



تقرير تـمـين صـندوق تـعـلـيم ريت - يـونـيو 2021

2 - 45	1- مدارس الفـد
46 - 84	2 - مدارس الرواد
85 -125	3- مدارس التـربـية الإـسـلامـية

Prepared for
SAUDI FRANSI CAPITAL

السـعودي الفرنسي كـابـيتـال
Saudi Fransi Capital



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



WWW.OLAAT.COM



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

تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق تعليم ريت

عقار مدارس الفد

الرياض

المملكة العربية السعودية

مقدم إلى السادة



رقم التقرير: Taleem REIT 008

تاريخ التقرير: 30/06/2021

نستنبط القيمة الدلق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market



حقوق شركة أولات للتقييم العقاري 2021

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها، رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تعميم COVID-19

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

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

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

1- تحليل أعمال التقييم Valuation Analysis

مدينة الرياض

تاريخ التقييم 30/06/2021

تاريخ التقرير 11/07/2021

تم بواسطة شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010426536

رخصة تقييم رقم: 121000397

ص.ب 62244 الرياض 11585

هاتف: 966 11 2178999

المملكة العربية السعودية

دليل التواصل: شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري

جوال: 966 5 03178999

البريد الإلكتروني: st3@oloqt.com

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

الموقع الجغرافي – تصوير جوي Aerial



الفهرس العام

1	تحليل أعمال التقييم	3
2	تسوية شروط التعاقد	7
3	الافتراضات والشروط العامة	8
4	موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	8
5	أساس ومعيار القيمة	9
6	الإطار العام للتقييم	9
7	مصدر المعلومات	9
8	الهدف العام للتقييم	10
9	ملخص تقرير التقييم	10
10	الوصف القانوني لمالك العقار	10
11	حقوق الغير في العقار	11
12	تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
13	تحليل أعمال التقييم	12
14	القيمة السوقية	25
15	حركة الدخول والخروج	27
16	تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	28
17	عينات أراضي في مدينة الرياض	30
18	ملخص السوق الرياض 2021	32
19	الصور الفتوغرافية	34
20	فريق العمل	40

المقدمة العامة

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

مقدم إلى السادة / شركة صندوق تعليم ريت

المحترمين

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مدارس الغد في (مدينة الرياض) – شارع عبدالله – حي خزام – بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

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

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

والقيمة البديلة (DRC) والدخل

البيان	القيمة	الوزن النسبي	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	95,422,000	45%	42,939,900
قيمة العقار على أساس الدخل	94,558,012	55%	52,006,906
القيمة السوقية الإجمالية			94,946,806
القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي Market Value ريال سعودي			94,947,000
أربعة و تسعون مليون و تسعة مائة و سبعة و أربعون ألف ريال سعودي			

2- تسوية شروط التعاقد مع شركة صندوق تعليم ريت

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

3- الافتراضات والشروط العامة

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

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت بغرض البحث عن عقارات مماثلة من حيث الموقع والمساحة من جهة وللوقوف عند طبيعة المنطقة من حيث العروض المتاحة والطلبات الحقيقية وقد تم الأخذ بعين الاعتبار ضرورة إيجاد عروض بيع حقيقي (Actual transaction deals) تمت على أرض الواقع. يعتمد التقييم على القيمة السوقية والمطابقة للمفاهيم التي تم ذكرها وهي مطابقة للمفاهيم المحلية والدولية، وتكون القيمة هي القيمة الحقيقية التي تمثل وجود بائع حقيقي (seller) ومشتري حقيقي (buyer) في متناول اليد بدون وجود أي قيود وباعتبار الطرفين على دراية تامة وواعين ومدركين لطبيعة الحالة ويتصرفون بحكمة مطلقة وبدون تأثيرات خارجية. كما أن جميع الافتراضات التي تم الاعتماد عليها فيما يخص تحليل قيمة الأرض تم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري كإيجارات المكاتب والمعارض.

5- أساس ومقيار القيمة

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

6- الإطار العام للتقرير

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

7- مصدر المعلومات

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

8- الهدف العام للتقييم

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

9- ملخص تقرير التقييم

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

10- الوصف القانوني لمالك العقار

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

11- حقوق الغير في العقار

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

12- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدعم بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل اسعار البيع والتأجير المحققة في المنطقة لعقارات مشابهة من حيث مساحة الأرض ونوعية البناء والتشطيب ونفس فئة النشاط التشغيلي.
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من جميع توفر شروط الأمن والسلامة في المبنى فيما يخص نظام إطفاء الحريق - لا يوجد نظام رش آلي لإطفاء الحريق بل المتوفر نظام رش يدوي تقليدي (أنابيب جدار Hose ، وإطفائيات يدوية fire extinguisher).

13- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

13.1- وصف العقار ومحتوياته

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

الإحداثيات الجغرافية:

شمال : "N 24°44'00.7"

شرق: "E:46°44'18.04"



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



لندرة البيوع المشابهة (أراضي مباحة) من حيث المساحة والموقع والدخول والخروج والخدمات العامة والشكل الهندسي وغيره 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 شارع عبدالله - حي خزام



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

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

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

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

	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Category 1- National school - Rev- Leasing to Operator							
Leasable area - sq m		34,976	34,976	34,976	34,976	34,976	34,976
Annual rental price - sq m		450	450	450	1000	1000	1000
Occupancy Rate %		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 1		15,739,199	15,739,199	15,739,199	34,975,998	34,975,998	34,975,998
Gross Revenues		15,739,199	15,739,199	15,739,199	34,975,998	34,975,998	34,975,998

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

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

Residual Value - RV

RV	Construction / Year 1	Construction/ Year 2	Construction / Year 3	Operation / Year 1	Operation / Year 2	Operation / Year 3	Operation / Year 31	Operation / Year 32	Operation / Year 33	Total
										707,218,265
IN - Flow	Period	0	0	1	2	3	31	32	33	
Revenues		0	0	13,791,998	13,791,998	13,791,998	31,586,037	31,586,037	31,586,037	
Total Inflow		0	0	14,620,929	14,620,929	14,620,929	32,414,968	32,414,968	32,414,968	
Discount Rate:	11%	0.000	0.000	0.901	0.812	0.732	0.040	0.036	0.032	
OUT Flow										
Total Outflow		0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Cash out										
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	(124,339,673)	0	0	14,620,929	14,620,929	14,620,929	32,414,968	32,414,968	32,414,968	238,843,799
										Total Cash flow
Discounted Cash Flow DCF	(124,339,673)	0	0	13,176,756	11,875,231	10,702,263	1,289,988	1,162,570	1,047,738	37,235,535
										Residual value
NPV	190,968,501									
IRR	11.75%									
Market Value - MV										
	Land - MV	37,235,535								
	Land area - sq m	11,283.00								
MV - per sq m - Residual value		3,300.14								

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

القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية RV	37,235,535 رس
مساحة الأرض / م ²	11,283
القيمة السوقية رس / م ² - Market Value - Sq m	3,300.14 رس / م ²

القيمة	القيمة الإجمالية	قيمة المتر المربع
القيمة السوقية Market Value	37,235,535 رس	
	سبعة و ثلاثون مليون و مائتان و خمسة و ثلاثون ألف و خمسة مائة و خمسة و ثلاثون ريال سعودي	

الملاحظات العامة

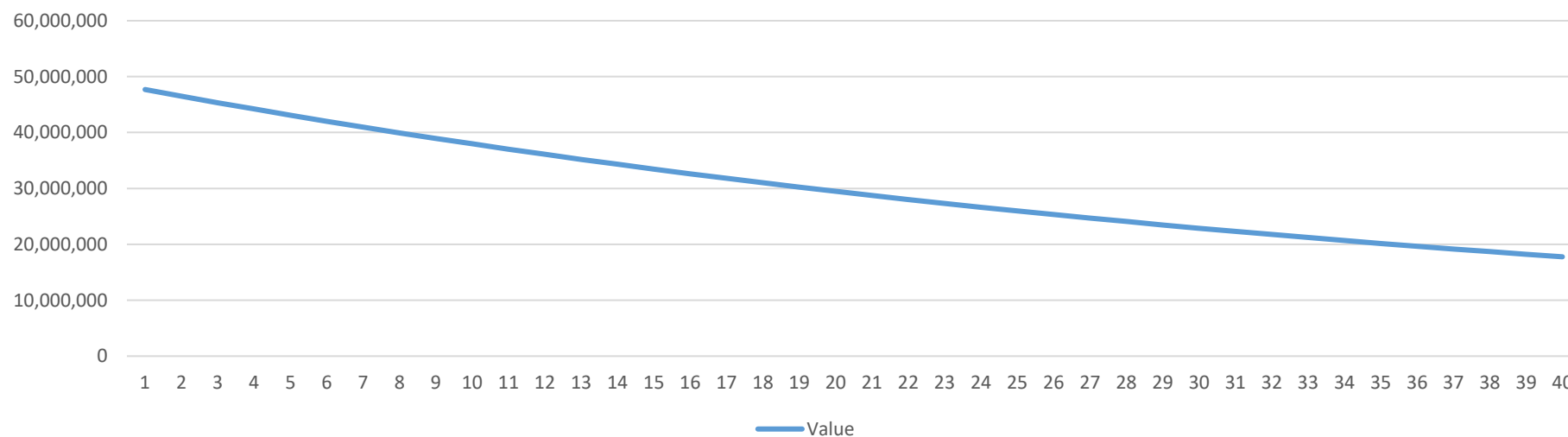
- القيمة السوقية للأرض باعتبارها قطعة واحدة فقط - 37,235,535 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على التقييم على أساس القيمة المتبقية لتعذر وجود عينات مماثلة من حيث الموقع والمساحة وطبوغرافية الأرض والخدمات العامة وتم احتساب الفوارق بينهما
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلالة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم الأرض بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للأرض حسب الطبيعة وهي **مطورة (وجود مدرسة)**
- مستقبل الأرض واعد ومن المتوقع أن يستمر معدل النمو فيما يخص السعر باعتبار الموقع مميز

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

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

نوع البناء	GfA / متر مربع	تكلفة الاستبدال / ريال سعودي - متر مربع يونيو 2021	Market value/ SR
قبو	5580.40	3,000	16,741,200 ريال سعودي
الدور الأرضي	4604.00	2,900	13,351,600 ريال سعودي
الدور الأول	4838.00	2,900	14,030,200 ريال سعودي
غرفة كهربائية	71.38	1,000	71,380 ريال سعودي
أرضية غرفة الإضافة	2374.60	2,000	47,49,200 ريال سعودي
المنطقة المحيطة	450	500	225,000 ريال سعودي
تكلفة الاستبدال			49,168,580 ريال سعودي
الاستهلاك المتراكم يونيو - 2021		$(49,168,580 * 3 / 100)$	(1,475,058)
لاحظة: يتم احتساب الاستهلاك			
القيمة تكلفة الاستبدال			47,693,523 ريال سعودي

