



Private & Confidential

Valuation Report

SEMI-ANNUAL VALUATION - (12) MIXED PORTFOLIO
OF REAL ESTATE ASSETS, RIYADH, KSA

AL MA'ATHAR REIT

JUNE 2019

ValuStrat Consulting

703 Palace Towers
Dubai Silicon Oasis
Dubai
United Arab Emirates
Tel.: +971 4 326 2233
Fax: +971 4 326 2223
www.valustrat.com

خبير لتقييم العقاري

6th floor, South tower
Al Faisaliah Complex
Riyadh
Saudi Arabia
Tel.: +966 11 2935127
Fax: +966 11 2933683

111, Jameel square
Tahlia Road
Jeddah
Saudi Arabia
Tel.: +966 12 2831455
Fax: +966 12 2831530



TABLE OF CONTENTS

1	Executive Summary	4
1.1	THE CLIENT	4
1.2	THE PURPOSE OF VALUATION	4
1.3	INTEREST TO BE VALUED	4
1.4	VALUATION APPROACH	4
1.5	DATE OF VALUATION	5
1.6	OPINION OF VALUE	5
1.7	SALIENT POINTS (General Comments)	5
2	Valuation Report	7
2.1	INTRODUCTION	7
2.2	VALUATION INSTRUCTIONS/INTEREST TO BE VALUED	6
2.3	PURPOSE OF VALUATION	7
2.4	VALUATION REPORTING COMPLIANCE	7
2.5	BASIS OF VALUATION	8
2.6	EXTENT OF INVESTIGATION	10
2.7	SOURCES OF INFORMATION	10
2.8	PRIVACY/LIMITATION ON DISCLOSURE OF VALUATION	11
2.9	DETAILS AND GENERAL DESCRIPTION	12
2.10	ENVIRONMENT MATTERS	24
2.11	TENURE/TITLE	25
2.12	VALUATION METHODOLOGY & RATIONALE	27
2.13	VALUATION	32
2.14	MARKET CONDITIONS & MARKET ANALYSIS	33
2.15	VALUATION UNCERTAINTY	37
2.16	DISCLAIMER	38
2.17	CONCLUSION	38

APPENDIX 1 – PHOTOGRAPHS



1 EXECUTIVE SUMMARY

THE EXECUTIVE
SUMMARY AND
VALUATION SHOULD NOT
BE CONSIDERED OTHER
THAN AS PART OF THE
ENTIRE REPORT.

1.1 THE CLIENT

Osool & Bakheet Investment Company & Al Ma'athar REIT
P.O. Box 63762, Riyadh 11526, KSA

1.2 THE PURPOSE OF VALUATION

The valuation is for the semi-annual valuation exercise and for financial statements.

1.3 INTEREST TO BE VALUED

The below-mentioned (12) mixed portfolio real estate assets located within the Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia are the scope of this valuation exercise:

No.	Asset Class	Area	City	GPS Co-ordinates
1	Residential / Commercial / Offices	Al Ma'athar	Riyadh	24°40'53.3"N 46°40'00.3"E
2	Showroom - Toyota / Lexus	Al Takhassusi	Riyadh	24°40'51.38"N 46°40'40.11"E
3	Residential / Commercial - Furnished Apt / Shops	Al Rabie	Riyadh	24°46'57.1"N 46°38'58.0"E
4	Commercial / Offices - King Fahd Rd	Al Mohammadeya	Riyadh	24°40'55.12"N 46°41'11.77"E
5	Commercial Showrooms King Abdul Aziz Road	Al Rabie Rafal	Riyadh	24°47'16.76"N 46°39'31.71"E
6	Commercial Showroom & Office	Quds	Riyadh	24°45'35.82"N 46°44'25.01"E
7	Commercial	Wadi Laban	Riyadh	24°38'6.63"N 46°34'8.33"E
8	Commercial Office & Showroom	Al Dabbab	Riyadh	24°39'38.12"N 46°42'33.27"E
9	Commercial Office Tower (Saudi Health Council)	Al Sahafa 210	Riyadh	24°46'47.89"N 46°38'30.91"E
10	Commercial Office Tower	Al Sahafa 310	Riyadh	24°47'48.62"N 46°38'0.27"E
11	Warehouses	Al Sulai	Riyadh	24°40'32.4"N 46°50'22.6"E
12	Warehouses	Al Hair	Riyadh	24°33'45.11"N 46°44'29.07"E

Source: Client 2019

1.4 VALUATION APPROACH

Investment Method – Income Capitalisation for the freehold interest. On the other hand, the leasehold interest, we have utilised the discounted cash flow (DCF).

1.5 DATE OF VALUATION

Unless stated to the contrary, our valuations have been assessed as at the date of our report based on 30 June 2019.

The valuation reflects our opinion of value as at this date. Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change.



1.6 OPINION OF VALUE

Property No.	Property Interest	Overall Price (SAR)
1 to 4 & 9 to 12	Freehold Interest Property	555,114,995
5 to 8	Leasehold Interest Property	14,250,000
Total Price (SAR) [Rounded]		569,365,000

The executive summary and valuation should not be considered other than as part of the entire report.

1.7 SALIENT POINTS (GENERAL COMMENTS)

We are unaware of planning or other proposals in the area or other matters which would be of detriment to the subject property, although your legal representative should make their usual searches and enquiries in this respect.

We confirm that on-site measurement exercise was not conducted by ValuStrat International, and we have relied on the site areas provided by the Client. In the event that the areas of the property and site boundary prove erroneous, our opinion of Market Value may be materially affected, and we reserve the right to amend our valuation and report.

We have assumed that the properties are not subject to any unusual or especially onerous restrictions, encumbrances or outgoings and good title can be shown. For the avoidance of doubt, these items should be ascertained by the client's legal representatives.

ValuStrat draws your attention to any assumptions made within this report. We consider that the assumptions we have made accord with those that would be reasonable to expect a purchaser to make.

We are unaware of any adverse conditions which may affect future marketability for the subject properties.

It is assumed that the subject properties are freehold and are not subject to any rights, obligations, restrictions and covenants.

This report should be read in conjunction with all the information set out in this report, we would point out that we have made various assumptions as to tenure, town planning and associated valuation opinions. If any of the assumptions on which the valuation is based is subsequently found to be incorrect, then the figures presented in this report may also need revision and should be referred back to the valuer.



The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply an accurate valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's market place.

Valuation considered full figure and may not be achievable in the event of an early re-sale.

The valuation assumes that the freehold title should confirm arrangements for future management of the building and maintenance provisions are adequate, and no onerous obligations affecting the valuation. This should be confirmed by your legal advisers.

The portfolio of property referred within this report is a mix of prime, secondary and tertiary locations along with a mixture of type and style of property. The following factors of age, style and location can deter investors in an uncertain market period (declining prices in many areas) in the Kingdom of Saudi Arabia. Also, proximity of industrial uses and tertiary locations can deter investors. Investors are strongly advised to carry out thorough due diligence prior to any financial commitment.

Note: It must be borne in mind that both capital values and rental values can fall as well as rise.

Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change. Valuation considered full figure and may not be easily achievable in the event of an early re-sale.

This executive summary and valuation should not be considered other than as part of the entire report.



2 VALUATION REPORT

2.1 INTRODUCTION

Thank you for the instruction regarding the subject valuation services. We ('ValuStrat', which implies our relevant legal entities) would be pleased to undertake this assignment for Osool & Bakheet Investment Company & Al Ma'athar REIT ('the client') of providing valuation services for the properties mentioned in this report subject to valuation assumptions, reporting conditions and restrictions as stated hereunder.

2.2 VALUATION INSTRUCTIONS / PROPERTY INTEREST TO BE VALUED

No.	Asset Class	Area	City	GPS Co-ordinates
1	Residential / Commercial / Offices	Al Ma'athar	Riyadh	24°40'53.3"N 46°40'00.3"E
2	Showroom - Toyota / Lexus	Al Takhassusi	Riyadh	24°40'51.38"N 46°40'40.11"E
3	Residential / Commercial - Furnished Apt / Shops	Al Rabie	Riyadh	24°46'57.1"N 46°38'58.0"E
4	Commercial / Offices - King Fahd Rd	Al Mohammadeya	Riyadh	24°40'55.12"N 46°41'11.77"E
5	Commercial Showrooms King Abdul Aziz Road	Al Rabie Rafal	Riyadh	24°47'16.76"N 46°39'31.71"E
6	Commercial Showroom & Office	Quds	Riyadh	24°45'35.82"N 46°44'25.01"E
7	Commercial	Wadi Laban	Riyadh	24°38'6.63"N 46°34'8.33"E
8	Commercial Office & Showroom	Al Dabbab	Riyadh	24°39'38.12"N 46°42'33.27"E
9	Commercial Office Tower (Saudi Health Council)	Al Sahafa 210	Riyadh	24°46'47.89"N 46°38'30.91"E
10	Commercial Office Tower	Al Sahafa 310	Riyadh	24°47'48.62"N 46°38'0.27"E
11	Warehouses	Al Sulai	Riyadh	24°40'32.4"N 46°50'22.6"E
12	Warehouses	Al Hair	Riyadh	24°33'45.11"N 46°44'29.07"E

Source: Client 2019

2.3 PURPOSE OF VALUATION

The valuation is for the semi-annual valuation exercise and for financial statements.

2.4 VALUATION REPORTING COMPLIANCE

The valuation has been conducted in accordance with Taaqem Regulations (Saudi Authority for Accredited Valuers) and the International Valuation Standards Council (IVSCs') International Valuations Standards (January 2017). It should be further noted that this valuation is undertaken in compliance with generally accepted valuation concepts, principles and definitions as promulgated in the IVSCs International Valuation Standards (IVS) as set out in the IVS General Standards, IVS Asset Standards, and IVS Valuation Applications.



Translation of the above text (section 2.4) as follows:

ان التقييم الذي تم متوافق مع القواعد العامة للهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ومتقيد بالقواعد الموضعه من قبل المجلس العالمي لمعايير التقييم IVSC's للعام 2017م.
كما يجب الاخذ في الاعتبار ان التقييم قد تم حسب القواعد والتعريفات العامة والمعروفة للتقييم والمتعامل بها كما هو منشور بالقواعد الصادرة من المجلس العالمي لمعايير التقييم IVSC's منصوصاً عليها بـ " مقاييس التقييم العالمية IVS – القواعد العامة IVS وتقييم الاصول IVS، وتطبيقات التقييم IVS ".

2.5 BASIS OF VALUATION

2.5.1 MARKET VALUE

The valuation of the subject property, and for the above stated purpose, has been undertaken on the **Market Value** basis of valuation in compliance with the above-mentioned *Valuation Standards* as promulgated by the IVSC and adopted by the RICS. **Market Value** is defined as: -

The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties have each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

The definition of **Market Value** is applied in accordance with the following conceptual framework:

"The estimated amount" refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. *Market value* is the most probable price reasonably obtainable in the market on the *valuation date* in keeping with the *market value* definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of *special value*;

"an asset should exchange" refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the *valuation date*;

"on the valuation date" requires that the value is time-specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the *valuation date*, not those at any other date;



“**between a willing buyer**” refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute “the market”;

“**and a willing seller**” is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

“**in an arm’s-length transaction**” is one between parties who do not have a particular or special relationship, e.g. parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of *special value*. The *market value* transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;

“**after proper marketing**” means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the *market value* definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the *valuation date*;

“**where the parties had each acted knowledgeably, prudently**” presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the *valuation date*. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favorable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the *valuation date*, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

“**and without compulsion**” establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it.



Market value is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognized definition. It describes an exchange between parties that are unconnected (acting at arm's length) and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, on the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximizes its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible.

Market value is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.

2.5.2 VALUER(S)

The Valuer on behalf of ValuStrat, with responsibility of this report is Mr. Ramez Al Medlaj (Taqeem Member) having sufficient and current knowledge of the Saudi market and the skills and understanding to undertake the valuation competently. Mr. Al Medlaj has no previous material connection or involvement with the subject of the valuation or with the client and can provide an objective and unbiased valuation.

2.5.3 STATUS OF VALUER

Status of Valuer	Survey Date	Valuation Date
External Valuer	In June 2019	30 June 2019

2.6 EXTENT OF INVESTIGATION

In accordance to instructions received we have carried out an external and internal inspection of the property. The subject of this valuation assignment is to produce a valuation report and not a structural / building or building services survey, and hence structural survey and detailed investigation of the services are outside the scope of this assignment. We have not carried out any structural survey, nor tested any services, checked fittings of any parts of the property. Our site inspection was limited to the visual assessment of the exterior & interior conditions of the subject properties including some of its facilities. For the purpose of our report we have expressly assumed that the condition of any un-seen areas is commensurate with those which were seen. We reserve the right to amend our report should this prove not to be the case.

2.7 SOURCES OF INFORMATION

For the purpose of this report, it is assumed that written information provided to us by the Client is up to date, complete and correct in relation to title, planning consent



and other relevant matters as set out in the report. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.

2.7.1 VALUATION ASSUMPTIONS / SPECIAL ASSUMPTIONS

This valuation assignment is undertaken on the following assumptions:

The subject properties are valued under the assumption of property held on a *Private interest* with the benefit of trading potential of existing operational entity in possession; written information provided to us by the Client is up to date, complete and correct in relation to issues such as title, tenure, details of the operating entity, and other relevant matters that are set out in the report; that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the site; we assume no responsibility for matters legal in character, nor do we render any opinion as to the title of the property, which we assume to be good and free of any undisclosed onerous burdens, outgoings, restrictions or other encumbrances. Information regarding tenure and tenancy must be checked by your legal advisors;

This subject is a valuation report and not a structural/building survey, and hence a building and structural survey is outside the scope of the subject assignment. We have not carried out any structural survey, nor have we tested any services, checked fittings or any parts of the structures which are covered, exposed or inaccessible, and, therefore, such parts are assumed to be in good repair and condition and the services are assumed to be in full working order; we have not arranged for any investigation to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous material have been used in the construction of the property, or have since been incorporated, and we are therefore unable to report that the property is free from risk in this respect. For the purpose of this valuation we have assumed that such investigations would not disclose the presence of any such material to any significant extent; that, unless we have been informed otherwise, the properties comply with all relevant statutory requirements (including, but not limited to, those of Fire Regulations, By-Laws, Health and Safety at work); we have made no investigation, and are unable to give any assurances, on the combustibility risk of any cladding material that may have been used in construction of the subject building. We would recommend that the client makes their own enquiries in this regard; and the market value conclusion arrived at for the properties reflect the full contract value and no account is taken of any liability to taxation on sale or of the costs involved in effecting the sale.

2.8 PRIVACY/LIMITATION ON DISCLOSURE OF VALUATION

This valuation is for the sole use of the named Client. This report is confidential to the Client, and that of their advisors, and we accept no responsibility whatsoever to any third party. No responsibility is accepted to any third party who may use or rely upon the whole or any part of the contents of this report. It should be noted that any



subsequent amendments or changes in any form thereto will only be notified to the Client to whom it is authorised.

2.9 DETAILS AND GENERAL DESCRIPTION

2.9.1 LOCATION OF THE PROPERTIES

The subject properties consist of (12) real estate assets located in and around Riyadh, individually situated as follows:

Property No. 1 - Residential / Commercial / Offices, Al Ma'ather, Riyadh

The subject consists of a mixed used development of service apartments, commercial showrooms and offices. There are 131 tenants occupying the development between residential and commercial tenants producing an income of SAR 16,965,000 per annum (as provided by the client). The subject was built about circa. 2015 within an established area of west Riyadh within easy reach of the Riyadh's CBD.



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – June 2019

Property No. 2 – Showroom Toyota / Lexus, Al Takhassusi, Riyadh

The subject consists of commercial showroom with single tenant occupation (Toyota / Lexus – car showroom) producing a rental income of SAR 4,675,000 per annum.

The subject showroom was newly built in 2017 and is situated within an established commercial area of central Riyadh.



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only



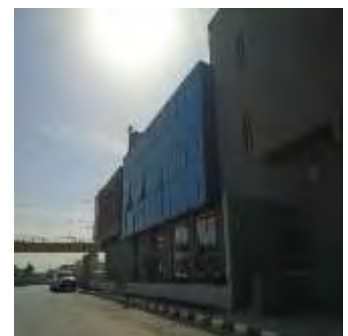
Property No. 3 – Residential / Commercial - Furnished Apt / Shops, Al Rabie, Riyadh

The subject property consists of a double story building containing 3 tenants producing a rental income of SAR 3,969,540 per annum as provided by the client.

The subject property fronts on busy Prince Saud Ibn Muhammad Ibn Muqrin Road close to the junction of Ath-Thumamah Road within a upcoming district of Al Rabie, North Riyadh. The subject building is part of new build completed circa 2016.



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only



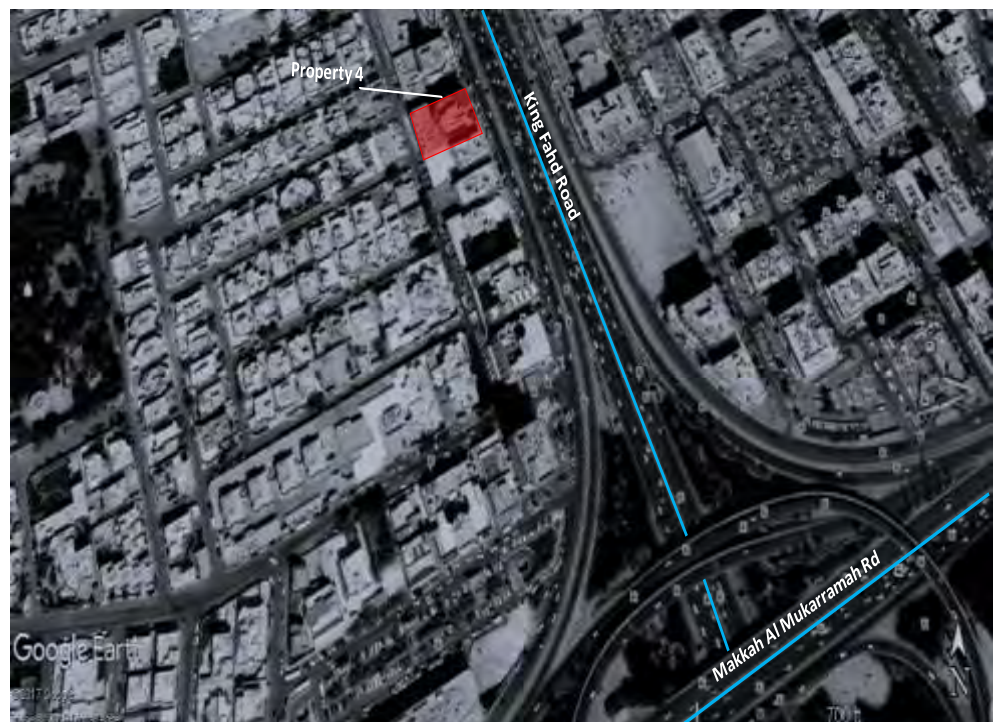
Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – June 2019

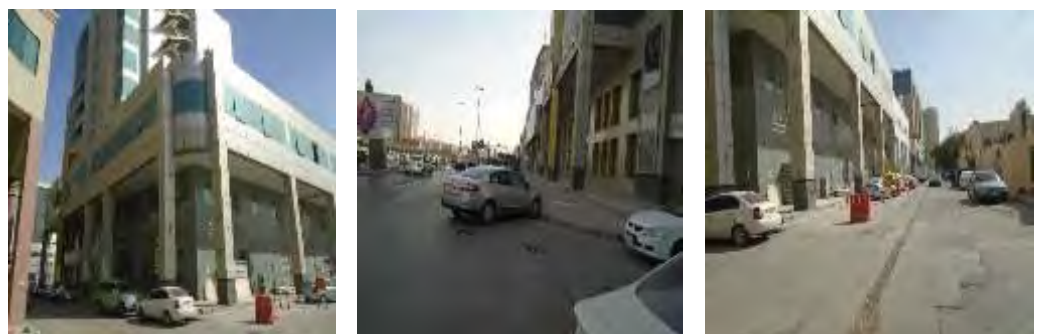
Property No. 4 – Commercial / offices, King Fahd Road, Al Mohammadeya Area, Riyadh.

The subject consists of office towers building fronting on the main arterial road, King Fahd Road close to the junction of Makkah Al Mukarramah Road situated within the CBD area of Riyadh.

The subject building is producing a rental income of SAR 8,206,300 per annum from 2 tenants as provided by the client. The subject office tower is approximately 10 years old.



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only



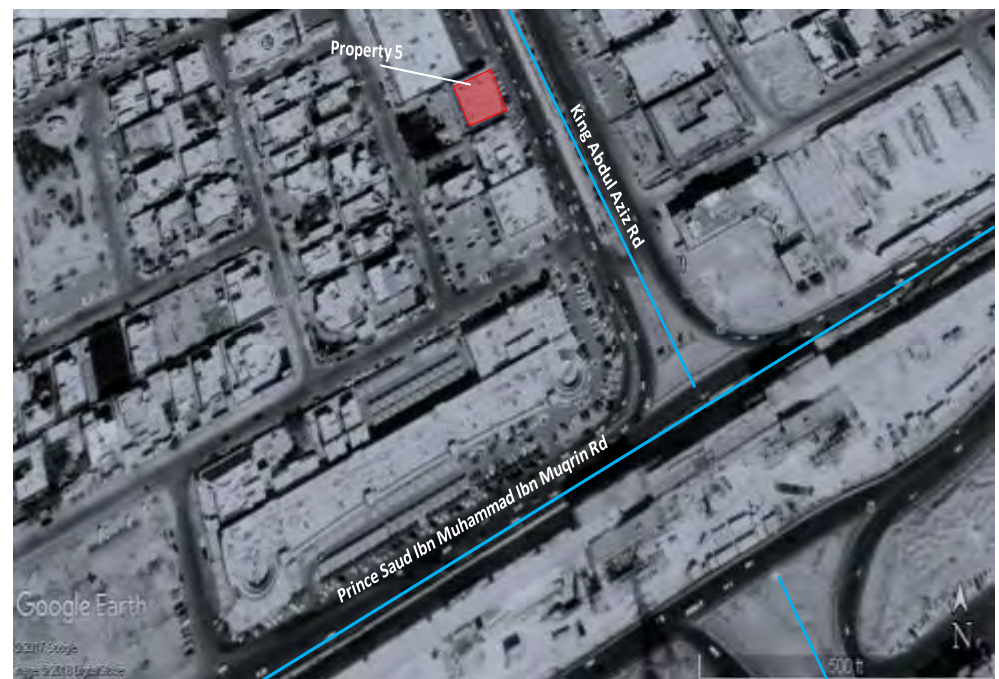
Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – June 2019

Property No. 5 – Commercial Showrooms, King Abdul Aziz Road, Al Rabie Rafal, Riyadh.

The subject consists of showrooms containing 4 tenants producing a rental income of SAR 1,117,000 per annum on a leasehold interest.

The subject fronts onto the main King Abdulaziz Road close to the junction of Prince Saud Ibn Muhammad Ibn Muqrin Road in a upcoming district of Al Rabie, North Riyadh. The showrooms were built about 7 years ago.



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only



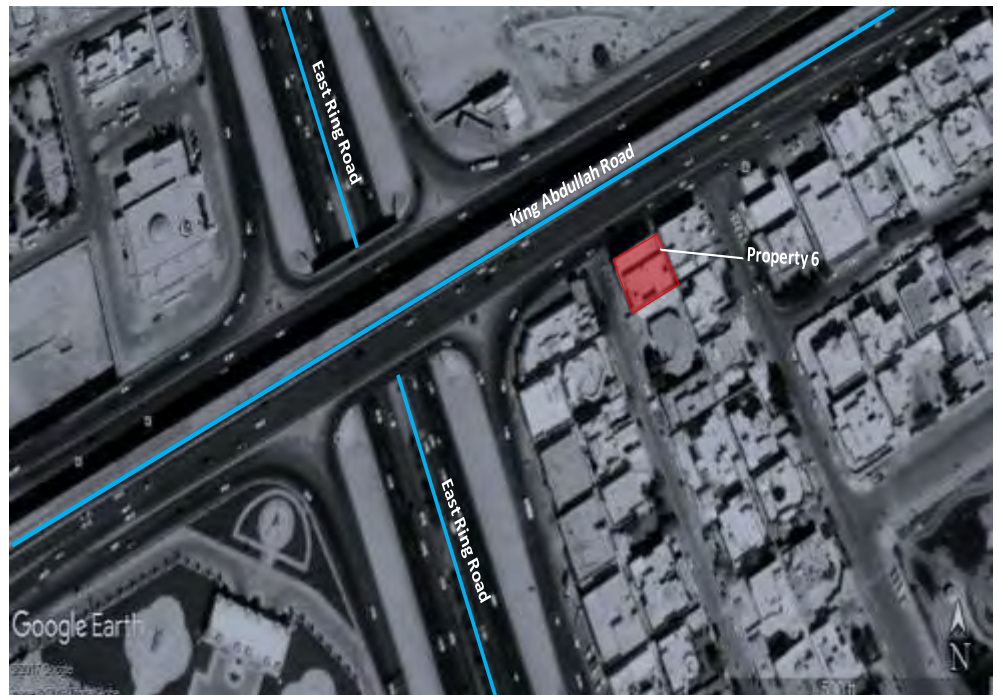
Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – June 2019

Property No. 6 – Commercial Showroom & Office, Quds, Riyadh

The subject consists of retail showrooms within a dense area of east Riyadh very close to junction at King Abdullah Road and East Ring Road.

