



Private & Confidential

Valuation Report

SEMI-ANNUAL VALUATION - (14) MIXED PORTFOLIO
OF REAL ESTATE ASSETS, RIYADH, KSA

AL MA'ATHAR REIT

JULY 2020

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

خبر لثميد القاري

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	8
2.1	INTRODUCTION	8
2.2	VALUATION INSTRUCTIONS/INTEREST TO BE VALUED	6
2.3	PURPOSE OF VALUATION	8
2.4	VALUATION REPORTING COMPLIANCE	8
2.5	BASIS OF VALUATION	9
2.6	EXTENT OF INVESTIGATION	11
2.7	SOURCES OF INFORMATION	12
2.8	PRIVACY/LIMITATION ON DISCLOSURE OF VALUATION	12
2.9	DETAILS AND GENERAL DESCRIPTION	13
2.10	ENVIRONMENT MATTERS	25
2.11	TENURE/TITLE	28
2.12	VALUATION METHODOLOGY & RATIONALE	30
2.13	VALUATION	37
2.14	MARKET CONDITIONS & MARKET ANALYSIS	38
2.15	VALUATION UNCERTAINTY	43
2.16	DISCLAIMER	44
2.17	CONCLUSION	45

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 year-end exercise for the REIT transaction.

1.3 INTEREST TO BE VALUED

The below-mentioned (14) mixed portfolio real estate assets located within the 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 Mohammedeya	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
13	Tolan Hotel Suites	Al Ulaya	Khobar	26°18'13.4"N 50°10'32.0"E
14	Alnokhba Educational Schools	Al Fahad District	Unayzah	26°04'20.1"N 44°00'25.3"E

Source: Client 2020

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 2020.

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 14	Freehold Interest Property	608,114,955
5 to 8	Leasehold Interest Property	14,250,000
Total Price (SAR) [Rounded]		622,300,000

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

1.7 SALIENT POINTS (GENERAL COMMENTS)

The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a “Global Pandemic” on 11 March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries across the globe.

Market activity is being impacted in many sectors. Despite short term challenges whereby force majeure (as a result of the pandemic cause beyond anyone’s reasonable control) has created inactivity in the real estate market with the market currently at a standstill. Although we understand investor sentiment remains strong as it was prior to the virus pandemic and the KSA was on an upward trajectory showing growth in the last quarter of 2019 after a period of subdued market conditions.

With all positive activity and investment by the government creating opportunities through projects across the Kingdom and through the creation of the Giga projects and now a stimulus package of SAR 120 billion, we understand the market will bounce back with investors and buyers having a strong appetite.

We understand the current uncertainty and market stagnation will not allow a fairly resilient market to stop where it left off prior to the pandemic. In short, we suspect the pandemic effect to be a short-term shock and expect a rapid recovery and a surge in business activity to bounce back allowing markets to start flourishing towards a growth cycle.

The client has informed us that there is no change in landlord and matters along with no changes in any passing rentals along with no changes in operational tenancies. Accordingly, to inform opinions of value(s), the figures remain unchanged published in our valuation exercise carried (December 2019) for the same property referred in this report, except for any new assets added by the fund.



Our valuation(s) are therefore reported on the basis of 'material valuation uncertainty' as per VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Red Book Global. Consequently, less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case. Given the unknown future impact that COVID-19 might have on the real estate market, we recommend that you keep the valuation of the property(s) under frequent review.

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, 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
13	Tolan Hotel Suites	Al Ulaya	Khobar	26°18'13.4"N 50°10'32.0"E
14	Alnokhba Educational Schools	Al Fahad District	Unayzah	26°04'20.1"N 44°00'25.3"E

Source: Client 2020

2.3 PURPOSE OF VALUATION

The valuation is for the semi-annual exercise for the REIT transaction.

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 (effective 31 January 2020). 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 2020م.

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	Between 20 -28 June 2020	30 June 2020

2.6 EXTENT OF INVESTIGATION

In accordance with 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 property consist of (14) real estate assets, most located in and around Riyadh but two are at Al Qasim and Al Khobar respectively. We can provide individual description and locations 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 circa. 2015 within an established area of west Riyadh within easy reach of Riyadh's CBD.



