

تقرير تقييم عقاري

مدارس الفد

حي الملك عبد الله – شارع خزام

الرياض – المملكة العربية السعودية

مقدم الى شركة صندوق تعليم ريت

تاريخ التقرير 2022/07/24



2022

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

www.olaat.com

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها.

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

تنويه

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

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

الفهرس العام

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقييم	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني لمالك العقار	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل أعمال التقييم	14
34	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى الع	15
36	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	16
37	..... أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العق	17
38	..... ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض	18
40	..... الصور الفوتوغرافية	19
46	..... فريق العمل	21

07-06-2022			تاريخ الوقوف على العقار (1)
30-06-2022			تاريخ التقييم (2)
24-07-2022			تاريخ التقرير (3)
مفصل			نوع التقرير
50			عدد الصفحات
شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري			التقييم تم بواسطة (هوية المقيم)
1210000397			رقم الترخيص لدى (تقييم)
1447/05/20 هجري			تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار			الفرع
62244 الرياض 11585			ص.ب
+966 11 2178999			هاتف
الرياض			المدينة
المملكة العربية السعودية			البلد
صلاح الدين			الحي
1210000397	البريد الإلكتروني opm@olaat.com	عبد الملك الدرويش	دليل التواصل
1445/7/18 هجري			تاريخ انتهاء العضوية
تقييم شركات Corporate			الإدارة

المُلخَص التنفيذي Executive Summary

العقار عبارة عن مدرسة تعليمية تقع في حي الملك عبد الله مغلقة شارع خزام على طريق الرياض - المملكة العربية السعودية. يتكون أرضي (طوابق استقبال ومختبر علوم وتكنولوجيا المعلومات لغرف صف الطلاب ومنطقة الأنشطة التعليمية الأخرى.				وصف العقار
المملكة العربية السعودية - الرياض - حي الملك عبد الله				البلد / المدينة
شارع خزام				طريق / شارع
2م 11,282.58				مساحة الأرض حسب المشاع في الصك
3267				مخطط رقم
الملكية التعليمية	الاستخدام حسب النظام	العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين	عدد الأدوار	مدرسة تعليمية
09/11/1439	تاريخ رخصة البناء	1439/16886		رقم رخصة البناء
6.2,3,4,5) - منشأة تعليمية	رقم قطعة الأرض	2م 17,918		مساحات البناء حسب المساحة المذكورة في الرخصة
08/11/1441 هجري	تاريخ الصك	710113086467		رقم الصك
183.60م	بطول	شارع عرض 60 م	شمال	حدود العقار
215.93م	بطول	شارع عرض 18 م + ممر مشاة عرض 6 م	جنوب	
57.88م	بطول	20م شارع التخصيصي عرض	شرق	
34.8م	بطول	شارع عرض 20 م	غرب	
<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/> إطلالة على طريق رئيسي	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	الموقع العام
<input checked="" type="checkbox"/> مدرسة	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> سكني	نوع العقار
	<input type="checkbox"/> ممتاز	<input checked="" type="checkbox"/> جيد	<input type="checkbox"/> رديء	التصميم المعماري
	<input type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input type="checkbox"/> مرتفع	المنسوب
<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	الخدمات
		<input type="checkbox"/> غير مبني	<input checked="" type="checkbox"/> مبني	الجار
<input type="checkbox"/> غير مضاءة	<input checked="" type="checkbox"/> مضاءة	<input type="checkbox"/> غير مسفلتة	<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة	الشوارع
<input type="checkbox"/> الفحص النافي للجهالة	رفع مساحي	<input checked="" type="checkbox"/> رخصة بناء	<input checked="" type="checkbox"/> صك	نوعية المستندات المستلمة
أسلوب السوق طريقة القيمة المتبقية للأرض - أسلوب التكلفة والإلحاح للمباني - أسلوب الدخل طريقة				أسلوب / طريقة التقييم

1- المقدمة العامة.

المحترمين

مقدم إلى السادة / صندوق صندوق تعليم ريت

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (مدارس الفد - حي الملك عبد الله - الرياض) بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

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

البيان	القيمة	المعدل المرجح	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	101,145,968	45%	45,515,685 SR
قيمة العقار على أساس الدخل	94,558,012	55%	52,006,906 SR
97,522,591			
القيمة السوقية للعقار Market Value			
بالريال السعودي			سبعة و تسعون مليوناً و خمسمائة و اثنان و عشرون ألفاً و خمسمائة و واحد و تسعون ريالاً سعودياً

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

صندوق تعليم ريت	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
صندوق تعليم ريت	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
لأغراض الشراء والاستحواذ لصالح صندوق عقار ريت	الغرض من التقييم
تقدير القيمة السوقية للعقار	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق تعليم ريت	المستخدمون الآخرون
الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض	الافتراضات العامة

بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري او مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب او تشفيلية من هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر	الافتراضات الخاصة
تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	البحث والاستقصاء
أسعار السكن ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات التعليمية مع قياس نسبة العرض والطلب	تضارب في المصالح
لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تقرر شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل	القيود المفروضة على عمل المقيم
لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	تمت معاينة العقار
تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	الفحص النافي للجهالة
لم يتم تزويدنا بالفحص النافي للجهالة للعقار قبل الشروع في عملية التقييم حيث افاد العميل بالبداية بالتقييم الفني Technical Due Diligence فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار حيث ان الغرض من التقييم / الاستحواذ لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (ريت) كما وأن العقار جديد غير مشغل	فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار
العقار بحالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية ويضم أبرز المراكز التجارية في الرياض وقربه من أبو بكر يجعل الطريق الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل	

3- الافتراضات والشروط العامة

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

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي

(buyer) في تناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

5- الإطار العام للتقرير

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

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

تم تعميم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري من قبل العميل وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارة ميدانية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على ارض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار ومعاينة للعقار على ارض الواقع وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

10- حقوق الغير في العقار

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

11- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية

Approaches

- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام

للتقييم

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على أصول الممتلكات التعليمية المصنفة التي تخدم أغراض تعليمية ، وبشكل عام المنطقة العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل مركز المدينة ، بالقرب من طريق الملك عبد

الله.

-13 وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع تعليمي (مدارس الغد) – وتقع في مدينة الرياض شارع خزام حي الملك عبدالله – المساحة العامة للأرض هي: 11,282.58 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 17,918م²

الإحداثيات الجغرافية+Google earth link

24°44'00.7"N 46°44'18.0"E

<https://goo.gl/maps/G3KJzbgtpk9Uopz6>



مواصفات العقار

<p>نوعية الأبواب الخارجية زجاج يوجد نظام الإطفاء والحريق</p>	<p>واجهات العقار زجاج كلادينج أكثر من 50 موقف سيارة يوجد مصاعد أرضيات الاستقبال رخام وجرانيت أرضيات المدخل رخام أرضيات الغرف والممرات سيراميك جميع التكييف مركزي يوجد منطقة استقبال يوجد قاعة اجتماعات الأسقف جبس</p>
--	---

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

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

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثا وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطقا لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكتبي بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري

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

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاحلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

ب- *طريقة تكلفة الإحلال DRC

14.2 - الحلول الممكنة للقيمة السوقية

تقييم العقارات المدرة للدخل على أساس طريقة الدخل / الرسملة لصادفي الدخل التشغيلي للممتلكات وحيث طلب العميل معلومات الدخل وعقد الإيجار مع المستأجر وتقديمها لنا وفقاً لذلك.



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

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

شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار - شارع خزام - حي الملك عبد الله

- تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض أفضل وأعلى عائد على الاستثمار للأرض عبر افتراض إقامة مشروع عليها (تجاري) بناء على المواصفات والشروط العامة وأن يكون المشروع عقارياً بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع

المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري:

- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي ((Gross Development value GDV

- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع (Construction cost to GfA

- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense) - كالمصاريف التشغيلية، المصاريف الإدارية، مصاريف الصيانة الدورية، مصاريف الأمن والسلامة، رواتب وأجور

الخ.

- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية free future cash flow عبر خصم التكاليف والإهلاكات من مجمل الإيرادات المتوقعة.
- الخطوة السادسة: تحديد معامل الخصم للقطاع العقاري وإخضاعه لصادفي الدخل السنوي ومن ثم ناتج الإيراد المتبقي هو القيمة الحالية للأرض. ويشترط أن تكون جميع الأرقام المستخدمة في العملية الحسابية دقيقة للغاية لتفادي ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد انتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.
- لتوفر عينات بيوع حقيقية محدودة ونادرة ومشابهة من حيث الموقع والمساحة والاستخدام ضمن منطقة العقار خلال 2019 و عام 2020 وحيث أن معظم الأراضي في المنطقة مطورة (وجود بناء).

- 14.3-معلومات الملكية

عدد الوحدات	اسم المبنى
94	عدد غرف الصف وغرفة الأنشطة التعليمية
06	مكتبات
08	عدد المعامل
02	المسرح (القاعة)
02	عيادات طبية
04	ملاعب

تفاصيل الفصول

القدرة الطلابية	عدد الوحدات	وصف
بحد أقصى 2300	94	عدد الفئات
1751		الطلاب المسجلين

Dev - Cost Sheet – Al Ghad School - Educational project

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

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

Dev- period
3 Years

Year 1

Year 2

Year 3

Year 31

Year 32

Year 33

Category 1- National school - Rev- Leasing to Operator

Leasable area - sq m		34,976	34,976	34,976	34,976	34,976	34,976
Annual rental price - sq m		475	475	475	1050	1050	1050
Occupancy Rate %		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 1		16,613,599	16,613,599	16,613,599	36,724,798	36,724,798	36,724,798
Gross Revenues		16,613,599	16,613,599	16,613,599	36,724,798	36,724,798	36,724,798

Income Statement

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	16,613,599	16,613,599	16,613,599	17,487,999	36,724,798	36,724,798	36,724,798
General & Administrative Expenses (0%) Triple Net	0	0	0	0	0	0	0
Gross Profit - EBITDA	16,613,599	16,613,599	16,613,599	17,487,999	36,724,798	36,724,798	36,724,798
Depreciation	(828,931)	(828,931)	(828,931)	(828,931)	(828,931)	(828,931)	(828,931)
Earnings after depreciation	15,784,668	15,784,668	15,784,668	16,659,068	35,895,867	35,895,867	35,895,867
Interest Expense	0	0	0	0	0	0	0
Earning after interest expense	15,784,668	15,784,668	15,784,668	16,659,068	35,895,867	35,895,867	35,895,867
Taxes & Zakat	(2,762,317)	(2,762,317)	(2,762,317)	(2,915,337)	(6,281,777)	(6,281,777)	(6,281,777)
Net Income	13,022,351	13,022,351	13,022,351	13,743,731	29,614,090	29,614,090	29,614,090
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	13,022,351	13,022,351	13,022,351	13,743,731	29,614,090	29,614,090	29,614,090
Cumulative Retained earnings	13,022,351	26,044,702	39,067,053	52,810,784	619,385,489	648,999,579	678,613,669

Cash Flow Statement

Cash flow Table	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
IN - Flow									
Capital Injection									
Net Revenues				13,022,351	13,022,351	13,022,351	29,614,090	29,614,090	29,614,090
Depreciation				828,931	828,931	828,931	828,931	828,931	828,931
Total Inflow				13,851,282	13,851,282	13,851,282	30,443,021	30,443,021	30,443,021
OUT Flow									
Total Construction Cost	41,446,558	41,446,558	41,446,558						
Professional Fees	874,400	874,400	874,400						
Statutory fees 2%	699,520	699,520	699,520						
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	524,640	524,640	524,640						
Contingency costs 10%	3,497,600	3,497,600	3,497,600						
Overhead cost 1%	874,400	874,400	874,400						
Total Outflow	(47,917,117)	(47,917,117)	(47,917,117)						
Net Cash Flow	(47,917,117)	(47,917,117)	(47,917,117)	13,851,282	13,851,282	13,851,282	30,443,021	30,443,021	30,443,021
Cumulative Net Income	(47,917,117)	(95,834,235)	(143,751,352)	(129,900,070)	(116,048,787)	(102,197,505)	501,331,003	531,774,024	562,217,046

Residual Value - RV

Residual Value - RV										
RV	Construction / Year 1	Construction/ Year 2	Construction / Year 3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 3	Operation / Year 31	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
IN - Flow	Period	0	0	1	2	3	31	32	33	
Revenues		0	0	13,022,351	13,022,351	13,022,351	29,614,090	29,614,090	29,614,090	
Total Inflow		0	0	13,851,282	13,851,282	13,851,282	30,443,021	30,443,021	30,443,021	645,082,355
Discount Rate:	10%	0.000	0.000	0.909	0.826	0.751	0.052	0.047	0.043	
OUT Flow										
Total Outflow		0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Cash out										
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(124,339,673)	0	0	13,851,282	13,851,282	13,851,282	30,443,021	30,443,021	30,443,021	213,902,693
										Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	(124,339,673)	0	0	12,588,298	11,440,475	10,397,313	1,571,362	1,428,082	1,297,867	41,467,726
										Residual value
NPV	177,598,746									
IRR	11.19%									
Market Value - MV										
	Land - MV	41,467,726								
	Land area - sq m	11,283.00								
MV - per sq m - Residual value		3,675.24								

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

11,283	مساحة الأرض / م ²
3,675.24 ر.س	القيمة السوقية ر.س / م ²
41,467,726 ر.س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية RV

41,467,726 ر.س	القيمة السوقية Market Value
واحد و أربعون مليوناً و أربعمئة و سبعة و ستون ألفاً و سبعمائة و ستة و عشرون ريالاً سعودياً	

14.4 - تقييم المباني - التقييم على أساس استخدام طريقة او أسلوب حساب التكلفة والإهلاك للمبنى

تمت مراعاة جميع الاشتراطات الخاصة بالسرية التامة حسب شروط التعاقد مع مراعاة جميع قواعد الأمن والسلامة أثناء المعاينة وقد حاول فريق العمل جاهداً الحصول على أكبر قدر من المعلومات وطرح المزيد من الأسئلة والاستفسارات عن المواصفات الفنية للعقار بغية الدقة والموضوعية في تحديد القيمة وتطبيق المعايير والأساليب والطرق العلمية تعتمد نظرية التقييم على أساس استخدام أسلوب او طريقة التكلفة في تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب وتوفير المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

جميع المعلومات عن أسطح المباني حسب رخصة البناء وبناء عليه تمت الموافقة على المساحة المبنية للوحدة وتوزيعها على مكونات وأدوار المدرسة

مكونات البناء	مساحات البناء / م ²	الاستخدام حسب الطبيعة
دور قبو	5580.40	الفصول
الدور الأرضي	4604.00	المرافق والمختبر ومنطقة اللوبيات
الدور الأول	4838.00	الفصول والمختبرات
غرفة كهربائية	71.38	خدمات
أرضية غرفة الإضافة	2374.60	خدمات
المنطقة المحيطة	450	ملعب ومنطقة ترفيهية

القيمة السوقية بما في ذلك سعر البناء والتشطيب لممتلكات المدرسة - التكلفة والاستبدال

التكلفة الإجمالية رس	تكلفة الاستبدال والإهلاك والتشطيب / م ²	المساحة / م ²	الاستخدام حسب الطبيعة	النوع	
17,578,260	3,150	5580.40	الفصول	دور قبو	توزيع المساحة حسب الاستخدام وتكلفة التطوير والبناء والتشطيب رس / م ²
14,019,180	3,045	4604.00	المرافق والمختبر ومنطقة اللوبيات	أرضي	
14,731,710	3,045	4838.00	الفصول والمختبرات	الأول	
74,949	1,050	71.38	خدمات	غرفة كهربائية	
49,86,660	2,100	2374.60	خدمات	أرضية غرفة الإضافة	
236,250	525	450	ملعب ومنطقة ترفيهية	المنطقة المحيطة	
51,627,009				تكلفة البناء والإحلال / ريال سعودي	
3.5				عمر العقار	
5.25%				الاستهلاك المتراكم	
(2,710,417)				قيمة الإهلاك	
48,916,592				القيمة السوقية للعقار بعد خصم الإهلاك	
10,761,650				أرباح المطور العقاري (22%)	
59,678,242				القيمة السوقية للعقار إضافة أرباح المطور	
تسعة و خمسون مليوناً و ستمائة و ثمانية و سبعون ألفاً و مئتان و اثنان و أربعون ريالاً سعودياً				القيمة السوقية كتابة	

ملاحظة: الإهلاك الذي تم احتسابه في ديسمبر من كل عام.

القيمة السوقية للعقار (أرض + مباني)

41,467,726 SAR	القيمة السوقية للأرض
59,678,242 SAR	القيمة السوقية للمباني
101,145,968 SAR	القيمة السوقية للعقار حسابياً
مائة و واحد مليون و مائة و خمسة و أربعون ألفاً و تسعمائة و ثمانية و ستون ريالاً سعودياً	القيمة السوقية كتابة

14.5 - تقييم العقار على أساس أسلوب الدخل

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

Taleem REIT AlGhad Yield Rental Payment Schedule 30st June 2022					
Year	Rent Start Date	Rent End Date	Rent Payment Date	Anniversary date	Rent Amount (in SAR)
1	1-Jul-20	30-Jun-21	30-Jun-20	1st Anniversary	5,950,000
2	1-Jul-21	30-Jun-22	30-Jun-21	2nd Anniversary	5,950,000
3	1-Jul-22	30-Jun-23	30-Jun-22	3rd Anniversary	5,950,000
4	1-Jul-23	30-Jun-24	30-Jun-23	4th Anniversary	5,950,000
5	1-Jul-24	30-Jun-25	30-Jun-24	5th Anniversary	6,545,000
6	1-Jul-25	30-Jun-26	30-Jun-25	6th Anniversary	6,545,000
7	1-Jul-26	30-Jun-27	30-Jun-26	7th Anniversary	6,545,000
8	1-Jul-27	30-Jun-28	30-Jun-27	8th Anniversary	6,545,000
9	1-Jul-28	30-Jun-29	30-Jun-28	9th Anniversary	6,545,000
10	1-Jul-29	30-Jun-30	30-Jun-29	10th Anniversary	7,199,500
11	1-Jul-30	30-Jun-31	30-Jun-30	11th Anniversary	7,199,500
12	1-Jul-31	30-Jun-32	30-Jun-31	12th Anniversary	7,199,500
13	1-Jul-32	30-Jun-33	30-Jun-32	13th Anniversary	7,199,500
14	1-Jul-33	30-Jun-34	30-Jun-33	14th Anniversary	7,199,500
15	1-Jul-34	30-Jun-35	30-Jun-34	15th Anniversary	7,919,450
16	1-Jul-35	30-Jun-36	30-Jun-35	16th Anniversary	7,919,450
17	1-Jul-36	30-Jun-37	30-Jun-36	17th Anniversary	7,919,450
18	1-Jul-37	30-Jun-38	30-Jun-37	18th Anniversary	7,919,450
19	1-Jul-38	30-Jun-39	30-Jun-38	19th Anniversary	7,919,450
20	1-Jul-39	30-Jun-40	30-Jun-39	20th Anniversary	8,711,395
21	1-Jul-40	30-Jun-41	30-Jun-40	21st Anniversary	8,711,395
22	1-Jul-41	30-Jun-42	30-Jun-41	22nd Anniversary	8,711,395
23	1-Jul-42	30-Jun-43	30-Jun-42	23rd Anniversary	8,711,395
24	1-Jul-43	30-Jun-44	30-Jun-43	24th Anniversary	8,711,395
25	1-Jul-44	30-Jun-45	30-Jun-44	25th Anniversary	8,711,395

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

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

تحليل إيجارات السوق – مقارنة دخل العقار مع السوق المقارن -

بعد معاينة وتحليل نسبة فترة الإيجار للعقار لمدرسة الغد وبعد التفتيش على سوق الرياض ومنطقة التجمع دون العثور على أي مقارنات بسبب ندرة العقارات المماثلة بجانب نوع مناطق الكلية من العقارات الأخرى وتسعير إيجار السوق في سوق الرياض استند إلى التجربة ومعيار المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية للممتلكات التعليمية بعد الأخذ في الاعتبار موقع العقار وجوده البناء ومؤشرات السوق نظرًا لتحليل إيجارات السوق ، فإن متوسط الإيجارات في المنطقة وقت التقييم يتراوح بين 375-475 ريالاً سعوديًّا لكل متر مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير بما في ذلك الطابق السفلي ومقارنتها بقيم الإيجار السنوية للعقارات في مدينة الرياض وسوق الإيجارات التحليل إيجابي ويتوافق مع معايير السوق في تاريخ التقييم يبلغ إيجار العقار Av لمدة 25 عامًا 7,375,525 ريال سعودي سنويًا ، أي ما يعادل حوالي 411.62 ريال سعودي * لكل متر مربع.

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

14.6 - القيمة السوقية للعقار

تم ترشيح المتوسط المرجح لـ (RV للأرض ، DRC لطريقة البناء والدخل كقيمة السوق للعقار كهدف للتقييم.

البيان	القيمة	المعدل المرجح	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	101,145,968	45%	45,515,685 SR
قيمة العقار على أساس الدخل	94,558,012	55%	52,006,906 SR
97,522,591			
السبعة و تسعون مليوناً و خمسمائة و اثنان و عشرون ألفاً و خمسمائة و واحد و تسعون ريالاً سعودياً			
Market Value العقار للقيمة السوقية			
بالريال السعودي			

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 97,522,591 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على اساس الدخل، القيمة المتبقية للأرض وأسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإهلاك للمباني
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلالة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل اولات وشريكه للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة اولات وشريكه 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

- تم الوصول إلى تكاليف المباني - تكلفة الإحلال بالاعتماد على تكاليف السوق المقارن Benchmark
- قدم العميل اتفاقية إيجار لكامل العقار لتقييم أساس العقار

معدل الحساسية للقيمة السوقية (Sensitivity ratio analysis).

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

%5-	القيمة السوقية (market value)	%5+
92,646,461	97,522,591	102,398,720

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

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
			خلال النهار	طريق العروبة
	خلال النهار			طريق الدائري الشرقي

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	غير مؤمن	مؤمن	طريق العروبة
	مؤمن	مؤمن	طريق الدائري الشرقي

16- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار



- تجدر الإشارة إلى أن موقع العقار يقع بحي الملك عبدالله بمدينة الرياض.
- الخريطة المجاورة تسلط الضوء على موقع العقار فيما يتعلق بالطرق الرئيسية المجاورة والمناطق المحيطة بينما توفر الخريطة المدرجة عرضًا مصفّرًا لموقع العقار.
- يقع موقع العقار في حدود 3.75 كم تقريبًا من مستشفى سليمان الحبيب و 3.71 كم من حديقة الروضة ومطار الملك خالد الدولي 26 كم على التوالي.
- على المستوى الجزئي ، يتم وضع موقع العقار بشكل مثالي على طول شارع خزام طريق العروبة وصلات النقل الرئيسية والطرق الرئيسية مثل مركز البيع بالتجزئة والطرق الرئيسية.
- سيستفيد موقع العقار من الاتصال المعزز من وإلى المدينة الأوسع نظرًا لموقعه المباشر على المنطقة الرئيسية بالكامل كما هو موضح في الخريطة المجاورة.
- من الجدير بالذكر أن الموقع يقع داخل ممر النمو للمدينة بالقرب من المعالم / البنية التحتية الرئيسية.

-17 أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العقار

المسافة التقريبية	المعلم	الرقم
10 كم	مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية	1
26 كم	مطار الرياض الدولي	2
5 كم	الرياض مول	3
11 كم	مركز الملك عبدالله المالي	4
4 كم	مستشفى سليمان الحبيب	5



18- ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض

18.1- السوق المكتب:

من أجل تحسين ظروف الأعمال وازدهار الأنشطة التجارية في عام 2022 ، تحسن أداء المكاتب في المملكة. متوسط إيجار الرياض للدرجتين A و B في زيادة طفيفة ومعدل الوظائف الشاغرة في المكتب ينخفض قليلاً بسبب عام 2020 (SAGIA) في المملكة العربية السعودية ، أصدرت الهيئة العامة للاستثمار أكثر من 400 بالإضافة إلى ترخيص جديد للمستثمر لتشغيل شركات الأعمال في القطاعات الخاصة وكذلك الطلب المتزايد من الجهات الحكومية. وتشير الإحصائيات إلى انخفاض معدل البطالة للمواطنين السعوديين مما يدل على التحسن في قطاع الأعمال للمملكة العربية السعودية بشكل عام. تلعب الزيادة في ظروف تحسين الأعمال دورًا حيويًا في زيادة الطلب على المكاتب وتسريع الانتعاش الاقتصادي ومحاولة خلق المزيد من الفرص في السوق. على المدى القصير ، يحافظ قطاع المكاتب على الاستدامة في الوقت الحالي. & تهدف الحكومة إلى جعل الرياض مركزًا للأعمال والاقتصاد من شأنه بالتأكيد أن يعزز الطلب على المكاتب في المملكة العربية السعودية.

يواصل قطاع الرعاية الصحية النمو السريع وتطوير قطاع الرعاية الصحية المتقدم في المملكة. بالإضافة إلى ذلك ، تقوم بعض المباني بإعادة تسويق ممتلكاتها لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. تعمل خدمات الرعاية الصحية الحكومية على زيادة نموذج تقديم الرعاية الصحية بمشاركة القطاعين العام والخاص (PPP) ، لتعزيز والتقدم الكبير في قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة. مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة ببرنامج التحول الوطني 2020 ورؤية المملكة العربية السعودية 2030 والتي ستحول القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

18.2- السوق السكني:

تم تسليم غالبية المعروض من الوحدات السكنية من قبل وزارة الإسكان من خلال برامج المبادرات المختلفة من أجل تحقيق هدف ملكية المنازل بنسبة 70 ٪ بحلول رؤية 2030. من حيث الأداء ، يرتفع سعر البيع بشكل طفيف بسبب الدعم الحكومي القوي لتوسيع مخطط الرهن العقاري والحكومة. رفع برنامج سكني للمقيمين السعوديين وقرض الرهن العقاري لقطاع البناء. ثانيًا ، يلعب صندوق التطوير العقاري وشركة إعادة التمويل السعودية دورًا حيويًا في تعزيز سوق تملك المنازل والرهن العقاري.

هدف حكومي طموح لزيادة عدد سكان مدينة الرياض وستستمر الأسرة في الزيادة في السنوات القادمة لذلك من المتوقع أن يكون هناك زيادة في الطلب في القطاع السكني.

18.3- السوق الضيافة

في بداية عام 2022 ، ارتفعت نسبة الإشغال الفندقية في الرياض بنسبة 70٪ ومتوسط السعر اليومي مقارنةً بالعام الماضي 2021 ، وأعلنت وزارة السياحة عن اللائحة لتعزيز قطاع السياحة ، لذا دفعت الحكومة لأنشطة الضيافة لتطبيق استراتيجية التنمية السياحية. لذلك من أجل التنفيذ ، أظهر بيان الميزانية الحكومية أكثر من 15 ألف مفتاح فندقية يتم تسليمها من خلال صندوق التنمية السياحية. هذه فرصة للمستثمر والوافدين الجدد إلى السوق للنظر في قطاع الضيافة الذي يتمتع بإمكانات كبيرة في المملكة. في شهر رمضان 23 مليون تصريح صادر عن وزارة الحج والعمرة للمواطنين المقيمين والزائرين والآن مليون حاج يسافرون إلى البلاد لأداء فريضة الحج مع إلغاء متطلبات التباعد الاجتماعي ويعملون الآن على تشغيل مسجدين مقدسين بكامل طاقتهم. سيساعد المستوى المستمر للالتزام والاستثمار في دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة

18.4- سوق التجزئة

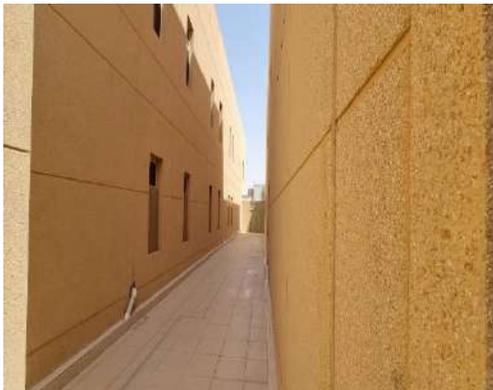
تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية ، أثناء تطورها ، نموًا سريعًا لدعم وتنظيم النمو في المملكة العربية السعودية ، وبالنظر إلى الوضع الاقتصادي الناجم عن الوباء ، اعتمد المالك استراتيجيات التحول الرقمي لإعادة تعريف تجربة المستهلك وتقديم المزيد من التجزئة المبتكرة عبر القنوات المتعددة تجارب لجذب الطلب. بالإضافة إلى تعزيز منصة omnichannel الأوسع نطاقاً ، اعتمد تجار التجزئة خدمات الاستلام من المتجر على نطاق أوسع ، بما في ذلك المتاجر المؤتمتة بالكامل ، للسماح بتجميع سريع للبضائع المشتراة. على الرغم من أن مشغلي التجزئة ذوي رأس المال الجيد والداخلين الجدد إلى السوق يبحثون بشكل انتقائي عن فرص التوسع. بينما يتمتع قطاع التجزئة باتجاه تصاعدي طفيف في الأداء. علاوة على ذلك ، سلطت وزارة الاستثمار السعودية الضوء مؤخرًا على أن الحكومات تهدف إلى جذب الاستثمار في مختلف المشاريع وخاصة قطاعي التجزئة والترفيه.

18.5- مستودعات صناعية

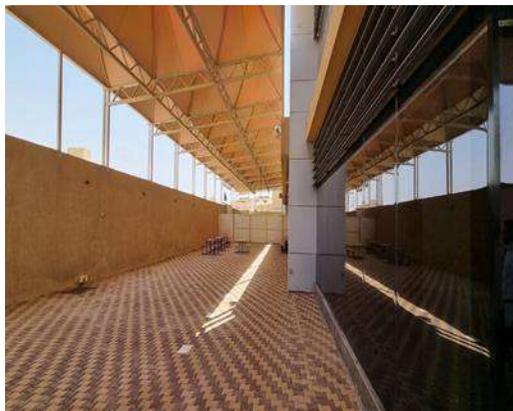
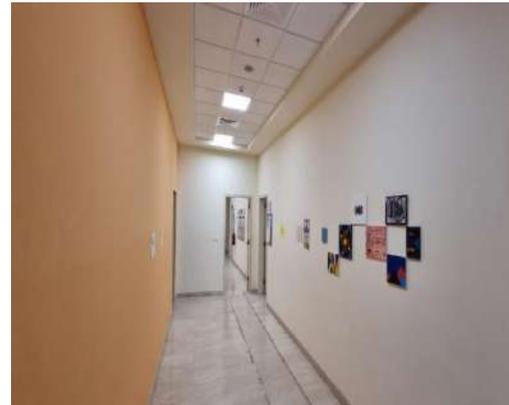
في حين زادت الإشغال بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية خلال نهاية العام الماضي ، فإن صناعة المستودعات تُظهر نموًا صحيًا. على الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر الفعلية ، لا تزال التجارة الإلكترونية محركًا قويًا للطلب على مساحة الخدمات اللوجستية على مستوى العالم ، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. يؤدي ظهور الأتمتة والخدمات ذات القيمة المضافة لتحقيق التمايز التنافسي إلى تغيير طريقة العمل ، مما يؤدي إلى مستقبل ديناميكي. من المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم ، وإعادة التنظيم المستمرة لسلاسل التوريد والمتطلبات المتزايدة لمستودعات الميل الأخير في دعم الطلب القوي على المدى الطويل.