Value of building during operational Life Cycle



القيمة السوقية للعقار

37,235,535	قيمة الأرض ر.س
47,693,523	قيمة المبنى ر.س
10,492,575	+هامش الربح فقط لقيمة البناء - ريال سعودي (22%)
95,422,000 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

13.4- تقييم العقار على أساس الدخل (Cap income)

Taleem REIT

AlGhad Yield Rental Payment Schedule

30st June 2021

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

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

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

بعد معاينة وتحليل نسبة فترة الإيجار للعقار لمدرسة الغد وبعد التفتيش على سوق الرياض ومنطقة التجمع دون العثور على أي مقارنات بسبب ندرة العقارات المماثلة بجانب نوع مناطق الكلية من العقارات الأخرى وتسعير إيجار السوق في سوق الرياض استند إلى التجربة ومعياري 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 375-475 ريالاً سعودياً لكل متر مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير بما في ذلك الطابق السفلي ومقارنتها بقيم الإيجار السنوية للعقارات في مدينة الرياض وسوق الإيجارات التحليل إيجابي ويتوافق مع معايير السوق في تاريخ التقييم

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

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

14- القيمة السوقية market Value

البيان	القيمة	الوزن النسبي	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	95,422,000	45%	42,939,900
قيمة العقار على أساس الدخل	94,558,012	55%	52,006,906
			94,946,806
القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي Market Value ريال سعودي			94,947,000
أربعة و تسعون مليون و تسعة مائة و سبعة و أربعون ألف ريال سعودي			

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 94,947,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة
- لم يتم ترجيح قيمة العقار على أساس طريقة الدخل بسبب أن المباني المقامة على العقار تجاوزت 65% من عمرها الاقتصادي وهي بحاجة إلى تجديد لاسيما الأعمال الكهربائية وتركيب نظام إطفاء حريق (نظام رش آلي ومضخة مياه) بل تم احتساب المعدل المرجح كقيمة سوقية.
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلالة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

5%+	القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	5%-
99,694,000 SR	94,947,000	90,200,000 SR

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

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

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

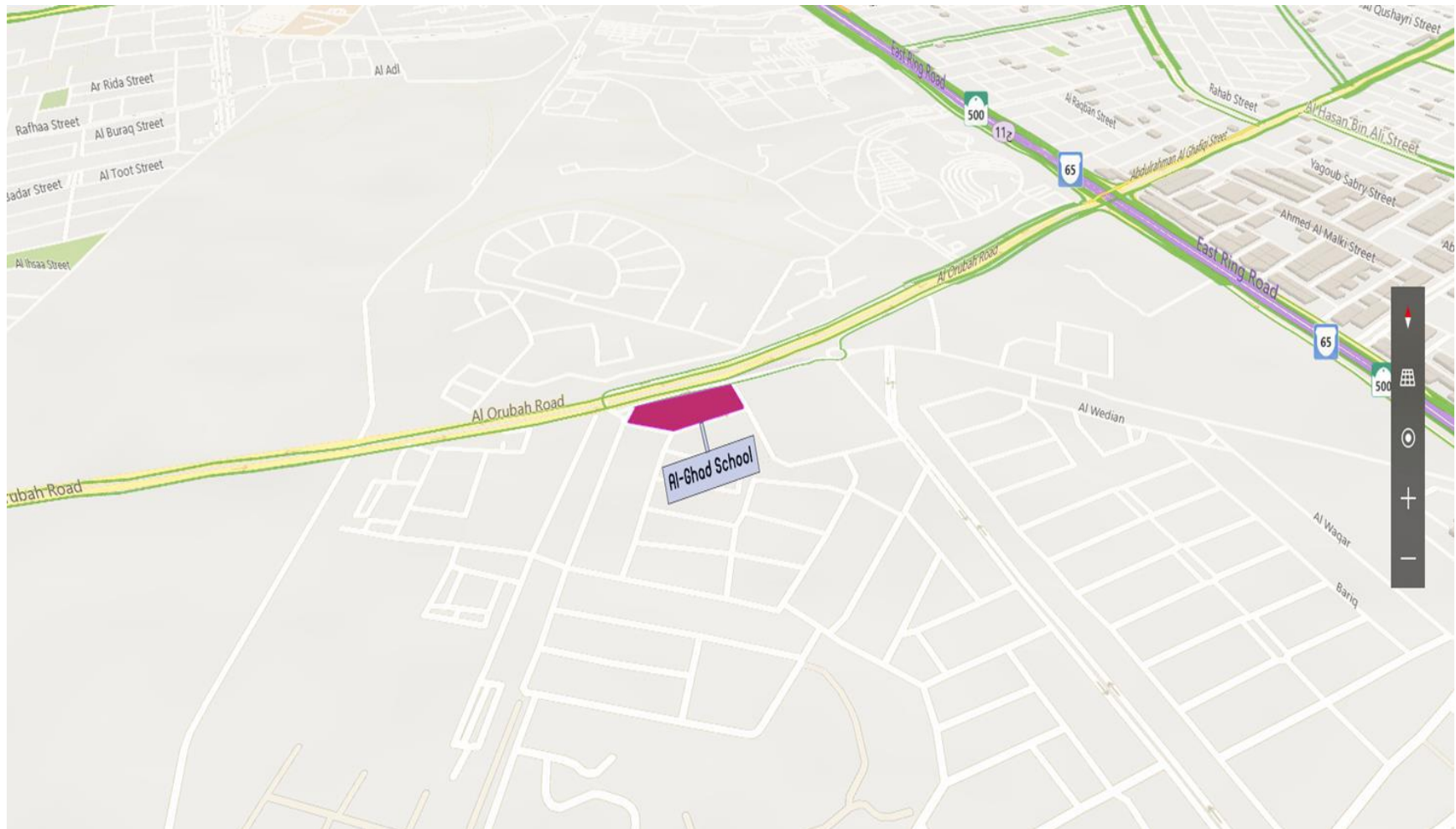
حركة الدخول والخروج

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

16- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار

- وتجدر الإشارة إلى أن موقع الموضوع يقع بحي الملك عبدالله بمدينة الرياض.
- الخريطة المجاورة تسلط الضوء على موقع موقع الموضوع فيما يتعلق بالطرق الرئيسية المجاورة والمناطق المحيطة بينما توفر الخريطة المدرجة عرضًا مصفّرًا لموقع الموضوع.
- يقع موقع الموضوع إلى المدينة في حدود 3.75 كم تقريبًا من مستشفى سليمان الحبيب و 3.71 كم من حديقة الروضة ومطار 25 كم الدولي على التوالي
- على المستوى الجزئي ، يتم وضع موقع الموضوع بشكل مثالي على طول شارع خزام طريق العروبة وصلات النقل الرئيسية والطرق الرئيسية مثل مركز البيع بالتجزئة والطرق الرئيسية.
- سيستفيد موقع الموضوع من الاتصال المعزز من وإلى المدينة الأوسع 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.

المنظر الأوسط للممتلكات



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

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





18-ملخص السوق الرياض 2021

الاقتصاد السعودي المتغير بسرعة 2021 يجلب مناخا اقتصاديا صعبا وأهمية السياسات المالية والهيكلية النقدية التي تهدف إلى توسيع القطاع غير النفطي، في حين سيستمر الانتعاش التدريجي المرتبط بوباء كوفيد، فإن بيئة الأعمال بشكل عام تتحسن تدريجيا في الربع القادم مع هذا الانتعاش بقوة أكبر في نهاية الشهر In.2021 الشهر المقبل من المتوقع أن يعيد اقتصاد المملكة العربية السعودية النمو من حيث الناتج المحلي الإجمالي ورؤية المزيد من الأنشطة الاقتصادية المنتعشة وارتفاع الطلب في الأنشطة الاقتصادية.

سوق المكتب: معدل الوظائف الشاغرة في المكتب من الدرجة أ زيادة صامتة والصف B أيضا زيادة طفيفة على الربع وفي عام

2020 (SAGIA) أصدرت الهيئة العامة للاستثمار في المملكة العربية السعودية أكثر من 400 ترخيص جديد للمستثمر لتشغيل شركات الأعمال في القطاعات الخاصة. ووفقا للإحصائيات، فإن معدل البطالة ينخفض بالنسبة للمواطن السعودي، لذا فهو يظهر التحسن في قطاع الأعمال في المملكة العربية السعودية بشكل عام. تلعب الزيادة في حالة تحسين الأعمال دورا حيويا لزيادة الطلب على المكاتب وتسريع الانتعاش الاقتصادي ومحاولة خلق المزيد من الفرص في السوق. ولكن وباء covid لا يزال يؤثر على الطلب من المكاتب الفضاء ومفهوم العمل المشترك الفضاء قد تعاني بسبب نتيجة التغيرات السلوكية وعلى الرغم من أن توفير مساحات الخدمات قد تزيد كتقصير للحد من الإنفاق الرأسمالي للشركة

يستمر قطاع الرعاية الصحية في النمو والتطور السريع لقطاع الرعاية الصحية في المملكة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم بعض المباني بإعادة تسويق عقاراتها لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. تزيد خدمات الرعاية الصحية الحكومية من نموذج تقديم الرعاية الصحية العامة والخاصة لتعزيز قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة والنهوض به بشكل كبير. مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة ب NTP 2020 والرؤية السعودية 2030 Which ستغير القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

سوق العقارات: السكنية: ترتفع أسعار الوحدات السكنية والفلل بشكل طفيف بسبب الدعم الحكومي القوي لتوسيع مخطط الرهن العقاري وبرنامج سكني الحكومي . للمقيم السعودي. وفقا لرؤية 2030 في الاستجابة لبرنامج سكني الذي يساعد على زيادة معدل الملكية في عام 2021. ثانيا، يلعب صندوق التطوير العقاري وشركة إعادة التمويل السعودية دورا حيويا لتعزيز ملكية المنازل وسوق الرهن العقاري. الحكومة بدأت لجعل مدينة الرياض هي محور الأعمال في المناطق ومن المتوقع أن يكون الطلب المتزايد في القطاع السكني.

سوق الضيافة: على الرغم من التطور الجاري في قطاع الضيافة فإنه يواجه صعوبات نتيجة الوباء كوفيد19، ولكن وزارة السياحة أعلنت لائحة لتعزيز حكومة السياحة دفع أنشطة الضيافة مع تطوير استراتيجية التنمية السياحية. وقد تكون بمثابة فرصة للمستثمرين والجدد الداخليين إلى السوق للنظر في قطاع الضيافة إمكانات كبيرة في المملكة. ومن خلال المستوى المستمر للالتزام والاستثمار، سيساعد على دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة. في حين أنه بسبب حالة الجائحة في صناعة الضيافة ولكن من المقرر رفع قيود السفر الدولية من 17 مايو 2021، نتوقع أن يبدأ أداء السوق عملية انتعاش تدريجي خلال الربع القادم.