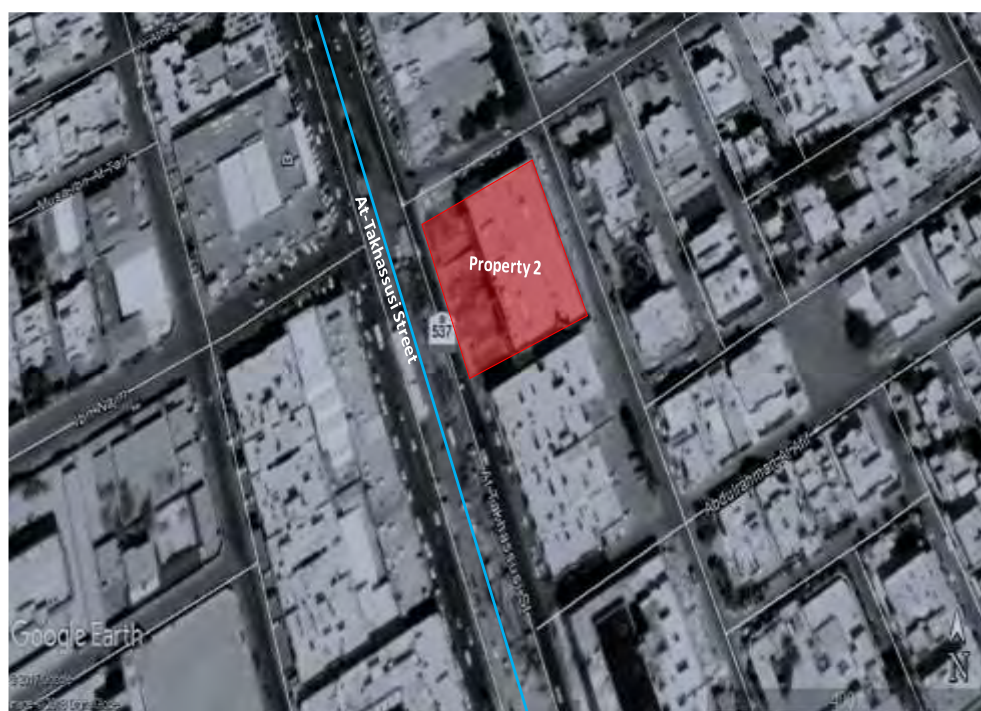
Source: Google Extract 2020 - For Illustrative Purposes Only



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.



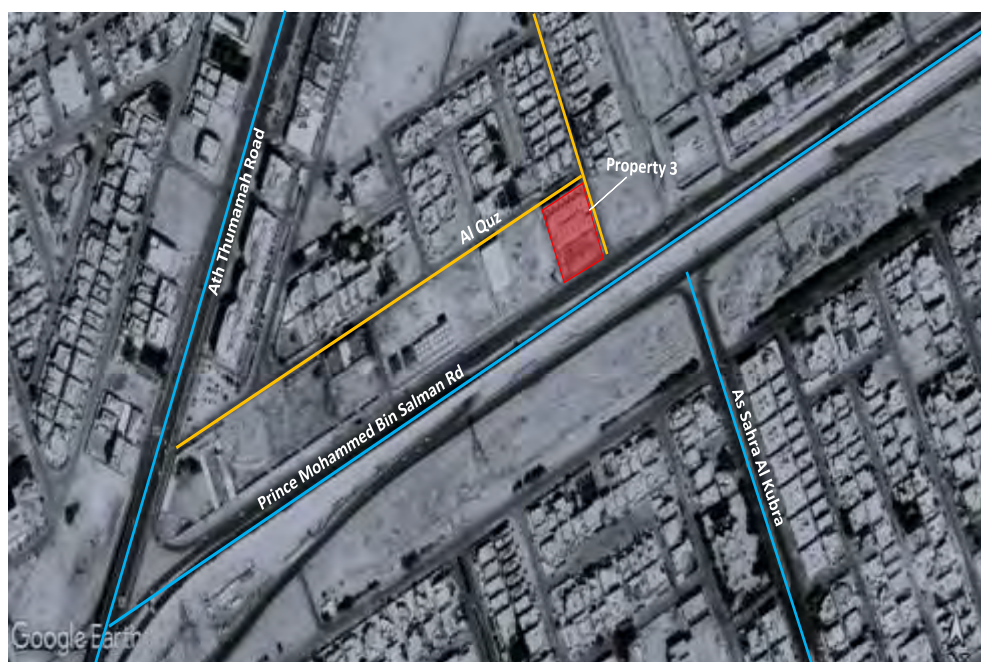
Source: Google Extract 2020 - For Illustrative Purposes Only



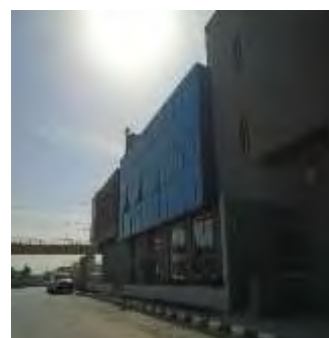
Property No. 3 – Residential / Commercial - Furnished Apt / Shops, Al Rabie, Riyadh

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 Mohammed Bin Salman 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.