The subject consists of a leasehold interest producing a rental income of SAR 640,000 per annum as provided by the client.



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – June 2019

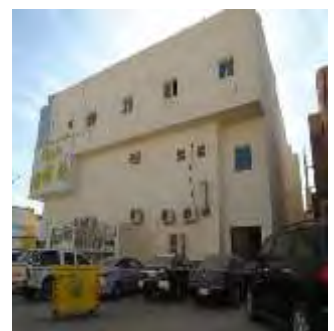
Property No. 7 – Commercial Retail Shops with upper part consisting of residential, Wadi Laban, Riyadh

The subject consists of low-density development producing a rental income of SAR 570,000 per annum as provided by the client based on a leasehold interest.

The subject is situated within a low-income area of south west Riyadh fronting onto Al Shafa close to the junction of the West Ring. For ease of reference refer to the illustration below:



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only

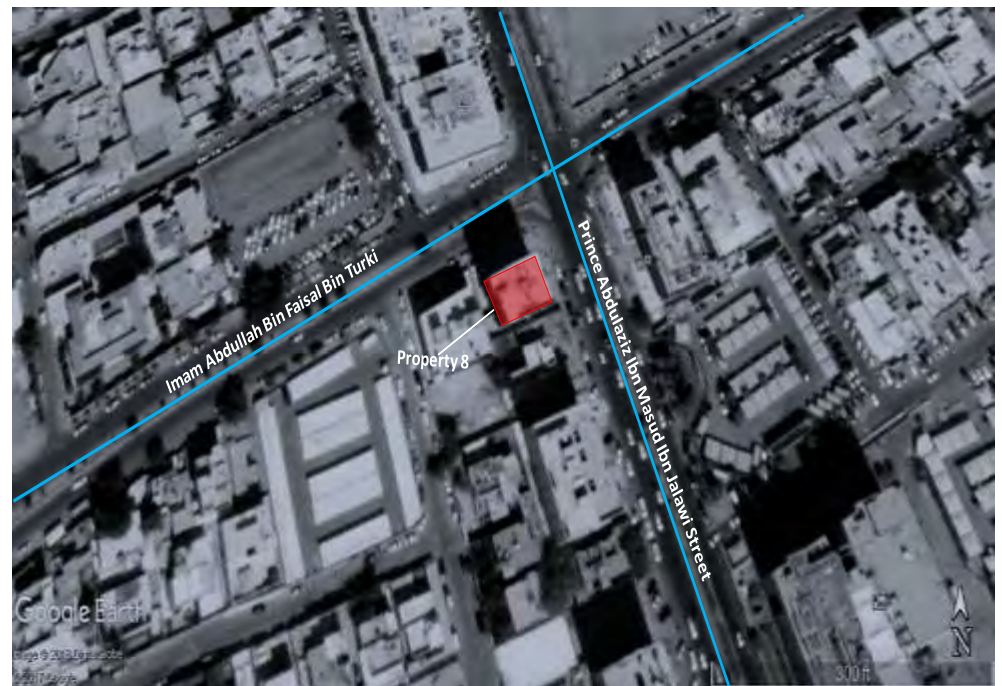


Property No. 8 – Commercial office and showroom, Al Dabbab Riyadh

GPS Co-ordinates: 24°39'38.12"N 46°42'33.27"E

The subject consists of a 7 storey office tower with retail showrooms at ground floor level within an established south Riyadh area with a densely populated district.

The subject development is producing a rental income of SAR 900,000 per annum based on a leasehold interest as provided by the client.



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only



Property No. 9 – Commercial office tower, Al Sahafa, Riyadh

GPS Co-ordinates: 24°46'47.89"N 46°38'30.91"E

The subject consists of an 8 storey office tower occupied by a single tenant producing a rental income of SAR 4,670,000 per annum. The subject is situated within an up and coming area of Sahafa district with metro overhead line opposite the building.

The subject building was built and completed circa. 2012 on a land that extends to approximately 2,380 sq. m with a built-up area (BUA) of 10,880 sq. m.

The immediate locality is of an up and nature with the new King Abdullah Financial District (KAFFD) on the opposite site on King Fahad Road.



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – June 2019

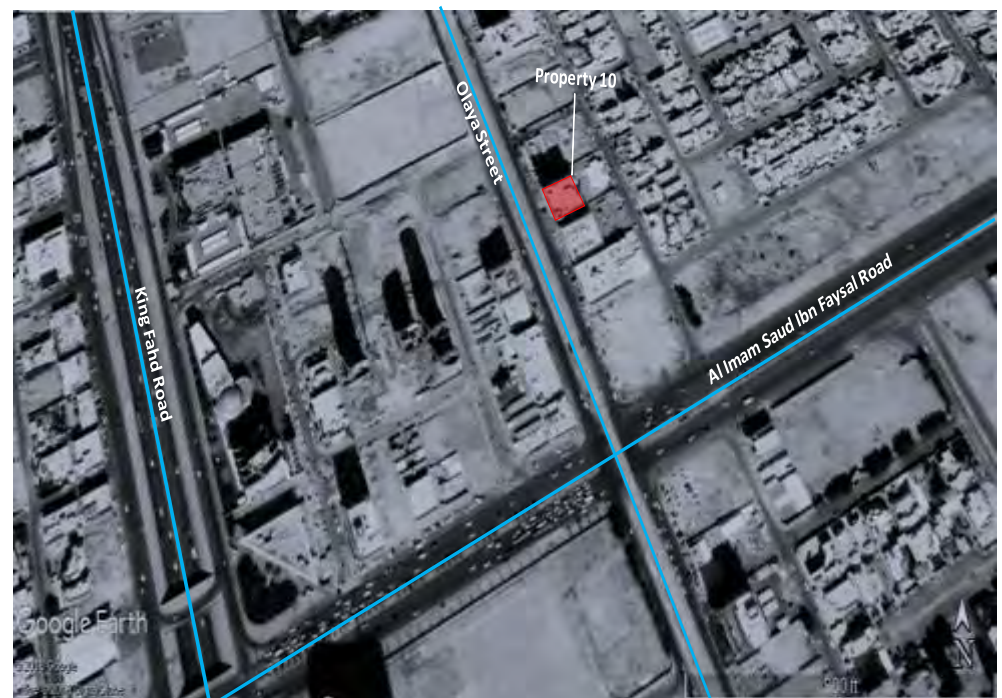
Property No. 10 – Commercial office tower, Al Sahafa, Riyadh

GPS Co-ordinates: 24°47'48.62"N 46°38'0.27"E

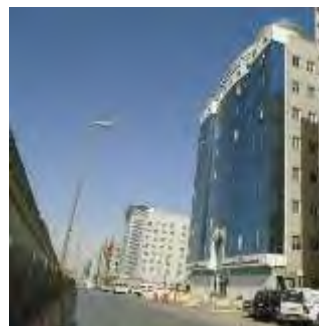
The subject consists of an 8 storey office tower built and completed circa. 2011. The subject is situated within an up and coming Sahafa district and fronts on Olaya Street close to junction of Al Imam Saud Ibn Faysal Road.

There is the Rafal tower close-by at the Junction of King Fahad Road and Al Imam Saud Ibn Faysal Road. The subject is occupied by a single tenant producing a rental income of SAR 4,312,666 per annum as provided by the client.

The subject office tower extends on a land area of approximately 2,520 sq. m with a built-up area (BUA) of 11,340 sq. m.



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – June 2019

Property No. 11 – Warehouses, Sulai, Riyadh

GPS co-ordinates: 24°40'32.4"N 46°50'22.6"E

The subject consists of a warehouse complex with multi-occupied tenants consisting of 30 tenants. The subject is over 25 years old producing a rental income of SAR 5,523,550 per annum as provided by the client.

The subject warehouse complex is situated within established Sulai district of south Riyadh within a predominantly industrial/warehouse area. For ease of reference refer to the illustration below. The subject is also improved on land area of 54,075 sq. m with a built-up area (BUA) of 46,158 sq. m.



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – June 2019

Property No. 12 – Warehouses, Al Hair, Riyadh

GPS co-ordinates: 24°33'45.11"N 46°44'29.07"E

The subject warehouse complex is part of an established warehouse development in south Riyadh built circa. 2006.

The subject is situated close to Arafat Road close to junction of Al Hair Road which leads north to south Ring Road. For ease of reference to the illustration below identifying the subject.

The subject warehouse complex is multi-tenanted occupied with 28 tenants producing a rental income of SAR 1,625,000 per annum as provided by the client.



Source: Google Extract 2019 - For Illustrative Purposes Only



2.10 ENVIRONMENT MATTERS

We are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination. In undertaking our work, we have been instructed to assume that no contaminative or potentially contaminative use has ever been carried out on the property. We have not carried out any investigation into past or present use, either of the property or of any neighbouring land, to establish whether there is any contamination or potential for contamination to the subject property from the use or site and have therefore assumed that none exists. However, should it be established subsequently that contamination exists at the property or on any neighbouring land, or that the premises has been or is being put to any contaminative use, this might reduce the value now reported.

Details	
Area	Based on the document supplied by the client, the land areas of the subject properties are referred above through section 2.11.2 (below).
Topography	Generally, the properties are mostly regular in shape and on a level terrain
Drainage	Assumed available and connected.
Flooding	ValuStrat’s verbal inquiries with local authorities were unable to confirm whether flooding is a point of concern at the subject property. For the purposes of this valuation, ValuStrat has assumed that the subject property is not flood prone. A formal written submission will be required for any further investigation which is outside of this report’s scope of work. Note: It is understood that there is no known flooding in the areas where the properties are located.
Landslip	ValuStrat’s verbal inquiries with local authorities were unable to confirm whether land slip is a point of concern at the subject property. For the purposes of this valuation, ValuStrat has assumed that the subject property is not within a landslip designated area. A formal written submission will be required for any further investigation which is outside of this report’s scope of work.

2.10.1 TOWN PLANNING

Neither from our knowledge nor as a result of our inspection are, we aware of any planning proposals which are likely to directly adversely affect this property. In the absence of any information to the contrary, it is assumed that the existing use is lawful, has valid planning consent and the planning consent is not personal to the existing occupiers and there are no particularly onerous or adverse conditions which would affect our valuation.

In arriving at our valuation, it has been assumed that each and every building enjoys permanent planning consent for their existing use or enjoys, or would be entitled to enjoy, the benefit of a “Lawful Development” Certificate under the Town & Country Planning Acts, or where it is reasonable to make such an assumption with continuing user rights for their existing use purposes, subject to specific comments.

We are not aware of any potential development or change of use of the property or properties in the locality which would materially affect our valuation. For the purpose



of this valuation, we have assumed that all necessary consents have been obtained for the subject property(s) referred within this report. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.

2.10.2 SERVICES

We have assumed that the subject properties referred within this report have available supplies of electricity & water and are connected to a drainage system and other municipality services considering that most of the properties are situated outside the city center.

2.11 TENURE/TITLE

Unless otherwise stated we have assumed the freehold title is free from encumbrances and that Solicitors' local searches and usual enquiries would not reveal the existence of statutory notices or other matters which would materially affect our valuation. We are unaware of any rights of way, easements or restrictive covenants which affect the property, however we would recommend that the solicitors investigate the title in order to ensure this is correct.

The valuation assumes that the freehold title should confirm arrangements for future management of the building and maintenance provisions are adequate, and no onerous obligations affecting the valuation. This should be confirmed by your legal advisers. The subject properties were registered under the below-mentioned title deeds which we had assumed it to be on freehold basis. Should this not be the case we reserve the right to amend our valuation and this report.

2.11.1 LEGAL SUMMARY

No.	Asset Class	Area	City	Interest	Title Deed No.	Title Deed Date
1	Residential / Commercial / Offices	Al Ma'athar	Riyadh	Freehold	310112050696	22/11/1438
2	Showroom - Toyota / Lexus	Al Takhassusi	Riyadh	Freehold	810114038490	17/11/1438
3	Residential / Furnished Apt / Shops	Al Rabie	Riyadh	Freehold	910114038368	14/11/1438
4	Commercial / Offices - King Fahd Rd	Al Mohammedeya	Riyadh	Freehold	710114038491	17/11/1438
5	Showrooms King Abdul Aziz Road	Al Rabie Rafal	Riyadh	Leasehold	3/53311	07/10/1426
6	Commercial Showroom & Office	Quds	Riyadh	Leasehold	16/868	30/03/1404
7	Commercial	Wadi Laban	Riyadh	Leasehold	17/91	10/02/1404
8	Commercial Office & Showroom	Al Dabbab	Riyadh	Leasehold	1/512	08/05/1393
9	Commercial Office Tower	Al Sahafa 210	Riyadh	Freehold	310105051292	16/11/1438
10	Commercial Office Tower	Al Sahafa 310	Riyadh	Freehold	910105051293	16/11/1438
11	Warehouses	Al Sulai	Riyadh	Freehold	310108046400	23/11/1438
12	Warehouses	Al Hair	Riyadh	Freehold	910106051847	21/11/1438

Source: Client 2019



2.11.2 FREEHOLD & LEASEHOLD PROPERTY SUMMARY

No.	Asset Class	Area (Riyadh Districts)	No. of Tenants	Land Size (sq. m)	BUA (sq. m)	Legal Interest
1	Residential / Commercial / Offices	Al Ma'athar	131	10,709.16	22,707.37	Freehold (multiple tenants)
2	Showroom - Toyota / Lexus	Al Takhassusi	1	4,248	6,610.61	Freehold (single tenant)
3	Residential / Commercial	Al Rabie	3	3,900	8,589.53	Freehold (multiple tenants)
4	Commercial / Offices	Al Mohammadeya	2	2,109	15,582.92	Freehold (two tenants)
5	Showrooms King Abdul Aziz Rd	Al Rabie Rafal	4	2,450	1,413.26	Leasehold Interest
6	Showroom & Office	Quds	4	895.50	1,257.84	Leasehold Interest
7	Commercial	Wadi Laban	4	895.50	1,645.02	Leasehold Interest
8	Commercial Office & Showroom	Al Dabbab	1	774.50	3,060.48	Leasehold Interest
9	Commercial Office Tower	Al Sahafa 210	1	2,380	10,880.00	Freehold (single tenant)
10	Commercial Office Tower	Al Sahafa 310	1	2,520	11,340.00	Freehold (single tenant)
11	Warehouses	Al Sulai	30	54,075	46,158.00	Freehold (multiple tenants)
12	Warehouses	Al Hair	28	13,544.45	11,970.00	Freehold (multiple tenants)

The above-mentioned property portfolio consists of multiple tenants with occupational leases and leasehold interests. Investors should carry out a thorough legal due diligence covering all clauses within lease agreements/ occupational agreements, etc. We have seen these documents (Arabic language); however, it was not possible to attach all the lease/rental documents with this report due the large size and capacity. Should it be discovered from the legal advisors that any form of inaccuracies or onerous terms, or even impact on values due to interpretation of translation, etc. within these documents exist, the matter needs to be referred back to the valuer for review and revision. We reserve the right to amend our valuation and report should the above discrepancies be discovered.

For the purpose of this, we have assumed that a good and marketable title is held free from any encumbrances, mortgages, charges, third party interests, etc. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.

We recommend that the tenure information is verified by your legal representatives. Furthermore, we would stress that the above assumptions regarding tenure should not be relied on until they have been confirmed as being accurate by your legal representatives.

As mentioned above, we have been provided with leases of individual lessees/occupiers' documentation in respect of the occupational interests within the subject property(s). We have assumed that all lessees are in a position to renew on their forthcoming renewals process considering the weak demand currently in sector markets in KSA.



For the purpose of this valuation, we have explicitly assumed that the tenancy schedule provided is accurate and actual. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.

Given the legal terminology, interpretation and Arabic translation, we strongly advise that your legal representatives check and advise. Should any onerous terms exist, we reserve the right to amend our valuation and report. It is also advised that legal binding contracts, lease(s) or individual tenancy agreements are examined by interested purchasers/investors/parties to verify the covenants and terms.

NB: All aspects of tenure/title should be checked by the client's legal representatives prior to exchange of contract/drawdown and insofar as any assumption made within the body of this report is proved to be incorrect then the matter should be referred back to the valuer in order to ensure the valuation is not adversely affected.

2.12 METHODOLOGY & APPROACH

In determining our opinion of Market Value for the **freehold interest** in the subject property we have utilized the Income Capitalization Approach for income generating properties taking into consideration the annual rent income provided by the Client.

On the other-hand, we have utilised the Discounted Cash Flow (DCF) approach for the **leasehold interest** property.

2.12.1 INCOME CAPITALIZATION APPROACH (FREEHOLD INTEREST)

The subject property falls into a broad category of investment property with the prime value determinant being the properties ability to generate rentals and rental growth through the ongoing letting and reasonable maintenance.

In determining our opinion of Market Value of the subject property we have utilized the Investment Approach utilizing an Income Capitalization Approach to Valuation. Income producing real estate is typically purchased as an investment essentially exchanging present money for the right to receive future income. The indication of value using the income capitalization approach requires consideration of market-oriented assumptions and data.

This method requires a market derived projection of economic annual net operating income (NOI) for a subject property based on the current and expected lease or other arrangements and occupant profile. This NOI is then capitalized in perpetuity (or to lease expiry in the case of leasehold property) using a market derived capitalization rate to give the Market Value estimate. Allowance is made for any capital expenditure costs required as well as making provision for a vacancy factor with reference to historic letting experience.



2.12.2 DISCOUNTED CASH FLOW (LEASEHOLD INTEREST)

The DCF approach involves the discounting of the Net Operating Profit on a yearly basis over an assumed explicit cash flow period at an appropriate discount rate to reflect risk. The property is currently held under a leasehold right for a term period of which the following for each property as follows:

No.	Asset Class	Expiry Term (Yrs.)
5	Commercial Showrooms King Abdul Aziz Road	3.5 years unexpired
6	Commercial Showroom & Office	8.5 years unexpired
7	Commercial	8.5 years unexpired
8	Commercial Office & Showroom	12.5 years unexpired

Upon expiry of the above-mentioned term for each property, the cash flow horizon, we have determined the Net Present Value (NPV) of the cash flow, derived from the anticipated sustainable Net Operating Profit. The summation of the NPV indicates our assessment of market value. The projected income stream is explicit, and therefore externally reflects anticipated growth, or otherwise, inherent in a property investment based upon the physical, tenancy or market characteristics related to that property.

2.12.3 MARKET RENTS, VALUATION ASSUMPTIONS & COMMENTARY

Rental evidence for similar properties within Riyadh are not readily available or transparent due to the nature of the property market within the Kingdom of Saudi Arabia. Much if not all of the evidence is anecdotal, and this limitation may place on the non-reliability of such information and impact on values reported. In forming our opinion of Market Rent for the subject properties referred within this report, we have looked at the following market rental rates for similar properties within the vicinity of the subject properties.

No.	Area	Market Benchmark (Range SAR) per sq. m
1	Al Ma'athar	600 - 1,000
2	Al Takhassusi	1,000 - 1,900
3	Al Rabie	400 - 550
4	Al Mohammadeya	450 - 650
5	Al Rabie Rafal	550 - 800
6	Quds	400 - 650
7	Wadi Laban	650 - 800
8	Al Dabbab	300 - 500
9	Al Sahafa 210	350 - 550
10	Al Sahafa 310	350 - 550
11	Al Sulai	120 - 180
12	Al Hair	120 - 180



2.12.4 OPERATIONAL COST, YIELDS AND DISCOUNT RATES

In this instance, we have adopted the following rates:

Operational Cost

In terms of the Operating Costs for each property referred in this report refer to the below to table and information provided by the client referred on the succeeding page:

No.	Asset Class	Area	OPEX	Market Benchmark Range
1	Residential / Commercial / Offices	Al Ma'athar	10%	8-12%
2	Showroom - Toyota / Lexus	Al Takhassusi	5%	3-7%
3	Residential / Commercial - Furnished Apt / Shops	Al Rabie	5%	3-7%
4	Commercial / Offices - King Fahd Rd	Al Mohammadeya	5%	3-7%
5	Commercial Showrooms King Abdul Aziz Road	Al Rabie Rafal	7%	5-10%
6	Commercial Showroom & Office	Quds	7%	5-10%
7	Commercial	Wadi Laban	7%	5-10%
8	Commercial Office & Showroom	Al Dabbab	7%	5-10%
9	Commercial Office Tower (Saudi Health Council)	Al Sahafa 210	5%	3-7%
10	Commercial Office Tower	Al Sahafa 310	5%	3-7%
11	Warehouses	Al Sulai	5%	3-7%
12	Warehouses	Al Hair	5%	3-7%

Source: Client 2019 & ValuStrat Research 2019

Discount Rates:

Theoretically the discount rate reflects the opportunity cost of capital. It reflects the return required to mitigate the risk associated with the particular investment type in question. To this we have to add elements of market risk and property specific risk. The market risk comes in the form of, inter alia, potential competition from existing and latent supply. Market risk will also reflect where we are in the property cycle. We are currently experiencing a depressed market situation due to wider economic uncertainty. The property specific risk reflects the illiquidity of the market for large assets, the additional costs in maintaining and operating a centre, and the risk of damage to or loss of the centre. For the purpose of our valuation calculations we have adopted discount rate as follows:

No.	Asset Class	Area	Discount Rate
5	Commercial Showrooms King Abdul Aziz Road	Al Rabie Rafal	12%
6	Commercial Showroom & Office	Quds	11.5%
7	Commercial	Wadi Laban	12.5%
8	Commercial Office & Showroom	Al Dabbab	12.5%



Net Initial Yield (NIY) - The yield is a resultant extracted from transactional evidence in the market; however, due to anecdotal evidence and limited market activity we have had to rely on anticipated investor expectations from typical property investments referred within this report. These typically vary between 8% to 9.5%, depending on the quality, type of property and the location. Also, investors across the region are less indefinable and sensitive to real estate classification types and locations in general. The investor appetite for real estate is for long term cash flow, secured by strong covenant(s) and tenants.

Based on the above measures, we are of the opinion that yields for the subject property is as follows:

No.	Asset Class	Area	Yield
1	Residential / Commercial / Offices	Al Ma'athar	8.5%
2	Showroom - Toyota / Lexus	Al Takhassusi	8%
3	Residential / Commercial - Furnished Apt / Shops	Al Rabie	8.5%
4	Commercial / Offices - King Fahd Rd	Al Mohammedeya	8%
9	Commercial Office Tower (Saudi Health Council)	Al Sahafa 210	8%
10	Commercial Office Tower	Al Sahafa 310	8%
11	Warehouses	Al Sulai	9.5%
12	Warehouses	Al Hair	9.5%

2.12.5 VALUATION COMMENTARY

For the purpose of this valuation exercise, we have determined the tenancy information provided by the client, although we have not physically seen the individual occupational leases for the individual tenants. Accordingly, we assume onerous terms and conditions exist and we further have assumed all tenancies will renewed successfully in successive years. Should any form of onerous terms and conditions exist, we reserve the right to amend our valuation and report. Legal advisers to confirm and verify.

All other assumptions refer above and have determined any tenancy agreements not all agreements were provided. It appears the contracted rents are broadly in line with the prevailing market conditions.

Factors such as occupational demand, liquidity, lot size and covenant strength are important verdicts for potential investors who consider purchasing typical property referred within this report. Investors are often attracted to mixed-use property portfolio due to the high yields offered. This is great for investors wanting an income-stream based investment over a long period given that the risk is spread over a number of property(s).

The report is based upon the information provided by the client and we have assumed that the information with which we have been provided is substantially true, accurate and complete. We have not independently verified the accuracy of the



information supplied to us, although we have analysed the locations, tenancy schedule and limited management data. We have concluded that, within the limits of our investigations, the information proved by the client is within reasonable expectations of typical property at the subject property location(s) referred within this report.

We have undertaken inspections of the subject property and location in connection with this valuation and we have had regard to the property, location, style, performance and the local demographic and competitive environment plus key performance indices compared with other property in the area and region.

The subject property referred within this report is subject to individual compliance requirements based on KSA regulations and we have assumed its compliance with current government legislation and all other local municipality registration requirements.

In reaching our opinion of the value, we have assumed that the subject property referred within this report will be professionally operated in perpetuity. In particular, we have assumed the owner will be able to professionally manage, repair and upgrade in heightened market competition.

We have also assumed that the trading position, financial and market conditions will not vary significantly during the stated period of the REIT fund. In the event of future change, in the trading potential or actual level of trade from that indicated, the values reported can vary.

