



تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق مشاركة ريت  
عقار مجمع أجزاء السكني  
مدينة الخبر  
المملكة العربية السعودية  
2018

مقدم إلى السادة  
مشاركة المالية



**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 قيمة المنفعة الخاصة 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



## الفهرس العام

3	..... الملخص التنفيذي	1
4	..... المقدمة العامة	2
5	..... تسوية شروط التعاقد	3
6	..... الافتراضات والشروط العامة	4
6	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
6	..... أساس ومعيار القيمة	6
7	..... الإطار العام للتقييم	7
7	..... مصدر المعلومات	8
7	..... الهدف العام للتقييم	9
7	..... ملخص تقرير التقييم	10
8	..... الوصف القانوني لمالك العقار	11
8	..... حقوق الغير في العقار	12
8	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
9	..... تحليل أعمال التقييم	14
22	..... القيمة السوقية العادلة Fair Market Value	15
24	..... حركة المرور في محيط العقار	16
25	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
26	..... الصور الفوتوغرافية	18
33	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
36	..... فريق العمل	20



## 1- الملخص التنفيذي Executive summary

وصف العقار	عقار مجمع اجزالا الأول وهو عبارة عن مجمع سكني مغلق مكون 101 فيلا وينتمين مختلفين في التصميم والمساحة حيث أن النمط الأول من الفلل مبني بمساحة 220 م <sup>2</sup> للفيلا الواحدة وعددها 36 فيلا، والنمط الثاني مبني بمساحة 210 م <sup>2</sup> للفيلا الواحدة وعددها 65 فيلا وجميع الفلل تتكون من دورين بثلاث غرف نوم.									
الموقع - المدينة	حي قرطبة - الخبر									
أقرب طريق/ شارع / معلم	طريق الملك سعود (القشلة) - طريق الأمير سلطان - طريق الملك فهد - أرامكو السعودية - الظهران مول - الحرس الوطني - جامعة البترول والمعادن - جامعة الملك فهد - جامعة الإمام عبد الرحمن بن فيصل									
الخدمات العامة	كهرباء	طريق - شارع	إنارة	صرف صحي	مياه	هاتف	فايبر	مستشفى خاص	مجمع تجاري	أبراج تجارية
طبغرافية الأرض	مستوية									
خصائص العقار	الموقع العام مميز قريب من جميع المرافق الحيوية في الخبر - مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - تكييف مركزي Package units - موثت بالكامل - حراسة أمنية - قاعة متعددة الاستخدامات - ملاعب - حمام سباحة - نادي صحي - نادي رياضي - حضانات أطفال - مركز تجاري أسواق المزرعة - حضانات أطفال									
تصنيف الأرض	تجاري									
نظام البناء	3 دور									
نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي	%60									
رقم القطعة	23 - 22									
رقم المخطط	2/41									
مساحة الأرض - م حسب الصك	29,486.73 م <sup>2</sup>									
رقم الصك	330205013308 - 330205013307									
تاريخ الصك	1438-11-24 هجري									
مسطحات البناء - م حسب رخصة البناء	26,159.28 م <sup>2</sup>									
رقم رخصة البناء	1/421/10490									
تاريخ الرخصة	1421-11-27 هجري									
مكونات العقار	101 فيلا									
حدود العقار	شمال		شارع عرض 30 م بطول 81.96 م							
	جنوب		شارع عرض 30 م بطول 140.3 م							
	شرق		قطعة رقم 25/24 بطول 130 م							
	غرب		شارع الملك سعود عرض 60 م بطول 139.57 م							
عمر العقار	17 سنة حسب رخصة البناء									
الهدف من التقييم	تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الريت									

رقم الملف	MUS-OPM- RAD -002
تاريخ التقييم	2018/06/30 ميلادي
نوع التقرير	مفصل
عدد الصفحات	32
التقييم تم بواسطة	شركة أولات للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم	1010426536
رقم الترخيص لدى (تقييم)	1210000397
الفرع	العقار
ص.ب	62244 الرياض 11585
هاتف	+966 11 2178999
المدينة	الرياض
البلد	المملكة العربية السعودية
الحي	صلاح الدين
دليل التواصل	مصطفى الماردية
المقيم الميداني	ياسر علي نلصر
رقم العضوية لدى (تقييم)	1220001225
تاريخ الصلاحية	11/03/1440
البريد الإلكتروني	m.mardena@olaat.com
الإدارة	تقييم شركات Corporate
نظرية التقييم المطبقة	القيمة المتبقية - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الاستثمار (رسمة الدخل)
القيمة السوقية العادلة - ريس	161,374,331 ريال سعودي

## 2- المقدمة العامة

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

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

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

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

### Fair Market Value القيمة السوقية للعقار العادلة

161,374,331

مائة واحد وستون مليون - وثلاثمائة وأربعة وسبعون ألف - وثلاثمائة وواحد وثلاثون ريال سعودي

### 3- تسوية شروط التعاقد مع مشاركة المالية

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب الصك
الوصول إلى القيمة السوقية العادلة حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لتقييم صناديق الريت	الهدف من التقييم
تقييم عقار مجمع اجزالا الأول لصالح صندوق مشاركة ريت	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



#### 4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة العادلة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

#### 5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

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

#### 6- أساس ومعيار القيمة

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

## 7- 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.

## 8- 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.

## 9- الهدف العام للتقييم

تم تعميم شركة أولات للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية 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.

## 10- 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 العادلة (Fair market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

## 11- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بناء) تم استلامها من قبل طالب التقييم وقد تم افتراض صحتها.

## 12- 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.

## 13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة 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 العقار مشابهة إلى حد ما من حيث مواصفات العقار
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توفر شروط الأمن والسلامة في المستودع فيما يخص نظام إنذار وإطفاء الحريق

## 14- تحليل أعمال التقييم - Valuation Process Analysis

### 14.1- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع سكني ويحتوي على 101 فيلا - ويقع في مدينة الخبر في حي قرطبة على طريق الملك سعود (القشلة) - المساحة الإجمالية للأرض حسب الصك هي: 29,486.73م<sup>2</sup> وإجمالي مسطحات البناء 26,159.3م<sup>2</sup>.

الإحداثيات الجغرافية:

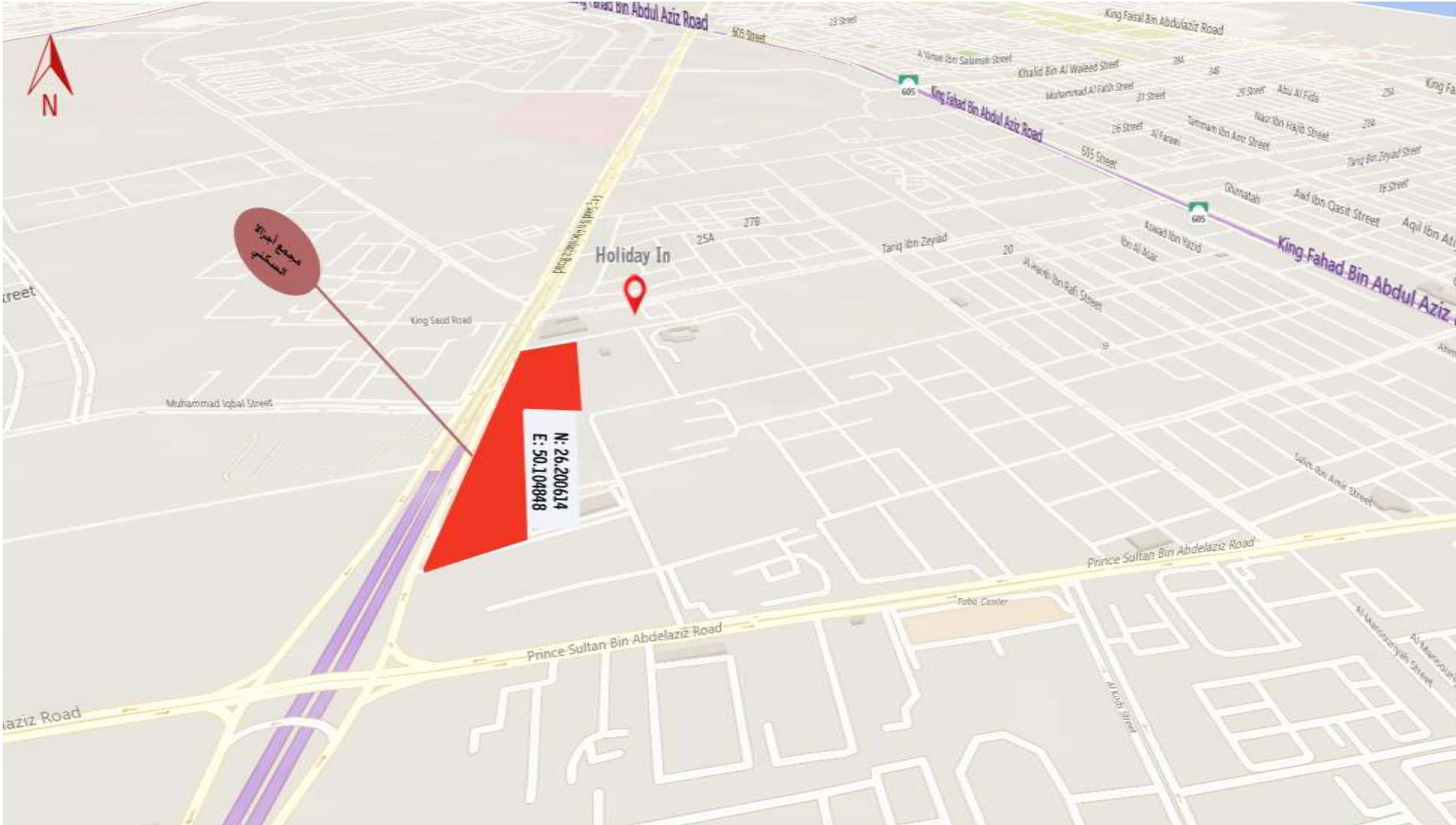
شمال : "26°20'06.14"N

شرق : "50°10'48.48"E



Aerial – الموقع الجغرافي –





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

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

شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي قرطبة في الخبر - طريق الملك سعود



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



- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض 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 ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد إنتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.



### Dev - Cost Sheet - Residential Compound Project - Grade B

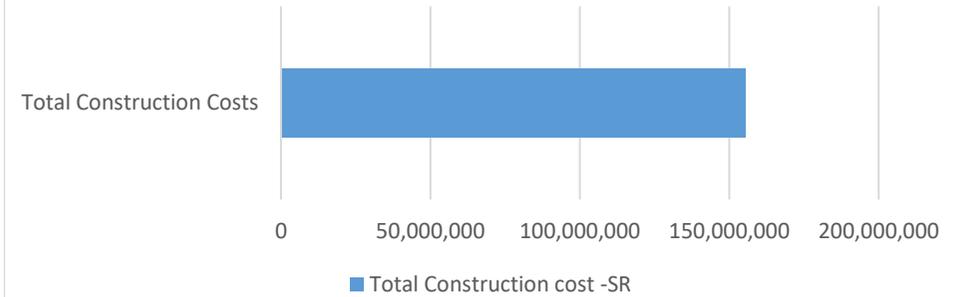
Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2	Con Year 3
<b>Development Work</b>			
Land Area - developed / year - sqm	29,486.73		
Development Cost SAR / SQM	140		
Total Development Cost / Year	4,128,142		
<b>Res Compound Grade B</b>			
<b>Total BUA - sq m</b>	<b>36,858</b>		
Res Units BUA construction / Year	12,286	12,286	12,286
Res units Construction & FF&E Cost SAR / sqm	3,800	3,800	3,800
Total Dev cost - SAR	46,687,323	46,687,323	46,687,323
<b>Recreation, Landscaping, playgrounds, Facilities</b>			
	11,795		
Construction and Finishing cost - SAR/ sq m	1,300		
Total Construction Cost / year	15,333,100		

<b>Total Construction Costs</b>	<b>62,020,422</b>	<b>46,687,323</b>	<b>46,687,323</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

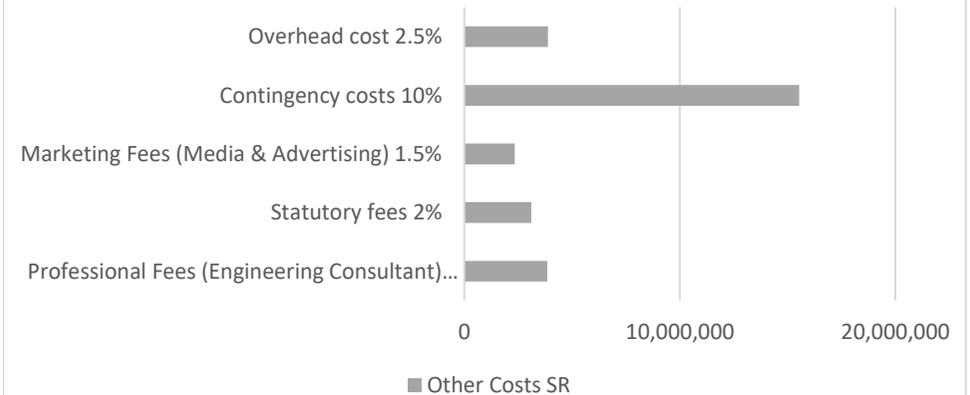
Other Costs			
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	1,550,511	1,167,183	1,167,183
Statutory fees 2%	1,240,408	933,746	933,746
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	930,306	700,310	700,310
Contingency costs 10%	6,202,042	4,668,732	4,668,732
Overhead cost 2.5%	1,550,511	1,167,183	1,167,183

<b>Total Dev - Cost - SR</b>	<b>73,494,200</b>	<b>55,324,477</b>	<b>55,324,477</b>
------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

### Total Construction cost -SR

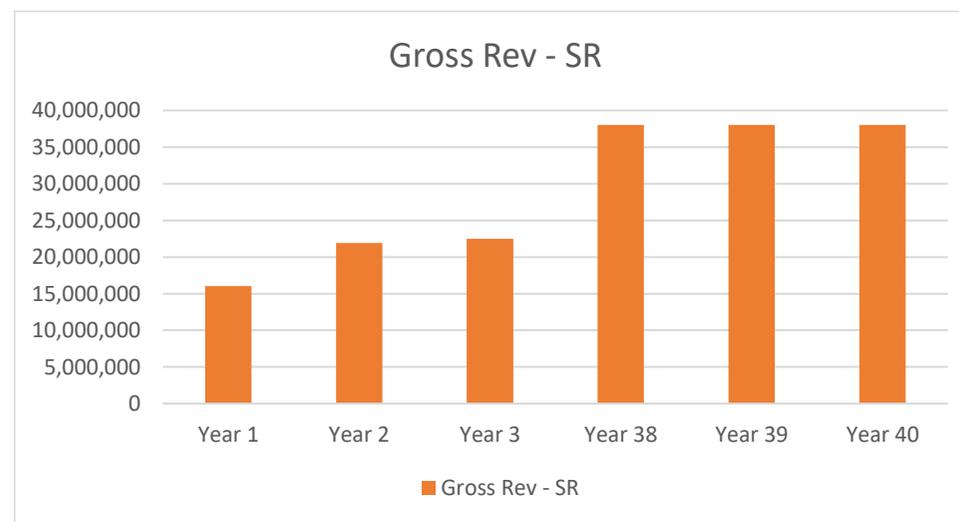
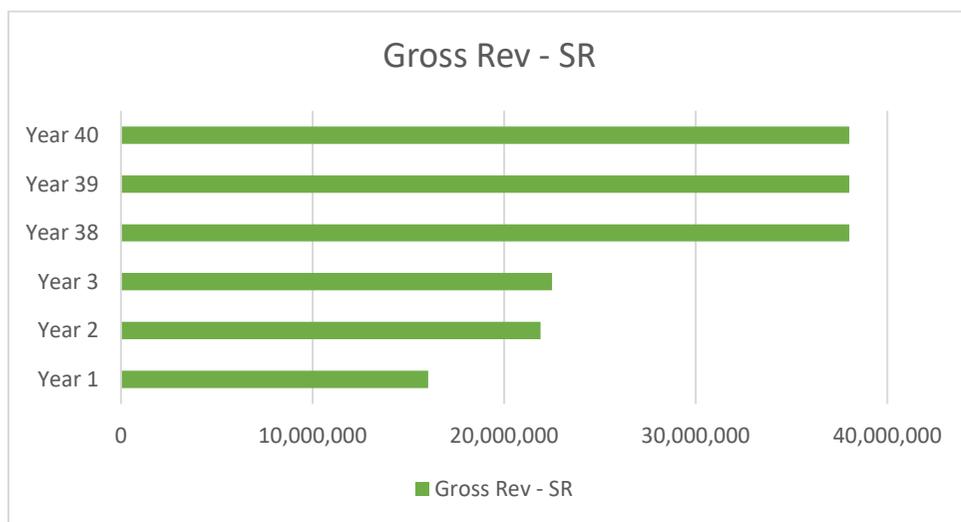


### Other Costs SR



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

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



### Income Statement

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

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

## Cash Flow Statement

Cash flow Table	Construction Year 1	Construction Year 2	Construction Year 3	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
<b>IN - Flow</b>							
Capital Injection							
Net Revenues				6,721,890	11,163,718	27,469,817	27,469,817
Depreciation				1,469,884	1,469,884	1,469,884	1,469,884
<b>Total Inflow</b>				8,191,774	12,633,602	28,939,701	28,939,701
<b>OUT Flow</b>							
Total Construction Cost	73,494,200	55,324,477	55,324,477				
Professional Fees	1,550,511	1,167,183	1,167,183				
Statutory fees 2%	1,240,408	933,746	933,746				
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	930,306	700,310	700,310				
Contingency costs 10%	6,202,042	4,668,732	4,668,732				
Overhead cost 1%	1,550,511	1,167,183	1,167,183				
<b>Total Outflow</b>	<b>-84,967,978</b>	<b>-63,961,632</b>	<b>-63,961,632</b>				
<b>Net Cash Flow</b>	<b>-84,967,978</b>	<b>-63,961,632</b>	<b>-63,961,632</b>	8,191,774	12,633,602	28,939,701	28,939,701
<b>Cumulative Net Income</b>	<b>-84,967,978</b>	<b>-148,929,610</b>	<b>-212,891,242</b>	<b>-204,699,467</b>	<b>-192,065,865</b>	<b>762,471,148</b>	<b>791,410,848</b>



## Residual Value - RV

RV Approach	Construction / Year 1	Construction Year 2	Construction / Year 3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 3	Operation / Year 31	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
<b>IN - Flow</b>	<b>Period</b>	0	0	1	2	3	31	32	33	
<b>Net Cash Flow</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8,191,774</b>	<b>12,633,602</b>	<b>13,096,991</b>	<b>28,939,701</b>	<b>28,939,701</b>	<b>28,939,701</b>	<b>946,422,689</b>
<b>Discount Rate:</b>	<b>9%</b>	0.000	0.000	0.922	0.849	0.783	0.080	0.073	0.068	
<b>OUT Flow</b>										
<b>Total Outflow</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total Cash out</b>										
<b>Net Cash Flow (Before Discount Rate)</b>	<b>(184,143,155)</b>	0	0	8,191,774	12,633,602	13,096,991	28,939,701	28,939,701	28,939,701	352,728,547
										Total Cash flow
<b>Discounted Cash Flow DCF</b>	<b>(184,143,155)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7,550,023</b>	<b>10,731,680</b>	<b>10,253,741</b>	<b>2,307,662</b>	<b>2,126,877</b>	<b>1,960,255</b>	<b>89,548,991</b>
										<b>Residual value</b>

<b>NPV</b>	<b>249,378,485</b>
------------	--------------------

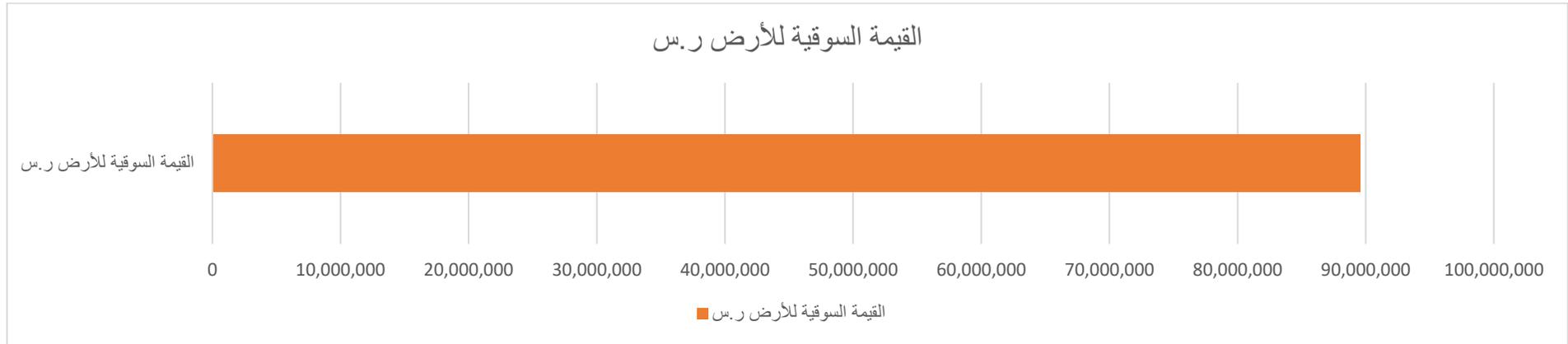
<b>IRR</b>	<b>10.66%</b>
------------	---------------

Fair Market Value - FMV	
	Land - FMV 89,548,991
	Land area - sq m 29,486.73
<b>FMV - per sq m - Residual value</b>	<b>3,036.93</b>



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

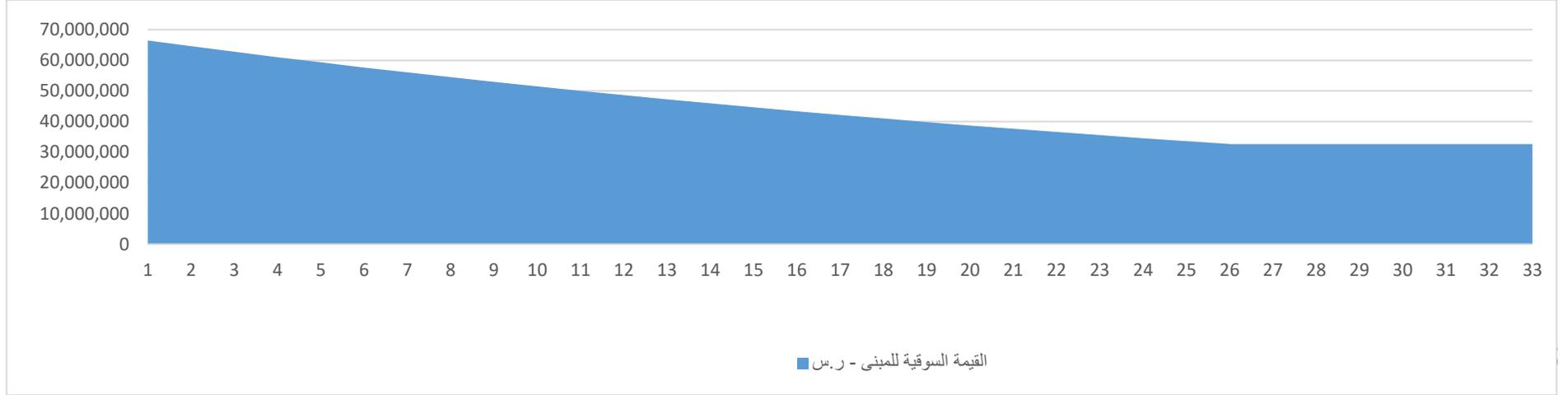
89,548,991 ر.س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
29,486.73	مساحة الأرض / م <sup>2</sup>
3,036.93 ر.س / م <sup>2</sup>	Fair Market Value - Sq m
تسعة وثمانون مليوناً وخمسمائة وثمانية وأربعون ألفاً وتسعمائة وواحد وتسعون ريالاً سعودياً	



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

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

26,159.3 Sqm			مسطحات البناء - م2
الدور	المساحة / م2	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيث ر.س / م2	القيمة الإجمالية
دور أرضي مواقف سيارات	1,909.80	2,500	4,774,500
دور أرضي	12,123.35	2,800	33,945,380
دور أول	12,126.13	2,800	33,953,164
<b>تكاليف البناء والتشطيب والتأثيث E&amp;FF</b>			
مساحة المنطقة الخارجية م2 - ( حمام سباحة - مسطحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)			15,000
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - ر.س / م2			750
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية ر.س			11,250,000
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر.س			83,923,044
خصم الإهلاك المتراكم (34%) عمر العقار 17 سنة بمعدل إهلاك 2% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها			28,533,835
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			55,389,209
+ أرباح المطور (20%)			11,077,842
66,467,051			القيمة السوقية للمبنى ر.س



القيمة السوقية العادلة للعقار ( أرض + مبنى )	
القيمة السوقية للأرض - ر.س	89,548,991 ر.س
القيمة السوقية للمبنى - ر.س	66,467,051 ر.س
القيمة السوقية العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)	156,016,042 ر.س

#### 14.5 - القيمة السوقية العادلة للعقار حسب التقييم على أساس الدخل

المدة الزمنية لعقد التأجير	5 سنوات
القيمة التأجيرية السنوية - صافي الدخل	14,400,000 ريال سعودي
المستأجر	شركة النحلات الثلاث الفندقية

التقييم حسب أسلوب الدخل	
صافي الدخل السنوي للعقار	14,400,000 ريال سعودي
عائد السوق للمشاريع المشابهة في منطقة العقار والمحيط	8.5%
القيمة السوقية - ريال سعودي	169,411,765

#### 15 - القيمة السوقية العادلة للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average ما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
169,411,765	156,016,042	
%40	%60	المعدل المرجح Weighted Average
67,764,706	93,609,625	تطبيق المعدل المرجح
161,374,331		القيمة السوقية العادلة - ر.س
مائة وواحد وستون مليون - وثلاثمائة وأربعة وسبعون ألف - وثلاثمائة وواحد وثلاثون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية العادلة للعقار - 161,374,331 ريال سعودي
- القيمة السوقية العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية العادلة تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة
- إيجابيات العقار: الموقع العام ما بين الخبر والدمام - سهولة الوصول
- سلبيات العقار: دخل العقار أعلى من السوق المقارن بنسبة 20%.

### تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

-5%	القيمة السوقية العادلة (Fair market value) ريال سعودي	+5%
153,000,000	161,374,331	169,000,000



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

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

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

### حركة الدخول والخروج

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



## 17- تحليل السوق العقاري في مدينة الخبر

- أحياء الراكعة وقرطبة من أبرز الأحياء السكنية في الخبر حيث تضم المنطقة ما يزيد عن 40% من المجمعات السكنية المغلقة في الخبر ( يورو فيليج- مجمع كناري – مجمع اللؤلؤة – مجمع سعد - وغيرهم)
- متوسط أسعار الأراضي التجارية على شارع الملك سعود (القشلة) يتراوح بين 2,400 – 2,700 ريال في منطقة العقار أما المنطقة التي تمتاز بنظام بناء متعدد الأدوار فتتراوح الأسعار ما بين 6,000 – 9,000 ريال حسب البعد والقرب من طريق الملك فهد.
- قطاع العقارات الفندقية يشهد تباطؤ وتراجع في عموم الخبر حيث شهد القطاع هبوطاً تدريجياً لأسعار المبيت حيث سجلت في نهاية الربع الأول من عام 2018 تراجعاً بنسبة 18% وحققت 610 ريال كمعدل عام عن نفس الفترة في عام 2017 نتيجة انخفاض معدل الإشغال العام للقطاع من 60% إلى 56% للفنادق أعلى من 3 نجوم وتراجع كبير في مداخل الفنادق ذات تصنيف نجمتين.
- قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت تراجعاً في إيجارات المكاتب بنسبة وصلت إلى 30%
- قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني ركود على مستوى تأجير المعارض والمحال التجارية نتيجة ضعف الطلب ومحدوديته خلال 2017-2018 حيث ارتفعت الشواغر من المحال التجارية ضمن مشاريع البلازا و Street shops.
- القطاع الطبي من القطاعات الحيوية في الخبر حيث يقوم مستشفى الدكتور سليمان الحبيب ببناء مستشفى تخصصي في مدينة الخبر

18- الصور الفتوغرافية







”تسليط الضوء على السوق العقاري“







”تسليط الضوء على السوق العقاري“





## 19- البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

- تم استلام (الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة الخاصة بصندوق مشاركة ريت والتي تبيّن المدة الزمنية + القيمة التأجيرية لعقود التأجير) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.
- فيما يخص عقد التأجير الموقع ما بين طرفي العلاقة فقد تم طلبها مسبقا من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ولم يتم تزويدنا بأي عقد تأجير من قبل طالب التقييم لاعتبارات خاصة به وحيث أوصى بإمكانية باعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 2018/03/06 م على أنها مشابهة لبيانات العقود من ناحية المدة الزمنية والقيمة التأجيرية للعقار – سنويا – وتم افتراض صحتها بموجب الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال في تاريخ 2017/07/17 ميلادي)





20- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	المدير العام	1210000397	العقار	1440/4/14
مصطفى الماردينة	إعداد التقرير - تحليل أعمال التقييم	1220000297	العقار	2018/12/31
أشرف الشاعر	إدارة عملية التقييم	1220000021	العقار	1440/04/2
ياسر على ناصر	مسح ميداني	1220001225	العقار	1440/03/10
سالم أحمد	فرز بيانات - إعداد التقرير	1220000968	العقار	1440/2/16

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*





تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق مشاركة ريت  
عقار مجمع اللؤلؤة السكني  
مدينة الخبر  
المملكة العربية السعودية  
2018

مقدم إلى السادة  
مشاركة المالية



**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 قيمة المنفعة الخاصة 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



## الفهرس العام

3	..... الملخص التنفيذي	1
4	..... المقدمة العامة	2
5	..... تسوية شروط التعاقد	3
6	..... الافتراضات والشروط العامة	4
6	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
6	..... أساس ومعيار القيمة	6
7	..... الإطار العام للتقييم	7
7	..... مصدر المعلومات	8
7	..... الهدف العام للتقييم	9
7	..... ملخص تقرير التقييم	10
8	..... الوصف القانوني لمالك العقار	11
8	..... حقوق الغير في العقار	12
8	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
9	..... تحليل أعمال التقييم	14
22	..... القيمة السوقية العادلة Fair Market Value	15
24	..... حركة المرور في محيط العقار	16
25	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
26	..... الصور الفوتوغرافية	18
33	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
35	..... فريق العمل	20



## 1- الملخص التنفيذي Executive summary

وصف العقار									رقم الملف	MUS-OPM- LULU'A -002	
عقار مجمع اللؤلؤة السكني وهو عبارة عن مجمع سكني مغلق ويحتوي على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق الترفيهية مثل النادي الصحي ومسبح خارجي ونادي صحي وقاعة متعددة الاستخدامات ويحتوي على عدد 233 وحدة سكنية مختلفة في التصميم والمساحة									تاريخ التقييم	2018/06/30 ميلادي	
حي الراكه - الخبر									نوع التقرير	مفصل	
طريق الملك فهد - شارع الأمير سلطان بن فهد - طريق الملك سعود									عدد الصفحات	35	
كهرباء	طريق - شارع	إنارة	صرف صحي	مياه	هاتف	فايبر	مستشفى خاص	مجمع تجاري	جامعة	التقييم تم بواسطة	شركة أولات للتقييم العقاري
مستوية									سجل تجاري رقم	1010426536	
الموقع العام مميز قريب من جميع المرافق الحيوية في الخبر - مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - تكييف مركزي - موثث بالكامل - مصاعد كون- قاعة متعددة الاستخدامات - حمام سباحة عدد 3 خارجي - نادي صحي - نادي رياضي (نسائي - رجالي) - مطعم - مقهى - حراسة أمنية									رقم الترخيص لدى (تقييم)	1210000397	
تجاري									الفرع	العقار	
3 دور ونصف									ص.ب	62244 الرياض 11585	
%60									هاتف	+966 11 2178999	
بدون									المدينة	الرياض	
2/38									البلد	المملكة العربية السعودية	
22,500 م <sup>2</sup>									الحي	صلاح الدين	
430205013306									دليل التواصل	مصطفى الماردية	
1438-11-24 هجري									المقيم الميداني	ياسر علي نلصر	
39,909 م <sup>2</sup> + 600 م أسوار + 2189 م وارش									رقم العضوية لدى (تقييم)	1220001225	
433/10635									تاريخ الصلاحية	11/03/1440	
1433-06-25 هجري									البريد الإلكتروني	m.mardena@olaat.com	
233 وحدة سكنية									الإدارة	تقييم شركات Corporate	
شمال				شارع عرض 20 م بطول 150 م					نظرية التقييم المطبقة	القيمة المتبقية - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل)	
جنوب				شارع عرض 20 م بطول 150 م					القيمة السوقية العادلة - رس	356,408,299 ريال سعودي	
شرق				شارع عرض 10 م مخرج من أصل الصك بطول 150 م							
غرب				شارع عرض 8 م يليه حديقة عامة بطول 150 م							
1 سنة حسب رخصة البناء											
تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الريت											

رقم الملف	MUS-OPM- LULU'A -002
تاريخ التقييم	2018/06/30 ميلادي
نوع التقرير	مفصل
عدد الصفحات	35
التقييم تم بواسطة	شركة أولات للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم	1010426536
رقم الترخيص لدى (تقييم)	1210000397
الفرع	العقار
ص.ب	62244 الرياض 11585
هاتف	+966 11 2178999
المدينة	الرياض
البلد	المملكة العربية السعودية
الحي	صلاح الدين
دليل التواصل	مصطفى الماردية
المقيم الميداني	ياسر علي نلصر
رقم العضوية لدى (تقييم)	1220001225
تاريخ الصلاحية	11/03/1440
البريد الإلكتروني	m.mardena@olaat.com
الإدارة	تقييم شركات Corporate
نظرية التقييم المطبقة	القيمة المتبقية - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل)
القيمة السوقية العادلة - رس	356,408,299 ريال سعودي

## 2- المقدمة العامة

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

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مجمع اللؤلؤة السكني - (مدينة الخبر) - حي الراكدة - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

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

### Fair Market Value القيمة السوقية للعقار العادلة

**356,408,299**

ثلاثمائة وستة وخمسون مليون - وأربعمائة وثمانية ألف - ومائتان وتسعة وتسعون ريال سعودي

### 3- تسوية شروط التعاقد مع مشاركة المالية

شركة حفظ المشاركة العقارية	هوية مالك العقار حسب الصك
الوصول إلى القيمة السوقية العادلة حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لتقييم صناديق الريت	الهدف من التقييم
تقييم عقار مجمع اللؤلؤة السكني لصالح صندوق مشاركة ريت	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



#### 4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة العادلة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

#### 5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

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

#### 6- أساس ومعيار القيمة

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

## 7- 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.

## 8- 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.

## 9- الهدف العام للتقييم

تم تعمد شركة أولات للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية 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.

## 10- 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 العادلة (Fair market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

## 11- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بناء) تم استلامها من قبل طالب التقييم وقد تم افتراض صحتها.

## 12- 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.

## 13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة 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 العقار مشابهة إلى حد ما من حيث مواصفات العقار
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توفر شروط الأمن والسلامة في المستودع فيما يخص نظام إنذار وإطفاء الحريق

## 14- تحليل أعمال التقييم - Valuation Process Analysis

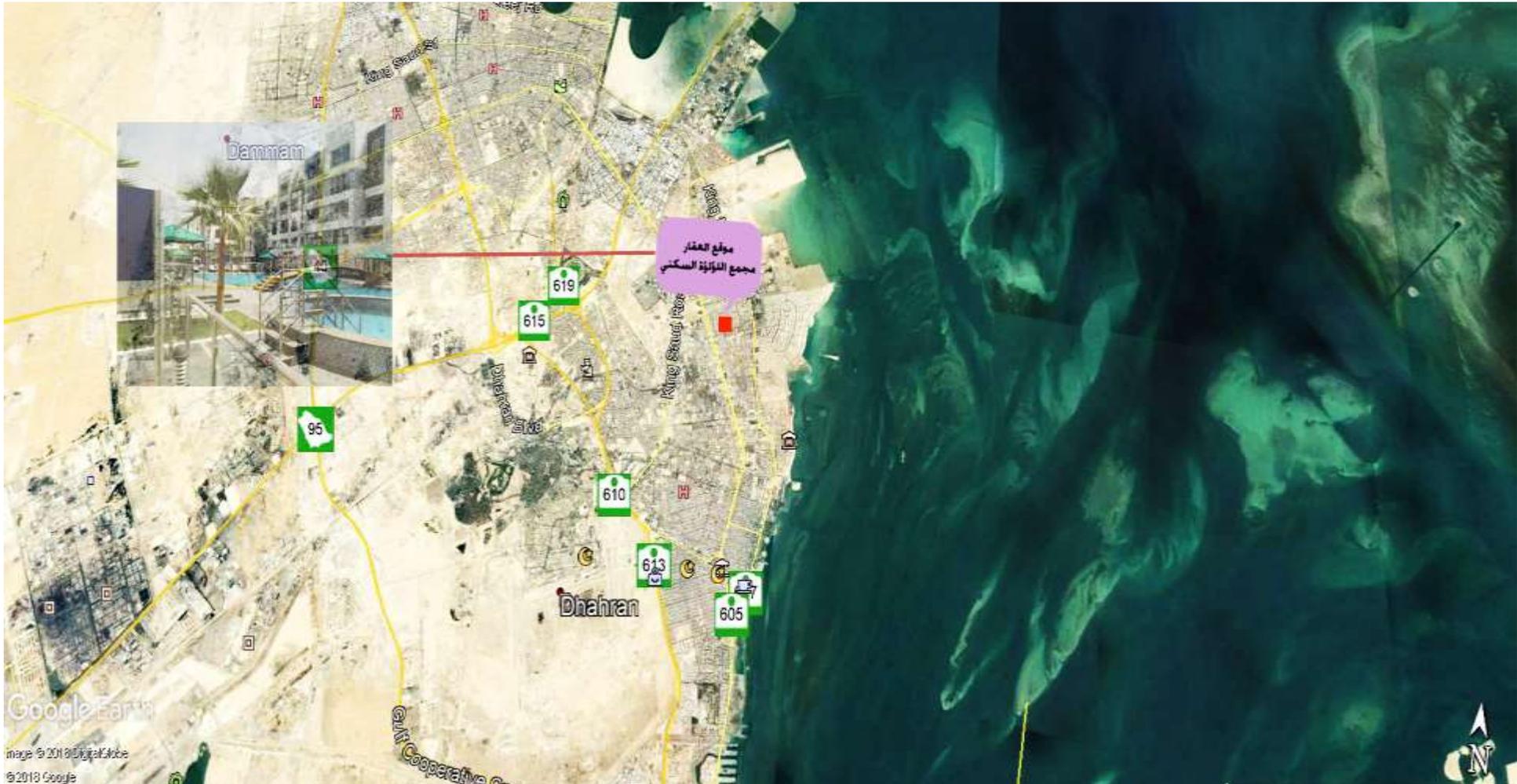
### 14.1- وصف العقار ومحتوياته

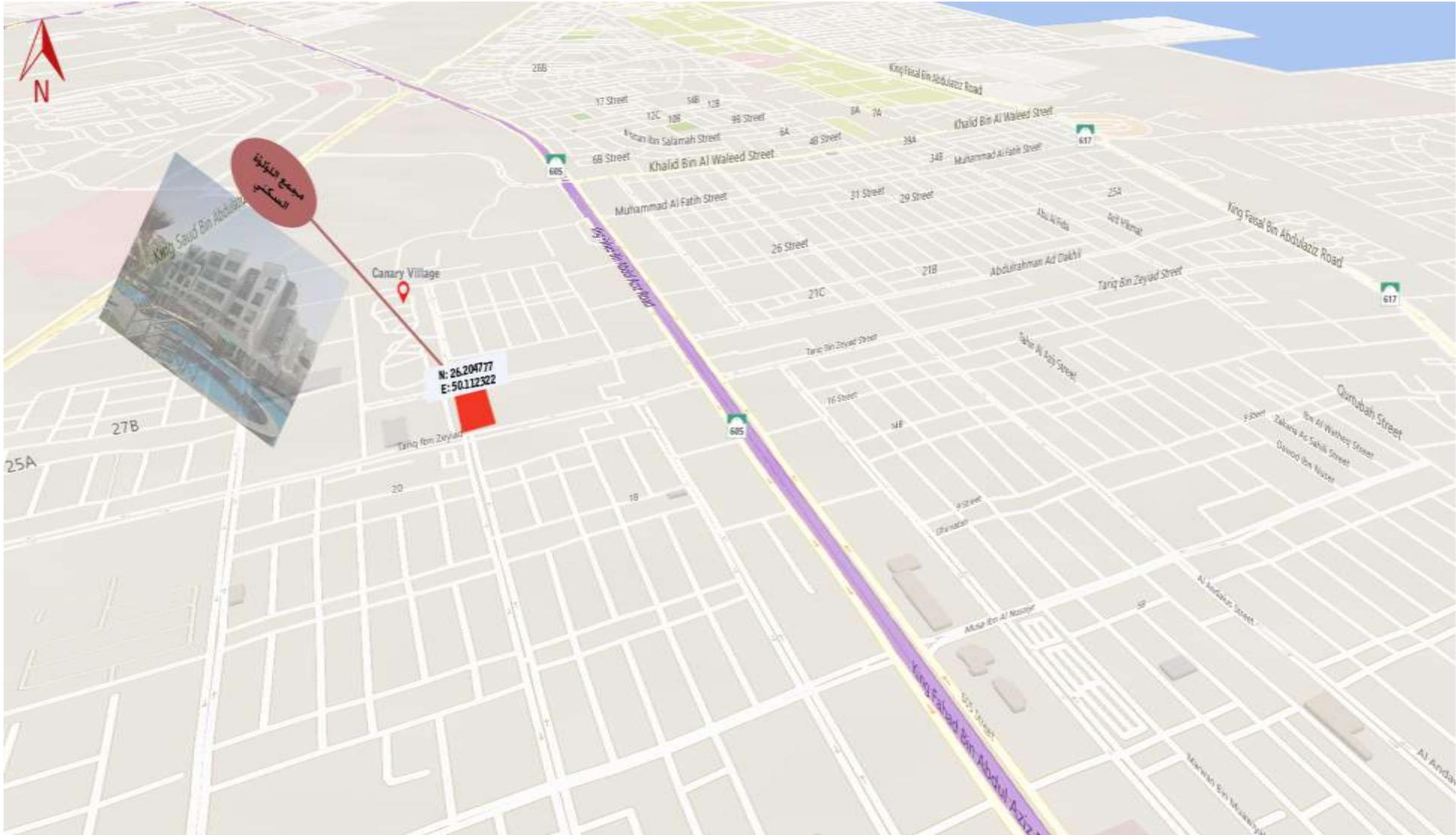
العقار عبارة عن مجمع سكني ويحتوي على 233 وحدة سكنية - ويقع في مدينة الخبر في حي الراكه على شارع الأمير سلطان بن فهد بن عبد العزيز - المساحة الإجمالية للأرض حسب الصك هي: 22,500 م<sup>2</sup> وإجمالي مسطحات البناء 39,909 م<sup>2</sup> + أسوار بمساحة 600 م + وارش بمساحة 2189 م.  
الإحداثيات الجغرافية:

شمال : "N:26°20'47.77"

شرق : "E:50°11'23.22"







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

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

شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي الراكه في الخبر - شارع الأمير سلطان بن فهد بن عبدالعزيز



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

- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي ( Gross Development value )  
GDV
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع ( Construction cost to GFA )
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية , المصاريف الإدارية , مصاريف الصيانة الدورية , مصاريف الأمن والسلامة , رواتب وأجور ..... الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Free future cash flow عبر خصم التكاليف 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 ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد إنتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.