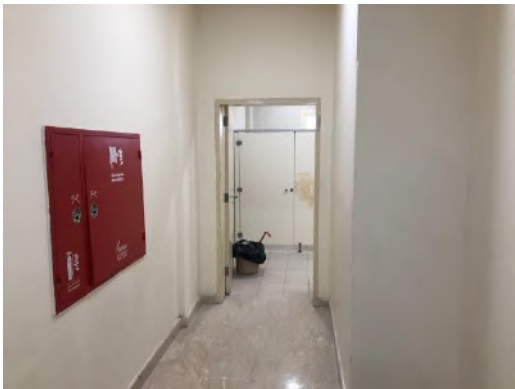
سوق التجزئة: تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية نمواً سريعاً، على الرغم من تطورها، ودعم وتنظيم النمو في الهيئة العربية السعودية. إزالة الظروف الاقتصادية الناجمة عن وباء المالك اعتمدت استراتيجيات التحول الرقمي لإعادة تعريف تجربة المستهلك وإدخال تجارب التجزئة متعددة القنوات أكثر ابتكاراً لجذب الطلب. بالإضافة إلى تعزيز منصتهم الأوسع متعددة القنوات، اعتمد تجار التجزئة خدمات التقاط المتاجر على نطاق أوسع، بما في ذلك المتاجر المؤتمتة بالكامل، للسماح بمجموعة سريعة من السلع المشتراة. في حين يتمتع قطاع التجزئة اتجاه تصاعدي قليلاً في الأداء. من المرجح أن يستمر تطوير كبير للبيع بالتجزئة في تقديم حافز للصيانة وجذب تجار تجزئة جدد لإضافة التنوع وزيادة الإقبال.

المستودعات الصناعية: في حين زادت الإشغالات بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية على 2021، فإن صناعة المستودعات تظهر نمواً صحياً 10- وعلى الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر المادية، لا تزال التجارة الإلكترونية محركاً قوياً للطلب على الحيز اللوجستي على الصعيد العالمي، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. إن صعود التشغيل الآلي والخدمات ذات القيمة المضافة لتحقيق التمايز التنافسي يغير طريقة العمل، مما يؤدي إلى مستقبل ديناميكي. ومن المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم، وإعادة تنظيم سلاسل التوريد المستمرة، وزيادة الاحتياجات من مستودعات الميل الأخير في دعم الطلب القوي على المدى الطويل.

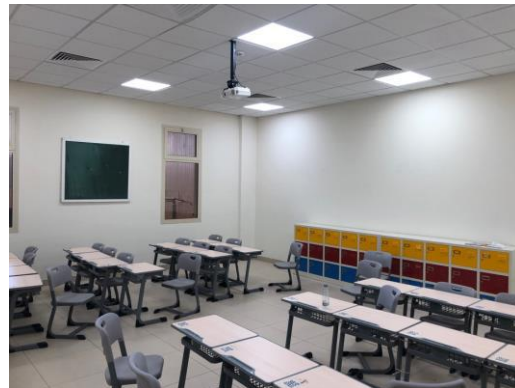
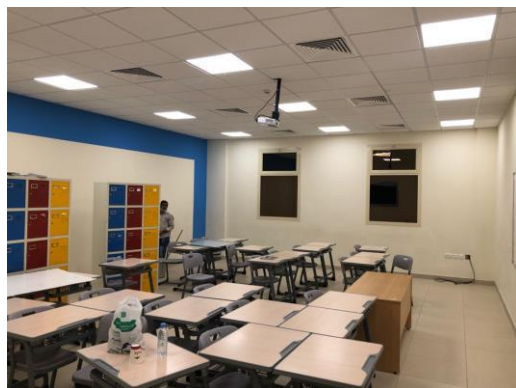
19- الصور الفتوغرافية

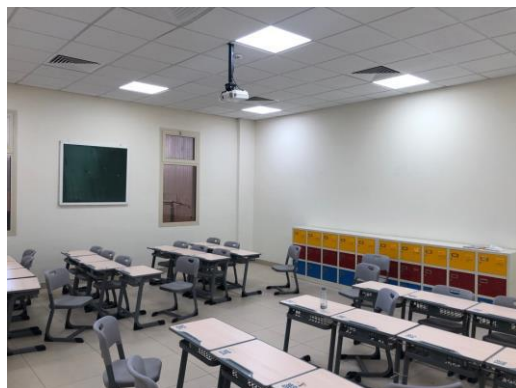
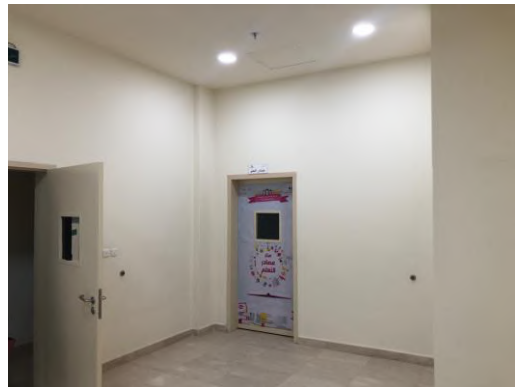












20- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	إدارة عملية التقييم – تدقيق	1210000397	العقار	1445/07/18
المعتصم إبراهيم الدرويش	المراجعة التقرير	1210001148	العقار	1444/12/27
فادي نعيم	معاينة ميدانية- إعداد التقرير	1220000119	العقار	17/07/1443



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
LMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISH

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

للتأكد من احقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقيّم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

عبدالمك 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 احقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل

المستندات الرسمية لمدرسة الغد حسب العميل

[illegible]

١٢٣٤٥٦٧٨٩١٠١١١٢٣٤٥٦٧٨٩١٠١١١٢٣٤٥٦٧٨٩١٠

١٢٣٤٥٦٧٨٩١٠١١١٢٣٤٥٦٧٨٩١٠١١١٢٣٤٥٦٧٨٩١٠

كتاب العدل الاصل بالراض

صلى الله عليه وسلم

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

فلان قطعة الارض ١ وقطعة الارض ٢ وقطعة الارض ٣ وقطعة الارض ٤ وقطعة الارض ٥ من البلك رقم ١ من المخطط
رقم ٣٢٩٧ الواقع في حي الملك عبد الله بمدينة الرياض
وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً : شارع عرض ٦٠ م بطول : (١٨٣,٦) مائة وثلاثة وثمانون متر وستون سنتيمتر
جنوباً : شارع عرض ١٨ متر عرض عشرة م بطول : (٢١٥,٩٢) مئتين وخمس عشرة متر واثنين وتسعون سنتيمتر
شرقاً : شارع عرض ٢٠ م بطول : (٥٧,٨٨) سبعة وخمسون متر وثمانية وسبعين سنتيمتر
غرباً : شارع عرض ٢٠ م بطول : (٢٤,٨) أربعة وعشرون متر وثمانون سنتيمتر
ومساحتها : (١١,٢٨٢,٥٨) أحد عشر ألفا ومئتين واثنين وثمانون متر مربعاً وخمسون سنتيمتراً مربعاً فقط
بموجب محضر لجنة فحص المسكوكات المقيد برقم ٤١٩٥٩٢٤٥ / ١١ / ١٤٤١ هـ

والتمست في اطرافها على البنك الصادر عن هذه الإدارة برقم ١١-٢٢-١٣٣٠٧١٠ / ١٨ / ١٤٣٥ هـ
قد انتقلت ملكيتها لاد شركته ربيع التعليم العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٧١٠٥٥٩ / ٢٥ / ١٤٣٨ هـ ،
يعلن وقدره ٩٢٠٠٠٠٠٠ إثنين وتسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤١ / ١١ / ١ هـ ولاعتماد . وعلى
الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

مكتاب العدل

عبد الله بن محمد بن سعود الرشيد

هذا المستند وحدة متعامدة - وشوايح أو تلك صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند -

١٢٣٤٥٦٧٨٩١٠١١١٢٣٤٥٦٧٨٩١٠١١١٢٣٤٥٦٧٨٩١٠

صفحة ١ من ١



info@olaat.com
www.olaat.com

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

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

WWW.OLAAT.COM



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

تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق تعليم ريت

عقار مدارس الرواد العالمية

الرياض

المملكة العربية السعودية

مقدم إلى السادة



رقم التقرير: 007 Taleem REIT

تاريخ التقرير: 30/06/2021

نستنبط القيمة الدلق في سوق متغير

We derive the Accurate Value in a changing market



حقوق شركة أولات للتقييم العقاري 2021

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها، رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتأمين العقاري

تعميم COVID-19

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

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

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

1- تحليل أعمال التقييم Valuation Analysis

مدينة الرياض

تاريخ التقييم 30/06/2021

تاريخ التقرير 11/07/2021

تم بواسطة شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010426536

رخصة تقييم رقم: 121000397

ص.ب 62244 الرياض 11585

هاتف: 966 11 2178999

المملكة العربية السعودية

دليل التواصل: شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري

جوال: 966 5 03178999

البريد الإلكتروني: opm@oloqa.com

مجمع تعليمي مدرسة رواد - تصنيف الأرض تجاري					نوع العقار		
شارع ابي بكر الصديق - حي النهضة					الموقع		
قريب من طريق ابي بكر الصديق					طريق / شارع		
30,000 م ²					مساحة الأرض - م ² حسب المك		
47,281 م ²					مساحات البناء - م ² حسب تقديرنا لعدم توفر رخصة البناء		
العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين					مكونات المدرسة		
محطة تحلية مياه	مكاتب خاصة للإدارة	ماكينة تكييف مركزي لكل ماكينة	عدد 3 مدخل	مسرح سعة 500 شخص	صالتي طعام مركزية	مصاعد	ملاعب وحدائق ونادي رياضي
310115035125					رقم المك		
07/02/1435 هجري					تاريخ المك		
1/1954 أ					مخطط رقم		
شارع عرض 20 م بطول 200م				شمال	حدود العقار		
شارع عرض 36 م بطول 200م				جنوب			
شارع التخصيص عرض 20 م بطول 150 م				شرق			
شارع عرض 30 م بطول 150 م				غرب			
لم يتم تزويدنا بالرخصة					رقم رخصة البناء		
توفر رخصة البناء					عمر العقار		
تقييم دوري - صندوق عقاري مدر للدخل REITs					الفرض من التقييم		
لا يوجد					المستخدمون الآخرون		
ريال سعودي					عملة التقييم		
السوق العقاري					نطاق البحث		

الموقع الجغرافي – تصوير جوي Aerial



الفهرس العام

1	تحليل أعمال التقييم	3
2	تسوية شروط التعاقد	7
3	الافتراضات والشروط العامة	8
4	موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	8
5	أساس ومعيار القيمة	9
6	الإطار العام للتقييم	9
7	مصدر المعلومات	9
8	الهدف العام للتقييم	10
9	ملخص تقرير التقييم	10
10	الوصف القانوني لمالك العقار	10
11	حقوق الغير في العقار	11
12	تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	11
13	تحليل أعمال التقييم	12
14	القيمة السوقية	24
15	حركة الدخول والخروج	25
16	تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	26
17	عينات أراضي في مدينة الرياض	27
18	ملخص السوق الرياض 2021	29
19	الصور الفتوغرافية	31
20	فريق العمل	36

المقدمة العامة

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

المحترمين

مقدم إلى السادة / شركة صندوق تعليم ريت

يسعدنا أن نقدم لكم تقييمنا للعقار مدارس رواد في (مدينة الرياض) – شارع ابي بكر الصديق – حي النزهة – بناء على المعطيات الواردة إلينا من قبلكم.