Accordingly, we provide our valuation referred in the below section(s):

2.12.6 SUMMARY OF MARKET VALUE

The resultant value based upon the above variables/assumptions for the subject property referred is as follows:

Freehold Property:

No.	Asset Class	City	Interest	Gross Income	OPEX	Yield	Price (SAR)
1	Residential / Commercial / Offices	Riyadh	Freehold	16,965,000	10%	8.5%	179,629,412
2	Showroom - Toyota / Lexus	Riyadh	Freehold	4,675,000	5%	8%	55,515,625
3	Residential / Commercial - Furnished Apt / Shops	Riyadh	Freehold	3,969,540	5%	8.50%	44,365,447
4	Commercial / Offices - King Fahd Rd	Riyadh	Freehold	8,206,300	5%	8%	97,449,813
9	Commercial Office Tower (Saudi Health Council)	Riyadh	Freehold	4,670,000	5%	8%	55,456,250
10	Commercial Office Tower	Riyadh	Freehold	4,312,666	5%	8%	51,212,909
11	Warehouses	Riyadh	Freehold	5,523,550	5%	9.50%	55,235,500
12	Warehouses	Riyadh	Freehold	1,625,000	5%	9.50%	16,250,000



Leasehold Property:

No.	Asset Class	City	Interest	Income	OPEX	Discount Rate	Price (SAR)
5	Commercial Showrooms King Abdul Aziz Rd	Riyadh	Leasehold	1,117,000	5%	12%	3,000,000
6	Commercial Showroom & Office	Riyadh	Leasehold	640,000	5%	11.5%	3,230,000
7	Commercial	Riyadh	Leasehold	570,000	5%	12.5%	2,770,000
8	Commercial Office & Showroom	Riyadh	Leasehold	900,000	5%	12.5%	5,250,000

2.12.7 OVERALL SUMMARY OF PORTFOLIO

The resultant value based upon the property referred within this report is as follows:

Property No.	Property Interest	Overall Price (SAR)
1 to 4 & 9 to 12	Freehold Interest Property	555,114,995
5 to 8	Leasehold Interest Property	14,250,000
Total Price (SAR) [Rounded]		569,365,000

2.13 VALUATION**2.13.1 MARKET VALUE**

ValuStrat is of the opinion that the Market Value of the Freehold & Leasehold interest in the subject property(s) referred within this report, as of the date of valuation, based upon the assumptions expressed within this report, may be fairly stated as follows;

Market Value (rounded and subject to details in the full report):

Aggregate Value: SAR 569,365,000 (Five Hundred Sixty-Nine Million Three Hundred Sixty-Five Thousand Saudi Arabian Riyals).

The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply an accurate valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's market place.

We are currently experiencing a very uncertain property market and due to the reduced level of transactions, there is an acute shortage of comparable evidence upon which to base valuations. Due to this shortage, it may be necessary at times for a Valuer to draw upon evidence which is of a historical nature.'

The valuation assumes that the freehold title should confirm arrangements for future management of the building and maintenance provisions are adequate, and no onerous obligations affecting the valuation. This should be confirmed by your legal advisers.

The value provided in this report is at the top end of the range for properties of this location and character and will necessitate that the property be maintained to a good standard to maintain its value.

The portfolio of property referred within this report is a mix of prime, secondary and tertiary locations along with a mixture of type and style of property. The following factors of age, style and location can deter investors in an uncertain market period (declining prices in many areas) in the Kingdom of Saudi Arabia. Also, proximity of industrial uses and tertiary locations can deter investors. Investors are strongly advised to carry out a thorough due diligence prior to any financial commitment.

Note: It must be borne in mind that capital values and rental values can both fall as well as rise.

Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change. Valuation considered full figure and may not be easily achievable in the event of an early re-sale.



2.14 MARKET CONDITIONS SNAPSHOT

The Kingdom of Saudi Arabia (KSA) - world's largest exporter of crude oil, embarked three years (2016) ago on an ambitious economic transformation plan, "Saudi Arabia Vision 2030". In a hope to reduce its reliance on revenue from hydrocarbons, given the plummeting oil price revenues from 2014.

Through the current vision and in a post oil economy, KSA is adapting to times of both austerity measures and a grand ambitious strategy. With an overdue diversification plan Saudi Arabia's economic remodelling is about fiscal sustainability to become a non-dependent nation of oil. This is supported by current energy reforms, cutting subsidies, creating jobs, privatising state-controlled assets and increasing private sector contribution to the country's economy. Despite economic headwinds, across the region, KSA has shown resilience through a period of subdued real estate market activity. The real estate sector generally follows the fortunes of the greater economy and whilst Saudi Arabia is undergoing structural reforms politically, economically and socially will transform the Kingdom towards a service economy post-oil era. These changes along with significant amounts of investment - estimated to soon be over 1 trillion US dollars will create vast amounts of opportunities for the public and private sectors across all businesses segments.

The KSA economy in the first quarter of 2018 has relied on the current oil price rise to pull it out of recession; however, the previous 18-24 months, KSA faced a protracted spell of economic stress, much of which can be attributed to the falling oil prices coupled with regional political issues. Oil prices are starting to surge again around 80 dollars a barrel currently from under 30 dollars a barrel in early in 2016 which resulted in a crash in prices and the economy dipped into negative territory in 2017 for the first time since 2009, a year after the global financial crisis.

General consensus anticipates a piercing improvement in the Saudi economy in the period ahead (2019-2020), supported by both the oil and non-oil sector. So ultimately it appears the economy will still need to rely on oil revenues to bridge the gap in the short term with a budget deficit over the past 3 years and the Kingdom borrowing from domestic and international markets along with hiking fuel and energy prices to finance the shortfall. The economy slipped into recession in 2018 but returned to growth this year 2019, albeit at the fairly modest level of 1.7%, according to estimates from the International Monetary Fund (IMF). However, the return to growth is mainly due to a return to increase in oil prices again and output which, in turn, is enabling an increase in government spending. Accordingly, in the short term needs to rely on the oil revenue and this reliance is being channelled into public spending.

The non-oil economy is growing, but at a slow pace. Analysts are forecasting non-oil GDP to grow by 1.4% this year, compared to 1% in 2017. Even here, the non-government sector is coping relatively poorly. Analysts are forecasting non-oil private sector growth of 1.1%, this year, up from 0.7% last year. The reforms that have been pushed through to date have led to important changes aiding the economy. The opening up of the entertainment industry will create jobs for young



locals and women driving makes it easier for millions more people to enter the workforce. Reforms to the financial markets have led indexing firms to bring the Saudi Stock Market (Tadawul) into the mainstream of the emerging markets universe which now assists to draw in many billions of investment dollars. A due enactment of law will encourage public-private partnerships to herald more foreign investment. The economic transformation that the KSA has embarked upon is complex and multidimensional and will certainly take time to turn around a non-oil serviced economy, although there have been recent positive signs, but it will remain in the short term with the support of oil revenues. On the other hand, the KSA was resilient in the previous recession in 2007/2008 on strong oil reserves and not only can the Saudi government be relied upon to step in to rescue troubled lenders, reliable institutions for procedural reasons but crucially, it can also afford to do so, although has suffered due to previous oil price declines and it has meant increased spending.

Vision 2030 to diversify the economy from reliance on oil, has only just commenced and with a young and increasingly well-educated population, together with its own sovereign wealth fund, the Kingdom has many favourable factors to become a leading service sector economy in the region. Reform efforts include a reduction of subsidies on fuel and electricity and the implementation of a 5 per cent VAT from 1st January 2018. The government is also striving to get women to play a greater role in the economy including recently allowing them to drive. Wider reforms have been initiated by the government allowing for the entertainment industry to flourish with the opening of the first cinema in King Abdullah Financial District (KAFD) along with 4 VOX screens opening at Riyadh Park Mall. The cinema entertainment is spurred on by Public Investment Fund (PIF) in collaboration with AMC Cinemas and led by the Development and Investment Entertainment Company (DIEC), a wholly owned subsidiary of PIF. With an objective of 30 to 40 cinemas in approximately 15 cities in Saudi Arabia over the next five years, and 50 to 100 cinemas in about 25 Saudi cities by 2030. As part of wider reforms to overhaul the economy and to allow for deep rooted diversification, the PIF have initiated plans to bolster the entertainment industry by forming ambitious plans such as the following:

Red Sea Tourism Project

To transform 50 islands consisting of 34,000 square kilometres along the Red Sea coastline into a global tourism destination. For ease of reference to illustration below showing the location in relation to the Kingdom of Saudi Arabia.

Al Faisaliyah Project

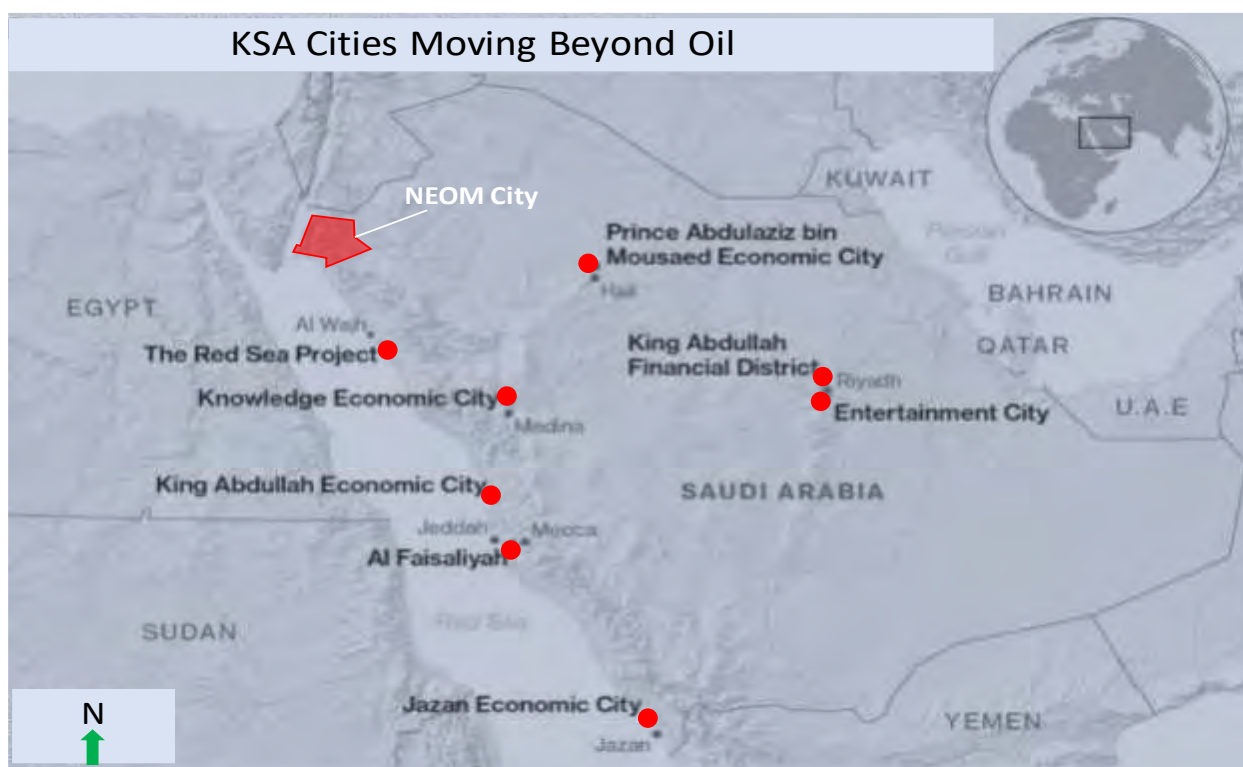
The project will consist of 2,450 square kilometres of residential units, entertainment facilities, an airport and a seaport. Refer to the below illustration for the location.

Qiddiya Entertainment City

Qiddiya Entertainment City will be a key project within the Kingdom's entertainment sector located 40 kilometres away from the center of Riyadh. Currently alleged for



“The First Six Flags-branded theme park”. The 334 square kilometre entertainment city will include a Safari park too. The project will be mixed use facility with parks, adventure, sports, events and wild-life activities in addition to shopping malls, restaurants and hotels. The project will also consist around 4,000 vacation houses to be built by 2025 and up to 11,000 units by 2030. Again, for ease of reference refer to the below illustration for the location.



Neom City

The NEOM city project will operate independently from the “existing governmental framework” backed by Saudi government along with local and international investors. The project will be part of a ‘new generation of cities’ powered by clean energy. The ambitious plan includes a bridge spanning the Red Sea, connecting the proposed city to Egypt and stretch into Jordan too.

Economic Cities

The overall progress with the Economic Cities has been slow and projects on hold over the past 7-10 years, although KAFD has recently given the go ahead to complete by 2020. Within the Saudi Vision 2030 the governed referenced that they will work to “salvage” and “revamp”.

Real Estate Growth

Overall ValuStrat research reveals that real estate sectors have continued to decline in both sales and rental values. We expect demand to remain stable due to fundamentals of a growing young population, reducing family size, increasing middle-class and a sizeable affluent population – all of which keeps the long-term

growth potential intact. Despite short term challenges, both investors and buyers remaining cautious, the Saudi economy has shown signs of ambition with the government unveiling a number of reforms, including full foreign ownership of retail and wholesale operations along with opening up of the Tadawul Stock Market to foreign investment as well as the reforms mentioned in the previous section referred above. As mentioned earlier, KSA experienced positive growth by oil price rise in the first quarter of 2018; hence the main driver of the recovery remains oil. Over 2018 we envisage the Kingdom's consumer outlook to be more favorable in economic conditions. Moreover, tax on development land implemented in 2017 has kept the construction sector afloat, encouraging real estate developers. Adapting to a new KSA economic reality has been inevitable, although the Kingdom's oil dynamics remain pivotal for future development within the KSA 2030 economic vision plan. In latter part of 2017, the Public Investment Fund (PIF), Saudi Arabia's sovereign wealth fund set up a real estate refinancing company aimed at advancing home ownership in the Kingdom, which suffers from a shortage of affordable housing. This initiative will create stability and growth in the Kingdom's housing sector by injecting liquidity and capital into the market. Another plan to help kick start the real estate market by boosting the contribution of real estate finance to the non-oil GDP part.

The real estate sector has played an increasingly important role in the Saudi Arabian economy. Growing demand across all sectors combined with a generally limited supply has forced real estate prices to accelerate over the past (2008-2016). The close ties with the construction, financing institutions and many others have provided crucial resources that contributed to the development of the Saudi economy.

The real estate market performance in 2018 and the general trend in KSA for most sectors have remained subdued given lower activity levels and prices have been under pressure across most asset classes leading to a gradual softening of rental and sale prices quarter on quarter. The real estate sector remains subdued and prices may have bottomed out across sectors and we expect in the medium to long term for the market to pick-up further growth given the reforms and transformation in KSA, although we expect the growth to be slow and steady subject to a stable political environment in KSA and across the region. The outlook remains optimistic for the longer term due to the various KSA initiatives aimed at stimulating the real estate market whilst encouraging the private sector to play a key role in the transformation.

All in all, market volatility remains currently, and prices are likely to witness further deterioration in the short term. A watching brief should be kept on the economy, although we expect the economy to gather some pace later in 2020.

Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change. Valuation considered full figure and may not be easily achievable in the event of an early re-sale. It must be borne in mind that both rental and capital values can fall as well as rise.



2.14.1 PRINCIPAL GAINS AND RISKS ANALYSIS (PORTFOLIO OF ASSETS)

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> • Income generating assets • Freehold Assets • Mixed portfolio • Good visibility of the subject site provides good exposure for any potential development; 	<ul style="list-style-type: none"> • The private sector is dependent on expat labour, reflecting a shortage of marketable skills among nationals and a fairly high unemployment rate among locals. • Tertiary locations • Low lease terms
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> • Due to the great number of upcoming developments in the area, the subject development can be developed to benefit from this uplift and establishment in the market. • Continued investment in the economy by the government will help maintain growth and business. 	<ul style="list-style-type: none"> • Low lease terms will reduce values drastically. • Oversupply in market will threaten rental levels having an impact on property yields. • Secondary / tertiary locations will suffer from void periods in hardened market conditions. • Perceptions of high security risks deter some investors and the possibility of change in governmental procedures causing an effect on investment value and general business activity. • Threat of further deterioration in market conditions and/or KSA recession in 2019/2020.

2.15 VALUATION UNCERTAINTY

This valuation has been undertaken against a background of significant levels of Market volatility is one of the main reasons of Valuation uncertainty in the real estate market in the Kingdom and within the GCC region given the dramatic changes in markets in current oil price slump and other factors too.

We are currently experiencing a very uncertain property market and due to the reduced level of transactions, there is an acute shortage of comparable evidence upon which to base valuations. Given the current uncertainties it may be necessary at times for a Valuer to draw upon evidence which is of a historical nature. The current shortage of transaction, combined with a rapidly changing market only serves to highlight the unpredictability of the current market, which is subject to change on a day by day basis. The RICS valuation standards consider it essential to draw attention to foreseen valuation uncertainties that could have a material effect on valuations, and further advises to indicate the cause of the uncertainty and the



degree to which this is reflected in reported valuations. We further state that given the valuation uncertainty stated above our valuation represents our impartial calculated opinion / judgement of the properties, based on relevant market data and perceptions as at the date of valuation.

The client is advised that whilst all reasonable measures have been taken to supply as accurate a valuation as possible as at the Valuation date, this figure should be considered in the context of the volatility of today's market place

The client is also recommended to consider the benefits in such a market, of having more frequent valuations to monitor the value of the subject property.

2.16 DISCLAIMER

In undertaking and executing this assignment, an extreme care and precaution has been exercised. This report is based on information provided by the Client. Values will differ or vary periodically due to various unforeseen factors beyond our control such as supply and demand, inflation, local policies and tariffs, poor maintenance, variation in costs of various inputs, etc.

It is beyond the scope of our services to ensure the consistency in values due to changing scenarios.

2.17 CONCLUSION

This report is compiled based on the information received to the best of our belief, knowledge and understanding. The information revealed in this report is strictly confidential and issued for the consideration of the Client. No part of this report may be reproduced either electronically or otherwise for further distribution without our prior and written consent. We trust that this report and valuation fulfils the requirement of your instruction. This report is issued without any prejudice and personal liability.

For and on Behalf of, **ValuStrat**.



Ramez Al Medlaj (Taqeem Member
No. 1210000320)
Senior Associate, Real Estate KSA



Yousuf Siddiki (Taqeem Member No.
1210001039)
Director - Real Estate, KSA



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – June 2019

APPENDIX 1 - PHOTOGRAPHS

Property No. 1 - Residential / Commercial / Offices, Al Ma'ather, Riyadh



Property No. 2 – Showroom Toyota / Lexus, Al Takhassusi, Riyadh



Property No. 3 – Residential/Commercial - Furnished Apt / Shops, Al Rabie, Riyadh



Property No. 4 – Commercial/offices, King Fahd Road, Al Mohammadeya, Riyadh.



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – June 2019

Property No. 5 – Commercial Showrooms, King Abdul Aziz Rd, Al Rabie Rafal, Riyadh.



Property No. 6 – Commercial Showroom & Office, Quds, Riyadh



Property No. 7 – Commercial Retail Shops with upper part consisting of residential, Wadi Laban, Riyadh



Property No. 8 – Commercial office and showroom, Al Dabbab Riyadh



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – June 2019

Property No. 9 – Commercial office tower, Al Sahafa, Riyadh



Property No. 10 – Commercial office tower, Al Sahafa, Riyadh



Property No. 11 – Warehouses, Sulai, Riyadh



Property No. 12 – Warehouses, Al Hair, Riyadh





Dubai, United Arab Emirates
Office 703, Palace Towers
Dubai Silicon Oasis, Emirates Road
P.O.Box 341234
Dubai, United Arab Emirates

Phone +971 4 326 2233
Fax +971 4 326 2223
email Dubai@valustrat.com

Riyadh, Saudi Arabia
6th floor, South Tower,
King Faisal Foundation,
Faisaliah Complex, King Fahad Rd,
Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia

Phone + 966 1 293 5127
Fax +966 1 293 3683
email Riyadh@valustrat.com

Jeddah, Saudi Arabia
Office 105, Jameel Square
Tahlia Road
Jeddah, Kingdom of Saudi Arabia

Phone +966 12 2831455
Fax +966 12 2831530
email jeddah@valustrat.com

Doha, Qatar
Office 404, QFC Tower 2
West Bay
Doha
Qatar

Phone +974 4 496 8121
email Doha@valustrat.com





AREAB
أريب



7/16/2019

11/14/1440

المكرم/ مدير صندوق المعذريرت
شركة أصول وبخيت الاستثمارية
المملكة العربية السعودية

السادة مجلس إدارة الصندوق ،،

بناء على رغبتكم الكريمة سابقاً بتقديم عرض خدماتنا الاستشارية لكم في شأن تحديد القيمة السوقية لأصول صندوق المعذريرت ("الأصول") وذلك لأغراض انتهاء القوائم المالية المتعلقة بالصندوق المدرج للتداول.

فإننا نبلغكم بأن القيمة السوقية للعقارات المدرجة ضمن القائمة ادناه تبلغ: 579,439,639 ريال سعودي ("خمسمائة وتسعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وتسعة وثلاثون ألفاً وستمائة وتسعة وثلاثون ريالاً سعودياً") وذلك بناء على التقييم بطريقة الدخل وذلك بتاريخ 30 / 06 / 2019 م ("تاريخ التقييم").

يتمثل التقييم في القيمة السوقية لفوائد عقارات صندوق المعذريرت ("العقارات") المطلقة خالية من أي ديون أو فوائد لأطراف آخرين، وننوه بوضوح الى أن السادة المكرمين الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين قد اجابوا على استفسار سابق يبين كيف يتوجب على المقيم عضو الهيئة أن يتعامل مع العقود الإيجارية المقدمة من العميل طبقاً لإفصاحه. وعلى هذا فإننا قد التزمنا بما دعت اليه الهيئة من النظر والأخذ بالاعتبار أن هذه العقود ("بين أطراف ذات علاقة وبالتالي ليست على أساس محايد فلا يمكن الاعتماد عليها دون مقارنتها بالمعلومات السوقية مثل الايجارات السوقية والشروط المرتبطة بها. وفي حالة وجود اختلاف واضح نتيجة لهذه العلاقة فيجب على المقيم دراسة التزامات الاطراف من حيث الشروط ومدة التعاقد المضمونة وغير المضمونة والمخاطر المترتبة على هذا الاختلاف وتأثيرها على ارتفاع نسبة المخاطرة. وبناء عليه يمكن للمقيم عدم استخدام تلك المعلومات حال الشك في مصداقيتها أو تعديلها لتسوية الاختلافات لمجابهة المخاطر المتوقعة") -

النص السابق من تعليق السادة المكرمين الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ضمن البريد الإلكتروني الوارد الى المقيم بتاريخ 2018/02/18م - وحيث أننا في شركة أريب قد قمنا في وقت سابق بتقييم هذه الأصول ضمن اتفاق مسبق للجهة عينها، فإننا نؤكد بأننا قد استجبنا لما وجهت به الهيئة حيال القيم التأجيرية السوقية والشروط المرتبطة بها.

أيضاً نؤكد وبوضوح أننا مدركون للفقرة 20 من المعيار رقم 102 حيال (" الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء") وكذلك أيضاً للفقرة رقم 40 من المعيار رقم 104 ("أسس القيمة - أسس معايير التقييم الدُولِيَّة للقيمة -الإيجار السوقي") وكذلك ("المعيار 104 - أسس القيمة - الفقرة 180 العوامل الخاصة بجهةٍ محددةٍ")، هذه الفقرات أعلاه هي ما بينته بوضوح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ضمن توجهاتها الواضحة في تقييم صناديق الريت للمقيمين أعضاء الهيئة.

ملخص القيمة

قيمة التكلفة	القيمة المالية/التقييم بالدخل	اسم العقار - المنفعة	
49,942,300	48,717,164	التخصصي	المعذر - 810114038490
38,972,216	53,761,735	الربيع	الربيع - 910114038368
56,159,392	93,259,279	المحمدية	المعذر - 710114038491
149,775,613	192,493,428	المعذر	المعذر - 310112050696
39,650,336	49,950,213	مبنى الصحافة الأول	الصحافة - 310105051292
38,212,445	54,603,360	مبنى الصحافة الثاني	الصحافة - 910105051293
-	1,640,490	منفعة الربيع	الربيع - 3-53311
-	3,616,811	منفعة الضباب	المريع - 1-512
-	634,322	منفعة القدس	القدس - 16 - 868
-	1,438,568	منفعة وادي لبن	لبن - 17-91
16,371,405	21,735,728	الحائر	المصانع - 910106051847
52,327,500	57,588,542	السلي	السلي - 310108046400
441,411,207	579,439,639		الاجمالي

يقراً هذا التقرير بالاقتران مع مبادئنا العامة المعتمدة في اعداد التقييمات والتقارير والواردة في الملحق أ، إن التقييم لهذه الأصول يكون بالتوافق مع إرشادات ما نصت عليه معايير التقييم الدولية (International Valuation Standards) في كل من الإطار العام لمعايير التقييم الدولية والمعايير العامة و معايير الأصول وأيضاً في إطار العمل والمفاهيم والمبادئ والتعاريف المتعارف عليهما مع الاخذ في الاعتبار تطبيقات التقييم ("المعايير").

تتم جميع الاعمال تحت غطاء اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 531 وتاريخ 03 / 06 / 1435 هـ بمواده الواردة في الفصل الخامس / السادسة عشر – السابعة عشر – الثامنة عشر – العشرون ، وأيضاً بالتوافق التام والكامل مع جميع ما ورد في ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم (الإصدار الأول – 30 / 06 / 2015) وكما سيكون ما تنص عليه الأدلة الى احتمالية ان يخضع هذا التقييم للفحص من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم" بغرض التأكد من الامتثال للمعايير، اذا حدث ذلك ، ستتولاه الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم" مع خضوعه لأعلى درجة من السرية.

أثق في ان التقرير وتعليقات القيمة السوقية تلي متطلباتكم وارجوكم عدم التردد في الاتصال بي ، اذا كان لديكم أي استفسارات .