### Dev - Cost Sheet - Residential Compound Project - Grade B

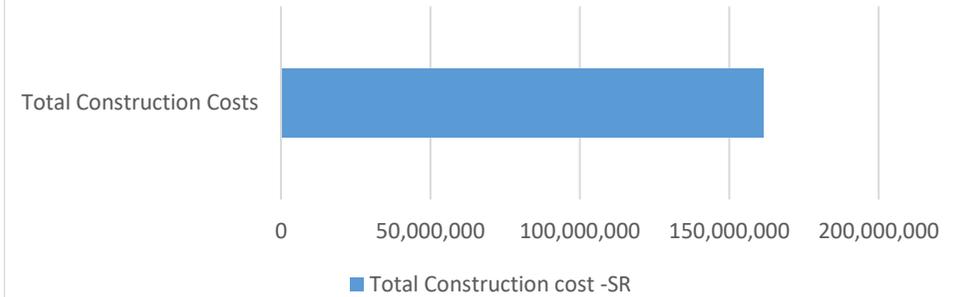
Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2	Con Year 3
<b>Development Work</b>			
Land Area - developed / year - sqm	22,500.00		
Development Cost SAR / SQM	140		
Total Development Cost / Year	3,150,000		
<b>Res Compound Grade B</b>			
<b>Total BUA - sq m</b>	<b>39,375</b>		
Res Units BUA construction / Year	13,125	13,125	13,125
Res units Construction & FF&E Cost SAR / sqm	3,800	3,800	3,800
Total Dev cost - SAR	49,875,000	49,875,000	49,875,000
<b>Recreation, Landscaping, playgrounds, Facilities</b>			
	9,000		
Construction and Finishing cost - SAR/ sq m	1,300		
Total Construction Cost / year	11,700,000		

<b>Total Construction Costs</b>	<b>61,575,000</b>	<b>49,875,000</b>	<b>49,875,000</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

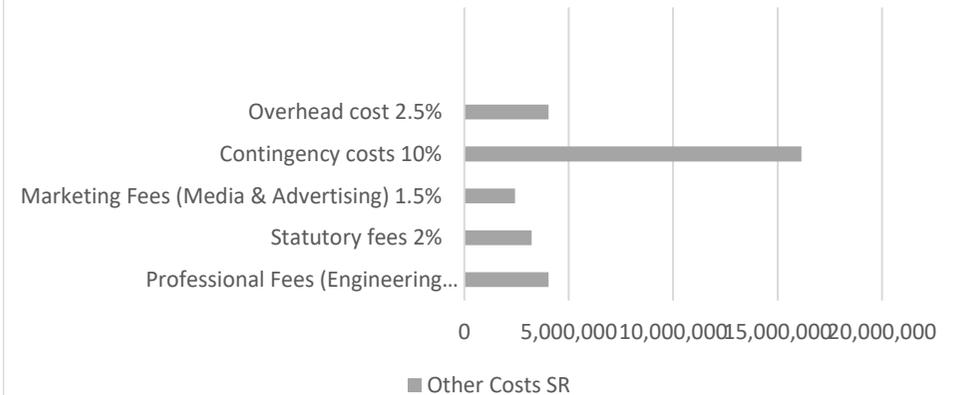
Other Costs			
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	1,539,375	1,246,875	1,246,875
Statutory fees 2%	1,231,500	997,500	997,500
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	923,625	748,125	748,125
Contingency costs 10%	6,157,500	4,987,500	4,987,500
Overhead cost 2.5%	1,539,375	1,246,875	1,246,875

<b>Total Dev - Cost - SR</b>	<b>72,966,375</b>	<b>59,101,875</b>	<b>59,101,875</b>
------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

### Total Construction cost -SR

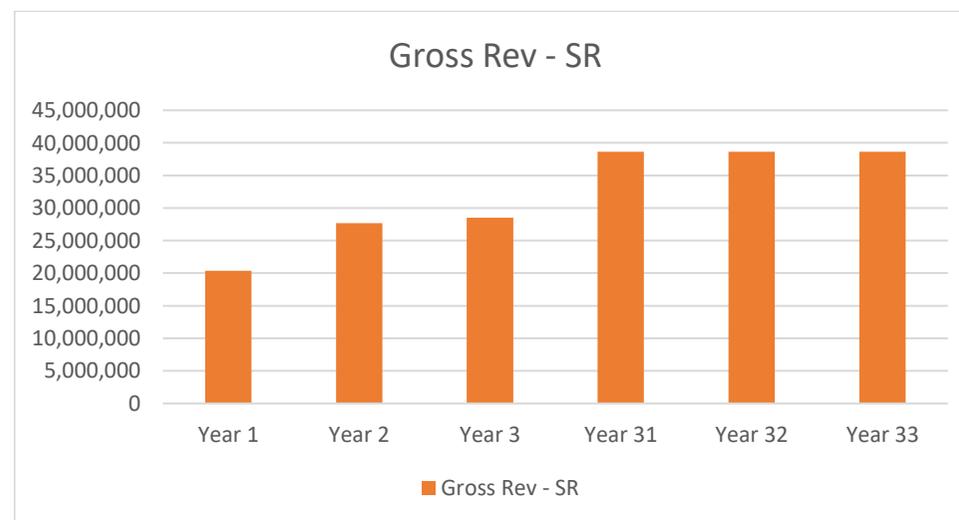
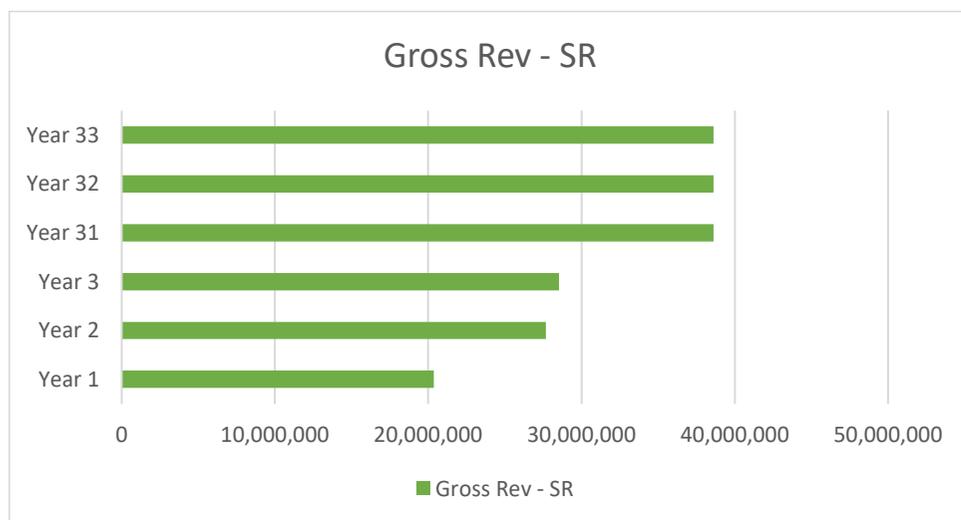


### Other Costs SR



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

Currency SAR	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
<b>Category 1- Res units Rev</b>							
Leasable area - sq m		33,469	33,469	33,469	33,469	33,469	33,469
Annual rental price - sq m		850	850	850	1150	1150	1150
Occupancy Rate %		70%	95%	98%	98%	98%	98%
<b>Revenues Cat 1</b>		<b>19,913,906</b>	<b>27,026,016</b>	<b>27,879,469</b>	<b>37,719,281</b>	<b>37,719,281</b>	<b>37,719,281</b>
<b>Category 2- Shops and Restaurants</b>							
Leasable area - sq m		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Annual rental price - sq m		650	650	650	900	900	900
Occupancy Rate %		70%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Revenues Cat 2</b>		<b>455,000</b>	<b>650,000</b>	<b>650,000</b>	<b>900,000</b>	<b>900,000</b>	<b>900,000</b>
<b>Gross Revenues</b>		<b>20,368,906</b>	<b>27,676,016</b>	<b>28,529,469</b>	<b>38,619,281</b>	<b>38,619,281</b>	<b>38,619,281</b>



### Income Statement

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	20,368,906	27,676,016	28,529,469	38,619,281	38,619,281	38,619,281
Operating (PM&FM) plus Administrative Expenses (18%)	3,666,403	4,981,683	5,135,304	6,951,471	6,951,471	6,951,471
Gross Profit - EBITDA	16,702,503	22,694,333	23,394,164	31,667,811	31,667,811	31,667,811
Depreciation	(1,459,328)	(1,459,328)	(1,459,328)	(1,459,328)	(1,459,328)	(1,459,328)
Earnings after depreciation	15,243,176	21,235,005	21,934,837	30,208,483	30,208,483	30,208,483
Interest Expense	(4,584,000)	(4,584,000)	(4,584,000)	0	0	0
Earning after interest expense	10,659,176	16,651,005	17,350,837	30,208,483	30,208,483	30,208,483
Taxes 7.5% (Zakat 2.5%, VAT 5%)	(799,438)	(1,248,825)	(1,301,313)	(2,265,636)	(2,265,636)	(2,265,636)
<b>Net Income</b>	<b>9,859,737</b>	<b>15,402,180</b>	<b>16,049,524</b>	<b>27,942,847</b>	<b>27,942,847</b>	<b>27,942,847</b>
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	9,859,737	15,402,180	16,049,524	27,942,847	27,942,847	27,942,847
<b>Cumulative Retained earnings</b>	<b>9,859,737</b>	<b>25,261,917</b>	<b>41,311,441</b>	<b>929,912,422</b>	<b>957,855,269</b>	<b>985,798,116</b>

												Loan - Principle 40% - TDC	
PMT	10,389,551	10,389,551	10,389,551	10,389,551	10,389,551	10,389,551	10,389,551	10,389,551	10,389,551	10,389,551	10,389,551	103,895,510	
IPMT	4,584,000	4,236,221	3,867,576	3,476,812	3,062,602	2,623,539	2,158,133	1,664,802	1,141,871	587,565		27,403,120	Interest exp
	14,973,551	14,625,772	14,257,127	13,866,363	13,452,153	13,013,090	12,547,684	12,054,353	11,531,422	10,977,116		131,298,630	Total amount Paid - loan + r

## Cash Flow Statement

Cash flow Table	Construction Year 1	Construction Year 2	Construction Year 3	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
<b>IN - Flow</b>							
Capital Injection							
Net Revenues				9,859,737	15,402,180	27,942,847	27,942,847
Depreciation				1,459,328	1,459,328	1,459,328	1,459,328
<b>Total Inflow</b>				11,319,065	16,861,507	29,402,174	29,402,174
<b>OUT Flow</b>							
Total Construction Cost	72,966,375	59,101,875	59,101,875				
Professional Fees	1,539,375	1,246,875	1,246,875				
Statutory fees 2%	1,231,500	997,500	997,500				
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	923,625	748,125	748,125				
Contingency costs 10%	6,157,500	4,987,500	4,987,500				
Overhead cost 1%	1,539,375	1,246,875	1,246,875				
<b>Total Outflow</b>	<b>(84,357,750)</b>	<b>(68,328,750)</b>	<b>(68,328,750)</b>				
<b>Net Cash Flow</b>	<b>(84,357,750)</b>	<b>(68,328,750)</b>	<b>(68,328,750)</b>	11,319,065	16,861,507	29,402,174	29,402,174
<b>Cumulative Net Income</b>	<b>(84,357,750)</b>	<b>(152,686,500)</b>	<b>(221,015,250)</b>	<b>(209,696,185)</b>	<b>(192,834,678)</b>	<b>783,538,499</b>	<b>812,940,673</b>



### Residual Value - RV

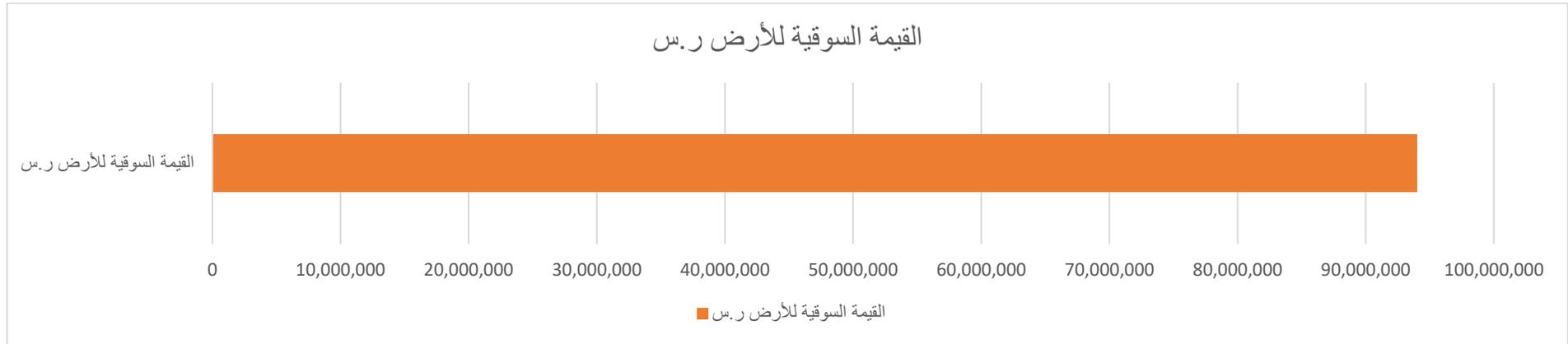
RV Approach	Construction / Year 1	Construction/ Year 2	Construction / Year 3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
<b>IN - Flow</b>	<b>Period</b>	0	0	1	2	32	33	
<b>Net Cash Flow</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11,319,065</b>	<b>16,861,507</b>	<b>29,402,174</b>	<b>29,402,174</b>	<b>975,151,575</b>
<b>Discount Rate:</b>	<b>9%</b>	0.000	0.000	0.922	0.849	0.073	0.068	
<b>OUT Flow</b>								
<b>Total Outflow</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total Cash out</b>								
<b>Net Cash Flow (Before Discount Rate)</b>	<b>(191,170,125)</b>	0	0	11,319,065	16,861,507	29,402,174	29,402,174	361,952,604
								Total Cash flow
<b>Discounted Cash Flow DCF</b>	<b>(191,170,125)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10,432,318</b>	<b>14,323,097</b>	<b>2,160,866</b>	<b>1,991,582</b>	<b>94,928,122</b>
								<b>Residual value</b>

Fair Market Value - FMV		
	Land - FMV	94,928,122
	Land area - sq m	22,500.00
<b>FMV - per sq m - Residual value</b>		<b>4,219.03</b>



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

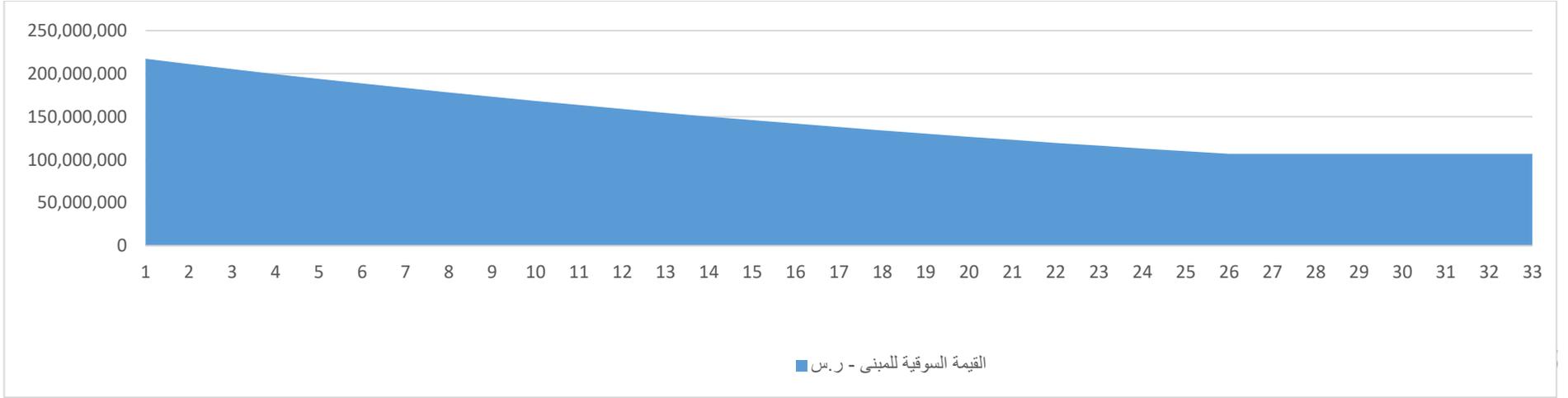
94,928,122 ر.س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
22,500	مساحة الأرض / م <sup>2</sup>
4,219 ر.س / م <sup>2</sup>	Fair Market Value - Sq m
أربعة وتسعون مليون - تسعمائة وثمانية وعشرون ألف - ومائة واثنان وعشرون ريال	



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

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والإهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب والتأثيث FF&E فيما يخص الفنادق حيث أن الأثاث يعد من مكونات المجمع السكني وبالتالي تعد من الأصول التشغيلية وليست من الأصول المنقولة وتقدر قيمة المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكليف والمساعد وغيرها في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للعقار.

39,909 Sqm + Fence 2,789 sq m				مساحات البناء - 2م
الدور	المساحة / 2م	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيث ر.س / 2م	القيمة الإجمالية	
دور أرضي مواقف سيارات	3,322	2,800	9,301,600	
دور أرضي	10,517	4000	42,068,000	
دور أول	10,450	4000	41,800,000	
دور ثاني	10,450	4000	41,800,000	
دور ثالث	5,170	4000	20,680,000	
دور ثالث	926	4000	3,702,400	
أسوار ووارش	2,789	750	2,091,750	
<b>تكاليف البناء والتشطيب والتأثيث E&amp;FF</b>				
مساحة المنطقة الخارجية 2م - (حمام سباحة عدد 3 - مسطحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)			11,250	
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - ر.س / 2م			1,500	
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية ر.س			<b>16,875,000</b>	
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر.س			178,318,750	
<b>خصم الإهلاك المتراكم (2.5%) عمر العقار 1 سنوات بمعدل إهلاك 2.5% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها</b>			4,457,969	
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			173,860,781	
<b>+ أرباح المطور (25%)</b>			43,465,195	
<b>القيمة السوقية للمبنى ر.س</b>				
<b>217,325,976</b>				



القيمة السوقية العادلة للعقار ( أرض + مبنى )	
94,928,122 ر.س	القيمة السوقية للأرض - ر.س
217,325,976 ر.س	القيمة السوقية للمبنى - ر.س
312,254,098 ر.س	القيمة السوقية العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

#### 14.5 - القيمة السوقية العادلة للعقار حسب التقييم على أساس الدخل

5 سنوات	المدة الزمنية لعقد التأجير
32,045,000 ريال سعودي	القيمة التأجيرية السنوية - صافي الدخل حسب عقد التأجير
شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري	المستأجر

التقييم حسب أسلوب الدخل	
32,045,000 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار
8%	عائد السوق للمشاريع المشابهة
400,562,500	القيمة السوقية - ريال سعودي

#### 15 - القيمة السوقية العادلة للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average ما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
400,562,500	312,254,098	
50%	50%	المعدل المرجح Weighted Average
200,281,250	156,127,049	تطبيق المعدل المرجح
356,408,299		القيمة السوقية العادلة - ر.س
ثلاثمائة وستة وخمسون مليون - وأربعمائة وثمانية ألف - ومائتان وتسعة وتسعون ريال سعودي		

## الملاحظات العامة

- القيمة السوقية العادلة للعقار - 356,408,299 ريال سعودي
- القيمة السوقية العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية العادلة تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل
- 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
- إيجابيات العقار: الموقع العام ما بين الخبر والدمام – سهولة الوصول
- سلبيات العقار: دخل العقار أعلى من السوق المقارن بنسبة 15%.

## تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

%5-	القيمة السوقية العادلة (Fair market value) ريال سعودي	%5+
338,500,000	356,408,299	374,500,000

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

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

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

### حركة الدخول والخروج

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

## 17- تحليل السوق العقاري في مدينة الخبر

- أحياء الراكعة وقرطبة من أبرز الأحياء السكنية في الخبر حيث تضم المنطقة ما يزيد عن 40% من المجمعات السكنية المغلقة في الخبر (يورو فيليج - مجمع كناري - مجمع اللؤلؤة - مجمع سعد - وغيرهم)
- متوسط أسعار الأراضي التجارية على شارع الأمير سلطان بن فهد تتراوح بين 4,000 - 4500 ريال حسب القرب والبعد عن طريقي الملك فهد طريق الملك سعود القشلة الذي يعتبر من أبرز الطرق الحيوية في الخبر حيث يتميز بارتفاعات مطلقة ونظام بناء خاص.
- قطاع العقارات الفندقية يشهد تباطؤ وتراجع في عموم الخبر حيث شهد القطاع هبوطاً تدريجياً لأسعار المبيت حيث سجلت في نهاية الربع الأول من عام 2018 تراجع بنسبة 18% وحقت 610 ريال كمعدل عام عن نفس الفترة في عام 2017 نتيجة انخفاض معدل الإشغال العام للقطاع من 60% إلى 56% للفنادق أعلى من 3 نجوم وتراجع كبير في مداخيل الفنادق ذات تصنيف نجمتين.
- قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت تراجع في إيجارات المكاتب بنسبة وصلت إلى 30%
- قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني ركود على مستوى تأجير المعارض والمحال التجارية نتيجة ضعف الطلب ومحدوديته خلال 2017-2018 حيث ارتفعت الشواغر من المحال التجارية ضمن مشاريع البلازا و Street shops.
- القطاع الطبي من القطاعات الحيوية في الخبر حيث يقوم مستشفى الدكتور سليمان الحبيب ببناء مستشفى تخصصي في مدينة الخبر

18- الصور الفتوغرافية





”تسليط الضوء على السوق العقاري“





”تسليط القيمة الأدنى من سوق منغير“



”تسليط الضوء على السوق العقاري“



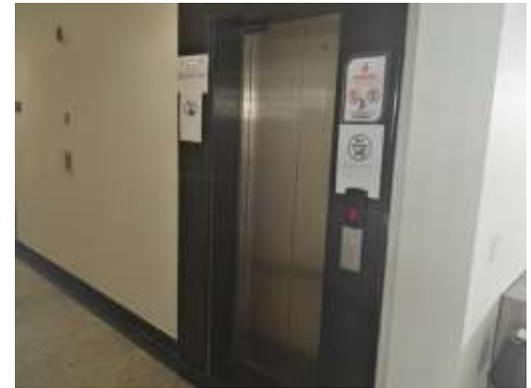
”تسليط الضوء على السوق من منظور“





”تسليط القيمة الأدنى من سوق منغير“





## 19- البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

- تم استلام (الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة الخاصة بصندوق مشاركة ريت والتي تبين المدة الزمنية + القيمة التأجيرية لعقود التأجير) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.
- فيما يخص عقد التأجير الموقع ما بين طرفي العلاقة فقد تم طلبها مسبقا من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ولم يتم تزويدنا بأي عقد تأجير من قبل طالب التقييم لاعتبارات خاصة به وحيث أوصى بإمكانية باعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 2018/03/06 م على أنها مشابهة لبيانات العقود من ناحية المدة الزمنية والقيمة التأجيرية للعقار – سنويا – وتم افتراض صحتها بموجب الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال في تاريخ 2017/07/17 ميلادي)



20- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	المدير العام	1210000397	العقار	1440/4/14
مصطفى الماردية	إعداد التقرير - تحليل أعمال التقييم	1220000297	العقار	2018/12/31
أشرف الشاعر	إدارة عملية التقييم	1220000021	العقار	1440/04/2
ياسر على ناصر	مسح ميداني	1220001225	العقار	1440/03/10
سالم أحمد	فرز بيانات - إعداد التقرير	1220000968	العقار	1440/2/16



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق مشاركة ريت  
عقار مجمع سي شور السكني  
مدينة الخبر  
المملكة العربية السعودية  
2018

مقدم إلى السادة  
مشاركة المالية



**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 قيمة المنفعة الخاصة 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



## الفهرس العام

3	..... الملخص التنفيذي	1
4	..... المقدمة العامة	2
5	..... تسوية شروط التعاقد	3
6	..... الافتراضات والشروط العامة	4
6	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
6	..... أساس ومعيار القيمة	6
7	..... الإطار العام للتقييم	7
7	..... مصدر المعلومات	8
7	..... الهدف العام للتقييم	9
7	..... ملخص تقرير التقييم	10
8	..... الوصف القانوني لمالك العقار	11
8	..... حقوق الغير في العقار	12
8	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
9	..... تحليل أعمال التقييم	14
22	..... القيمة السوقية العادلة Fair Market Value	15
24	..... حركة المرور في محيط العقار	16
25	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
26	..... الصور الفوتوغرافية	18
33	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
36	..... فريق العمل	20



## 1- الملخص التنفيذي Executive summary

وصف العقار	عقار مجمع سي شور السكني هو عبارة عن 112 وحدة سكنية منها 76 فيلا و36 شقة تم تأثيثها بالكامل، ويحتوي المجمع أيضا على مرافق ترفيهية وخدمية للسكان حيث الأندية الصحية والرياضية ومسبح خارجي									
الموقع - المدينة	حي العزيزية - الخبر									
أقرب طريق / شارع / معلم	كورنيش الخبر - جسر الملك فهد									
الخدمات العامة	كهرباء	طريق - شارع	إنارة	صرف صحي	مياه	هاتف	فايبر	مستشفى خاص	مجمع تجاري	منتجع سباحي
طبغرافية الأرض	مستوية									
خصائص العقار	الموقع العام مميز قريب من جميع المرافق الحيوية في الخبر - مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - مونت بالكامل - تكييف مركزي - حمام سباحة - نادي صحي - نادي رياضي - مطعم - حراسة أمنية - باص مدرسة - باص للتسوق									
تصنيف الأرض	سكني									
نظام البناء	2.2 دور									
نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي	4.0%									
رقم القطعة	بدون									
رقم المخطط	2/338									
مساحة الأرض - م حسب الصك	38,103 م <sup>2</sup>									
رقم الصك	930205013309									
تاريخ الصك	1438-11-24 هجري									
مسطحات البناء - م حسب رخصة البناء	24,233.13 م <sup>2</sup> + 556.64 م <sup>2</sup> وارش									
رقم رخصة البناء	4/421/10302									
تاريخ الرخصة	1438-07-22 هجري									
مكونات العقار	112 وحدة سكنية (76 فيلا - 36 شقة)									
حدود العقار	شمال			شارع عرض 20 م بطول 192.43 م						
	جنوب			أرض مملوكة غير مخططة بطول 192.43 م						
	شرق			شارع عرض 15 م بطول 200 م						
	غرب			شارع عرض 15 م بطول 200 م						
عمر العقار	1 سنة حسب رخصة البناء									
الهدف من التقييم	تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الريت									

رقم الملف	MUS-OPM- RAD -002
تاريخ التقييم	2018/06/30 ميلادي
نوع التقرير	مفصل
عدد الصفحات	36
التقييم تم بواسطة	شركة أولات للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم	1010426536
رقم الترخيص لدى (تقييم)	1210000397
الفرع	العقار
ص.ب	62244 الرياض 11585
هاتف	+966 11 2178999
المدينة	الرياض
البلد	المملكة العربية السعودية
الحي	صلاح الدين
دليل التواصل	مصطفى الماردينة
المقيم الميداني	ياسر علي ناصر
رقم العضوية لدى (تقييم)	1220001225
تاريخ الصلاحية	11/03/1440
البريد الإلكتروني	m.mardena@olaat.com
الإدارة	تقييم شركات Corporate
نظرية التقييم المطبقة	القيمة المتبقية - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الاستثمار (رسمة الدخل)
القيمة السوقية العادلة - رس	149,680,399 ريال سعودي

## 2- المقدمة العامة

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

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مجمع سي شور السكني - (مدينة الخبر) - حي العزيزية - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

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

### Fair Market Value القيمة السوقية للعقار العادلة

149,680,399 ريال سعودي

مائة وتسعة وأربعون مليون - وستمئة وثمانون ألف - وثلاثمائة وتسعة وتسعون ريال سعودي



### 3- تسوية شروط التعاقد مع مشاركة المالية

هوية مالك العقار حسب الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
الهدف من التقييم	الوصول إلى القيمة السوقية العادلة حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لتقييم صناديق الريت
موضوع التقييم	تقييم عقار مجمع سي شور السكني لصالح صندوق مشاركة ريت
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



#### 4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة العادلة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

#### 5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

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

#### 6- أساس ومعيار القيمة

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

## 7- 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.

## 8- 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.

## 9- الهدف العام للتقييم

تم تعمد شركة أولات للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية 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.