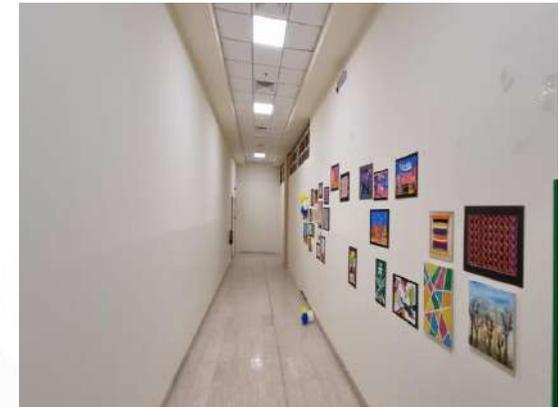
19- الصور الفتوغرافية للعقار













20- فريق العمل

بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	فادي نعيم	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



عبدالمالك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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

للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHIM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/07/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/27

للتأكد من أصقية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مستحل في دولة القيمة)

رقم التقرير 605466	منشأة التقييم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري
العميل صندوق تعليم ريت	الغرض من التقييم البنشاء
عدد الأصول 1	نوع التقرير تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير Sun 24 Jul, 2022	

للتحقق من صحة الشهادة التسجيل:



يمكن التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تجعل الهيئة المسؤولة للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية قانونية عليه وسجل التقرير العقاري رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.



+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com



تقرير تقييم عقاري
مدارس الرواد العالمية
حي النهضة- شارع أبي سفيان بن حرب
الرياض - المملكة العربية السعودية
مقدم الى شركة صندوق تعليم ريت
تاريخ التقرير 2022/07/24



2022

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها.

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

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

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

الفهرس العام

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقييم	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني لمالك العقار	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل أعمال التقييم	14
34	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى الع	15
35	..... أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العق	16
36	..... ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض	17
38	..... الصور الفوتوغرافية	18
43	..... فريق العمل	19

07-06-2022			تاريخ الوقوف على العقار (1)
30-06-2022			تاريخ التقييم (2)
24-07-2022			تاريخ التقرير (3)
مفصل			نوع التقرير
47			عدد الصفحات
شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري			التقييم تم بواسطة (هوية المقيم)
1210000397			رقم الترخيص لدى (تقييم)
1447/05/20 هجري			تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار			الفرع
62244 الرياض 11585			ص.ب
+966 11 2178999			هاتف
الرياض			المدينة
المملكة العربية السعودية			البلد
صلاح الدين			الحي
1210000397	البريد الإلكتروني opm@olaat.com	عبد الملك الدرويش	دليل التواصل
1445/7/18 هجري			تاريخ انتهاء العضوية
تقييم شركات Corporate			الإدارة

المخلص التنفيذي Executive Summary

العقار عبارة عن مدرسة تعليمية تقع في حي النهضة مغلقة أمام أبو بكر الصديق على طريق الرياض - المملكة العربية السعودية. يتكون العقار من طابق سفلي مع موقف سيارات + أرضي (طوابق استقبال ومختبر علوم وتكنولوجيا المعلومات لغرف صف الطلاب ومنطقة الأنشطة التعليمية الأخرى.				وصف العقار	
المملكة العربية السعودية - الرياض - حي النهضة				البلد / المدينة	
شارع أبي سفيان بن حرب				طريق / شارع	
م ² 30,000				مساحة الأرض حسب المشاع في الصك	
الملكية التعليمية		الاستخدام حسب النظام		مخطط رقم	
		1954/أ			
		العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين		مدرسة تعليمية	
عدد الأدوار					
22/03/1431		تاريخ رخصة البناء		8250/1427	
رقم رخصة البناء					
232		رقم قطعة الأرض		47,281 م ²	
رقم المساحة المذكورة في الرخصة					
هجري 14-4-1439		تاريخ الصك		310105053427	
رقم الصك					
شمال		شارع عرض 20 م		بطول	
جنوب		مواقف سيارات + شارع عرض 36 م		بطول	
شرق		شارع عرض 20 م		بطول	
غرب		شارع عرض 30 م 2		بطول	
حدود العقار					
الموقع العام		<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق		<input type="checkbox"/> خارج النطاق	
نوع العقار		<input type="checkbox"/> سكني		<input type="checkbox"/> تجاري	
التصميم المعماري		<input checked="" type="checkbox"/> رديء		<input type="checkbox"/> ممتاز	
المنسوب		<input type="checkbox"/> مرتفع		<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	
الخدمات		<input checked="" type="checkbox"/> هاتف		<input checked="" type="checkbox"/> مياه	
الجار		<input checked="" type="checkbox"/> مبني		<input type="checkbox"/> غير مبني	
الشوارع		<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة		<input type="checkbox"/> غير مسفلتة	
نوعية المستندات المستلمة		<input checked="" type="checkbox"/> صك		<input checked="" type="checkbox"/> رخصة بناء	
أسلوب / طريقة التقييم		أسلوب السوق طريقة القيمة المتبقية للأرض - أسلوب التكلفة والإحلال للمباني - أسلوب الدخل طريقة			

1- المقدمة العامة.

المحترمين

مقدم إلى السادة / صندوق صندوق تعليم ريت

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (مدارس رواد العالمية - حي النهضة - الرياض) بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

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

البيان	القيمة	المعدل المرجح	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	252,304,904	50%	126,152,452
قيمة العقار على أساس الدخل	240,634,013	50%	120,317,000
246,469,000			
القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي Market Value			فقط مئتان وستة و أربعون مليوناً و أربعمئة و تسعة و ستون ألف ريال سعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

صندوق تعليم ريت	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
صندوق تعليم ريت	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
لأغراض الشراء والاستحواذ لصالح صندوق عقار ريت	الغرض من التقييم
تقدير القيمة السوقية للعقار	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق تعليم ريت	المستخدمون الآخرون
الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض	الافتراضات العامة

بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري او مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب او تشفيلية من هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر	
تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك وخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	الافتراضات الخاصة
أسعار السكن ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات التعليمية مع قياس نسبة العرض والطلب	البحث والاستقصاء
لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تقر شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل	تضارب في المصالح
لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	القيود المفروضة على عمل المقيم
تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	تمت معاينة العقار
لم يتم تزويدنا بالفحص النافي للجهالة للعقار قبل الشروع في عملية التقييم حيث افاد العميل بالبداية بالتقييم الفني Technical Due Diligence فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار حيث ان الغرض من التقييم / الاستحواذ لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (ريت) كما وأن العقار جديد غير مشغل	الفحص النافي للجهالة
العقار بحالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية ويضم أبرز المراكز التجارية في الرياض وقربه من أبو بكر يجعل الطريق الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل	فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار

3- الافتراضات والشروط العامة

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

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي

(buyer) في تناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

5- الإطار العام للتقرير

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

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

تم تعميم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري من قبل العميل وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارة ميدانية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على ارض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار ومعاينة للعقار على ارض الواقع وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

10- حقوق الغير في العقار

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

11- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية

Approaches

- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام

للتقييم

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على أصول الممتلكات التعليمية المصنفة التي تخدم أغراض تعليمية ، وبشكل عام المنطقة العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل مركز المدينة ، بالقرب من طريق الملك عبد

الله.

-13 وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع تعليمي (مدارس الرواد العالمية) – وتقع في مدينة الرياض على شارع أبي سفيان بن حرب - قريب من طريق أبي بكر الصديق في حي النهضة، المساحة العامة للأرض هي: 30,000 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 47,281م²

الإحداثيات الجغرافية+Google earth link

N 46°42'13.7"E"22.6'45"24

<https://goo.gl/maps/r1u3ToySPgRiJcgW8>



مواصفات العقار

<p>نوعية الأبواب الخارجية زجاج يوجد نظام الإطفاء والحريق</p>	<p>واجهات العقار زجاج كلادينج أكثر من 200 موقف سيارة يوجد مصاعد أرضيات الاستقبال رخام وجرانيت أرضيات المدخل رخام أرضيات الغرف والممرات سيراميك جميع التكييف مركزي يوجد منطقة استقبال يوجد قاعة اجتماعات الأسقف جبس</p>
--	--

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

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

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثا وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقا لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكثبي بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري

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

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاحلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

ب- *طريقة تكلفة الإحلال DRC

14.2 - الحلول الممكنة للقيمة السوقية

تقييم العقارات المدرة للدخل على أساس طريقة الدخل / الرسملة لصادفي الدخل التشغيلي للممتلكات وحيث طلب العميل معلومات الدخل وعقد الإيجار مع المستأجر وتقديمها لنا وفقاً لذلك.

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

- لندرة البيوع المشابهة (أراضي مباحة) من حيث المساحة والموقع والدخول والخروج والخدمات العامة والشكل الهندسي وغيره ا، تم الاعتماد على طريقة التقييم على أساس القيمة المتبقية وسوف يتم تقدير القيمة السوقية للأرض التجارية باعتبارها قطعة واحدة وتخضع لمعامل بناء 1.8 اي نظام أدوار.
- شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار – قريب من طريق ابي بكر الصديق حي النزهة
- تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض أفضل وأعلى عائد على الاستثمار للأرض عبر افتراض إقامة مشروع عليها (تجاري) بناء على المواصفات والشروط العامة وأن يكون المشروع عقارياً بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري:
- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي ((Gross Development value GDV
- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع Construction cost to GFA
- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة (Operating expense)) - كالمصاريف التشغيلية ، المصاريف الإدارية ، مصاريف الصيانة الدورية ، مصاريف الأمن والسلامة ، رواتب وأجور الخ.
- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)

- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية free future cash flow عبر خصم التكاليف والإهلاكات من مجمل الإيرادات المتوقعة.
- الخطوة السادسة: تحديد معامل الخصم للقطاع العقاري وإخضاعه لصافي الدخل السنوي ومن ثم ناتج الإيراد المتبقي هو القيمة الحالية للأرض. ويشترط أن تكون جميع الأرقام المستخدمة في العملية الحسابية دقيقة للغاية لتفادي ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد انتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.
- لتوفر عينات بيوع حقيقية محدودة ونادرة ومشابهة من حيث الموقع والمساحة والاستخدام ضمن منطقة العقار خلال 2019 وعام 2020 وحيث أن معظم الأراضي في المنطقة مطورة (وجود بناء).



Dev - Cost Sheet - National School - Educational project

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

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

Dev- period
3 Years

Year 1

Year 2

Year 3

Year 31

Year 32

Year 33

Category 1- National school - Rev- Leasing to Operator

Leasable area - sq m		38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000
Annual rental price - sq m		550	550	550	1100	1100	1100
Occupancy Rate %		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 1		20,900,000	20,900,000	20,900,000	41,800,000	41,800,000	41,800,000
Gross Revenues		20,900,000	20,900,000	20,900,000	41,800,000	41,800,000	41,800,000

Income Statement

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Revenues	20,900,000	20,900,000	20,900,000	22,800,000	41,800,000	41,800,000	41,800,000
General & Administrative Expenses (0%) Triple Net	0	0	0	0	0	0	0
Gross Profit - EBITDA	20,900,000	20,900,000	20,900,000	22,800,000	41,800,000	41,800,000	41,800,000
Depreciation	(960,640)	(960,640)	(960,640)	(960,640)	(960,640)	(960,640)	(960,640)
Earnings after depreciation	19,939,360	19,939,360	19,939,360	21,839,360	40,839,360	40,839,360	40,839,360
Interest Expense	0	0	0	0	0	0	0
Earning after interest expense	19,939,360	19,939,360	19,939,360	21,839,360	40,839,360	40,839,360	40,839,360
Taxes Zakat & Vat	(3,489,388)	(3,489,388)	(3,489,388)	(3,821,888)	(7,146,888)	(7,146,888)	(7,146,888)
Net Income	16,449,972	16,449,972	16,449,972	18,017,472	33,692,472	33,692,472	33,692,472
Dividends Rate	0	0	0	0	0	0	0
Dividends	0	0	0	0	0	0	0
Additions to Retained Earnings	16,449,972	16,449,972	16,449,972	18,017,472	33,692,472	33,692,472	33,692,472
Cumulative Retained earnings	16,449,972	32,899,944	49,349,916	67,367,388	781,910,382	815,602,854	849,295,326

Cash Flow Statement

Cash flow Table	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
IN - Flow									
Capital Injection									
Net Revenues				16,449,972	16,449,972	16,449,972	33,692,472	33,692,472	33,692,472
Depreciation				960,640	960,640	960,640	960,640	960,640	960,640
Total Inflow				17,410,612	17,410,612	17,410,612	34,653,112	34,653,112	34,653,112
OUT Flow									
Total Construction Cost	48,032,000	48,032,000	48,032,000						
Professional Fees	1,013,333	1,013,333	1,013,333						
Statutory fees 2%	810,667	810,667	810,667						
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	608,000	608,000	608,000						
Contingency costs 10%	4,053,333	4,053,333	4,053,333						
Overhead cost 1%	1,013,333	1,013,333	1,013,333						
Total Outflow	(55,530,667)	(55,530,667)	(55,530,667)						
Net Cash Flow	(55,530,667)	(55,530,667)	(55,530,667)	17,410,612	17,410,612	17,410,612	34,653,112	34,653,112	34,653,112
Cumulative Net Income	(55,530,667)	(111,061,333)	(166,592,000)	(149,181,388)	(131,770,776)	(114,360,164)	645,098,222	679,751,334	714,404,446

Residual Value - RV

RV	Construction / Year 1	Construction / Year 2	Construction / Year 3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
IN - Flow	Period	0	0	1	2	32	33	
Revenues		0	0	16,449,972	16,449,972	33,692,472	33,692,472	
Total Inflow		0	0	17,410,612	17,410,612	34,653,112	34,653,112	811,690,222
Discount Rate:	9%	0.000	0.000	0.920	0.847	0.070	0.065	
OUT Flow								
Total Outflow		0	0	0	0	0	0	
Total Cash out								
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(144,096,000)	0	0	17,410,612	17,410,612	34,653,112	34,653,112	270,974,604
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	(144,096,000)	0	0	16,023,019	14,746,014	2,429,472	2,235,847	105,043,113
								Residual value

NPV	229,966,520
------------	--------------------

IRR	12.20%
------------	---------------

Market Value - MV		
	Land - MV	105,043,113
	Land area - sq m	30,000.00
MV - per sq m - Residual value		3,501.44

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

105,043,200 ر.س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية RV
30,000	مساحة الأرض / م ²
3,501.44 ر.س / م ²	Market Value - Sq m
	القيمة السوقية ر.س / م ²

القيمة	القيمة الإجمالية	قيمة المتر المربع
Market Value القيمة السوقية	105,043,200 ر.س	
	فقط مائة و خمسة مليوناً و ثلاثة و أربعون ألفاً و مئتا ريال سعودي لا غير	

14.3 - تقييم المباني - التقييم على أساس استخدام طريقة او أسلوب حساب التكلفة والإهلاك للمبنى

تمت مراعاة جميع الاشتراطات الخاصة بالسرية التامة حسب شروط التعاقد مع مراعاة جميع قواعد الأمن والسلامة أثناء المعاينة وقد حاول فريق العمل جاهداً الحصول على أكبر قدر من المعلومات وطرح المزيد من الأسئلة والاستفسارات عن المواصفات الفنية للعقار بغية الدقة والموضوعية في تحديد القيمة وتطبيق المعايير والأساليب والطرق العلمية

تعتمد نظرية التقييم على أساس استخدام أسلوب او طريقة التكلفة في تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب وتوفير المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

جميع المعلومات عن أسطح المباني حسب رخصة البناء وبناء عليه تمت الموافقة على المساحة المبنية للوحدة وتوزيعها على مكونات وأدوار المدرسة

مكونات البناء	مساحات البناء / م ²	الاستخدام حسب الطبيعة
دور قبو	8,085	مواقف
أرضي	12,422	المرافق والمختبر ومنطقة اللوبيات
الأول	14,530	الفصول والمختبرات
الدور الثاني	13,244	الفصول والمختبرات
سور	686	خدمات
المنطقة الخارجية	17,578	ملعب ومنطقة ترفيهية

القيمة السوقية بما في ذلك سعر البناء والتشطيب لممتلكات المدرسة - التكلفة والاستبدال

التكلفة الإجمالية رس	تكلفة الاستبدال والإهلاك والتشطيب / م ²	المساحة / م ²	الاستخدام حسب الطبيعة	النوع	
25,467,750	3,150	8,085	مواقف	دور قبو	توزيع المساحة حسب الاستخدام وتكلفة التطوير والبناء والتشطيب رس / م ²
32,607,750	2,625	12,422	المرافق والمختبر ومنطقة اللوبيات	أرضي	
38,141,250	2,625	14,530	الفصول والمختبرات	الأول	
34,765,500	2,625	13,244	الفصول والمختبرات	الدور الثاني	
467,852	682	686	خدمات	سور	
5,537,070	315	17,578	ملعب ومنطقة ترفيهية	المنطقة الخارجية	
136,987,172				تكلفة البناء والإحلال / ريال سعودي	
11				عمر العقار	
14%				الاستهلاك المتراكم	
(19,178,205)				قيمة الإهلاك	
117,808,967				القيمة السوقية للعقار بعد خصم الإهلاك	
29,452,242				أرباح المطور العقاري (25%)	
147,261,209				القيمة السوقية للعقار إضافة أرباح المطور	
فقط مائة و سبعة و أربعون مليوناً و مئتان و واحد و ستون ألفاً و مئتان و تسعة ريالات سعودية				القيمة السوقية كتابة	

القيمة السوقية للعقار (أرض + مباني)

105,043,200 SAR	القيمة السوقية للأرض
147,261,209 SAR	القيمة السوقية للمباني
252,304,409 SAR	القيمة السوقية للعقار حسابياً
مئتان و اثنان و خمسون مليوناً و ثلاثمائة و أربعة ألفاً و أربعمائة و تسعة ريالاً سعودية	القيمة السوقية كتابية

14.4 - تقييم العقار على أساس أسلوب الدخل

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

Alrowad International Schools



Key Text:

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

The lease Contract Information:

The Contract duration is 30 Years, with an unexpired lease term of 25 years The Gross Annual Rent will be as shown in the below table:

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

5

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

Average Yield SR/ Annum

20,453,891

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

- تحليل إيجارات السوق – مقارنة دخل العقار مع السوق المقارن

بعد معاينة وتحليل فترة إيجار العقارات ، وتشغيل الإيجارات لمدرسة الرواد ، قمنا بمقارنة صافي الدخل مع معايير السوق والإيجارات التي تحققت في منطقة مستجمعات المياه مع غيرها من المساحات القابلة للتأجير من العقارات الأخرى.

نظرًا لتحليل إيجارات السوق ، فإن متوسط الإيجارات في المنطقة يتراوح بين 400-500 ريال سعودي لكل متر مربع لإجمالي المساحة القابلة للتأجير باستثناء الطابق السفلي ومقارنتها بقيم الإيجار السنوية للعقارات في نفس المنطقة وتحليل سوق الإيجارات إيجابي وهو تتطابق مع معايير السوق في تاريخ التقييم.

بناءً على المعاملة الفعلية لمركز بيانات OPM المسجلة في منطقة النزهة ، تم تأجير المدرسة في بداية شهر مايو مقابل 440 ريال سعودي / متر مربع بإجمالي إجمالي مساحة 16000 متر مربع.

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

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

14.5 - القيمة السوقية للعقار

تم ترشيح المتوسط المرجح لـ (RV للأرض , DRC لطريقة البناء والدخل كقيمة السوق للعقار كهدف للتقييم.

البيان	القيمة	المعدل المرجح	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	252,304,409	50%	126,152,205
قيمة العقار على أساس الدخل	240,634,013	50%	120,317,000
246,469,000			
مئتان وستة و أربعون مليوناً و أربعمائة و تسعة و ستون ألف ريال سعودي سعودي			
Market Value			القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 246,469,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+,-5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على اساس الدخل، القيمة المتبقية للأرض وأسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإهلاك للمباني
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل اولات وشريكه للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة اولات وشريكه 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
- تم الوصول إلى تكاليف المباني - تكلفة الإحلال بالاعتماد على تكاليف السوق المقارن Benchmark
- قدم العميل اتفاقية إيجار لكامل العقار لتقييم أساس العقار

معدل الحساسية للقيمة السوقية (Sensitivity ratio analysis).

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

%5-	القيمة السوقية (market value)	%5+
234,146,000	246,469,000	258,792,000

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

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق

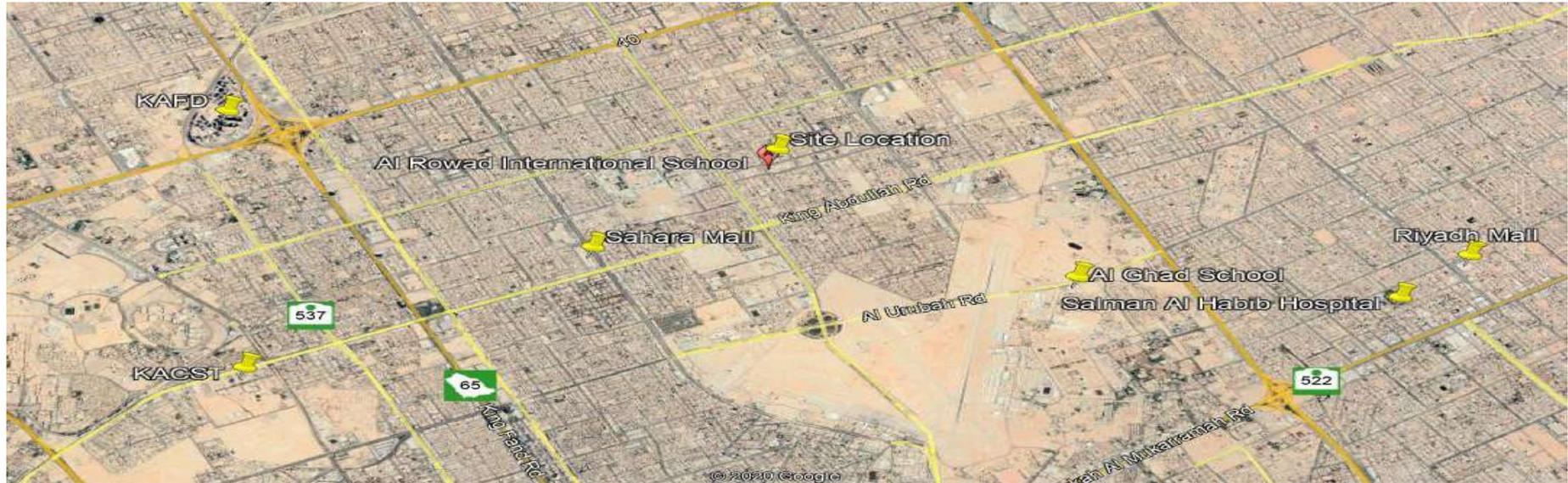
ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
		خلال النهار		طريق ابو بكر وعبدالله
			خلال النهار	طريق الأمام سعود بن عبد العزيز بن محمد

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق ابو بكر وعبدالله
	مؤمن	غير مؤمن	طريق الأمام سعود بن عبد العزيز بن محمد

16 - أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العقار

المسافة التقريبية	المعلم	الرقم
8 كم	مدينة الملك عبدالعزيز للعلوم والتقنية	1
4 كم	صحارى مول	2
8 كم	الرياض مول	3
7 كم	مركز الملك عبدالله المالي	4
8 كم	مستشفى سليمان الحبيب	5





17- ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض

17.1- السوق المكتب:

من أجل تحسين ظروف الأعمال وازدهار الأنشطة التجارية في عام 2022 ، تحسن أداء المكاتب في المملكة. متوسط إيجار الرياض للدرجتين A و B في زيادة طفيفة ومعدل الوظائف الشاغرة في المكتب ينخفض قليلاً بسبب عام 2020 (SAGIA) في المملكة العربية السعودية ، أصدرت الهيئة العامة للاستثمار أكثر من 400 بالإضافة إلى ترخيص جديد للمستثمر لتشغيل شركات الأعمال في القطاعات الخاصة وكذلك الطلب المتزايد من الجهات الحكومية. وتشير الإحصائيات إلى انخفاض معدل البطالة للمواطنين السعوديين مما يدل على التحسن في قطاع الأعمال للمملكة العربية السعودية بشكل عام. تلعب الزيادة في ظروف تحسين الأعمال دورًا حيويًا في زيادة الطلب على المكاتب وتسريع الانتعاش الاقتصادي ومحاولة خلق المزيد من الفرص في السوق. على المدى القصير ، يحافظ قطاع المكاتب على الاستدامة في الوقت الحالي. & تهدف الحكومة إلى جعل الرياض مركزًا للأعمال والاقتصاد من شأنه بالتأكيد أن يعزز الطلب على المكاتب في المملكة العربية السعودية. يواصل قطاع الرعاية الصحية النمو السريع وتطوير قطاع الرعاية الصحية المتقدم في المملكة. بالإضافة إلى ذلك ، تقوم بعض المباني بإعادة تسويق ممتلكاتها لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. تعمل خدمات الرعاية الصحية الحكومية على زيادة نموذج تقديم الرعاية الصحية بمشاركة القطاعين العام والخاص (PPP) ، لتعزيز والتقدم الكبير في قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة. مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة ببرنامح التحول الوطني 2020 ورؤية المملكة العربية السعودية 2030 والتي ستحول القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

17.2- السوق السكني:

تم تسليم غالبية المعروض من الوحدات السكنية من قبل وزارة الإسكان من خلال برامج المبادرات المختلفة من أجل تحقيق هدف ملكية المنازل بنسبة 70 ٪ بحلول رؤية 2030. من حيث الأداء ، يرتفع سعر البيع بشكل طفيف بسبب الدعم الحكومي القوي لتوسيع مخطط الرهن العقاري والحكومة. رفع برنامج سكني للمقيمين السعوديين وقرض الرهن العقاري لقطاع البناء. ثانيًا ، يلعب صندوق التطوير العقاري وشركة إعادة التمويل السعودية دورًا حيويًا في تعزيز سوق تملك المنازل والرهن العقاري. هدف حكومي طموح لزيادة عدد سكان مدينة الرياض وستستمر الأسرة في الزيادة في السنوات القادمة لذلك من المتوقع أن يكون هناك زيادة في الطلب في القطاع السكني.

17.3- السوق الضيافة

في بداية عام 2022 ، ارتفعت نسبة الإشغال الفندقية في الرياض بنسبة 70٪ ومتوسط السعر اليومي مقارنةً بالعام الماضي 2021 ، وأعلنت وزارة السياحة عن اللائحة لتعزيز قطاع السياحة ، لذا دفعت الحكومة لأنشطة الضيافة لتطبيق استراتيجية التنمية السياحية. لذلك من أجل التنفيذ ، أظهر بيان الميزانية الحكومية أكثر من 15 ألف مفتاح فندقية يتم تسليمها من خلال صندوق التنمية السياحية. هذه فرصة للمستثمر والوافدين الجدد إلى السوق للنظر في قطاع الضيافة الذي يتمتع بإمكانات كبيرة في المملكة. في شهر رمضان 23 مليون تصريح صادر عن وزارة الحج والعمرة للمواطنين المقيمين والزائرين والآلاف مليون حاج يسافرون إلى البلاد لأداء فريضة الحج مع إلغاء متطلبات التباعد الاجتماعي ويعملون الآن على تشغيل مسجدين مقدسين بكامل طاقتهم. سيساعد المستوى المستمر للالتزام والاستثمار في دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة

17.4- سوق التجزئة

تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية ، أثناء تطورها ، نموًا سريعًا لدعم وتنظيم النمو في المملكة العربية السعودية ، وبالنظر إلى الوضع الاقتصادي الناجم عن الوباء ، اعتمد المالك استراتيجيات التحول الرقمي لإعادة تعريف تجربة المستهلك وتقديم المزيد من التجزئة المبتكرة عبر القنوات المتعددة تجارب لجذب الطلب. بالإضافة إلى تعزيز منصة omnichannel الأوسع نطاقاً ، اعتمد تجار التجزئة خدمات الاستلام من المتجر على نطاق أوسع ، بما في ذلك المتاجر المؤتمتة بالكامل ، للسماح بتجميع سريع للبضائع المشتراة. على الرغم من أن مشغلي التجزئة ذوي رأس المال الجيد والداخليين الجدد إلى السوق يبحثون بشكل انتقائي عن فرص التوسع. بينما يتمتع قطاع التجزئة باتجاه تصاعدي طفيف في الأداء. علاوة على ذلك ، سلطت وزارة الاستثمار السعودية الضوء مؤخرًا على أن الحكومات تهدف إلى جذب الاستثمار في مختلف المشاريع وخاصة قطاعي التجزئة والترفيه.

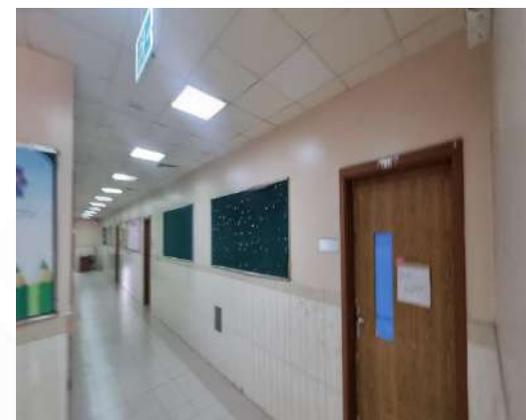
17.5- مستودعات صناعية

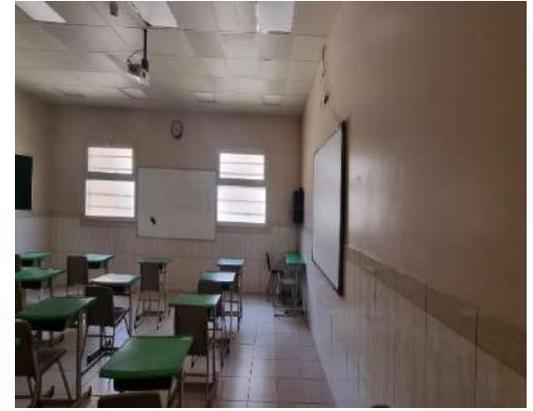
في حين زادت الإشغال بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية خلال نهاية العام الماضي ، فإن صناعة المستودعات تُظهر نموًا صحيًا. على الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر الفعلية ، لا تزال التجارة الإلكترونية محركًا قويًا للطلب على مساحة الخدمات اللوجستية على مستوى العالم ، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. يؤدي ظهور الأتمتة والخدمات ذات القيمة المضافة لتحقيق التمايز التنافسي إلى تغيير طريقة العمل ، مما يؤدي إلى مستقبل ديناميكي. من المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم ، وإعادة التنظيم المستمرة لسلاسل التوريد والمتطلبات المتزايدة لمستودعات الميل الأخير في دعم الطلب القوي على المدى الطويل.

