقة
299,072,186	القيمة للعقار بأسلوب رسملة الدخل

14- القيمة السوقية market Value

البيان	القيمة	الوزن النسبي	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	299,758,631	65%	194,843,110
قيمة العقار على أساس الدخل	299,072,186	35% بسبب أن عمر العقار أكثر من 25 عام	104,675,265
القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي Market Value ريال سعودي			299,518,000
مائتان وتسعة وتسعون مليون وخمسة مائة وثمانية عشر ألف ريال سعودي			

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 299,518,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة
- لم يتم ترجيح قيمة العقار على أساس طريقة الدخل بسبب أن المباني المقامة على العقار تجاوزت 65% من عمرها الاقتصادي وهي بحاجة إلى تجديد لاسيما الأعمال الكهربائية وتركيب نظام إطفاء حريق (نظام رش آلي ومضخة مياه) بل تم احتساب المعدل المرجح كقيمة سوقية.
- 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 شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	5%+	5%-
299,518,000	314,494,000	284,542,000

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	

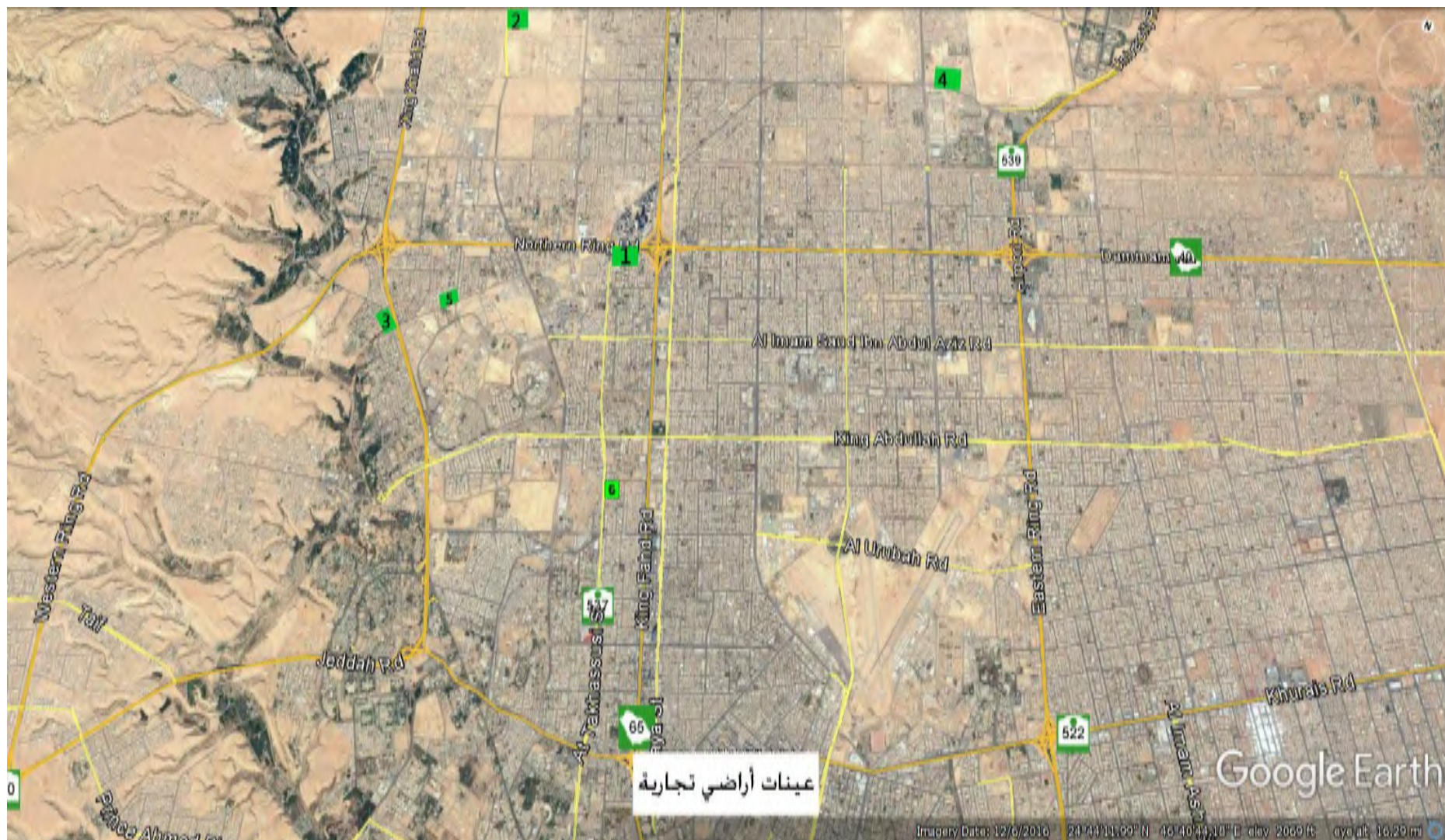
16- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (شارع التخصصي)