## 10- 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 العادلة (Fair market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

## 11- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بناء) تم استلامها من قبل طالب التقييم وقد تم افتراض صحتها.

## 12- 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.

## 13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة 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 العقار مشابهة إلى حد ما من حيث مواصفات العقار
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توفر شروط الأمن والسلامة في المستودع فيما يخص نظام إنذار وإطفاء الحريق

## 14- تحليل أعمال التقييم - Valuation Process Analysis

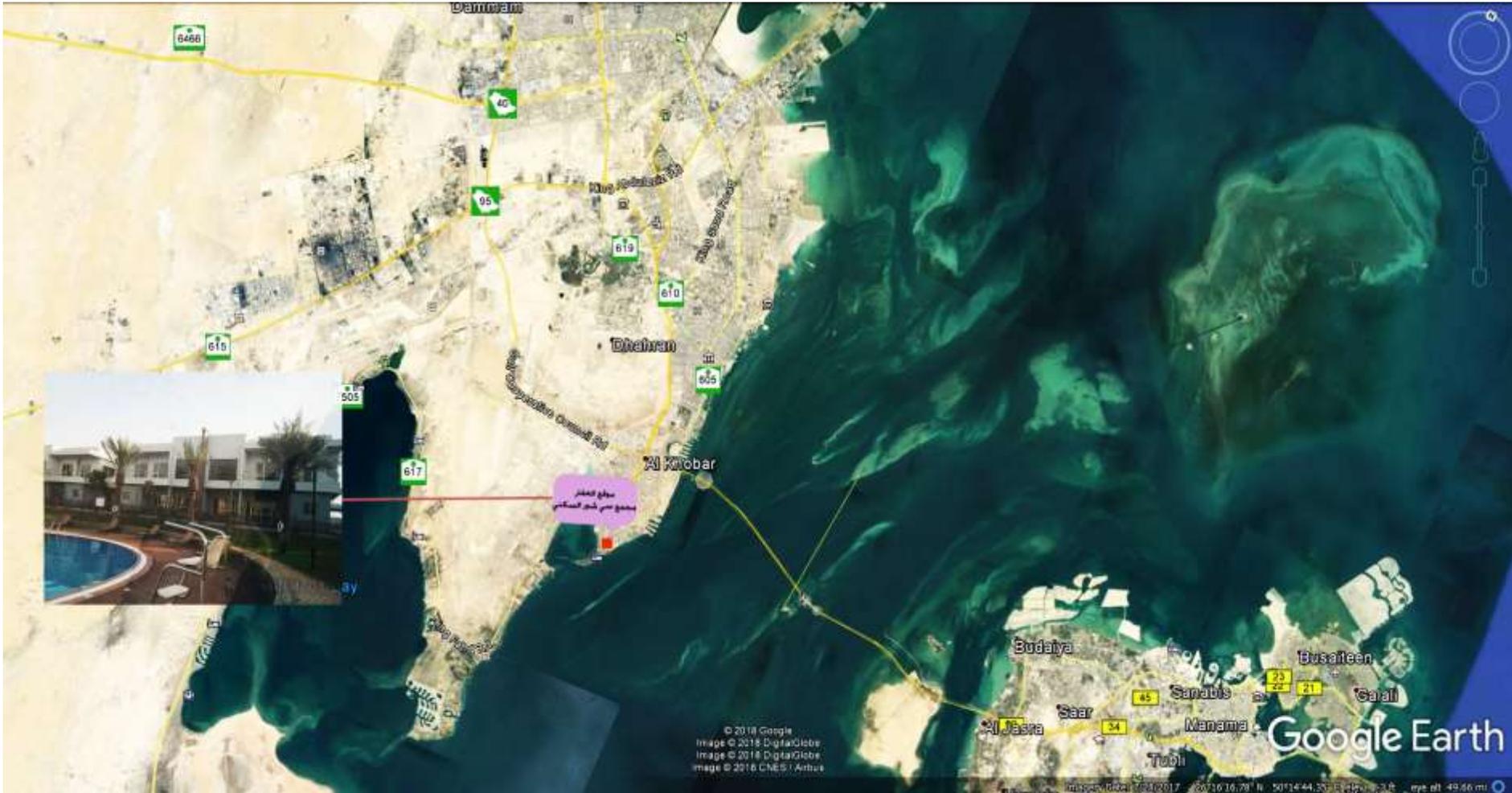
### 14.1- وصف العقار ومحتوياته

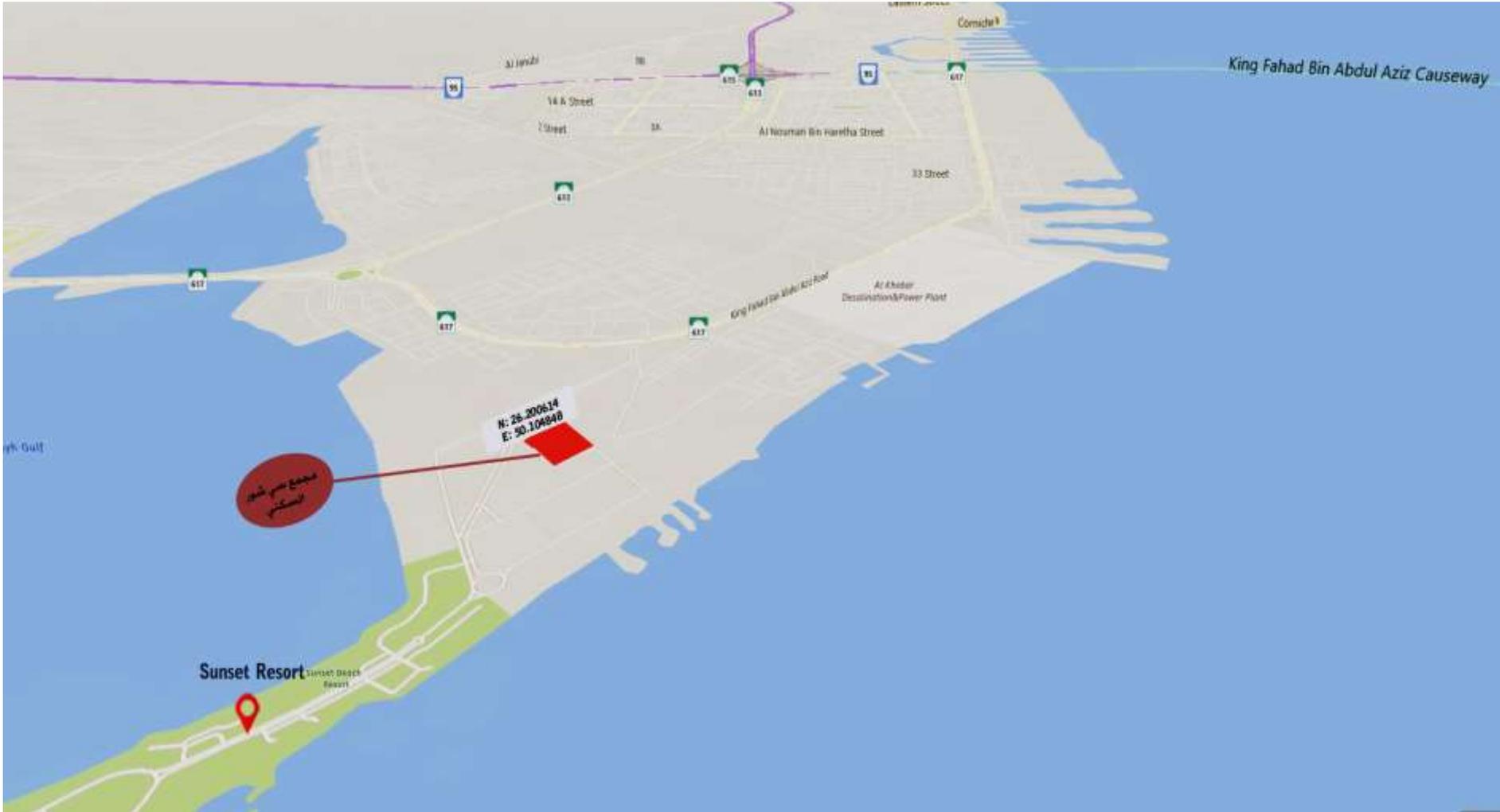
العقار عبارة عن مجمع سكني ويحتوي على 112 وحدة سكنية - ويقع في مدينة الخبر في حي العزيزية بالقرب من كورنيش الخبر وجسر الملك فهد - المساحة الإجمالية للأرض حسب الصك هي: 38,103 م<sup>2</sup> وإجمالي مسطحات البناء 24,242.13 م<sup>2</sup> + وارش بمساحة 556.64 م.  
الإحداثيات الجغرافية:

شمال : "26°09'58.80"N

شرق : "50°11'44.14"E







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

لعدم توفر الأراضي المشابهة من حيث المساحة والموقع والتضاريس والشكل الهندسي وغيرها، تم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية وسوف يتم تقدير القيمة السوقية العادلة للأرض التجارية باعتبارها قطعة واحدة وتخضع لمعامل بناء 0.8-0.9 أي نظام 2 دور.

شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي العزيزية في الخبر



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



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



### Dev - Cost Sheet - Residential Compound Project - Grade B

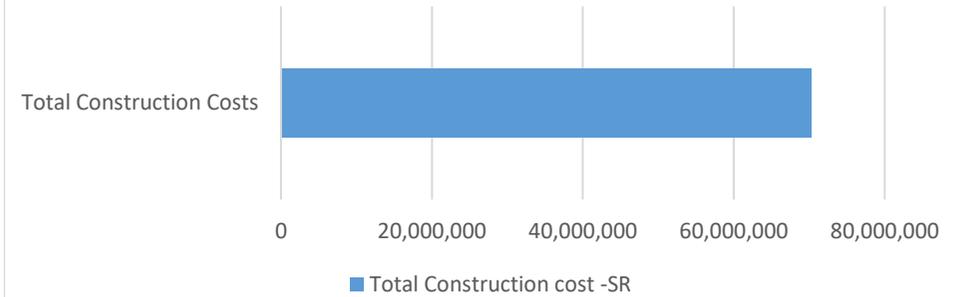
Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2	Con Year 3
<b>Development Work</b>			
Land Area - developed / year - sqm	38,103.00		
Development Cost SAR / SQM	80		
Total Development Cost / Year	3,048,240		
<b>Res Compound Grade B</b>			
<b>Total BUA - sq m</b>	<b>47,629</b>		
Res Units BUA construction / Year	15,876	15,876	15,876
Res units Construction & FF&E Cost SAR / sqm	3,000	3,000	3,000
Total Dev cost - SAR	47,628,750	47,628,750	47,628,750
<b>Other Costs</b>			
Recreation, Landscaping, playgrounds, Facilities	15,241		
Construction and Finishing cost - SAR/ sq m	1,300		
Total Construction Cost / year	19,813,560		

<b>Total Construction Costs</b>	<b>67,442,310</b>	<b>47,628,750</b>	<b>47,628,750</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

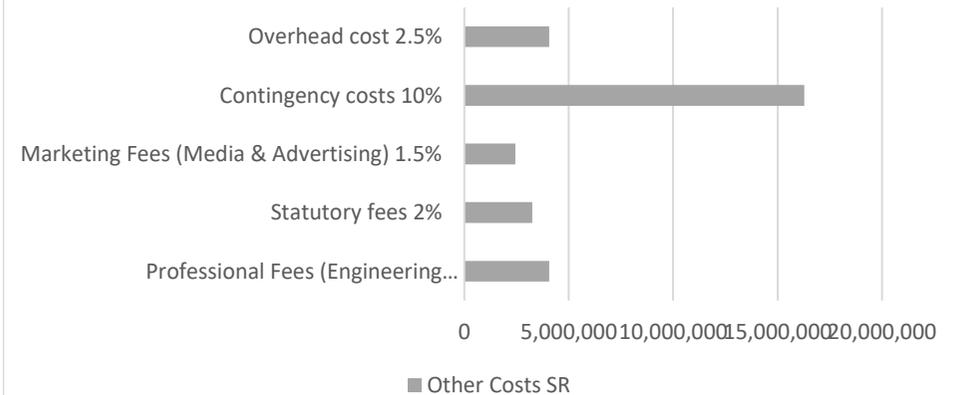
Other Costs	Con Year 1	Con Year 2	Con Year 3
<b>Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%</b>	1,686,058	1,190,719	1,190,719
<b>Statutory fees 2%</b>	1,348,846	952,575	952,575
<b>Marketing Fees (Media &amp; Advertising) 1.5%</b>	1,011,635	714,431	714,431
<b>Contingency costs 10%</b>	6,744,231	4,762,875	4,762,875
<b>Overhead cost 2.5%</b>	1,686,058	1,190,719	1,190,719

<b>Total Dev - Cost - SR</b>	<b>79,919,137</b>	<b>56,440,069</b>	<b>56,440,069</b>
------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

### Total Construction cost -SR

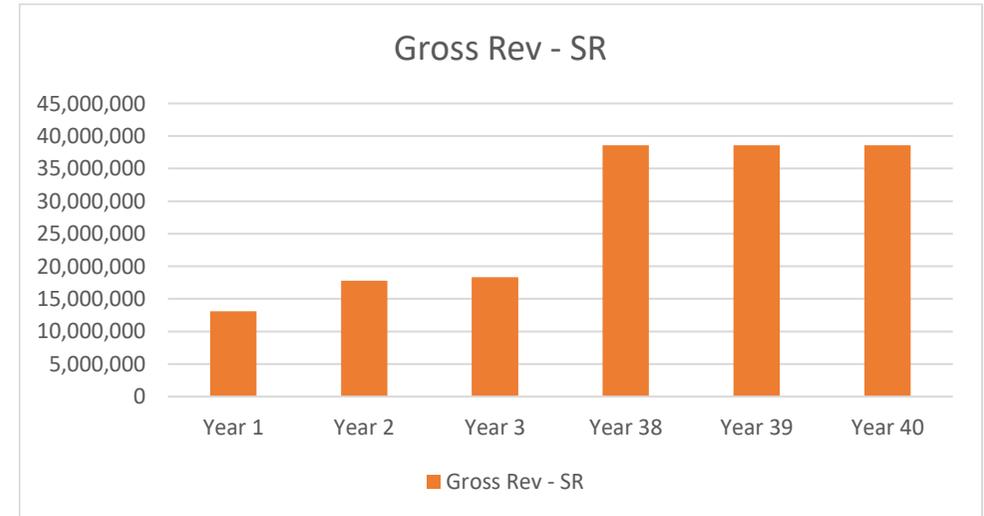
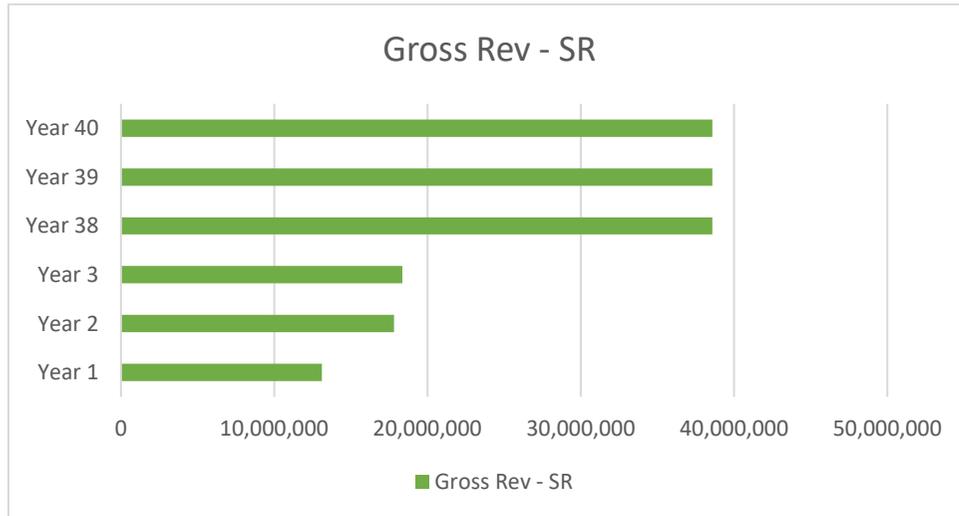


### Other Costs SR



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

Currency SAR	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
<b>Category 1- Res units Rev</b>							
Leasable area - sq m		40,484	40,484	40,484	40,484	40,484	40,484
Annual rental price - sq m		450	450	450	950	950	950
Occupancy Rate %		70%	95%	98%	98%	98%	98%
<b>Revenues Cat 1</b>		<b>12,752,598</b>	<b>17,307,097</b>	<b>17,853,637</b>	<b>37,691,011</b>	<b>37,691,011</b>	<b>37,691,011</b>
<b>Category 2- Shops and Restaurants</b>							
Leasable area - sq m		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Annual rental price - sq m		500	500	500	900	900	900
Occupancy Rate %		70%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Revenues Cat 2</b>		<b>350,000</b>	<b>500,000</b>	<b>500,000</b>	<b>900,000</b>	<b>900,000</b>	<b>900,000</b>
<b>Gross Revenues</b>		<b>13,102,598</b>	<b>17,807,097</b>	<b>18,353,637</b>	<b>38,591,011</b>	<b>38,591,011</b>	<b>38,591,011</b>



### Income Statement

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	13,102,598	17,807,097	18,353,637	38,591,011	38,591,011	38,591,011
Operating (PM&FM) plus Administrative Expenses (18%)	2,358,468	3,205,277	3,303,655	6,946,382	6,946,382	6,946,382
Gross Profit - EBITDA	10,744,130	14,601,820	15,049,982	31,644,629	31,644,629	31,644,629
Depreciation	-1,598,383	-1,598,383	-1,598,383	-1,598,383	-1,598,383	-1,598,383
Earnings after depreciation	9,145,747	13,003,437	13,451,600	30,046,247	30,046,247	30,046,247
Interest Expense	-4,608,000	-4,608,000	-4,608,000	0	0	0
Earning after interest expense	4,537,747	8,395,437	8,843,600	30,046,247	30,046,247	30,046,247
Taxes 7.5% (Zakat 2.5%, VAT 5%)	-340,331	-629,658	-663,270	-2,253,468	-2,253,468	-2,253,468
<b>Net Income</b>	<b>4,197,416</b>	<b>7,765,779</b>	<b>8,180,330</b>	<b>27,792,778</b>	<b>27,792,778</b>	<b>27,792,778</b>
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	4,197,416	7,765,779	8,180,330	27,792,778	27,792,778	27,792,778
<b>Cumulative Retained earnings</b>	<b>4,197,416</b>	<b>11,963,195</b>	<b>20,143,525</b>	<b>905,758,001</b>	<b>933,550,779</b>	<b>961,343,557</b>

### Loan - Principle 40% - TDC

PMT	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	10,434,659	104,346,592	
IPMT	4,608,000	4,258,400	3,887,825	3,495,015	3,078,636	2,637,275	2,169,432	1,673,518	1,147,850	590,641		27,546,592	Interest exp
	15,042,659	14,693,060	14,322,484	13,929,674	13,513,295	13,071,934	12,604,091	12,108,177	11,582,509	11,025,300		131,893,184	Total amount Paid - loan + r

## Cash Flow Statement

Cash flow Table	Construction Year 1	Construction Year 2	Construction Year 3	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
<b>IN - Flow</b>							
Capital Injection							
Net Revenues				4,197,416	7,765,779	27,792,778	27,792,778
Depreciation				1,598,383	1,598,383	1,598,383	1,598,383
<b>Total Inflow</b>				5,795,799	9,364,162	29,391,161	29,391,161
<b>OUT Flow</b>							
Total Construction Cost	79,919,137	56,440,069	56,440,069				
Professional Fees	1,686,058	1,190,719	1,190,719				
Statutory fees 2%	1,348,846	952,575	952,575				
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	1,011,635	714,431	714,431				
Contingency costs 10%	6,744,231	4,762,875	4,762,875				
Overhead cost 1%	1,686,058	1,190,719	1,190,719				
<b>Total Outflow</b>	<b>-92,395,965</b>	<b>-65,251,388</b>	<b>-65,251,388</b>				
Net Cash Flow	-92,395,965	-65,251,388	-65,251,388	5,795,799	9,364,162	29,391,161	29,391,161
<b>Cumulative Net Income</b>	<b>-92,395,965</b>	<b>-157,647,352</b>	<b>-222,898,740</b>	<b>-217,102,941</b>	<b>-207,738,779</b>	<b>761,800,287</b>	<b>791,191,448</b>



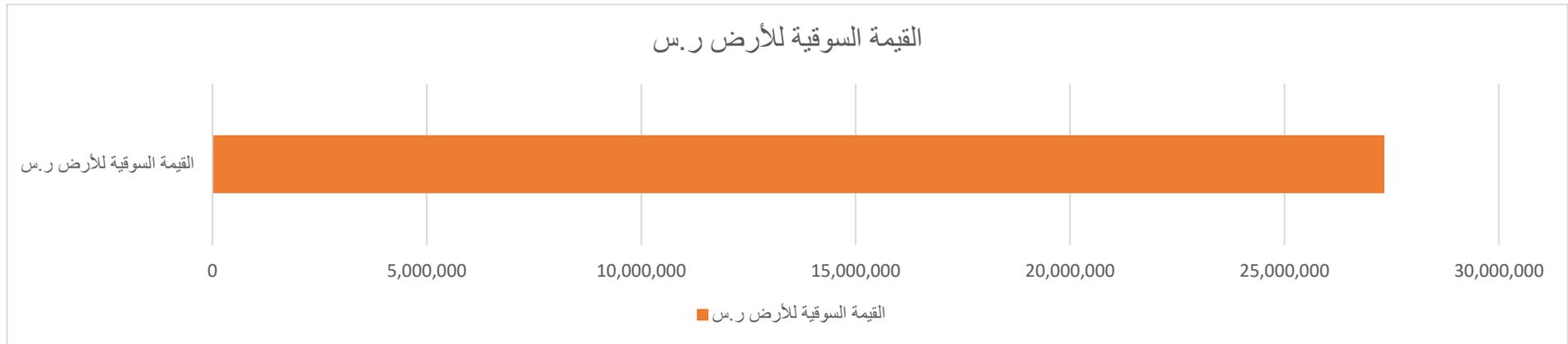
### Residual Value - RV

RV Approach	Construction / Year 1	Construction Year 2	Construction / Year 3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
<b>IN - Flow</b>	<b>Period</b>	0	0	1	2	32	33	
<b>Net Cash Flow</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,795,799</b>	<b>9,364,162</b>	<b>29,391,161</b>	<b>29,391,161</b>	<b>955,307,866</b>
<b>Discount Rate:</b>	<b>9.0%</b>	0.000	0.000	0.917	0.842	0.063	0.058	
<b>OUT Flow</b>								
<b>Total Outflow</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total Cash out</b>								
<b>Net Cash Flow (Before Discount Rate)</b>	<b>-192,799,275</b>	0	0	5,795,799	9,364,162	29,391,161	29,391,161	436,296,962
								Total Cash flow
<b>Discounted Cash Flow DCF</b>	<b>-192,799,275</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,317,247</b>	<b>7,881,628</b>	<b>1,864,528</b>	<b>1,710,576</b>	<b>27,325,402</b>
								<b>Residual value</b>
<b>Fair Market Value - FMV</b>								
	Land - FMV	27,325,402						
	Land area - sq m	38,103.00						
<b>FMV - per sq m - Residual value</b>		<b>717.15</b>						



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

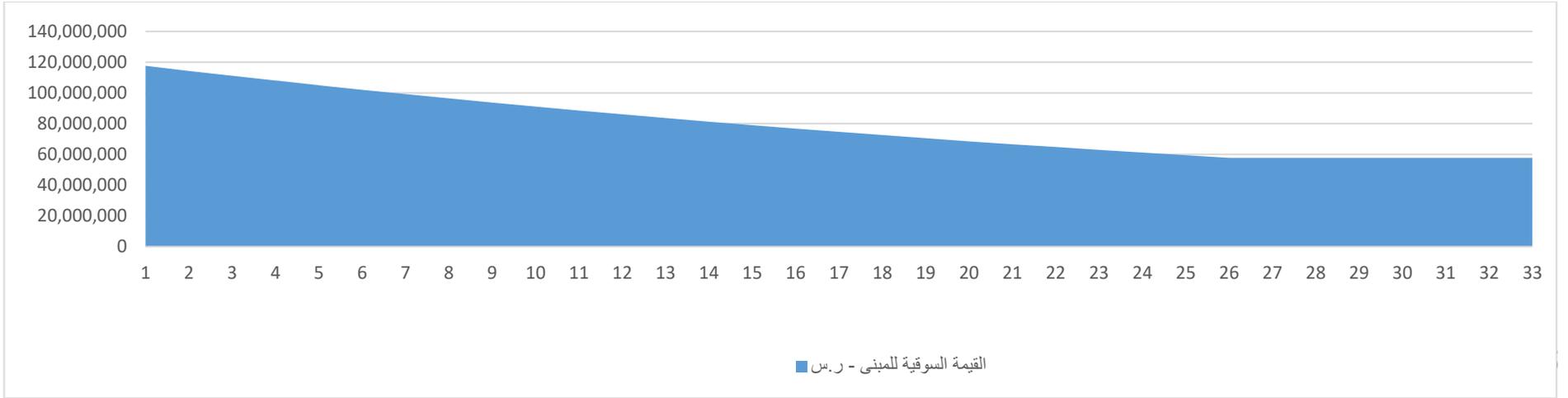
27,325,402 ر.س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
38,103	مساحة الأرض / م <sup>2</sup>
717 ر.س / م <sup>2</sup>	Fair Market Value - Sq m
سبعة وعشرون مليون – وثلاثمائة وخمسة وعشرون ألف – وأربعمائة واثنان ريال	



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

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والإهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب والتأثيث FF&E فيما يخص المجمعات السكنية المغلقة والمخدومة حيث أن الأثاث يعد من مكونات العقار وبالتالي تعد من الأصول التشغيلية وليست من الأصول المنقولة وتقدير قيمة المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف والمساعد وغيرها في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للعقار.