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

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

والقيمة البديلة (DRC) والدخل

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

2- تسوية شروط التعاقد مع شركة صندوق تعليم ريت

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

3- الافتراضات والشروط العامة

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

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

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

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

5- أساس ومعيار القيمة

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

6- الإطار العام للتقرير

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

7- مصدر المعلومات

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

8- الهدف العام للتقييم

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

9- ملخص تقرير التقييم

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

10- الوصف القانوني لمالك العقار

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

11- حقوق الغير في العقار

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

12- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاحتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدعم بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل اسعار البيع والتأجير المحققة في المنطقة لعقارات مشابهة من حيث مساحة الأرض ونوعية البناء والتشطيب ونفس فئة النشاط التشغيلي.
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations والافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من جميع توفر شروط الأمن والسلامة في المبنى فيما يخص نظام إطفاء الحريق - لا يوجد نظام رش آلي لإطفاء الحريق بل المتوفر نظام رش يدوي تقليدي (أنابيب جدار Hose , وإطفائيات يدوية. fire extinguisher.

13- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

13.1- وصف العقار ومحتوياته

العقار عبارة عن مجمع تعليمي (مدارس رواد) – وتقع في مدينة الرياض على شارع – قريب من طريق ابي بكر الصديق المساحة العامة للأرض هي:

30,000 متر مربع وإجمالي مسطحات البناء 47,281 م².

الإحداثيات الجغرافية:

شمال : N 24°45' 22.60"

شرق: E:46°42'13.69"



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

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



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

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

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

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

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

	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Category 1- National school - Rev- Leasing to Operator							
Leasable area - sq m		38,000	38,000	38,000	38,000	38,000	38,000
Annual rental price - sq m		520	520	520	1000	1000	1000
Occupancy Rate %		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Revenues Cat 1		19,760,000	19,760,000	19,760,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000
Gross Revenues		19,760,000	19,760,000	19,760,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000

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

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

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

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

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

الملاحظات العامة

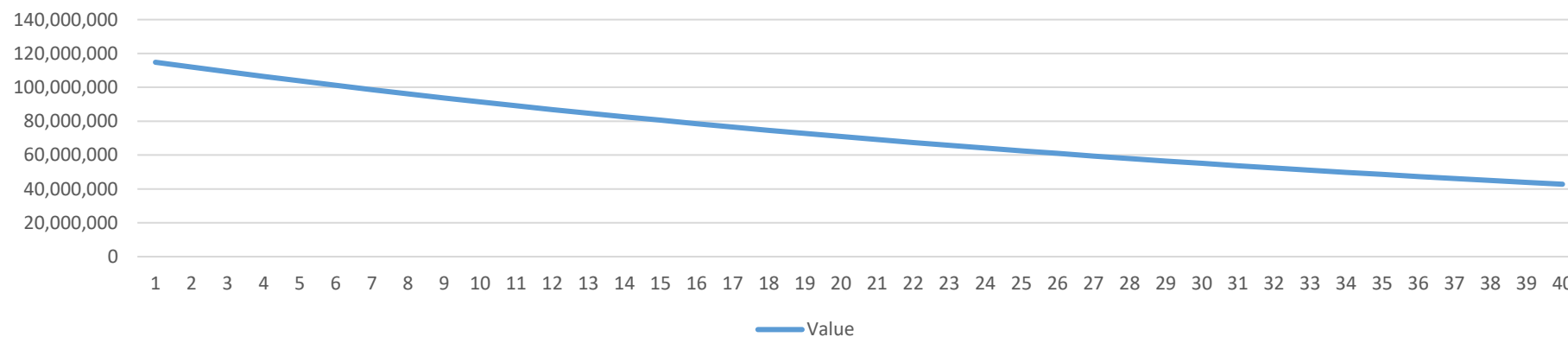
- القيمة السوقية للأرض باعتبارها قطعة واحدة فقط - 90,274,692 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على التقييم على أساس القيمة المتبقية لتعذر وجود عينات مماثلة من حيث الموقع والمساحة وطبوغرافية الأرض والخدمات العامة وتم احتساب الفوارق بينهما
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلالة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم الأرض بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للأرض حسب الطبيعة وهي **مطورة (وجود مدرسة)**
- مستقبل الأرض واعد ومن المتوقع أن يستمر معدل النمو فيما يخص السعر باعتبار الموقع مميز

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

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

نوع البناء	GFA / متر مربع	تكلفة الاستبدال / ريال سعودي - متر مربع يونيو 2021	Market value/ SR
قبو	8,085	3,000	24,255,000
الدور الأرضي	12,422	2,500	31,055,000
الدور الأول	14,530	2,500	36,325,000
غرفة كهربائية	13,244	2,500	33,110,000
أرضية غرفة الإضافة	686	650	445,900
المنطقة المحيطة	17,578	300	5,273,400
تكلفة الاستبدال			130,464,300
توقف حساب المخصص يونيو - 2021		12% * 130,464,300	(15,655,716)
لاحظة: يتم احتساب الاستهلاك على أساس سنوي			
القيمة تكلفة الاستبدال			ريال سعودي 114,808,584

Value of building during operational Life Cycle



القيمة السوقية للعقار على أساس طريقة التكلفة والمقارن

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

13.4- تقييم العقار على أساس الدخل (Cap income)

صافي الدخل حسب عقد الإيجار



Key Text

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

The lease Contract Information

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

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

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

Average Yield SR/ Annum

20,453,891

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

تحديث لخدمات التقييم الخاصة بـ Taleem REIT لشهر يونيو 2021 في حالة COVID-19

حسب تحديث البريد الإلكتروني للعميل

- تظل جميع عقود الإيجار سارية ، مع التغييرات التالية على مدفوعات الإيجار لعام 2021 فقط
(أ) تم تعليق التصعيد الإيجاري لعام 2021 مدرسة رواد (للتخفيف من تأثير إغلاق COVID19 على المدرسة).
(ب) سيتم استئناف هذا التصعيد تلقائيًا اعتبارًا من 1 كانون الثاني (يناير) 2022

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

بعد معاينة وتحليل فترة إيجار العقارات ، وتشغيل الإيجارات لمدرسة الرواد ، قمنا بمقارنة صافي الدخل مع معايير السوق والإيجارات التي تحققت في منطقة مستجمعات المياه مع غيرها من المساحات القابلة للتأجير من العقارات الأخرى. نظرًا لتحليل إيجارات السوق ، فإن متوسط الإيجارات في المنطقة يتراوح بين 400-500 ريال سعودي لكل متر مربع 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- القيمة السوقية market Value

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

الملاحظات العامة

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

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

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

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

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

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

حركة الدخول والخروج

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

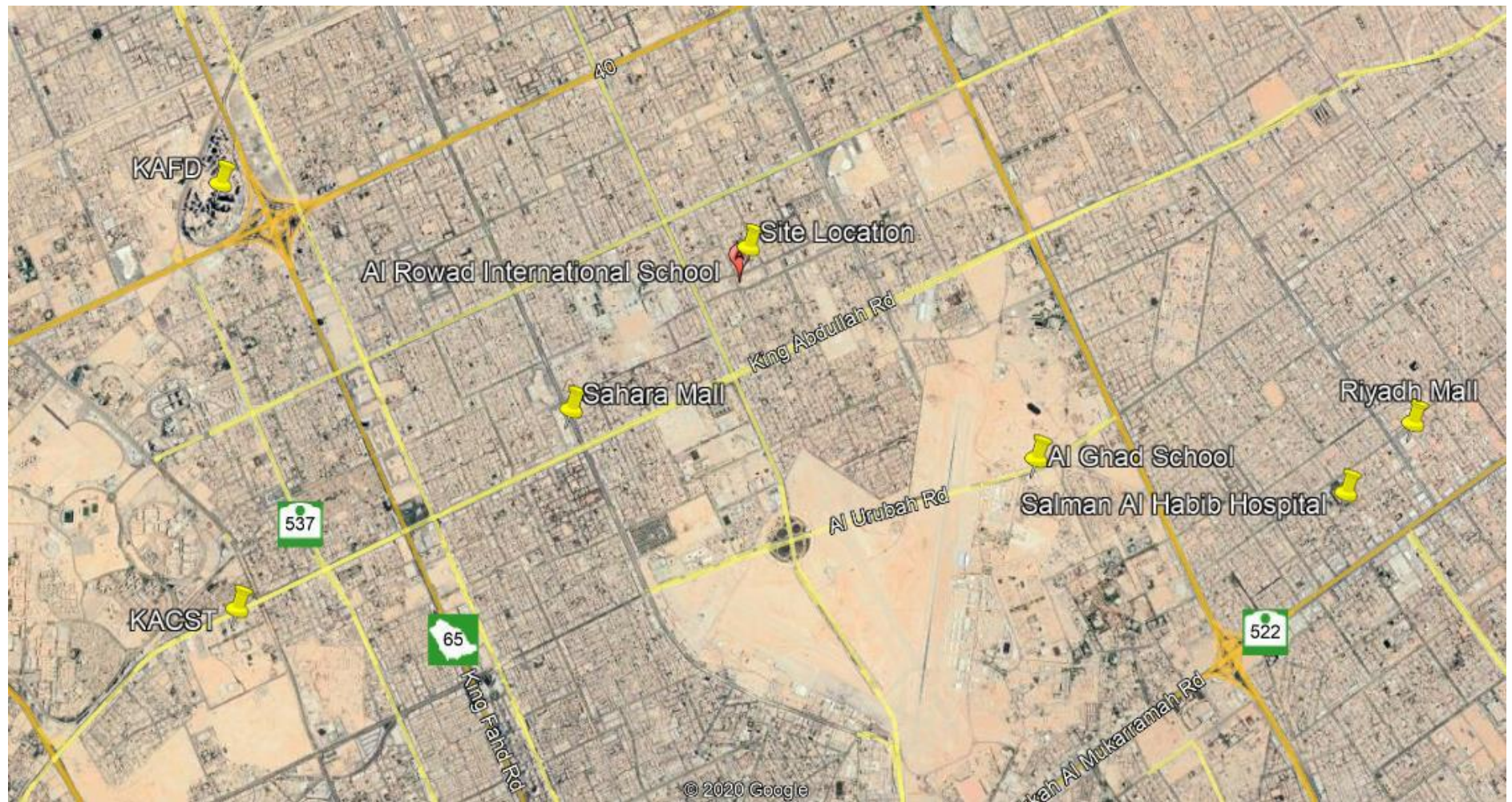
16- تحليل السوق العقاري في منطقة العقار

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



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

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



18-ملخص السوق الرياض 2021



الاقتصاد السعودي المتغير بسرعة 2021 يجلب مناخا اقتصاديا صعبا وأهمية السياسات المالية والهيكلية النقدية التي تهدف إلى توسيع القطاع غير النفطي، في حين سيستمر الانتعاش التدريجي المرتبط بوباء كوفيد، فإن بيئة الأعمال بشكل عام تتحسن تدريجيا في الربع القادم مع هذا الانتعاش بقوة أكبر في نهاية الشهر 2021. In الشهر المقبل من المتوقع أن يعيد اقتصاد المملكة العربية السعودية النمو من حيث الناتج المحلي الإجمالي ورؤية المزيد من الأنشطة الاقتصادية المنتعشة وارتفاع الطلب في الأنشطة الاقتصادية.