18- الصور الفوتوغرافية للعقار











بيانات فريق العمل			
المعتمد بالله الدرويش	فادي نعيم	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



عبدالمالك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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

للتأكد من أصحية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/07/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/27

للتأكد من أصحية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

<p>رقم التقرير 605509</p> <p>منشأة التقييم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري</p> <p>العميل صندوق تعليم ريت</p> <p>الفرص من التقييم الشراء</p> <p>عدد الأصول 1</p> <p>نوع التقرير تقرير مفصل</p> <p>تاريخ إصدار التقرير Sun 24 Jul, 2022</p>	<p>رقم التقرير 605509</p> <p>منشأة التقييم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري</p> <p>العميل صندوق تعليم ريت</p> <p>الفرص من التقييم الشراء</p> <p>عدد الأصول 1</p> <p>نوع التقرير تقرير مفصل</p> <p>تاريخ إصدار التقرير Sun 24 Jul, 2022</p>
---	---

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يحمل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تكفل الهيئة المسؤولة للتقييم المتضمنين أو مسؤولية هيئة جايه واستجلا التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.



+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com



تقرير تقييم عقاري
مدارس التربية الإسلامية
حي الرحمانية - شارع التخصصي
الرياض - المملكة العربية السعودية
مقدم الى شركة صندوق تعليم ريت
تاريخ التقرير 2022/07/24



2022

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها.

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

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

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

الفهرس العام

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقييم	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني لمالك العقار	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل أعمال التقييم	14
37	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى الع	15
38	..... تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	16
39	..... ملخص السوق العقاري - مدينة الرياض	17
41	..... الصور الفوتوغرافية	18
46	..... فريق العمل	19

07-06-2022			تاريخ الوقوف على العقار (1)
30-06-2022			تاريخ التقييم (2)
24-07-2022			تاريخ التقرير (3)
مفصل			نوع التقرير
50			عدد الصفحات
شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري			التقييم تم بواسطة (هوية المقيم)
1210000397			رقم الترخيص لدى (تقييم)
1447/05/20 هجري			تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار			الفرع
62244 الرياض 11585			ص.ب
+966 11 2178999			هاتف
الرياض			المدينة
المملكة العربية السعودية			البلد
صلاح الدين			الحي
1210000397	البريد الإلكتروني opm@olaat.com	عبد الملك الدرويش	دليل التواصل
1445/7/18 هجري			تاريخ انتهاء العضوية
تقييم شركات Corporate			الإدارة

المُلخَص التنفيذي Executive Summary

العقار عبارة عن مدرسة تعليمية تقع في حي الرحمانية - قريب من طريق التخصصي طريق الرياض - المملكة العربية السعودية. يتكون أراضي (طوابق استقبال ومختبر علوم وتكنولوجيا المعلومات لغرف صف الطلاب ومنطقة الأنشطة التعليمية الأخرى).				وصف العقار
المملكة العربية السعودية - الرياض - حي الملك عبد الله				البلد / المدينة
شارع التخصصي				طريق / شارع
45,666.94				مساحة الأرض حسب المشاع في الصك
الملكية التعليمية	الاستخدام حسب النظام	لم يتم تقديم الترخيص لنا		رقم تصريح البناء
		العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين + مباني دور ونصف	عدد الأدوار	مدرسة تعليمية
سنة تم تقدير عمر العقار 29 بسبب عدو توفر رخصة البناء	عمر العقار	لم يتم تقديم الترخيص لنا		رقم رخصة البناء
1.2,3,4,5) - منشأة تعليمية	رقم قطعة الأرض	30,122 م ²		مساحات البناء حسب المساحة المذكورة في الرخصة
02-09-1438 هجري	تاريخ الصك	310111045181		رقم الصك
188.79 م	بطول	شارع عرض 20 م	شمال	حدود العقار
188.46 م	بطول	شارع عرض 15 م	جنوب	
242.16 م	بطول	شارع التخصصي عرض 46 م	شرق	
242.16 م	بطول	شارع عرض 20 م	غرب	
<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/> إطلالة على طريق رئيسي	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	الموقع العام
<input checked="" type="checkbox"/> مدرسة	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> سكني	نوع العقار
	<input type="checkbox"/> ممتاز	<input checked="" type="checkbox"/> جيد	<input type="checkbox"/> رديء	التصميم المعماري
	<input type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input type="checkbox"/> مرتفع	المنسوب
<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	الخدمات
		<input type="checkbox"/> غير مبني	<input checked="" type="checkbox"/> مبني	الجار
<input type="checkbox"/> غير مضاءة	<input checked="" type="checkbox"/> مضاءة	<input type="checkbox"/> غير مسفلتة	<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة	الشوارع
<input type="checkbox"/> الفحص النافذ للجهاالة	<input type="checkbox"/> رفع مساحي	<input checked="" type="checkbox"/> رخصة بناء	<input checked="" type="checkbox"/> صك	نوعية المستندات المستلمة
أسلوب السوق طريقة القيمة المتبقية للأرض - أسلوب التكلفة والإحلال للمباني - أسلوب الدخل طريقة				أسلوب / طريقة التقييم

1- المقدمة العامة.

المحترمين

مقدم إلى السادة / صندوق صندوق تعليم ريت

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (مدارس التربية الإسلامية - حي الرحمانية - الرياض) بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

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

البيان	القيمة	المعدل المرجح	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	318,866,493	65%	207,263,220 SR
قيمة العقار على أساس الدخل	300,175,445	35%	105,061,405 SR
312,324,625			
Market Value العقار			القيمة السوقية للعقار
ثلاثمائة و اثنا عشر مليوناً و ثلاثمائة و أربعة و عشرون ألفاً و ستمائة و خمسة و عشرون ريالاً سعودياً			بالريال السعودي

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

صندوق تعليم ريت	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
صندوق تعليم ريت	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
لأغراض الشراء والاستحواذ لصالح صندوق عقار ريت	الغرض من التقييم
تقدير القيمة السوقية للعقار	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق تعليم ريت	المستخدمون الآخرون
<p>الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري أو مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب أو تشغيلية من</p>	الافتراضات العامة

هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر	
تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تم الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	الافتراضات الخاصة
أسعار السكن ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات التعليمية مع قياس نسبة العرض والطلب	البحث والاستقصاء
لا توجد منفعة أو تضارب مصالح حيث تقرر شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل	تضارب في المصالح
لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	القيود المفروضة على عمل المقيم
تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	تمت معاينة العقار
لم يتم تزويدنا بالفحص النافي للجهالة للعقار قبل الشروع في عملية التقييم حيث افاد العميل بالبداية بالتقييم الفني Technical Due Diligence فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار حيث ان الغرض من التقييم / الاستحواذ لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (ريت) كما وأن العقار جديد غير مشغل	الفحص النافي للجهالة
العقار بحالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية ويضم أبرز المراكز التجارية في الرياض وقربه من أبو بكر يجعل الطريق الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل	فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار

3- الافتراضات والشروط العامة

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

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي

(buyer) في تناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

5- الإطار العام للتقرير

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

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

تم تعميم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري من قبل العميل وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارة ميدانية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على ارض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار ومعاينة للعقار على ارض الواقع وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

10- حقوق الغير في العقار

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

11- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية

Approaches

- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام

للتقييم

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على أصول الممتلكات التعليمية المصنفة التي تخدم أغراض تعليمية ، وبشكل عام المنطقة العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل مركز المدينة ، بالقرب من طريق الملك عبد

الله.

13 - وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع تعليمي (مدارس التربية الإسلامية) - وتقع في مدينة الرياض على شارع التخصصي في حي الرحمانية - المساحة العامة للأرض هي: 45,666.94 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 30,122 م².

الإحداثيات الجغرافية+Google earth link

24.709752, 46.661569

<https://g.page/TISchools?share>



مواصفات العقار

<p>نوعية الأبواب الخارجية زجاج يوجد نظام الإطفاء والحريق</p>	<p>واجهات العقار زجاج كلادينج أكثر من 50 موقف سيارة يوجد مصاعد أرضيات الاستقبال رخام وجرانيت أرضيات المدخل رخام أرضيات الغرف والممرات سيراميك جميع التكييف مركزي يوجد منطقة استقبال يوجد قاعة اجتماعات الأسقف جبس</p>
--	---

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

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

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثا وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقا لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكثبي بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري

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

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعه في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاحلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

ب- *طريقة تكلفة الإحلال DRC

14.2 - الحلول الممكنة للقيمة السوقية

تقييم العقارات المدرة للدخل على أساس طريقة الدخل / الرسملة لصادفي الدخل التشغيلي للممتلكات وحيث طلب العميل معلومات الدخل وعقد الإيجار مع المستأجر وتقديمها لنا وفقاً لذلك.



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

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

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

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

- الخطوة الأولى: احتساب تكلفة التطوير للأرض غير المطورة في حال كانت الأرض خام عبر تطبيق حساب ثمن التطوير الإجمالي ((Gross Development value GDV

- الخطوة الثانية: احتساب التكلفة الإنشائية للمشروع Construction cost to GfA

- الخطوة الثالثة: تحديد المصاريف العامة Operating expense) - كالمصاريف التشغيلية , المصاريف الإدارية , مصاريف الصيانة الدورية , مصاريف الأمن والسلامة , رواتب وأجور

الخ.

- الخطوة الرابعة: احتساب الإيرادات المتوقعة عبر تحديد مجمل الإيرادات المتوقعة للمشروع بناء على معدل الأسعار في السوق العقاري الحالي مع إضافة زيادة في معدل نمو القطاع مستقبلاً (Growth rate)
- الخطوة الخامسة: تحديد قيمة التدفقات النقدية الحرة المستقبلية free future cash flow عبر خصم التكاليف والإهلاكات من مجمل الإيرادات المتوقعة.
- الخطوة السادسة: تحديد معامل الخصم للقطاع العقاري وإخضاعه لصادفي الدخل السنوي ومن ثم ناتج الإيراد المتبقي هو القيمة الحالية للأرض. ويشترط أن تكون جميع الأرقام المستخدمة في العملية الحسابية دقيقة للغاية لتفادي ونابعة من السوق العقاري الحالي وبناء على تقديرات أهل الخبرة في محيط الأرض المراد تقييمها ولعينات قد تم تقييمها أو بيعها في مدة زمنية لا تتجاوز ثلاثة أشهر على أبعد تقدير. وتعرف بالقيمة النهائية للعقار (Terminal value) حي تمثل قيمة العقار (الأرض) بعد إهلاك المباني المقامة عليها بعد انتهاء العمر الطبيعي (useful life) حسب نوع ونشاط التشغيل.
- لتوفر عينات بيوع حقيقية محدودة ونادرة ومشابهة من حيث الموقع والمساحة والاستخدام ضمن منطقة العقار خلال 2019 و عام 2020 وحيث أن معظم الأراضي في المنطقة مطورة (وجود بناء).



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

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

	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Category 1: Offices, Retail							
1.1 Offices Units Class B+							
Developed Land / sqm		13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700
FAR ratio		1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
Net leasable area NLA / sqm		19,728	19,728	19,728	19,728	19,728	19,728
Annual rental Price / sqm (BUA)		850	876	902	2063	2125	2189
Revenues Cat 1.1		16,768,900	17,271,967	17,790,126	40,704,750	41,925,893	43,183,669
1.2 Education Units - National School							
Developed Land / sqm		13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700
FAR ratio		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
Net leasable area NLA / sqm		18,495	18,495	18,495	18,495	18,495	18,495
Annual rental Price / sqm (BUA)		1435	1435	1435	2447	2447	2447
Revenues Cat 1.2		26,540,484	26,540,484	26,540,484	45,254,725	45,254,725	45,254,725
Gross Income		43,309,384	43,812,451	44,330,610	85,959,475	87,180,617	88,438,394

Income Statement

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Gross Rev	43,309,384	43,812,451	44,330,610	85,959,475	87,180,617	88,438,394
General & Administrative Expenses (- 12.5%)	5,413,673	5,476,556	5,541,326	10,744,934	10,897,577	11,054,799
Gross Profit - EBITDA	37,895,711	38,335,895	38,789,284	75,214,540	76,283,040	77,383,595
Depreciation	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676
Earnings after depreciation	30,635,035	31,075,219	31,528,608	67,953,865	69,022,364	70,122,919
Interest Expense	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
earning after interest expense	29,135,035	29,575,219	30,028,608	66,453,865	67,522,364	68,622,919
other expenses	0	0	0	0	0	0
Net Income	29,135,035	29,575,219	30,028,608	66,453,865	67,522,364	68,622,919
Additions to Retained Earnings	29,135,035	29,575,219	30,028,608	66,453,865	67,522,364	68,622,919
Cumulative Retained earnings	29,135,035	58,710,254	88,738,862	1,588,824,993	1,656,347,358	1,724,970,277

Cash Flow Statement

Cash flow Table	year 0	year 1	year 2	year 3	year 30	year 31	year 32	year 33
IN - Flow								
Capital Injection								
Net Revenues		29,135,035	29,575,219	30,028,608	65,416,486	66,453,865	67,522,364	68,622,919
Deprecation		7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676
Total Inflow	0	36,395,711	36,835,895	37,289,284	72,677,162	73,714,540	74,783,040	75,883,595
OUT Flow								
Total Construction Cost	136,506,576	41,584,772	42,695,315					
Professional Fees	3,412,664	1,039,619	1,067,383					
Statutory fees 2%	2,730,132	415,848	426,953					
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	2,047,599	623,772	640,430					
Contingency costs 1%	2,047,599	623,772	640,430					
Overhead cost 1%	3,412,664	1,039,619	1,067,383					
Total Outflow	150,157,233	45,327,402	46,537,893					
Net Cash Flow	(150,157,233)	(8,931,691)	(9,701,998)	37,289,284	72,677,162	73,714,540	74,783,040	75,883,595
Cumulative Net Income	(150,157,233)	(159,088,924)	(168,790,922)	(131,501,638)	1,498,168,876	1,571,883,416	1,646,666,457	1,722,550,051

Residual Value

RV	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33	Total
IN - Flow								
Total Inflow		36,395,711	36,835,895	37,289,284	73,714,540	74,783,040	75,883,595	1,964,572,579
Discount Rate: 9%								
		0.923	0.921	0.921	0.082	0.082	0.082	
OUT Flow								
Total Outflow								
Total Cash out								
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	-242,022,528	36,395,711	36,835,895	37,289,284	73,714,540	74,783,040	75,883,595	
								Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	-242,022,528	33,575,379	33,918,872	34,336,357	6,048,468	6,136,142	6,226,445	293,278,185
								Residual Value

Value Per / SQM	
	Land Value (PV) 293,278,185
	Square Meters 45,667
Estimated SQM value (S.R)	6,422.11

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

45,667	مساحة الأرض / م ²
6,422.11 ر.س	القيمة السوقية ر.س / م ²
293,278,185 ر.س	القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية RV
293,278,185 ر.س	القيمة السوقية Market Value
واحد و أربعون مليوناً و أربعمئة و سبعة و ستون ألفاً و سبعمائة و ستة و عشرون ريالاً سعودياً	

14.4 - تقييم المباني - التقييم على أساس استخدام طريقة او أسلوب حساب التكلفة والإحلال للمبنى

تمت مراعاة جميع الاشتراطات الخاصة بالسرية التامة حسب شروط التعاقد مع مراعاة جميع قواعد الأمن والسلامة أثناء المعاينة وقد حاول فريق العمل جاهداً الحصول على أكبر قدر من المعلومات وطرح المزيد من الأسئلة والاستفسارات عن المواصفات الفنية للعقار بغية الدقة والموضوعية في تحديد القيمة وتطبيق المعايير والأساليب والطرق العلمية

تعتمد نظرية التقييم على أساس استخدام أسلوب او طريقة التكلفة في تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب وتوفر المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

القيمة السوقية للمبنى شامل سعر التشطيب وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية (MEP)	
30,122	مسطحات البناء - م ² - تم تقدير مسطحات البناء بسبب عدم توفر الرخصة
2,290	تكلفة التطوير والبناء والتشطيب حسب توزيع الأدوار وحسب التخصص والاستخدام رس / م ² - تم تجديد صالة الطعام واستحداث قسم خاص بالأطفال وتجديد جميع دورات المياه بتكلفة إجمالية قدرت ب 4 مليون ريال سعودي حيث سيتم إضافة مبلغ 140 ريال على تكلفة التطوير السابقة 2150 لتصبح
68,979,380 رس	تكاليف بناء وتشطيب المبنى وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية والمراقبة الأمنية وأجهزة الإنذار رس / م ²
8,621,552 رس	إضافة تكلفة تطوير وتجهيز مناطق الترفيه الخارجية والمسطحات الخضراء (18,266 م ²) بتكلفة 472 ريال لكل متر
77,600,932 رس	القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم رس
56,260,675 رس	خصم الإهلاك المتراكم (72.5%) عمر العقار 29 سنوات بمعدل إهلاك 2.5% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها

القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور	21,340,257 ر.س
+ أرباح المطور (20%)	ر.س. 4,268,051
القيمة السوقية للمبنى ر.س	25,608,308 ر.س

ملاحظة: الإهلاك الذي تم احتسابه في ديسمبر من كل عام.

القيمة السوقية للعقار (أرض + مباني)

القيمة السوقية للأرض	293,278,185 SAR
القيمة السوقية للمباني	25,608,308 SAR
القيمة السوقية للعقار حسابياً	SAR 318,886,493
القيمة السوقية كتابية	ثلاثمائة وثمانية عشر مليوناً وثمانمائة وستة وثمانون ألفاً و أربعمائة و ثلاثة و تسعون ريالاً سعودياً

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

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

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

(10-3)

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

السعودي الفرنسي كابيتال					
جدول دفع إيجار مدرسة TIS					
السنوات التعاقدية	شروط الدفع	أشهر التقويم	سنوات	الإيجار الفصلي ريال سعودي	الإيجار السنوي ريال سعودي
السنة الأولى	31-Dec	Last Six Months	2017	-	10,500,000
السنة الثانية	1-Jan	1st Quarter	2018	5,250,000	21,000,000
	1-Apr	2nd Quarter		5,250,000	
	1-Jul	3rd Quarter		5,250,000	
	1-Oct	4th Quarter		5,250,000	
السنة الثالثة	1-Jan	1st Quarter	2019	5,250,000	21,000,000
	1-Apr	2nd Quarter		5,250,000	
	1-Jul	3rd Quarter		5,250,000	
	1-Oct	4th Quarter		5,250,000	
السنة الرابعة	1-Jan	1st Quarter	2020	5,250,000	21,000,000
	1-Apr	2nd Quarter		5,250,000	
	1-Jul	3rd Quarter		5,250,000	
	1-Oct	4th Quarter		5,250,000	
بعد 3 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة الخامسة	1-Jan	1st Quarter	2021	5,512,500	22,050,000
	1-Apr	2nd Quarter		5,512,500	
	1-Jul	3rd Quarter		5,512,500	
	1-Oct	4th Quarter		5,512,500	
السنة السادسة	1-Jan	1st Quarter	2022	5,512,500	22,050,000
	1-Apr	2nd Quarter		5,512,500	
	1-Jul	3rd Quarter		5,512,500	
	1-Oct	4th Quarter		5,512,500	
السنة السابعة	1-Jan	1st Quarter	2023	5,512,500	22,050,000
	1-Apr	2nd Quarter		5,512,500	
	1-Jul	3rd Quarter		5,512,500	
	1-Oct	4th Quarter		5,512,500	
بعد 3 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					

ثماني سنوات	1-Jan	Ist Quarter	2024	5,788,125	23,152,500
	1-Apr	2nd Quarter		5,788,125	
	1-Jul	3rd Quarter		5,788,125	
	1-Oct	4th Quarter		5,788,125	
السنة التاسعة	1-Jan	Ist Quarter	2025	5,788,125	23,152,500
	1-Apr	2nd Quarter		5,788,125	
	1-Jul	3rd Quarter		5,788,125	
	1-Oct	4th Quarter		5,788,125	
السنة العاشرة	1-Jan	Ist Quarter	2026	5,788,125	23,152,500
	1-Apr	2nd Quarter		5,788,125	
	1-Jul	3rd Quarter		5,788,125	
	1-Oct	4th Quarter		5,788,125	
بعد 3 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة الحادية عشر	1-Jan	Ist Quarter	2027	6,077,532	24,310,128
	1-Apr	2nd Quarter		6,077,532	
	1-Jul	3rd Quarter		6,077,532	
	1-Oct	4th Quarter		6,077,532	
السنة الثانية عشر	1-Jan	Ist Quarter	2028	6,077,532	24,310,128
	1-Apr	2nd Quarter		6,077,532	
	1-Jul	3rd Quarter		6,077,532	
	1-Oct	4th Quarter		6,077,532	
السنة الثالثة عشر	1-Jan	Ist Quarter	2029	6,077,532	24,310,128
	1-Apr	2nd Quarter		6,077,532	
	1-Jul	3rd Quarter		6,077,532	
	1-Oct	4th Quarter		6,077,532	
بعد 3 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة الرابعة عشر	1-Jan	Ist Quarter	2030	6,381,409	25,525,636
	1-Apr	2nd Quarter		6,381,409	
	1-Jul	3rd Quarter		6,381,409	
	1-Oct	4th Quarter		6,381,409	
السنة الخامسة عشر	1-Jan	Ist Quarter	2031	6,381,409	25,525,636

	1-Apr	2nd Quarter		6,381,409	
	1-Jul	3rd Quarter		6,381,409	
	1-Oct	4th Quarter		6,381,409	
السنة السادسة عشر	1-Jan	1st Quarter	2032	6,381,409	25,525,636
	1-Apr	2nd Quarter		6,381,409	
	1-Jul	3rd Quarter		6,381,409	
	1-Oct	4th Quarter		6,381,409	
بعد 3 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة السابعة عشر	1-Jan	1st Quarter	2033	6,700,488	26,801,952
	1-Apr	2nd Quarter		6,700,488	
	1-Jul	3rd Quarter		6,700,488	
	1-Oct	4th Quarter		6,700,488	
السنة الثامنة عشر	1-Jan	1st Quarter	2034	6,700,488	26,801,952
	1-Apr	2nd Quarter		6,700,488	
	1-Jul	3rd Quarter		6,700,488	
	1-Oct	4th Quarter		6,700,488	
السنة التاسعة عشر	1-Jan	1st Quarter	2035	6,700,488	26,801,952
	1-Apr	2nd Quarter		6,700,488	
	1-Jul	3rd Quarter		6,700,488	
	1-Oct	4th Quarter		6,700,488	
بعد 3 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
العشرون سنة	1-Jan	1st Quarter	2036	7,035,504	28,142,016
	1-Apr	2nd Quarter		7,035,504	
	1-Jul	3rd Quarter		7,035,504	
	1-Oct	4th Quarter		7,035,504	
السنة الحادية والعشرون	1-Jan	1st Quarter	2037	7,035,504	28,142,016
	1-Apr	2nd Quarter		7,035,504	
	1-Jul	3rd Quarter		7,035,504	
	1-Oct	4th Quarter		7,035,504	
السنة الثانية والعشرون	1-Jan	1st Quarter	2038	7,035,504	28,142,016
	1-Apr	2nd Quarter		7,035,504	

	1-Jul	3rd Quarter		7,035,504	
	1-Oct	4th Quarter		7,035,504	
بعد 3 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة الثالثة والعشرون	1-Jan	1st Quarter	2039	7,387,280	29,549,120
	1-Apr	2nd Quarter		7,387,280	
	1-Jul	3rd Quarter		7,387,280	
	1-Oct	4th Quarter		7,387,280	
السنة الرابعة والعشرون	1-Jan	1st Quarter	2040	7,387,280	29,549,120
	1-Apr	2nd Quarter		7,387,280	
	1-Jul	3rd Quarter		7,387,280	
	1-Oct	4th Quarter		7,387,280	
السنة الخامسة والعشرون	1-Jan	1st Quarter	2041	7,387,280	29,549,120
	1-Apr	2nd Quarter		7,387,280	
	1-Jul	3rd Quarter		7,387,280	
	1-Oct	4th Quarter		7,387,280	
السنة السادسة والعشرون	1-Jan	1st Quarter	2042	7,387,280	29,549,120
	1-Apr	2nd Quarter		7,387,280	
	1-Jul	3rd Quarter		7,387,280	
	1-Oct	4th Quarter		7,387,280	
السنة السابعة والعشرون	1-Jan	First Quarter	2043	7,387,280	29,549,120
	1-Apr	2nd Quarter		7,387,280	
إجمالي الدخل الإيجاري لستة وعشرون سنة ريال سعودي					671,192,296
إجمالي عدد السنوات					26
متوسط دخل الإيجار لمدة عشرين سنة ريال سعودي					25,815,088
معدل الرسملة					8.60%
القيمة السوقية @ 8.6% معدل الرسملة					300,175,445.44

ملاحظات: 1- عقد الإيجار المبرم يوم الاثنين الموافق 1437/11/19 الموافق 2016/22 (تاريخ التوقيع) حسب ورقة العقد.

2- بعد 3 سنوات التصعيد الثابت 5% حسب ورقة العقد

- تحليل إيجارات السوق – مقارنة دخل العقار مع السوق المقارن

بعد معاينة وتحليل فترة إيجار العقارات ، وتشغيل الإيجارات لمدرسة التربية الإسلامية ، قمنا بمقارنة صافي الدخل مع معايير السوق والإيجارات التي تحققت في منطقة مستجمعات المياه مع غيرها من المساحات القابلة للتأجير من ممتلكات أخرى. نظرًا لتحليل إيجارات السوق ، فإن متوسط الإيجارات في المنطقة يتراوح بين 750-900 ريال سعودي لكل متر مربع لإجمالي المساحة القابلة للتأجير باستثناء الطابق السفلي ومقارنتها بقيم الإيجار السنوية للعقارات في نفس المنطقة وتحليل سوق الإيجارات إيجابي وهو تتطابق مع معايير السوق في تاريخ التقييم. وجاءت نتائج التحليل إيجابية من حيث التحقق من صافي دخل العقار ، حيث تتراوح القيمة الإيجارية للمتر المربع / العقار بين 700-800 ريال / م 2 ، وبذلك تكون القيمة الإيجارية 22,050,000 ريال سعودي / عام 2022.

يبلغ إيجار العقار Av لمدة 26 عامًا 25,815,088 ريال سعودي سنويًا ، أي ما يعادل حوالي 835 ريال سعودي لكل متر مربع.

البيان	البند
25,815,088	صافي الدخل السنوي للعقار
8.6%	نسبة العائد السائد بالمنطقة
300,175,445 SAR	القيمة للعقار بأسلوب رسملة الدخل

14.6- القيمة السوقية للعقار

تم ترشيح المتوسط المرجح لـ (RV للأرض ، DRC لطريقة البناء والدخل كقيمة السوق للعقار كهدف للتقييم.

البيان	القيمة	المعدل المرجح	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	318,866,493	65%	207,263,220 SR
قيمة العقار على أساس الدخل	300,175,445	35%	105,061,405 SR
312,324,625			
ثلاثمائة و اثنا عشر مليوناً و ثلاثمائة و أربعة و عشرون ألفاً و ستمائة و خمسة و عشرون ريالاً سعودياً			
Market Value العقار			القيمة السوقية للعقار
بالريال السعودي			

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي **312,324,625** ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على اساس الدخل، القيمة المتبقية للأرض وأسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإهلاك للمباني
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل اولات وشريكه للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة اولات وشريكه 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
- تم الوصول إلى تكاليف المباني - تكلفة الإحلال بالاعتماد على تكاليف السوق المقارن Benchmark

- قدم العميل اتفاقية إيجار لكامل العقار لتقييم أساس العقار

معدل الحساسية للقيمة السوقية (Sensitivity ratio analysis).

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

%5-	القيمة السوقية (market value)	%5+
296,707,000	312,324,625	327,940,000

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

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق

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

حركة الدخول والخروج

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

16- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار

- قطاع التجزئة من القطاعات الأنشط على مستوى بناء المشاريع النوعية على شارع التخصصي من حيث ارتفاع حجم الطلب وتحقق إيجارات أعلى من السوق لاسيما المطاعم والمقاهي ومشروع تفاصيل ومشروع ذا زون ومعظمها خصصت للمطاعم والمقاهي العالمية.
- قطاع المباني المكتبية من القطاعات المساندة التي تنتشر على امتداد شارع التخصصي وطريق العروبة.
- قطاع العقارات السكنية على شارع التخصصي معدل الطلب عليها منخفض بسبب نشاط شارع التخصصي التجاري.
- شارع التخصصي وطريق الثمامة من أبرز الشوارع والطرق المستهدفة في الوقت الحالي للاستثمار في مشاريع متعددة الاستخدام كالمباني المكتبية المستقلة ومشاريع تجمعات المطاعم والمولات التجارية.



17- ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض

17.1- السوق المكتب:

من أجل تحسين ظروف الأعمال وازدهار الأنشطة التجارية في عام 2022 ، تحسن أداء المكاتب في المملكة. متوسط إيجار الرياض للدرجتين A و B في زيادة طفيفة ومعدل الوظائف الشاغرة في المكتب ينخفض قليلاً بسبب عام 2020 (SAGIA) في المملكة العربية السعودية ، أصدرت الهيئة العامة للاستثمار أكثر من 400 بالإضافة إلى ترخيص جديد للمستثمر لتشغيل شركات الأعمال في القطاعات الخاصة وكذلك الطلب المتزايد من الجهات الحكومية. وتشير الإحصائيات إلى انخفاض معدل البطالة للمواطنين السعوديين مما يدل على التحسن في قطاع الأعمال للمملكة العربية السعودية بشكل عام. تلعب الزيادة في ظروف تحسين الأعمال دورًا حيويًا في زيادة الطلب على المكاتب وتسريع الانتعاش الاقتصادي ومحاولة خلق المزيد من الفرص في السوق. على المدى القصير ، يحافظ قطاع المكاتب على الاستدامة في الوقت الحالي. & تهدف الحكومة إلى جعل الرياض مركزًا للأعمال والاقتصاد من شأنه بالتأكيد أن يعزز الطلب على المكاتب في المملكة العربية السعودية. يواصل قطاع الرعاية الصحية النمو السريع وتطوير قطاع الرعاية الصحية المتقدم في المملكة. بالإضافة إلى ذلك ، تقوم بعض المباني بإعادة تسويق ممتلكاتها لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. تعمل خدمات الرعاية الصحية الحكومية على زيادة نموذج تقديم الرعاية الصحية بمشاركة القطاعين العام والخاص (PPP) ، لتعزيز والتقدم الكبير في قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة. مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة ببرنامج التحول الوطني 2020 ورؤية المملكة العربية السعودية 2030 والتي ستحول القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

17.2- السوق السكني:

تم تسليم غالبية المعروض من الوحدات السكنية من قبل وزارة الإسكان من خلال برامج المبادرات المختلفة من أجل تحقيق هدف ملكية المنازل بنسبة 70 ٪ بحلول رؤية 2030. من حيث الأداء ، يرتفع سعر البيع بشكل طفيف بسبب الدعم الحكومي القوي لتوسيع مخطط الرهن العقاري والحكومة. رفع برنامج سكني للمقيمين السعوديين وقرض الرهن العقاري لقطاع البناء. ثانيًا ، يلعب صندوق التطوير العقاري وشركة إعادة التمويل السعودية دورًا حيويًا في تعزيز سوق تملك المنازل والرهن العقاري. هدف حكومي طموح لزيادة عدد سكان مدينة الرياض وستستمر الأسرة في الزيادة في السنوات القادمة لذلك من المتوقع أن يكون هناك زيادة في الطلب في القطاع السكني.