39,909 Sqm + Fence 2,789 sq m			مسطحات البناء - م2
القيمة الإجمالية	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيث ر.س / م2	المساحة / م2	الدور
4,436,400	4,000	1,109.10	دور قبو (نادي رياضي - صحي)
23,178,848	2,800	8,278.16	دور أرضي مواقف سيارات
12,006,820	3,500	3,430.52	دور أرضي ( سكني وخدمات ونادي رياضي)
41,127,660	3,600	11,424.35	دور أول (سكني)
417,480	750	556.64	أسوار ووارش
81,167,208			<b>تكاليف البناء والتشطيب والتأثيث E&amp;FF</b>
11,250			مساحة المنطقة الخارجية م2 - ( حمام سباحة - مسطحات خضراء - مطعم - مقهى - منطقة ألعاب)
1,500			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - ر.س / م2
16,875,000			تكلفة تطوير المنطقة الخارجية ر.س
98,042,208			القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر.س
0			<b>خصم الإهلاك المتراكم 0% عمر العقار(جديد)</b>
98,042,208			القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور
19,608,442			<b>+ أرباح المطور (20%)</b>
			<b>القيمة السوقية للمبنى ر.س</b>
			<b>117,650,650</b>



القيمة السوقية العادلة للعقار ( أرض + مبنى )	
27,325,402 ر.س	القيمة السوقية للأرض - ر.س
117,650,650 ر.س	القيمة السوقية للمبنى - ر.س
144,976,052 ر.س	القيمة السوقية العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

#### 14.5 - القيمة السوقية العادلة للعقار حسب التقييم على أساس الدخل

5 سنوات	المدة الزمنية لعقد التأجير
13,050,000 ريال سعودي	القيمة التأجيرية السنوية - صافي الدخل
شركة أعمال لبيب للمقاولات	المستأجر

التقييم حسب أسلوب الدخل	
13,050,000 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار
8.5%	عائد السوق للمشاريع المشابهة في منطقة العقار والمحيط
153,529,411	القيمة السوقية - ريال سعودي

#### 15 - القيمة السوقية العادلة للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average ما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
153,529,411	144,976,052	
55%	45%	المعدل المرجح Weighted Average
84,441,176	65,239,224	تطبيق المعدل المرجح
149,680,399		القيمة السوقية العادلة - ر.س
مائة وتسعة وأربعون مليون - وستمائة وثمانون ألف - وثلاثمائة وتسعة وتسعون ريال سعودي		

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية العادلة للعقار - 149,680,399 ريال سعودي
- القيمة السوقية العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية العادلة تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاة 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 العادلة والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

-5%	القيمة السوقية العادلة (Fair market value) ريال سعودي	+5%
142,000,000	149,680,399	157,000,000



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

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

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

### حركة الدخول والخروج

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



## 17- تحليل السوق العقاري في جنوب الخبر

- جنوب الخبر (أحياء العزيزية والتحلية) من أبرز الأحياء في جنوب الخبر حيث تضم المنطقة العديد من المشاريع السياحية والسكنية المغلقة والمخدومة نظرا لقربها من الواجهة البحرية
- متوسط أسعار الأراضي السكنية في منطقة العقار من 600 – 1,000 ريال حسب المساحة والموقع والقرب والبعد من طريق الملك فهد.
- قطاع العقارات الفندقية يشهد تباطؤ وتراجع في عموم الخبر حيث شهد القطاع هبوط تدريجي لأسعار المبيت حيث سجلت في نهاية الربع الأول من عام 2018 تراجع بنسبة 18% وحقت 610 ريال كمعدل عام عن نفس الفترة في عام 2017 نتيجة انخفاض معدل الإشغال العام للقطاع من 60% إلى 56% للفنادق أعلى من 3 نجوم وتراجع كبير في مداخيل الفنادق ذات تصنيف نجمتين.
- قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت تراجع في إيجارات المكاتب بنسبة وصلت إلى 30%
- قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني ركود على مستوى تأجير المعارض والمحال التجارية نتيجة ضعف الطلب ومحدوديته خلال 2017-2018 حيث ارتفعت الشواغر من المحال التجارية ضمن مشاريع البلازا و Street shops .



18- الصور الفتوغرافية















## 19- البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

- تم استلام (الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة الخاصة بصندوق مشاركة ريت والتي تبين المدة الزمنية + القيمة التأجيرية لعقود التأجير) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.
- فيما يخص عقد التأجير الموقع ما بين طرفي العلاقة فقد تم طلبها مسبقا من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ولم يتم تزويدنا بأي عقد تأجير من قبل طالب التقييم لاعتبارات خاصة به وحيث أوصى بإمكانية باعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 2018/03/06 م على أنها مشابهة لبيانات العقود من ناحية المدة الزمنية والقيمة التأجيرية للعقار – سنويا – وتم افتراض صحتها بموجب الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال في تاريخ 2017/07/17 ميلادي)

الصك


  
 المملكة العربية السعودية  
 وزارة العدل  
 كاتبة العدل الأولى - جدة  
 [ ٢٧٧ ]

رقم: ٤٢٠١٠٠١٣٣٠٩  
التاريخ: ١٤٣٨ / ١١ / ٢٤ هـ

**صك**

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

الآن قطعة الأرض رقم بدون من المخطط رقم ٣٣٨ / ٢ بمدينة الخبر وحدها وأبوابها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (١٩٢,٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ٥٥٥ و أربعون سنتيمتر  
جنوباً: أرض مملوكة غير مخططة بطول: (١٩٢,٤٣) مائة و اثنين و تسعون متر و ٥٥٥ و أربعون سنتيمتر  
شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢١٠٠) مئتين متر  
غربياً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٠٠٠) مئتين متر

ومساحتها: (٢٨١٠٣) ثمانية و ثلاثون ألفاً و مائة و ٥٥٥ متر مربعاً فقط توجد شطفه بالربطن الشمالي الشرقي والشمالي الغربي بمقدار ٥ × ٥ م تكفيهما وكذلك وجود غرفة كهرباء بالربطن الجنوبي الشرقي بمساحة ٥ × ٥ م والمستند على الفراغ على المسك الصادر من هذه الإدارة برقم ١١٧٧٠٢ / ١٣٠٩ في ١٤٣٨ / ٨ / ٦ هـ وتنتهي

قد انتقلت ملكيتها لـ شريفة حاتم الشارحة المقاربة بموجب سجل تعاري رقم ١٠١-٤٨٤٣١ في ١٤ / ١٠ / ١٤٣٧ هـ وتنتهي في ١٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ ، يكمن وقدره ١٤٠٠٠٠٠٠ مائة و خمسة و أربعون مليون ريال وعاشه جرى التصحيح تحريراً في ٢٤ / ١١ / ١٤٣٨ هـ لاستناد ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكاتبة العدل



هيد الله بن محمد بن عبدالله الشهري

الختم الرسمي



نسخة مطبوعه - وصية متطابقة - وصياع أو كلف سلطة عنه يؤذي إلى عدم صلاحية المستند  
 نموذج رقم (١٢٦-١٠٠)



رخصة البناء

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

رقم الرخصة : ٤٢١/٢٠٢٢  
تاريخها : ١٣٨٧/٠٧/٢٢  
صلاحياتها : سنة واحدة  
نوعها : تجديد وتجديد

رقم المخطط : ٤٣٧٦  
رقم المنطقة : ٠٠٠٠٠  
رقم البنية : ٠٠٠٠٠  
رقم الاستخدام : ٠٠٠٠٠

المساحة الكلية : ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع

رقم المنطقة	رقم البنية	رمز الاستخدام	رقم مبنى المخطط	نوع مبنى المخطط	تاريخها
٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠

**تكون الواجبات باللون الابيض فقط**

المساحة الكلية : ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع

الجهة	الحدود	الارتفاع	الامتداد	العمق	المساحة	الارتفاع	الامتداد	العمق	المساحة
شمال	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠
جنوب	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠
شرق	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠
غرب	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الارتفاع
مبنى سكني	٢	٨٥٤,٦٠	٢
مبنى تجاري	٢	٩٢٦,٩٠	٢
مبنى خدمات	٢	٢١٦,٥٠	٢
مبنى مرافق	٢	٥٥٦,٩٤	٢

ملاحظات :  
- البناء السكني : ٨٥٤,٦٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء التجاري : ٩٢٦,٩٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء الخدمات : ٢١٦,٥٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء مرافق : ٥٥٦,٩٤ م<sup>٢</sup>

ملاحظات المهندس :  
- البناء السكني : ٨٥٤,٦٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء التجاري : ٩٢٦,٩٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء الخدمات : ٢١٦,٥٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء مرافق : ٥٥٦,٩٤ م<sup>٢</sup>

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

رقم الرخصة : ٤٢١/٢٠٢٢  
تاريخها : ١٣٨٧/٠٧/٢٢  
صلاحياتها : سنة واحدة  
نوعها : تجديد وتجديد

رقم المخطط : ٤٣٧٦  
رقم المنطقة : ٠٠٠٠٠  
رقم البنية : ٠٠٠٠٠  
رقم الاستخدام : ٠٠٠٠٠

المساحة الكلية : ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع

رقم المنطقة	رقم البنية	رمز الاستخدام	رقم مبنى المخطط	نوع مبنى المخطط	تاريخها
٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠	٠٠٠٠٠

**تكون الواجبات باللون الابيض فقط**

المساحة الكلية : ٣٨٠٦٧,٠٠ متر مربع

الجهة	الحدود	الارتفاع	الامتداد	العمق	المساحة	الارتفاع	الامتداد	العمق	المساحة
شمال	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠
جنوب	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠
شرق	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠
غرب	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠

مكونات البناء :

الوصف	عدد الوحدات	المساحة	الارتفاع
مبنى سكني	٢	٨٥٤,٦٠	٢
مبنى تجاري	٢	٩٢٦,٩٠	٢
مبنى خدمات	٢	٢١٦,٥٠	٢
مبنى مرافق	٢	٥٥٦,٩٤	٢

ملاحظات :  
- البناء السكني : ٨٥٤,٦٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء التجاري : ٩٢٦,٩٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء الخدمات : ٢١٦,٥٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء مرافق : ٥٥٦,٩٤ م<sup>٢</sup>

ملاحظات المهندس :  
- البناء السكني : ٨٥٤,٦٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء التجاري : ٩٢٦,٩٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء الخدمات : ٢١٦,٥٠ م<sup>٢</sup>  
- البناء مرافق : ٥٥٦,٩٤ م<sup>٢</sup>

20- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	المدير العام	1210000397	العقار	1440/4/14
مصطفى الماردينة	إعداد التقرير - تحليل أعمال التقييم	1220000297	العقار	2018/12/31
أشرف الشاعر	إدارة عملية التقييم	1220000021	العقار	1440/04/2
ياسر علي ناصر	مسح ميداني	1220001225	العقار	1440/03/10
سالم أحمد	فرز بيانات - إعداد التقرير	1220000968	العقار	1440/2/16



*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*





تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق مشاركة ريت  
عقار فندق راديسون بلو - الخبر  
مدينة الخبر  
المملكة العربية السعودية  
2018

مقدم إلى السادة  
مشاركة المالية



**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 قيمة المنفعة الخاصة 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



## الفهرس العام

3	..... الملخص التنفيذي	1
4	..... المقدمة العامة	2
5	..... تسوية شروط التعاقد	3
6	..... الافتراضات والشروط العامة	4
6	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
6	..... أساس ومعيار القيمة	6
7	..... الإطار العام للتقييم	7
7	..... مصدر المعلومات	8
7	..... الهدف العام للتقييم	9
7	..... ملخص تقرير التقييم	10
8	..... الوصف القانوني لمالك العقار	11
8	..... حقوق الغير في العقار	12
8	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
9	..... تحليل أعمال التقييم	14
22	..... القيمة السوقية العادلة Fair Market Value	15
24	..... حركة المرور في محيط العقار	16
25	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
25	..... الصور الفوتوغرافية	18
28	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
33	..... فريق العمل	20



## Executive summary الملخص التنفيذي 1-

وصف العقار	عقار فندق راديسون بلو وهو عبارة عن أربعة مباني فندقية متصلة ومغلقة بارتفاع 3 أدوار متلاصقة مكونة من 92 شقة فندقية مؤثثة بالكامل حيث تحتوي على أنماط مختلفة من الغرف الفندقية وتبدأ من 20 م بعدد 36 غرفة و 84 م بعدد 48 جناح و 125 م بعدد 8 أجنحة وتقوم شركة راديسون بلو بتشغيل العقار لمدة عشر سنوات
الموقع - المدينة	حي العليا - الخبر
أقرب طريق/ شارع / معلم	طريق الملك سعود - الظهران مول - مجمع الراشد - شركة أرامكو السعودية - جامعة البنترول والمعادن - الحرس الوطني - مستشفى الرعاية - فندق كورال - فندق زارا كوتننتال
الخدمات العامة	كهرباء   طريق - شارع   إنارة   صرف صحي   مياه   هاتف   فايبر   مستشفى خاص   مجمع تجاري   جامعة
طبغرافية الأرض	مستوية
خصائص العقار	الموقع العام مميز قريب من جميع المرافق الحيوية في الخبر - مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - تكييف مركزي - مصاعد - مؤثث بالكامل - خدمة فندقية - قاعة أفراح - قاعة اجتماعات - حمام سباحة - نادي صحي - نادي رياضي - مطعم
تصنيف الأرض	سكني - تجاري
نظام البناء	3 أدوار ونصف
نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي	60%
رقم القطعة	116-114-112
رقم المخطط	345/2
مساحة الأرض - م حسب الصك	<b>3,798.08</b>
رقم الصك	-330205001468-730205001467-630205001470
تاريخ الصك	1434-04-30 هجري
مسطحات البناء - م حسب رخصة البناء	<b>8,964 م<sup>2</sup> + 781.8 م<sup>2</sup> أسوار ووارش</b>
رقم رخصة البناء	434/11390
تاريخ الرخصة	1434/12/17
مكونات العقار	92 غرفة وجناح فندقي
حدود العقار	شمال جنوب شرق غرب
عمر العقار	1 سنة حسب رخصة البناء
الهدف من التقييم	تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الريت

رقم الملف	MUS-OPM- RAD -002
تاريخ التقييم	2018/06/30 ميلادي
نوع التقرير	مفصل
عدد الصفحات	32
التقييم تم بواسطة	شركة أولات للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم	1010426536
رقم الترخيص لدى (تقييم)	1210000397
الفرع	العقار
ص.ب	11585 الرياض 62244
هاتف	+966 11 2178999
المدينة	الرياض
البلد	المملكة العربية السعودية
الحي	صلاح الدين
دليل التواصل	مصطفى الماردية
المقيم الميداني	ياسر علي نلصر
رقم العضوية لدى (تقييم)	1220001225
تاريخ الصلاحية	11/03/1440
البريد الإلكتروني	m.mardena@olaat.com
الإدارة	تقييم شركات Corporate
نظرية التقييم المطبقة	القيمة المتبقية - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل)
القيمة السوقية العادلة - رس	84,172,142 ريال سعودي

## 2- المقدمة العامة

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

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

المحترمين

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

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

### Fair Market Value القيمة السوقية للعقار العادلة

84,172,142

أربعة وثمانون مليون - ومائة واثنان وسبعون ألف - ومائة واثنان وأربعون ريال سعودي

### 3- تسوية شروط التعاقد مع مشاركة المالية

هوية مالك العقار حسب الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
الهدف من التقييم	الوصول إلى القيمة السوقية العادلة حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لتقييم صناديق الريت
موضوع التقييم	تقييم عقار فندق راديسون بلو الخبر لصالح صندوق مشاركة ريت
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



#### 4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة العادلة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

#### 5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

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

#### 6- أساس ومعيار القيمة

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

## 7- 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.

## 8- 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.

## 9- الهدف العام للتقييم

تم تعميم شركة أولات للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية 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.

## 10- 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 العادلة (Fair market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

## 11- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بناء) تم استلامها من قبل طالب التقييم وقد تم افتراض صحتها.

## 12- 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.

## 13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة 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 العقار مشابهة إلى حد ما من حيث مواصفات العقار
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توفر شروط الأمن والسلامة في المستودع فيما يخص نظام إنذار وإطفاء الحريق

## 14- تحليل أعمال التقييم - Valuation Process Analysis

### 14.1- وصف العقار ومحتوياته

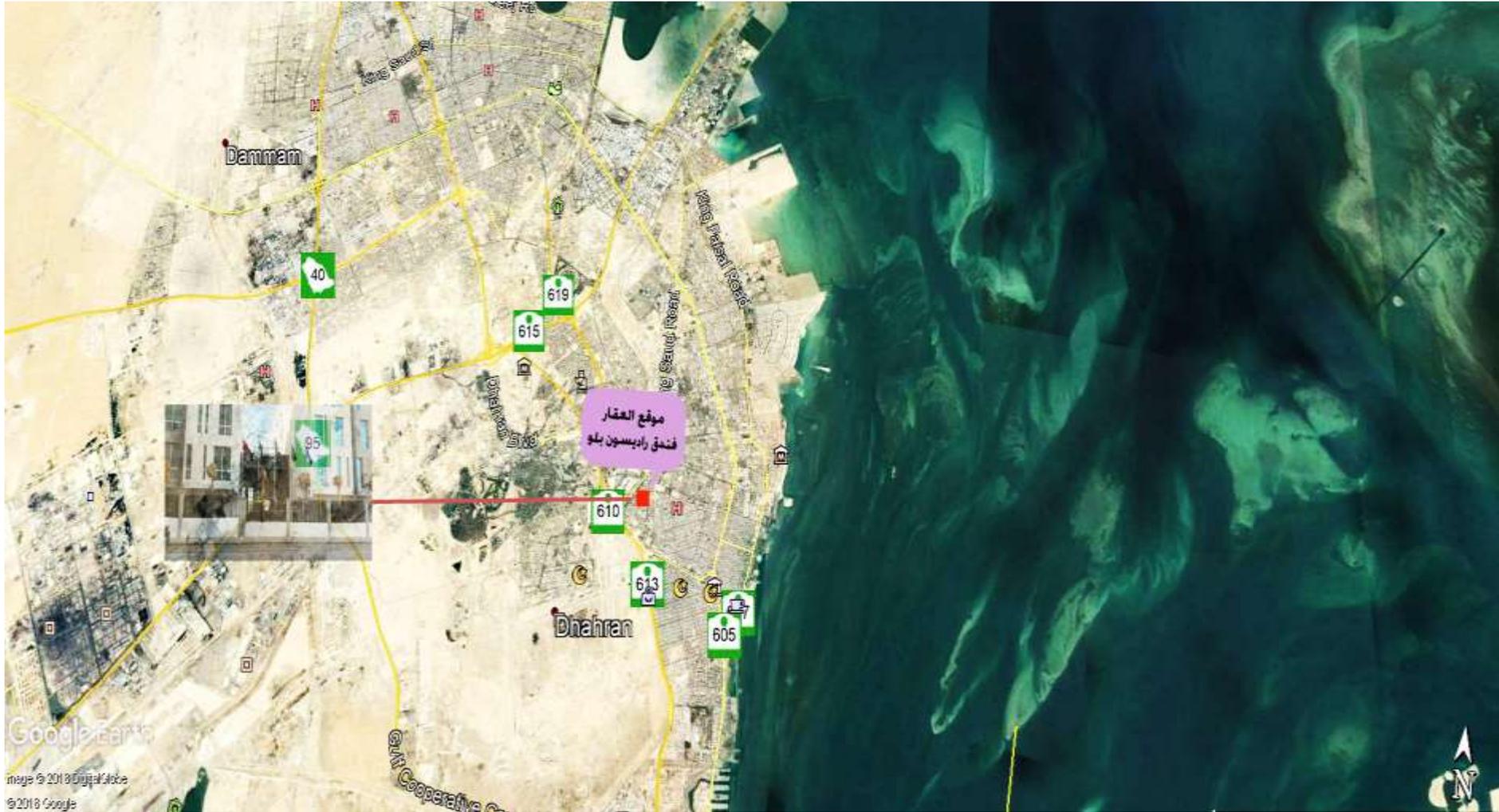
العقار عبارة عن فندق تصنيف 4 نجوم ويحتوي على 92 غرفة وجناح فندقي وتحت إدارة شركة راديسون بلو - ويقع في مدينة الخبر في حي العليا بالقرب من طريق الملك سعود والظهران مول ومقابل لمستشفى الرعاية- المساحة الإجمالية للأرض حسب الصك هي: 3,798.08 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 8,964 م<sup>2</sup> + أسوار بمساحة 256.20 م<sup>2</sup>.  
الإحداثيات الجغرافية:

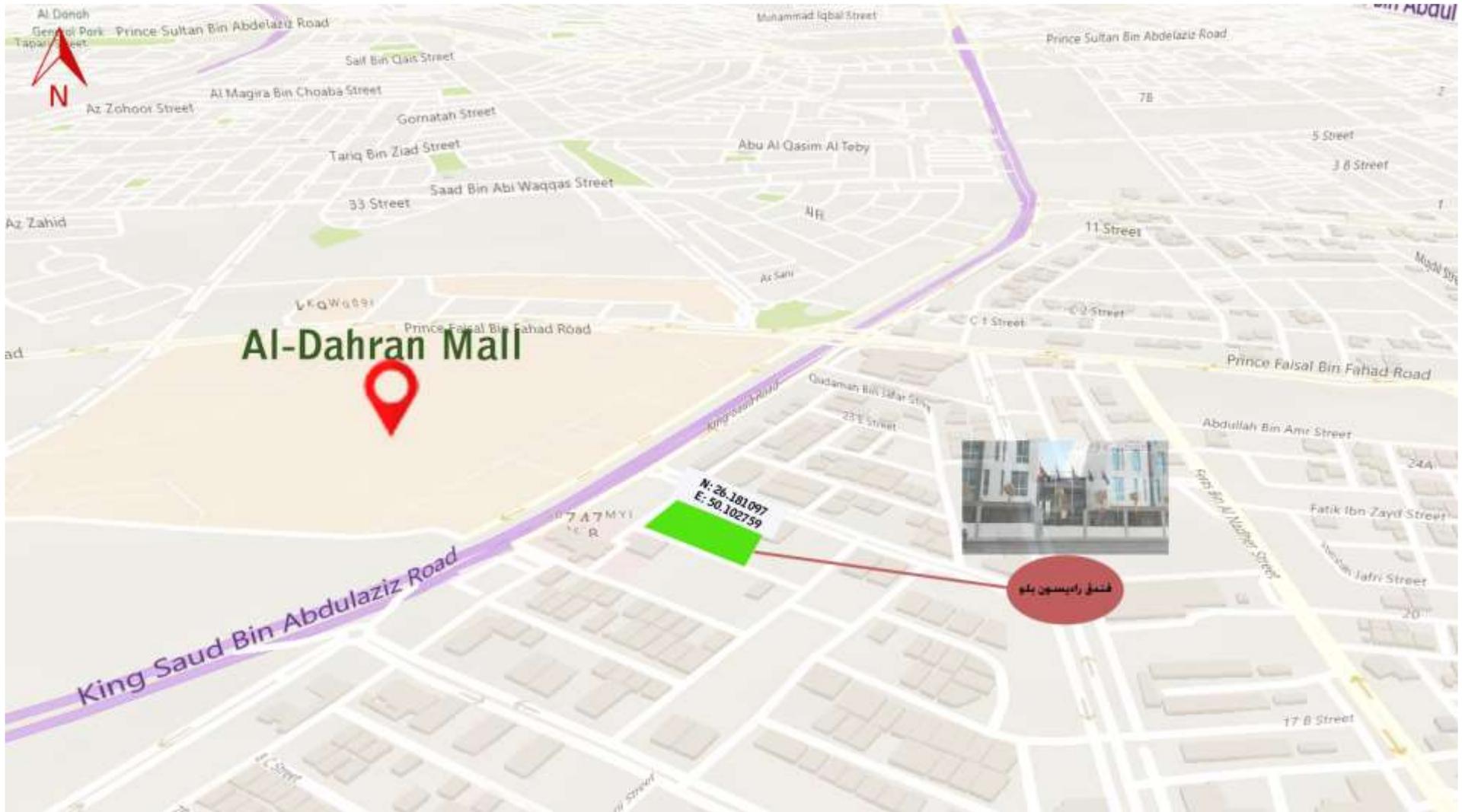
شمال : "N:26°18'10.97"

شرق : "E:50°10'277.59"



Aerial – الموقع الجغرافي –





فندق راديسون بلو



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

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

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



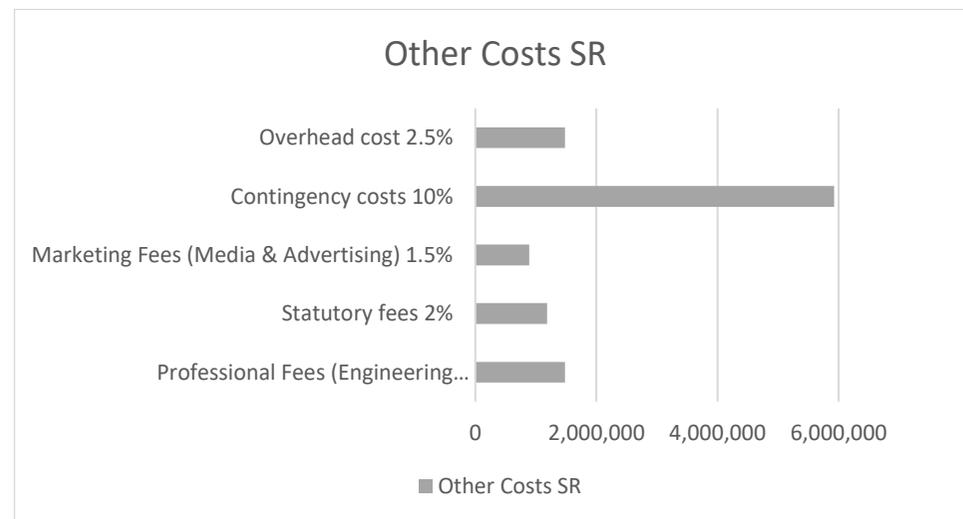
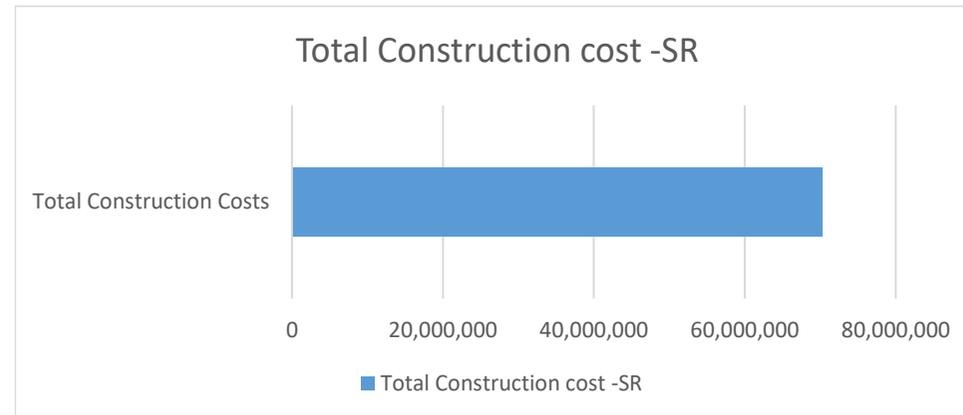
تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض أفضل وأعلى عائد على الاستثمار للأرض عبر افتراض تطوير مشروع عليها بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين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



- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي ( Gross Development value )  
GDV
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع ( Construction cost to GFA )
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية , المصاريف الإدارية , مصاريف الصيانة الدورية , مصاريف الأمن والسلامة , رواتب وأجور ..... الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Free future cash flow عبر خصم التكاليف 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 ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد إنتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.

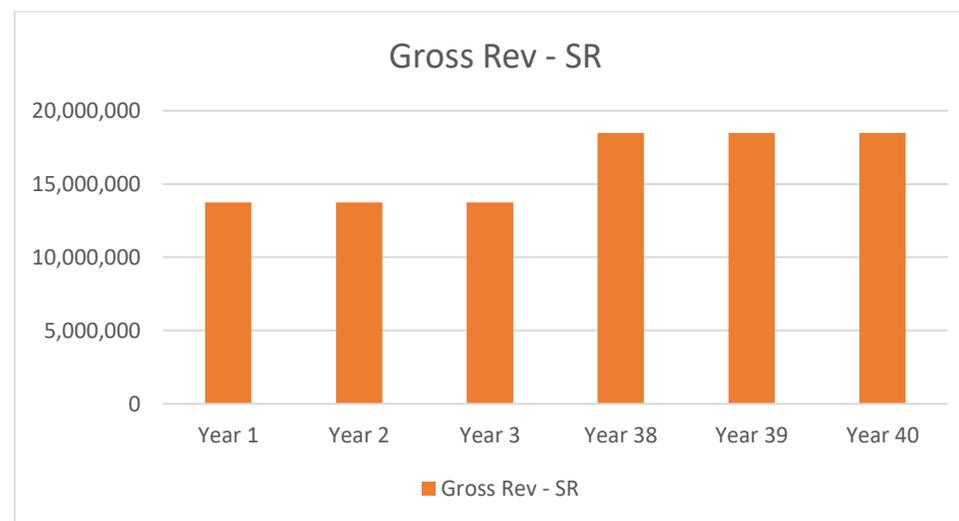
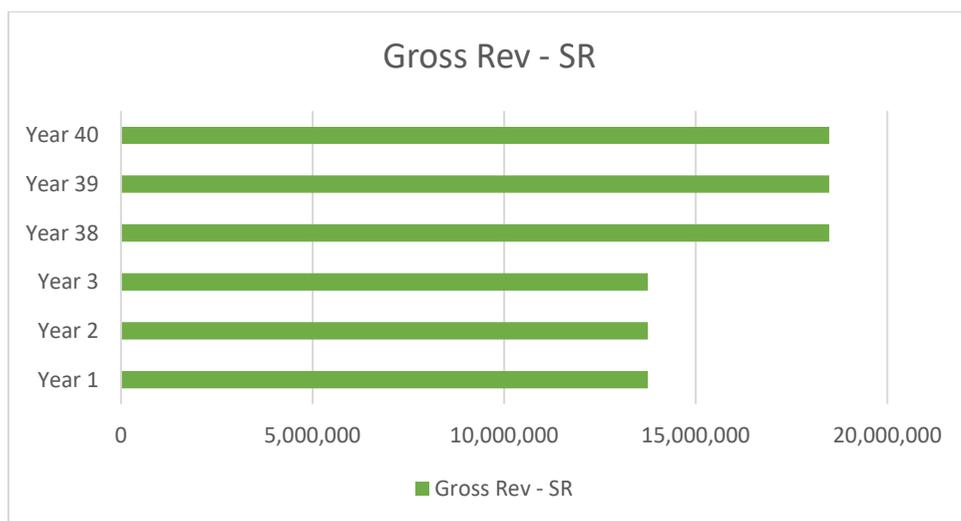


Dev - Cost Sheet - Hotel 4 star		
Cost Type- Dev Type	Con Year 1	Con Year 2,3
<b>Development Work</b>		
Land Area - developed / year - sq m	3,798.08	
Development Cost S.R / sq m	80	
Total Development Cost / Year	303,846	
<b>Hotel - 5 Star</b>		
<b>Total BUA - sq m</b>	<b>9,115</b>	
Units BUA construction / Year	4,558	4,558
FF&E Cost S.R / sq m	6,500	6,500
Total Construction Cost / year	29,625,024	29,625,024
<b>Total Construction Costs</b>	<b>29,625,024</b>	<b>29,625,024</b>
<b>Other Costs</b>		
<b>Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%</b>	740,626	740,626
<b>Statutory fees 2%</b>	592,500	592,500
<b>Marketing Fees (Media &amp; Advertising) 1.5%</b>	444,375	444,375
<b>Contingency costs 10%</b>	2,962,502	2,962,502
<b>Overhead cost 2.5%</b>	740,626	740,626
<b>Total Dev - Cost – SR – Year</b>	<b>35,105,653</b>	<b>35,105,653</b>
<b>Total Dev - Cost – SR</b>	<b>70,211,307 SR</b>	



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

	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 38	Year 39	Year 40
<b>Category 1- 4 stars - Hotel Rooms units Rev including F&amp;B and MOD income</b>							
Leasable area - sq m		4,558	4,558	4,558	4,558	4,558	4,558
Number of Keys		130	130	130	130	130	130
Average Daily Rate ADR - SAR / Key		500	500	500	650	650	650
Number of operation		364	364	364	364	364	364
Occupancy Rate %		58%	58%	58%	60%	60%	60%
<b>Revenues Cat 1</b>		<b>13,746,011</b>	<b>13,746,011</b>	<b>13,746,011</b>	<b>18,486,015</b>	<b>18,486,015</b>	<b>18,486,015</b>
<b>Gross Revenues</b>		<b>13,746,011</b>	<b>13,746,011</b>	<b>13,746,011</b>	<b>18,486,015</b>	<b>18,486,015</b>	<b>18,486,015</b>



### Income Statement

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

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

## Cash Flow Statement

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



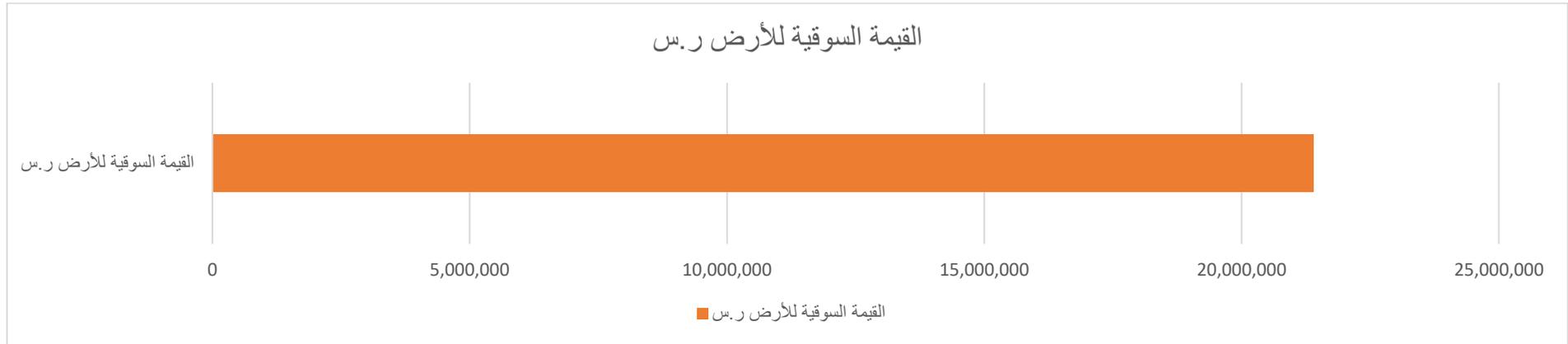
### Residual Value - RV

RV	Construction / Year 1	Construction/ Year 2,3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 38	Operation / Year 39	Operation / Year 40	Total
<b>IN - Flow</b>	<b>Period</b>	0	1	2	38	39	40	
<b>Net Cash Flow</b>		<b>0</b>	<b>5,491,942</b>	<b>5,491,942</b>	<b>9,457,419</b>	<b>9,457,419</b>	<b>9,457,419</b>	<b>384,460,037</b>
<b>Discount Rate:</b>	<b>9%</b>	0.00	0.919	0.845	0.041	0.037	0.034	
<b>OUT Flow</b>								
<b>Total Outflow</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total Cash out</b>								
<b>Net Cash Flow (Before Discount Rate)</b>	<b>(70,211,307)</b>	0	5,491,942	5,491,942	9,457,419	9,457,419	9,457,419	60,694,475
								Total Cash flow
<b>Discounted Cash Flow DCF</b>	<b>(70,211,307)</b>	<b>0</b>	<b>5,047,740</b>	<b>4,639,467</b>	<b>383,596</b>	<b>352,570</b>	<b>324,054</b>	<b>21,395,046</b>
								<b>Residual value</b>

Fair Market Value - FMV		
	Land - FMV	21,395,046
	Land area - sq m	3,798.08
<b>FMV - per sq m - Residual value</b>		<b>5,633.12</b>

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

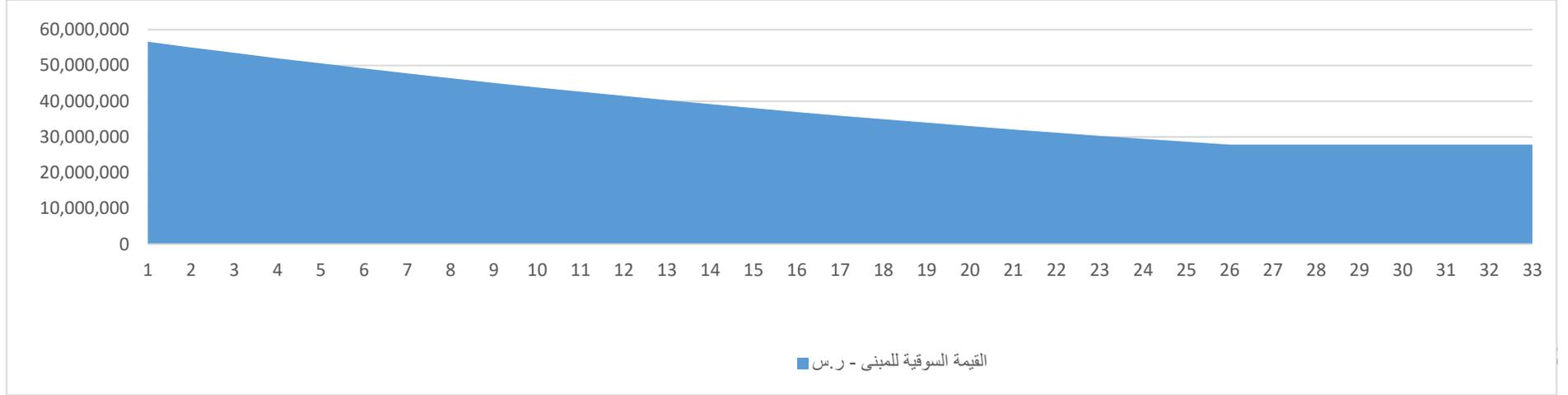
21,395,046 ر.س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
3,798.08	مساحة الأرض / م <sup>2</sup>
5,633.12 ر.س / م <sup>2</sup>	Fair Market Value - Sq m
واحد وعشرون مليون - وثلاثمائة وخمسة وتسعون ألف - وستة وأربعون ريال	



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

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

(م2 + اسوار 300 م2 8,964 )			مسطحات البناء - م2	
الدور	المساحة / م2	تكلفة بناء وتركيب المعدات والتأثيث ر.س / م2	القيمة الإجمالية	
دور أرضي مواقف سيارات	1,982.1	3,000	5,946,300	
دور أرضي غرفة كهرباء	27.5	3500	96,250	
دور أرضي	2009.6	5800	11,655,680	
دور أول	2009.6	5800	11,655,680	
دور ثاني	2009.6	5800	11,655,680	
دور ثالث	925.6	5800	5,368,480	
أسوار	781.8	750	586,350	
تكاليف البناء والتشطيب والتأثيث E&FF			46,964,420	
مساحة المنطقة الخارجية م2 - Entrance - Landscaping Drop Off - Guards room			1,519	
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية - ر.س / م2			950	
تكلفة تطوير المنطقة الخارجية ر.س			1,443,050	
القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر.س			48,407,470	
<b>خصم الإهلاك المتراكم (2.5%) عمر العقار 1 سنوات بمعدل إهلاك 2.5%</b> سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها			1,210,187	
القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور			47,197,283	
+ أرباح المطور (20%)			9,439,457	
<b>القيمة السوقية للمبنى ر.س</b>			<b>56,636,740</b>	



القيمة السوقية العادلة للعقار (أرض + مبنى)	
القيمة السوقية للأرض - ر.س	21,395,046 ر.س
القيمة السوقية للمبنى - ر.س	56,636,740 ر.س
القيمة السوقية العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)	78,031,785 ر.س

#### 14.5 - القيمة السوقية العادلة للعقار حسب التقييم على أساس الدخل

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

التقييم حسب أسلوب الدخل	
7,225,000 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار
8%	عائد السوق للمشاريع المشابهة
90,312,500	القيمة السوقية - ريال سعودي

#### 15 - القيمة السوقية العادلة للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average ما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
90,312,500	78,031,786	
50%	50%	المعدل المرجح Weighted Average
45,156,250	39,015,893	تطبيق المعدل المرجح
	84,172,142	القيمة السوقية العادلة - ر.س
أربعة وثمانون مليون - ومائة واثنان وسبعون ألف - ومائة واثنان وأربعون ريال سعودي		

### الملاحظات العامة

- القيمة السوقية العادلة للعقار - 84,172,142 ريال سعودي
- القيمة السوقية العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية العادلة تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطالة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري 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 العادلة والتي ممكن أن تتأثر أو تختلف عن القيمة السوقية الموجودة بنسبة لا تتجاوز 5%.

%5-	القيمة السوقية العادلة (Fair market value) ريال سعودي	%5+
79,000,000	84,172,142	88,380,000



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

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

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

### حركة الدخول والخروج

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

## 17- تحليل السوق العقاري في مدينة الخبر

- متوسط أسعار الأراضي التجارية في منطقة العقار تتراوح بين 5,000 – 9,500 ريال حسب الموقع من طريق الملك سعود القشلة الذي يعتبر من أبرز الطرق الحيوية في الخبر حيث يتميز بارتفاعات مطلقة ونظام بناء خاص.
- قطاع العقارات الفندقية يشهد تباطؤ وتراجع في عموم الخبر حيث شهد القطاع هبوط تدريجي لأسعار المبيت حيث سجلت في نهاية الربع الأول من عام 2018 تراجع بنسبة 18% وحقت 610 ريال كمعدل عام عن نفس الفترة في عام 2017 نتيجة انخفاض معدل الإشغال العام للقطاع من 60% إلى 56% للفنادق أعلى من 3 نجوم وتراجع كبير في مداخيل الفنادق ذات تصنيف نجمتين.
- قطاع العقارات المكتبية من القطاعات التي شهدت تراجع في إيجارات المكاتب بنسبة وصلت إلى 30%.
- قطاع عقارات التجزئة من القطاعات التي تعاني ركود على مستوى تأجير المعارض والمحال التجارية نتيجة ضعف الطلب ومحدوديته خلال 2017-2018 حيث ارتفعت الشواغر من المحال التجارية ضمن مشاريع البلازا و Street shops.
- القطاع الطبي من القطاعات الحيوية في الخبر حيث يقوم مستشفى الدكتور سليمان الحبيب ببناء مستشفى تخصصي في مدينة الخبر

## 18- الصور الفتوغرافية









## 19- البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

- تم استلام (الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة الخاصة بصندوق مشاركة ريت والتي تبين المدة الزمنية + القيمة التأجيرية لعقود التأجير) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.
- فيما يخص عقد التأجير الموقع ما بين طرفي العلاقة فقد تم طلبها مسبقا من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ولم يتم تزويدنا بأي عقد تأجير من قبل طالب التقييم لاعتبارات خاصة به وحيث أوصى بإمكانية باعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 2018/03/06 م على أنها مشابهة لبيانات العقود من ناحية المدة الزمنية والقيمة التأجيرية للعقار – سنويا – وتم افتراض صحتها بموجب الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال في تاريخ 2017/07/17 ميلادي)

الصك 2

بسم الله الرحمن الرحيم  
 الجمهورية العربية السورية  
 كاتب العدل الأول بمحافظة الخبر  
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٢٠٠٧٠٠٥١١  
 التاريخ: ٢٩ / ١١ / ١٤٢٥ هـ

**صك**

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:  
 فإن قطعة الأرض رقم ١١٤ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٢٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر -  
 وحدودها وأحواؤها كالتالي:  
 شمالاً: قطعة رقم ١٦٥ بطول: ٢٣-٣ ثلاثون متر  
 جنوباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: ٤٣-٣ ثلاثون متر  
 شرقاً: قطعة رقم ١١٦ بطول: ٤٤-٣ أربعون متر  
 غرباً: قطعة رقم ١١٤ بطول: ٤٤-٣ أربعون متر  
 ومساحتها (١٢٠٠) ألف و مئتين متر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين رقم ١٤٢٤ / ١٢ / ١٢ في ١٤٢٤ / ٤ / ١٢ وللقيد برقم  
 ٢٤٤٥٤٧٠ في ١٢ / ٤ / ١٤٢٤  
 والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٥٠١-٦٥٠٠-٢٠٢٠٠٠٠٠٠ في ٢٧ / ٨ / ١٤٢٦ هـ  
 قد انتقلت ملكيتها لـ شريفة حبيب المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٤٢٨٢٤١ في ١٠ / ١١ / ١٤٢٧ هـ وتنتهي  
 في ١٢ / ١١ / ١٤٢٨ هـ - ويتم قدره ٢٨٢٥٠٠٠٠٠٠٠ ستة وعشرون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألف ريال ضمن شريك وعليه جرى  
 التصديق تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٢٨ هـ لا عثمادة - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن آل تويج  
 كاتب العدل  
 وزارة العدل  
 كاتب العدل الأول بمحافظة الخبر  
 كتاب العدل بكمب رقم (٧)

هذا الصك صادر ومصادق عليه من قبل كاتب العدل في حي الخبر محافظة الخبر  
 نسخة ١ من ١  
 نموذج رقم (١٢٠٠٧٠٠٥١١)

الصك 1

بسم الله الرحمن الرحيم  
 الجمهورية العربية السورية  
 كاتب العدل الأول بمحافظة الخبر  
 [٢٧٧]

الرقم: ٢٢٠٠٧٠٠٥١١  
 التاريخ: ٢٩ / ١١ / ١٤٢٥ هـ

**صك**

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:  
 فإن قطعة الأرض رقم ١١٢ من البلك رقم ١٠ من المخطط رقم ٢٤٥ / ٢ الواقع في حي العليا بمدينة الخبر -  
 وحدودها وأحواؤها كالتالي:  
 شمالاً: قطعة رقم ١١٣ بطول: ٢٨-٠٨ خمسة وثلاثون متر و ثمانية سنتيمتر  
 جنوباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: ٤٣-٣ خمسة وثلاثون متر  
 شرقاً: قطعة رقم ١١٤ بطول: ٤٤-٣ أربعون متر  
 غرباً: شارع عرض ١٦ متر بطول: ٤٤-٣ أربعون متر  
 ومساحتها (١٢٣٩٨,٠٨٣) ألف و ثلاثمائة و تسعون متر مربعاً و ثمانية سنتيمتر مربعاً فقط بموجب خطاب الامين برقم  
 ١٤٢٤ / ١٢ / ١٢ في ١٤٢٤ / ٤ / ١٢ وللقيد برقم ٢٤٤٥٤٧٠ في ١٢ / ٤ / ١٤٢٤  
 والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٥٠٠-٦٥٠٠-٢٠٢٠٠٠٠٠٠ في ٢٧ / ٨ / ١٤٢٦ هـ  
 قد انتقلت ملكيتها لـ شريفة حبيب المشاركة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٤٢٨٢٤١ في ١٠ / ١١ / ١٤٢٧ هـ وتنتهي  
 في ١٢ / ١١ / ١٤٢٨ هـ - ويتم قدره ٢٨٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠ ثمان وثلاثون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألف ريال ضمن شريك وعليه جرى التصديق  
 تحريراً في ٢٩ / ١١ / ١٤٢٨ هـ لا عثمادة - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن ناصر بن عبد الرحمن آل تويج  
 كاتب العدل  
 وزارة العدل  
 كاتب العدل الأول بمحافظة الخبر  
 كتاب العدل بكمب رقم (٧)

هذا الصك صادر ومصادق عليه من قبل كاتب العدل في حي الخبر محافظة الخبر  
 نسخة ١ من ١  
 نموذج رقم (١٢٠٠٧٠٠٥١١)



**رخصة البناء**

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

رقم الرخصة : ٤٧٤/١١٣٩٠  
تاريخها : ٤٧٤/١٧/١٧  
صلاحياتها : ثلاث سنوات  
نوعها : بناء جديد

رقم المنطقة : ٠٠١١٢  
رقم المخطط : ٣٤٥/٢  
البلدية : الخبر  
الحي : الخبر

رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠  
رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠  
رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠

المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ متر مربع  
تقسيم التملك : ٠٠/٠٠/٠٠

رقم المنطقة	رقم المخطط	رقم سند التملك	نوع سند التملك	تاريخها
٠٠١١٢	٣٤٥/٢	٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠	فردية	٤٧٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٢	٣٤٥/٢	٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠	فردية	٤٧٤/٠٤/٣٠
٠٠١١٢	٣٤٥/٢	٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠	فردية	٤٧٤/٠٤/٣٠

**تكون الواجبات جديدة لا تقل مساحتها عن (١١٠ م<sup>٢</sup>) باللون الابيض فقط**

الجهة	الحدود	المساحة	الارتفاع
شمال / شرق	شارع ٧٠٠	٧٠٠ م	٧٠٠ م
جنوب / غرب	شارع ٧٠٠	٧٠٠ م	٧٠٠ م

مكونات البناء :  
العمارة : ١٩٨٢,١١ م<sup>٢</sup>  
الأسقف : ٢٧,٥٠ م<sup>٢</sup>  
الواجهات : ٢٠٠٩,٦٠ م<sup>٢</sup>  
الأساس : ٢٠٠٩,٦٠ م<sup>٢</sup>  
المرصوف : ٢٠٠٩,٦٠ م<sup>٢</sup>  
الحدود : ٥٧٥,٦٠ م<sup>٢</sup>  
الارتفاع : ٢٥٦,٢٠ م

**الصك 3**

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

رقم المنطقة : ٠٠١١٢  
رقم المخطط : ٣٤٥/٢  
البلدية : الخبر  
الحي : الخبر

رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠  
رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠  
رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠

المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ متر مربع  
تقسيم التملك : ٠٠/٠٠/٠٠

رقم المنطقة : ٠٠١١٢  
رقم المخطط : ٣٤٥/٢  
البلدية : الخبر  
الحي : الخبر

رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠  
رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠  
رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠

المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ متر مربع  
تقسيم التملك : ٠٠/٠٠/٠٠

رقم المنطقة : ٠٠١١٢  
رقم المخطط : ٣٤٥/٢  
البلدية : الخبر  
الحي : الخبر

رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠  
رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠  
رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠

المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ متر مربع  
تقسيم التملك : ٠٠/٠٠/٠٠

رقم المنطقة : ٠٠١١٢  
رقم المخطط : ٣٤٥/٢  
البلدية : الخبر  
الحي : الخبر

رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠  
رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠  
رقم سند التملك : ٧٣٠٧٠٥٠١٤٧٠

المساحة الكلية : ٣٧٩٦,٤٣ متر مربع  
تقسيم التملك : ٠٠/٠٠/٠٠

20- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	المدير العام	1210000397	العقار	1440/4/14
مصطفى الماردينة	إعداد التقرير - تحليل أعمال التقييم	1220000297	العقار	2018/12/31
أشرف الشاعر	إدارة عملية التقييم	1220000021	العقار	1440/04/2
ياسر على ناصر	مسح ميداني	1220001225	العقار	1440/03/10
سالم أحمد	فرز بيانات - إعداد التقرير	1220000968	العقار	1440/2/16

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*





تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق مشاركة ريت  
عقار مستودعات البركة  
مدينة الرياض  
المملكة العربية السعودية  
2018

مقدم إلى السادة  
مشاركة المالية



**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 قيمة المنفعة الخاصة 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



## الفهرس العام

3	..... الملخص التنفيذي	1
4	..... المقدمة العامة	2
5	..... تسوية شروط التعاقد	3
6	..... الافتراضات والشروط العامة	4
6	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	5
6	..... أساس ومعيار القيمة	6
7	..... الإطار العام للتقييم	7
7	..... مصدر المعلومات	8
7	..... الهدف العام للتقييم	9
7	..... ملخص تقرير التقييم	10
8	..... الوصف القانوني لمالك العقار	11
8	..... حقوق الغير في العقار	12
8	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	13
9	..... تحليل أعمال التقييم	14
22	..... القيمة السوقية العادلة Fair Market Value	15
24	..... حركة المرور في محيط العقار	16
25	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	17
25	..... الصور الفوتوغرافية	18
28	..... البيانات المستلمة من قبل طالب التقييم	19
33	..... فريق العمل	20



## 1- الملخص التنفيذي Executive summary

نوع العقار	عقار مستودعات تخزين - تجزئة عبارة عن مستودعات لتخزين البضائع مؤجر على شركة توريدات المطورة المحدودة المالكة لتقنيات FLOW وهي الناقل الحصري لشركة إيكيا
الموقع - المدينة	حي السلي - الرياض
أقرب طريق/ شارع	إسطنبول - الدائري الشرقي
الخدمات العامة	كهرباء   سفلتة وممر مشاة   إنارة   صرف صحي   هاتف
طبوغرافية الأرض	مستوية
خصائص العقار	الموقع العام - الهيكل الإنشائي خرساني + كمرات حديد مدعمة - ارتفاع المبنى 14 متر - مواصفات عالية - نظام إنذار ومكافحة الحريق - تكييف صحراوي + تكييف وحدات منفصلة
تصنيف الأرض	صناعي - مستودعات Logistic Warehouses
نظام البناء	2 دور
نسبة تغطية الأرض حسب البناء الحالي	95%
رقم القطعة	1/2/45 و 2/2/45 و 3/4/45 و 1/4/45 و 2/4/45 و 3/2/45
رقم المخطط	3/1391
مساحة الأرض - م حسب الصك	<b>29,955.42</b>
رقم الصك	910123031387
تاريخ الصك	11-1438 هجري
مسطحات البناء - م حسب رخصة البناء	<b>27,605 م<sup>2</sup> + 300 م<sup>2</sup> أسوار</b>
رقم رخصة البناء	عدد رخص البناء 6
تاريخ الرخصة	عدد رخص البناء 6
مكونات العقار	مستودعات
حدود العقار	شمال   طريق عرض 30 م بطول 99.87 م جنوب   شارع عرض 36 م بطول 99.85 م شرق   قطعة رقم 1/45 و 3/4/45 بطول 299.95 م غرب   قطعة رقم 6/4/45 و 5/4/45 و 7/2/45 و 5/2/45 و 4/2/45 بطول 299.98 م
عمر العقار	2 سنوات حسب رخصة البناء
الهدف من التقييم	تقييم دوري لصالح صندوق مشاركة ريت - لأغراض صناديق الريت

رقم الملف	MUS-OPM- BARKA log -002
تاريخ التقييم	2018/06/30 ميلادي
نوع التقرير	مفصل
عدد الصفحات	33
التقييم تم بواسطة	شركة أولات للتقييم العقاري
سجل تجاري رقم	1010426536
رقم الترخيص لدى (تقييم)	1210000397
الفرع	العقار
ص.ب	62244 الرياض 11585
هاتف	+966 11 2178999
المدينة	الرياض
البلد	المملكة العربية السعودية
الحي	صلاح الدين
دليل التواصل	مصطفى الماردية
المقيم الميداني	فادي نعيم
رقم العضوية لدى (تقييم)	1220000119
تاريخ الصلاحية	2/4/1440
البريد الإلكتروني	m.mardena@olaat.com
الإدارة	تقييم شركات Corporate
نظرية التقييم المطبقة	القيمة المتبقية - التكلفة والإهلاك والقيمة البديلة - طريقة الاستثمار (رسملة الدخل)
القيمة السوقية العادلة - رس	87,560,745 ريال سعودي

## 2- المقدمة العامة

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

المحترمين

مقدم إلى السادة / مشاركة المالية

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مستودعات البركة - (مدينة الرياض) - حي السلي - بالقرب من شارع إسطنبول - بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

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

### Fair Market Value القيمة السوقية للعقار العادلة

87,560,745 ريال سعودي

سبعة وثمانون مليون - وخمسمائة وستون ألف - وسبعمائة وخمسون وأربعون ريال سعودي

### 3- تسوية شروط التعاقد مع مشاركة المالية

هوية مالك العقار حسب الصك	شركة حفظ المشاركة العقارية
الهدف من التقييم	الوصول إلى القيمة السوقية العادلة حسب الشروط والمعايير والأحكام المحلية والدولية لتقييم صناديق الريت
موضوع التقييم	تقييم عقار مستودعات البركة لصالح صندوق مشاركة ريت
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



#### 4- الافتراضات والشروط العامة

التحليل العام والخلاصة النهائية لعملية التقييم تمت بالاعتماد على الفرضيات والمفاهيم والتصورات المعتمدة والتي تعبر عن فكرة العقار المراد تقييمه، مع الأخذ بعين الاعتبار أساس القيمة العادلة لعملية التقييم وتحليل النتائج التي تعتمد على أساس ومعيار القيمة.

#### 5- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

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

#### 6- أساس ومعيار القيمة

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

## 7- 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.

## 8- 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.

## 9- الهدف العام للتقييم

تم تعمد شركة أولات للتقييم العقاري من قبل شركة مشاركة المالية 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.

## 10- 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 العادلة (Fair market Value).
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة أولات للتقييم العقاري
- هذا التقييم صالح لغاية 6 أشهر من تاريخه

## 11- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك + رخصة بناء) تم استلامها من قبل طالب التقييم وقد تم افتراض صحتها.

## 12- 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.

## 13- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية العادلة للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة 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 العقار مشابهة إلى حد ما من حيث مساحة الأرض أما فيما يخص نوعية البناء فإن البناء الخاص بالعقار يتميز بارتفاع السقف بطول 14 م ونوعية بناء خاصة.
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من توفر شروط الأمن والسلامة في المستودع فيما يخص نظام إنذار وإطفاء الحريق

## 14- تحليل أعمال التقييم - Valuation Process Analysis

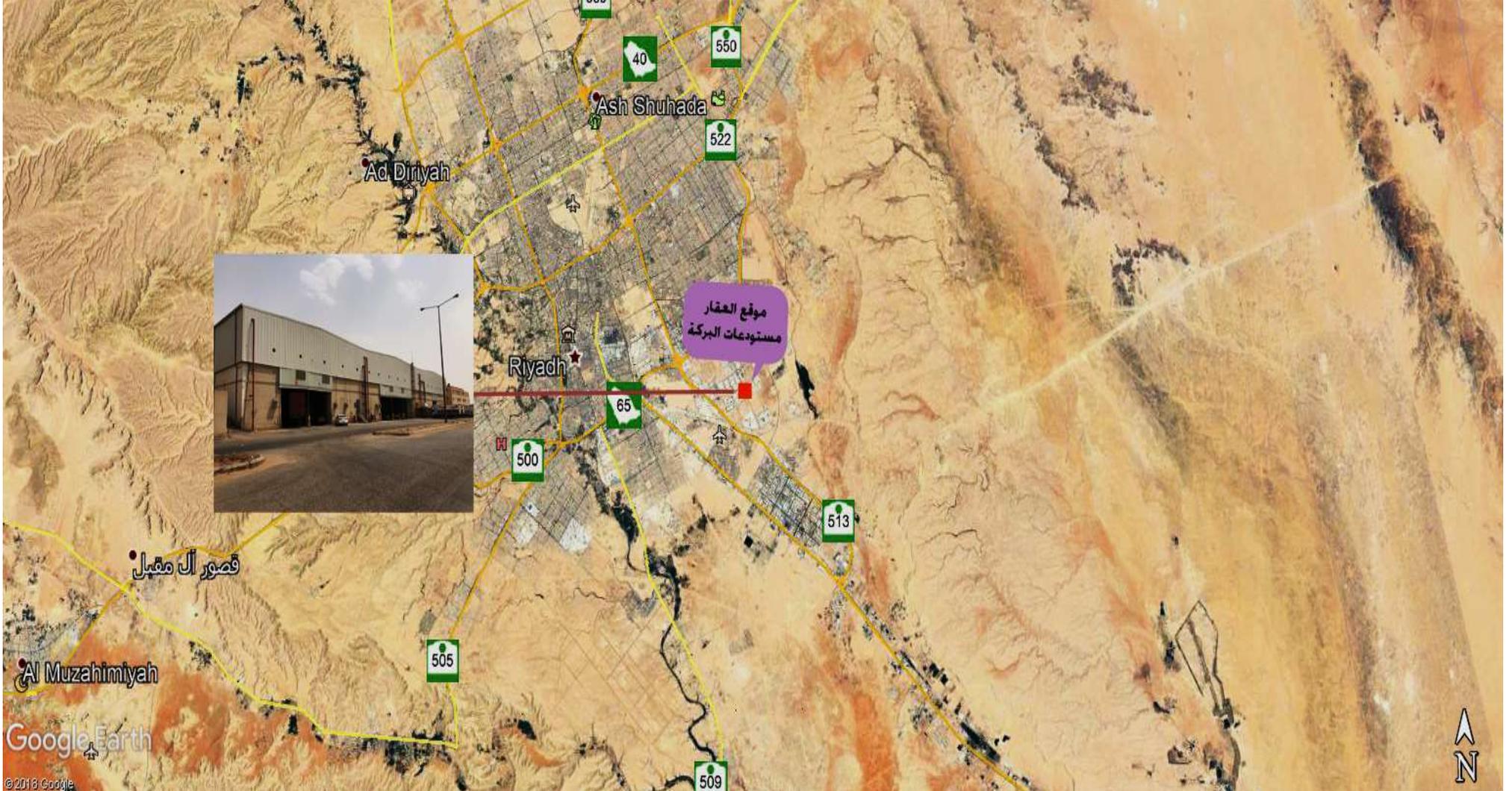
14.1- وصف العقار ومحتوياته

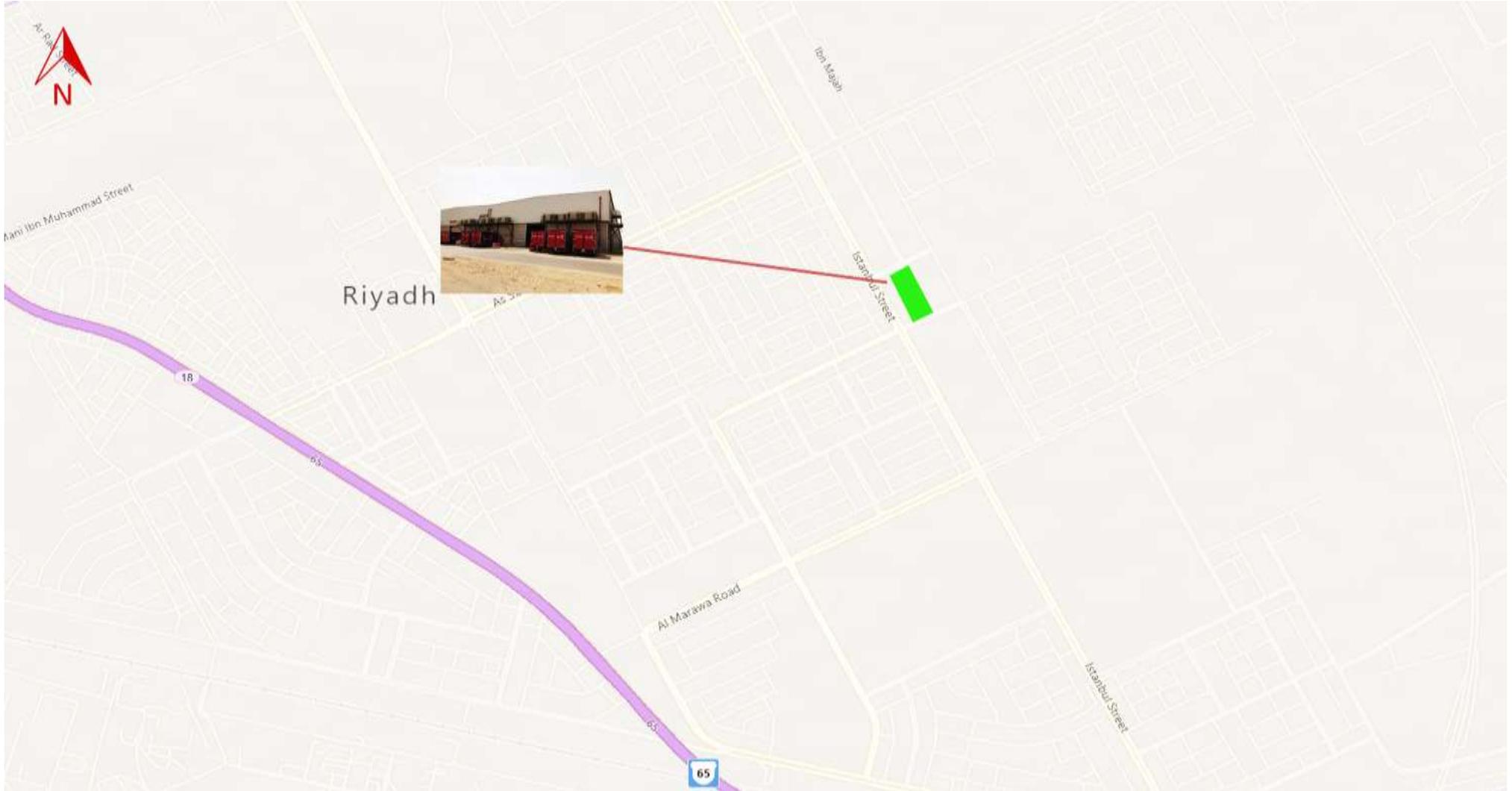
العقار عبارة عن مستودع لتخزين البضائع (مستودعات البركة) - وتقع في مدينة الرياض في حي السلي بالقرب من شارع إسطنبول- المساحة العامة للأرض هي : 29,955.42 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 27,605 م<sup>2</sup> + أسوار بمساحة 300 م<sup>2</sup>.  
الإحداثيات الجغرافية:

شمال : "N:24°37'05.80"

شرق : "E:46°51'27.44"







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

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

شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - حي السلي



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



- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي ( Gross Development value )  
GDV
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع ( Construction cost to GFA )
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)- كالمصاريف التشغيلية , المصاريف الإدارية , مصاريف الصيانة الدورية , مصاريف الأمن والسلامة , رواتب وأجور ..... الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية Free future cash flow عبر خصم التكاليف 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 ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد إنتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.



### Dev - Cost Sheet - logistic Warehouses

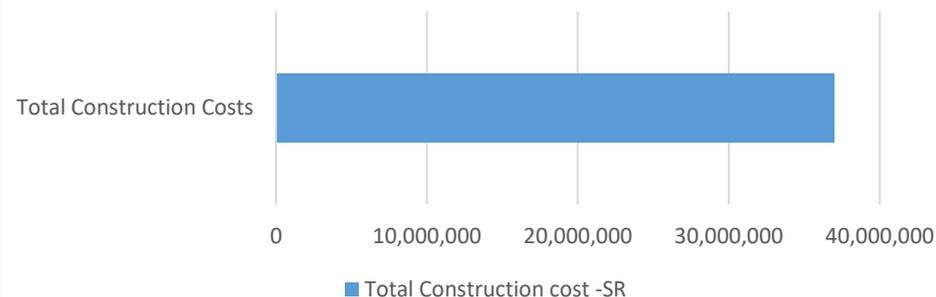
logistic warehouses development type		Con Year 1,2
<b>Development Work</b>		
Land Area - developed / year - sqm		29,955.42
Development Cost S.R / sq m		80
Total Development Cost / Year		2,396,434
<b>logistic warehouses Grade B</b>		
<b>Total BUA - sq m</b>		<b>28,457.6</b>
Warehouses Units BUA construction / Year		28,458
Warehouses units Construction Cost S.R / sqm		1,300
Total Construction Cost / year		36,994,944

<b>Total Construction Costs</b>	<b>36,994,944</b>
---------------------------------	-------------------

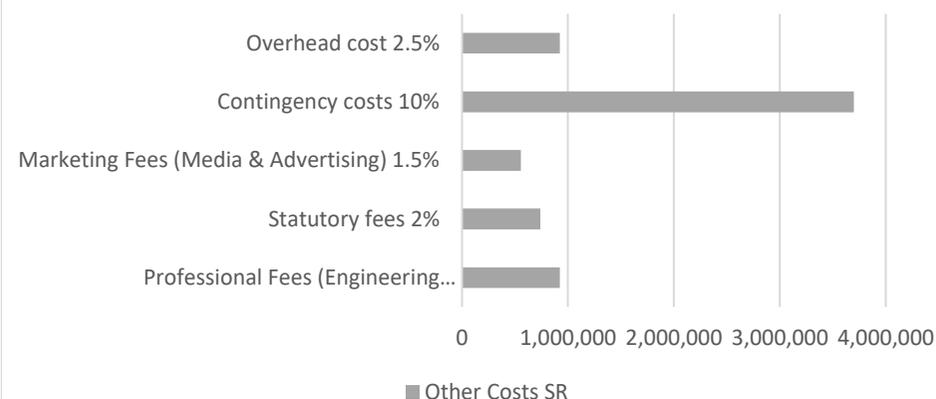
Other Costs	
Professional Fees (Engineering Consultant) 2.5%	924,874
Statutory fees 2%	739,899
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	554,924
Contingency costs 10%	3,699,494
Overhead cost 2.5%	924,874

<b>Total Dev - Cost - SR</b>	<b>43,839,008</b>
------------------------------	-------------------

### Total Construction cost -SR

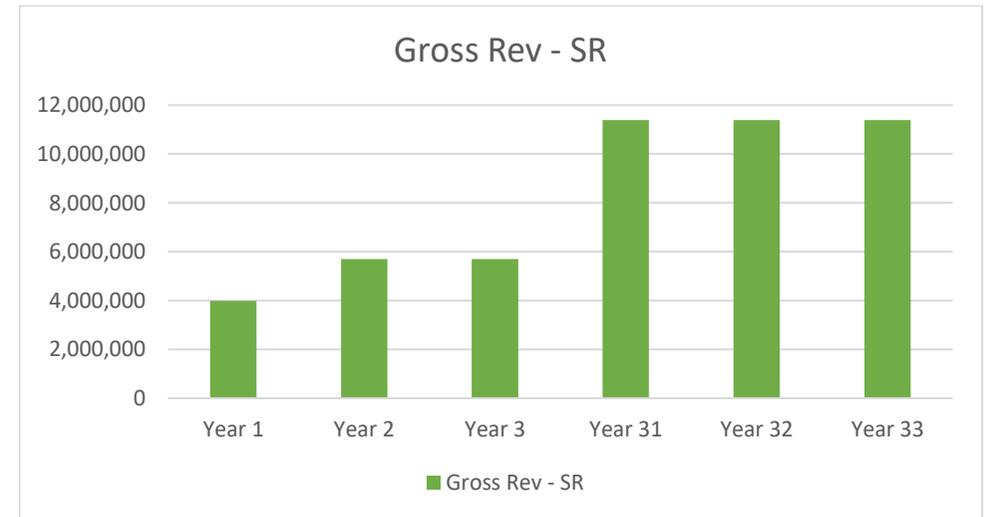
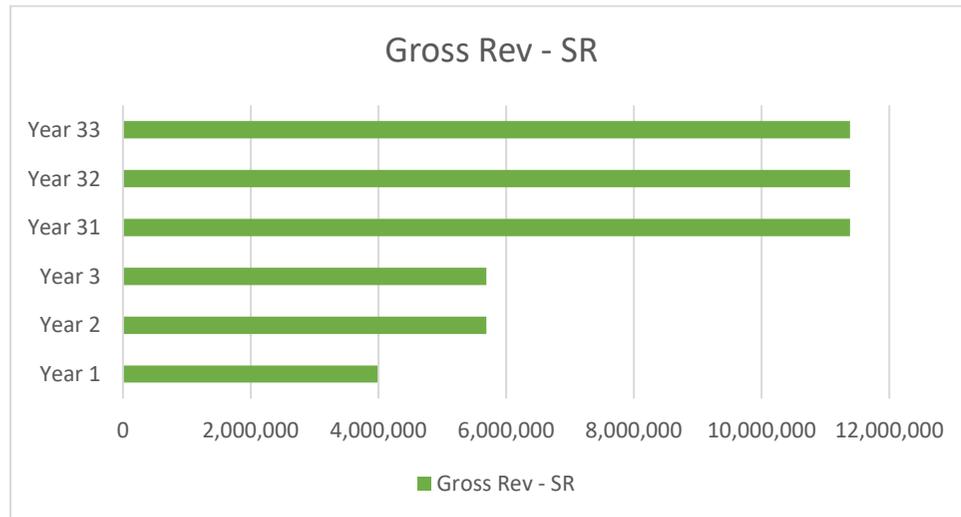


### Other Costs SR



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

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



### Income Statement

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

											Loan - Principle 40% - TDC	
PMT	2,336,929	2,336,929	2,336,929	2,336,929	2,336,929	2,336,929	2,336,929	2,336,929	2,336,929	2,336,929	23,369,289	
IPMT	1,032,000	953,704	870,711	782,738	689,486	590,640	485,862	374,798	257,070	132,279	6,169,289	Interest exp
	3,368,929	3,290,633	3,207,640	3,119,667	3,026,415	2,927,569	2,822,791	2,711,727	2,593,999	2,469,208	29,538,578	Total amount Paid - loan + r

## Cash Flow Statement

Cash flow Table	Construction Year 1	Operation Year 1	Operation Year 2	Operation Year 32	Operation Year 33
<b>IN - Flow</b>					
Capital Injection					
Net Income		1,735,381	3,235,810	9,191,842	9,191,842
Depreciation		876,780	876,780	876,780	876,780
<b>Total Inflow</b>		2,612,161	4,112,590	10,068,622	10,068,622
<b>OUT Flow</b>					
Total Construction Cost	43,839,008				
Professional Fees	924,874				
Statutory fees 2%	739,899				
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	554,924				
Contingency costs 10%	3,699,494				
Overhead cost 1%	924,874				
<b>Total Outflow</b>	<b>-50,683,073</b>				
Net Cash Flow	-50,683,073	2,612,161	4,112,590	10,068,622	10,068,622
<b>Cumulative Net Income</b>	<b>-50,683,073</b>	<b>-48,070,912</b>	<b>-43,958,322</b>	<b>262,617,022</b>	<b>272,685,644</b>



## Residual Value - RV

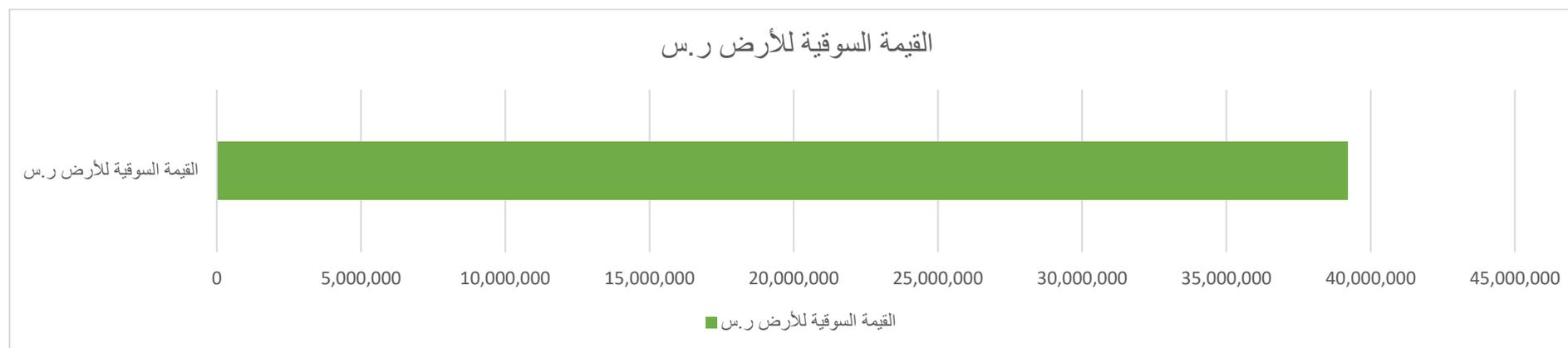
RV- Approach	Construction / Year 1	Construction/ Year 2	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 3	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
<b>IN - Flow</b>	<b>Period</b>		1	2	3	32	33	
<b>Net Cash flow - Year</b>			2,612,161	4,112,590	4,112,590	10,068,622	10,068,622	303,231,472
<b>Discount Rate:</b>	9%		0.922	0.849	0.783	0.073	0.068	
<b>Total Cash out</b>								
<b>Net Cash Flow (Before Discount Rate)</b>	<b>-43,839,008</b>		2,612,161	4,112,590	4,112,590	10,068,622	10,068,622	128,413,092
								Total Cash flow
<b>Discounted Cash Flow DCF</b>	<b>-43,839,008</b>		2,407,521	3,493,462	3,219,780	739,977	682,007	39,209,132
								RV

Fair Market Value - FMV		
	Land - FMV	39,209,132
	Land area - sq m	29,955.42
<b>FMV - per sq m</b>		<b>1,308.92</b>



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

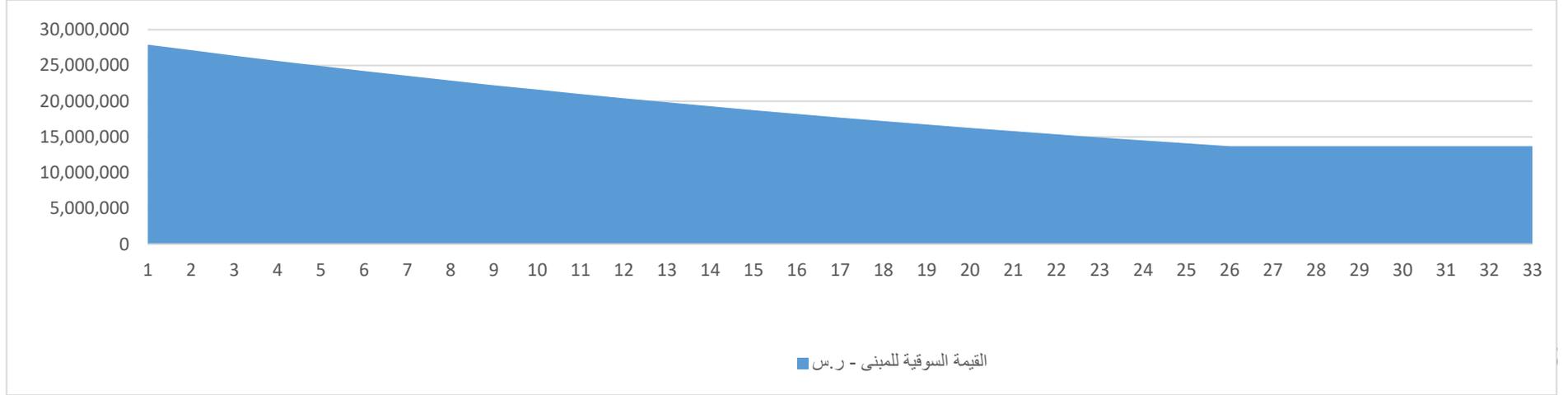
39,209,132 ر.س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية
29,955.42	مساحة الأرض / م <sup>2</sup>
1,308.92 ر.س / م <sup>2</sup>	Fair Market Value - Sq m
تسعة وثلاثون مليون - ومائتان وتسعة آلاف - ومائة واثنان وثلاثون ريال	



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

تعتمد نظرية التقييم على أساس التكلفة البديلة والإهلاك على تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب 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)	
27,905	مسطحات البناء - م2 ( 27,605 م2 + اسوار 300 م2)
1,200	تكلفة التطوير والبناء - م2
33,486,000 ر.س	تكاليف بناء وتشطيب المبنى وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية والمراقبة الأمنية وأجهزة الإنذار ر.س / م2
33,486,000 ر.س	القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر.س
-1,674,300 ر.س	خصم الإهلاك المتراكم (5%) عمر العقار 2 سنوات بمعدل إهلاك 2.5% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها
31,811,700 ر.س	القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور
6,362,000 ر.س	+ أرباح المطور (20%)
38,174,040 ر.س	القيمة السوقية للمبنى ر.س



القيمة السوقية العادلة للعقار ( أرض + مبنى )	
39,209,132 ر.س	القيمة السوقية للأرض - ر.س
38,174,040 ر.س	القيمة السوقية للمبنى - ر.س
77,383,172 ر.س	القيمة السوقية العادلة للعقار (أرض + مبنى) بناء على تقييم العقار على أساس المقارن والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة (DRC)

#### 14.5 - القيمة السوقية العادلة للعقار حسب التقييم على أساس الدخل

5 سنوات	المدة الزمنية لعقد التأجير
9,000,000 ريال سعودي	القيمة التأجيرية السنوية - صافي الدخل
شركة توريدات المطورة المحدودة	المستأجر

التقييم حسب أسلوب الدخل	
9,000,000 ريال سعودي	صافي الدخل السنوي للعقار
9%	عائد السوق للمشاريع المشابهة
100,000,000	القيمة السوقية - ريال سعودي

#### 15 - القيمة السوقية العادلة للعقار حسب المعدل المرجح Weighted Average ما بين نظريات التقييم المطبقة أعلاه

التقييم على أساس الدخل	التقييم على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة	
100,000,000	77,383,172	
45%	55%	المعدل المرجح Weighted Average
45,000,000	42,560,745	تطبيق المعدل المرجح
	87,560,745	القيمة السوقية العادلة - ر.س
	سبعة وثمانون مليون - وخمسمائة وستون ألف - وسبعمائة وخمسون وأربعون ريال سعودي	

## الملاحظات العامة

- القيمة السوقية العادلة للعقار - 87,560,745 ريال سعودي
- القيمة السوقية العادلة خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية العادلة تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة والدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة
- إيجاباي العقار: الموقع العام القريب من طريق الدائري الثاني والدائري الشرقي - ارتفاع سقف المستودع إلى 14 م مما يرفع من حجم الطاقة التخزينية للمستودع
- سلبيات العقار: الدخل الحالي أعلى من دخل السوق المقارن بنسبة 20%

## تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

-5%	القيمة السوقية العادلة (Fair market value) ريال سعودي	+5%
83,000,000	87,560,745	92,000,000

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

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

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

## حركة الدخول والخروج

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

## 17- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار (السلي)

- قطاع العقارات الصناعية – اللوجستية من أبرز القطاعات الحيوية في منطقة العقار بسبب تخصص المنطقة بتطوير وبناء المستودعات الخاصة بتخزين البضائع لقربها من طرق محورية كطريقي الدائري الشرقي والجنوبي والدائري الثاني.
- متوسط أسعار الأراضي الصناعية – مستودعات تتراوح بين 1200 – 1500 ريال حسب القرب والبعد من شارع إسطنبول وطريق الدائري الثاني.
- متوسط إيجارات المستودعات تصنيف C : 100 – 130 ريال / م<sup>2</sup> , متوسط إيجار المستودعات تصنيف B: 160 – 220 ريال / م<sup>2</sup> وخصوصا تلك التي تحتوي منطقة تحميل وتنزيل وتمتاز بارتفاع السقف ما بين 13-14 م.
- قطاع العقارات التجارية (عمائر تجارية + دكاكين) لخدمة العاملين في حي السلي.

## 18- الصور الفوتوغرافية







## 19- البيانات المستلمة من قبل مشاركة المالية

- تم استلام (الصك + رخصة البناء + الدراسة المعدلة الخاصة بصندوق مشاركة ريت والتي تبين المدة الزمنية + القيمة التأجيرية لعقود التأجير) بالإضافة لجميع المعلومات الخاصة بالصندوق.
- فيما يخص عقد التأجير الموقع ما بين طرفي العلاقة فقد تم طلبها مسبقا من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ولم يتم تزويدنا بأي عقد تأجير من قبل طالب التقييم لاعتبارات خاصة به وحيث أوصى بإمكانية باعتماد البيانات المدرجة ضمن دراسة الصندوق المعدلة بتاريخ 2018/03/06 م على أنها مشابهة لبيانات العقود من ناحية المدة الزمنية والقيمة التأجيرية للعقار – سنويا – وتم افتراض صحتها بموجب الموافقة على طرح الصندوق من قبل هيئة سوق المال في تاريخ 2017/07/17 ميلادي)



رخصة البناء 2

رخصة البناء 1

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٨٠٠٣٥  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨٠٠٣٥  
نوع الإستهلاك: ١٤٣٨٠٠٣٥  
نوع الرخصة: قسري

رقم المشروع: ١٠٠٨٨١٢٩٢٤  
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٤٤٤  
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٤٤٤  
نوع الإستهلاك: ١  
نوع الرخصة: قسري

الجهة	الامتداد	المساحة	نوع الإستهلاك
شمال	٣٣.٤٤	١٤٤.٤٤	١
شرق	٣٣.٤٤	١٤٤.٤٤	١
جنوب	٣٣.٤٤	١٤٤.٤٤	١
غرب	٣٣.٤٤	١٤٤.٤٤	١

مساحة الأرض: ٥٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
مساحة الأساس: ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup>

مكونات البناء: ١  
الوحدات: ١  
المساحة: ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
الإستهلاك: ١

أول رئيس: ١٤٣٨٠٠٣٥

المساحة التي يجب الإلتزام به عند تعاقب المالك  
هو رخصة البناء وان تعاقب المالك الممتلكات المتعددة  
على ذلك وفي حالة التعاقب المالك يجب ان يقيم  
مبنى السكني والقروية بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥  
في حالة عدم الإلتزام بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥  
ملاحظات: ١- المساحة التي يجب الإلتزام بها عند تعاقب المالك  
هو رخصة البناء وان تعاقب المالك الممتلكات المتعددة  
على ذلك وفي حالة التعاقب المالك يجب ان يقيم  
مبنى السكني والقروية بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥  
في حالة عدم الإلتزام بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥

المالك المصمم: ١٤٣٨٠٠٣٥  
رقم المشروع: ١٠٠٨٨١٢٩٢٤  
رقم المخطط: ٣٣٤٤٤  
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٤٤٤  
نوع الإستهلاك: ١  
نوع الرخصة: قسري

ملاحظات: ١- المساحة التي يجب الإلتزام بها عند تعاقب المالك  
هو رخصة البناء وان تعاقب المالك الممتلكات المتعددة  
على ذلك وفي حالة التعاقب المالك يجب ان يقيم  
مبنى السكني والقروية بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥  
في حالة عدم الإلتزام بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥

مدير عام التخطيط العمراني: ١٤٣٨٠٠٣٥  
مدير عام التخطيط العمراني: ١٤٣٨٠٠٣٥  
مدير عام التخطيط العمراني: ١٤٣٨٠٠٣٥

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٨٠٠٣٥  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٨٠٠٣٥  
نوع الإستهلاك: ١٤٣٨٠٠٣٥  
نوع الرخصة: قسري

رقم المشروع: ١٠٠٨٨١٢٩٢٤  
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٤٤٤  
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٤٤٤  
نوع الإستهلاك: ١  
نوع الرخصة: قسري

الجهة	الامتداد	المساحة	نوع الإستهلاك
شمال	٣٣.٤٤	١٤٤.٤٤	١
شرق	٣٣.٤٤	١٤٤.٤٤	١
جنوب	٣٣.٤٤	١٤٤.٤٤	١
غرب	٣٣.٤٤	١٤٤.٤٤	١

مساحة الأرض: ٥٠٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
مساحة الأساس: ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup>

مكونات البناء: ١  
الوحدات: ١  
المساحة: ٥٠٠٠ م<sup>٢</sup>  
الإستهلاك: ١

أول رئيس: ١٤٣٨٠٠٣٥

المساحة التي يجب الإلتزام به عند تعاقب المالك  
هو رخصة البناء وان تعاقب المالك الممتلكات المتعددة  
على ذلك وفي حالة التعاقب المالك يجب ان يقيم  
مبنى السكني والقروية بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥  
في حالة عدم الإلتزام بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥  
ملاحظات: ١- المساحة التي يجب الإلتزام بها عند تعاقب المالك  
هو رخصة البناء وان تعاقب المالك الممتلكات المتعددة  
على ذلك وفي حالة التعاقب المالك يجب ان يقيم  
مبنى السكني والقروية بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥  
في حالة عدم الإلتزام بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥

المالك المصمم: ١٤٣٨٠٠٣٥  
رقم المشروع: ١٠٠٨٨١٢٩٢٤  
رقم المخطط: ٣٣٤٤٤  
رقم المخطط التنظيمي: ٣٣٤٤٤  
نوع الإستهلاك: ١  
نوع الرخصة: قسري

ملاحظات: ١- المساحة التي يجب الإلتزام بها عند تعاقب المالك  
هو رخصة البناء وان تعاقب المالك الممتلكات المتعددة  
على ذلك وفي حالة التعاقب المالك يجب ان يقيم  
مبنى السكني والقروية بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥  
في حالة عدم الإلتزام بالرقم ١٤٣٨٠٠٣٥

مدير عام التخطيط العمراني: ١٤٣٨٠٠٣٥  
مدير عام التخطيط العمراني: ١٤٣٨٠٠٣٥  
مدير عام التخطيط العمراني: ١٤٣٨٠٠٣٥



رخصة البناء 6

الهيئة العامة للغرفة التجارية  
وزارة الشؤون  
أمانة جدة  
رقم الرخصة: ١٤٣٢٠٠٠٤٤  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢٠٠٠٤٤  
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٢٠٠٠٤٤  
نوع الرخصة: عمارة سكنية

رقم المخطط: ٢١.١٤٨.٢٢٢٢٢  
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٢٢٢  
رقم العقار: ٢٢٢٢٢  
تسوية المساحة: ٢٢٢٢٢ م<sup>٢</sup>

الجهة	الحدود	الإحداثيات
شمال	٢٢٢٢٢	٢٢٢٢٢
شرق	٢٢٢٢٢	٢٢٢٢٢
جنوب	٢٢٢٢٢	٢٢٢٢٢
غرب	٢٢٢٢٢	٢٢٢٢٢

مكونات البناء: ١ وحدة سكنية

نوع الرخصة: عمارة سكنية

ملاحظات: ...

التوقيع: ...

رخصة البناء 5

الهيئة العامة للغرفة التجارية  
وزارة الشؤون  
أمانة جدة  
رقم الرخصة: ١٤٣٢٠٠٠٤٤  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٢٠٠٠٤٤  
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٢٠٠٠٤٤  
نوع الرخصة: عمارة سكنية

رقم المخطط: ٢١.١٤٨.٢٢٢٢٢  
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٢٢٢  
رقم العقار: ٢٢٢٢٢  
تسوية المساحة: ٢٢٢٢٢ م<sup>٢</sup>

الجهة	الحدود	الإحداثيات
شمال	٢٢٢٢٢	٢٢٢٢٢
شرق	٢٢٢٢٢	٢٢٢٢٢
جنوب	٢٢٢٢٢	٢٢٢٢٢
غرب	٢٢٢٢٢	٢٢٢٢٢

مكونات البناء: ١ وحدة سكنية

نوع الرخصة: عمارة سكنية

ملاحظات: ...

التوقيع: ...

20- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	المدير العام	1210000397	العقار	1440/4/14
مصطفى الماردينة	إعداد التقرير - تحليل أعمال التقييم	1220000297	العقار	2018/12/31
أشرف الشاعر	إدارة عملية التقييم	1220000021	العقار	1440/04/2
فادي نعيم	مسح ميداني - معاينة العقار	1220000119	العقار	1440/04/2
سالم أحمد	فرز بيانات - إعداد التقرير	1220000968	العقار	1440/2/16

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*





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](http://WWW.OLAAT.COM)