سوق المكتب: معدل الوظائف الشاغرة في المكتب من الدرجة أ زيادة صامتة والصف B أيضا زيادة طفيفة على الربع وفي عام 2020 (SAGIA) أصدرت الهيئة العامة للاستثمار في المملكة العربية السعودية أكثر من 400 ترخيص جديد للمستثمر لتشغيل شركات الأعمال في القطاعات الخاصة. ووفقا للإحصائيات، فإن معدل البطالة ينخفض بالنسبة للمواطن السعودي، لذا فهو يظهر التحسن في قطاع الأعمال في المملكة العربية السعودية بشكل عام. تلعب الزيادة في حالة تحسين الأعمال دورا حيويا لزيادة الطلب على المكاتب وتسريع الانتعاش الاقتصادي ومحاولة خلق المزيد من الفرص في السوق. ولكن وباء covid لا يزال يؤثر على الطلب من المكاتب الفضاء ومفهوم العمل المشترك الفضاء قد تعاني بسبب نتيجة التغيرات السلوكية وعلى الرغم من أن توفير مساحات الخدمات قد تزيد كتقصير للحد من الإنفاق الرأسمالي للشركة

يستمر قطاع الرعاية الصحية في النمو والتطور السريع لقطاع الرعاية الصحية في المملكة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم بعض المباني بإعادة تسويق عقاراتها لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. تزيد خدمات الرعاية الصحية الحكومية من نموذج تقديم الرعاية الصحية العامة والخاصة لتعزيز قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة والنهوض به بشكل كبير. مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة ب NTP 2020 والرؤية السعودية 2030 Which ستغير القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

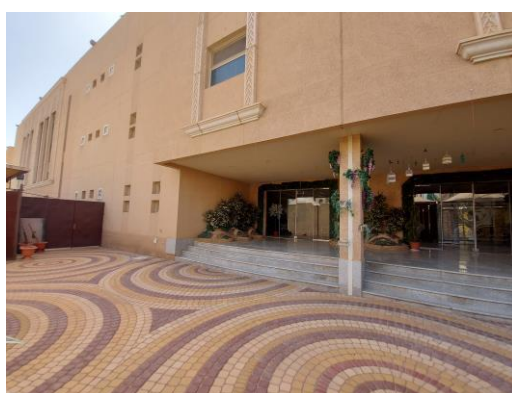
سوق العقارات: السكنية: ترتفع أسعار الوحدات السكنية والفلل بشكل طفيف بسبب الدعم الحكومي القوي لتوسيع مخطط الرهن العقاري وبرنامج سكني الحكومي . للمقيم السعودي. وفقا لرؤية 2030 في الاستجابة لبرنامج سكني الذي يساعد على زيادة معدل الملكية في عام 2021. ثانيا، يلعب صندوق التطوير العقاري وشركة إعادة التمويل السعودية دورا حيويا لتعزيز ملكية المنازل وسوق الرهن العقاري. الحكومة بدأت لجعل مدينة الرياض هي محور الأعمال في المناطق ومن المتوقع أن يكون الطلب المتزايد في القطاع السكني.

سوق الضيافة: على الرغم من التطور الجاري في قطاع الضيافة فإنه يواجه صعوبات نتيجة الوباء كوفيد19، ولكن وزارة السياحة أعلنت لائحة لتعزيز حكومة السياحة دفع أنشطة الضيافة مع تطوير استراتيجية التنمية السياحية. وقد تكون بمثابة فرصة للمستثمرين والجدد الداخليين إلى السوق للنظر في قطاع الضيافة إمكانات كبيرة في المملكة. ومن خلال المستوى المستمر للالتزام والاستثمار، سيساعد على دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة. في حين أنه بسبب حالة الجائحة في صناعة الضيافة ولكن من المقرر رفع قيود السفر الدولية من 17 مايو 2021، نتوقع أن يبدأ أداء السوق عملية انتعاش تدريجي خلال الربع القادم.

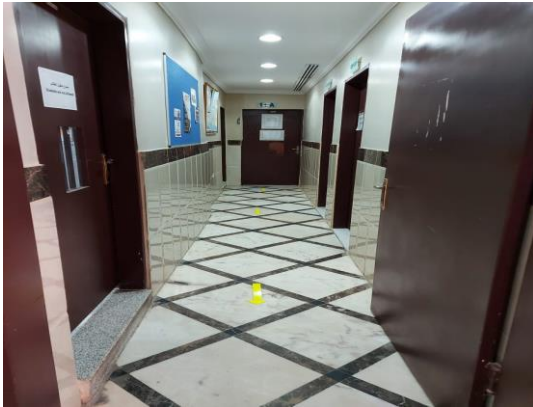
سوق التجزئة: تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية نمواً سريعاً، على الرغم من تطورها، ودعم وتنظيم النمو في الهيئة العربية السعودية. إزالة الظروف الاقتصادية الناجمة عن وباء المالك اعتمدت استراتيجيات التحول الرقمي لإعادة تعريف تجربة المستهلك وإدخال تجارب التجزئة متعددة القنوات أكثر ابتكاراً لجذب الطلب. بالإضافة إلى تعزيز منصتهم الأوسع متعددة القنوات، اعتمد تجار التجزئة خدمات التقاط المتاجر على نطاق أوسع، بما في ذلك المتاجر المؤتمتة بالكامل، للسماح بمجموعة سريعة من السلع المشتراة. في حين يتمتع قطاع التجزئة اتجاه تصاعدي قليلاً في الأداء. من المرجح أن يستمر تطوير كبير للبيع بالتجزئة في تقديم حافز للصيانة وجذب تجار تجزئة جدد لإضافة التنوع وزيادة الإقبال.

المستودعات الصناعية: في حين زادت الإشغالات بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية على 2021، فإن صناعة المستودعات تظهر نمواً صحياً 10- وعلى الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر المادية، لا تزال التجارة الإلكترونية محركاً قوياً للطلب على الحيز اللوجستي على الصعيد العالمي، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. إن صعود التشغيل الآلي والخدمات ذات القيمة المضافة لتحقيق التمايز التنافسي يغير طريقة العمل، مما يؤدي إلى مستقبل ديناميكي. ومن المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم، وإعادة تنظيم سلاسل التوريد المستمرة، وزيادة الاحتياجات من مستودعات الميل الأخير في دعم الطلب القوي على المدى الطويل.

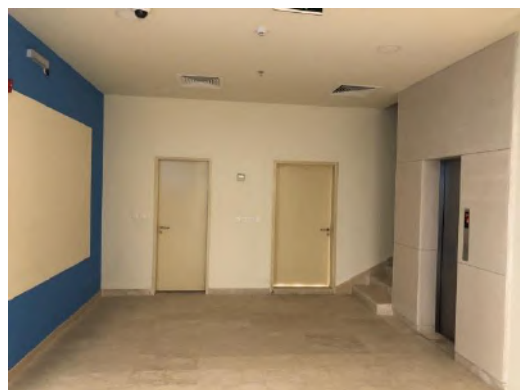
19- الصور الفتوغرافية











20- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	إدارة عملية التقييم - تدقيق	1210000397	العقار	1445/07/18
المعتصم الدرويش	المراجعة	1210001148	العقار	1444/12/27
فادي نعيم	معاينة ميدانية- إعداد التقرير	1220000119	العقار	13/07/1443



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

المعتصم بالله ابراهيم الدرويش
LMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISH

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

للتأكد من احقية مزاولة المهنة
وللمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

عبدالمك 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 احقية مزاولة المهنة
وللمزيد من التفاصيل



info@olaat.com
www.olaat.com

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

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

WWW.OLAAT.COM



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

تقرير تقييم عقاري لصالح صندوق تعليم ريت

عقار مدارس التربية الإسلامية

الرياض

المملكة العربية السعودية

مقدم إلى السادة



رقم التقرير: 006 Taleem REIT - Tarbiya

تاريخ التقرير: 30/06/2021

نستنبط القيمة الدلق في سوق مقبر

We derive the Accurate Value in a changing market



حقوق شركة أولات للتقييم العقاري 2021

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

وإن جميع المعلومات والبيانات المدرجة في التقرير تم أخذها من مصدرها وافترض صحتها ودقتها، كما أن جميع بيانات التحليل المالي المدرجة في التقرير تعكس القيمة السوقية في زمن التقييم وتم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري ودراستها وتحليلها والتحقق من دقتها، رسالة هامة لقارئ التقرير أو أي شخص لديه الصلاحية بالاطلاع على محتوى التقرير يجب مراعاة الضوابط والأنظمة وفهم النظريات العلمية والعملية المعتمدة محليا ودوليا في تطبيق أعمال التقييم والتممين العقاري

تعميم COVID-19

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

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

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

1- تحليل أعمال التقييم Valuation Analysis

مدينة الرياض

تاريخ التقييم 30/06/2021

تاريخ التقرير 11/07/2021

تم بواسطة شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري

سجل تجاري رقم: 1010426536

رخصة تقييم رقم: 121000397

ص.ب 62244 الرياض 11585

هاتف: 966 11 2178999

المملكة العربية السعودية

دليل التواصل: شركة أولات وشريكه للتقييم العقاري

جوال: 966 5 03178999

البريد الإلكتروني: st3@oloat.com

مجمع تعليمي مدارس التربية الإسلامية – تصنيف الأرض تجاري					نوع العقار		
شارع التخصصي – حي الرحمانية					الموقع		
شارع التخصصي					طريق / شارع		
45,666.94 م ²					مساحة الأرض – م ² حسب الصك		
30,122 م ²					مسطحات البناء – م ² حسب تقديرنا لعدم توفر رخصة البناء		
العقار عبارة عن مجمع تعليمي يتكون من مباني دور واحد + مباني دورين + مباني دور ونصف					مكونات المدرسة		
محطة تحلية مياه	مكاتب خاصة للإدارة	عدد 33 ماكينة تكييف مركزي 21 طن لكل ماكينة	عدد 13 مدخل	مسرح سعة 1000 شخص	صالتي طعام مركزية جديدة تم تجديدها منتصف عام 2017	4 مصاعد	ملاعب وحدائق ونادى رياضي
310111045181					رقم الصك		
1438-09-02 هجري					تاريخ الصك		
ب 1324					مخطط رقم		
شارع عرض 20 م بطول 188.79 م				شمال	حدود العقار		
شارع عرض 15 م بطول 188.46 م				جنوب			
شارع التخصصي عرض 46 م بطول 242.16 م				شرق			
شارع عرض 20 م بطول 242.16 م				غرب			
لم يتم تزويدنا بالرخصة					رقم رخصة البناء		
28 سنة تم تقدير عمر العقار بسبب عدو توفر رخصة البناء					عمر العقار		
تقييم دوري - صندوق عقاري مدر للدخل REITs					الفرض من التقييم		
لا يوجد					المستخدمون الآخرون		
ريال سعودي					عملة التقييم		