- 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 الأنشطة على مستوى بناء المشاريع النوعية على شارع التخصصي من حيث ارتفاع حجم الطلب وتحقق ايجارات اعلى من السوق لاسيما المطاعم والمقاهي 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 / ر.س	مساحة الأرض /م2	الطريق / الشارع
	شمال	شرق			
معروضة للبيع	N:24°45'24.71"	E:46°38'25.88"	3,750	84,000	1- 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	2- طريق الأمير تركي الأول (تقاطع طريق الملك سلمان)
قيد الإستثمار	N:24°43'28.50"	E:46°35'59.78"	6,300	27,652	3- طريق الملك خالد
معروضة للبيع – يوجد دراسة مشروع عقاري تابع لسولدير	N:24°49'13.75"	E:46°41'27.90"	2,900	40,000	4- طريق الثمامة
معروضة للاستثمار	N:24°43'56.28"	E:46°36'36.97"	4,000	17,650	5- شارع الأمير عبد العزيز آل ثنيان
معروضة للبيع	N:24°43'14.56"	E:46°39'30.49"	6,000	35,916	6- شارع التخصصي
معروضة للبيع	N:24°7'207.85"	E:46°65'82.08"	5,800	35,000	6- شارع التخصصي
معروضة للبيع	N:24°7'274.24"	E:46°65'15.79"	5,800	7,100	6- شارع التخصصي





18- ملخص السوق الرياض 2020



انكمش الاقتصاد السعودي بشكل سلبي بنسبة 7.0٪ في الربع الثاني من عام 2020، وتقلص الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 7٪، نتيجة الانكماش في القطاع غير النفطي بنسبة 8.2٪ وقطاع النفط بنسبة 5.3٪،

ويرى صندوق النقد الدولي في أحدث تقرير له عن الاقتصاد العالمي بأنه يتوقع استمرار تحسن الناتج المحلي الإجمالي لعام 2020 فإن من المتوقع أن بيئة الأعمال العامة تنتعش تدريجياً، مع توقع بان هذا الانتعاش COVID-19 وفي حال استمرار حالة عدم اليقين المتعلقة بـ سيكون بقوة أكبر في العام 2021. وتنتعش الأنشطة الاقتصادية وارتفاع الطلب في الأنشطة الاقتصادية المحل

سوق المكاتب: انخفض معدل الوظائف الشاغرة في سوق المكاتب من الدرجة الأولى، بينما، هناك زيادة طفيفة بمكاتب الدرجة ب خلال الربع

الأول من العام 2020، وبالرغم من إصدار الهيئة العامة للاستثمار بالملكة تراخيص جديدة للمستثمر لتشغيل الشركات التجارية في القطاعات الخاصة، إلا ان جائحة كورونا كان لها أثر في مدى الطلب المساحات المكتبية، وفكرة المساحات المكتبية المشتركة قد تزيد للحد من الإنفاق الرأسمالي للشركات.