17.3- السوق الضيافة

في بداية عام 2022 ، ارتفعت نسبة الإشغال الفندقية في الرياض بنسبة 70٪ ومتوسط السعر اليومي مقارنةً بالعام الماضي 2021 ، وأعلنت وزارة السياحة عن اللائحة لتعزيز قطاع السياحة ، لذا دفعت الحكومة لأنشطة الضيافة لتطبيق استراتيجية التنمية السياحية. لذلك من أجل التنفيذ ، أظهر بيان الميزانية الحكومية أكثر من 15 ألف مفتاح فندقية يتم تسليمها من خلال صندوق التنمية السياحية. هذه فرصة للمستثمر والوافدين الجدد إلى السوق للنظر في قطاع الضيافة الذي يتمتع بإمكانيات كبيرة في المملكة. في شهر رمضان 23 مليون تصريح صادر عن وزارة الحج والعمرة للمواطنين المقيمين والزائرين والآلاف مليون حاج يسافرون إلى البلاد لأداء فريضة الحج مع إلغاء متطلبات التباعد الاجتماعي ويعملون الآن على تشغيل مسجدين مقدسين بكامل طاقتهم. سيساعد المستوى المستمر للالتزام والاستثمار في دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة

17.4- سوق التجزئة

تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية ، أثناء تطورها ، نموًا سريعًا لدعم وتنظيم النمو في المملكة العربية السعودية ، وبالنظر إلى الوضع الاقتصادي الناجم عن الوباء ، اعتمد المالك استراتيجيات التحول الرقمي لإعادة تعريف تجربة المستهلك وتقديم المزيد من التجزئة المبتكرة عبر القنوات المتعددة تجارب لجذب الطلب. بالإضافة إلى تعزيز منصة omnichannel الأوسع نطاقاً ، اعتمد تجار التجزئة خدمات الاستلام من المتجر على نطاق أوسع ، بما في ذلك المتاجر المؤتمتة بالكامل ، للسماح بتجميع سريع للبضائع المشتراة. على الرغم من أن مشغلي التجزئة ذوي رأس المال الجيد والداخلين الجدد إلى السوق يبحثون بشكل انتقائي عن فرص التوسع. بينما يتمتع قطاع التجزئة باتجاه تصاعدي طفيف في الأداء. علاوة على ذلك ، سلطت وزارة الاستثمار السعودية الضوء مؤخرًا على أن الحكومات تهدف إلى جذب الاستثمار في مختلف المشاريع وخاصة قطاعي التجزئة والترفيه.

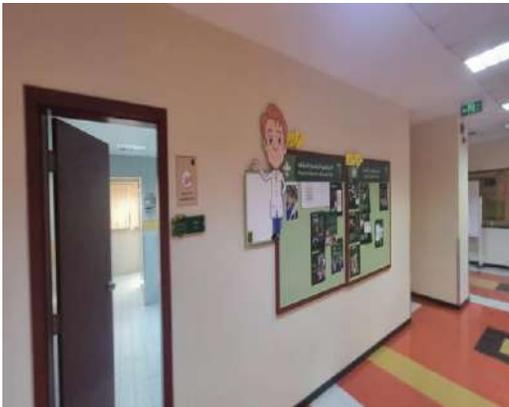
17.5- مستودعات صناعية

في حين زادت الإشغال بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية خلال نهاية العام الماضي ، فإن صناعة المستودعات تُظهر نموًا صحيًا. على الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر الفعلية ، لا تزال التجارة الإلكترونية محركًا قويًا للطلب على مساحة الخدمات اللوجستية على مستوى العالم ، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. يؤدي ظهور الأتمتة والخدمات ذات القيمة المضافة لتحقيق التمايز التنافسي إلى تغيير طريقة العمل ، مما يؤدي إلى مستقبل ديناميكي. من المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم ، وإعادة التنظيم المستمرة لسلاسل التوريد والمتطلبات المتزايدة لمستودعات الميل الأخير في دعم الطلب القوي على المدى الطويل.

18- الصور الفتوغرافية للعقار



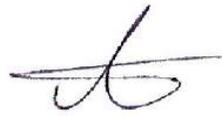








بيانات فريق العمل			
المعتصم بالله الدرويش	فادي نعيم	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



عبدالمك إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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

للتأكد من أصحية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



المعتمض بالله إبراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27

للتأكد من أصحية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل



QR Code

قيمة
(هذا التقرير مسجل في بوابة هيئة)

رقم التقرير	605523
ممنشأة التقييم	شركة اولاد وشريكه للتقييم العقاري
العميل	صندوق تعليم ريت
الغرض من التقييم	الشراء
عدد الأصول	1
نوع التقرير	تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير	Sun 24 Jul, 2022

للتحقق من صحة الشهادة التسجيل:



يمكن التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تحمل الهيئة المسؤولية للمحققين المعتمدين أو مسؤولية مراقبة جودة وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.

المستندات الرسمية لمدرسة حسب العميل -





+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com



تقرير تقييم عقاري

مدرسة رواد الخليج

حي الملقا - مدينة الرياض

السعودية المملكة العربية السعودية

مقدم الى السادة / صندوق تعليم ريت

تاريخ التقرير 2022/07/24



2022

نستنبط القيمة الأدق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market

www.olaat.com

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها.

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

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

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

الفهرس العام

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقييم	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني لمالك العقار	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل أعمال التقييم	14
33	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى الع	15
34	..... أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العق	16
35	..... ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض	17
37	..... الصور الفوتوغرافية	18
43	..... فريق العمل	19

07-06-2022			تاريخ الوقوف على العقار (1)
30-06-2022			تاريخ التقييم (2)
24-07-2022			تاريخ التقرير (3)
مفصل			نوع التقرير
50			عدد الصفحات
شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري			التقييم تم بواسطة (هوية المقيم)
1210000397			رقم الترخيص لدى (تقييم)
1447/05/20 هجري			تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار			الفرع
62244 الرياض 11585			ص.ب
+966 11 2178999			هاتف
الرياض			المدينة
المملكة العربية السعودية			البلد
صلاح الدين			الحي
1210000397	البريد الإلكتروني opm@olaat.com	عبد الملك الدرويش	دليل التواصل
1445/7/18 هجري			تاريخ انتهاء العضوية
تقييم شركات Corporate			الإدارة

المخلص التنفيذي Executive Summary

العقار عبارة عن مدرسة رواد الخليج تقع في حي الملقا - شارع محمد بن عبدالعزيز الداغثير الرياض - المملكة العربية السعودية. يتكون أرضي (طوابق استقبال ومختبر علوم وتكنولوجيا المعلومات لغرف صف الطلاب ومنطقة الأنشطة التعليمية الأخرى.				وصف العقار
المملكة العربية السعودية - الرياض - حي الملقا				البلد / المدينة
شارع محمد بن عبدالعزيز الداغثير				طريق / شارع
2,985.50 م ²				مساحة الأرض حسب المشاع في الصك
الملكية التعليمية	الاستخدام حسب النظام	3360		مخطط رقم
		العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين	عدد الأدوار	مدرسة تعليمية
24/12/1437	تاريخ رخصة البناء	1437/19563		رقم رخصة البناء
(30)	رقم قطعة الأرض	5515.57		مسطحات البناء حسب المساحة المذكورة في الرخصة
12/07/1443	تاريخ الصك	793225001213		رقم الصك
14.14 م + 40 م	بطول	شارع عرض 36 م	شمال	حدود العقار
50 م	بطول	ممر مشاة عرض 6 م	جنوب	
60.71 م	بطول	قطعة رقم 31	شرق	
50.17 م	بطول	شارع 30 م	غرب	
<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/> إطلالة على طريق رئيسي	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	الموقع العام
<input checked="" type="checkbox"/> مدرسة	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> سكني	نوع العقار
	<input type="checkbox"/> ممتاز	<input checked="" type="checkbox"/> جيد	<input type="checkbox"/> رديء	التصميم المعماري
	<input type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input type="checkbox"/> مرتفع	المنسوب
<input checked="" type="checkbox"/> مصرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	الخدمات
		<input type="checkbox"/> غير مبني	<input checked="" type="checkbox"/> مبني	الجار
<input type="checkbox"/> غير مضادة	<input checked="" type="checkbox"/> مضادة	<input type="checkbox"/> غير مسفلتة	<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة	الشوارع
<input type="checkbox"/> الفحص النافذ للجهاالة	<input type="checkbox"/> رفع مساحي	<input checked="" type="checkbox"/> رخصة بناء	<input checked="" type="checkbox"/> صك	نوعية المستندات المستلمة
أسلوب السوق طريقة القيمة المتبقية للأرض - أسلوب التكلفة والإللال للمباني - أسلوب الدخل طريقة				أسلوب / طريقة التقييم

1- المقدمة العامة.

مقدم إلى السادة / صندوق تعليم ريت

المحترمين

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (مدارس رواد الخليج - حي الملقا - الرياض) بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم. وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد اولات وشريكه للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين العقاري.

البيان	القيمة	القيمة السوقية بالريال السعودي
معدل رسملة نهج الدخل - القيمة السوقية	35,400,316	35,400,316 SR
القيمة السوقية للعقار Market Value بالريال السعودي	35,400,316 SR	خمسة و ثلاثون مليوناً و أربعمائة ألفاً و ثلاثمائة و ستة عشر ريالاً سعودياً

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

صندوق تعليم ريت	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
صندوق تعليم ريت	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
لأغراض الشراء والاستحواذ لصالح صندوق عقار ريت	الغرض من التقييم
تقدير القيمة السوقية للعقار	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق تعليم ريت	المستخدمون الآخرون
الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض	الافتراضات العامة

بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري او مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب او تشفيلية من هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر	
تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	الافتراضات الخاصة
أسعار السكن ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات التعليمية مع قياس نسبة العرض والطلب	البحث والاستقصاء
لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تقرر شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل	تضارب في المصالح
لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	القيود المفروضة على عمل المقيم
تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	تمت معاينة العقار
لم يتم تزويدنا بالفحص النافي للجهالة للعقار قبل الشروع في عملية التقييم حيث افاد العميل بالبداية بالتقييم الفني Technical Due Diligence فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار حيث ان الغرض من التقييم / الاستحواذ لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (ريت) كما وأن العقار جديد غير مشغل	الفحص النافي للجهالة
العقار بحالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية ويضم أبرز المراكز التجارية في الرياض وقربه من أبو بكر يجعل الطريق الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل	فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار

3- الافتراضات والشروط العامة

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

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي

(buyer) في تناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

5- الإطار العام للتقرير

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

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

تم تعميم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري من قبل العميل وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارة ميدانية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على ارض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار ومعاينة للعقار على ارض الواقع وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

10- حقوق الغير في العقار

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

11- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية

Approaches

- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام

للتقييم

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على أصول الممتلكات التعليمية المصنفة التي تخدم أغراض تعليمية ، وبشكل عام المنطقة العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل مركز المدينة ، بالقرب من طريق الملك عبد

الله.

-13 وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع تعليمي (مدارس رواد الخليج) – وتقع في مدينة الرياض حي الملقا – المساحة العامة للأرض هي: 2,985.50 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 5515.57 م²

الإحداثيات الجغرافية+Google earth link.

24°47'44.5"N 46°36'49.7"E

<https://g.page/hei-schools-al-malga?share>



مواصفات العقار

- وتجدر الإشارة إلى أن موقع الموضوع يقع على طريق محمد بن عبد العزيز الداغيثر ووادي البطحاء بمدينة الرياض.
- تسلط الخريطة المجاورة الضوء على موقع مواقع الموضوع فيما يتعلق بالطرق الرئيسية المجاورة والمناطق المحيطة بينما توفر خريطة الإدراج عرضًا دقيقًا لموقع الموضوع
- يقع موقع الموضوع بالمدينة على بعد حوالي 1.25 كم من المكان مول و 2.00 كم من المستشفى السعودي الألماني و 5 كم من حي الملك عبد الله المالي على التوالي
- على المستوى الجزئي ، يتم وضع موقع الموضوع بشكل مثالي جنبًا إلى جنب مع طريق الأمير محمد بن سعد بن عبد العزيز ، وطريق الملك فهد ، وخطوط النقل الرئيسية والطرق الرئيسية مثل مركز البيع بالتجزئة والطرق الرئيسية
- وتجدر الإشارة إلى أن الموقع يقع داخل ممر النمو للمدينة بالقرب من المعالم / البنية التحتية الرئيسية
- سيستفيد موقع الموضوع من الاتصال المعزز من وإلى المدينة الأوسع نظرًا لموقعه المباشر على المنطقة الرئيسية بالكامل كما هو موضح في الخريطة المجاورة.

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

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

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثا وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقا لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكتبي بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري

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

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاحلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

ب- *طريقة تكلفة الإحلال DRC

14.2- تقييم الأرض – طريقة التقييم (على أساس المقارن)

نظرا لتوافر عينات مبيعات عقارية محدودة ونادرة ومتشابهة من حيث الموقع والمساحة والاستخدام داخل منطقة العقار خلال الفترة الحالية ، وبما أن معظم الأراضي في المنطقة مطورة (وجود مبنى).

شملت منطقة المسح الميداني حي الملقا

سيتم تطبيق التقييم حسب التالي:

التقييم على أساس طريقة المقارن Direct Comparison Approach - تسويات الفروقات Adjustment ما بين العقار والعينات المقارنة

- تسويات الموقع العام

جنوب	شمال	قريب من الموقع
%+10	%-10	%0

- تسويات المساحة

من 400 – 1500 متر مربع	من 1501 – 3500 متر مربع	من 3501 – 5000 متر مربع	أكثر من 5000 متر مربع
%5+	%0	%10-	%15-

- تسويات السوق والعقار

عدد الشوارع	(%5-, +)
الخدمات العامة (كهرباء – مياه – نقل عام – مترو – هاتف)	(%5 -, +)
تصنيف واستخدام الأرض	(%50 -, +)
سهولة الوصول إلى الممتلكات	(%5 -, +)
الدخول والخروج	(%5 -, +)
بالقرب من العقار من الشارع الرئيسي	(%5 -, +)
ضمن منطقة تجارية رئيسية PRA	(%5 -, +)
تسويات حركة السوق (نشطة – متوسطة – ركود)	(%5 -, +)
تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (1-سنة)	(%5 -, +)

- تسويات الموقع العام - تسويات السوق العقاري - تسويات الفترة الزمنية

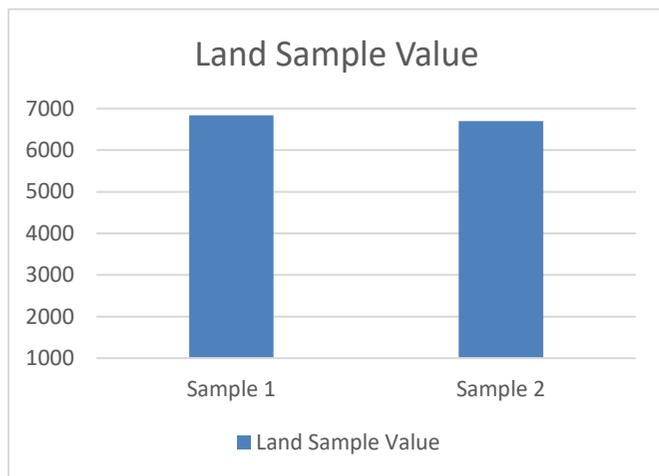
رقم العينة	المساحة / م ²	الموقع من العقار	القيمة للمتر مربع	عدد الشوارع	الحالة	الاستخدام
1	2,985	شرق	7,200	3 شارع	مستوي	(تجاري أو سكني)
2	2,443	الغرب	6,700	3 شارع	مستوي	(تجاري أو سكني)



SAR	عينة رقم 1	
7,200	قيمة الصفقة بالمتر المربع	
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع شمال من العقار	وصف موقع العينة
7,200	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
0%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
0	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 2,985 م ²	وصف مساحة العينة
7,200	القيمة بعد تسوية المساحة	
0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى
0	الخدمات العامة (0%)	
0	تصنيف واستخدام الأرض (0%)	
0	الدخول والخروج (0%)	
0	ضمن منطقة تجارية رئيسية (0%)	
-360	تسويات حركة السوق (-5%)	
0	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (0%)	
6,840	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي	

SAR	عينة رقم 2	
6,700	قيمة الصفقة بالمتر المربع	
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع شمال من العقار	وصف موقع العينة
6,700	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
%0	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
0	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 2,443 م ²	وصف مساحة العينة
6,700	القيمة بعد تسوية المساحة	
0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى
0	الخدمات العامة (0%)	
0	تصنيف واستخدام الأرض (0%)	
-335	سهولة الوصول إلى الأرض (-5%)	
0	الدخول والخروج (0%)	
0	ضمن منطقة التجاري رئيسية (0%)	
+335	تسويات حركة السوق (+5%)	
0	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (0%)	
6,700	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي	

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



6,840	ر.س / متر مربع		العينة الأولى
6,700	ر.س / متر مربع		العينة الثانية
2			عدد العينات
<hr/>			
6,770	ر.س / متر مربع		متوسط القيمة السوقية

القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس المقارن

متر مربع	2,985.50	المساحة الإجمالية للأرض
ريال سعودي	6,770	القيمة السوقية للمتر المربع
ريال سعودي	20,211,835	القيمة السوقية للأرض

14.3- تقييم المباني - التقييم على أساس استخدام طريقة او أسلوب حساب التكلفة والإهلاك للمبنى

تمت مراعاة جميع الاشتراطات الخاصة بالسرية التامة حسب شروط التعاقد مع مراعاة جميع قواعد الأمن والسلامة أثناء المعاينة وقد حاول فريق العمل جاهداً الحصول على أكبر قدر من المعلومات وطرح المزيد من الأسئلة والاستفسارات عن المواصفات الفنية للعقار بغية الدقة والموضوعية في تحديد القيمة وتطبيق المعايير والأساليب والطرق العلمية تعتمد نظرية التقييم على أساس استخدام أسلوب او طريقة التكلفة في تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب وتوفير المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

جميع المعلومات عن أسطح المباني حسب رخصة البناء وبناء عليه تمت الموافقة على المساحة المبنية للوحدة وتوزيعها على مكونات وأدوار المدرسة

مكونات البناء	مساحات البناء / م ²	الاستخدام حسب الطبيعة
دور قبو	1792.07	مكاتب الموظفين
الدور الأرضي	1374.26	تعليمي
الدور الأول	1,566	تعليمي
أرضية غرفة الإضافة	783.24	تعليمي
المنطقة المحيطة	193.08	خدمات

القيمة السوقية بما في ذلك سعر البناء والتشطيب لممتلكات المدرسة - التكلفة والاستبدال

التكلفة الإجمالية رس	تكلفة الاستبدال والإهلاك والتشطيب / م ²	المساحة م ² /	الاستخدام حسب الطبيعة	النوع	
5,376,210	3,000	1792.07	الفصول	دور قبو	توزيع المساحة حسب الاستخدام وتكلفة التطوير والبناء والتشطيب رس / م ²
4,122,780	3,000	1374.26	المرافق والمختبر ومنطقة اللوبيات	أرضي	
3,758,400	2,400	1,566	الفصول والمختبرات	الأول	
1,879,776	2,400	783.24	خدمات	أرضية غرفة الإضافة	
96,540	500	193.08	ملعب ومنطقة ترفيهية	المنطقة المحيطة	
15,233,706				تكلفة البناء والإحلال / ريال سعودي	
2.5				عمر العقار	
3.75%				الاستهلاك المتراكم	
(571,264)				قيمة الإهلاك	
14,662,442				القيمة السوقية للعقار بعد خصم الإهلاك	
2,932,488				أرباح المطور العقاري (20%)	
17,594,930				القيمة السوقية للعقار إضافة أرباح المطور	
سبعة عشر مليوناً و خمسمائة و أربعة و تسعون ألفاً و تسعمائة و ثلاثون ريالاً سعودياً				القيمة السوقية كتابية	

ملاحظة: الإهلاك الذي تم احتسابه في ديسمبر من كل عام.

القيمة السوقية للعقار (أرض + مباني)

20,211,835 SAR	القيمة السوقية للأرض
17,594,930 SAR	القيمة السوقية للمباني
SAR 37,806,765	القيمة السوقية للعقار حسابياً
سبعة و ثلاثون مليوناً و ثمانمائة و ستة ألفاً و سبعمائة و خمسة و ستون ريالاً سعودياً	القيمة السوقية كتابة

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

14.4 - تقييم العقار على أساس أسلوب الدخل

24. Lease Commencement Date + one hundred and thirty eight (138) months	1,430,714
25. Lease Commencement Date + twelve (12) Gregorian calendar years	1,430,714
26. Lease Commencement Date + one hundred and fifty (150) months	1,430,714
27. Lease Commencement Date + thirteen (13) Gregorian calendar years	1,430,714
28. Lease Commencement Date + one hundred and sixty two (162) months	1,430,714
29. Lease Commencement Date + fourteen (14) Gregorian calendar years	1,430,714
30. Lease Commencement Date + one hundred and seventy four (174) months	1,430,714
31. Lease Commencement Date + fifteen (15) Gregorian calendar years	1,502,250
32. Lease Commencement Date + one hundred and eighty six (186) months	1,502,250
33. Lease Commencement Date + sixteen (16) Gregorian calendar years	1,502,250
34. Lease Commencement Date + one hundred and ninety eight (198) months	1,502,250
35. Lease Commencement Date + seventeen (17) Gregorian calendar years	1,502,250
36. Lease Commencement Date + two hundred and ten (210) months	1,502,250
37. Lease Commencement Date + eighteen (18) Gregorian calendar years	1,502,250
38. Lease Commencement Date + two hundred and twenty two (222) months	1,502,250
39. Lease Commencement Date + nineteen (19) Gregorian calendar years	1,502,250
40. Lease Commencement Date + two hundred and thirty four (234) months	1,502,250

62

Rental Payment date	Rent (SR)
1. Lease Commencement Date	1,297,700
2. Lease Commencement Date + six (6) months	1,297,700
3. Lease Commencement Date + one (1) Gregorian calendar year	1,297,700
4. Lease Commencement Date + eighteen (18) months	1,297,700
5. Lease Commencement Date + two (2) Gregorian calendar years	1,297,700
6. Lease Commencement Date + thirty (30) months	1,297,700
7. Lease Commencement Date + three (3) Gregorian calendar years	1,297,700
8. Lease Commencement Date + forty two (42) months	1,297,700
9. Lease Commencement Date + four (4) Gregorian calendar years	1,297,700
10. Lease Commencement Date + fifty four (54) months	1,297,700
11. Lease Commencement Date + five (5) Gregorian calendar years	1,362,585
12. Lease Commencement Date + sixty six (66) months	1,362,585
13. Lease Commencement Date + six (6) Gregorian calendar years	1,362,585
14. Lease Commencement Date + seventy eight (78) months	1,362,585
15. Lease Commencement Date + seven (7) Gregorian calendar years	1,362,585
16. Lease Commencement Date + ninety (90) months	1,362,585
17. Lease Commencement Date + eight (8) Gregorian calendar years	1,362,585
18. Lease Commencement Date + one hundred and two (102) months	1,362,585
19. Lease Commencement Date + nine (9) Gregorian calendar years	1,362,585
20. Lease Commencement Date + one hundred and fourteen (114) months	1,362,585
21. Lease Commencement Date + ten (10) Gregorian calendar years	1,430,714
22. Lease Commencement Date + one hundred and twenty six (126) months	1,430,714
23. Lease Commencement Date + eleven (11) Gregorian calendar years	1,430,714

61

السعودي الفرنسي كابيتال					
جدول دفع إيجار مباني الخليج					
السنوات التعاقدية	شروط الدفع	أشهر التقويم	سنوات	الإيجار الفصلي ريال سعودي	الإيجار السنوي ريال سعودي
السنة الأولى	18-Dec	Ist Six Months	2020	1,297,700	2,595,400
	18-Jun	Last Six Months	2020	1,297,700	
السنة الثانية	18-Dec	Ist Six Months	2021	1,297,700	2,595,400
	18-Jun	Last Six Months	2021	1,297,700	
السنة الثالثة	18-Dec	Ist Six Months	2022	1,297,700	2,595,400
	18-Jun	Last Six Months	2022	1,297,700	
السنة الرابعة	18-Dec	Ist Six Months	2023	1,297,700	2,595,400
	18-Jun	Last Six Months	2023	1,297,700	
السنة الخامسة	18-Dec	Ist Six Months	2024	1,297,700	2,595,400
	18-Jun	Last Six Months	2024	1,297,700	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة السادسة	18-Dec	Ist Six Months	2025	1,362,585	2,725,170
	18-Jun	Last Six Months	2025	1,362,585	
السنة السابعة	18-Dec	Ist Six Months	2026	1,362,585	2,725,170
	18-Jun	Last Six Months	2026	1,362,585	
السنة الثامنة	18-Dec	Ist Six Months	2027	1,362,585	2,725,170
	18-Jun	Last Six Months	2027	1,362,585	
السنة التاسعة	18-Dec	Ist Six Months	2028	1,362,585	2,725,170
	18-Jun	Last Six Months	2028	1,362,585	
السنة العاشرة	18-Dec	Ist Six Months	2029	1,362,585	2,725,170
	18-Jun	Last Six Months	2029	1,362,585	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					

السنة الحادية عشر	31-Dec	Ist Six Months	2030	1,430,714	2,861,429
	30-Jun	Last Six Months	2030	1,430,714	
السنة الثانية عشر	31-Dec	Ist Six Months	2031	1,430,714	2,861,429
	30-Jun	Last Six Months	2031	1,430,714	
السنة الثالثة عشر	31-Dec	Ist Six Months	2032	1,430,714	2,861,429
	30-Jun	Last Six Months	2032	1,430,714	
السنة الرابعة عشر	31-Dec	Ist Six Months	2033	1,430,714	2,861,429
	30-Jun	Last Six Months	2033	1,430,714	
السنة الخامسة عشر	31-Dec	Ist Six Months	2034	1,430,714	2,861,429
	30-Jun	Last Six Months	2034	1,430,714	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة السادسة عشر	31-Dec	Ist Six Months	2035	1,502,250	3,004,500
	30-Jun	Last Six Months	2035	1,502,250	
السنة السابعة عشر	31-Dec	Ist Six Months	2036	1,502,250	3,004,500
	30-Jun	Last Six Months	2036	1,502,250	
السنة الثامنة عشر	31-Dec	Ist Six Months	2037	1,502,250	3,004,500
	30-Jun	Last Six Months	2037	1,502,250	
السنة التاسعة عشر	31-Dec	Ist Six Months	2038	1,502,250	3,004,500
	30-Jun	Last Six Months	2038	1,502,250	
العشرون سنة	31-Dec	Ist Six Months	2039	1,502,250	3,004,500
	30-Jun	Last Six Months	2039	1,502,250	
إجمالي الدخل الإيجاري لمدة عشرين سنة ريال سعودي					55,932,493
إجمالي عدد السنوات					20
متوسط دخل الإيجار لمدة عشرين سنة ريال سعودي					2,796,625

ملاحظات: 1- اتفاقية الإيجار المبرمة يوم الأربعاء الموافق 1441/4/21 هـ الموافق 2019/12/18 م (تاريخ التوقيع).

2- بعد 5 سنوات من التهرب الثابت 5% حسب العقد

- تحليل إيجارات السوق – مقارنة دخل العقار مع السوق المقارن

بعد معاينة وتحليل النسبة المئوية لفترة إيجار العقارات لمدرسة رواد الخليج وبعد التفتيش على سوق الرياض ومنطقة التجمع دون العثور على أي مقارنة - مبنية على أساس ندرة العقارات المماثلة إلى جانب نوع المناطق المدرسية للعقارات الأخرى وتسعير إيجار السوق في سوق الرياض استند إلى التجربة ومعيار المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية للممتلكات التعليمية بعد الأخذ في الاعتبار موقع العقار وجودة البناء ومؤشرات السوق نظراً لتحليل إيجارات السوق ، فإن متوسط الإيجارات في المنطقة وقت التقييم يتراوح بين 675 - 775 ريالاً سعودياً لكل متر مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير بما في ذلك الطابق السفلي ومقارنتها بقيم الإيجار السنوية للعقارات في مدينة الرياض وسوق الإيجارات التحليل إيجابي ويتوافق مع معايير السوق في تاريخ التقييم

يبلغ إيجار العقار للسنوات الجارية 2.796.625 ريال سعودي سنوياً ، أي ما يعادل 751 * ريال سعودي لكل متر مربع.

البيان	البند
2,796,625	صافي الدخل السنوي للعقار
7.9%	نسبة العائد السائد بالمنطقة
35,400,316	القيمة للعقار بأسلوب رسمة الدخل

14.5- القيمة السوقية للعقار

نحن نرى أن القيمة السوقية الإجمالية للعقار الخاضع مع الأخذ في الاعتبار الغرض من التقييم باستخدام نهج الدخل استنادًا إلى بيانات تصعيد الإيجار المستلمة من العميل لمدة 20 فترة تعاقدية إلزامية هي القيمة السوقية:

البيان	القيمة	القيمة السوقية بالريال السعودي
معدل رسملة نهج الدخل - القيمة السوقية	35,400,316	35,400,316 SR
القيمة السوقية للعقار Market Value		35,400,316 SR
بالريال السعودي		خمسة و ثلاثون مليوناً و أربعمائة ألفاً و ثلاثمائة و ستة عشر ريالاً سعودياً

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 35,400,316 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+,-5%)
- تم الوصول إلى القيمة السوقية بناءً على طريقة الدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل اولات وشريكه للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة اولات وشريكه 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
- تم الوصول إلى تكاليف المباني - تكلفة الإللال بالاعتماد على تكاليف السوق المقارن Benchmark

- قدم العميل اتفاقية إيجار لكامل العقار لتقييم أساس العقار

معدل الحساسية للقيمة السوقية (Sensitivity ratio analysis).