الموقع الجغرافي – تصوير جوي Aerial



الفهرس العام

1	تحليل أعمال التقييم	3
2	تسوية شروط التعاقد	7
3	الافتراضات والشروط العامة	8
4	موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات	8
5	أساس ومعيار القيمة	8
6	الإطار العام للتقييم	9
7	مصدر المعلومات	9
8	الهدف العام للتقييم	9
9	ملخص تقرير التقييم	9
10	الوصف القانوني لمالك العقار	10
11	حقوق الغير في العقار	10
12	تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات	10
13	تحليل أعمال التقييم	11
14	القيمة السوقية	23
15	حركة الدخول والخروج	25
16	تحليل السوق العقاري في منطقة العقار	26
17	عينات أراضي في مدينة الرياض	27
18	ملخص السوق الرياض 2021	29
19	الصور الفتوغرافية	31
20	فريق العمل	37

المقدمة العامة

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

مقدم إلى السادة / شركة صندوق تعليم ريت

المحترمين

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

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

والقيمة البديلة (DRC) والدخل

البيان	القيمة	الوزن النسبي	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	302,191,877	65%	196,424,720
قيمة العقار على أساس الدخل	299,072,186	35% بسبب أن عمر العقار أكثر من 25 عام	104,675,265
ثلاثة مائة و واحد مليون و مائة ألف ريال سعودي القيمة السوقية للعقار			301,099,985

2- تسوية شروط التعاقد مع شركة صندوق تعليم ريت

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

3- الافتراضات والشروط العامة

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

4- موضوع التقييم بالنسبة للشروط والافتراضات

أي وصف قانوني للعقار مدرج يعتبر دقيق وصحيح، كما أن جميع البيانات المعتمدة في هذا التقرير هي صحيحة وقانونية وهي مطابقة للواقع من حيث مساحة وموقع وحدود الأرض ومساحات البناء ونوعية التشطيب والخدمات المتوفرة. كما أن عملية المسح الميداني لمنطقة العقار تمت 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.

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. كما أن جميع الافتراضات التي تم الاعتماد عليها فيما يخص تحليل قيمة الأرض تم انتقاؤها مباشرة من السوق العقاري كإيجارات المكاتب والمعارض.

5- أساس ومعيار القيمة

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

6- الإطار العام للتقرير

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

7- مصدر المعلومات

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

8- الهدف العام للتقييم

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

9- ملخص تقرير التقييم

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

10- الوصف القانوني لمالك العقار

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

11- حقوق الغير في العقار

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

12- تقرير التقييم من حيث الأساس والمحتويات

- الافتراضات العامة للتقييم تمت على أساس الهدف العام بتحديد القيمة السوقية للعقار باعتبار العقار خارج سوق الاكتكار وبدون وجود أي منازعات قانونية.
- تعتبر أولات للتقييم العقاري بأن ليس لديها أي منفعة تتعارض مع الشروط والضوابط والأحكام العامة لمهنية التقييم.
- التقرير مدّعم بنتائج المسح الميداني لمنطقة العقار حيث تمت دراسة وتحليل اسعار البيع والتأجير المحققة في المنطقة لعقارات مشابهة من حيث مساحة الأرض ونوعية البناء والتشطيب ونفس فئة النشاط التشغيلي.
- التقرير متوافق مع جميع الشروط والأحكام المطبّقة محلياً ودولياً فيما يتعلق بكيفية تطبيق النظريات العلمية Approaches
- تم تحقيق جميع الاستنتاجات Investigations الافتراضات العامة Assumptions التي تخدم تحقيق الهدف العام للتقييم
- تم التحقق من جميع توفر شروط الأمن والسلامة في المبنى فيما يخص نظام إطفاء الحريق - لا يوجد نظام رش آلي لإطفاء الحريق بل المتوفر نظام رش يدوي تقليدي (أنابيب جدار Hose , وإطفائيات يدوية. fire extinguisher.

13- تحليل أعمال التقييم – Valuation Process Analysis

13.1- وصف العقار ومحتوياته

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

الإحداثيات الجغرافية:

شمال : "N:24°42'36.77"

شرق: "E:46°39'36.77"



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

لندرة البيوع المشابهة (أراضي 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 3 أدوار.



شملت منطقة المسح الميداني منطقة العقار – شارع التخصمي من تقاطع طريق مكة حتى طريق الدائري الشمالي.

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

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

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

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

	Dev- period 3 Years	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33
Category 1: Offices, Retail							
1.1 Offices Units Class B+							
Developed Land / sqm		13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700
FAR ratio		1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8
Net leasable area NLA / sqm		19,728	19,728	19,728	19,728	19,728	19,728
Annual rental Price / sqm (BUA)		800	824	849	1942	2000	2060
Revenues Cat 1.1		15,782,494	16,255,969	16,743,648	38,308,257	39,457,504	40,641,229
1.2 Education Units - National School							
Developed Land / sqm		13,700	13,700	13,700	13,700	13,700	13,700
FAR ratio		1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
Net leasable area NLA / sqm		18,495	18,495	18,495	18,495	18,495	18,495
Annual rental Price / sqm (BUA)		1430	1430	1430	2488	2488	2488
Revenues Cat 1.2		26,448,008	26,448,008	26,448,008	46,021,754	46,021,754	46,021,754
Gross Income		42,230,503	42,703,978	43,191,657	84,330,010	85,479,258	86,662,983

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

Cash Flow Statement								
Cash flow Table	year 0	year 1	year 2	year 3	year 30	year 31	year 32	year 33
IN - Flow								
Capital Injection								
Net Revenues		28,191,014	28,605,305	29,032,024	64,051,781	65,028,083	66,033,675	67,069,434
Deprecation		7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676	7,260,676
Total Inflow	0	35,451,690	35,865,980	36,292,700	71,312,456	72,288,759	73,294,351	74,330,110
OUT Flow								
Total Construction Cost	136,506,576	41,584,772	42,695,315					
Professional Fees	3,412,664	1,039,619	1,067,383					
Statutory fees 2%	2,730,132	415,848	426,953					
Marketing Fees (Media & Advertising) 1.5%	2,047,599	623,772	640,430					
Contingency costs 1%	2,047,599	623,772	640,430					
Overhead cost 1%	3,412,664	1,039,619	1,067,383					
Total Outflow	150,157,233	45,327,402	46,537,893					
Net Cash Flow	(150,157,233)	(9,875,712)	(10,671,912)	36,292,700	71,312,456	72,288,759	73,294,351	74,330,110
Cumulative Net Income	(150,157,233)	(160,032,945)	(170,704,858)	(134,412,158)	1,471,143,540	1,543,432,299	1,616,726,650	1,691,056,760

Residual Value

RV	Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 31	Year 32	Year 33	Total
IN - Flow								
Total Inflow		35,451,690	35,865,980	36,292,700	72,288,759	73,294,351	74,330,110	1,933,079,288
Discount Rate: 9%		0.926	0.857	0.794	0.080	0.073	0.068	
OUT Flow								
Total Outflow								
Total Cash out								
Net Cash Flow (Before Discount Rate)	-242,022,528	35,451,690	35,865,980	36,292,700	72,288,759	73,294,351	74,330,110	
Total Cash flow								
Discounted Cash Flow DCF	-242,022,528	32,825,639	30,749,297	28,810,315	5,764,331	5,386,652	5,034,814	274,487,477
Residual Value								
Value Per / SQM								
	Land Value (PV)	274,487,477						
	Square Meters	45,667						
Estimated SQM value (S.R)		6,010.63						

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

القيمة السوقية حسب نظرية التقييم على أساس القيمة المتبقية RV	274,487,477 ر.س	
مساحة الأرض / م ²	45,667	
القيمة السوقية ر.س / م ² Market Value - Sq m	6,010.63 ر.س / م ²	
القيمة	القيمة الإجمالية	قيمة المتر المربع
القيمة السوقية Market Value	274,487,477 . س	
	مائتان و أربعة و سبعون مليون و أربعة مائة و سبعة و ثمانون ألف و أربعة مائة و سبعة و سبعون ريال سعودي	

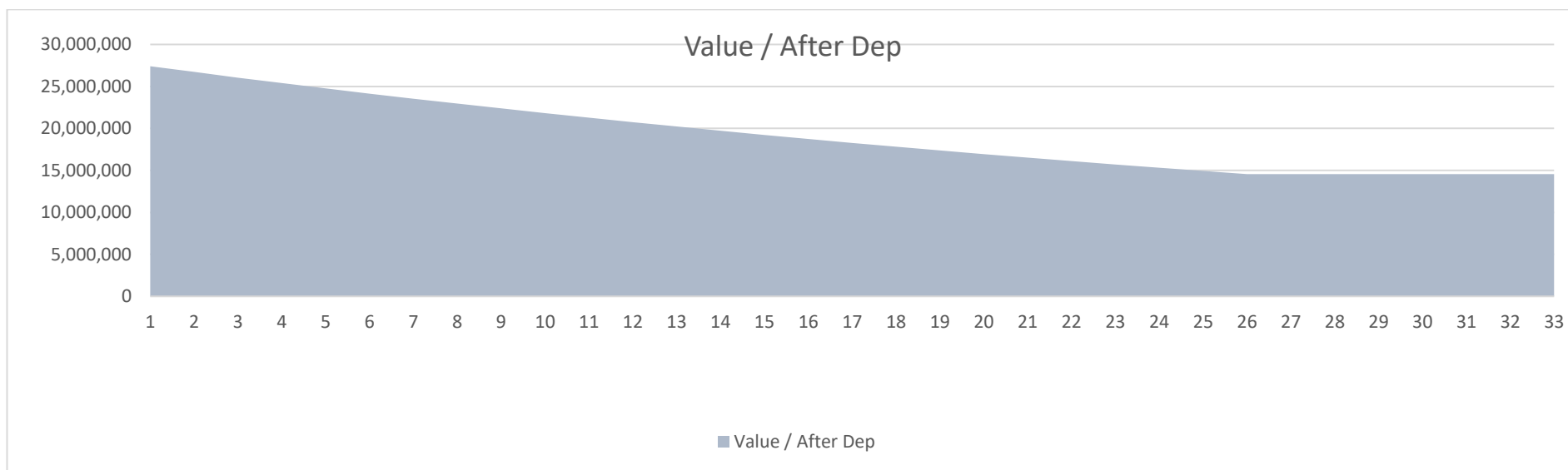
الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للأرض باعتبارها قطعة واحدة فقط - 274,487,477 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على التقييم على أساس القيمة المتبقية لتعذر وجود عينات مماثلة من حيث الموقع والمساحة وطبوغرافية الأرض والخدمات العامة وتم احتساب الفوارق بينهما
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلالة العامة
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة الأرض
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم الأرض بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للأرض حسب الطبيعة وهي مطورة (وجود مدرسة)
- مستقبل الأرض واعد ومن المتوقع أن يستمر معدل النمو فيما يخص السعر باعتبار الموقع مميز