تحياتي،

إيهاب محمد النويصر – عضو أساسي الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

فرع التقييم العقاري – 1210000023

الرئيس التنفيذي

لصالح شركة أريب / المملكة العربية السعودية شركة تضامنية وبالنيابة عنها

ehab@areab.sa

مرفق التقرير

العميل:

العميل الذي يُجرى له هذا التقييم هم المكرمون: صندوق المعذرتين.

وضع المقيّم:

نحن نعمل بصفتنا مقيّمًا خارجيًا لتنفيذ الهدف من هذه التعليمات. ويحدد المقيّم الخارجي حسب معايير هيئة المقيمين المعتمدين ("تقييم") كما يلي:

"المقيم هو الذي لا يربطه هو أو أي من زملائه بشركة العميل أو موضوع المهمة المكلف بها أية روابط مادية." "تم تعريف "المقيم" كفرد، أو مجموعة من الأفراد أو منشأة تمتلك المؤهلات والقدرة والخبرة اللازمة لتنفيذ التقييم بطريقة مختصة وموضوعية وغير متحيزة" كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 30

ليس لنا أي علاقة مادية، أو تداخل مع الأصل/الأصول محل التقييم، أو مع الطرف المُكَلَّف بالتقييم ولسنا في وضع لا يسمح لنا بإعداد تقرير تقييم موضوعي وغير متحيز

المستخدمين الآخرين:

لم نبلغ بوجود مستخدمين آخرين، ولا إعادة استخدام هذا التقرير عبر مستخدمين آخرين.

الموضوعية:

"تطلب عملية التقييم من المقيّم أن يُصدر أحكاما محايدة غير متحيزة ومعتمدة على مصداقية المدخلات والافتراضات. وتحقيقاً لذلك يجب أن تصدر هذه الأحكام في بيئة تعزز الشفافية وتحد من تأثير أي عوامل غير موضوعية على تلك العملية. يجب على الأحكام المهنية المستخدمة في التقييم أن تُطبق بشكل موضوعي لتجنب أي تحاليل أو آراء أو استنتاجات متحيزة." كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 40

وتعني الموضوعية بالنسبة لأريب التزام كافة موظفيها بالقوانين والتشريعات والتعاميم والمعايير المهنية، بما يمكنها من العمل بموضوعية ومهنية عالية.

الاختصاص والكفاءة: أعمال التقييم تستلزم ممارسة مهارات وإصدار أحكام تقديرية، من المتوقع أن يقوم بالتقييمات فرد أو منشأة تتوفر لديها المهارات الفنية والخبرة والمعرفة اللازمة بالأصل محل التقييم، والسوق الذي يتداول فيه، والغرض من التقييم. كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 50.

فريق أريب المهني في منشأة أريب المهنية لديه كل المهارات الفنية والخبرة والمعرفة اللازمة بالأصل/الأصول محل التقييم، والسوق الذي يتداول فيه، والغرض من التقييم.

الإمام بالمعايير المهنية: تلتزم أريب وموظفها بضرورة الإلمام بالمعايير المهنية وتطبيقها قدر الإمكان أثناء أداءهم لمهامهم الوظيفية، وتتضمن المعايير التي يتعين على الموظف الالتزام بها، تلك الصادرة عن "الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين" بحكم خضوع أريب لرقابتها، بالإضافة إلى السياسات واللوائح الصادرة عن أريب. بذل العناية المهنية الواجبة: لقد بذلت أريب وموظفها العناية المهنية الواجبة عند أداءهم للمهام الموكلة إليهم، وذلك من خلال الالتزام بالقوانين والتشريعات والمعايير المهنية ذات الصلة بعمل أريب.

الهدف من التقييم:

تحديث القوائم المالية لصندوق المعذر ريت.

عملة التقييم:

الريال السعودي

الأصول محل التقييم:

مجموعة عقارات مدرة للدخل، عددها 12 عقاراً وتقع جميعها في مدينة الرياض، وهي متنوعة الاستخدام ومؤجرة بالكامل.

المسئولية:

وفقاً للأحكام والشروط القياسية، تم إرفاق نسخة منها مع عرض السعر ونطاق عمل المهمة. حيث تظل المسئولية القانونية محدودة ومنضبطة بالحد الأدنى المذكور في المعايير الدولية المشرع استخدامها من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

صلاحية التقييم:

مدة صلاحية هذا التقرير (ستون يوماً) / (60) من تاريخ التقييم.

معايير التقييم:

أُجرى هذا التقييم وفقاً لمعايير التقييم بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ("تقييم") وطبقاً للمذكرات التوجيهية لمعايير التقييم الدولية (الطبعة الثانية 2017)، وهذا امتثال صريح بأن التقييم قد أُعد وفقاً لجميع المعايير المتعلقة الصادرة عن المجلس

أساس التقييم:

أساس القيمة: بناء على المعيار 104 "أسس التقييم"، يجب أن يكون أساس القيمة مناسباً لغرض التقييم. كما يجب ذكر مصدر أي تعريف مستخدم كأساس للقيمة، أو أن يتم شرحه. كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 20 / ح

يتمثل التقييم في القيمة السوقية لفوائد الملكية الحرة المطلقة للعقار خالية من أي ديون أو امتيازات لأطراف آخرين.

وتحدد هيئة المقيمين المعتمدين ("تقييم") واللجنة الدولية لمعايير التقييم القيمة السوقية كما يلي:

"القيمة السوقية هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار."

نطاق بحث المقيم:

تاريخ التقييم:

أُجرى التقييم يوم الأحد 30/06/2019 م

المعاينة:

عاين فريق عمل أريب ("العقار/العقارات") على الطبيعة في يوم 2019/06/28. كما نود أن لفت الانتباه إلى أن هذا الفحص قد تم على أساس رؤية محدودة، لم يتم تغطية كل المساحة المعنية ("العقار/العقارات")

القياسات:

لم نجري مسحاً قياسيًّا على ("العقار/العقارات"). اعتمدنا على الوثائق المقدمة لنا من العميل، التي تم توجيهنا بناءً عليها.

طبيعة ومصدر المعلومات:

اعتمدنا على المعلومات المقدمة لنا من العميل. واعتمدنا أيضاً على أن المعلومات المقدمة لنا دقيقة وكاملة، وتعتمد عليها تقييماتنا دون إجراء المزيد من الاستقصاءات حول المسائل التي تشملها. لا نتحمل أي مسؤولية نحو أي بيان غير صحيح، أو تحريف، أو إغفال في المعلومات المقدمة لنا التي قد تؤثر على تقييمنا المقرر. إذا تم اثبات عدم صحة أو عدم شمولية المعلومات المقدمة لاحقاً، قد تتأثر دقة التقييم ونحتفظ بحق مراجعة الافتراضات المقدمة وتعديل تقييمنا وفقاً لذلك.

قمنا باستطلاعاتنا وأبحاثنا بشكل مستقل حول ظروف السوق، والمستقبل المتوقع، و السعر والتكلفة و القيمة، والمبيعات باستخدام العديد من المصادر بما فيها السماسرة، والوكلاء، والمطورين، و المصارف والصناديق المماثلة، والمصادر الحكومية، فضلاً عن النشرات المرجعية عن السوق.

نطاق الأبحاث:

كل أعمال البحث والاستطلاع التي تجري في إطار انجاز تقرير التقييم هذا، تتسم بالكفاءة والكفاية لتخدم غرض التقييم وأساس القيمة.

الافتراضات المهمة:

الصك:

لم نبحث عن أي معلومات متعلقة بصلاحية الصك وسريانه وأن كان مرهوناً أو غير مرهون أو تحت أي إجراء قانوني، نحن نفترض أن الصك حر غير مقيد بالرهونات أوي أي نواع من الالتزامات القانونية. لا نتحمل أي مسؤولية أياً كان شكلها حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك.

حالة المباني:

("العقار/العقارات") هي أصول قد يكون على بعضها مقام عليه مباني مستخدمة، أو مباني في مرحل الإنشاء الأخيرة وفي كل الأحوال قمنا بوصف العقارات ضمن منهج التكلفة مرفقين معها الصور والمصورات الفضائية نؤكد على أننا نحن قمنا بمعاينة بصرية محدودة، هذه المعاينة لا تعني قدرتنا على التأكيد على سلامة المبنى من وجود ملاحظات أو تفاصيل عن عيوب البناء أو الترميم، لهذا نفترض أن المباني سليمة وفي حالة جيدة وضمن اشتراطات التنظيم الحكومي في التنفيذ ونوعية المواد، لا نتحمل أي مسؤولية أياً كان شكلها حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك.

الخدمات:

لقد افترضنا أن ("العقار/العقارات") محل الدراسة يحصل/تحصل على مزايا جميع الخدمات والمرافق النموذجية وتتضمن توصيلات المنافع إلى شبكة الخدمات الوطنية. وأن جميع وحدات المشروع قد تم تغطيتها بشكل كامل بما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر الماء والكهرباء وخدمات الصرف الصحي والهاتف والإنترنت، لا نتحمل أي مسؤولية أياً كان شكلها حيال الأمر ان كان هنالك خلاف ذلك.

التخطيط (الاستخدامات المصرحة):

انحصر اطلاعنا على رخصة البناء الصادرة من البلدية المختصة، نفترض أن العقار يمثل لجميع شروط التخطيط والاستخدامات المصرحة. والموافقات القانونية للمباني الحالية وليس هناك أي سياسات أو مقترحات من قبل السلطات القانونية التي يمكن أن تؤثر على القيمة إيجابياً أو سلباً.

التلوث والمواد الخطرة (سواء من الاستخدام التاريخي أو الحالي من الأراضي أو المباني):

أعدت تقييماتنا بافتراض أنه لا يوجد تلوث أو مواد خطرة في الموقع تؤثر على قيمته. نحن نقترح تولى استشاريين مؤهلين على نحو ملائم لتحقيقات خاصة لتأكيد هذا. لسنا مؤهلين لتقديم المشورة بشأن طبيعة أو مخاطر التلوث أو المواد الخطرة، أو على أي تكاليف تنطوي عليها عمليات المعالجة والإزالة ومع ذلك، لو نما الى علمنا أو كان في معرفتنا ما يفيد بهذا الموضوع عن ("العقار/العقارات") عين التقييم أو منطقته فإننا سنقدم تعليقنا عن ذلك بالقدر المعقول وأثر ذلك على القيمة والقدرة على التسويق، ضمن حدود التحقيقات التي سيتم إجراؤها وعبر أية مصادر للمعلومات أو الافتراضات التي يعتمد عليها.

المسائل البيئية:

تتأثر بعض الممتلكات بالعوامل البيئية المتأصلة البارزة إما على ("العقار/العقارات") عين التقييم، أو المنطقة المحيطة به/ها، ويمكن لهذا أن يكون مما يؤثر على قيمة الفائدة العقارية. ومن الأمثلة على ذلك طبيعة الأرض وما قد تكون قد استخدمت له في وقت سابق وايضاً خطر السيول، فإن التعليق المفصل على أثارها يكون عادة خارج نطاق وخبرة المقيم، والحديث عن وجودهم، أو وجودهم المحتمل، قد يتبين في كثير من الأحيان أثناء المعاينة خلال عملية التقييم عبر الاستفسارات العادية أو من قبيل الخبرة المحلية بالمنطقة. لم ننفذ أي استطلاعات ميدانية أو تقييمات بيئية ولم نقم بالتحقق من السجلات التاريخية، لإثبات سواء كانت الأرض أو ("العقار/العقارات") ملوثة، أو قد كانت كذلك. وبالتالي، ما لم يتم الإفادة بالعكس، ستجرى تقييماتنا بناءً على أن العقار/العقارات غير متأثر/متأثرة بالتلوث البيئي. وعلى الرغم من ذلك، لو أدى فحصنا للموقع والتحقيقات المناسبة الإضافية أثناء إعداد التقييم إلى تصور أن الأرض من المحتمل أن تكون ملوثة، سنناقش أوجه قلقنا معكم.

الاستدامة:

هي طائفة واسعة من العوامل المادية والاجتماعية والبيئية والاقتصادية التي يمكن أن تؤثر على ("العقار/العقارات") عين التقييم، ونحن كمقيمين على علم بها في وقت استطلاعنا لمنطقة العقار حيث تشمل مجموعة من القضايا، على سبيل المثال، المخاطر البيئية الرئيسية، مثل الفيضانات والطاقة والكفاءة والمناخ، فضلاً عن مسائل التصميم، التركيبية لمكونات الحي، وإمكانية الوصول، والتشريع، والاعتبارات الإدارية والمالية. إن المجتمعات المستدامة هي مناطق سكنية وتجارية يتم التخطيط لها وبنائها أو تطويرها لتعزيز المعيشة المستدامة بالنسبة للسكان في المرحلة الحالية أو المستقبلية.

إن تلك المجتمعات آمنة وشاملة، ومخططة ومبينة ومشغلة بصورة جيدة وتوفر تكافؤ في الفرص وخدمات جيدة للجميع. وتلبي تلك المجتمعات متطلبات التنوع الخاصة بالسكان عبر تحقيق التوازن والدمج بين المكونات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للمجتمعات وبالتالي تساهم بصورة متواصلة مؤمنة مستوى معيشة متقدم للأجيال الحالية أو المستقبلية. على سبيل المثال:

- مرافق النقل، بما في ذلك وسائل النقل العام والتي تساعد الناس على التنقل بين المجتمعات وتقليل الاعتماد على السيارات.
 - مرافق تشجع المشي داخلياً وركوب الدراجات الهوائية الآمن
 - تخصيص مساحات مناسبة لمواقف السيارات بما يتماشى مع الخطط المحلية لإدارة الطلب على حركة المرور
 - خدمات اتصالات وانترنت مناسبة ومتوفرة على نطاق واسع
 - سهولة الوصول إلى شبكات الاتصالات الوطنية والإقليمية والدولية
- نحن لم يتوفر لنا اي معلومات ارشادية تشرح لنا عن خطط الاستدامة الحكومية صدرت من الجهات ذات العلاقة والاختصاص، مما يجعلنا غير ملمين بالخصائص المرتبطة بالاستدامة وبعكس ذلك على الموزون القيمي في القيمة.

الافتراضات الخاصة:

نحن لا نجد دوافع لافتراض وقائع تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم، الافتراضات الخاصة غير ضرورية من أجل تزويد العميل بالتقييم المطلوب ولا تجوز الافتراضات الخاصة إلا إذا أمكن النظر فيها على نحو معقول وواقعي وصالح للظروف الخاصة، وبعبارة أخرى، فإنه لا ضرورة لافتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

علماً بأنه لم يطلب منا العميل أن نقدم التقييم على أساس افتراض خاص نعتبره غير واقعي، وليس هناك دواع لأن يتم تخصيص افتراضات خاصة ونحن نشدد على تدقيق اعتبارات وضع اشتراطات خاصة ضمن ضمانات تؤكد الظروف التي يكون فيها من المناسب وضع افتراضات خاصة، على سبيل المثال:

- 1) الحالة التي يتم فيها تقديم عرض شراء من مشتر راغب والصفقة أو العرض منطقي بشكل معقول.
- 2) الوضع الذي لا يمكن فيه أن تكون المنفعة التي يتم تقييمها يمكن عرضها بحرية وبصراحة في السوق.
- 3) عدم الأخذ بالاعتبار التغييرات التي حدثت في الجوانب المادية للممتلكات أو الأصول حيث ننظر كمقيمين أن تلك التغييرات لم تحدث.
- 4) تغييرات وشبكة في الجوانب المادية للممتلكات، مبنى جديد سيتم بناؤه أو مبنى قائم يتم تجديده أو هدمه
- 5) التغيير الثابت في أسس الصفقات العقارية.
- 6) معالجة التعديلات والتطوير على المبنى والتي تتم بموجب شروط عقد الإيجار.
- 7) قد تتأثر الممتلكات بالعوامل البيئية، بما في ذلك الطبيعية (مثل الفيضانات)، وغير الطبيعية (مثل التلوث).
- 8) استخدام ("العقار/العقارات") بغير ما يحقق منه/منها المنفعة العظمى

الاستثناءات:

لا توجد استثناءات منصوص عليها صراحة في قوانين وتشريعات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين فيما يتعلق بتصريح ترخيص الممارسين والذي له الأثر المباشر على هذه المهمة أو مكوناتها.

نوع التقرير الذي يتم إعداده:

نحن نراعي أفضل ممارسة معترف بها داخل نظام التقييم أو المجال المتخصص الذي يستخدم فيها، وعلى الرغم من ذلك، وضعنا الممارسة المناسبة لرأينا في مهمة التقييم وصولاً إلى الرأي المناسب مهنيًا في القيمة للغرض منها. قدمنا تقريرنا ليناقدش بوضوح الإطار العام لتقييم، فقدمنا تقرير التقييم بما يتوافق مع تحليل للمنطقة بشكل كلي وجزئي ثم استعرضنا المؤشرات المتاحة ثم انتهينا الى العبور بأساليب التقييم الكلية ضمن الفئات الرئيسية الثلاث، حيث تظهر الرسالة الرئيسية الأولى بياناً للأصل ولقيمته ومن ثم مكون التقرير الرئيسي.

القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر:

نصح مدير الصندوق نشر هذا التقرير على موقعه الإلكتروني وكذلك على موقع تداول الإلكتروني وعلى موقع هيئة السوق المالية السعودية فيما عدا ذلك فإن كل التقييمات والتقارير الخاصة بنا سرية وتقتصر على الطرف التي توجه إليه وللغرض المحدد التي تشير إليه، ولا نقبل أي مسئولية أيا كانت أمام أي طرف آخر. لا يُسمح بنشر هذه الوثيقة أو جزء منها أو مرجعها في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات مع طرف آخر بدون الحصول على موافقتنا الكتابية المسبقة على الصيغة والمحتوى التي تظهر به،

حد الالتزام

يتم إعداد تقييماتنا وتقريرنا لكي يستخدمها العميل لغرض معرفة قيمة الأصل السوقية ضمن الغرض المفصّل عنه. وفقاً للتعليمات لدينا، فإن التزامنا بهذا التوجيه سيقصر على الرسم المستحق مقابل هذه المهمة. لا يمكن قبول التزام نحو أي طرف أو لاستخدام تقييماتنا وتقريرنا لأي غرض آخر.

منهجية التقييم:

"يهدف اختيار أسلوب وطريقة التقييم للأصل إلى إيجاد الطريقة الأنسب في ظل ظروف معينة. فلا توجد طريقة واحدة مناسبة لكافة حالات التقييم الممكنة. وينبغي أن تنظر عملية الاختيار فيما يلي على الأقل:

(أ) أساس وفرضية القيمة المناسبة التي تحددها شروط وغرض مهمة التقييم.

(ب) نقاط القوة والضعف لأسلوب وطريقة التقييم المحتملة.

(ج) مدى ملاءمة كل طريقة بالنظر إلى طبيعة الأصل والأساليب والطرق التي يستخدمها المشاركون في السوق المعنية.

(د) توافر المعلومات الموثوقة اللازمة لتطبيق الطريقة."

كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 10.3

"لا يُطلب من المقيم استخدام أكثر من طريقة لتقييم الأصل، خاصةً عندما يكون المقيم واثق في دقة ومصداقية طريقة واحدة عند اعتبار حقائق وظروف مهمة التقييم. ومع ذلك، ينبغي أن ينظر المقيم في أكثر من أسلوب أو طريقة تقييم واحدة، واستخدامها للتوصل إلى مؤشر للقيمة، لا سيما عندما تكون المعلومات أو المدخلات غير كافية لطريقة واحدة أن تحصل على نتيجة موثوقة. وعندما يتم استخدام أكثر من أسلوب واحد أو حتى طرق متعددة ضمن أسلوب واحد، ينبغي أن يكون استنتاج القيمة من تلك الأساليب أو الطرق المتعددة معقولاً ويجب أن يوضح المقيم في التقرير عملية تسوية مؤشرات القيمة المختلفة إلى قيمة واحدة دون حساب متوسطها.

كتاب معايير التقييم الدولية الإصدار 2017 الفقرة 10.4

1- أسلوب السوق أو ما يُعرف بشكل عام بطريقة المقارنة: إلى مقارنات مأخوذة من أدلة وشواهد حالية من السوق لإيجاد القيمة الرأسمالية أو الإيجارية بصورة مباشرة، ويجب أن تكون مبيعات السوق القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة للعقار محل التقييم، يدرك منهج السوق أن أسعار العقار يحددها السوق. وبالتالي يمكن حساب القيمة السوقية من دراسة لأسعار السوق المحققة لعقارات مماثلة وتطبيقها على العقار محل البحث باستخدام وحدات المقارنة المناسبة. عندما تكون البيانات متاحة، يستمد منهج السوق قيمة العقار محل الدراسة عن طريق مقارنته مع العقارات الأخرى والتي يكون سعرها معروف. ومن الناحية المثلى، يُجرى مقارنة العقار محل الدراسة بالعقارات المشابهة والتي بيعت مؤخرًا أو التي لم يتم بها عمليات تجارية حديثة مؤخرًا، سعر الطلب الذي تُسجل به العقارات المماثلة حاليًا للبيع أو الإيجار. يمكن طلب تعديلات لتعكس الفترة الزمنية التي مرت بين تاريخ العملية التجارية وتاريخ التقييم أو السعر المتوقع تحقيقه والذي يتبع لبيع الذي تم عن طريق التفاوض. بعد تحليل شروط البيع، يُجرى اختيار وحدة المقارنة المناسبة، على سبيل المثال، السعر لكل متر مربع من الأراضي/ المباني. يمكن طلب تعديلات أخرى لاحقة لتحليل الاختلافات في الموقع والحجم (الكم)، والجودة والموصفات، والاستخدام المسموح، والكثافة (نسبة مساحة الطابق) إلى آخره إلى عوامل، بالإضافة إلى أي تعليمات متلقاة والتي تُحدد للمهمة.

2- أسلوب الدخل:

- طريقة الاستثمار: يُقيم هذا الأسلوب المبلغ الذي يمكن أن يتم دفعه اليوم لتلقي إيرادات الإيجار المستقبلية من العقار. يستند هذا المنهج إلى أساس إدراك القيمة باستثناء الدخل المستقبلي، بينما تؤخذ في الاعتبار القيمة الحالية للفائدة المستقبلية. كما يضع منهج الاستثمار في اعتباره التدفقات النقدية للإيرادات والمصروفات. والتي يمكن رسملتها إما بعائد السوق المشتق أو المخفض مع معدل خصم السوق المشتق.
- طريقة القيمة الحالية للتدفقات النقدية (التدفقات النقدية المخصومة): خصم تدفق الدخل في الوقت الذي يتم الحصول عليه، تعتمد تقنية النمذجة المالية على الافتراضات الصريحة الخاصة بالتدفق النقدي المتوقع لعقار. يتضمن تحليل التدفق النقدي المخصوم توقع سلسلة التدفقات النقدية الدورية سواء بالنسبة لعقار التشغيل، أو عقار التطوير، أو النشاط التجاري. وبالنسب لسلسلة التدفق النقدي المتوقع هذه، يستخدم معدل خصم مناسب المشتق من السوق لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الدخل المرتبطة بالعقار.

3- طريقة التكلفة:

تُستخدم هذه الطريقة لتعزيز التقييم الذي تم التوصل إليه من خلال إحدى الطرق الأخرى. وتستند القيمة إلى تكاليف تشييد المبنى في الموقع، بالإضافة إلى قيمة الأرض.

معلومات الوثائق

لقد اعتمدنا على المعلومات المقدمة إلينا من العميل فيما يتعلق ب(“العقار/العقارات”) وسنفترض أنها معلومات دقيقة ولم نتحقق منها على نحو مستقل ولم تصدر لنا تعليمات بخلاف ذلك.

هوية المقيمين / نظرتهم حيال القيمة التي يوافقون عليها:

أن تقرير التقييم بما فيه جميع التحليلات والبيانات الواردة فيه، يعتمد على تقييمات المقيم إيهاب النويصر- عضو أساسي- فرع العقارات في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين برقم عضوية 1210000023،

هذا التقييم يبني على ظروف السوق العقارية الحالية والمستقبلية داخل المملكة العربية السعودية. ومع ذلك يُلاحظ أن ظروف السوق الاقتصادية العالمية المتقلبة في الوقت الحالي تؤدي إلى حدوث شكوك كبيرة في الأسواق العقارية في المنطقة.

وقد تؤدي هذه الظروف بجانب شفافية محدودة من البداية في السوق العقارية المحلية إلى وقوع التقييم تحت حالات الشك بمستوى أعلى مما يكون في ظروف السوق الأكثر استقرارًا.

لذلك نلقي الضوء على التقلبات المحتملة في قيم (”العقار/العقارات”) التي ينبغي تحليلها إلى أي قرارات تتخذونها بناءً على هذا التقرير. ووفقًا لذلك، فنوصي بتعديل التقييم بشكل منظم ليعكس ظروف السوق السائدة والمتغيرة.

أرض مقام عليها مبنى صالات بمدينة الرياض بحي المعذر على طريق التخصصي

ملخص بيانات العقار	
أرض مقام عليها مبنى صالات مكتمل	نوع العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية
810114038490	رقم الصك
1438/11/17 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1437/363	رقم رخصة البناء
1437/01/09 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
المعذر	الحي
1343	رقم المخطط التنظيمي
191	رقم البلك
1112-111-1110-1109-1108-1107	رقم القطعة

نطاق العمل :

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن أرض تجارية مقام عليها صالات بمساحة إجمالية للأرض 4,248 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 20 م	60 م
جنوباً	جار	60 م
شرقاً	شارع عرض 14 م	70.80 م
غرباً	شارع التخصيص عرض 40 م	70.80 م
ملاحظات		-

- الأرض مقام عليها مبنى وتم تقييم العقار سابقاً قبل طرح الصندوق كأرض، المباني اكتملت وتم التعامل معها كأرض مضافاً إليها قيمة المباني حالياً.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 6,610.61 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق التخصيص.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق التخصيص – طريق مكة المكرمة).



صور العقار:



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 40 51.53	E	046 40 40.47
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع مشروع محل الدراسة بحي العليا وسط مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي، وقد ساهم قرب حي العليا من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسط والعالي في المناطق الوسطى من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
3. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

4,248	مساحة الأرض
8,100	سعر المتر المربع للأرض
15,533,500	تكلفة المباني
6,610.63	اجمالي مسطحات المباني
49,942,300	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

مبنى تجاري

بمدينة الرياض بحي الربيع على طريق الملك عبد العزيز

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري	نوع العقار
صندوق المعذريت	إسم الجهة طالبة التقرير
منفعة	نوع الملكية
3/53311	رقم الصك
1426/10/07 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1431/1679	رقم رخصة البناء
1431/02/04 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الربيع	الحي
2917	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1004-1003	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية العادلة للعقار.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري بمساحة إجمالية للأرض 2,450 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
70 م	جار	شمالاً
70 م	جار	جنوباً
35 م	طريق الملك عبدالعزيز بعرض 80 م	شرقاً
35 م	شارع عرض 20 م	غرباً
	-	ملاحظات

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكون من دور أرضي وميزانين وملحق علوي.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 1,413.26 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق الملك عبد العزيز.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الملك عبد العزيز – طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن).



صور العقار:



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 47 16.44	E	046 39 31.02
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع العقار عين التقييم بحي الربيع شمال مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية، وقد ساهم قرب حي الربيع من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالية في المناطق الشمالية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ظهور تشريعات وأنظمة جديدة حكومية موجهة لترشيد الإنفاق الحكومي.
3. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
4. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
5. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

مستودعات

بمدينة الرياض بحي السلي شرق طريق الدائري الشرقي

ملخص بيانات العقار	
مستودعات	نوع العقار
صندوق المعذريت	إسم الجهة طالبة التقرير
ملكية مطلقة	نوع الملكية
310108046400	رقم الصك
1438/11/23 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
121/3/4/27	رقم رخصة البناء
1413/12/04 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
السلي	الحي
1351	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
27	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة بالتكلفة
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مستودعات بمساحة إجمالية للأرض 54,075 متر مربع حسب افادة العميل وحسب رخصة البناء بعد نزع شارع بعرض 15 م من الارض المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	جار	247.50 م
جنوباً	شارع عرض 36 م	244.50 م
شرقاً	شارع عرض 36 م	203 م
غرباً	جار	206 م
ملاحظات	جزء مستقطع بواقع (3090 م) من مساحة الأرض حسب رخصة البناء	

- مقام على الأرض مستودعات.
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 25 سنة.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 46,158 متر مربع.
- تبلغ مساحة الأرض 54,075 متر مربع، الا أن المساحة على الواقع قرابة الـ 50,985 متر مربع ، حسب الصك من الطرف الغربي هو جار ، بينما في واقع القياس هو شارع 15 مستقطع اساساً من الأرض.
- حسب رخصة البناء، فإن المالك السابق تنازل عن جزء يقارب 3090 متر مربع بحيث يكون معادلاً لنصف الشارع الواقع على الحد الغربي. بمعنى أنه سيكون ما يعادل شارع 15 متر من الأرض عين التقييم ويقابله ايضاً شارع 15 متر ايضاً من جهة الجار يجعل المجموع شارع 30 متر.
- ان منفعة شارع 30 متر تزيد بأثرها الإيجابي على معدل انخفاض قيمة الأرض، فلو قدرنا أن نسبة انخفاض قيمة الأرض بسبب نقص المساحة تبلغ 7%، فإن نسبة ارتفاع قيمة الأرض بسبب وجود شارع ثلاثين كحد على كامل الأرض تبلغ 10%.
- على هذا نحن سنعتمد بأن الحد الغربي سيكون شارع بعرض 30 متر و ان نقص مساحة الأرض لن يغير من قيمتها لتحويل الاستقطاع الى منفعة أعلى.

مميزات العقار:

- وقوع العقار بمنطقة مستودعات السلي شرق مدينة الرياض.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الشرقي الثاني – طريق أبو عبيدة عامر الجراح).

صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24.675412	E	46.839089
---	-----------	---	-----------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة بحي السلي شرق مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المنخفضة ، وقد ساهم قرب حي السلي من مناطق أعمال المستودعات والمصانع في المناطق الشرقية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل ظاهر على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية منخفضة خصوصا في تشييد المباني والمستودعات والمصانع.

العوامل المؤثرة على الطلب :

أسعار البيع للأراضي بالحي.

مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.

اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.

نظام البناء في منطقة العقار.

إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

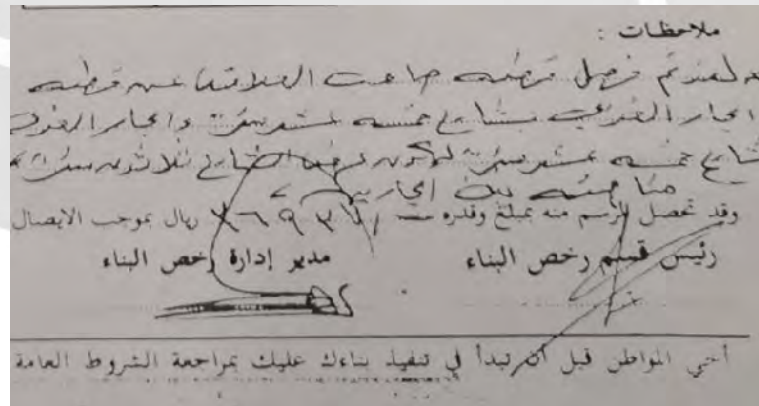
1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ظهور تشريعات وأنظمة جديدة حكومية موجهة لترشيد الإنفاق الحكومي.
3. ضعف حركة القطاع التجاري في الرياض مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة :

54,075	مساحة الأرض
46,158	مساحة الأدوار المتكررة
800	سعر المتر المربع للأرض
800	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
25	عمر المباني
250	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
40,788,000	إجمالي قيمة الأرض
11,539,500	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
52,327,500	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض بناءً على الصك المرفق .
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة , وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.



مبنى تجاري سكني بمدينة الرياض بحي لبن على شارع الشفا

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري سكني	نوع العقار
صندوق المعذريت	إسم الجهة طالبة التقرير
منفعة	نوع الملكية
17/91	رقم الصك
1404/02/10 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1433/11244	رقم رخصة البناء
1433/06/14 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
لبن	الحي
2351	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
7948	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية العادلة للعقار.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري سكني بمساحة إجمالية للأرض 900 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	جار	30 م
جنوباً	شارع عرض 60 م	30 م
شرقاً	شارع عرض 20 م	30 م
غرباً	جار	30 م
ملاحظات	-	

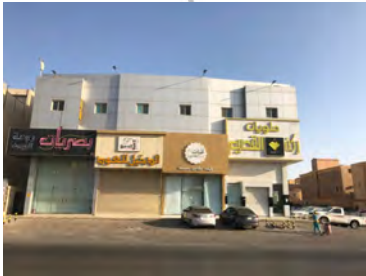
- مقام على الأرض مبنى تجاري سكني مكون من دور أرضي وميزانين ودور أول وملحق علوي.
- الدور الأرضي والميزانين معارض و الدور الأول مكون من 4 شقق والملحق العلوي من شقتين.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 1,645.02 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على شارع الشفا.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الدائري الغربي – طريق جدة).



صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 38 06.74	E	046 34 08.22
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة بحي لبن غرب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسطة ، وقد ساهم قرب حي لبن من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسطة في المناطق الغربية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من الأراضي التجارية والمباني التجارية والمكتبية والسكنية في المناطق المجاورة. كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل متذبذب على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية بدأت بالإنخفاض خصوصا في تشييد المباني والعقارات السكنية.

العوامل المؤثرة على الطلب :

أسعار البيع للأراضي بالحي.
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
نظام البناء في منطقة العقار.
إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ظهور تشريعات وأنظمة جديدة حكومية موجهة لترشيد الإنفاق الحكومي.
3. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
4. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
5. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

مبنى تجاري مكثي
بمدينة الرياض بحي الصحافة على طريق العليا
(مبنى الصحافة الأول)

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكثي	نوع العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية
310105051292	رقم الصك
1438/11/16 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/12653	رقم رخصة البناء
1432/07/05 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الصحافة	الحي
2413	رقم المخطط التنظيمي
100	رقم البلك
1298 - 1290	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة إجمالية للأرض 2,380 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	جار	68 م
جنوباً	شارع عرض 20 م	68 م
شرقاً	شارع عرض 20 م	35 م
غرباً	شارع عرض 40 م	35 م
ملاحظات		

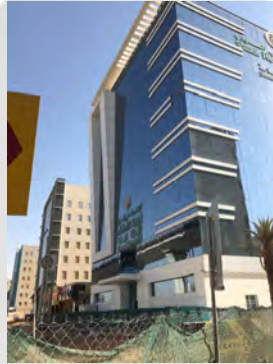
- مقام على الأرض مبنى تجاري مكثبي مكون من بدرومين و دور أرضي و 7 أدوار متكررة.
- يوجد مواقف إضافية في الأرض الخلفية للمبنى.
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 5 سنوات.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 10,879.67 متر مربع.
- العقار مؤجر حالياً لمجلس الضمان الصحي بالكامل.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق العليا.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق العليا – طريق التخصصي – طريق الملك فهد).



صور العقار:



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 46 48.24	E	046 38 31.52
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي الصحافة شمال مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي، وقد ساهم قرب حي الصحافة من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسط والعالي في المناطق الشمالية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع الأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ظهور تشريعات وأنظمة جديدة حكومية موجهة لترشيد الإنفاق الحكومي.
3. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
4. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
5. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

2,380	مساحة الأرض
4,742	مساحة البدروم
6,137.67	مساحة الأدوار المتكررة
7,500	سعر المتر المربع للأرض
2,500	سعر المتر المربع للبدروم
1,650	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
5	عمر المباني
2,188	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
1,444	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
17,850,000	إجمالي قيمة الأرض
10,375,496	إجمالي قيمة البدروم
9,986,949.48	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
38,212,445.48	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض ومساحة المباني بناءً على المستندات المرسلة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

مبنى تجاري مكثي
بمدينة الرياض بحي الصحافة على طريق العليا
(الصحافة الثاني)

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكثي	نوع العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية
910105051293	رقم الصك
1438/11/16 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1431/9936	رقم رخصة البناء
1431/06/08 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الصحافة	الحي
1637	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1918	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية العادلة للعقار.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة إجمالية للأرض 2,520 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	جار	70 م
جنوباً	جار	70 م
شرقاً	شارع عرض 15 م	36 م
غرباً	شارع عرض 40 م	36 م
ملاحظات		

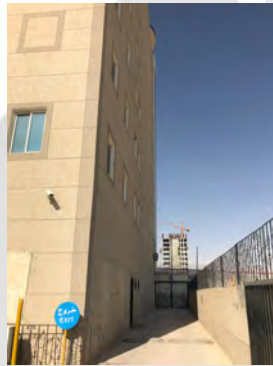
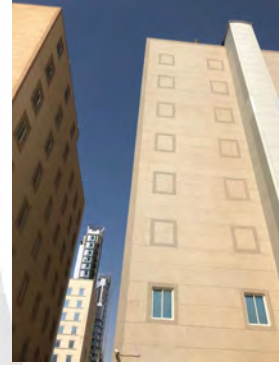
- مقام على الأرض مبنى تجاري مكثبي مكون من بدرومين ودور أرضي و 7 أدوار متكررة.
- يوجد مواقف إضافية في الأرض الخلفية للمبنى.
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 6 سنوات.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 11,339.80 متر مربع.
- العقار مؤجر حالياً للإدارة العامة للخدمات الطبية التابعة لوزارة الداخلية بالكامل.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق العليا.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق العليا – طريق الإمام سعود بن فيصل – طريق الملك فهد).



صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 47 47.95	E	046 38 00.67
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي الصحافة شمال مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسط والعالي ، وقد ساهم قرب حي الصحافة من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسط والعالي في المناطق الشمالية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة . كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل مباشر على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متذبذبة خصوصا في تشييد بناء المباني والعقارات.

العوامل المؤثرة على الطلب:

أسعار البيع الأراضي بالحي.
مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
نظام البناء في منطقة العقار.
إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
القرب من مسار مترو الرياض في شمال الارض قد يؤثر على الاسعار مستقبلا.
ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

2,520	مساحة الأرض
5,040	مساحة البدروم
6,299.80	مساحة الأدوار المتكررة
7,750	سعر المتر المربع للأرض
2,500	سعر المتر المربع للبدروم
1,650	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
4	عمر المباني
2,188	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
1,444	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
19,530,000	إجمالي قيمة الأرض
11,025,000	إجمالي قيمة البدروم
9,095,336.25	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
39,650,336.25	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض ومساحة المباني بناءً على المستندات المرسلة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

مبنى تجاري مكثي بمدينة الرياض بحي القدس على طريق الملك عبد الله

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكثي	نوع العقار
منفعة	نوع الملكية
16/868	رقم الصك
1404/03/30 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1433/5390	رقم رخصة البناء
1433/03/15 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
القدس	الحي
2304	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
1473	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة إجمالية للأرض 900 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل , مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
30 م	شارع عرض 60 م	شمالاً
30 م	جار	جنوباً
30 م	جار	شرقاً
30 م	شارع عرض 15 م	غرباً
		ملاحظات

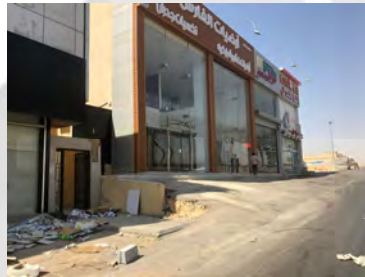
- مقام على الأرض مبنى تجاري مكثبي مكون من دور أرضي وميزانين وملحق علوي.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 1,257.84 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق الملك عبد الله.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الملك عبد الله – طريق الدائري الشرقي).



صور العقار:



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 45 36.00	E	046 44 25.04
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي القدس شرق مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل العالية والمتوسطة، وقد ساهم قرب حي القدس من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالية والمتوسطة في المناطق الوسطى من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة. كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل عام على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية غير مستقرة خصوصا في تشييد المباني والعقارات ذات نفس الإستخدام. كل ذلك التذبذب في النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في انعكاس الأثار على الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل غير واضح على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
3. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

مبنى تجاري مكثي
بمدينة الرياض بحي المربع شرق شارع الأمير مساعد بن
جلوي (برج الضباب)

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكثي	نوع العقار
منفعة	نوع الملكية
1/512	رقم الصك
1393/05/01 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1432/13056	رقم رخصة البناء
1432/07/11 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
المربع	الحي
-	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
-	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكثبي بمساحة إجمالية للأرض 781.94 متر مربع حسب رخصة البناء المرفقة من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 30 م	30.20 م
جنوباً	جار	30 م
شرقاً	شارع عرض 30 م	27.70 م
غرباً	جار	24.40 م
ملاحظات		

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكثبي مكون من بدروم ودور أرضي و 6 أدوار متكررة.
- الدور الأرضي مكون من معرضين تجاريين، والأدوار المتكررة عبارة عن مكاتب.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 3,060.48 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على شارع الإمام عبد الله بن فيصل.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الملك فهد - شارع الضباب).



صور العقار:



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 39 38.03	E	046 42 33.41
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي المربع وسط مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المتوسطة من أصحاب الدخل المتوسطة، وقد ساهم قرب حي المربع من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسطة في المناطق الوسطى من مدينة الرياض على توازن الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل استقرار المعروض من الأراضي التجارية والمباني التجارية والمكتبية والسكنية في المناطق المجاورة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
3. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

مبنى تجاري مكتبي سكني بمدينة الرياض بحي المعذر على شارع الأمير تركي الأول

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري مكتبي	نوع العقار
ملكية مطلقة	نوع الملكية
310112050696	رقم الصك
1438/11/22 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1433/20078	رقم رخصة البناء
1433/11/29 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
المعذر	الحي
1343	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
الجزء الغربي من القطعة رقم 30	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية العادلة للعقار.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة و المحيطة بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات ، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:

العقار عبارة عن مبنى تجاري مكتبي سكني بمساحة إجمالية للأرض 10,709.16 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل , مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 14 م	61.37 م
جنوباً	شارع عرض 30 م	101.60 م
شرقاً	الجزء الشرقي من القطعة رقم 30	126 م
غرباً	شارع عرض 60 م	136.79 م
ملاحظات	-	

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكتبي سكني مكون من بدروم و دور أرضي أول وملحق علوي.
- العقار عبارة عن معارض تجارية ومكاتب وشقق فندقية .
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 4 سنة.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 22,707.37 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق الأمير تركي الأول .
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الأمير تركي الأول – شارع الأمير سلطان).



صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 40 54.89	E	046 40 00.90
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع مشروع محل الدراسة بحي المعذر غرب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل العالية، وقد ساهم قرب حي المعذر من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالية في المناطق الغربية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
3. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

10,709.16	مساحة الأرض
6,231.50	مساحة البدروم
16,475.87	مساحة الأدوار المتكررة
7,500	سعر المتر المربع للأرض
3,500	سعر المتر المربع للبدروم
3,000	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
1	عمر المباني
3,413	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
2,925	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
80,318,700	إجمالي قيمة الأرض
21,264,993.75	إجمالي قيمة البدروم
48,191,919.75	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
149,775,613	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض بناءً على المستندات المرسلة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

برج تجاري مكتبي
بمدينة الرياض بحي المعذر على طريق الملك فهد
العليا

ملخص بيانات العقار	
برج تجاري مكتبي	نوع العقار
صندوق المعذرريت	اسم الجهة طالبة التقرير
ملكية حرة	نوع الملكية
710114038491	رقم الصك
1438/11/17 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1423/1771	رقم رخصة البناء
1426/06/03 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
المعذر حسب الصك / العليا حسب الرخصة	الحي
1343	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
-	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:

العقار عبارة عن برج بمساحة إجمالية للأرض 2,109 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 10 م	57 م
جنوباً	ملك عبدالعزيز الموسى	57 م
شرقاً	شارع عرض 80 م	37 م
غرباً	شارع عرض 14 م	37 م
ملاحظات	-	

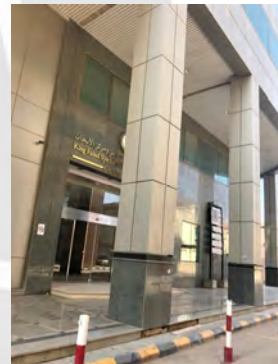
- مقام على الأرض برج مكون من 8 أدوار وعدد 2 بدروم وميزانين وأرضي .
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 11 سنة .
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 15,582.92 متر مربع.

مميزات العقار:

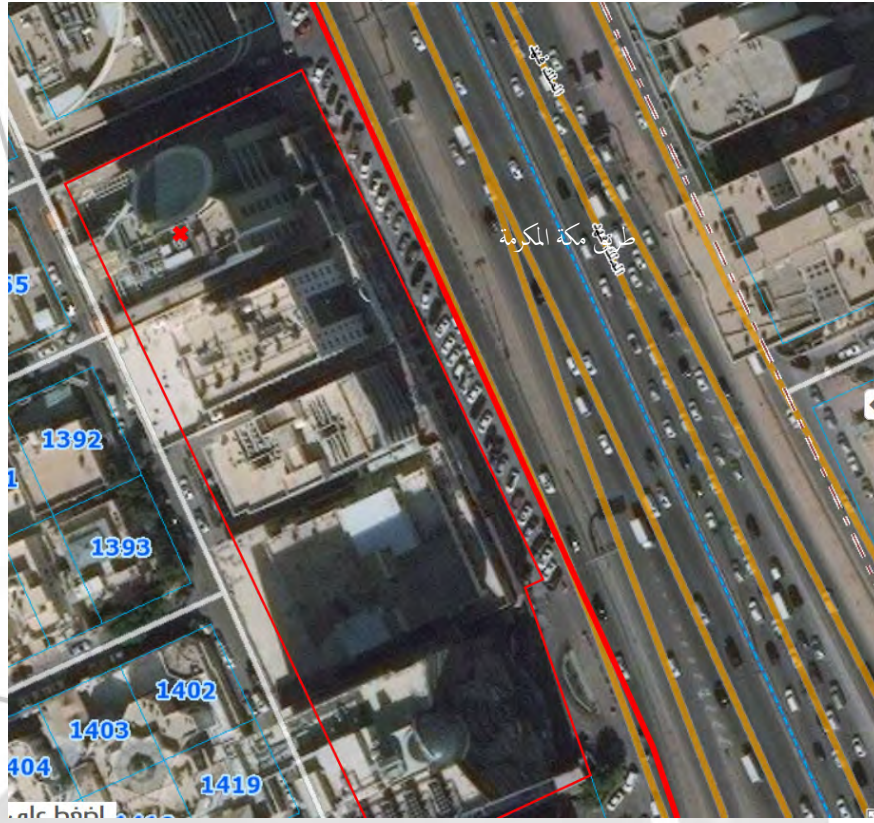
- وقوع العقار على طريق الملك فهد .
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الملك فهد – طريق مكة المكرمة).



صور العقار :



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24°40'55.12	E	46°41'11.77"
---	-------------	---	--------------

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

2,109	مساحة الأرض
4,200	مساحة البدروم
11,382.92	مساحة الأدوار المتكررة
15,000	سعر المتر المربع للأرض
2,250	سعر المتر المربع للبدروم
1,950	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
9	عمر المباني
1,744	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
1,511	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
31,635,000	إجمالي قيمة الأرض
7,324,800	إجمالي قيمة البدروم
17,199,592.12	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
56,159,392.12	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض بناءً على المستندات المرسلة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عن التقييم بحي العليا وسط مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسطة والعالية ، وقد ساهم قرب حي العليا من مناطق أعمال أصحاب الدخل المتوسط والعالي في المناطق الوسطى من مدينة الرياض على وجود طلب على العقارات. كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل مباشر على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متذبذبة هذه الفترة خصوصا في تشييد المباني والعقارات المشابهة. كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في انعكاس واضح على معدلات العرض والطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل مباشر على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
3. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

مبنى تجاري فندقي
بمدينة الرياض بحي الربيع على طريق الملك عبد العزيز
(الربيع جينكس)

ملخص بيانات العقار	
مبنى تجاري فندقي	نوع العقار
ملكية مطلقة	حق الملكية
910114038368	رقم الصك
1438/11/14 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1435/5496	رقم رخصة البناء
1435/04/05 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
الربيع	الحي
2413	رقم المخطط التنظيمي
47	رقم البلك
556-555-554-553	رقم القطعة

نطاق عمل المنهج:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة السوقية.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:

العقار عبارة عن مبنى تجاري فندقي (حسب رخصة البناء) بمساحة إجمالية للأرض 3,900 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل , مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	شارع عرض 15 م	60 م
جنوباً	شارع عرض 80 م	60 م
شرقاً	شارع عرض 15 م	65 م
غرباً	جار	65 م
ملاحظات		

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكون من بدروم ودور أرضي وأول وملحق علوي.
- العقار عبارة عن معارض تجارية وشقق فندقية.
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة سنتان
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 8,589.52 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن .
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الأمير سعود بن محمد بن مقرن – طريق العليا).



صور العقار:

=



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 46 56.72	E	046 36 57.03
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي الربيع شمال مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المرتفعة من أصحاب الدخل المتوسطة و العالية، وقد ساهم قرب حي الربيع من مناطق أعمال أصحاب الدخل العالية في المناطق الشمالية من مدينة الرياض على وجود الطلب على العقارات في تلك المنطقة .

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

3,900	مساحة الأرض
3,014.82	مساحة البدروم
5,574.70	مساحة الأدوار المتكررة
5,600	سعر المتر المربع للأرض
2,500	سعر المتر المربع للبدروم
1,800	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
1	عمر المباني
2,438	سعر المتر المربع للبدروم (بعد خصم الإهلاك)
1,755	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
21,840,000	إجمالي قيمة الأرض
7,348,623.75	إجمالي قيمة البدروم
9,783,598.50	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
38,972,222.25	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض بناءً على المستندات المرسلة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار سوق الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

مستودعات

بمدينة الرياض بحي المصانع غرب طريق الحائر

(مستودعات الحائر)

ملخص بيانات العقار	
مستودعات	نوع العقار
صندوق المعذريت	اسم الجهة طالبة التقرير
ملكية مطلقة	نوع الملكية
910106051847	رقم الصك
1438/11/21 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
1426/740	رقم رخصة البناء
1432/02/06 هـ	تاريخ رخصة البناء
الرياض	المدينة
المصانع	الحي
3085	رقم المخطط التنظيمي
-	رقم البلك
من 2788 إلى 2801	رقم القطعة

نطاق العمل:

- تم جمع المعلومات عن العقار من الموقع وتم تحليل أسعار الأراضي والعقارات المعروضة للبيع للوصول إلى القيمة.
- تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة والمحيطه بالعقار وتمت الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الأونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.

وصف العقار:-

العقار عبارة عن مستودعات بمساحة إجمالية للأرض 13,544.45 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل , مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الطول	نوع الحد	الجهة
75 م	ممر مشاة عرض 10 م	شمالاً
7.06+7.09+65 م	شارع عرض 25 م	جنوباً
165.03 م	شارع عرض 20 م	شرقاً
186.8 م	شارع عرض 20 م	غرباً
-	-	ملاحظات

- مقام على الأرض مستودعات.
- عمر العقار حسب رخصة البناء المرفقة 5 سنوات.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 11,970 متر مربع.
- ينوه المقيم الى وجود اختلاف في مساحة الأرض ما بين رخصة البناء والتي ذكرت ان مساحة الأرض تبلغ 13535.45م² والمساحة المذكورة في الصك المنتقلة ملكيته لصالح صندوق المعذر ريت، وينطبق الأمر على الحدود والأطوال ما بين رخصة البناء والصك بالضرورة.

مميزات العقار:

- وقوع العقار بمنطقة مستودعات المصانع القريبة من الحراج الجديد.
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الحائر – طريق عرفات).



صور العقار:



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	24 33 48.91	E	046 44 30.61
---	-------------	---	--------------

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري:

يقع العقار عين التقييم بحي المصانع جنوب مدينة الرياض ذو الكثافة السكنية المتوسطة، وقوع العقار في حي المصانع بالقرب من مناطق أعمال المستودعات والمصانع في المناطق الجنوبية من مدينة الرياض على ظهور طلب على العقارات في تلك المنطقة.

كما إثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل مباشر على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية متذبذبة خصوصاً في تشييد المباني والمستودعات والمصانع. كل ذلك التذبذب في النمو في البناء على المنطقة المحيطة أسهم في تغييرات مباشرة على العرض و الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل مباشر وواضح على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب:

- أسعار البيع للأراضي بالحي.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة.
- نظام البناء في منطقة العقار.
- إقامة مشاريع كبيرة بالقرب من العقار.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
3. عدم اكتمال بعض مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

13,544.45	مساحة الأرض
11,970	مساحة الأدوار المتكررة
900	سعر المتر المربع للأرض
900	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة
3	عمر المباني
350	سعر المتر المربع للأدوار المتكررة (بعد خصم الإهلاك)
12,181,905	إجمالي قيمة الأرض
4,189,500	إجمالي قيمة الأدوار المتكررة
16,371,405	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

- تم احتساب مساحة الأرض بناءً على المستندات المرسلّة من قبل العميل.
- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار بيع الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة الدخل / منهج الاستثمار:

تُعتبر طريقة الاستثمار هي أنسب طريقة لتقييم العقارات المدرة للدخل لأنها تعكس الدخل الفعلي وتقدم حساباً تفصيلياً لكل حصة في العقار. مع التنبيه إلى أن خبرة المقيم وتقديره المهني هي مهمة عند اعتماد العائد الأنسب وقيمة الأيجار السوقية للعقار محل تقييم .
تاريخ التقييم للمرات السابقة و الحالية :
سميت التقييمات السابقة لهذا التقييم على النحو التالي :

1. تقييم 2018-1-1

2. تقييم 2018-7-1

3. تقييم 2018-12-31

4. تقييم 2019-6-30

و تعبر التواريخ 2018-1-1 و 2018-7-1 هي التواريخ المرادفة لتواريخ نهاية الفترة السابقة لها بيوم و هي على التوالي 2017-12-31 و 2018-6-30 واستخدمت لأغراض التقييم المالي البحث ، حيث تعتبر عملية التقييم المالي هي خلاصة خصم الإيرادات المنتظرة ضمن العقود بالإضافة للمتوقعة من العقار بمعدل خصم مناسب . و حتى لا تحدث ازدواجية في التعامل مع الإيرادات التي يحتمل تحققها في 12-31 او 30-6 تعتمد القيمة الحالية في تاريخ 1-1 و 7-1 كون الحديث عن الإيرادات المستقبلية التي لم تقبض حتى تاريخ التقييم 12-31 او 6-30 و هي بالتأكيد ستتحقق في التواريخ التي تلي ذلك التاريخ . و هنا ولأغراض موافقة تاريخ التقييم لتاريخ التقرير المالي للصندوق و هو 2018-12-31 و 2019-6-30 تم تعديل النص مع الحفاظ على مكتسبات القاعدة المذكورة في هذه الفقرة من 2019-1-1 إلى 2018-12-31 و من 2018-7-1 إلى 2019-6-30 و لذا اقتضى التنويه ، حيث لم يجري التقييم 3 مرات في السنة و إنما مرتين أحدهما عن الفترة المنتهية في 6-30 و عبر عنها بتقييم 7-1 و الآخر عن الفترة المنتهية في 12-31 و التي عبر عنها بنفس التاريخ .

تقدر قيمة المحفظة محل التقرير 579,439,639 ريال سعودي بناءً على منهج التقييم عن طريق الدخل / الاستثمار الذي تم تنفيذه بعد استيفاء كافة المعلومات المالية المهمة والمطلوبة لهذا الغرض، جميع الأصول في المحفظة تحقق أرباح في المستقبل عن طريق توليد الدخل خلال مدة التقييم.

ويصعب في بعض الأحيان تحديد قيمة الأيجار والمصرفوات وقيمة العائد في بعض العقارات لندرتها في السوق وبالتالي تؤدي قلة البيانات المستخدمة في تقييم هذه العقارات إلى نتائج غير دقيقة.

ولقد جرى اعتماد الثوابت التالية في التقييم المالي:

استخدمت DISCOUNT RATE و CAP RATE مناسبة للمشاريع المختلفة بما فيها المنافع الأربعة و نسب مصاريف مقدرة بناء على المعطيات المالية المقدمة لنا من العميل و كانت على النحو التالي:

البيان	معدل الخصم	معدل التسعير	نسبة المصاريف
التخصصي	11.0%	8.5%	7.0%
السلي	7.5%	8.5%	6.0%
الحائر	7.5%	8.5%	5.0%
مبنى الصحافة الاول	7.5%	8.0%	7.0%
مبنى الصحافة الثاني	7.5%	8.0%	7.0%
المحمدية	7.5%	8.5%	7.0%
الربيع	7.5%	8.0%	5.0%
المعذر	7.5%	8.0%	6.0%
منفعة الربيع	10.0%	12.0%	5.0%
منفعة الضباب	7.5%	8.5%	5.0%
منفعة القدس	7.5%	8.0%	5.0%
منفعة وادي لبن	10.0%	14.0%	5.0%

ويقصد بمعدل الخصم: هو المعدل المطلوب على مثل هذا الاستثمار محل الدراسة بناء على معطيات السوق. فيما تعامل مع معامل التسعير CAP مع التسعير بعد انتهاء العقود المؤكدة ضمن اسعار السوق وعمل بمثابة معدل خصم للفترة عدم التأكد التي تغطي التدفق النقدي المتوقع بعد انتهاء العقود الحالية من مستأجري المنفعة حتى تاريخ انتهاء حق الانتفاع.

و في الجدول ادناه يظهر لدينا نسبة كل أصل من اصول المحفظة و تغيره ما بين التقييمات الحاصلة في منتصف 2018 و نهايتها و منتصف 2019

6-2019		12-2018		6-2018		اسم العقار – المنفعة
النسبة	اجمالي القيمة	النسبة	اجمالي القيمة	النسبة	اجمالي القيمة	
8.41%	48,717,164	8.09%	46,583,438	8.25%	48,296,070	التخصصي
33.22%	192,493,428	34.00%	195,768,242	31.54%	184,678,716	المعذر جينكس
16.09%	93,259,279	16.25%	93,564,348	16.03%	93,851,619	برج المحمدية
9.28%	53,761,735	9.64%	55,505,540	9.26%	54,223,904	مبنى الربيع جينكس
8.62%	49,950,213	8.37%	48,172,095	8.61%	50,394,705	مبنى الصحافة 1
9.42%	54,603,360	9.15%	52,659,600	9.31%	54,493,515	مبنى الصحافة 2
3.75%	21,735,728	3.71%	21,369,698	3.85%	22,543,098	مستودعات الحائر
9.94%	57,588,542	9.40%	54,152,039	11.67%	68,346,942	مستودعات السلي
0.28%	1,640,490	0.32%	1,847,925	0.35%	2,072,565	منفعة الربيع
0.62%	3,616,811	0.63%	3,646,389	0.65%	3,829,240	منفعة الضباب
0.11%	634,322	0.19%	1,100,741	0.21%	1,247,868	منفعة القدس
0.25%	1,438,568	0.25%	1,415,592	0.28%	1,621,436	منفعة وادي لبن
100 %	579,439,639	100 %	575,785,646	100 %	585,599,678	Grand

فيما تشكل العقارات المملوكة نحو 98.73% من اجمالي العقارات وتمثل بقيتها منافع مستأجرة بتقديم للعقارات المملوكة نسبة للعقارات المستأجرة بنسبة 1.27%

6-2019		12-2018		6-2018		اسم العقار – المنفعة
النسبة	اجمالي القيمة	النسبة	اجمالي القيمة	النسبة	اجمالي القيمة	
98.73%	572,109,449	98.61%	567,775,000	98.50%	576,828,569	مملوكة
1.27%	7,330,190	1.39%	8,010,647	1.50%	8,771,109	منفعة
100.00%	579,439,639	100.00%	575,785,646	100.00%	585,599,678	الاجمالي

تحليل التقييم في 2018-6-30

اسم العقار - المنفعة	القيمة في فترة التأكد	القيمة في فترة عدم التأكد	اجمالي القيمة
التخصصي	39,372,725	8,923,345	48,296,070
المعذر جينكس	19,632,309	165,046,406	184,678,716
برج المحمدية	38,727,132	55,124,487	93,851,619
مبنى الربيع جينكس	23,843,400	30,380,505	54,223,904
مبنى الصحافة 1	7,600,147	42,794,558	50,394,705
مبنى الصحافة 2	4,305,877	50,187,638	54,493,515
مستودعات الحائر	-	22,543,098	22,543,098
مستودعات السلي	-	68,346,942	68,346,942
منفعة الربيع	524,014	1,548,551	2,072,565
منفعة الضباب	-86,402	3,915,642	3,829,240
منفعة القدس	-1,617,228	2,865,096	1,247,868
منفعة وادي لبن	1,470,578	150,858	1,621,436
الاجمالي	133,772,551	451,827,126	585,599,678

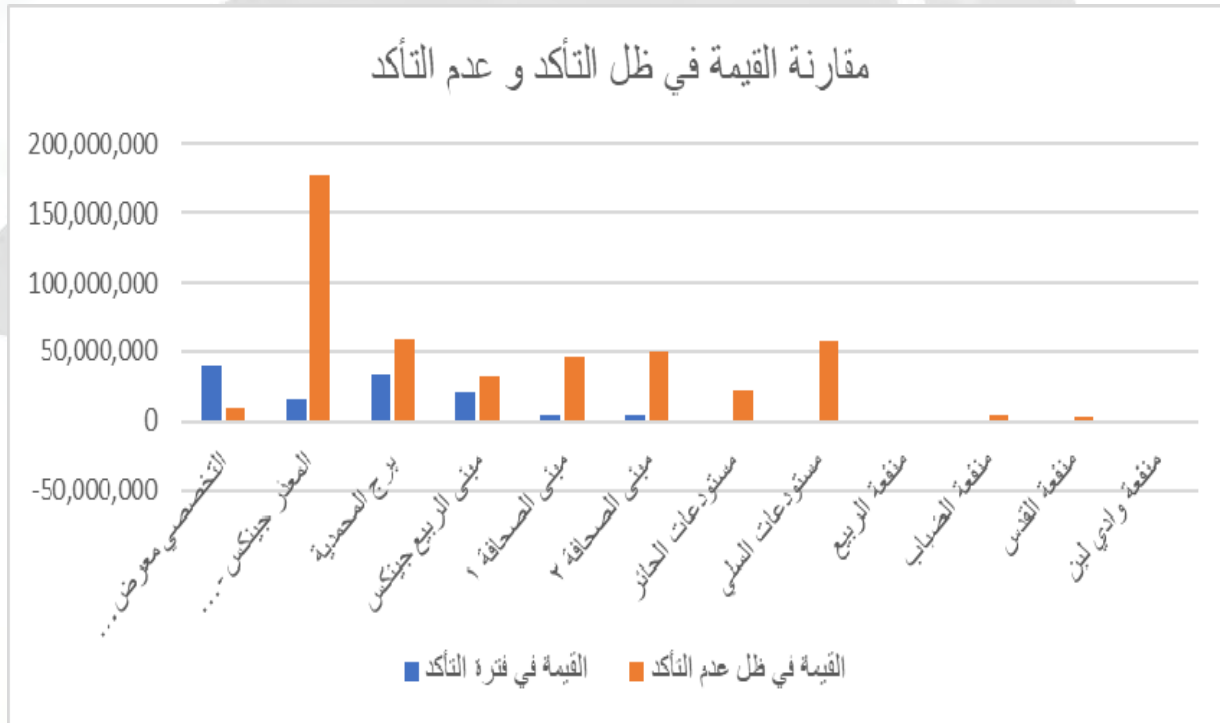
تحليل التقييم في 2018-12-31

اسم العقار	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
التخصصي معرض لكزس	37,182,111	9,401,327	46,583,438
المعذر جينكس	17,430,552	178,337,690	195,768,242
برج المحمدية	36,372,692	57,191,656	93,564,348
مبنى الربيع جينكس	23,726,159	31,779,381	55,505,540
مبنى الصحافة 1	3,801,753	44,370,342	48,172,095
مبنى الصحافة 2	4,157,004	48,502,596	52,659,600
مستودعات الحائر		21,369,698	21,369,698
مستودعات السلي		54,152,039	54,152,039
منفعة الربيع	459,270	1,388,655	1,847,925
منفعة الضباب	-416,089	4,062,478	3,646,389
منفعة القدس	-1,384,068	2,484,808	1,100,741
منفعة وادي لبن	1,312,377	103,215	1,415,592
الاجمالي	122,641,762	453,143,885	575,785,646

تحليل التقييم في 2019-6-30

اسم العقار	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
التخصصي معرض لكزس	39,791,232	8,925,932	48,717,164
المعذر جينكس -	15,203,321	177,290,107	192,493,428
برج المحمدية	33,922,936	59,336,343	93,259,279
مبنى الربيع جينكس	20,792,844	32,968,890	53,761,735
مبنى الصحافة 1	3,946,063	46,004,150	49,950,213
مبنى الصحافة 2	4,314,798	50,288,562	54,603,360
مستودعات الحائر		21,735,728	21,735,728
مستودعات السلي		57,588,542	57,588,542
منفعة الربيع	402,639	1,237,851	1,640,490
منفعة الضباب	-598,010	4,214,821	3,616,811
منفعة القدس	-1,472,888	2,107,210	634,322
منفعة وادي لبن	1,330,123	108,444	1,438,568
الاجمالي	117,633,058	461,806,581	579,439,639

بيانيا



نبين هنا الاختلاف بين التقييمات الثلاثة وتوزيعها بين فترة العقد "التأكد" وعدم التأكد :

تاريخ التقييم	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
6-2018	133,772,551	451,827,126	585,599,678
12-2018	122,641,762	453,143,885	575,785,646
6-2019	117,633,058	461,806,581	579,439,639

وجد المقيم أن هناك انخفاض في التقييم بنهاية 2018 ، و هذا عائد لاسباب مختلفة منها دورية الايرادات و مواعيد استحقاقها بالاضافة لعوامل مرتبطة بتغير قيم بعض العقود في حين تتعاقب قليلا القيم مقارنة ما بين نهاية العام الماضي ومنتصف هذا العام ، و في المحصلة هناك انخفاض مقارنة بنفس الفترة من العام الماضي حيث انخفضت من 585.6 مليون في منتصف 2018 مقارنة مع 579.4 في منتصف 2019

اسم العقار	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
12-2018	-8.32%	0.29%	-1.68%
6-2019	-4.08%	1.91%	0.63%

نسبة قيمة التأكد وعدم التأكد لأجمالي القيمة 2018-6

اسم العقار - المنفعة	القيمة في فترة التأكد	القيمة في فترة عدم التأكد	اجمالي القيمة
التخصصي	82%	18%	100%
المعذر جينكس	11%	89%	100%
برج المحمدية	41%	59%	100%
مبنى الربيع جينكس	44%	56%	100%
مبنى الصحافة 1	15%	85%	100%
مبنى الصحافة 2	8%	92%	100%
مستودعات الحائر	0%	100%	100%
مستودعات السلي	0%	100%	100%
منفعة الربيع	25%	75%	100%
منفعة الضباب	-2%	102%	100%
منفعة القدس	-130%	230%	100%
منفعة وادي لبن	91%	9%	100%
الاجمالي	23%	77%	100%

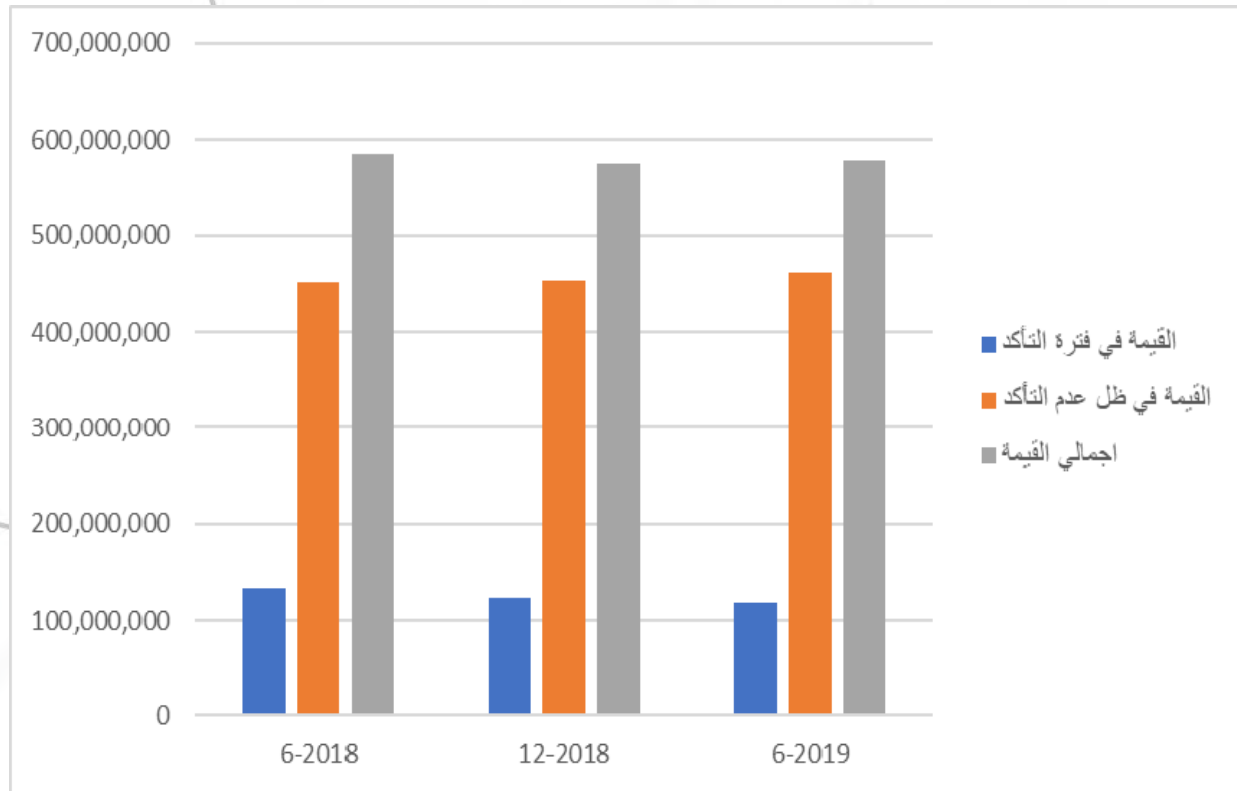
نسبة التأكد وعدم التأكد لأجمالي القيمة في 2018-12

اسم العقار	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
التخصصي	80%	20%	100%
المعذر جينكس	9%	91%	100%
برج المحمدية	39%	61%	100%
مبنى الربيع جينكس	43%	57%	100%
مبنى الصحافة 1	8%	92%	100%
مبنى الصحافة 2	8%	92%	100%
مستودعات الحائر	0%	100%	100%
مستودعات السلي	0%	100%	100%
منفعة الربيع	25%	75%	100%
منفعة الضباب	-11%	111%	100%
منفعة القدس	-126%	226%	100%
منفعة وادي لبن	93%	7%	100%
الاجمالي	21%	79%	100%

نسبة التأكد وعدم التأكد لأجمالي القيمة في 2019-6

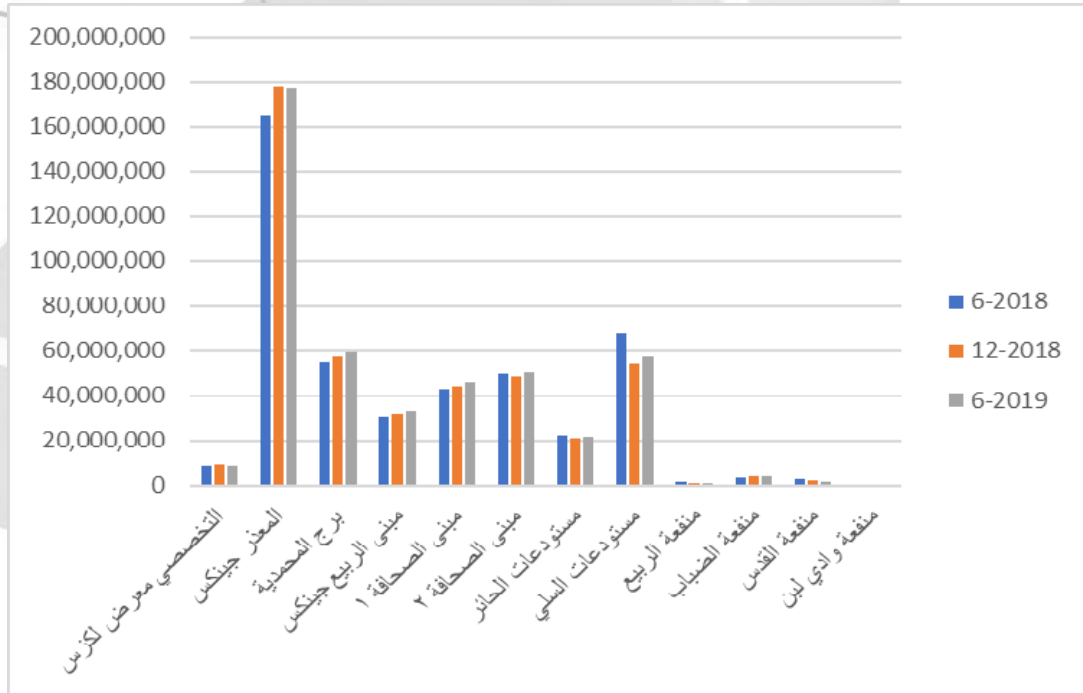
اسم العقار	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
التخصصي	82%	18%	100%
المعذر جينكس	8%	92%	100%
برج المحمدية	36%	64%	100%
مبنى الربيع جينكس	39%	61%	100%
مبنى الصحافة 1	8%	92%	100%
مبنى الصحافة 2	8%	92%	100%
مستودعات الحائر	0%	100%	100%
مستودعات السلي	0%	100%	100%
منفعة الربيع	25%	75%	100%
منفعة الضباب	-17%	117%	100%
منفعة القدس	-232%	332%	100%
منفعة وادي لبن	92%	8%	100%
الاجمالي	20%	80%	100%

مقارنة القيمة في التقييمات الثلاثة



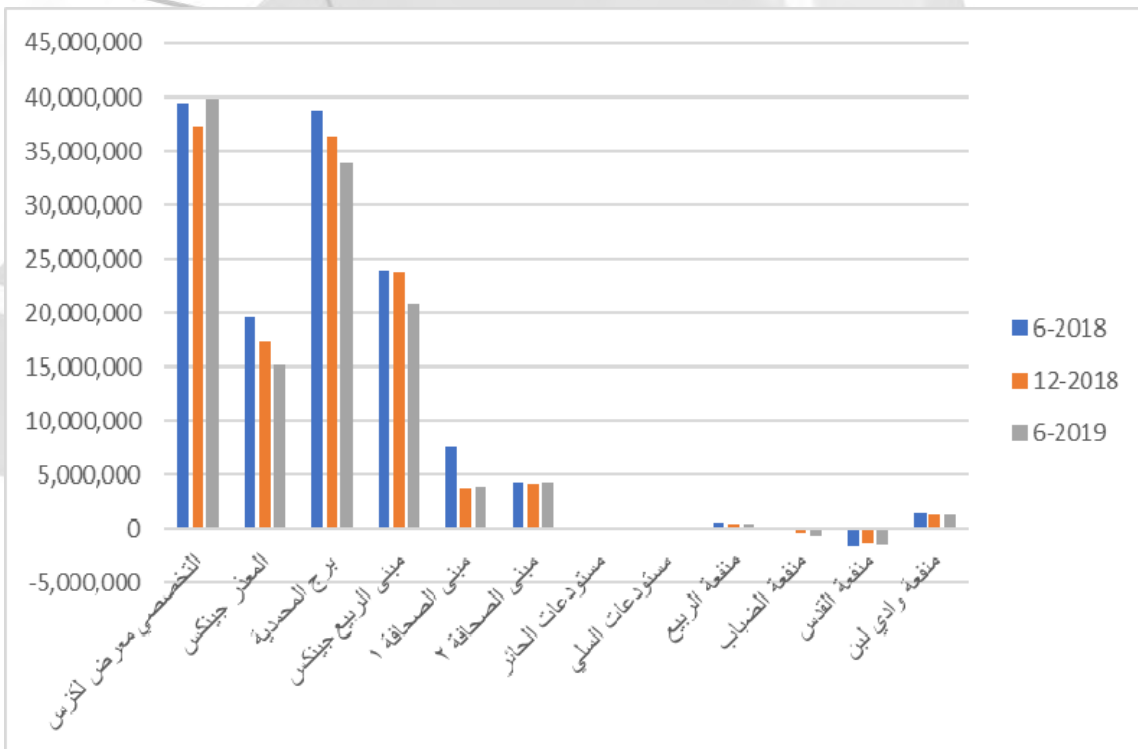
القيمة في فترة عدم التأكد

6-2019	12-2018	6-2018	اسم العقار
8,925,932	9,401,327	8,923,345	التخصصي معرض لكزس
177,290,107	178,337,690	165,046,406	المعذر جينكس
59,336,343	57,191,656	55,124,487	برج المحمدية
32,968,890	31,779,381	30,380,505	مبنى الربيع جينكس
46,004,150	44,370,342	42,794,558	مبنى الصحافة 1
50,288,562	48,502,596	50,187,638	مبنى الصحافة 2
21,735,728	21,369,698	22,543,098	مستودعات الحائر
57,588,542	54,152,039	68,346,942	مستودعات السلي
1,237,851	1,388,655	1,548,551	منفعة الربيع
4,214,821	4,062,478	3,915,642	منفعة الضباب
2,107,210	2,484,808	2,865,096	منفعة القدس
108,444	103,215	150,858	منفعة وادي لبن
461,806,581	453,143,885	451,827,126	الاجمالي



القيمة في فترة التأكد

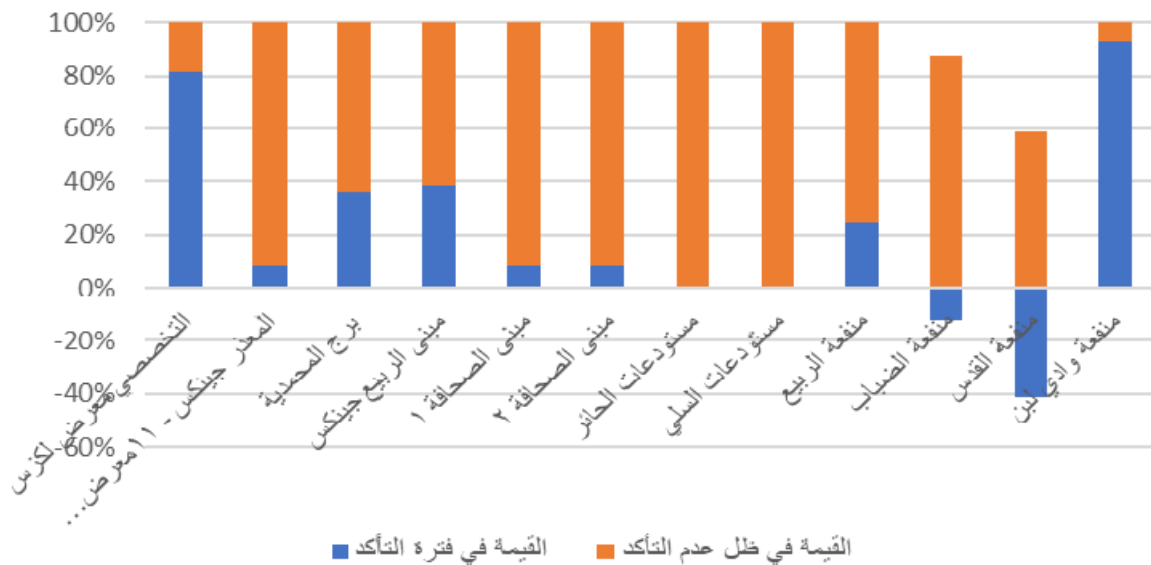
6-2019	12-2018	6-2018	اسم العقار
39,791,232	37,182,111	39,372,725	التخصصي معرض لكزس
15,203,321	17,430,552	19,632,309	المعذر جينكس
33,922,936	36,372,692	38,727,132	برج المحمدية
20,792,844	23,726,159	23,843,400	مبنى الربيع جينكس
3,946,063	3,801,753	7,600,147	مبنى الصحافة 1
4,314,798	4,157,004	4,305,877	مبنى الصحافة 2
			مستودعات الحائر
			مستودعات السلي
402,639	459,270	524,014	منفعة الربيع
-598,010	-416,089	-86,402	منفعة الضباب
-1,472,888	-1,384,068	-1,617,228	منفعة القدس
1,330,123	1,312,377	1,470,578	منفعة وادي لبن
117,633,058	122,641,762	133,772,551	الاجمالي



التقييم على منح الاستثمار في كل من فترتي التأكد وعدم التأكد حسب معايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك في 6-2019

اسم العقار	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
التخصصي معرض لكزس المعذر جينكس - 11معرض و11مكتب و131 شقة	39,791,232	8,925,932	48,717,164
برج المحمدية	15,203,321	177,290,107	192,493,428
مبنى الربيع جينكس	33,922,936	59,336,343	93,259,279
مبنى الصحافة 1	20,792,844	32,968,890	53,761,735
مبنى الصحافة 2	3,946,063	46,004,150	49,950,213
مستودعات الحائر	4,314,798	50,288,562	54,603,360
مستودعات السلي	21,735,728	21,735,728	21,735,728
منفعة الربيع	57,588,542	57,588,542	57,588,542
منفعة الضباب	402,639	1,237,851	1,640,490
منفعة القدس	-598,010	4,214,821	3,616,811
منفعة وادي لبن	-1,472,888	2,107,210	634,322
الاجمالي	1,330,123	108,444	1,438,568
	117,633,058	461,806,581	579,439,639

مقارنة القيمة ٢٠١٩-٦



تنويه

تظهر لدينا قيم في السالب لفترة المؤكد بشكل حصري في منفعة القدس والضباب وهذا مرجعه أن تكلفة عقد المنفعة لفترة اطول بكثير من عقود المستأجرين مما جعل المصاريف المؤكد أكبر من الإيرادات المؤكدة علماً بأن تعويض القيمة بعد انتهاء العقود وامكانية تجديدها بعقود اخرى لا زالت حتى الان بطور الغير مؤكد.

التخصصي

يلاحظ نزول التقييم في 12-2018 عن الفترة في التقييم السابق لأسباب متعلقة بتواريخ استحقاق الدفعة و تناقص العقد ، فيما عادت القيمة للارتفاع مجددا في 6-2019 استنادا لقرب تاريخ استحقاق الأيراد .

اسم المستأجر	date	عدد سنوات العقد	البيان	Total
المستأجر رقم 1	6-2018	18 YEARS & 3 MONTH	القيمة في فترة التأكد	39,372,725.21
			القيمة في ظل عدم التأكد	8,923,344.604
			اجمالي القيمة	48,296,070
	12-2018	17 YEARS & 9 MONTH	القيمة في فترة التأكد	37,182,110.74
			القيمة في ظل عدم التأكد	9,401,326.907
			اجمالي القيمة	46,583,438
	6-2019	18 YEARS & 3 MONTH	القيمة في فترة التأكد	39,791,231.85
			القيمة في ظل عدم التأكد	8,925,931.758
			اجمالي القيمة	48,717,164

الربيع

استحوذ ثلاثة مستأجرين بعقود ادت لتعزيز قيمة العقار لتصل إلى 54 مليون في التقييم 6-2018 و ارتفعت الى 55.5 مليون تقريبا في التقييم السنوي و لتعاود النزول إلى 53.7 مليون بسبب مواعيد الاستحقاق و تناقص العقد

اسم المستأجر	date	عدد سنوات العقد	البيان	Total
مستأجر رقم 1	6-2018	7 YEARS & 5 MONTH	القيمة في فترة التأكد	21,328,633
			القيمة في ظل عدم التأكد	25,693,328
			اجمالي القيمة	47,021,961
	12-2018	6 YEARS & 11 MONTH	القيمة في فترة التأكد	21,255,066
			القيمة في ظل عدم التأكد	27,012,252
			اجمالي القيمة	48,267,318
	6-2019	6 YEARS & 5 MONTH	القيمة في فترة التأكد	18,657,953
			القيمة في ظل عدم التأكد	28,025,211
			اجمالي القيمة	46,683,164
	مستأجر رقم 2	6-2018	7 YEARS & 1 MONTH	القيمة في فترة التأكد
القيمة في ظل عدم التأكد				3,154,617
اجمالي القيمة				5,538,074

2,208,374	القيمة في فترة التأكد	6 YEARS & 7 MONTH	12-2018	مستأجر رقم 3
3,270,776	القيمة في ظل عدم التأكد			
5,479,150	اجمالي القيمة			
1,934,271	القيمة في فترة التأكد	6 YEARS & 1 MONTH	6-2019	
3,391,213	القيمة في ظل عدم التأكد			
5,325,484	اجمالي القيمة			
131,309	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 8 MONTH	6-2018	
1,532,560	القيمة في ظل عدم التأكد			
1,663,869	اجمالي القيمة			
262,719	القيمة في فترة التأكد	2 YEARS & 0 MONTH	12-2018	
1,496,353	القيمة في ظل عدم التأكد			
1,759,072	اجمالي القيمة			
200,621	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 6 MONTH	6-2019	
1,552,466	القيمة في ظل عدم التأكد			
1,753,087	اجمالي القيمة			

المحمدية

تناقص برج المحمدية بشكل طفيف في تقييمه استنادا إلى تناقص مدة العقود بشكل رئيسي

Total	البيان	عدد سنوات العقد	date	اسم المستأجر	
34,222,677	القيمة في فترة التأكد	6 YEARS & 8 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 1	
48,133,443	القيمة في ظل عدم التأكد				
82,356,120	اجمالي القيمة				
32,167,656	القيمة في فترة التأكد	6 YEARS & 2 MONTH	12-2018		
49,938,447	القيمة في ظل عدم التأكد				
82,106,103	اجمالي القيمة				
30,029,421	القيمة في فترة التأكد	5 YEARS & 8 MONTH	6-2019		
51,811,139	القيمة في ظل عدم التأكد				
81,840,560	اجمالي القيمة				
4,504,454	القيمة في فترة التأكد	6 YEARS & 0 MONTH	6-2018		مستأجر رقم 2
6,991,045	القيمة في ظل عدم التأكد				
11,495,499	اجمالي القيمة				
4,205,036	القيمة في فترة التأكد	5 YEARS & 7 MONTH	12-2018		
7,253,209	القيمة في ظل عدم التأكد				
11,458,245	اجمالي القيمة				
3,893,515	القيمة في فترة التأكد	5 YEARS & 0 MONTH	6-2019		
7,525,204	القيمة في ظل عدم التأكد				
11,418,719	اجمالي القيمة				

المعذر

يعتبر هذا العقار اكثر العقارات في المحفظة تنوعا، قد لوحظ كفاءة اكبر في تشغيل الوحدات السكنية حيث ارتفع اشغالها إلى 87% و يتميز هذا العقار بأنه متنوع من المكاتب و المعارض و الشقق السكنية، ففي حين كان لدينا عقود ذات معنى للمكاتب و المعارض فانتهجنا طريقة الاستثمار اما الشقق فعالجناها بنظام مختلف على اساس احتساب الاشغال الفعلي في 2017 و الايراد المقدر للأشغال الكامل و قياسه على الفترة القادمة مع تحسين على معدل الاشغال مع مرور الزمن فقد ارتفع التقييم السنوي لـ 2018 مقارنة مع النصف السنوي فيما عاود الانخفاض ليبقى اعلى من تقييم النصف السنوي للعام 2018 بتقييمنا النصف سنوي للعام 2019 لاسباب مرتبطة بمواعيد الاستحقاق و تواريخ العقود النحو التالي:

Total	البيان	عدد سنوات العقد	date	اسم المستأجر
	القيمة في فترة التأكد			
99,169,735	القيمة في ظل عدم التأكد	8 YEARS & 8 MONTH	6-2018	الشقق السكنية
99,169,735	اجمالي القيمة			
	القيمة في فترة التأكد			
112,077,418	القيمة في ظل عدم التأكد	8 YEARS & 2 MONTH	12-2018	
112,077,418	اجمالي القيمة			
0,000	القيمة في فترة التأكد			
108,434,925	القيمة في ظل عدم التأكد	7 YEARS & 8 MONTH	6-2019	مستأجر رقم 1
108,434,925	اجمالي القيمة			
323,230	القيمة في فترة التأكد			
1,171,716	القيمة في ظل عدم التأكد	3 YEARS & 3 MONTH	6-2018	
1,494,946	اجمالي القيمة			
215,488	القيمة في فترة التأكد			
1,214,861	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 9 MONTH	12-2018	مستأجر رقم 2
1,430,349	اجمالي القيمة			
223,384	القيمة في فترة التأكد			
1,259,595	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 3 MONTH	6-2019	
1,482,979	اجمالي القيمة			
3,242,198	القيمة في فترة التأكد			
5,285,746	القيمة في ظل عدم التأكد	6 YEARS & 6 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 2
8,527,944	اجمالي القيمة			
3,365,267	القيمة في فترة التأكد			
5,480,378	القيمة في ظل عدم التأكد	6 YEARS & 0 MONTH	12-2018	
8,845,646	اجمالي القيمة			
3,371,212	القيمة في فترة التأكد			
5,682,177	القيمة في ظل عدم التأكد	5 YEARS & 6 MONTH	6-2019	مستأجر رقم 2
9,053,389	اجمالي القيمة			

665,017	القيمة في فترة التأكد			
6,838,908	القيمة في ظل عدم التأكد	0 YEARS & 11 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 3
7,503,925	اجمالي القيمة			
561,331	القيمة في فترة التأكد			
6,695,486	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 2 MONTH	12-2018	
7,256,818	اجمالي القيمة			
154,914	القيمة في فترة التأكد			
5,667,591	القيمة في ظل عدم التأكد	0 YEARS & 6 MONTH	6-2019	مستأجر رقم 4
5,822,505	اجمالي القيمة			
327,978	القيمة في فترة التأكد			
1,848,754	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 8 MONTH	6-2018	
2,176,732	اجمالي القيمة			
340,428	القيمة في فترة التأكد			
1,916,829	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 2 MONTH	12-2018	مستأجر رقم 5
2,257,256	اجمالي القيمة			
339,574	القيمة في فترة التأكد			
1,987,410	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 8 MONTH	6-2019	
2,326,984	اجمالي القيمة			
411,524	القيمة في فترة التأكد			
2,036,214	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 4 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 6
2,447,738	اجمالي القيمة			
363,965	القيمة في فترة التأكد			
2,113,047	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 10 MONTH	12-2018	
2,477,012	اجمالي القيمة			
408,222	القيمة في فترة التأكد			
2,192,780	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 4 MONTH	6-2019	مستأجر رقم 7
2,601,002	اجمالي القيمة			
334,526	القيمة في فترة التأكد			
1,883,692	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 2 MONTH	6-2018	
2,218,218	اجمالي القيمة			
167,337	القيمة في فترة التأكد			
1,953,053	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 8 MONTH	12-2018	مستأجر رقم 7
2,120,390	اجمالي القيمة			
173,689	القيمة في فترة التأكد			
2,024,969	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 2 MONTH	6-2019	
2,198,658	اجمالي القيمة			
6,773,632	القيمة في فترة التأكد			
9,388,446	القيمة في ظل عدم التأكد	6 YEARS & 6 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 7
16,162,078	اجمالي القيمة			
5,752,800	القيمة في فترة التأكد			
9,734,148	القيمة في ظل عدم التأكد	6 YEARS & 0 MONTH	12-2018	
15,486,948	اجمالي القيمة			
4,863,485	القيمة في فترة التأكد	5 YEARS & 6 MONTH	6-2019	

10,092,579	القيمة في ظل عدم التأكد			
14,956,064	اجمالي القيمة			
744,553	القيمة في فترة التأكد			
4,262,964	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 4 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 8
5,007,517	اجمالي القيمة			
569,198	القيمة في فترة التأكد			
4,422,826	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 10 MONTH	12-2018	
4,992,024	اجمالي القيمة			
386,363	القيمة في فترة التأكد			
4,588,681	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 4 MONTH	6-2019	
4,975,045	اجمالي القيمة			
896,687	القيمة في فترة التأكد			
4,369,555	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 4 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 9
5,266,242	اجمالي القيمة			
648,780	القيمة في فترة التأكد			
4,534,434	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 10 MONTH	12-2018	
5,183,214	اجمالي القيمة			
532,475	القيمة في فترة التأكد			
4,705,533	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 4 MONTH	6-2019	
5,238,009	اجمالي القيمة			
908,845	القيمة في فترة التأكد			
4,428,804	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 4 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 10
5,337,649	اجمالي القيمة			
591,819	القيمة في فترة التأكد			
4,136,326	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 10 MONTH	12-2018	
4,728,145	اجمالي القيمة			
485,726	القيمة في فترة التأكد			
4,292,403	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 4 MONTH	6-2019	
4,778,129	اجمالي القيمة			
1,329,563	القيمة في فترة التأكد			
3,567,611	القيمة في ظل عدم التأكد	4 YEARS & 0 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 11
4,897,173	اجمالي القيمة			
1,185,494	القيمة في فترة التأكد			
3,702,650	القيمة في ظل عدم التأكد	3 YEARS & 6 MONTH	12-2018	
4,888,144	اجمالي القيمة			
715,787	القيمة في فترة التأكد			
4,130,685	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 1 MONTH	6-2019	
4,846,471	اجمالي القيمة			
766,543	القيمة في فترة التأكد			
4,317,583	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 4 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 12
5,084,126	اجمالي القيمة			
383,441	القيمة في فترة التأكد			
4,476,565	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 10 MONTH	12-2018	
4,860,007	اجمالي القيمة			

399,870	القيمة في فترة التأكد			
4,641,402	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 4 MONTH	6-2019	
5,041,272	اجمالي القيمة			
641,205	القيمة في فترة التأكد			
4,481,241	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 9 MONTH	6-2018	
5,122,446	اجمالي القيمة			
526,258	القيمة في فترة التأكد			
4,650,334	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 3 MONTH	12-2018	مستأجر رقم 13
5,176,592	اجمالي القيمة			
393,442	القيمة في فترة التأكد			
4,825,807	القيمة في ظل عدم التأكد	0 YEARS & 9 MONTH	6-2019	
5,219,249	اجمالي القيمة			
1,689,413	القيمة في فترة التأكد			
8,589,374	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 4 MONTH	6-2018	
10,278,786	اجمالي القيمة			
676,315	القيمة في فترة التأكد			
4,499,139	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 8 MONTH	12-2018	مستأجر رقم 14
5,175,455	اجمالي القيمة			
492,037	القيمة في فترة التأكد			
4,669,439	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 2 MONTH	6-2019	
5,161,476	اجمالي القيمة			
153,074	القيمة في فترة التأكد			
1,785,354	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 4 MONTH	6-2018	
1,938,428	اجمالي القيمة			
147,812	القيمة في فترة التأكد			
1,725,757	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 10 MONTH	12-2018	مستأجر رقم 15
1,873,569	اجمالي القيمة			
153,423	القيمة في فترة التأكد			
1,789,303	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 4 MONTH	6-2019	
1,942,726	اجمالي القيمة			
424,321	القيمة في فترة التأكد			
1,620,710	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 6 MONTH	6-2018	
2,045,030	اجمالي القيمة			
297,671	القيمة في فترة التأكد			
1,680,387	القيمة في ظل عدم التأكد	2 YEARS & 0 MONTH	12-2018	مستأجر رقم 16
1,978,058	اجمالي القيمة			
292,540	القيمة في فترة التأكد			
1,742,263	القيمة في ظل عدم التأكد	1 YEARS & 6 MONTH	6-2019	
2,034,803	اجمالي القيمة			
1,637,146	القيمة في فترة التأكد			
3,324,051	القيمة في ظل عدم التأكد	5 YEARS & 0 MONTH	12-2018	مستأجر رقم 17
4,961,197	اجمالي القيمة			
1,817,178	القيمة في فترة التأكد			
3,448,703	القيمة في ظل عدم التأكد	4 YEARS & 6 MONTH	6-2019	

5,265,881	اجمالي القيمة	0 YEARS & 6 MONTH	مستأجر رقم 18
0,000	القيمة في فترة التأكد		
1,113,862	القيمة في ظل عدم التأكد		
1,113,862	اجمالي القيمة		

مبنى الصحافة الاول

Total	البيان	عدد سنوات العقد	date	اسم المستأجر
7,600,147	القيمة في فترة التأكد	2 YEARS & 2 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 1
42,794,558	القيمة في ظل عدم التأكد			
50,394,705	اجمالي القيمة			
3,801,753	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 8 MONTH	12-2018	
44,370,342	القيمة في ظل عدم التأكد			
48,172,095	اجمالي القيمة			
3,946,063	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 2 MONTH	6-2019	
46,004,150	القيمة في ظل عدم التأكد			
49,950,213	اجمالي القيمة			

مبنى الصحافة الثاني

Total	البيان	عدد سنوات العقد	date	اسم المستأجر
4,305,877	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 1 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 1
50,187,638	القيمة في ظل عدم التأكد			
54,493,515	اجمالي القيمة			
4,157,004	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 6 MONTH	12-2018	
48,502,596	القيمة في ظل عدم التأكد			
52,659,600	اجمالي القيمة			
4,314,798	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 0 MONTH	6-2019	
50,288,562	القيمة في ظل عدم التأكد			
54,603,360	اجمالي القيمة			

منفعة الربيع

Total	البيان	عدد سنوات العقد	date	اسم المستأجر	
145,485	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 2 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 1	
339,721	القيمة في ظل عدم التأكد				
485,205	اجمالي القيمة				
72,876	القيمة في فترة التأكد	0 YEARS & 10 MONTH	12-2018		
325,783	القيمة في ظل عدم التأكد				
398,659	اجمالي القيمة				
37,375	القيمة في فترة التأكد	0 YEARS & 4 MONTH	6-2019		
336,911	القيمة في ظل عدم التأكد				
374,286	اجمالي القيمة				
366,415	القيمة في فترة التأكد	2 YEARS & 9 MONTH	6-2018		مستأجر رقم 2
155,477	القيمة في ظل عدم التأكد				
521,892	اجمالي القيمة				
331,571	القيمة في فترة التأكد	2 YEARS & 3 MONTH	12-2018		
163,315	القيمة في ظل عدم التأكد				
494,887	اجمالي القيمة				
240,734	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 9 MONTH	6-2019		
171,883	القيمة في ظل عدم التأكد				
412,617	اجمالي القيمة				
952,203	القيمة في فترة التأكد	3 YEARS & 1 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 3	
279,200	القيمة في ظل عدم التأكد				
1,231,404	اجمالي القيمة				
633,603	القيمة في فترة التأكد	2 YEARS & 7 MONTH	12-2018		
292,828	القيمة في ظل عدم التأكد				
926,431	اجمالي القيمة				
664,529	القيمة في فترة التأكد	2 YEARS & 1 MONTH	6-2019		
307,120	القيمة في ظل عدم التأكد				
971,649	اجمالي القيمة				
0,000	القيمة في فترة التأكد	0 YEARS & 1 MONTH	6-2018		مستأجر رقم 4
680,257	القيمة في ظل عدم التأكد				
680,257	اجمالي القيمة				
103,649	القيمة في فترة التأكد	0 YEARS & 6 MONTH	12-2018		
508,250	القيمة في ظل عدم التأكد				
611,899	اجمالي القيمة				
201,881	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 0 MONTH	6-2019		
357,031	القيمة في ظل عدم التأكد				
558,911	اجمالي القيمة				
47,795	القيمة في فترة التأكد	2 YEARS & 4 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 5	
34,890	القيمة في ظل عدم التأكد				
82,685	اجمالي القيمة				
23,905	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 10 MONTH	12-2018		

36,593	القيمة في ظل عدم التأكد			
60,497	اجمالي القيمة			
-1,670,181	القيمة في فترة التأكد	4 YEARS & 3 MONTH	6-2018	ايجار المنفعة
0,000	القيمة في ظل عدم التأكد			
-1,670,181	اجمالي القيمة	3 YEARS & 9 MONTH	12-2018	
-1,251,132	القيمة في فترة التأكد			
0,000	القيمة في ظل عدم التأكد	3 YEARS & 3 MONTH	6-2019	
-1,251,132	اجمالي القيمة			
-1,314,095	القيمة في فترة التأكد	4 YEARS & 11 MONTH	6-2018	
0,000	القيمة في ظل عدم التأكد			
-1,314,095	اجمالي القيمة	4 YEARS & 5 MONTH	12-2018	
682,297	القيمة في فترة التأكد			
59,006	القيمة في ظل عدم التأكد	3 YEARS & 11 MONTH	6-2019	
741,303	اجمالي القيمة			
544,799	القيمة في فترة التأكد	3 YEARS & 11 MONTH	6-2019	
61,886	القيمة في ظل عدم التأكد			
606,684	اجمالي القيمة			مستأجر رقم 6
572,215	القيمة في فترة التأكد			
64,906	القيمة في ظل عدم التأكد			
637,121	اجمالي القيمة			

منفعة الضباب

Total	البيان	عدد سنوات العقد	date	اسم المستأجر
-2,995,192	القيمة في فترة التأكد	12 YEARS & 10 MONTH	6-2018	مصروف الإيجار
0,000	القيمة في ظل عدم التأكد			
-2,995,192	اجمالي القيمة			
-3,006,372	القيمة في فترة التأكد	12 YEARS & 4 MONTH	12-2018	
0,000	القيمة في ظل عدم التأكد			
-3,006,372	اجمالي القيمة			
-2,857,841	القيمة في فترة التأكد	11 YEARS & 10 MONTH	6-2019	
0,000	القيمة في ظل عدم التأكد			
-2,857,841	اجمالي القيمة			
2,908,790	القيمة في فترة التأكد	4 YEARS & 5 MONTH	6-2018	
3,915,642	القيمة في ظل عدم التأكد			
6,824,432	اجمالي القيمة			
2,590,282	القيمة في فترة التأكد	3 YEARS & 11 MONTH	12-2018	
4,062,478	القيمة في ظل عدم التأكد			
6,652,760	اجمالي القيمة			
2,259,830	القيمة في فترة التأكد	3 YEARS & 5 MONTH	6-2019	
4,214,821	القيمة في ظل عدم التأكد			
6,474,652	اجمالي القيمة			

منفعة القدس

Total	البيان	عدد سنوات العقد	date	اسم المستأجر
47,307	القيمة في فترة التأكد	0 YEARS & 6 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 1
575,143	القيمة في ظل عدم التأكد			
622,451	اجمالي القيمة			
93,016	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 0 MONTH	12-2018	
506,583	القيمة في ظل عدم التأكد			
599,599	اجمالي القيمة			
370,633	القيمة في فترة التأكد	4 YEARS & 6 MONTH	6-2019	
203,375	القيمة في ظل عدم التأكد			
574,008	اجمالي القيمة			
0,000	القيمة في فترة التأكد	0 YEARS & 1 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 2
738,670	القيمة في ظل عدم التأكد			
738,670	اجمالي القيمة			
163,686	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 6 MONTH	12-2018	
550,367	القيمة في ظل عدم التأكد			
714,054	اجمالي القيمة			
111,244	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 0 MONTH	6-2019	
571,006	القيمة في ظل عدم التأكد			
682,250	اجمالي القيمة			
162,518	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 7 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 3
571,400	القيمة في ظل عدم التأكد			
733,918	اجمالي القيمة			
110,450	القيمة في فترة التأكد	1 YEARS & 1 MONTH	12-2018	
593,003	القيمة في ظل عدم التأكد			
703,453	اجمالي القيمة			
93,840	القيمة في فترة التأكد	0 YEARS & 7 MONTH	6-2019	
1,025,401	القيمة في ظل عدم التأكد			
1,119,241	اجمالي القيمة			
378,994	القيمة في فترة التأكد	3 YEARS & 2 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 4
518,562	القيمة في ظل عدم التأكد			
897,556	اجمالي القيمة			
345,545	القيمة في فترة التأكد	2 YEARS & 8 MONTH	12-2018	
538,346	القيمة في ظل عدم التأكد			
883,890	اجمالي القيمة			
-2,389,261	القيمة في فترة التأكد	8 YEARS & 9 MONTH	6-2018	مصروف الايجار
0,000	القيمة في ظل عدم التأكد			
-2,389,261	اجمالي القيمة			
-2,322,507	القيمة في فترة التأكد	8 YEARS & 3 MONTH	12-2018	
0,000	القيمة في ظل عدم التأكد			
-2,322,507	اجمالي القيمة			
-2,198,936	القيمة في فترة التأكد	7 YEARS & 9 MONTH	6-2019	
0,000	القيمة في ظل عدم التأكد			

-2,198,936	اجمالي القيمة			
183,214	القيمة في فترة التأكيد	1 YEARS & 11 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 5
461,321	القيمة في ظل عدم التأكيد			
644,535	اجمالي القيمة	3 YEARS & 0 MONTH	12-2018	
225,742	القيمة في فترة التأكيد			
296,510	القيمة في ظل عدم التأكيد			
522,251	اجمالي القيمة	2 YEARS & 6 MONTH	6-2019	
150,331	القيمة في فترة التأكيد			
307,428	القيمة في ظل عدم التأكيد			
457,758	اجمالي القيمة			

منفعة وادي لبن

Total	البيان	عدد سنوات العقد	date	اسم المستأجر
864,855	القيمة في فترة التأكيد	5 YEARS & 11 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 1
0,000	القيمة في ظل عدم التأكيد			
864,855	اجمالي القيمة			
802,884	القيمة في فترة التأكيد	5 YEARS & 5 MONTH	12-2018	
0,000	القيمة في ظل عدم التأكيد			
802,884	اجمالي القيمة			
755,274	القيمة في فترة التأكيد	4 YEARS & 11 MONTH	6-2019	
0,000	القيمة في ظل عدم التأكيد			
755,274	اجمالي القيمة			
727,273	القيمة في فترة التأكيد	8 YEARS & 1 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 2
13,368	القيمة في ظل عدم التأكيد			
740,641	اجمالي القيمة			
688,567	القيمة في فترة التأكيد	7 YEARS & 7 MONTH	12-2018	
33,338	القيمة في ظل عدم التأكيد			
721,904	اجمالي القيمة			
666,364	القيمة في فترة التأكيد	7 YEARS & 1 MONTH	6-2019	
35,005	القيمة في ظل عدم التأكيد			
701,369	اجمالي القيمة			
82,179	القيمة في فترة التأكيد	1 YEARS & 1 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 3
137,490	القيمة في ظل عدم التأكيد			
219,669	اجمالي القيمة			
120,549	القيمة في فترة التأكيد	1 YEARS & 7 MONTH	12-2018	
127,395	القيمة في ظل عدم التأكيد			
247,944	اجمالي القيمة			
82,577	القيمة في فترة التأكيد	1 YEARS & 1 MONTH	6-2019	
133,765	القيمة في ظل عدم التأكيد			
216,342	اجمالي القيمة			
877,235	القيمة في فترة التأكيد	6 YEARS & 6 MONTH	6-2018	مستأجر رقم 4
0,000	القيمة في ظل عدم التأكيد			
877,235	اجمالي القيمة			
835,740	القيمة في فترة التأكيد	6 YEARS & 0 MONTH	12-2018	

0,000	القيمة في ظل عدم التأكد			
835,740	اجمالي القيمة			
815,200	القيمة في فترة التأكد	5 YEARS & 6 MONTH	6-2019	مصروف الإيجار
0,000	القيمة في ظل عدم التأكد			
815,200	اجمالي القيمة			
-1,080,963	القيمة في فترة التأكد	8 YEARS & 7 MONTH	6-2018	
0,000	القيمة في ظل عدم التأكد			
-1,080,963	اجمالي القيمة			
-1,135,362	القيمة في فترة التأكد	8 YEARS & 1 MONTH	12-2018	
-57,518	القيمة في ظل عدم التأكد			
-1,192,880	اجمالي القيمة			
-989,292	القيمة في فترة التأكد	7 YEARS & 7 MONTH	6-2019	
-60,326	القيمة في ظل عدم التأكد			
-1,049,618	اجمالي القيمة			

السلي

Total	البيان	تواريخ الايجار	date
	القيمة في فترة التأكد	مجموعة عقود قصيرة اجل	6-2018
68,346,942	القيمة في ظل عدم التأكد		
68,346,942	اجمالي القيمة		
	القيمة في فترة التأكد	مجموعة عقود قصيرة اجل	12-2018
54,152,039	القيمة في ظل عدم التأكد		
54,152,039	اجمالي القيمة		
	القيمة في فترة التأكد	مجموعة عقود قصيرة اجل	6-2019
57,588,542	القيمة في ظل عدم التأكد		
57,588,542	اجمالي القيمة		

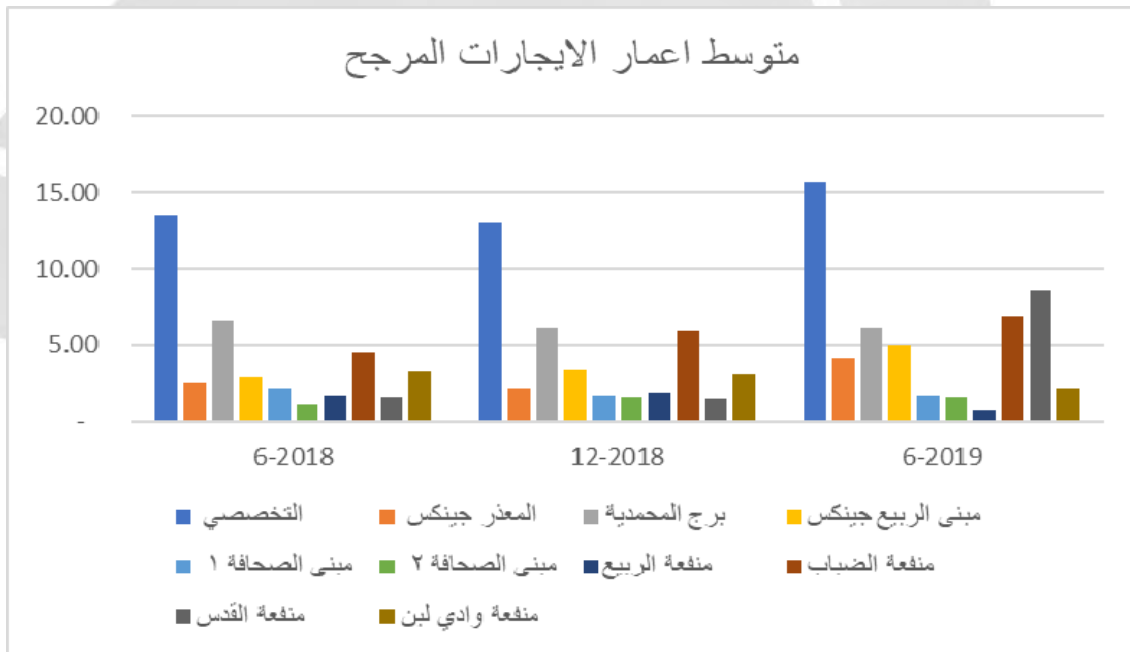
مستودعات الحائر

Total	البيان	تواريخ الايجار	Date
	القيمة في فترة التأكد	مجموعة عقود قصيرة اجل	6-2018
22,543,098	القيمة في ظل عدم التأكد		
22,543,098	اجمالي القيمة		
	القيمة في فترة التأكد	مجموعة عقود قصيرة اجل	12-2018
21,369,698	القيمة في ظل عدم التأكد		
21,369,698	اجمالي القيمة		
	القيمة في فترة التأكد	مجموعة عقود قصيرة اجل	6-2019
21,735,728	القيمة في ظل عدم التأكد		
21,735,728	اجمالي القيمة		

مدد العقود:

قمنا بعمل احصائية رقمية لمتوسط عمر الريال الواحد من العقود في العقارات وذلك استنادا للمتوسط المرجح لتواريخ الايجارات مددها والزيادات عليها وترجيحها بالنسبة لقيمتها المالية باعتبارها قيمة عادلة تتساوى عندها قيمة الريال الواحد وعليه وصلنا الى حساب العمر المتوسط لإيجار الريال الواحد داخل العقار متعدد المستأجرين وكانت كما يلي:

اسم المشروع	Jun-19	Dec-18	Jun-18
التخصصي	15.68	13.05	13.47
المعذر جينكس	4.17	2.66	2.57
برج المحمدية	6.13	6.13	6.63
مبنى الربيع جينكس	5.01	3.42	2.95
مبنى الصحافة 1	1.69	1.69	2.19
مبنى الصحافة 2	1.56	1.56	1.09
منفعة الربيع	0.72	1.86	1.68
منفعة الضباب	6.92	5.97	4.50
منفعة القدس	8.58	1.45	1.61
منفعة وادي لبن	2.19	3.09	3.30



الملحق أ: المبادئ العامة المعتمدة في إعداد التقييمات والتقارير

ينبغي أن تُقرأ هذه المبادئ العامة بالاقتران مع الأحكام والشروط العامة للأعمال التجارية والخاصة بشركة أريب لتقييم العقاري وشريكه التضامنية إلا بقدر ما يتعارض مع الترتيبات التعاقدية الأخرى.

1 الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - معايير التقييم الدولية 2017/2013

تُنفذ جميع الأعمال تحت غطاء اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 531 وتاريخ 1435/06/03 هـ بموادها الواردة في الفصل الخامس / السادسة عشر - السابعة عشر - الثامنة عشر - العشرون، وايضاً بالتوافق التام والكامل مع جميع ما ورد في ميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم (الإصدار الأول - 2015/06/30) وكما سيكون عليه ما تنص عليه الأدلة الإرشادية المعتمدة كملاحق للميثاق.

2 أساس التقييم

تحدد تقاريرنا الغرض من التقييم، ما لم يُذكر خلاف ذلك، فقد ورد تعريف أساس التقييم على النحو المحدد في تقييم الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين - معايير التقييم الدولية. إن التعريف الكامل لهذا الأساس الذي اعتمده فهو إما محدد في تقريرنا أو ملحق بهذه المبادئ العامة.

3 ضرائب تكاليف التصرف في العقار والالتزامات الأخرى:

لم يتم تخصيص بدلات لأي مصروفات تحقيق أو ضرائب والتي يمكن أن تظهر في حالة التصرف في العقار. يُعتبر العقار بأكمله خالي من جميع الرهون العقارية وغيرها من الرسوم والتي قد يتم ضمها في هذا الشأن.

لم يتم تخصيص بدلات للتأثير الممكن للتشريع أو التشريعات المحتمل / المحتملة والتي هي قيد الدراسة.

تم إعداد التقييمات واستخلاصها من غير أن تكون شاملة لمدفوعات الضريبة على القيمة المضافة، ما لم ينص على خلاف ذلك.

4 التوثيق

نحن في العادة لا نقرأ عقود الإيجار أو سندات الملكية. نحن نفترض أن كل عقار رائع وصالح للعرض في السوق، إلا إذا تم إبلاغنا بالعكس وأن جميع الوثائق تم تحريرها واعتمادها على نحو مرضي، وأنه لا يوجد أي أعباء أو قيود مفروضة أو حقوق ارتفاق أو مصروفات أخرى جسيمة، والتي يمكن أن تكون ذات تأثير جوهري على قيمة العقار قيد الدراسة أو التقييم وأنه لا يوجد دعوى قضائية قيد النظر أو معلقة. و على الرغم من أنه قد توفرت لدينا الوثائق، نحن نوصي بأنه لا ينبغي الاعتماد على تفسيرنا بدون أن يتحقق فريق المحامين لديكم منه.

5 المستأجرين:

على الرغم من أننا نعرض في تقييماتنا فهمنا العام لحالة المستأجر في العادة لا نوجه استفسارات تتعلق بالوضع المالي للمستأجرين الفعليين أو المحتملين، ما لم يُطلب منا غير ذلك. وحيث أن قيمة العقارات تُقيم بالاستفادة من الإيجارات، وبالتالي نفترض أن المستأجرين قادرين على الوفاء بالتزاماتهم المالية بموجب عقد الإيجار وأنه لا يوجد إيجار متأخر أو مخالفات للاتفاقية لم يكشف عنها، ما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك.

6 القياسات:

لا نقوم بإجراءات القياسات بل نحن ننص صراحة أننا اعتمدنا فيها على مصادر أخرى خصيصاً. ان المناطق المختارة في المعاينة تقتصر على غرض مساعدتنا في تكوين رأي عن القيمة للعقار عين التقييم أو الدراسة. لا ينبغي الاعتماد على تلك القياسات لأغراض أخرى ولا استخدامها بواسطة أطراف آخرين بدون الحصول على تفويض كتابي منا.

7 القيمة المقدرة للإيجار:

إن رأينا المتعلق بالقيمة الإيجارية لأغراض المساعدة في تكوين رأي عن القيمة للعقارات عين التقييم أو الدراسة فقط. وهذا الرأي لا يمثل بالضرورة المبلغ الذي يمكن الاتفاق عليه بالتفاوض أو يحدده أحد الخبراء أو أحد المحكمين أو المحكمة عند تجديد عقد الإيجار أو تعديل قيمة الإيجار.

8 تخطيط المدينة واللوائح القانونية الأخرى:

يمكن الحصول على المعلومات المتعلقة بتخطيط المدينة، أينما كان ذلك ممكناً، إما شفهيًا من مسؤولي التخطيط المحلي أو من المصادر العامة المتاحة الإلكترونية أو غيرها. يمكن الحصول عليها لمساعدتنا على تكوين رأي يتعلق بالقيمة للعقارات عين التقييم أو الدراسة فقط ولا ينبغي الاعتماد عليها لأغراض أخرى. إذا كان الأمر يتطلب الاعتماد عليها، نوصي بأن يتحقق المحامون مما يلي:

- i توضيح الوضع الحالي على نحو صحيح في تقريرنا.
- ii ألا يتأثر العقار سلبيًا بأي قرارات أو شروط تتخذها السلطات المحلية أو تحددها.
- iii أنه لا توجد إشعارات قانونية قائمة.

تُعد تقييماتنا على أساس أن المباني (وأي أعمال أخرى تُجرى بها) تمثل لقرار مجلس الوزراء رقم (279) وتاريخ 11/8/1425 هـ الأمر باعتماد الإطار العام لكود البناء السعودي تم اخراج الكود في مصنفين اساسيين هما : الاشتراطات , وتتضمن الحد الأدنى المطلوب من المعايير الهندسية للتصميم والتشييد والتشغيل والصيانة التي تم استنباطها وصياغتها بما يتوافق مع المتطلبات والانظمة المعمول بها في المملكة و كذلك المتطلبات ويرمز لها بالحروف (SBC) وتتضمن تفاصيل التصميم، وطرائق التشييد .

9 الدراسات المسحية الهيكلية:

نحن لا نتولى إجراء دراسات مسحية هيكلية، ما لم يُطلب منا ذلك صراحة، كما أننا لا نختر الخدمات وبالتالي نحن لا نقدم أي ضمانات بأن للعقارات عين التقييم أو الدراسة خالية من العيوب. نحن نسعى لأن توضح تقييماتنا أي عيوب جلية واضحة أو عناصر معطوبة والتي قد نلاحظها أثناء فحصنا أو نوضح تكاليف الإصلاح التي قد تسترعي انتباهنا. نحن نفترض أن أي مستأجر يتحمل المسؤولية كاملة فيما يتعلق بإصلاح ما استأجروه سواء على نحو مباشر أو من خلال رسوم خدمات، ما لم ينص على خلاف ذلك.

10 مواد ضارة:

نحن لا نجري في العادة تحقيقات عن الموقع/ المواقع للتأكد مما إذا أنشأ أو عدّل أي مبنى باستخدام تقنيات أو مواد ضارة ما لم يجرى إبلاغنا بغير ذلك، تستند تقييماتنا إلى أساس أنه لم تُستخدم أي من تلك المواد أو التقنيات.

11 ظروف الموقع:

نحن لا نجري في العادة تحقيقات عن الموقع بغرض تحديد ملائمة ظروف الأرض والخدمات للأغراض المعدة لها أو المقصودة منها كما أننا لا نتولى إجراء دراسات مسحية أثرية أو إيكولوجية أو بيئية. ما لم يجرى إبلاغنا بغير ذلك، تستند تقييماتنا إلى أساس أن هذه الجوانب مرضية، وأنه حيثما يعترزم إجراء تطوير، و (أنه لم يتم / وأنه سوف لن يتم) تكبد أي نفقات استثنائية أو حدوث تأجيلات أو قيود أثناء فترة الإنشاءات بسبب هذه الأمور.

12 التلوث البيئي:

ما لم يُطلب منا ذلك صراحة، نحن لا نتولى إجراء دراسات مسحية على الموقع أو عمليات تقييم بيئية، أو التحقيق في سجلات تاريخية لتحديد ما إذا قد تلوثت أي أرض أو مبنى للعقارات عين التقييم أو الدراسة. لذلك ما لم يُنصح بغير ذلك، تُجرى تقييماتنا على أساس أن العقارات عين التقييم أو الدراسة لم تتأثر بتلوث بيئي. بيد أنه إذا أدى بنا فحص الموقع والمزيد من الاستفسارات المعقولة أثناء إعداد التقييم لأن نعتقد باحتمال تعرض الأرض للتلوث، سنناقش بواعث قلقنا معكم.

13 التأمين:

ما لم يُجرى إبلاغنا بخلاف ذلك، نحن سنفترض أن الغطاء التأميني المناسب متاح وسيستمر متاحًا بشروط مقبولة تجاريًا، وتتعلق تلك الشروط على سبيل بما يلي:

ألواح الواجهات

إن الغطاء التأميني للمباني التي تحتوي على أنواع محددة من ألواح الواجهات قد يكون متاحًا فقط رهناً بالقيود لأقساط إضافية أو قد يكون غير متاح. عادة لا تكون المعلومات الخاصة بنوع الألواح متاح. وبناء على ذلك، فإن آرائنا المتعلقة بالقيمة لا تخصص أي بدل مخاطر يغطيها التأمين لأي عقار، ذلك التأمين الذي قد يكون غير متاح، أو قد يكون متاح ولكن بشروط شاقة.

الفيضانات وارتفاع منسوب المياه الجوفية

أجريت تقييماتنا بافتراض أن العقارات المؤمن عليها ضد أضرار الفيضانات ورفع مستوى المياه الجوفية. وما لم ينص على خلاف ذلك، فإن آرائنا المتعلقة بالقيمة لا تخصص أي بدل مخاطر يغطيها التأمين لأي عقار، ذلك التأمين الذي قد يكون غير متاح، أو قد يكون متاح ولكن بشروط شاقة.

14 الديون المستحقة:

في حالة العقارات عين التقييم أو الدراسة والتي تكون أعمال الإنشاءات فيها قيد التنفيذ – تحت الإنشاء - أو تم استكمالها مؤخرًا، نحن في العادة لا نخصص أي بدلات لأي التزامات تم تكبدها بالفعل ولكن لم يتم تسديدها بعد وذلك فيما يتعلق بالأعمال المنجزة أو الالتزامات لمصلحة المقاولين أو المقاولين من الباطن أو أي عضو من أعضاء فريق التصميم أو الفريق المهني.

إن التقييمات والتقارير الخاصة بنا سرية وتقتصر على الطرف التي توجه إليه وللغرض المحدد التي تشير إليه، ولا نقبل أي مسؤولية أي كانت أمام أي طرف آخر. لا يُسمح بنشر هذه الوثيقة أو جزء منها أو مرجعها في أي مستند أو بيان أو تعميم أو في أي وسيلة من وسائل الاتصالات مع طرف آخر بدون الحصول على موافقتنا الكتابية المسبقة على الصيغة والمحتوى التي تظهر به.

16 بيان منح التقييم

نحن مطالبون بعمل بيان لمنهج التقييم الذي اتبعناه. في ظل غياب أي بيانات خاصة في تقريرنا، يرد فيما يلي ملخص عام لمنهجنا.

طريقة أسلوب السوق

طريقة المعاملات المقارنة

"30.1. تستخدم طريقة المعاملات المقارنة، والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية، معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة.

30.2. عندما تحتوي المقارنات التي يتم النظر فيها على معاملات للأصل محل التقييم، يشار إلى هذه الطريقة في بعض الأحيان باسم طريقة المعاملات السابقة." من كتاب معايير التقييم الدولية 2017

أسلوب الدخل

"40.1. يقدم أسلوب الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل.

40.2. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية في الظروف التالية:

- (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين، أو
- (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ وتوقيت الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت." من كتاب معايير التقييم الدولية 2017

أسلوب التكلفة

"60.1. يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذو منفعة مماثلة، سواء عن طريق الشراء أو البناء، ما لم تكن هناك عوامل الوقت، أو إزعاج أو مخاطر أو عوامل أخرى متعلقة. يقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاستبدال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

60.2. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية في الظروف التالية:

- (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك لدفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً.
- (ب) الأصل لا ينتج الدخل بطريقة مباشرة والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أساليب الدخل والسوق غير مجدية.
- (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاستبدال، مثل القيمة الاستبدالية.

طرق أسلوب التكلفة

70.1. على نطاق واسع، هناك ثلاثة طرق لأسلوب التكلفة:

- (أ) طريقة تكلفة الاستبدال: طريقة تشير إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل.

(ب) طريقة تكلفة إعادة الإنتاج: طريقة تشير إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة إعادة إنتاج نسخة طبق الأصل من الأصل محل التقييم.

(ج) طريقة الجمع: هي طريقة تحسب قيمة الأصل من خلال إضافة القيم المنفصلة للأجزاء المكونة له. (" من كتاب معايير التقييم الدولية 2017

-



+966 11 219 0000



+966 11 219 4444



P.O BOX 87739
B3117 NORTHERN RING BR ROAD



www.areab.sa