ومخاطر اعلنت الحكومة عن حزمة من الإجراءات لضمان الربط بين الأعمال التجارية والتخفيف من المخاطر التي تهدد نمو الأعمال ودعم القطاع الخاص COVID-19 " يستمر قطاع الرعاية الصحية في النمو السريع وتطوير قطاع الرعاية الصحية المتقدمة في المملكة، بالإضافة إلى ذلك، تقوم بعض المباني بإعادة تنظيم أماكن الإقامة لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. وتزيد خدمات الرعاية الصحية الحكومية من نموذج تقديم الرعاية الصحية من القطاعين العام والخاص، لتعزيز قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة وتقدمه بشكل كبير من خلال مبادرة وزارة الصحة المتعلقة ب مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة برؤية قطر الوطنية 2020 والسعودية 2030 والتي ستحول القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

السوق السكني: ارتفاع طفيف في أسعار الوحدات السكنية والفلل بسبب دعم الحكومة لتوسيع مخطط الرهن العقاري وبرنامج سكني الحكومة للمقيمين السعوديين وفقاً لرؤية

2030 فإن برنامج سكني سوف يساعد على زيادة معدل الملكية في 2020.بالإضافة الي صندوق التنمية العقارية وشركة إعادة التمويل السعودية التي تلعب دورا حيويًا لتعزيز ملكية المنازل وسوق الرهن العقاري.

الحالي، لكن يمكننا أن نتوقع أن يتم تسليم Covid-19 وفيما يتعلق بالمعاملات السكنية، فإن القيمة الإجمالية وحجم المعاملات السكنية ينخفضان بشكل طفيف بسبب جائحة

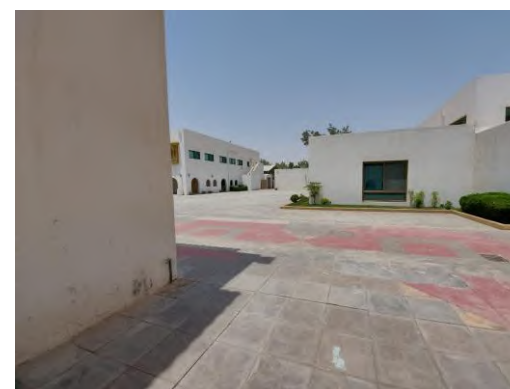
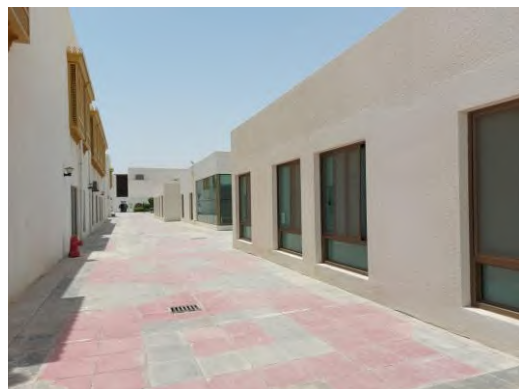
المشروعات السكنية الجارية في جانب العرض والطلب بشكل طفيف في العام المقبل

سوق الضيافة: على الرغم من التحديات الحالية، تأثر قطاع الضيافة نتيجة للوباء، ولكن الحكومة تدعم أنشطة الضيافة مع تطوير استراتيجية التنمية السياحية. وفي سبتمبر 2020 وقع صندوق التنمية السياحية السعودي اتفاقية المساعدة في تمويل المشروعات السياحية في المملكة، ويتضمن الصندوق تحديد سبل التعاون بين الصندوق والبنوك المشاركة وذلك من خلال وضع آليات لدعم تمويل المشروعات السياحية في مختلف المناطق. إن مستوى الالتزام والاستثمار المستمر سيساعد على دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في كان له تأثير سيئ على تعليق السفر الدولي وأداء قطاع الضيافة ضعيف للغاية COVID-19 المملكة. في حين أن وباء