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

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

القيمة السوقية للمبنى شامل سعر التشطيب وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية (MEP)	
30,122	مسطحات البناء - م ² - تم تقدير مسطحات البناء بسبب عدم توفر الرخصة
2,282	تكلفة التطوير والبناء والتشطيب حسب توزيع الأدوار وحسب التخصص والاستخدام ر.س / م ² - تم تجديد صالة الطعام واستحداث قسم خاص بالأطفال وتجديد جميع دورات المياه بتكلفة إجمالية قدرت ب 4 مليون ريال سعودي حيث سيتم إضافة مبلغ 132 ريال على تكلفة التطوير السابقة 2150 لتصبح
68,738,404 ر.س	تكاليف بناء وتشطيب المبنى وتركيب المعدات الكهربائية والميكانيكية والمراقبة الأمنية وأجهزة الإنذار ر.س / م ²
8,219,700 ر.س	إضافة تكلفة تطوير وتجهيز مناطق الترفيه الخارجية والمسطحات الخضراء (18,266 م ²) بتكلفة 450 ريال لكل متر
76,958,104 ر.س	القيمة السوقية قبل خصم الإهلاك المتراكم ر.س
53,870,673 ر.س	خصم الإهلاك المتراك (70%) عمر العقار 28 سنوات بمعدل إهلاك 2.5% سنويا بعد معاينة أعمال الصيانة وطريقة عملها
23,087,000 ر.س	القيمة السوقية للمبنى قبل زيادة أرباح المطور
4,617,400 ر.س	+ أرباح المطور (20%)
27,704,400 ر.س	القيمة السوقية للمبنى ر.س



القيمة السوقية للعقار على أساس طريقة التكلفة والمقارن

274,487,477	قيمة الأرض رس
27,704,400	قيمة المبنى رس
302,191,877 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار

13.4- تقييم العقار على أساس الدخل (Cap income)

صافي الدخل حسب عقد الإيجار

السعودية الفرنسية كابيتال
Saudi Fransi Capital



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

تحديث لخدمات التقييم الخاصة بـ Taleem REIT لشهر يونيو 2021 في حالة COVID-19

حسب تحديث البريد الإلكتروني للعميل

- تظل جميع عقود الإيجار سارية ، مع التغييرات التالية على مدفوعات الإيجار لعام 2021 فقط
(أ) تم تعليق التصعيد الإيجاري لعام 2021 لمدرسة التربية الإسلامية (للتخفيف من تأثير إغلاق COVID19 على المدرسة).
(ب) سيتم استئناف هذا التصعيد تلقائياً اعتباراً من 1 كانون الثاني (يناير) 2022

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

بعد الاطلاع على دخل العقار من خلال معاينة عقد التأجير حيث تمت مقارنته بإيجارات السوق المقارن في نفس منطقة العقار – غرب الرياض حيث تراوحت الإيجارات ما بين 600-850 ريال ضمن العقارات التي تحتوي على مساحات تأجيره مشابهة وبنفس المواصفات الإنشائية والفنية وقد أتت نتائج التحليل إيجابية لناحية التحقق من صافي الدخل للعقار حيث أن قيمة التأجير للمتر المربع / للعقار بحدود 700-850 ريال / م² وبذلك تكون القيمة التأجيرية 21,000,000 ريال سعودي / سنوياً. تم مؤخراً تأجير مدرسة عالمية على المخطط قبل البدء بالتطوير في حي الرائد بمدينة الرياض ب 850 ريال / م² حسب مركز معلومات شركة أولات.

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

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

14- القيمة السوقية market Value

البيان	القيمة	الوزن النسبي	القيمة السوقية بالريال السعودي
قيمة العقار على أساس التكلفة	302,191,877	65%	196,424,720
قيمة العقار على أساس الدخل	299,072,186	35% بسبب أن عمر العقار أكثر من 25 عام	104,675,265
مجموع القيم			301,099,985
القيمة السوقية للعقار بالريال السعودي Market Value ريال سعودي			301,100,000
ثلاثة مائة و واحد مليون و مائة ألف ريال سعودي			

الملاحظات العامة

- القيمة السوقية للعقار - هي 301,100,000 ريال سعودي
- القيمة السوقية خاضعة لنسبة تذبذب حسب قياس مستوى الحساسية (+, -5%)
- القيمة السوقية تم الوصول إليها بناء على المتوسط ما بين القيمة السوقية على أساس القيمة المتبقية والتكلفة والإهلاك والقيمة البديلة
- لم يتم ترجيح قيمة العقار على أساس طريقة الدخل بسبب أن المباني المقامة على العقار تجاوزت 65% من عمرها الاقتصادي وهي بحاجة إلى تجديد لاسيما الأعمال الكهربائية وتركيب نظام إطفاء حريق (نظام رش آلي ومضخة مياه) بل تم احتساب المعدل المرجح كقيمة سوقية.
- تمت معاينة العقار معاينة تامة على أرض الواقع وتم دراسة حركة الدخول والخروج والإطلاقة العامة للموقع وحركة المرور
- لم يتم إخفاء أي معلومات من قبل شركة أولات للتقييم العقاري ممكن أن تؤثر على قيمة العقار
- تتعهد شركة أولات للتقييم العقاري بعدم إفشاء أي معلومات للغير والمحافظة على سرية التقييم
- تم تقييم العقار بمهنية عالية وبمصادقية وبموضوعية بدون إبداء الرأي بل تم إدراج الحالة العامة للعقار حسب الطبيعة

تطبيق معدل الحساسية (Sensitivity ratio analysis)

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

%5+	القيمة السوقية (market value) ريال سعودي	%5-
316,155,000 SR	301,100,000	286,045,000 SR

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

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

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

حركة الدخول والخروج

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

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

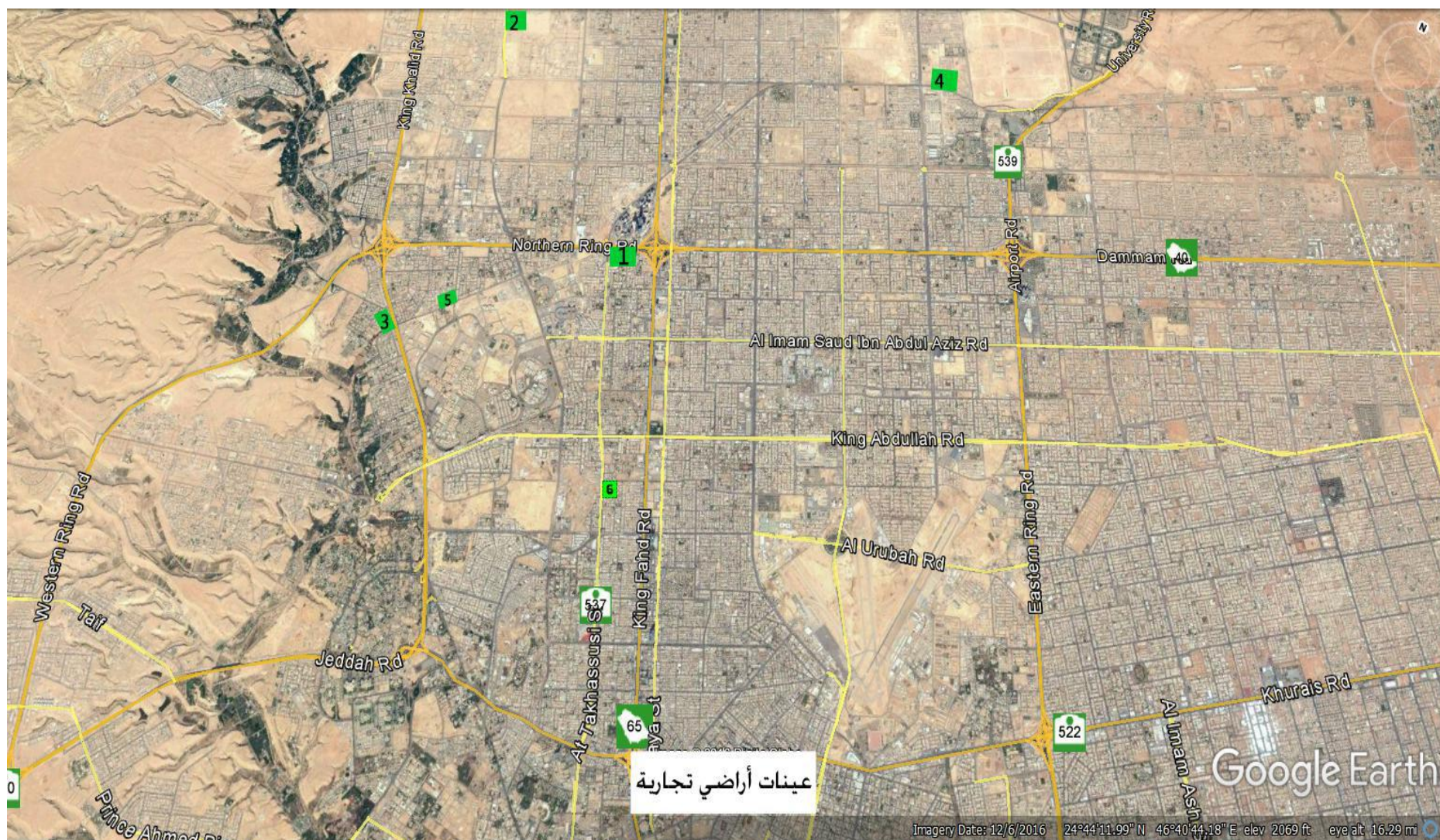
- قطاع الفنادق في محيط الأرض نشط على صعيد سرعة تشييد وتشطيب الفنادق تصنيف 5 نجوم حيث أن هناك مجموعة من الفنادق قيد الإنشاء والتشطيب نذكر منها ندق كراون بلازا في مشروع ITCC وفندق flag ship Sofitel
- قطاع التجزئة من القطاعات الأنشطة على مستوى بناء المشاريع النوعية على شارع التخصصي من حيث ارتفاع حجم الطلب وتحقيق إيرادات 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- عينات اراضي تجارية مشابهة لأرض العقار على الطرق والشوارع المشابهة النشاط والتصنيف وسهولة الدخول والخروج في الوسط الشمالي لمدينة

الرياض

الحالة العامة للأرض	الإحداثيات الجغرافية		قيمة المتر المربع الواحد / ر.س	مساحة الأرض /م2	الطريق / الشارع
	شمال	شرقي			
معروضة للبيع	N:24°45'24.71"	E:46°38'25.88"	3,750	84,000	1- الطريق الدائري الشمالي (ما بين مخرج 4 و 3)
معروضة للبيع	N:24°48'40.52"	E:46°34'46.10"	4,300	44,000	2- طريق الأمير تركي الأول (تقاطع طريق الملك سلمان)
قيد الإستثمار	N:24°43'28.50"	E:46°35'59.78"	6,300	27,652	3- طريق الملك خالد
معروضة للبيع - يوجد دراسة مشروع عقاري تابع لسولدير	N:24°49'13.75"	E:46°41'27.90"	2,900	40,000	4- طريق الثمامة
معروضة للاستثمار	N:24°43'56.28"	E:46°36'36.97"	4,000	17,650	5- شارع الأمير عبد العزيز آل ثنيان
معروضة للبيع	N:24°43'14.56"	E:46°39'30.49"	6,000	35,916	6- شارع التخصصي
معروضة للبيع	N:24°7'207.85"	E:46°65'82.08"	5,800	35,000	6- شارع التخصصي
معروضة للبيع	N:24°7'274.24"	E:46°65'15.79"	5,800	7,100	6- شارع التخصصي







18- ملخص السوق الرياض 2021

الاقتصاد السعودي المتغير بسرعة 2021 يجلب مناخا اقتصاديا صعبا وأهمية السياسات المالية والهيكلية النقدية التي تهدف إلى توسيع القطاع غير النفطي، في حين سيستمر الانتعاش التدريجي المرتبط بوباء كوفيد، فإن بيئة الأعمال بشكل عام تتحسن تدريجيا في الربع القادم مع هذا الانتعاش بقوة أكبر في نهاية الشهر 2021. إن الشهر المقبل من المتوقع أن يعيد اقتصاد المملكة العربية السعودية النمو من حيث الناتج المحلي الإجمالي ورؤية المزيد من الأنشطة الاقتصادية المنتعشة وارتفاع الطلب في الأنشطة الاقتصادية.

سوق المكتب: معدل الوظائف الشاغرة في المكتب من الدرجة أ زيادة صامتة والصف B أيضا زيادة طفيفة على الربع وفي عام 2020 (SAGIA) أصدرت الهيئة العامة للاستثمار في المملكة العربية السعودية أكثر من 400 ترخيص جديد للمستثمر لتشغيل شركات الأعمال في القطاعات الخاصة. ووفقا للإحصائيات، فإن معدل البطالة ينخفض بالنسبة للمواطن السعودي، لذا فهو يظهر التحسن في قطاع الأعمال في المملكة العربية السعودية بشكل عام. تلعب الزيادة في حالة تحسين الأعمال دورا حيويا لزيادة الطلب على المكاتب وتسريع الانتعاش الاقتصادي ومحاولة خلق المزيد من الفرص في السوق. ولكن وباء covid لا يزال يؤثر على الطلب من المكاتب الفضاء ومفهوم العمل المشترك الفضاء قد تعاني بسبب نتيجة التغيرات السلوكية وعلى الرغم من أن توفير مساحات الخدمات قد تزيد كتنقيص للحد من الإنفاق الرأسمالي للشركة

يستمر قطاع الرعاية الصحية في النمو والتطور السريع لقطاع الرعاية الصحية في المملكة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم بعض المباني بإعادة تسويق عقاراتها لاستهداف هذا القطاع استجابة لظروف السوق الحالية. تزيد خدمات الرعاية الصحية الحكومية من نموذج تقديم الرعاية الصحية العامة والخاصة لتعزيز قطاع الرعاية الصحية في هذه المنطقة والنهوض به بشكل كبير. مبادرة وزارة الصحة 2030 المتعلقة ب NTP 2020 والرؤية السعودية 2030 Which ستغير القطاع لتحقيق التميز التشغيلي الحكومي.

سوق العقارات: السكنية: ترتفع أسعار الوحدات السكنية والفلل بشكل طفيف بسبب الدعم الحكومي القوي لتوسيع مخطط الرهن العقاري وبرنامج سكني . الحكومي للمقيم السعودي. وفقا لرؤية 2030 في الاستجابة لبرنامج سكني الذي يساعد على زيادة معدل الملكية في عام 2021. ثانيا، يلعب صندوق التطوير العقاري وشركة إعادة التمويل السعودية دورا حيويا لتعزيز ملكية المنازل وسوق الرهن العقاري.

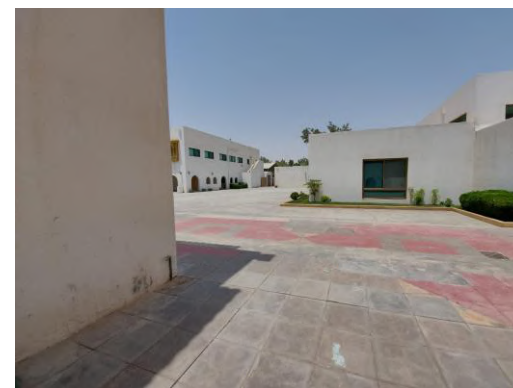
الحكومة بدأت لجعل مدينة الرياض هي محور الأعمال في المناطق ومن المتوقع أن يكون الطلب المتزايد في القطاع السكني.

سوق الضيافة: على الرغم من التطور الجاري في قطاع الضيافة فإنه يواجه صعوبات نتيجة الوباء كوفيد-19، ولكن وزارة السياحة أعلنت لائحة لتعزيز حكومة السياحة دفع أنشطة الضيافة مع تطوير استراتيجية التنمية السياحية. وقد تكون بمثابة فرصة للمستثمرين والجدد الداخليين إلى السوق للنظر في قطاع الضيافة إمكانات كبيرة في المملكة. ومن خلال المستوى المستمر للالتزام والاستثمار، سيساعد على دعم صناعة السياحة وتعزيز النشاط الاقتصادي في المملكة. في حين أنه بسبب حالة الجائحة في صناعة الضيافة ولكن من المقرر رفع قيود السفر الدولية من 17 مايو 2021، نتوقع أن يبدأ أداء السوق عملية انتعاش تدريجي خلال الربع القادم.

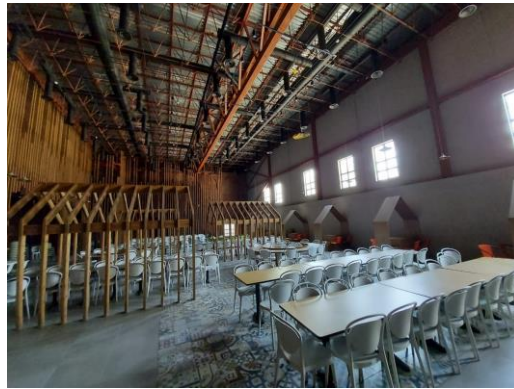
سوق التجزئة: تشهد صناعة التجارة الإلكترونية في المملكة العربية السعودية نمواً سريعاً، على الرغم من تطورها، ودعم وتنظيم النمو في الهيئة العربية السعودية. إزالة الظروف الاقتصادية الناجمة عن وباء المالك اعتمدت استراتيجيات التحول الرقمي لإعادة تعريف تجربة المستهلك وإدخال تجارب التجزئة متعددة القنوات أكثر ابتكاراً لجذب الطلب. بالإضافة إلى تعزيز منصتهم الأوسع متعددة القنوات، اعتمد تجار التجزئة خدمات التقاط المتاجر على نطاق أوسع، بما في ذلك المتاجر المؤتممة بالكامل، للسماح بمجموعة سريعة من السلع المشتراة. في حين يتمتع قطاع التجزئة اتجاه تصاعدي قليلاً في الأداء. من المرجح أن يستمر تطوير كبير للبيع بالتجزئة في تقديم حافز للصيانة وجذب تجار تجزئة جدد لإضافة التنوع وزيادة الإقبال.

المستودعات الصناعية: في حين زادت الإشغالات بشكل هامشي في قطاع المستودعات الصناعية على 2021، فإن صناعة المستودعات تظهر نمواً صحياً. 10- وعلى الرغم من إعادة فتح العديد من المتاجر المادية، لا تزال التجارة الإلكترونية محركاً قوياً للطلب على الحيز اللوجستي على الصعيد العالمي، مما يؤدي إلى مستويات استيعاب شبه قياسية في العديد من الأسواق الرئيسية. إن صعود التشغيل الآلي والخدمات ذات القيمة المضافة لتحقيق التمايز التنافسي يغير طريقة العمل، مما يؤدي إلى مستقبل ديناميكي. ومن المرجح أن يستمر النمو السريع للتجارة الإلكترونية في جميع أنحاء العالم، وإعادة تنظيم سلاسل التوريد المستمرة، وزيادة الاحتياجات من مستودعات الميل الأخير في دعم الطلب القوي على المدى الطويل

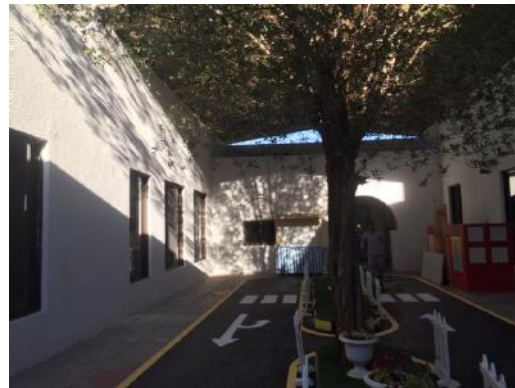
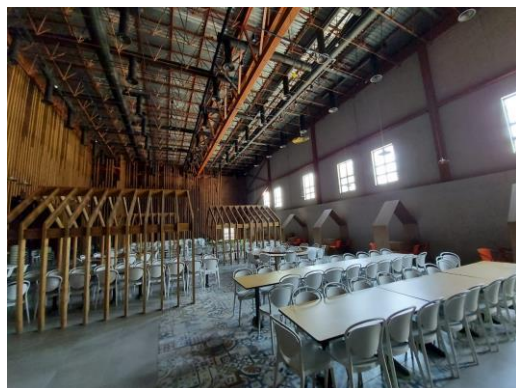
19- الصور الفتوغرافية







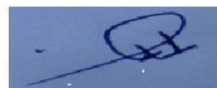






20- فريق العمل

الاسم	نطاق العمل المكلف به	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	الفرع	صلاحية عضوية الهيئة
عبد الملك إبراهيم الدرويش	إدارة عملية التقييم - تدقيق	1210000397	العقار	1445/07/18
المعتصم إبراهيم الدرويش	المراجعة التقرير	1210001148	العقار	1444/12/27
فادي نعيم	معاينة ميدانية- إعداد التقرير	1220000968	العقار	1443/07/13



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

المعتمد بالله ابراهيم الدرويش
LMOATSEM IBRAHEM ALDROWAISH

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

للتأكد من احقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
Saudi Authority for Accredited Valuers

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 احقية مزاوله المهنة
ولمزيد من التفاصيل



info@olaat.com
www.olaat.com

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

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

WWW.OLAAT.COM