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

%5-	القيمة السوقية (market value)	%5+
33,630,300	35,400,316	37,170,332

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

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق

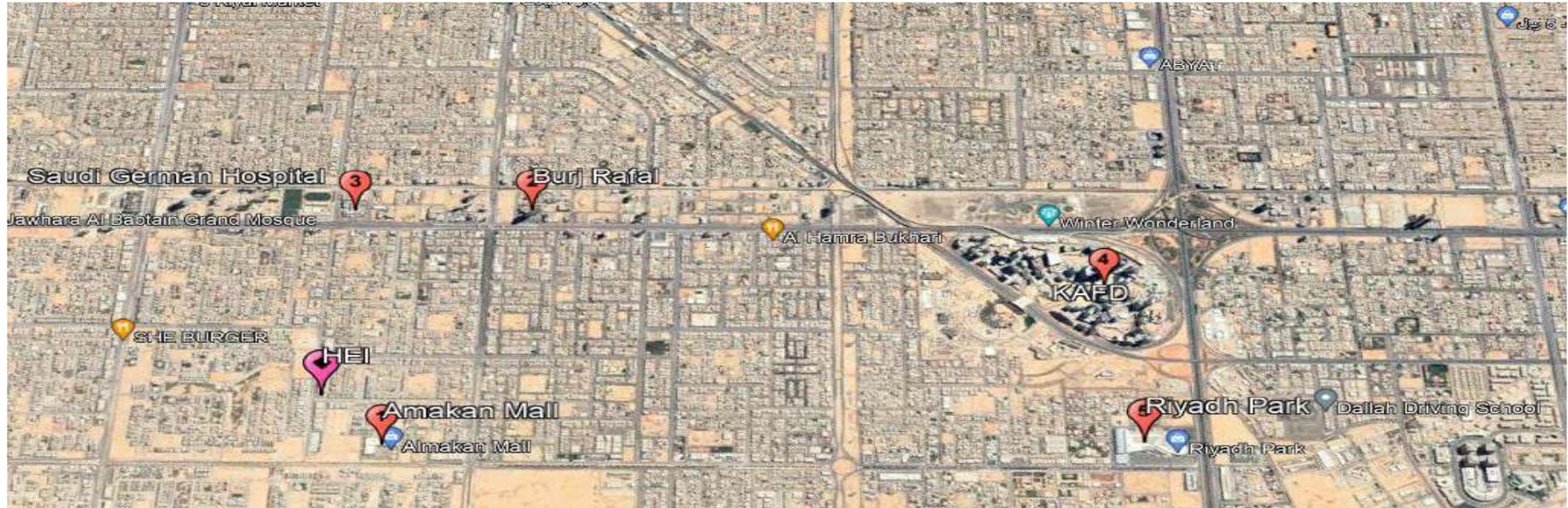
ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
			خلال النهار	طريق الأمير سعد بن عبد العزيز
			خلال النهار	أنس بن أبي مالك

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق الأمير سعد بن عبد العزيز
	مؤمن	مؤمن	أنس بن أبي مالك

16 - أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العقار

المسافة التقريبية	المعلم	الرقم
1.5 كم	امكان مول	1
2.5 كم	برج رافال	2
2.0 كم	المستشفى السعودي الألماني	3
4.0 كم	مركز الملك عبدالله المالي	4
5.0 كم	الرياض بارك	5





17- ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض

17.1- السوق المكتب:

من أجل تحسين ظروف الأعمال وازدهار الأنشطة التجارية في عام 2022 ، تحسن أداء المكاتب في المملكة. متوسط إيجار الرياض للدرجتين A و B في زيادة طفيفة ومعدل الوظائف الشاغرة في المكتب ينخفض قليلاً بسبب عام 2020 (SAGIA) في المملكة العربية السعودية ، أصدرت الهيئة العامة للاستثمار أكثر من 400 بالإضافة إلى ترخيص جديد للمستثمر لتشغيل شركات الأعمال في القطاعات الخاصة وكذلك الطلب المتزايد من الجهات الحكومية. وتشير الإحصائيات إلى انخفاض معدل البطالة للمواطنين السعوديين مما يدل على التحسن في قطاع الأعمال للمملكة العربية السعودية بشكل عام. تلعب الزيادة في ظروف تحسين الأعمال دورًا حيويًا في زيادة الطلب على المكاتب وتسريع الانتعاش الاقتصادي ومحاولة خلق المزيد من الفرص في السوق. على المدى القصير ، يحافظ قطاع المكاتب على الاستدامة في الوقت الحالي. & تهدف الحكومة إلى جعل الرياض مركزًا للأعمال والاقتصاد من شأنه بالتأكيد أن يعزز الطلب على المكاتب في المملكة العربية السعودية. يواصل قطاع الرعاية الصحية النمو السريع وتطوير قطاع الرعاية الصحية المتقدم في المملكة. بالإضافة إلى ذلك ، تقوم بعض المباني بإعادة تسويق ممتلكاتها لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. تعمل خدمات الرعاية الصحية الحكومية على زيادة نموذج تقديم الرعاية الصحية بمشاركة القطاعين العام والخاص (PPP) ، لتعزيز والتقدم الكبير في قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة. مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة ببرنامح التحول الوطني 2020 ورؤية المملكة العربية السعودية 2030 والتي ستحول القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

17.2- السوق السكني:

تم تسليم غالبية المعروض من الوحدات السكنية من قبل وزارة الإسكان من خلال برامج المبادرات المختلفة من أجل تحقيق هدف ملكية المنازل بنسبة 70 ٪ بحلول رؤية 2030. من حيث الأداء ، يرتفع سعر البيع بشكل طفيف بسبب الدعم الحكومي القوي لتوسيع مخطط الرهن العقاري والحكومة. رفع برنامج سكني للمقيمين السعوديين وقرض الرهن العقاري لقطاع البناء. ثانيًا ، يلعب صندوق التطوير العقاري وشركة إعادة التمويل السعودية دورًا حيويًا في تعزيز سوق تملك المنازل والرهن العقاري. هدف حكومي طموح لزيادة عدد سكان مدينة الرياض وستستمر الأسرة في الزيادة في السنوات القادمة لذلك من المتوقع أن يكون هناك زيادة في الطلب في القطاع السكني.

17.3- السوق الضيافة

في بداية عام 2022 ، ارتفعت نسبة الإشغال الفندقية في الرياض بنسبة 70٪ ومتوسط السعر اليومي مقارنةً بالعام الماضي 2021 ، وأعلنت وزارة السياحة عن اللائحة لتعزيز قطاع السياحة ، لذا دفعت الحكومة لأنشطة الضيافة لتطبيق استراتيجية التنمية السياحية. لذلك من أجل التنفيذ ، أظهر بيان الميزانية الحكومية أكثر من 15 ألف مفتاح فندقية يتم تسليمها من خلال صندوق التنمية السياحية. هذه فرصة للمستثمر والوافدين الجدد إلى السوق للنظر في قطاع الضيافة الذي يتمتع بإمكانات كبيرة في المملكة. في شهر رمضان 23 مليون تصريح صادر عن وزارة الحج والعمرة للمواطنين المقيمين والزائرين والآلاف مليون حاج يسافرون إلى البلاد لأداء فريضة الحج مع إلغاء متطلبات التباعد الاجتماعي ويعملون الآن على تشغيل مسجدين مقدسين بكامل طاقتهم. سيساعد المستوى المستمر للالتزام والاستثمار في دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة

17.4- سوق التجزئة

تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية ، أثناء تطورها ، نموًا سريعًا لدعم وتنظيم النمو في المملكة العربية السعودية ، وبالنظر إلى الوضع الاقتصادي الناجم عن الوباء ، اعتمد المالك استراتيجيات التحول الرقمي لإعادة تعريف تجربة المستهلك وتقديم المزيد من التجزئة المبتكرة عبر القنوات المتعددة تجارب لجذب الطلب. بالإضافة إلى تعزيز منصة omnichannel الأوسع نطاقاً ، اعتمد تجار التجزئة خدمات الاستلام من المتجر على نطاق أوسع ، بما في ذلك المتاجر المؤتمتة بالكامل ، للسماح بتجميع سريع للبضائع المشتراة. على الرغم من أن مشغلي التجزئة ذوي رأس المال الجيد والداخليين الجدد إلى السوق يبحثون بشكل انتقائي عن فرص التوسع. بينما يتمتع قطاع التجزئة باتجاه تصاعدي طفيف في الأداء. علاوة على ذلك ، سلطت وزارة الاستثمار السعودية الضوء مؤخرًا على أن الحكومات تهدف إلى جذب الاستثمار في مختلف المشاريع وخاصة قطاعي التجزئة والترفيه.

17.5- مستودعات صناعية

في حين زادت الإشغال بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية خلال نهاية العام الماضي ، فإن صناعة المستودعات تُظهر نموًا صحيًا. على الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر الفعلية ، لا تزال التجارة الإلكترونية محركًا قويًا للطلب على مساحة الخدمات اللوجستية على مستوى العالم ، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. يؤدي ظهور الأتمتة والخدمات ذات القيمة المضافة لتحقيق التمايز التنافسي إلى تغيير طريقة العمل ، مما يؤدي إلى مستقبل ديناميكي. من المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم ، وإعادة التنظيم المستمرة لسلاسل التوريد والمتطلبات المتزايدة لمستودعات الميل الأخير في دعم الطلب القوي على المدى الطويل.

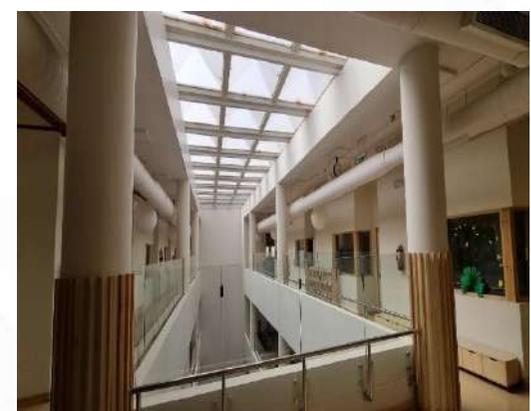
18- الصور الفوتوغرافية للعقار













بيانات فريق العمل			
المعتمد بالله الدرويش	فادي نعيم	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



عبدالمالك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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

للتأكد من أصحية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/07/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/27

للتأكد من أصحية مزاوله المهنة
وللمزيد من التفاصيل



QR Code



هذا التقرير مسجل في بوابة القيمة

رقم التقرير 605537	منشأة التقييم العميل
شركة اولاد وشريكه للتقييم العقاري صندوق تعليم ريت	الغرض من التقييم عدد الأصول
النسبة 1	نوع التقرير
تقرير مفصل Sun 24 Jul, 2022	تاريخ إصدار التقرير

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



هذا التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا يمكن الجهة المسجولة المعتمدين الاعتماد على مسؤولة طرفه وسجل التقرير العقاري رقابية ولا يعنى اعتماد الجهة له.



+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري

مدرسة رواد الخليج

حي الياسمين

الرياض – المملكة العربية السعودية

مقدم الى شركة صندوق تعليم ريت

تاريخ التقرير 2022/07/24



2022

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها.

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

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

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

الفهرس العام

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقييم	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني لمالك العقار	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل أعمال التقييم	14
33	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى الع	15
34	..... أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العق	16
35	..... ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض	17
37	..... الصور الفوتوغرافية	18
43	..... فريق العمل	19

07-06-2022			تاريخ الوقوف على العقار (1)
30-06-2022			تاريخ التقييم (2)
24-07-2022			تاريخ التقرير (3)
مفصل			نوع التقرير
47			عدد الصفحات
شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري			التقييم تم بواسطة (هوية المقيم)
1210000397			رقم الترخيص لدى (تقييم)
1447/05/20 هجري			تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار			الفرع
62244 الرياض 11585			ص.ب
+966 11 2178999			هاتف
الرياض			المدينة
المملكة العربية السعودية			البلد
صلاح الدين			الحي
1210000397	البريد الإلكتروني opm@olaat.com	عبد الملك الدرويش	دليل التواصل
1445/7/18 هجري			تاريخ انتهاء العضوية
تقييم شركات Corporate			الإدارة

المخلص التنفيذي Executive Summary

العقار عبارة عن مدرسة رواد الخليج تقع في حي الياسمين - شارع يدما الرياض - المملكة العربية السعودية. يتكون أرضي (طوابق استقبال ومختبر علوم وتكنولوجيا المعلومات لغرف صف الطلاب ومنطقة الأنشطة التعليمية الأخرى).				وصف العقار
المملكة العربية السعودية - الرياض - حي النرجس				البلد / المدينة
شارع يدما				طريق / شارع
3,713.65 م ²				مساحة الأرض حسب المشاع في الصك
3246				مخطط رقم
الملكية التعليمية	الاستخدام حسب النظام	العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين	عدد الأدوار	مدرسة تعليمية
24/12/1437	تاريخ رخصة البناء	1437/19558		رقم رخصة البناء
(748 & 747)	رقم قطعة الأرض	4,792.33 m ²		مساحات البناء حسب المساحة المذكورة في الرخصة
12/07/1443	تاريخ الصك	393225001214		رقم الصك
50 م	بطول	شارع عرض 749 م	شمال	حدود العقار
42م + شطفة 7.07م + شطفة 4.24	بطول	شارع عرض 25 م	جنوب	
69.62 م	بطول	شارع عرض 36	شرق	
71.62 م	بطول	شارع 25 م	غرب	
<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/> إطلالة على طريق رئيسي	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	الموقع العام
<input checked="" type="checkbox"/> مدرسة	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> سكني	نوع العقار
	<input type="checkbox"/> ممتاز	<input checked="" type="checkbox"/> جيد	<input type="checkbox"/> رديء	التصميم المعماري
	<input type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input type="checkbox"/> مرتفع	المنسوب
<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	الخدمات
		<input type="checkbox"/> غير مبني	<input checked="" type="checkbox"/> مبني	الجار
<input type="checkbox"/> غير مضادة	<input checked="" type="checkbox"/> مضادة	<input type="checkbox"/> غير مسفلتة	<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة	الشوارع
<input type="checkbox"/> الفحص النافذ للجهاالة	<input type="checkbox"/> رفع مساحي	<input checked="" type="checkbox"/> رخصة بناء	<input checked="" type="checkbox"/> صك	نوعية المستندات المستلمة
أسلوب السوق طريقة القيمة المتبقية للأرض - أسلوب التكلفة والإحلال للمباني - أسلوب الدخل طريقة				أسلوب / طريقة التقييم

1- المقدمة العامة.

مقدم إلى السادة / صندوق تعليم ريت

المحترمين

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (مدارس رواد الخليج -حي الياسمين – الرياض) بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

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

البيان	القيمة	القيمة السوقية بالريال السعودي
معدل رسملة نهج الدخل - القيمة السوقية	36,665,675	36,665,675
القيمة السوقية للعقار Market Value بالريال السعودي	36,665,675 SR	
	ستة و ثلاثون مليوناً و ستمائة و خمسة و ستون ألفاً و ستمائة و خمسة و سبعون ريالاً سعودياً	

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

صندوق تعليم ريت	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
صندوق تعليم ريت	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
لأغراض الشراء والاستحواذ لصالح صندوق عقار ريت	الغرض من التقييم
تقدير القيمة السوقية للعقار	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق تعليم ريت	المستخدمون الآخرون
الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض	الافتراضات العامة

بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري او مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب او تشفيلية من هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر	الافتراضات الخاصة
تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تم الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	البحث والاستقصاء
أسعار السكن ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات التعليمية مع قياس نسبة العرض والطلب	تضارب في المصالح
لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تقرر شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل	القيود المفروضة على عمل المقيم
لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	تمت معاينة العقار
تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	الفحص النافي للجهالة
لم يتم تزويدنا بالفحص النافي للجهالة للعقار قبل الشروع في عملية التقييم حيث افاد العميل بالبداية بالتقييم الفني Technical Due Diligence فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار حيث ان الغرض من التقييم / الاستحواذ لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (ريت) كما وأن العقار جديد غير مشغل	فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار
العقار بحالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية ويضم أبرز المراكز التجارية في الرياض وقربه من أبو بكر يجعل الطريق الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل	

3- الافتراضات والشروط العامة

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

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي

(buyer) في تناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

5- الإطار العام للتقرير

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

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

تم تعميم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري من قبل العميل وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارة ميدانية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على ارض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار ومعاينة للعقار على ارض الواقع وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

10- حقوق الغير في العقار

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

11- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية

Approaches

- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام

للتقييم

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على أصول الممتلكات التعليمية المصنفة التي تخدم أغراض تعليمية ، وبشكل عام المنطقة العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل مركز المدينة ، بالقرب من طريق الملك عبد

الله.

-13 وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع تعليمي (مدارس رواد الخليج) – وتقع في مدينة الرياض حي الياسمين – المساحة العامة للأرض هي: 3,713.65 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 4,792.33 م²

الإحداثيات الجغرافية+Google earth link

E"18.0'39"46 N"29.0'51"24

<https://goo.gl/maps/wTE1sy8YzPXmoh4Z7>



مواصفات العقار

- - وتجدد الإشارة إلى أن موقع الموضوع يقع على طريق شارع يدما بمدينة الرياض
- تسلط الخريطة المجاورة الضوء على موقع مواقع الموضوع فيما يتعلق بالطرق الرئيسية المجاورة والمناطق المحيطة بينما توفر خريطة الإدراج عرضًا دقيقًا لموقع الموضوع
- يقع الموقع الخاضع للمدينة على بعد 1.8 كم تقريبًا من سوق التميمي و 12.00 كم من PNU و 21 كم من مطار الملك خالد على التوالي
- على المستوى الجزئي ، يتم وضع موقع الموضوع في مكان مثالي جنبًا إلى جنب مع طريق الأمير سعود بن عبد الله بن جلوي ، وطريق أبي بكر مثل طريق الصديق ، وصلات النقل الرئيسية والطرق الرئيسية مثل مركز البيع بالتجزئة والطرق الرئيسية.
- وتجدد الإشارة إلى أن الموقع يقع داخل ممر النمو للمدينة بالقرب من المعالم / البنية التحتية الرئيسية
- سيستفيد موقع الموضوع من الاتصال المعزز من وإلى المدينة الأوسع نظرًا لموقعه المباشر على المنطقة الرئيسية بالكامل كما هو موضح في الخريطة المجاورة.

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

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

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثا وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقا لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكثبي بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري

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

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاحلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

ب- *طريقة تكلفة الإحلال DRC

14.2- تقييم الأرض – طريقة التقييم (على أساس المقارن)

نظرا لتوافر عينات مبيعات عقارية محدودة ونادرة ومتشابهة من حيث الموقع والمساحة والاستخدام داخل منطقة العقار خلال الفترة الحالية ، وبما أن معظم الأراضي في المنطقة مطورة (وجود مبنى).

شملت منطقة المسح الميداني حي الياسمين

سيتم تطبيق التقييم حسب التالي:

التقييم على أساس طريقة المقارن Direct Comparison Approach - تسويات الفروقات Adjustment ما بين العقار والعينات المقارنة

- تسويات الموقع العام

جنوب	شمال	قريب من الموقع
+10%	-10%	0%

- تسويات المساحة

من 1000 – 500 متر مربع	من 3000 – 1001 متر مربع	من 5000 – 3001 متر مربع	أكثر من 5000 متر مربع
+10%	+5%	0-	-15%

- تسويات السوق والعقار

عدد الشوارع	(+ , -5%)
الخدمات العامة (كهرباء – مياه – نقل عام – مترو – هاتف)	(+ , -5%)
تصنيف واستخدام الأرض	(+ , -50%)
سهولة الوصول إلى الممتلكات	(+ , -5%)
الدخول والخروج	(+ , -5%)
بالقرب من العقار من الشارع الرئيسي	(+ , -5%)
ضمن منطقة تجارية رئيسية PRA	(+ , -5%)
تسويات حركة السوق (نشطة – متوسطة – ركود)	(+ , -5%)
تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (1- سنة)	(+ , -5%)

- تسويات الموقع العام - تسويات السوق العقاري - تسويات الفترة الزمنية

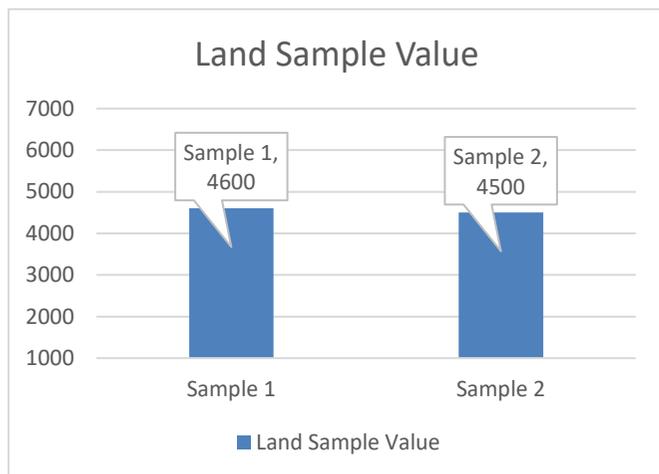
رقم العينة	المساحة / م ²	الموقع من العقار	القيمة للمتر مربع	عدد الشوارع	الحالة	الاستخدام
1	1,800	شرق	4,600	2 شارع	مستوي	(تجاري أو سكني)
2	3,600	الغرب	4,500	3 شارع	مستوي	(تجاري أو سكني)



SAR	عينة رقم 1	
4,600	قيمة الصفقة بالمتر المربع	
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع شمال من العقار	وصف موقع العينة
4,600	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
0%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
0	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 1,800م2	وصف مساحة العينة
4,600	القيمة بعد تسوية المساحة	
0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى
0	الخدمات العامة (0%)	
0	تصنيف واستخدام الأرض (0%)	
+230	سهولة الوصول إلى الأرض (+5)	
0	الدخول والخروج (0%)	
0	ضمن منطقة تجارية رئيسية (0%)	
-230	تسويات حركة السوق (-5%)	
0	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (0%)	
4,600	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي	

SAR	عينة رقم 2		
4,500	قيمة الصفحة بالمتر المربع		
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام	
0	قيمة التسوية		
	العينة تقع شمال من العقار	وصف موقع العينة	
4,500	القيمة بعد تسوية الموقع العام		
%0	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة	
0	قيمة التسوية		
	مساحة العينة 3,600 م ²	وصف مساحة العينة	
4,500	القيمة بعد تسوية المساحة		
0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى	
0	الخدمات العامة (0%)		
+225	تصنيف واستخدام الأرض (+5%)		
-225	سهولة الوصول إلى الأرض (-5%)		
0	الدخول والخروج (0%)		
+225	ضمن منطقة التجاري رئيسية (+5%)		
-225	تسويات حركة السوق (-5%)		
0	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (0%)		
4,500	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي		

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



4,600	ر.س / متر مربع		العينة الأولى
4,500	ر.س / متر مربع		العينة الثانية
2			عدد العينات
متوسط القيمة السوقية			
4,550	ر.س / متر مربع		

القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس المقارن

متر مربع	3,713.65	المساحة الإجمالية للأرض
ريال سعودي	4,550	القيمة السوقية للمتر المربع
ريال سعودي	16,897,108	القيمة السوقية للأرض

14.3 - تقييم المباني - التقييم على أساس استخدام طريقة او أسلوب حساب التكلفة والإهلاك للمبنى

تمت مراعاة جميع الاشتراطات الخاصة بالسرية التامة حسب شروط التعاقد مع مراعاة جميع قواعد الأمن والسلامة أثناء المعاينة وقد حاول فريق العمل جاهداً الحصول على أكبر قدر من المعلومات وطرح المزيد من الأسئلة والاستفسارات عن المواصفات الفنية للعقار بغية الدقة والموضوعية في تحديد القيمة وتطبيق المعايير والأساليب والطرق العلمية

تعتمد نظرية التقييم على أساس استخدام أسلوب او طريقة التكلفة في تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب وتوفير المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

جميع المعلومات عن أسطح المباني حسب رخصة البناء وبناء عليه تمت الموافقة على المساحة المبنية للوحدة وتوزيعها على مكونات وأدوار المدرسة

مكونات البناء	مسطحات البناء / م ²	الاستخدام حسب الطبيعة
الدور الأرضي	1759.84	تعليمي
الدور الأول	2021.66	تعليمي
أرضية غرفة الإضافة	1010.83	تعليمي
المنطقة المحيطة	120	خدمات

القيمة السوقية بما في ذلك سعر البناء والتشطيب لممتلكات المدرسة - التكلفة والاستبدال

التكلفة الإجمالية رس	تكلفة الاستبدال والإهلاك والتشطيب / م ²	المساحة م ² /	الاستخدام حسب الطبيعة	النوع	
5,279,520	3,000	1759.84	المرافق والمختبر ومنطقة اللوبيات	أرضي	
4,851,984	2,400	2021.66	الفصول والمختبرات	الأول	
2,425,992	2,400	1010.83	خدمات	أرضية غرفة الإضافة	
60,000	500	120	ملعب ومنطقة ترفيهية	المنطقة المحيطة	
12,617,496				تكلفة البناء والإحلال / ريال سعودي	
2.5				عمر العقار	
3.75%				الاستهلاك المتراكم	
(473,156)				قيمة الإهلاك	
12,144,340				القيمة السوقية للعقار بعد خصم الإهلاك	
2,428,868				+أرباح المطور العقاري (20%)	
14,573,208				القيمة السوقية للعقار إضافة أرباح المطور	
أربعة عشر مليوناً و خمسمائة و ثلاثة و سبعون ألفاً و مئتان و ثمانية ريالاً سعودية				القيمة السوقية كتابة	

ملاحظة: الإهلاك الذي تم احتسابه في ديسمبر من كل عام.

القيمة السوقية للعقار (أرض + مباني)

16,897,108 SAR	القيمة السوقية للأرض
14,573,208 SAR	القيمة السوقية للمباني
31,470,316 SAR	القيمة السوقية للعقار حسابياً
واحد و ثلاثون مليوناً و أربعمئة و سبعون ألفاً و ثلاثمئة و ستة عشر ريالاً سعودياً	القيمة السوقية كتابة

14.4 - تقييم العقار على أساس أسلوب الدخل

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

رقم الترخيص	مبلغ الترخيص	تاريخ بدء الإيجار	تاريخ انتهاء الإيجار
17	1,429,154	17-07-2020	16-07-2021
18	1,429,154	18-07-2020	17-07-2021
19	1,429,154	19-07-2020	18-07-2021
20	1,429,154	20-07-2020	19-07-2021
21	1,500,612	21-07-2020	20-07-2021
22	1,500,612	22-07-2020	21-07-2021
23	1,500,612	23-07-2020	22-07-2021
24	1,500,612	24-07-2020	23-07-2021
25	1,500,612	25-07-2020	24-07-2021
26	1,500,612	26-07-2020	25-07-2021
27	1,500,612	27-07-2020	26-07-2021
28	1,500,612	28-07-2020	27-07-2021
29	1,500,612	29-07-2020	28-07-2021
30	1,500,612	30-07-2020	29-07-2021
31	1,575,643	31-07-2020	30-07-2021
32	1,575,643	01-08-2020	31-07-2021
33	1,575,643	02-08-2020	01-08-2021
34	1,575,643	03-08-2020	02-08-2021
35	1,575,643	04-08-2020	03-08-2021
36	1,575,643	05-08-2020	04-08-2021
37	1,575,643	06-08-2020	05-08-2021
38	1,575,643	07-08-2020	06-08-2021
39	1,575,643	08-08-2020	07-08-2021
40	1,575,643	09-08-2020	08-08-2021

الإجمالي: 58,665,682

Mohammed Abdulaziz AlRajhi & Sons Investment Co.
Kingdom of Saudi Arabia • P.O. Box 14883, Riyadh 11431
Phone: +966 11 2439200 • Fax: +966 11 461 8442
C.O. 10122027-09 • Member since 1978

65

www.rajhiinvest.com

SCHEDULE 2 - RENT PAYMENTS
الملحق 2 - دفعات بدل الإيجار

بلغ بدل الإيجار > ثلث مليون وسبعمئة وثلثان وعشرون ألفاً وستمائة وتسعون ريالاً لا غير < ريال سعودي (SR 2,722,198) سنوياً، غير شامل قيمة الضريبة المضافة مع زيادة ثابتة بنسبة 2.5 كل خمس سنوات ميلادية. يتم دفع بدل الإيجار كل نصف سنة حتى الحو الثاني.

The Rent is <Two million seven hundred twenty two thousand and one Hundred ninety eight SR (SR 2,722,198) per annum, with a fixed increase of five percent (5%) every five (5) Gregorian calendar years. The Rent will be paid semi-annually as follows:

تاريخ دفع بدل الإيجار	مبلغ الإيجار بالريال السعودي
1- تاريخ بدء الإيجار 2020/07/22	1,361,099
2- تاريخ بدء الإيجار = (6) سنة شهر	1,361,099
3- تاريخ بدء الإيجار = (1) سنة واربعة ميلادية	1,361,099
4- تاريخ بدء الإيجار = (18) ثمانية عشر شهراً	1,361,099
5- تاريخ بدء الإيجار = (3) سنتين ميلادية	1,361,099
6- تاريخ بدء الإيجار = (30) ثلاثون شهراً	1,361,099
7- تاريخ بدء الإيجار = (3) ثلاث سنوات ميلادية	1,361,099
8- تاريخ بدء الإيجار = (42) اثنان وأربعون شهراً	1,361,099
9- تاريخ بدء الإيجار = (4) أربع سنوات ميلادية	1,361,099
10- تاريخ بدء الإيجار = (34) أربعة وخمسون شهراً	1,361,099
11- تاريخ بدء الإيجار = (5) خمس سنوات ميلادية	1,429,154
12- تاريخ بدء الإيجار = (66) ستة وستون شهراً	1,429,154
13- تاريخ بدء الإيجار = (6) ست سنوات ميلادية	1,429,154
14- تاريخ بدء الإيجار = (78) ثمانية وستون شهراً	1,429,154
15- تاريخ بدء الإيجار = (7) سبع سنوات ميلادية	1,429,154
16- تاريخ بدء الإيجار = (90) تسعون شهراً	1,429,154

Mohammed Abdulaziz AlRajhi & Sons Investment Co.
Kingdom of Saudi Arabia • P.O. Box 14883, Riyadh 11431
Phone: +966 11 2439200 • Fax: +966 11 461 8442
C.O. 10122027-09 • Member since 1978

64

www.rajhiinvest.com

السعودي الفرنسي كابيتال					
جدول دفع إيجار مدرسة رواد الخليج					
السنوات التعاقدية	شروط الدفع	أشهر التقويم	سنوات	الإيجار الفصلي ريال سعودي	الإيجار السنوي ريال سعودي
السنة الأولى	22-Jul	Last Six Months	2020	1,361,099	2,722,198
	22-Jan	Ist Six Months	2021	1,361,099	
السنة الثانية	22-Jul	Last Six Months	2021	1,361,099	2,722,198
	22-Jan	Ist Six Months	2022	1,361,099	
السنة الثالثة	22-Jul	Last Six Months	2022	1,361,099	2,722,198
	22-Jan	Ist Six Months	2023	1,361,099	
السنة الرابعة	22-Jul	Last Six Months	2023	1,361,099	2,722,198
	22-Jan	Ist Six Months	2024	1,361,099	
السنة الخامسة	22-Jul	Last Six Months	2024	1,361,099	2,722,198
	22-Jan	Ist Six Months	2025	1,361,099	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة السادسة	22-Jul	Last Six Months	2025	1,429,154	2,858,308
	22-Jan	Ist Six Months	2026	1,429,154	
السنة السابعة	22-Jul	Last Six Months	2026	1,429,154	2,858,308
	22-Jan	Ist Six Months	2027	1,429,154	
السنة الثامنة	22-Jul	Last Six Months	2027	1,429,154	2,858,308
	22-Jan	Ist Six Months	2028	1,429,154	
السنة التاسعة	22-Jul	Last Six Months	2028	1,429,154	2,858,308
	22-Jan	Ist Six Months	2029	1,429,154	
السنة العاشرة	22-Jul	Last Six Months	2029	1,429,154	2,858,308
	22-Jan	Ist Six Months	2030	1,429,154	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					

السنة الحادية عشر	22-Jul	Last Six Months	2030	1,500,612	3,001,224
	22-Jan	Ist Six Months	2031	1,500,612	
السنة الثانية عشر	22-Jul	Last Six Months	2031	1,500,612	3,001,224
	22-Jan	Ist Six Months	2032	1,500,612	
السنة الثالثة عشر	22-Jul	Last Six Months	2032	1,500,612	3,001,224
	22-Jan	Ist Six Months	2033	1,500,612	
السنة الرابعة عشر	22-Jul	Last Six Months	2033	1,500,612	3,001,224
	22-Jan	Ist Six Months	2034	1,500,612	
السنة الخامسة عشر	22-Jul	Last Six Months	2034	1,500,612	3,001,224
	22-Jan	Ist Six Months	2035	1,500,612	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة السادسة عشر	28-Aug	Last Six Months	2035	1,575,643	3,151,286
	28-Feb	Ist Six Months	2036	1,575,643	
السنة السابعة عشر	28-Aug	Last Six Months	2036	1,575,643	3,151,286
	28-Feb	Ist Six Months	2037	1,575,643	
السنة الثامنة عشر	28-Aug	Last Six Months	2037	1,575,643	3,151,286
	28-Feb	Ist Six Months	2038	1,575,643	
السنة التاسعة عشر	28-Aug	Last Six Months	2038	1,575,643	3,151,286
	28-Feb	Ist Six Months	2039	1,575,643	
العشرون سنة	28-Aug	Last Six Months	2039	1,575,643	3,151,286
	28-Feb	Ist Six Months	2040	1,575,643	
إجمالي الدخل الإجمالي لمدة عشرين سنة ريال سعودي					58,665,080
إجمالي عدد السنوات					20
متوسط دخل الإيجار لمدة عشرين سنة ريال سعودي					2,933,254

ملاحظات: 1- عقد الإيجار المبرم يوم الأربعاء الموافق 2020/07/22 (تاريخ التوقيع) حسب ورقة العقد

2- بعد 5 سنوات من التهرب الثابت 5% حسب العقد

- تحليل إيجارات السوق – مقارنة دخل العقار مع السوق المقارن

بعد معاينة وتحليل النسبة المئوية لفترة إيجار العقارات لمدرسة رواد الخليج وبعد التفتيش على سوق الرياض ومنطقة التجمع دون العثور على أي مقارنة - مبنية على أساس ندرة العقارات المماثلة إلى جانب نوع المناطق المدرسية للعقارات الأخرى وتسعير إيجار السوق في سوق الرياض استند إلى التجربة ومعيار المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية للممتلكات التعليمية بعد الأخذ في الاعتبار موقع العقار وجودة البناء ومؤشرات السوق نظراً لتحليل إيجارات السوق ، فإن متوسط الإيجارات في المنطقة وقت التقييم يتراوح بين 475 - 675 ريالاً سعودياً لكل متر مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير بما في ذلك الطابق السفلي ومقارنتها بقيم الإيجار السنوية للعقارات في مدينة الرياض وسوق الإيجارات التحليل إيجابي ويتوافق مع معايير السوق في تاريخ التقييم

يبلغ إيجار العقار للسنوات الجارية 2,933,254 ريال سعودي سنوياً ، أي ما يعادل 612 * ريال سعودي لكل متر مربع.

البيان	البند
2,933,254	صافي الدخل السنوي للعقار
8.0%	نسبة العائد السائد بالمنطقة
36,665,675	القيمة للعقار بأسلوب رسمة الدخل

14.5- القيمة السوقية للعقار

نحن نرى أن القيمة السوقية الإجمالية للعقار الخاضع مع الأخذ في الاعتبار الغرض من التقييم باستخدام نهج الدخل استنادًا إلى بيانات تصعيد الإيجار المستلمة من العميل لمدة 20 فترة تعاقدية إلزامية هي القيمة السوقية:

البيان	القيمة	القيمة السوقية بالريال السعودي
معدل رسملة نهج الدخل - القيمة السوقية	36,665,675	36,665,675 SR
القيمة السوقية للعقار Market Value		36,665,675 SR
بالريال السعودي		ستة و ثلاثون مليوناً و ستمائة و خمسة و ستون ألفاً و ستمائة و خمسة و سبعون ريالاً سعودياً

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 36,665,675 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- تم الوصول إلى القيمة السوقية بناءً على طريقة الدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل اولات وشريكه للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة اولات وشريكه 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
- تم الوصول إلى تكاليف المباني - تكلفة الإلحاح بالاعتماد على تكاليف السوق المقارن Benchmark

- قدم العميل اتفاقية إيجار لكامل العقار لتقييم أساس العقار

معدل الحساسية للقيمة السوقية (Sensitivity ratio analysis).

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

%5-	القيمة السوقية (market value)	%5+
34,832,391	36,665,675	38,498,958

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

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
			خلال النهار	طريق الأمير سعود بن عبدالله بن جلوي
			خلال النهار	طريق ابي بكر الصديق

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق الأمير سعود بن عبدالله بن جلوي
	مؤمن	مؤمن	طريق ابي بكر الصديق



17- ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض

17.1- السوق المكتب:

من أجل تحسين ظروف الأعمال وازدهار الأنشطة التجارية في عام 2022 ، تحسن أداء المكاتب في المملكة. متوسط إيجار الرياض للدرجتين A و B في زيادة طفيفة ومعدل الوظائف الشاغرة في المكتب ينخفض قليلاً بسبب عام 2020 (SAGIA) في المملكة العربية السعودية ، أصدرت الهيئة العامة للاستثمار أكثر من 400 بالإضافة إلى ترخيص جديد للمستثمر لتشغيل شركات الأعمال في القطاعات الخاصة وكذلك الطلب المتزايد من الجهات الحكومية. وتشير الإحصائيات إلى انخفاض معدل البطالة للمواطنين السعوديين مما يدل على التحسن في قطاع الأعمال للمملكة العربية السعودية بشكل عام. تلعب الزيادة في ظروف تحسين الأعمال دورًا حيويًا في زيادة الطلب على المكاتب وتسريع الانتعاش الاقتصادي ومحاولة خلق المزيد من الفرص في السوق. على المدى القصير ، يحافظ قطاع المكاتب على الاستدامة في الوقت الحالي. & تهدف الحكومة إلى جعل الرياض مركزًا للأعمال والاقتصاد من شأنه بالتأكيد أن يعزز الطلب على المكاتب في المملكة العربية السعودية. يواصل قطاع الرعاية الصحية النمو السريع وتطوير قطاع الرعاية الصحية المتقدم في المملكة. بالإضافة إلى ذلك ، تقوم بعض المباني بإعادة تسويق ممتلكاتها لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. تعمل خدمات الرعاية الصحية الحكومية على زيادة نموذج تقديم الرعاية الصحية بمشاركة القطاعين العام والخاص (PPP) ، لتعزيز والتقدم الكبير في قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة. مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة ببرنامح التحول الوطني 2020 ورؤية المملكة العربية السعودية 2030 والتي ستحول القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

17.2- السوق السكني:

تم تسليم غالبية المعروض من الوحدات السكنية من قبل وزارة الإسكان من خلال برامج المبادرات المختلفة من أجل تحقيق هدف ملكية المنازل بنسبة 70 ٪ بحلول رؤية 2030. من حيث الأداء ، يرتفع سعر البيع بشكل طفيف بسبب الدعم الحكومي القوي لتوسيع مخطط الرهن العقاري والحكومة. رفع برنامج سكني للمقيمين السعوديين وقرض الرهن العقاري لقطاع البناء. ثانيًا ، يلعب صندوق التطوير العقاري وشركة إعادة التمويل السعودية دورًا حيويًا في تعزيز سوق تملك المنازل والرهن العقاري. هدف حكومي طموح لزيادة عدد سكان مدينة الرياض وستستمر الأسرة في الزيادة في السنوات القادمة لذلك من المتوقع أن يكون هناك زيادة في الطلب في القطاع السكني.

17.3- السوق الضيافة

في بداية عام 2022 ، ارتفعت نسبة الإشغال الفندقية في الرياض بنسبة 70٪ ومتوسط السعر اليومي مقارنةً بالعام الماضي 2021 ، وأعلنت وزارة السياحة عن اللائحة لتعزيز قطاع السياحة ، لذا دفعت الحكومة لأنشطة الضيافة لتطبيق استراتيجية التنمية السياحية. لذلك من أجل التنفيذ ، أظهر بيان الميزانية الحكومية أكثر من 15 ألف مفتاح فندقية يتم تسليمها من خلال صندوق التنمية السياحية. هذه فرصة للمستثمر والوافدين الجدد إلى السوق للنظر في قطاع الضيافة الذي يتمتع بإمكانات كبيرة في المملكة. في شهر رمضان 23 مليون تصريح صادر عن وزارة الحج والعمرة للمواطنين المقيمين والزائرين والآلاف مليون حاج يسافرون إلى البلاد لأداء فريضة الحج مع إلغاء متطلبات التباعد الاجتماعي ويعملون الآن على تشغيل مسجدين مقدسين بكامل طاقتهم. سيساعد المستوى المستمر للالتزام والاستثمار في دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة

17.4- سوق التجزئة

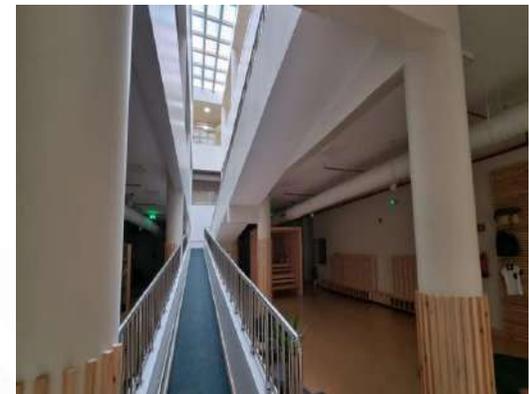
تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية ، أثناء تطورها ، نموًا سريعًا لدعم وتنظيم النمو في المملكة العربية السعودية ، وبالنظر إلى الوضع الاقتصادي الناجم عن الوباء ، اعتمد المالك استراتيجيات التحول الرقمي لإعادة تعريف تجربة المستهلك وتقديم المزيد من التجزئة المبتكرة عبر القنوات المتعددة تجارب لجذب الطلب. بالإضافة إلى تعزيز منصة omnichannel الأوسع نطاقاً ، اعتمد تجار التجزئة خدمات الاستلام من المتجر على نطاق أوسع ، بما في ذلك المتاجر المؤتمتة بالكامل ، للسماح بتجميع سريع للبضائع المشتراة. على الرغم من أن مشغلي التجزئة ذوي رأس المال الجيد والداخلين الجدد إلى السوق يبحثون بشكل انتقائي عن فرص التوسع. بينما يتمتع قطاع التجزئة باتجاه تصاعدي طفيف في الأداء. علاوة على ذلك ، سلطت وزارة الاستثمار السعودية الضوء مؤخرًا على أن الحكومات تهدف إلى جذب الاستثمار في مختلف المشاريع وخاصة قطاعي التجزئة والترفيه.

17.5- مستودعات صناعية

في حين زادت الإشغال بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية خلال نهاية العام الماضي ، فإن صناعة المستودعات تُظهر نموًا صحيًا. على الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر الفعلية ، لا تزال التجارة الإلكترونية محركًا قويًا للطلب على مساحة الخدمات اللوجستية على مستوى العالم ، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. يؤدي ظهور الأتمتة والخدمات ذات القيمة المضافة لتحقيق التمايز التنافسي إلى تغيير طريقة العمل ، مما يؤدي إلى مستقبل ديناميكي. من المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم ، وإعادة التنظيم المستمرة لسلاسل التوريد والمتطلبات المتزايدة لمستودعات الميل الأخير في دعم الطلب القوي على المدى الطويل.

18- الصور الفوتوغرافية للعقار

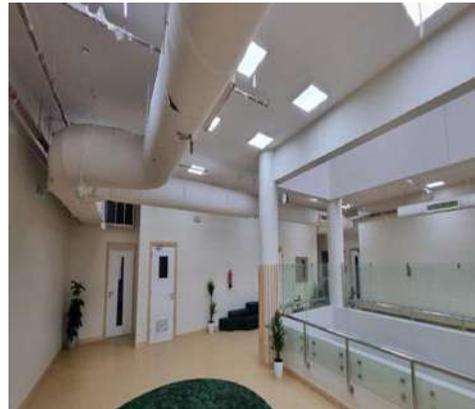












بيانات فريق العمل			
المعتمد بالله الدرويش	فادي نعيم	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



عبدالمالك ابراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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

للاخذ من احقية موازاة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم
TAQEEM

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد



المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/07/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/27

للاخذ من احقية موازاة المهنة
ولمزيد من التفاصيل



QR Code



(هذا التقرير منشغل في بوابة القيمة)

رقم التقرير 605550	مئسأة التقييم العميل
شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري صندوق تعليم ريت	الفرص من التقييم
الشراء 1	عدد الأصول
تقرير مفصل Sun 24 Jul, 2022	نوع التقرير تاريخ إصدار التقرير

للتحقق من صحة شهادة التسجيل:



يمكن التقرير أن مئسأة التقييم فقط. ولا تحمل الهيئة المسؤولية للتقييمين المعتمدين أي مسؤولية مرتبطة عليه وسجل التقرير لأغراض إعلامية
ولا يفي اعتماد الهيئة له.

المستندات الرسمية لمدرسة حسب العميل -

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارة العدل
[٧٧٧]

صك

رقم الصك: ١٤٤٢/٧١٢ هـ
رقم الصك: ١٢١٤٠٠٠٠٢٩٢٢٢٥

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 747 من البلوك رقم 2 من المخطط رقم 3246 الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 748 من البلوك رقم 2 من المخطط رقم 3246 الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها: شمالاً: قطعة رقم 749 بطول 50 خمسون متر جنوباً: شارع عرض 25 م بطول 42 م+شطفة 7.07 م+ شطفة 4.24 م شرقاً: شارع عرض 36 م بطول 69.62 تسعة وستون متر و اثنين وستون سنتمتر غرباً: شارع عرض 25م بطول 71.62 واحد وسبعون متراً و اثنين وستون سنتمتراً ومساحتها 3713.65 ثلاثة آلاف وسبعمئة وثلاثة عشر متر مربعاً وخمسة وستون سنتمتراً مربعاً بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بيمينال الرياض برقم 817804003294 في 25 / 04 / 1443 قد أصبحت في ملك/ شركة ربوع التعليم القارية بموجب سجل تجاري رقم 1010710556 بخصم وقدره: 35000000 فقط خمسة وثلاثون مليون ريال سعودي لا غير، وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 07 / 1443 لا اعتماده، ووصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بيانها وتسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
توقيع: [موقع] / [موقع] / [موقع]
صك رقم 7 من 1

وزارة العدل

رقم الصك: ١٤٤٢/٧١٢ هـ
رقم الصك: ١٢١٤٠٠٠٠٢٩٢٢٢٥

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 747 من البلوك رقم 2 من المخطط رقم 3246 الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض، و قطعة الأرض رقم 748 من البلوك رقم 2 من المخطط رقم 3246 الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها: شمالاً: قطعة رقم 749 بطول 50 خمسون متر جنوباً: شارع عرض 25 م بطول 42 م+شطفة 7.07 م+ شطفة 4.24 م شرقاً: شارع عرض 36 م بطول 69.62 تسعة وستون متر و اثنين وستون سنتمتر غرباً: شارع عرض 25م بطول 71.62 واحد وسبعون متراً و اثنين وستون سنتمتراً مربعاً بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بيمينال الرياض برقم 817804003294 في 25 / 04 / 1443 قد أصبحت في ملك/ شركة ربوع التعليم القارية بموجب سجل تجاري رقم 1010710556 بخصم وقدره: 35000000 فقط خمسة وثلاثون مليون ريال سعودي لا غير، وعليه جرى التصديق تحريراً في 12 / 07 / 1443 لا اعتماده، ووصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بيانها وتسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
توقيع: [موقع] / [موقع] / [موقع]
صك رقم 7 من 1



+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com

تقرير تقييم عقاري
مدرسة رواد الخليج
حي حطين

الرياض – المملكة العربية السعودية
مقدم الى شركة صندوق تعليم ريت

تاريخ التقرير 2022/07/24



2022

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها.

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

تنويه

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

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

الفهرس العام

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقييم	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني لمالك العقار	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل أعمال التقييم	14
33	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى الع	15
34	..... أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العق	16
35	..... ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض	17
37	..... الصور الفوتوغرافية	18
43	..... فريق العمل	19

07-06-2022			تاريخ الوقوف على العقار (1)
30-06-2022			تاريخ التقييم (2)
24-07-2022			تاريخ التقرير (3)
مفصل			نوع التقرير
47			عدد الصفحات
شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري			التقييم تم بواسطة (هوية المقيم)
1210000397			رقم الترخيص لدى (تقييم)
1447/05/20 هجري			تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص
العقار			الفرع
62244 الرياض 11585			ص.ب
+966 11 2178999			هاتف
الرياض			المدينة
المملكة العربية السعودية			البلد
صلاح الدين			الحي
1210000397	البريد الإلكتروني opm@olaat.com	عبد الملك الدرويش	دليل التواصل
1445/7/18 هجري			تاريخ انتهاء العضوية
تقييم شركات Corporate			الإدارة

المُلخَص التنفيذي Executive Summary

وصف العقار				العقار عبارة عن مدرسة رواد الخليج تقع في حي حطين - شارع الأمير يزيد بن عبدالله الرياض - المملكة العربية السعودية. يتكون أرضي (طوابق استقبال ومختبر علوم وتكنولوجيا المعلومات لغرف صف الطلاب ومنطقة الأنشطة التعليمية الأخرى).			
البلد / المدينة				المملكة العربية السعودية - الرياض - حي حطين			
طريق / شارع				الأمير يزيد بن عبدالله			
مساحة الأرض حسب المشاع في الصك				4,725.57 م ²			
مخطط رقم				3057			
الاستخدام حسب الطبيعة		مدرسة تعليمية		عدد الأدوار		العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين	
رقم رخصة البناء		1437/19560		تاريخ رخصة البناء		08/03/1442	
مسطحات البناء حسب المساحة المذكورة في الرخصة		8,178.89 m ²		رقم قطعة الأرض		(403 - 402)	
رقم الصك		793225001212		تاريخ الصك		12/07/1443 H	
حدود العقار		شمال		شارع عرض 15 م		بطول 114.04 م	
جنوب		شارع عرض 50 م		بطول		108.77	
شرق		قطعة رقم 401		بطول		42.44 م	
غرب		شارع 25 م		بطول		42.72 م	
الموقع العام		<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق		<input checked="" type="checkbox"/> إطلالة على طريق رئيسي		<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	
نوع العقار		<input type="checkbox"/> سكني		<input type="checkbox"/> تجاري		<input type="checkbox"/> سكني تجاري	
التصميم المعماري		<input type="checkbox"/> رديء		<input checked="" type="checkbox"/> جيد		<input type="checkbox"/> ممتاز	
المنسوب		<input type="checkbox"/> مرتفع		<input checked="" type="checkbox"/> مستوي		<input type="checkbox"/> منخفض	
الخدمات		<input checked="" type="checkbox"/> هاتف		<input checked="" type="checkbox"/> مياه		<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	
الجار		<input checked="" type="checkbox"/> مبني		<input type="checkbox"/> غير مبني			
الشوارع		<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة		<input type="checkbox"/> غير مسفلتة		<input checked="" type="checkbox"/> مضاءة	
نوعية المستندات المستلمة		<input checked="" type="checkbox"/> صك		<input checked="" type="checkbox"/> رخصة بناء		<input type="checkbox"/> رفع مساحي	
أسلوب / طريقة التقييم		التقييم على أساس طريقة المقارن - أسلوب التكلفة والإحلال للمباني - أسلوب الدخل طريقة					

1- المقدمة العامة.

مقدم إلى السادة / صندوق تعليم ريت

المحترمين

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (مدارس رواد الخليج - حي حطين - الرياض) بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم. وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد اولات وشريكه للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين العقاري.

البيان	القيمة	القيمة السوقية بالريال السعودي
معدل رسملة نهج الدخل - القيمة السوقية	54,943,338	54,943,338
القيمة السوقية للعقار Market Value بالريال السعودي	54,943,338 SR	أربعة و خمسون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و أربعون ألفاً و ثلاثمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

صندوق تعليم ريت	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
صندوق تعليم ريت	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
لأغراض الشراء والاستحواذ لصالح صندوق عقار ريت	الغرض من التقييم
تقدير القيمة السوقية للعقار	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق تعليم ريت	المستخدمون الآخرون
<p>الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض</p>	الافتراضات العامة

بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري او مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب او تشفيلية من هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر	
تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تمن الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	الافتراضات الخاصة
أسعار السكن ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات التعليمية مع قياس نسبة العرض والطلب	البحث والاستقصاء
لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تقرر شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل	تضارب في المصالح
لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	القيود المفروضة على عمل المقيم
تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	تمت معاينة العقار
لم يتم تزويدنا بالفحص النافي للجهالة للعقار قبل الشروع في عملية التقييم حيث افاد العميل بالبداية بالتقييم الفني Technical Due Diligence فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار حيث ان الغرض من التقييم / الاستحواذ لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (ريت) كما وأن العقار جديد غير مشغل	الفحص النافي للجهالة
العقار بحالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية ويضم أبرز المراكز التجارية في الرياض وقربه من أبو بكر يجعل الطريق الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل	فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار

3- الافتراضات والشروط العامة

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

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي

(buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

5- الإطار العام للتقرير

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

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

تم تعميم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري من قبل العميل وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارة ميدانية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على ارض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار ومعاينة للعقار على ارض الواقع وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

10- حقوق الغير في العقار

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

11- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية

Approaches

- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام

للتقييم

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على أصول الممتلكات التعليمية المصنفة التي تخدم أغراض تعليمية ، وبشكل عام

المنطقة العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل مركز المدينة ، بالقرب من طريق الملك عبد

الله.

-13 وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع تعليمي (مدارس رواد الخليج) – وتقع في مدينة الرياض حي حطين – المساحة العامة للأرض هي: 4,725.57 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 8178.89 م²

الإحداثيات الجغرافية+Google earth link.

E"51.0'34"46 N"53.7'46"24

<https://goo.gl/maps/9W3sXCerwQzRKnAw7>



مواصفات العقار

- وتجدر الإشارة إلى أن موقع الموضوع يقع على طريق الأمير يزيد بن عبد الله بن عبدالرحمن بمدينة الرياض
- تسلط الخريطة المجاورة الضوء على موقع مواقع الموضوع فيما يتعلق بالطرق الرئيسية المجاورة والمناطق المحيطة بينما توفر خريطة الإدراج عرضًا دقيقًا لموقع الموضوع
- يقع الموقع الخاضع للمدينة على بعد حوالي 1.25 كم من مجمع تليد و 2.00 كم من مبنى مركز التحكم الوطني و 6 كم من حي الملك عبد الله المالي على التوالي
- على المستوى الجزئي ، يتم وضع موقع الموضوع بشكل مثالي جنبًا إلى جنب مع روابط النقل الرئيسية والطرق الشريانية مثل مركز البيع بالتجزئة والطرق الرئيسية.
- وتجدر الإشارة إلى أن الموقع يقع داخل ممر النمو للمدينة بالقرب من المعالم / البنية التحتية الرئيسية
- سيستفيد موقع الموضوع من الاتصال المعزز من وإلى المدينة الأوسع نظرًا لموقعه المباشر على المنطقة الرئيسية بالكامل كما هو موضح في الخريطة المجاورة.

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

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

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثا وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقا لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكثبي بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري

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

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاحلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

ب- *طريقة تكلفة الإحلال DRC

14.2- تقييم الأرض – طريقة التقييم (على أساس المقارن)

نظرا لتوافر عينات مبيعات عقارية محدودة ونادرة ومتشابهة من حيث الموقع والمساحة والاستخدام داخل منطقة العقار خلال الفترة الحالية ، وبما أن معظم الأراضي في المنطقة مطورة (وجود مبنى).

شملت منطقة المسح الميداني حي حطين

سيتم تطبيق التقييم حسب التالي:

التقييم على أساس طريقة المقارن Direct Comparison Approach - تسويات الفروقات Adjustment ما بين العقار والعينات المقارنة

- تسويات الموقع العام

جنوب	شمال	قريب من الموقع
+10%	-10%	0%

- تسويات المساحة

من 400 – 1000 متر مربع	من 1001 – 3000 متر مربع	من 3001 – 5000 متر مربع	أكثر من 5000 متر مربع
+10%	+5%	0%	-15%

- تسويات السوق والعقار

عدد الشوارع	(+ , -5%)
الخدمات العامة (كهرباء – مياه – نقل عام – مترو – هاتف)	(+ , -5%)
تصنيف واستخدام الأرض	(+ , -50%)
سهولة الوصول إلى الممتلكات	(+ , -5%)
الدخول والخروج	(+ , -5%)
بالقرب من العقار من الشارع الرئيسي	(+ , -5%)
ضمن منطقة تجارية رئيسية PRA	(+ , -5%)
تسويات حركة السوق (نشطة – متوسطة – ركود)	(+ , -5%)
تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (1- سنة)	(+ , -5%)

- تسويات الموقع العام - تسويات السوق العقاري - تسويات الفترة الزمنية

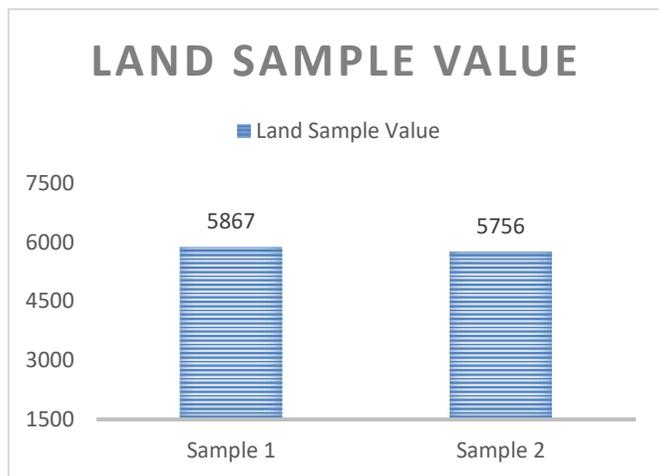
رقم العينة	المساحة / م ²	الموقع من العقار	القيمة للمتر مربع	عدد الشوارع	الحالة	الاستخدام
1	2,118	الشمال الغربي	6,500	2 شارع	مستوي	(تجاري أو سكني)
2	3,375	شمال	6,300	3 شارع	مستوي	(تجاري أو سكني)



SAR	عينة رقم 1	
6,500	قيمة الصفقة بالمتر المربع	
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع شمال من العقار	وصف موقع العينة
6,500	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
-5%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
(325)	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 2م2,100	وصف مساحة العينة
6,175	القيمة بعد تسوية المساحة	
0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى
0	الخدمات العامة (0%)	
-308	تصنيف واستخدام الأرض (-5%)	
0	سهولة الوصول إلى الأرض (0)	
0	الدخول والخروج (0%)	
+308	ضمن منطقة تجارية رئيسية (+5%)	
-308	تسويات حركة السوق (-5%)	
0	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (0%)	
5,867	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي	

SAR	عينة رقم 2	
6,300	قيمة الصفحة بالمتر المربع	
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
0	قيمة التسوية	
	العينة تقع شمال من العقار	وصف موقع العينة
6,300	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
-5%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
(315)	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 3,375 م ²	وصف مساحة العينة
5,985	القيمة بعد تسوية المساحة	
0	عدد الشوارع (0%)	تسويات أخرى
0	الخدمات العامة (0%)	
0	تصنيف واستخدام الأرض (0%)	
-229	سهولة الوصول إلى الأرض (-4%)	
+229	بالقرب من العقار من الشارع الرئيسي (+4%)	
0	ضمن منطقة التجاري رئيسية (0%)	
-229	تسويات حركة السوق (-4%)	
0	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (0%)	
5,756	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي	

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



5,867	ر.س / متر مربع		العينة الأولى
5,756	ر.س / متر مربع		العينة الثانية
2			عدد العينات
متوسط القيمة السوقية			
5,811	ر.س / متر مربع		

القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس المقارن

متر مربع	4,725.57	المساحة الإجمالية للأرض
ريال سعودي	5,811	القيمة السوقية للمتر المربع
ريال سعودي	27,460,287	القيمة السوقية للأرض

14.3 - تقييم المباني - التقييم على أساس استخدام طريقة او أسلوب حساب التكلفة والإهلاك للمبنى

تمت مراعاة جميع الاشتراطات الخاصة بالسرية التامة حسب شروط التعاقد مع مراعاة جميع قواعد الأمن والسلامة أثناء المعاينة وقد حاول فريق العمل جاهداً الحصول على أكبر قدر من المعلومات وطرح المزيد من الأسئلة والاستفسارات عن المواصفات الفنية للعقار بغية الدقة والموضوعية في تحديد القيمة وتطبيق المعايير والأساليب والطرق العلمية تعتمد نظرية التقييم على أساس استخدام أسلوب او طريقة التكلفة في تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب وتوفير المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

جميع المعلومات عن أسطح المباني حسب رخصة البناء وبناء عليه تمت الموافقة على المساحة المبنية للوحدة وتوزيعها على مكونات وأدوار المدرسة

مكونات البناء	مسطحات البناء / م ²	الاستخدام حسب الطبيعة
قبو	2,482.00	تعليمي
الدور الأرضي	2,021.96	تعليمي
الدور الأول	2,527.34	تعليمي
أرضية غرفة الإضافة	1,147.63	تعليمي
الجدار المحيط	287.27	خدمات

القيمة السوقية بما في ذلك سعر البناء والتشطيب لممتلكات المدرسة - التكلفة والاستبدال

التكلفة الإجمالية رس	تكلفة الاستبدال والإهلاك والتشطيب / م ²	المساحة / م ²	الاستخدام حسب الطبيعة	النوع	
7,446,000	3,000	2,482.00	تعليمي	قبو	
6,065,760	3,000	2,021.96	تعليمي	أرضي	
6,065,616	2,400	2,527.34	تعليمي	الأول	
2,754,312	2,400	1,147.63	تعليمي	أرضية غرفة الإضافة	
143,635	500	287.27	خدمات	الجدار المحيط	
22,475,323					تكلفة البناء والإحلال / ريال سعودي
1					عمر العقار
1.5%					الاستهلاك المتراكم
(337,130)					قيمة الإهلاك
22,138,193					القيمة السوقية للعقار بعد خصم الإهلاك
4,427,638					+أرباح المطور العقاري (20%)
26,565,831					القيمة السوقية للعقار إضافة أرباح المطور
ستة و عشرون مليوناً و خمسمائة و خمسة و ستون ألفاً و ثمانمائة و واحد و ثلاثون ريالاً سعودياً					القيمة السوقية كتابية

ملاحظة: الإهلاك الذي تم احتسابه في ديسمبر من كل عام.

القيمة السوقية للعقار (أرض + مباني)

27,460,287 SAR	القيمة السوقية للأرض
26,565,831 SAR	القيمة السوقية للمباني
54,026,118 SAR	القيمة السوقية للعقار حسابياً
أربعة و خمسون مليوناً و ستة و عشرون ألفاً و مائة و ثمانية عشر ريالاً سعودياً	القيمة السوقية كتابة

14.4 - تقييم العقار على أساس أسلوب الدخل

صافي الدخل حسب عقد الإيجار



2,164,335	1-التاريخ بدء القيد = (11) احدى عشرة سنة ميلادية
2,164,335	2-التاريخ بدء القيد = (138) مائة وثلاثية وثمانون شهرا
2,164,335	3-التاريخ بدء القيد = (12) اثني عشر سنة ميلادية
2,164,335	4-التاريخ بدء القيد = (150) مائة وخمسون شهرا
2,164,335	5-التاريخ بدء القيد = (13) ثلاث عشرة سنة ميلادية
2,164,335	6-التاريخ بدء القيد = (162) مائة وستين شهرا
2,164,335	7-التاريخ بدء القيد = (14) اربع عشرة سنة ميلادية
2,164,335	8-التاريخ بدء القيد = (174) مائة وأربعة وستين شهرا
2,272,552	1-التاريخ بدء القيد = (15) خمس عشرة سنة ميلادية
2,272,552	2-التاريخ بدء القيد = (186) مائة وستة وستون شهرا
2,272,552	3-التاريخ بدء القيد = (16) ست عشرة سنة ميلادية
2,272,552	4-التاريخ بدء القيد = (198) مائة وتسعة وستون شهرا
2,272,552	5-التاريخ بدء القيد = (17) سبع عشرة سنة ميلادية
2,272,552	6-التاريخ بدء القيد = (210) مائتين وعشرون شهرا
2,272,552	7-التاريخ بدء القيد = (18) اثني عشر سنة ميلادية
2,272,552	8-التاريخ بدء القيد = (222) مائتين واثنان وعشرون شهرا
2,272,552	9-التاريخ بدء القيد = (19) تسع عشرة سنة ميلادية
2,272,552	10-التاريخ بدء القيد = (254) مائتين وأربعة وأربعون شهرا
84,612,735	الإجمالي



Mohammed Alshakir Aljishi & Sons Investment Co.
Kingdom of Saudi Arabia • PO Box 1884, Riyadh 11108
Phone: +966 11 243820 • Fax: +966 11 409945
C.R. 101220719 • Membership: 42758

شركة محمد بن عبد العزيز الجشي للاستثمار
المملكة العربية السعودية • ص.ب. 1884، الرياض 11108
هاتف: +966 11 243820 • فاكس: +966 11 409945
رقم الترخيص: 101220719 • عضوية: 42758



SCHEDULE 2 - RENT PAYMENTS
الملحق 2 - دفعات بدل الإيجار

يبلغ بدل الإيجار > ثلاثة مليون وتسعمائة وستة وعشرون ألف ومائتان واثنان وثلاثون ريال لا غير «3,926,232» سنوياً، غير شامل قيمة الضريبة المضافة مع زيادة ثابتة بنسبة 5٪ كل خمس سنوات ميلادية، يتم دفع بدل الإيجار كل نصف سنة على النحو التالي:

The Rent is {Three Million Nine Hundred and twenty six thousand and tow hundred thirty two} (SR [3,926,232]) per annum, with a fixed increase of five percent (5%) every five (5) Gregorian calendar years. The Rent will be paid semi-annually as follows:

تاريخ دفع بدل الإيجار	بدل الإيجار بالريال السعودي
التاريخ بدء الإيجار 15 أغسطس 2020	1,963,116
1-التاريخ بدء القيد = (6) ستة أشهر	1,963,116
2-التاريخ بدء القيد = (11) ستة وثمانية عشر شهرا	1,963,116
3-التاريخ بدء القيد = (18) ثمانية عشر شهرا	1,963,116
4-التاريخ بدء القيد = (22) مائتين عشرين شهرا	1,963,116
5-التاريخ بدء القيد = (34) مائة وأربعين شهرا	1,963,116
6-التاريخ بدء القيد = (38) مائتين شهرا	1,963,116
7-التاريخ بدء القيد = (43) ثلاث سنوات ميلادية	1,963,116
8-التاريخ بدء القيد = (42) اثنان وأربعون شهرا	1,963,116
9-التاريخ بدء القيد = (44) أربع سنوات ميلادية	1,963,116
10-التاريخ بدء القيد = (54) أربعة وستين شهرا	1,963,116
1-التاريخ بدء القيد = (5) خمس سنوات ميلادية	2,061,271
2-التاريخ بدء القيد = (66) ستة وستون شهرا	2,061,271
3-التاريخ بدء القيد = (8) ثمان سنوات ميلادية	2,061,271
4-التاريخ بدء القيد = (78) ثمانية وستون شهرا	2,061,271
5-التاريخ بدء القيد = (7) سبع سنوات ميلادية	2,061,271
6-التاريخ بدء القيد = (94) تسعون شهرا	2,061,271
7-التاريخ بدء القيد = (8) ثمان سنوات ميلادية	2,061,271
8-التاريخ بدء القيد = (102) مائة وستين شهرا	2,061,271
9-التاريخ بدء القيد = (9) تسع سنوات ميلادية	2,061,271
10-التاريخ بدء القيد = (114) مائة وأربعة عشر شهرا	2,061,271
1-التاريخ بدء القيد = (18) ث عشر سنوات ميلادية	2,164,335
2-التاريخ بدء القيد = (126) مائة وستة وستون شهرا	2,164,335



Mohammed Alshakir Aljishi & Sons Investment Co.
Kingdom of Saudi Arabia • PO Box 1884, Riyadh 11108
Phone: +966 11 243820 • Fax: +966 11 409945
C.R. 101220719 • Membership: 42758

شركة محمد بن عبد العزيز الجشي للاستثمار
المملكة العربية السعودية • ص.ب. 1884، الرياض 11108
هاتف: +966 11 243820 • فاكس: +966 11 409945
رقم الترخيص: 101220719 • عضوية: 42758

السعودي الفرنسي كابيتال

جدول دفع إيجار مباني الخليج

السنوات التعاقدية	شروط الدفع	أشهر التقويم	سنوات	الإيجار الفصلي ريال سعودي	الإيجار السنوي ريال سعودي
السنة الأولى	15-Aug	Last Six Months	2020	1,963,116	3,926,232
	15-Feb	1st Six Months	2021	1,963,116	
السنة الثانية	15-Aug	Last Six Months	2021	1,963,116	3,926,232
	15-Feb	1st Six Months	2022	1,963,116	
السنة الثالثة	15-Aug	Last Six Months	2022	1,963,116	3,926,232
	15-Feb	1st Six Months	2023	1,963,116	
السنة الرابعة	15-Aug	Last Six Months	2023	1,963,116	3,926,232
	15-Feb	1st Six Months	2024	1,963,116	
السنة الخامسة	15-Aug	Last Six Months	2024	1,963,116	3,926,232
	15-Feb	1st Six Months	2025	1,963,116	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة السادسة	15-Aug	Last Six Months	2025	2,061,271	4,122,542
	15-Feb	1st Six Months	2026	2,061,271	
السنة السابعة	15-Aug	Last Six Months	2026	2,061,271	4,122,542
	15-Feb	1st Six Months	2027	2,061,271	
السنة الثامنة	15-Aug	Last Six Months	2027	2,061,271	4,122,542
	15-Feb	1st Six Months	2028	2,061,271	
السنة التاسعة	15-Aug	Last Six Months	2028	2,061,271	4,122,542
	15-Feb	1st Six Months	2029	2,061,271	
السنة العاشرة	15-Aug	Last Six Months	2029	2,061,271	4,122,542
	15-Feb	1st Six Months	2030	2,061,271	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة الحادية عشر	15-Aug	Last Six Months	2030	2,164,335	4,328,670

	15-Feb	Ist Six Months	2031	2,164,335	
السنة الثانية عشر	15-Aug	Last Six Months	2031	2,164,335	4,328,670
	15-Feb	Ist Six Months	2032	2,164,335	
السنة الثالثة عشر	15-Aug	Last Six Months	2032	2,164,335	4,328,670
	15-Feb	Ist Six Months	2033	2,164,335	
السنة الرابعة عشر	15-Aug	Last Six Months	2033	2,164,335	4,328,670
	15-Feb	Ist Six Months	2034	2,164,335	
السنة الخامسة عشر	15-Aug	Last Six Months	2034	2,164,335	4,328,670
	15-Feb	Ist Six Months	2035	2,164,335	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5٪ حسب العقد					
السنة السادسة عشر	28-Aug	Last Six Months	2035	2,272,552	4,545,104
	28-Feb	Ist Six Months	2036	2,272,552	
السنة السابعة عشر	28-Aug	Last Six Months	2036	2,272,552	4,545,104
	28-Feb	Ist Six Months	2037	2,272,552	
السنة الثامنة عشر	28-Aug	Last Six Months	2037	2,272,552	4,545,104
	28-Feb	Ist Six Months	2038	2,272,552	
السنة التاسعة عشر	28-Aug	Last Six Months	2038	2,272,552	4,545,104
	28-Feb	Ist Six Months	2039	2,272,552	
العشرون سنة	28-Aug	Last Six Months	2039	2,272,552	4,545,104
	28-Feb	Ist Six Months	2040	2,272,552	
إجمالي الدخل الإيجاري لمدة عشرين سنة ريال سعودي					84,612,740
إجمالي عدد السنوات					20
متوسط دخل الإيجار لمدة عشرين سنة ريال سعودي					4,230,637

ملاحظات: 1- عقد الإيجار المبرم بتاريخ 2020/08/15 (تاريخ التوقيع) حسب ورقة العقد

2- بعد 5 سنوات التصعيد الثابت 5٪ حسب ورقة العقد.

- تحليل إيجارات السوق – مقارنة دخل العقار مع السوق المقارن

بعد معاينة وتحليل النسبة المئوية لفترة إيجار العقارات لمدرسة رواد الخليج وبعد التفتيش على سوق الرياض ومنطقة التجمع دون العثور على أي مقارنة - مبنية على أساس ندرة العقارات المماثلة إلى جانب نوع المناطق المدرسية للعقارات الأخرى وتسعير إيجار السوق في سوق الرياض استند إلى التجربة ومعايير المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية للممتلكات التعليمية بعد الأخذ في الاعتبار موقع العقار وجودة البناء ومؤشرات السوق نظراً لتحليل إيجارات السوق ، فإن متوسط الإيجارات في المنطقة وقت التقييم يتراوح بين 800 - 600 ريالاً سعودياً لكل متر مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير بما في ذلك الطابق السفلي ومقارنتها بقيم الإيجار السنوية للعقارات في مدينة الرياض وسوق الإيجارات التحليل إيجابي ويتوافق مع معايير السوق في تاريخ التقييم

يبلغ إيجار العقار للسنوات الجارية 2,933,254 ريال سعودي سنوياً ، أي ما يعادل 743 * ريال سعودي لكل متر مربع.

البيان	البند
4,230,637	صافي الدخل السنوي للعقار
7.7%	نسبة العائد السائد بالمنطقة
54,943,338	القيمة للعقار بأسلوب رسمة الدخل

14.5- القيمة السوقية للعقار

نحن نرى أن القيمة السوقية الإجمالية للعقار الخاضع مع الأخذ في الاعتبار الغرض من التقييم باستخدام نهج الدخل استناداً إلى بيانات تصعيد الإيجار المستلمة من العميل لمدة 20 فترة تعاقدية إلزامية هي القيمة السوقية:

البيان	القيمة	القيمة السوقية بالريال السعودي
معدل رسملة نهج الدخل - القيمة السوقية	54,943,338	54,943,338
القيمة السوقية للعقار Market Value بالريال السعودي	أربعة و خمسون مليوناً و تسعمائة و ثلاثة و أربعون ألفاً و ثلاثمائة و ثمانية و ثلاثون ريالاً سعودياً	

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي **54,943,338 ريال سعودي**
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+,-5%)
- تم الوصول إلى القيمة السوقية بناءً على طريقة الدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل اولات وشريكه للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة اولات وشريكه 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
- تم الوصول إلى تكاليف المباني - تكلفة الإللال بالاعتماد على تكاليف السوق المقارن Benchmark

- قدم العميل اتفاقية إيجار لكامل العقار لتقييم أساس العقار

معدل الحساسية للقيمة السوقية (Sensitivity ratio analysis).

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

%5-	القيمة السوقية (market value)	%5+
52,196,171	54,943,338	57,690,505

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

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
			خلال النهار	طريق الأمير يزيد بن عبدالله بن عبد الرحمن
		خلال النهار		

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق الأمير يزيد بن عبدالله بن عبد الرحمن
	مؤمن	مؤمن	

16 - أبرز معالم الجذب - البعد والقرب عن العقار

المسافة التقريبية	المعلم	الرقم
1.5 كم	كمبوند تليد	1
2.25 كم	مبنى مركز التحكم الوطني	2
2.25 كم	مجمع الربيع	3
6.5 كم	مشروع بوابة الدرعية	4
4.5 كم	بوليفارد الرياض	5
6 كم	مركز الملك عبدالله المالي (KAFD)	6





17- ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض

17.1- السوق المكتب:

من أجل تحسين ظروف الأعمال وازدهار الأنشطة التجارية في عام 2022 ، تحسن أداء المكاتب في المملكة. متوسط إيجار الرياض للدرجتين A و B في زيادة طفيفة ومعدل الوظائف الشاغرة في المكتب ينخفض قليلاً بسبب عام 2020 (SAGIA) في المملكة العربية السعودية ، أصدرت الهيئة العامة للاستثمار أكثر من 400 بالإضافة إلى ترخيص جديد للمستثمر لتشغيل شركات الأعمال في القطاعات الخاصة وكذلك الطلب المتزايد من الجهات الحكومية. وتشير الإحصائيات إلى انخفاض معدل البطالة للمواطنين السعوديين مما يدل على التحسن في قطاع الأعمال للمملكة العربية السعودية بشكل عام. تلعب الزيادة في ظروف تحسين الأعمال دورًا حيويًا في زيادة الطلب على المكاتب وتسريع الانتعاش الاقتصادي ومحاولة خلق المزيد من الفرص في السوق. على المدى القصير ، يحافظ قطاع المكاتب على الاستدامة في الوقت الحالي. & تهدف الحكومة إلى جعل الرياض مركزًا للأعمال والاقتصاد من شأنه بالتأكيد أن يعزز الطلب على المكاتب في المملكة العربية السعودية. يواصل قطاع الرعاية الصحية النمو السريع وتطوير قطاع الرعاية الصحية المتقدم في المملكة. بالإضافة إلى ذلك ، تقوم بعض المباني بإعادة تسويق ممتلكاتها لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. تعمل خدمات الرعاية الصحية الحكومية على زيادة نموذج تقديم الرعاية الصحية بمشاركة القطاعين العام والخاص (PPP) ، لتعزيز والتقدم الكبير في قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة. مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة ببرنامح التحول الوطني 2020 ورؤية المملكة العربية السعودية 2030 والتي ستحول القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

17.2- السوق السكني:

تم تسليم غالبية المعروض من الوحدات السكنية من قبل وزارة الإسكان من خلال برامج المبادرات المختلفة من أجل تحقيق هدف ملكية المنازل بنسبة 70 ٪ بحلول رؤية 2030. من حيث الأداء ، يرتفع سعر البيع بشكل طفيف بسبب الدعم الحكومي القوي لتوسيع مخطط الرهن العقاري والحكومة. رفع برنامج سكني للمقيمين السعوديين وقرض الرهن العقاري لقطاع البناء. ثانيًا ، يلعب صندوق التطوير العقاري وشركة إعادة التمويل السعودية دورًا حيويًا في تعزيز سوق تملك المنازل والرهن العقاري. هدف حكومي طموح لزيادة عدد سكان مدينة الرياض وستستمر الأسرة في الزيادة في السنوات القادمة لذلك من المتوقع أن يكون هناك زيادة في الطلب في القطاع السكني.

17.3- السوق الضيافة

في بداية عام 2022 ، ارتفعت نسبة الإشغال الفندقية في الرياض بنسبة 70٪ ومتوسط السعر اليومي مقارنةً بالعام الماضي 2021 ، وأعلنت وزارة السياحة عن اللائحة لتعزيز قطاع السياحة ، لذا دفعت الحكومة لأنشطة الضيافة لتطبيق استراتيجية التنمية السياحية. لذلك من أجل التنفيذ ، أظهر بيان الميزانية الحكومية أكثر من 15 ألف مفتاح فندقية يتم تسليمها من خلال صندوق التنمية السياحية. هذه فرصة للمستثمر والوافدين الجدد إلى السوق للنظر في قطاع الضيافة الذي يتمتع بإمكانات كبيرة في المملكة. في شهر رمضان 23 مليون تصريح صادر عن وزارة الحج والعمرة للمواطنين المقيمين والزائرين والآلاف مليون حاج يسافرون إلى البلاد لأداء فريضة الحج مع إلغاء متطلبات التباعد الاجتماعي ويعملون الآن على تشغيل مسجدين مقدسين بكامل طاقتهم. سيساعد المستوى المستمر للالتزام والاستثمار في دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة

17.4- سوق التجزئة

تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية ، أثناء تطورها ، نموًا سريعًا لدعم وتنظيم النمو في المملكة العربية السعودية ، وبالنظر إلى الوضع الاقتصادي الناجم عن الوباء ، اعتمد المالك استراتيجيات التحول الرقمي لإعادة تعريف تجربة المستهلك وتقديم المزيد من التجزئة المبتكرة عبر القنوات المتعددة تجارب لجذب الطلب. بالإضافة إلى تعزيز منصة omnichannel الأوسع نطاقاً ، اعتمد تجار التجزئة خدمات الاستلام من المتجر على نطاق أوسع ، بما في ذلك المتاجر المؤتمتة بالكامل ، للسماح بتجميع سريع للبضائع المشتراة. على الرغم من أن مشغلي التجزئة ذوي رأس المال الجيد والداخلين الجدد إلى السوق يبحثون بشكل انتقائي عن فرص التوسع. بينما يتمتع قطاع التجزئة باتجاه تصاعدي طفيف في الأداء. علاوة على ذلك ، سلطت وزارة الاستثمار السعودية الضوء مؤخرًا على أن الحكومات تهدف إلى جذب الاستثمار في مختلف المشاريع وخاصة قطاعي التجزئة والترفيه.

17.5- مستودعات صناعية

في حين زادت الإشغال بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية خلال نهاية العام الماضي ، فإن صناعة المستودعات تُظهر نموًا صحيًا. على الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر الفعلية ، لا تزال التجارة الإلكترونية محركًا قويًا للطلب على مساحة الخدمات اللوجستية على مستوى العالم ، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. يؤدي ظهور الأتمتة والخدمات ذات القيمة المضافة لتحقيق التمايز التنافسي إلى تغيير طريقة العمل ، مما يؤدي إلى مستقبل ديناميكي. من المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم ، وإعادة التنظيم المستمرة لسلاسل التوريد والمتطلبات المتزايدة لمستودعات الميل الأخير في دعم الطلب القوي على المدى الطويل.

18- الصور الفتوغرافية للعقار













19- فريق العمل

بيانات فريق العمل			
المعتمد بالله الدرويش	فادي نعيم	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير





 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation



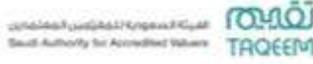
مقيم معتمد

عبدالمك إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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



 لتأكيد من أفضية مزاوله المهنة
 وللمزيد من التفاصيل



 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
 Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
 Real Estate Valuation



مقيم معتمد

المعتمض بالله إبراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
 ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
 No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
 Exp: 16/07/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/27



 لتأكيد من أفضية مزاوله المهنة
 وللمزيد من التفاصيل



+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com



تقرير تقييم عقاري

مدرسة الاشراف

حي حمرا

الدمام – المملكة العربية السعودية

مقدم الى شركة صندوق تعليم ريت

تاريخ التقرير 2022/07/24



2022

شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي وطرق التقييم المستخدمة المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية للعقار في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراساتها وتحليلها والتحقق من دقتها.

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

تنويه

في تاريخ 11 مارس 2020 صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كورونا الجديد (COVID-19) بأنه "وباء عالمي"، مما أحدث تأثيرا واضحا على الاقتصاديات والأسواق المالية العالمية والمحلية، وبناء عليها تم اتخاذ العديد من الإجراءات الرسمية محليا وعالميا والتي من شأنها أن تؤثر على جميع القطاعات، ومن ضمنها القطاع العقاري.

خلال هذه الفترة الحرجة، هناك تأثير واضح في الصفقات العقارية ونشاط السوق، وبما أن تاريخ التقييم يقع ضمنها، ينبغي لنا أن نضع بالاعتبار عدم وجود أدلة كافية للاستناد عليها كمقارنات في الفترة الحالية، وذلك للوصول للقيمة النهائية، والواقع أن الظروف الحالية تحت تأثير الوباء COVID-19 تعني أننا نواجه وضع استثنائي من الصعب أن نبني عليه حكما دقيقا لحالة السوق وقيمه العقارات.

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

الفهرس العام

7	..... المقدمة العامة	1
8	..... تسوية شروط التعاقد	2
10	..... الافتراضات والشروط العامة	3
10	..... موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	4
11	..... الإطار العام للتقييم	5
11	..... مصدر المعلومات	6
12	..... التعليمات	7
12	..... ملخص تقرير التقييم	8
13	..... الوصف القانوني لمالك العقار	9
13	..... حقوق الغير في العقار	10
13	..... تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
14	..... العرض والطلب ضمن منطقة العقار	12
15	..... وصف العقار ومحتوياته	13
17	..... تحليل أعمال التقييم	14
33	..... حركة المرور في محيط العقار والخروج والدخول من وإلى الع	15
34	..... أبرز معالم الجذب – البعد والقرب عن العق	16
35	..... ملخص السوق العقاري – مدينة الرياض	17
37	..... الصور الفوتوغرافية	18
43	..... فريق العمل	19

07-06-2022	تاريخ الوقوف على العقار (1)	
30-06-2022	تاريخ التقييم (2)	
24-07-2022	تاريخ التقرير (3)	
مفصل	نوع التقرير	
47	عدد الصفحات	
شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري		التقييم تم بواسطة (هوية المقيم)
1210000397	رقم الترخيص لدى (تقييم)	
1447/05/20 هجري	تاريخ انتهاء صلاحية الترخيص	
العقار	الفرع	
62244 الرياض 11585	ص.ب	
+966 11 2178999	هاتف	
الرياض	المدينة	
المملكة العربية السعودية	البلد	
صلاح الدين	الحي	
1210000397	البريد الإلكتروني opm@olaat.com	عبد الملك الدرويش
1445/7/18 هجري		تاريخ انتهاء العضوية
تقييم شركات Corporate		الإدارة

المخلص التنفيذي Executive Summary

العقار عبارة عن مدرسة الاشراف تقع في حي حمرا - طريق أنس بن مالك وطريق الكورنيش الدمام - المملكة العربية السعودية. يتكون أرضي (طوابق استقبال ومختبر علوم وتكنولوجيا المعلومات لغرف صف الطلاب ومنطقة الأنشطة التعليمية الأخرى.				وصف العقار
المملكة العربية السعودية - الدمام - حي حمرا				البلد / المدينة
طريق أنس بن مالك وطريق الكورنيش				طريق / شارع
8,000 م ²				مساحة الأرض حسب المشاع في الصك
الملكية التعليمية	الاستخدام حسب النظام	1/221		رقم مرفوض
		العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين	عدد الأدوار	مدرسة تعليمية
16/10/1422	تاريخ رخصة البناء	422/10909		رقم رخصة البناء
(K-4)	رقم قطعة الأرض	8,019		مسطحات البناء حسب المساحة المذكورة في الرخصة
12/07/1443	تاريخ الصك	393225001215		رقم الصك
100 م	بطول	شارع عرض 20 م	شمال	حدود العقار
100 م	بطول	شارع عرض 20 م	جنوب	
80 م	بطول	شارع عرض 30 م	شرق	
80 م	بطول	موقف سيارات	غرب	
<input type="checkbox"/> خارج النطاق	<input type="checkbox"/> المرحلة الثانية	<input checked="" type="checkbox"/> إطلالة على طريق رئيسي	<input checked="" type="checkbox"/> داخل النطاق	الموقع العام
<input checked="" type="checkbox"/> مدرسة	<input type="checkbox"/> سكني تجاري	<input type="checkbox"/> تجاري	<input type="checkbox"/> سكني	نوع العقار
	<input type="checkbox"/> ممتاز	<input checked="" type="checkbox"/> جيد	<input type="checkbox"/> رديء	التصميم المعماري
	<input type="checkbox"/> منخفض	<input checked="" type="checkbox"/> مستوي	<input type="checkbox"/> مرتفع	المنسوب
<input checked="" type="checkbox"/> صرف صحي	<input checked="" type="checkbox"/> كهرباء	<input checked="" type="checkbox"/> مياه	<input checked="" type="checkbox"/> هاتف	الخدمات
		<input type="checkbox"/> غير مبني	<input checked="" type="checkbox"/> مبني	الجار
<input type="checkbox"/> غير مضادة	<input checked="" type="checkbox"/> مضادة	<input type="checkbox"/> غير مسفلتة	<input checked="" type="checkbox"/> مسفلتة	الشوارع
<input type="checkbox"/> الفحص النافذ للجهاالة	<input type="checkbox"/> رفع مساحي	<input checked="" type="checkbox"/> رخصة بناء	<input checked="" type="checkbox"/> صك	نوعية المستندات المستلمة
التقييم على أساس طريقة المقارن - أسلوب التكلفة والإحلال للمباني - أسلوب الدخل طريقة				أسلوب / طريقة التقييم

1- المقدمة العامة.

مقدم إلى السادة / صندوق تعليم ريت

المحترمين

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار (مدارس الاشراف - حي حمرا - الدمام) بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم. وبناء على ما ورد أعلاه تتعهد اولات وشريكه للتقييم العقاري بالمحافظة على سرية المعلومات وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم بدون إبداء الرأي وبالموضوعية التامة وتقر بأنه لا توجد أي مصلحة أو منفعة عامة مشتركة مع طالب التقييم وإنما تعتبر القيمة المدرجة في هذا التقرير هي بغرض تقدير القيمة السوقية للعقار بناء على تطبيق الأسس والمعايير المحلية والدولية للتقييم والتأمين العقاري.

البيان	القيمة	القيمة السوقية بالريال السعودي
معدل رسملة نهج الدخل - القيمة السوقية	28,909,378	28,909,378
القيمة السوقية للعقار Market Value بالريال السعودي	ثمانية وعشرون مليوناً و تسعمائة و تسعة ألفاً و ثلاثمائة و ثمانية و سبعون ريالاً سعودياً	28,909,378 SR

2- تسوية شروط التعاقد مع العميل

صندوق تعليم ريت	هوية مالك العقار حسب رخصة البناء
صندوق تعليم ريت	العميل
<p>أساس القيمة: يعتمد أساس التقييم على إيجاد القيمة السوقية للعقار على أساس أن العقار خال من جميع الأعباء والشروط التقييدية والالتزامات القانونية وعليه فإن المفهوم المتبع في هذا التقرير عن القيمة السوقية هو المفهوم الذي تم تقديمه في المعيار 104 (الفقرة 30) من معايير التقييم الدولية " القيمة السوقية وهو المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف معرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.</p>	أساس القيمة السوقية
لأغراض الشراء والاستحواذ لصالح صندوق عقار ريت	الغرض من التقييم
تقدير القيمة السوقية للعقار	موضوع التقييم
ريال سعودي	عملة التقييم
تقرير عام معد للنشر لصالح مالكي وحدات الصندوق من قبل مدير الصندوق تعليم ريت	المستخدمون الآخرون
الافتراضات العامة المتعلقة بالعقار ضرورية وفق تعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد وتم الافتراض	الافتراضات العامة

بأن العقار خال من أية التزامات قانونية ورهن عقاري او مشاكل وعيوب في البناء والتشطيب او تشفيلية من هدر للمساحات وعدم الاستغلال الأمثل للعقار حيث تم افتراض بأنه لا توجد أية قيود تعيق تشغيل العقار مستقبلاً - العقار جديد / شاغر	الافتراضات الخاصة
تم افتراض بأن العقار ضمن سوق تنافسي مفتوح وافتراض التشغيل حسب معدلات الإشغال وأسعار المبيت والخصومات كما وتم افتراض صحة جميع البيانات المستلمة من العميل من صك ورخصة بناء وتم افتراض صحة المستندات حيث تم الاستدلال على العقار من خلالها وجرى أحد كود ومعامل البناء من خلال استعمالات الأراضي ضمن منطقة العقار	البحث والاستقصاء
أسعار السكن ومعدلات الإشغال ومبيعات السوق من خلال مسح ميداني لمنطقة العقارات للعقارات المماثلة من حيث تصنيف العقارات التعليمية مع قياس نسبة العرض والطلب	تضارب في المصالح
لا توجد منفعة او تضارب مصالح حيث تقرر شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري بعدم وجود مصلحة مشتركة أو منفعة في العقار وبأن مهمة المقيم تقييم العقار لصالح العميل	القيود المفروضة على عمل المقيم
لا توجد اية قيود تعيق عمل المقيم للوصول ومعاينة العقار	تمت معاينة العقار
تم التفتيش على العقار بالوقوف على العقار على الأرض من قبل المقيم فادي نعيم عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.	الفحص النافي للجهالة
لم يتم تزويدنا بالفحص النافي للجهالة للعقار قبل الشروع في عملية التقييم حيث افاد العميل بالبداية بالتقييم الفني Technical Due Diligence فور الانتهاء من تحديد قيمة العقار حيث ان الغرض من التقييم / الاستحواذ لصالح صندوق عقاري مدر للدخل (ريت) كما وأن العقار جديد غير مشغل	فرضية الاستخدام الأعلى والأمثل للعقار
العقار بحالة جيدة وبحسب موقع ومساحة العقار - (بالقرب من منطقة الأعمال) ويضم العديد من المكاتب ومقار الشركات ومنطقة تجارية ويضم أبرز المراكز التجارية في الرياض وقربه من أبو بكر يجعل الطريق الاستخدام الحالي للعقار مناسباً ومناسباً وفقاً لمعلومات السوق ووجهة نظر المقيم دون الدخول في تحليل مفصل للاستخدام الأمثل حيث تحتاج إلى دراسة جدوى تفصيلية وهذا غير مشمول بنطاق العمل	

3- الافتراضات والشروط العامة

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

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي

(buyer) في تناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية.

5- الإطار العام للتقرير

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

6- مصدر المعلومات

جميع المعلومات والبيانات تم استلامها من العميل وافترض صحتها بالإضافة إلى معلومات السوق حيث تم تجميعها من خلال عملية مسح ميداني شامل ودقيق ومنطقي ووافي وذلك لدراسة الأسعار والمعدلات السائدة في منطقة العقار لعقارات مشابهة إلى حد ما من حيث النشاط والتصنيف.

7- التعليمات Instructions

تم تعميم شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري من قبل العميل وقد قام فريق العمل في أولات OPM بزيارة ميدانية إلى موقع العقار للمعاينة والاطلاع على الوقائع الميدانية على ارض الواقع وقد تم إجراء عملية مسح ميداني لمنطقة العقار ومعاينة للعقار على ارض الواقع وذلك لضمان دقة وصحة المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير هي نتيجة عملية المسح الميداني.

8- ملخص تقرير التقييم

- هو تقرير مفصل لمواصفات العقار بالاعتماد على التقييم على أساس المقارنة والتكلفة والدخل للوصول إلى القيمة السوقية (market Value) والمقارن بالاعتماد على المعطيات والشواهد والمدخلات التي تخص طرق التقييم في منطقة العقار لتقدير القيمة السوقية للعقار
- التحليل العام لبيانات التقرير تم بواسطة شركة اولات وشريكه للتقييم العقاري.

9- الوصف القانوني لمالك العقار

صحة المعلومات والبيانات (صك الملكية + رخصة البناء) تم تزويدنا به من قبل طالب العميل وقد تم افتراض صحتها.

10- حقوق الغير في العقار

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

11- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر شركة أولات وشريكة للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.

- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية

Approaches

- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام

للتقييم

12- العرض والطلب ضمن منطقة العقار

العرض متاح ومقتصر على أصول الممتلكات التعليمية المصنفة التي تخدم أغراض تعليمية ، وبشكل عام المنطقة العقارية ، وبما أن معظم العرض يتركز في مدينة الرياض داخل مركز المدينة ، بالقرب من طريق الملك عبد

الله.

-13 وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع تعليمي (مدرسة الاشراف) – وتقع في مدينة الدمام حي الحمراء- المساحة العامة للأرض هي: 8,000 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 8,019 م²

الإحداثيات الجغرافية+Google earth link

E"17.6°05'50 N"43.9'27°26

<https://g.page/RAIS-ALhamra?share>



مواصفات العقار

- وتجدر الإشارة إلى أن موقع الموضوع يقع على شارع أنس بن مالك بمدينة الدمام وطريق الكورنيش
- تسلط الخريطة المجاورة الضوء على موقع مواقع الموضوع فيما يتعلق بالطرق الرئيسية المجاورة والمناطق المحيطة بينما توفر خريطة الإدراج عرضًا دقيقًا لموقع الموضوع
- يقع موقع الموضوع في المدينة على بعد حوالي 1.25 كم من كورنيش الدمام و 2.00 كم من دارين مول و 3 كم من حي فندق رامادا على التوالي.
- على المستوى الجزئي ، يتم وضع موقع الموضوع بشكل مثالي جنبًا إلى جنب مع طريق أنس بن مالك وطريق الكورنيش وخطوط النقل الرئيسية والطرق الرئيسية مثل مركز البيع بالتجزئة والطرق الرئيسية
- وتجدر الإشارة إلى أن الموقع يقع داخل ممر النمو للمدينة بالقرب من المعالم / البنية التحتية الرئيسية
- سيستفيد موقع الموضوع من الاتصال المعزز من وإلى المدينة الأوسع نظرًا لموقعه المباشر على المنطقة الرئيسية بالكامل كما هو موضح في الخريطة المجاورة.

14- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

14.1- أساليب وطرق التقييم المطبقة في تقييم الأراضي والمباني

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

أ- * طريقة المقارنة Direct Comparison

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثا وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقا لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

ب- * طريقة القيمة المتبقية Residual Value

طريقة تعتمد نظرية القيمة المتبقية على افتراض تطوير وبناء برج مكثبي بناء على تصنيف الأرض وأن يكون المشروع عقاريا بامتياز وذات عائد مقبول ومقارنة مع المشاريع المنافسة أو المشابهة له في الوقت الحالي من حيث الدخل المتوقع وأن يكون ذات مردود جيد ويطبق عليه جميع القوانين والمعايير الخاصة بالاستثمار العقاري

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

تندرج طريقة المقارن ضمن أسلوب السوق وتعتمد على عقارات مشابهة تم بيعها حديثاً وموجودة في نفس منطقة سوق العقار محل التقييم. ويجب التحقق في البداية من صحة سعر المبيعات واعتبارها أساس سليم ومنطلقاً لعملية التقييم. وتتطلب عملية التقييم من المقيم اجراء مطابقة ومقارنة بين العقار محل التقييم والعقارات التي تم اجراء معاملات فعلية عليها في الآونة الأخيرة والتي لها خصائص او سمات مشابهة , ويقوم المقيم العقاري بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بإضافة الي ظروف السوق وتاريخ عملية البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دور أساسيا في تقدير قيمة العقار محل التقييم.

أ- *طريقة المقارنة Direct Comparison

تعتمد طريقة المقارنة على مبدأ الاستبدال (replacement) وهذا المبدأ مفاده ان المستثمر او الشخص العقلاني لن يدفع في عقار سعر يتجاوز السعر الذي تم دفعة في عقارات مماثلة. يتشابه هذا المبدأ مع مبدأ تكلفة الفرص البديلة لمنه يقر ان لكل من البائع والمشتري خيارات. وعند تطبيق طريقة المقارنة فان المقيم يحاول تفسير وقياس الإجراءات التي تقوم بها الأطراف المعنية في السوق ومنهم البائعون والمشترون والمستثمرون.

يعتمد أسلوب التكلفة على مبدأ الاحلال بالإسناد على المعيار 105 (60.2) من معايير التقييم الدولية " ويقدم أسلوب التكلفة مؤشر للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على ان المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء او البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، او الازعاج او المخاطر او عوامل اخرى

ب- *طريقة تكلفة الإحلال DRC

14.2- تقييم الأرض – طريقة التقييم (على أساس المقارن)

نظرا لتوافر عينات مبيعات عقارية محدودة ونادرة ومتشابهة من حيث الموقع والمساحة والاستخدام داخل منطقة العقار خلال الفترة الحالية ، وبما أن معظم الأراضي في المنطقة مطورة (وجود مبنى).

شملت منطقة المسح الميداني حي الملقا

سيتم تطبيق التقييم حسب التالي:

التقييم على أساس طريقة المقارن Direct Comparison Approach - تسويات الفروقات Adjustment ما بين العقار والعينات المقارنة

- تسويات الموقع العام

جنوب	شمال	قريب من الموقع
+10%	-10%	0%

- تسويات المساحة

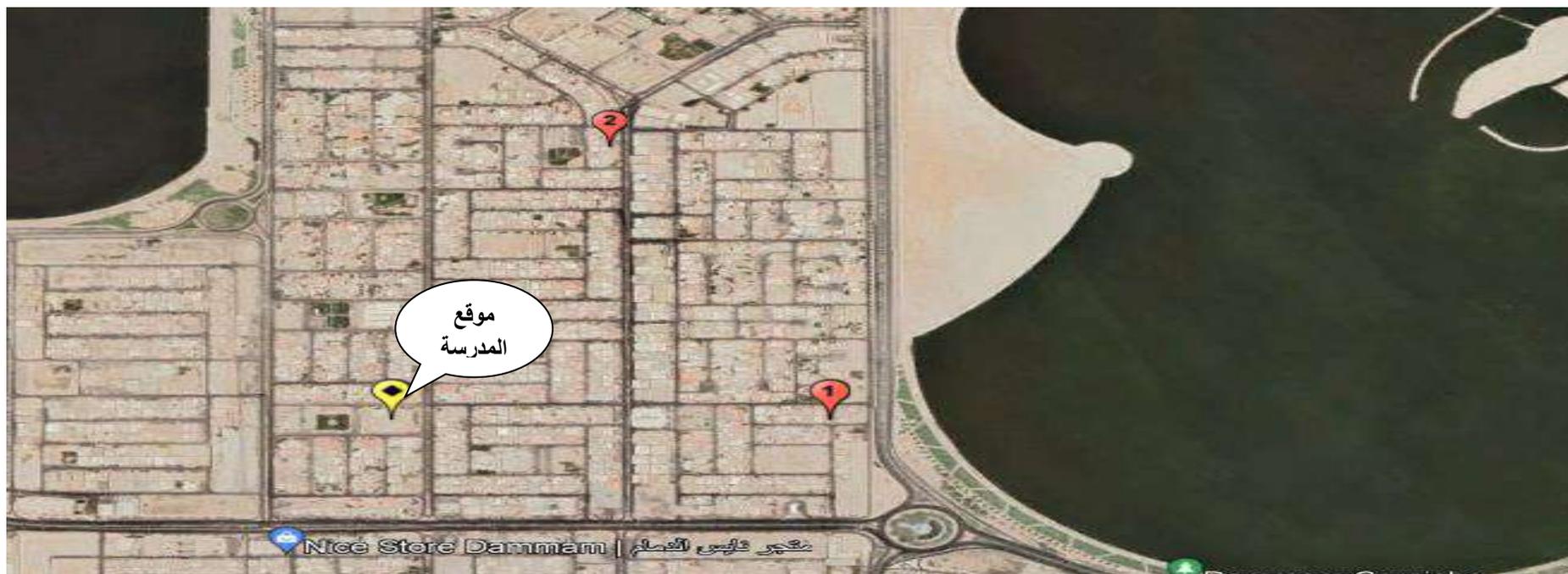
من 1000 – 2000 متر مربع	من 2001 – 3000 متر مربع	من 3001 – 4000 متر مربع	أكثر من 4000 متر مربع
+20%	+10%	-5%	+5%

- تسويات السوق والعقار

الكثافة المسموح بها	(+5% -)
الخدمات العامة (كهرباء – مياه – نقل عام – مترو – هاتف)	(+5% -)
تصنيف واستخدام الأرض	(+50% -)
سهولة الوصول إلى الممتلكات	(+5% -)
الدخول والخروج	(+5% -)
بالقرب من منطقة موقع الكورنيش الرئيسي	(+5% -)
ضمن منطقة تجارية رئيسية PRA	(+5% -)
تسويات حركة السوق (نشطة – متوسطة – ركود)	(+5% -)
تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (1- سنة)	(+5% -)

- تسويات الموقع العام - تسويات السوق العقاري - تسويات الفترة الزمنية

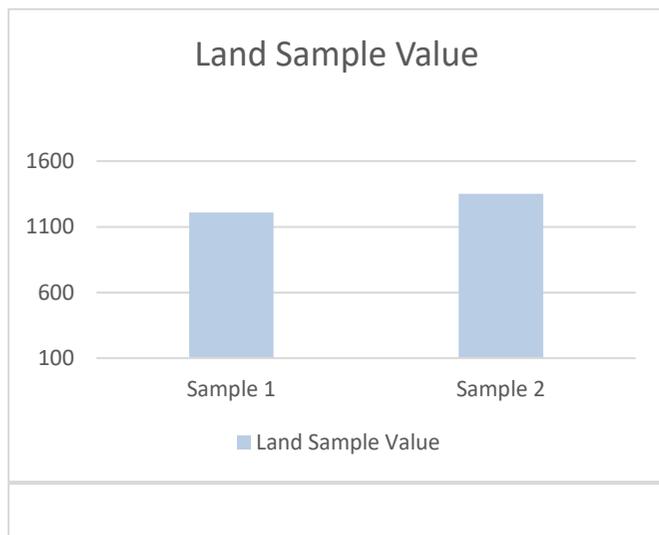
رقم العينة	المساحة / م ²	الموقع من العقار	القيمة للمتر مربع	عدد الشوارع	الحالة	الاستخدام
1	2,372	جنوب	2,300	2 شارع	مستوي	(تجاري أو سكني)
2	8,400	جنوب	2,140	4 شارع	مستوي	(تجاري أو سكني)



SAR	عينة رقم 1		
2,300	قيمة الصفقة بالمتر المربع		
0%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام	
0	قيمة التسوية		
	العينة تقع شمال من العقار	وصف موقع العينة	
2,300	القيمة بعد تسوية الموقع العام		
+5%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة	
+115	قيمة التسوية		
	مساحة العينة 2,372 م ²	وصف مساحة العينة	
2,415	القيمة بعد تسوية المساحة		
-120.5	الكثافة المسموح بها (5%-)	تسويات أخرى	
0	الخدمات العامة (0%)		
-1207	تصنيف واستخدام الأرض (50%-)		
0	سهولة الوصول إلى الأرض (0)		
0	الدخول والخروج (0%)		
+120.5	بالقرب من منطقة موقع الكورنيش الرئيسي (5%+)		
0	تسويات حركة السوق (0%)		
0	تسويات الفترة الزمنية للصفقات العقارية (0%)		
1,209	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي		

SAR	عينة رقم 2	
2140	قيمة الصفة بالمتر المربع	
+5%	إجراء تسوية الموقع	تسويات الموقع العام
+107	قيمة التسوية	
	العينة تقع شمال من العقار	وصف موقع العينة
2,247	القيمة بعد تسوية الموقع العام	
0%	إجراء تسوية المساحة	تسويات المساحة
0	قيمة التسوية	
	مساحة العينة 8,400 م ²	وصف مساحة العينة
2,247	القيمة بعد تسوية المساحة	
+113	الكثافة المسموح بها (+5%)	تسويات أخرى
+113	الخدمات العامة (+5%)	
-1124	تصنيف واستخدام الأرض (-50%)	
0	سهولة الوصول إلى الأرض (0%)	
0	بالقرب من العقار من الشارع الرئيسي (0%)	
-113	تسويات حركة السوق (-5%)	
+113	مفترحات التنمية (+5%)	
1,350	القيمة السوقية للمتر المربع / ريال سعودي	

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



1,209	ر.س / متر مربع		العينة الأولى
1,350	ر.س / متر مربع		العينة الثانية
2			عدد العينات
1,280	ر.س / متر مربع		متوسط القيمة السوقية

القيمة السوقية للأرض حسب التقييم على أساس المقارن

متر مربع	8,000	المساحة الإجمالية للأرض
ريال سعودي	1,280	القيمة السوقية للمتر المربع
ريال سعودي	10,240,000	القيمة السوقية للأرض

14.3 - تقييم المباني - التقييم على أساس استخدام طريقة او أسلوب حساب التكلفة والإهلاك للمبنى

تمت مراعاة جميع الاشتراطات الخاصة بالسرية التامة حسب شروط التعاقد مع مراعاة جميع قواعد الأمن والسلامة أثناء المعاينة وقد حاول فريق العمل جاهداً الحصول على أكبر قدر من المعلومات وطرح المزيد من الأسئلة والاستفسارات عن المواصفات الفنية للعقار بغية الدقة والموضوعية في تحديد القيمة وتطبيق المعايير والأساليب والطرق العلمية

تعتمد نظرية التقييم على أساس استخدام أسلوب او طريقة التكلفة في تقدير قيمة وتكاليف البناء والتشطيب وتوفير المعدات الكهربائية والميكانيكية MEP كالتكييف في زمن التقييم مع خصم نسب الإهلاك حسب العمر الحقيقي للمبنى.

جميع المعلومات عن أسطح المباني حسب رخصة البناء وبناء عليه تمت الموافقة على المساحة المبنية للوحدة وتوزيعها على مكونات وأدوار المدرسة

مكونات البناء	مساحات البناء / م ²	الاستخدام حسب الطبيعة
الدور الأرضي	3,617	تعليمي
الدور الأول	3,692	تعليمي
أرضية غرفة الإضافة	710	تعليمي
الجدار المحيط	360	خدمات

القيمة السوقية بما في ذلك سعر البناء والتشطيب لممتلكات المدرسة - التكلفة والاستبدال

التكلفة الإجمالية رس	تكلفة الاستبدال والإهلاك والتشطيب / م ²	المساحة / م ²	الاستخدام حسب الطبيعة	النوع	
12,659,500	3,500	3,617	تعليمي	أرضي	
9,230,000	2,500	3,692	تعليمي	الأول	
1,775,000	2,500	710	تعليمي	أرضية غرفة الإضافة	
180,000	500	360	خدمات	الجدار المحيط	
23,844,500					تكلفة البناء والإحلال / ريال سعودي
20					عمر العقار
30%					الاستهلاك المتراكم
(7,153,350)					قيمة الإهلاك
16,691,150					القيمة السوقية للعقار بعد خصم الإهلاك
3,338,230					+أرباح المطور العقاري (20%)
20,029,380					القيمة السوقية للعقار إضافة أرباح المطور
عشرون مليوناً و تسعة و عشرون ألفاً و ثلاثمائة و ثمانون ريالاً سعودياً					القيمة السوقية كتابة

ملاحظة: الإهلاك الذي تم احتسابه في ديسمبر من كل عام.

القيمة السوقية للعقار (أرض + مباني)

10,240,000 SR	القيمة السوقية للأرض
20,029,380 SR	القيمة السوقية للمباني
30,269,380 SR	القيمة السوقية للعقار حسابياً
ثلاثون مليوناً و مئتان و تسعة و ستون ألفاً و ثلاثمائة و ثمانون ريالاً سعودياً	القيمة السوقية كتابة

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

الراجحي للاستثمار
RAJHI-INVEST

25-28-Aug-2028	1,212,750 (SR)
26-28-Feb-2029	1,212,750 (SR)
27-28-Aug-2029	1,212,750 (SR)
28-28-Feb-2030	1,212,750 (SR)
29-28-Aug-2030	1,212,750 (SR)
30-28-Feb-2031	1,212,750 (SR)
31-28-Aug-2031	1,273,388 (SR)
32-28-Feb-2032	1,273,388 (SR)
33-28-Aug-2032	1,273,388 (SR)
34-28-Feb-2033	1,273,388 (SR)
35-28-Aug-2033	1,273,388 (SR)
36-28-Feb-2034	1,273,388 (SR)
37-28-Aug-2034	1,273,388 (SR)
38-28-Feb-2035	1,273,388 (SR)
39-28-Aug-2035	1,273,388 (SR)
40-28-Feb-2036	1,273,388 (SR)
Total	47,411,375 (SR)

56
Mohammad Abdulaziz Alrajhi & Sons Investment Co.
شركة محمد عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار

الراجحي للاستثمار
RAJHI-INVEST

28-30-Febr-2031	1,212,750
29-31-Aug-2031	1,273,388
30-32-Febr-2032	1,273,388
31-33-Aug-2032	1,273,388
32-34-Febr-2033	1,273,388
33-35-Aug-2033	1,273,388
34-36-Febr-2034	1,273,388
35-37-Aug-2034	1,273,388
36-38-Febr-2035	1,273,388
37-39-Aug-2035	1,273,388
38-40-Febr-2036	1,273,388
الإجمالي	47,411,375 ريال

Rental Payment date	Rent (SR)
1-28-Aug-2016	1,100,000 (SR)
2-28-Feb-2017	1,100,000 (SR)
3-28-Aug-2017	1,100,000 (SR)
4-28-Feb-2018	1,100,000 (SR)
5-28-Aug-2018	1,100,000 (SR)
6-28-Feb-2019	1,100,000 (SR)
7-28-Aug-2019	1,100,000 (SR)
8-28-Feb-2020	1,100,000 (SR)
9-28-Aug-2020	1,100,000 (SR)
10-28-Feb-2021	1,100,000 (SR)
11-28-Aug-2021	1,155,000 (SR)
12-28-Feb-2022	1,155,000 (SR)
13-28-Aug-2022	1,155,000 (SR)
14-28-Feb-2023	1,155,000 (SR)
15-28-Aug-2023	1,155,000 (SR)
16-28-Feb-2024	1,155,000 (SR)
17-28-Aug-2024	1,155,000 (SR)
18-28-Feb-2025	1,155,000 (SR)
19-28-Aug-2025	1,155,000 (SR)
20-28-Feb-2026	1,155,000 (SR)
21-28-Aug-2026	1,212,750 (SR)
22-28-Feb-2027	1,212,750 (SR)
23-28-Aug-2027	1,212,750 (SR)
24-28-Feb-2028	1,212,750 (SR)

55
Mohammad Abdulaziz Alrajhi & Sons Investment Co.
شركة محمد عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار

الراجحي للاستثمار
RAJHI-INVEST

SCHEDULE 2 - RENT PAYMENTS
المرفق 2 - دفعات بدل الإيجار

يبلغ بدل الإيجار 2,200,000 ريال سعودي (ثلاث مليون ومائتان ألف) سنوياً مع زيادة ثابتة بنسبة 5٪ كل خمس سنوات ميلادية يتم دفع بدل الإيجار كل نصف سنة على النحو التالي:

The Rent is [Two million, two hundred thousand riyals] (SR [2,200,000]) per annum, with a fixed increase of five percent (5%) every five (5) Gregorian calendar years. The Rent will be paid semi-annually as follows:

تاريخ دفع بدل الإيجار	بدل الإيجار بالريال السعودي
1- 28 أغسطس 2016م	1,100,000 ريال
2- 28 فبراير 2017م	1,100,000 ريال
3- 28 أغسطس 2017م	1,100,000 ريال
4- 28 فبراير 2018م	1,100,000 ريال
5- 28 أغسطس 2018م	1,100,000 ريال
6- 28 فبراير 2019م	1,100,000 ريال
7- 28 أغسطس 2019م	1,100,000 ريال
8- 28 فبراير 2020م	1,100,000 ريال
9- 28 أغسطس 2020م	1,100,000 ريال
10- 28 فبراير 2021م	1,100,000 ريال
11- 28 أغسطس 2021م	1,155,000 ريال
12- 28 فبراير 2022م	1,155,000 ريال
13- 28 أغسطس 2022م	1,155,000 ريال
14- 28 فبراير 2023م	1,155,000 ريال
15- 28 أغسطس 2023م	1,155,000 ريال
16- 28 فبراير 2024م	1,155,000 ريال
17- 28 أغسطس 2024م	1,155,000 ريال
18- 28 فبراير 2025م	1,155,000 ريال
19- 28 أغسطس 2025م	1,155,000 ريال
20- 28 فبراير 2026م	1,155,000 ريال
21- 28 أغسطس 2026م	1,212,750 ريال
22- 28 فبراير 2027م	1,212,750 ريال
23- 28 أغسطس 2027م	1,212,750 ريال
24- 28 فبراير 2028م	1,212,750 ريال
25- 28 أغسطس 2028م	1,212,750 ريال
26- 28 فبراير 2029م	1,212,750 ريال
27- 28 أغسطس 2029م	1,212,750 ريال
28- 28 فبراير 2030م	1,212,750 ريال
29- 28 أغسطس 2030م	1,212,750 ريال

54
Mohammad Abdulaziz Alrajhi & Sons Investment Co.
شركة محمد عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار

السعودي الفرنسي كابييتال					
جدول دفع إيجار مدرسة الاشراف					
السنوات التعاقدية	شروط الدفع	أشهر التقويم	سنوات	الإيجار الفصلي ريال سعودي	الإيجار السنوي ريال سعودي
السنة الأولى	28-Aug	Last Six Months	2016	1,100,000	2,200,000
	28-Feb	First Six Months	2017	1,100,000	
السنة الثانية	28-Aug	Last Six Months	2017	1,100,000	2,200,000
	28-Feb	First Six Months	2018	1,100,000	
السنة الثالثة	28-Aug	Last Six Months	2018	1,100,000	2,200,000
	28-Feb	First Six Months	2019	1,100,000	
السنة الرابعة	28-Aug	Last Six Months	2019	1,100,000	2,200,000
	28-Feb	First Six Months	2020	1,100,000	
السنة الخامسة	28-Aug	Last Six Months	2020	1,100,000	2,200,000
	28-Feb	First Six Months	2021	1,100,000	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة السادسة	28-Aug	Last Six Months	2021	1,155,000	2,310,000
	28-Feb	First Six Months	2022	1,155,000	
السنة السابعة	28-Aug	Last Six Months	2022	1,155,000	2,310,000
	28-Feb	First Six Months	2023	1,155,000	
السنة الثامنة	28-Aug	Last Six Months	2023	1,155,000	2,310,000
	28-Feb	First Six Months	2024	1,155,000	
السنة التاسعة	28-Aug	Last Six Months	2024	1,155,000	2,310,000
	28-Feb	First Six Months	2025	1,155,000	
السنة العاشرة	28-Aug	Last Six Months	2025	1,155,000	2,310,000
	28-Feb	First Six Months	2026	1,155,000	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة الحادية عشر	28-Aug	Last Six Months	2026	1,212,750	2,425,500

	28-Feb	First Six Months	2027	1,212,750	
السنة الثانية عشر	28-Aug	Last Six Months	2027	1,212,750	2,425,500
	28-Feb	First Six Months	2028	1,212,750	
السنة الثالثة عشر	28-Aug	Last Six Months	2028	1,212,750	2,425,500
	28-Feb	First Six Months	2029	1,212,750	
السنة الرابعة عشر	28-Aug	Last Six Months	2029	1,212,750	2,425,500
	28-Feb	First Six Months	2030	1,212,750	
السنة الخامسة عشر	28-Aug	Last Six Months	2030	1,212,750	2,425,500
	28-Feb	First Six Months	2031	1,212,750	
بعد 5 سنوات التصعيد هو 5% حسب العقد					
السنة السادسة عشر	28-Aug	Last Six Months	2031	1,273,388	2,546,776
	28-Feb	First Six Months	2032	1,273,388	
السنة السابعة عشر	28-Aug	Last Six Months	2032	1,273,388	2,546,776
	28-Feb	First Six Months	2033	1,273,388	
السنة الثامنة عشر	28-Aug	Last Six Months	2033	1,273,388	2,546,776
	28-Feb	First Six Months	2034	1,273,388	
السنة التاسعة عشر	28-Aug	Last Six Months	2034	1,273,388	2,546,776
	28-Feb	First Six Months	2035	1,273,388	
العشرون سنة	28-Aug	Last Six Months	2035	1,273,388	2,546,776
	28-Feb	First Six Months	2036	1,273,388	
إجمالي الدخل الإيجاري لمدة عشرين سنة ريال سعودي					47,411,380
إجمالي عدد السنوات					20
متوسط دخل الإيجار لمدة عشرين سنة ريال سعودي					2,370,569

- تحليل إيجارات السوق – مقارنة دخل العقار مع السوق المقارن

بعد معاينة وتحليل النسبة المئوية لفترة إيجار العقار لعقار المدرسة وبعد التفتيش على سوق الدمام ومنطقة التجمع دون العثور على أي مقارنات - بسبب ندرة العقارات المماثلة بجانب نوع المناطق التعليمية للعقارات الأخرى وتم تحديد أسعار إيجارات السوق في سوق الدمام لتجربة ومعيار المدن الرئيسية في المملكة العربية السعودية للممتلكات التعليمية بعد الأخذ في الاعتبار موقع العقار وجودة البناء ومؤشرات السوق نظراً لتحليل إيجارات السوق ، فإن متوسط الإيجارات في المنطقة وقت التقييم يتراوح بين 275-325 ريال سعودي لكل متر مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير بما في ذلك الطابق السفلي ومقارنتها بقيم الإيجار السنوية للعقارات في مدينة الدمام وسوق الإيجارات التحليل إيجابي ويتوافق مع معايير السوق في تاريخ التقييم

يبلغ إيجار العقار للسنوات الجارية ريال سعودي سنويًا 2,370,569 أي ما يعادل 296 * ريال سعودي لكل متر مربع.

البيان	البند
2,370,569	صافي الدخل السنوي للعقار
8.2%	نسبة العائد السائد بالمنطقة
28,909,378	القيمة للعقار بأسلوب رسملة الدخل

14.5- القيمة السوقية للعقار

نحن نرى أن القيمة السوقية الإجمالية للعقار الخاضع مع الأخذ في الاعتبار الغرض من التقييم باستخدام نهج الدخل استناداً إلى بيانات تصعيد الإيجار المستلمة من العميل لمدة 20 فترة تعاقدية إلزامية هي القيمة السوقية:

البيان	القيمة	القيمة السوقية بالريال السعودي
معدل رسملة نهج الدخل - القيمة السوقية	28,909,378	28,909,378
القيمة السوقية للعقار Market Value بالريال السعودي	ثمانية و عشرون مليوناً و تسعمائة و تسعة ألفاً و ثلاثمائة و ثمانية و سبعون ريالاً سعودياً	

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 28,909,378 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- تم الوصول إلى القيمة السوقية بناءً على طريقة الدخل
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل اولات وشريكه للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة اولات وشريكه 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
- تم الوصول إلى تكاليف المباني - تكلفة الإلحاح بالاعتماد على تكاليف السوق المقارن Benchmark

- قدم العميل اتفاقية إيجار لكامل العقار لتقييم أساس العقار

معدل الحساسية للقيمة السوقية (Sensitivity ratio analysis).

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

%5-	القيمة السوقية (market value)	%5+
27,463,909	28,909,378	30,354,847

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

حركة المرور في منطقة العقار تعتمد بالدرجة الأولى على الفترة والطريق

ملاحظات عامة	درجة الازدحام			محور
	ازدحام قوي	ازدحام خفيف	سالكة	
	خلال النهار		خلال النهار	طريق أنس بن مالك
				طريق الكورنيش

حركة الدخول والخروج

ملاحظات عامة	الخروج	الدخول	الجهة
	مؤمن	مؤمن	طريق أنس بن مالك
	مؤمن	مؤمن	طريق الكورنيش

16 - أبرز معالم الجذب - البعد والقرب عن العقار

المسافة التقريبية	المعلم	الرقم
1.25 كم	كورنيش الدمام	1
2.00 كم	دارين مول	2
2.15 كم	كمبوند قرية الدولفين	3
2.5 كم	مستشفى المانع الجديد	4
3 كم	فندق رامادا	5





17- ملخص السوق العقاري –

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

17.1- السوق المكتب:

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

17.2- السوق السكني:

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

17.3- السوق الضيافة

شهد أداء قطاع الضيافة زيادة في الطلب مقارنة بالعام الماضي ، وذلك بسبب قيام صندوق الاستثمارات العامة بإدخال مشروع السياحة والضيافة الذي سيساعد على تعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة بشكل عام وخاصة الدمام. في يناير 2020 ، شهدت مبادرة الحكومة للسماح للدول المتقدمة مثل المملكة المتحدة والولايات المتحدة وحامل تأشيرة شنغن بالحصول على تأشيرة عند الوصول التي تساعد في دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط

الاقتصادي في قطاع الشركات في المملكة ، استقرارًا كبيرًا في مستويات الإشغال. في مدينة الدمام ، من المتوقع أن يتم الانتهاء من الفنادق المرتقبة في نهاية عام 2022. في حين أن صناعة الضيافة لديها أداء مزدهر وتعافي أداء قطاع الضيافة في الدمام بشكل جيد للغاية.

17.4- السوق التجزئة

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

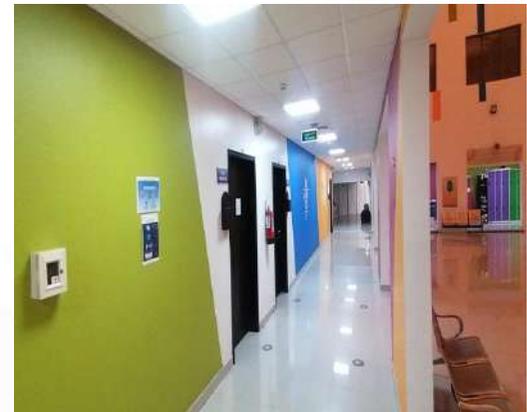
18- الصور الفتوغرافية للعقار













بيانات فريق العمل			
المعتمد بالله الدرويش	فادي نعيم	اسم العضو	
اساسي مؤقت	اساسي مؤقت	فئة العضوية	
1210001148	1220000119	رقم العضوية	
التدقيق والمراجعة	زيارة ميدانية والوقوف على العقار	نطاق العمل المكلف به	
		التوقيع	
هذا التقرير تم مراجعته واعتماده من قبل المقيم المعتمد			
1210000397	رقم الترخيص	عبد الملك ابراهيم الدرويش	الاسم
تقييم العقار	الفرع المرخص فيه	المدير التنفيذي	الصفة
1210000397	رقم العضوية	أساسي زميل	فئة العضوية
	التوقيع		تاريخ التقرير



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

عبدالمك إبراهيم الدرويش
ABDULMALIK IBRAHIM ALDARWISH

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



للتأكد من أصحية بياناته المهنية
وللمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation



مقيم معتمد

المعتمض بالله إبراهيم الدرويش
ALMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISI

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت
ID: 1108506211 رقم الهوية: 1108506211
No: 1210001148 رقم العضوية: 1210001148
Exp: 16/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/12/27



للتأكد من أصحية بياناته المهنية
وللمزيد من التفاصيل

QR Code



(هذا التقرير مسجل في بوابة قيمة)

رقم التقرير 605532	منشأة التقييم شركة اولات وشريكه للتقييم الضاربي
العميل صندوق تعليم ريت	الغرض من التقييم البنشاء
عدد الأصول 1	نوع التقرير تقرير مفصل
تاريخ إصدار التقرير Sun 24 Jul, 2022	

للتحقق من صحة الشهادة التسجيل:



يمثل التقرير رأي منشأة التقييم فقط. ولا تتحمل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أي مسؤولية مرتبطة به. وسجل التقرير لأغراض رقابية ولا يعني اعتماد الهيئة له.



+966 11 2178999
+966 11 2133977



Kingdom of Saudi Arabia
Street Address Here



value@olaat.com
www.olaat.com