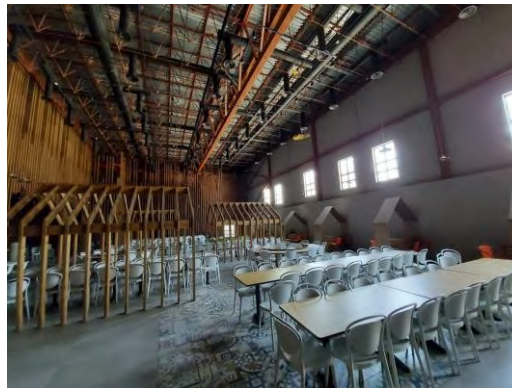
قطاع التجزئة: تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية نمواً سريعاً في الوقت الحالي، وتدعم بدورها تنظيم النمو في المملكة العربية السعودية. ونفذت وزارة التجارة والاستثمارات قانونها المتعلق بالتجارة الإلكترونية. وسوف يوفر القانون حماية كبيرة للمستهلكين والحقوق التي من المرجح أن تعزز الثقة لدى المستهلك، وبالإضافة إلى تعزيز منصتهم الأوسع نطاقاً، اعتمد تجار التجزئة خدمات الاستلام في المتاجر على نطاق أوسع، للسماح بمجموعة سريعة من السلع المشتراة. على الرغم من أن مشغلي التجزئة ذات رأس المال الجيد والوافدين الجدد في السوق يبحثون بشكل انتقائي عن فرص التوسع. في حين أن قطاع التجزئة يتمتع اتجاه تصاعدي قليلاً في الأداء. تحت الهدف الاستراتيجي لرؤية في الرياض، سارعت سلوكيات المستهلكين المقيدة للتنقل إلى التجارة عبر الإنترنت التي تعزز قطاع التجارة COVID-19 2030 لزيادة نسبة الدفع عبر الإنترنت. وفي وباء الإلكترونية التي ستساعد على دعم رؤية 2030

المستودعات الصناعية: زادت الإشغالات بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية خلال عام 2020، إلا أنه من المتوقع أن تضعف بقية العام مع دخول مشروعات التوريد الجديدة إلى السوق. وعلى الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر، لا تزال التجارة الإلكترونية محركاً قوياً للطلب على الحيز اللوجستي على الصعيد العالمي، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. ومن المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم، وإعادة تنظيم عمليات التوريد الجارية، وتزايد الاحتياجات من المستودعات في دعم الطلب القوي على المدى الطويل.

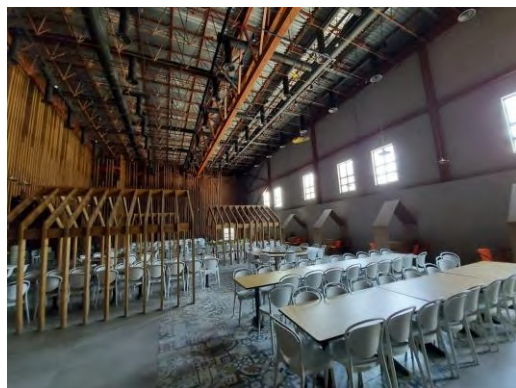
19- الصور الفتوغرافية













20- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	إدارة عملية التقييم – تدقيق	1210000397	العقار	1442/07/16
المعتصم إبراهيم الدرويش	المراجعة التقرير	1210001148	العقار	1444/12/27
مصطفى محمد الماردينة	المراجعة – والتحليل والتدقيق	1220000297	العقار	1442/04/13
سالم محفوظ احمد	معاينة ميدانية- إعداد التقرير	1220000968	العقار	1442/06/01



الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم العقار
Real Estate Valuation



سالم محفوظ محمد
SALEM MAHFOUZ MOHAMED

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 2332525431 رقم الهوية: 2332525431
No: 1220000968 رقم العضوية: 1220000968
Exp: 15/01/2021 تاريخ الانتهاء: 1442/6/1



للتأكد من أصالة مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
LMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISH

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/07/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27



للتأكد من أصالة مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيّمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

عبدالملك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

Membership Type: Fellow Member فئة العضوية: أساسي زميل
No: 1210000397 رقم العضوية: 1210000397
Exp: 28/02/2021 تاريخ الانتهاء: 1442/7/16



للتأكد من أصالة مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل