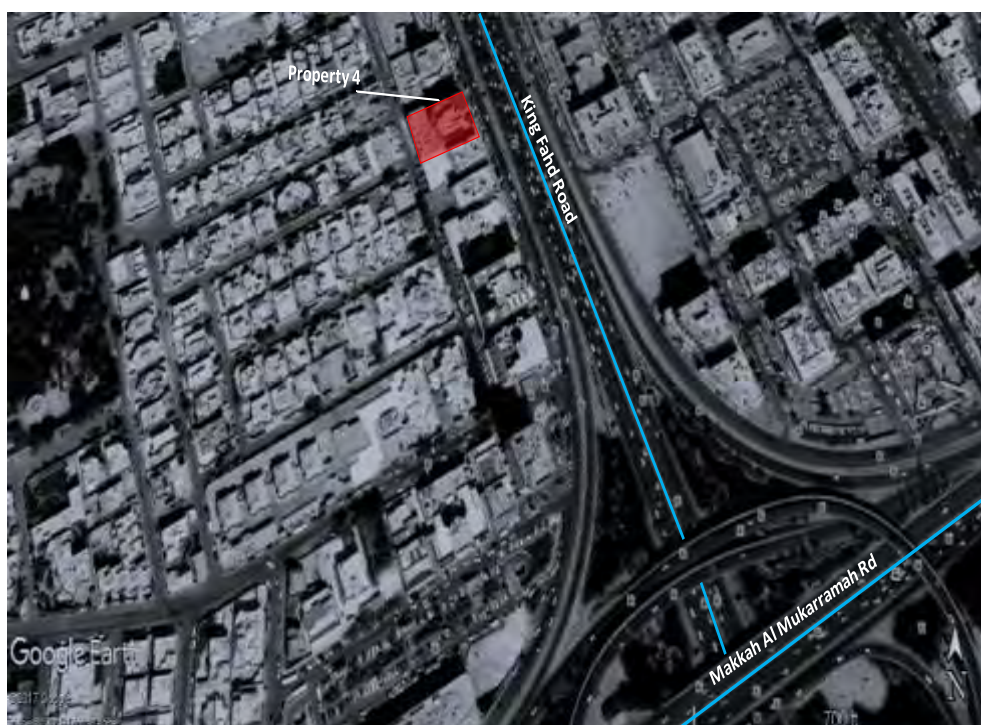
Source: Google Extract 2020 - For Illustrative Purposes Only



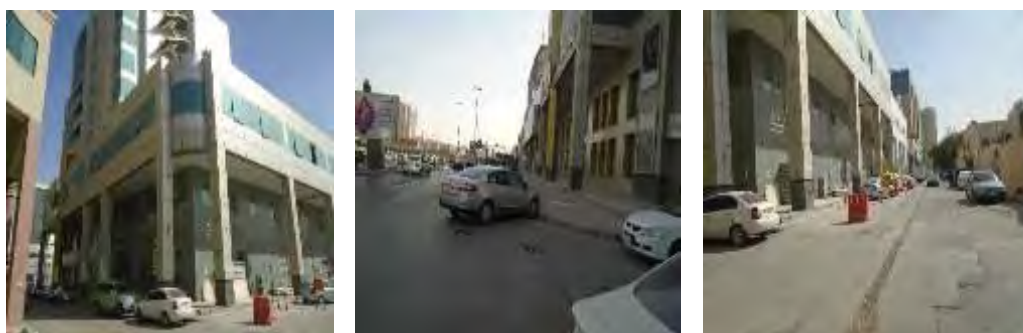
Property No. 4 – Commercial / offices, King Fahd Road, Al Mohammadeya Area, Riyadh.

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 2020 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – July 2020

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 Mohammed Bin Salman Road in an upcoming district of Al Rabie, North Riyadh. The showrooms were built about 7 years ago.



Source: Google Extract 2020 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – July 2020

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 2020 - For Illustrative Purposes Only



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 2020 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

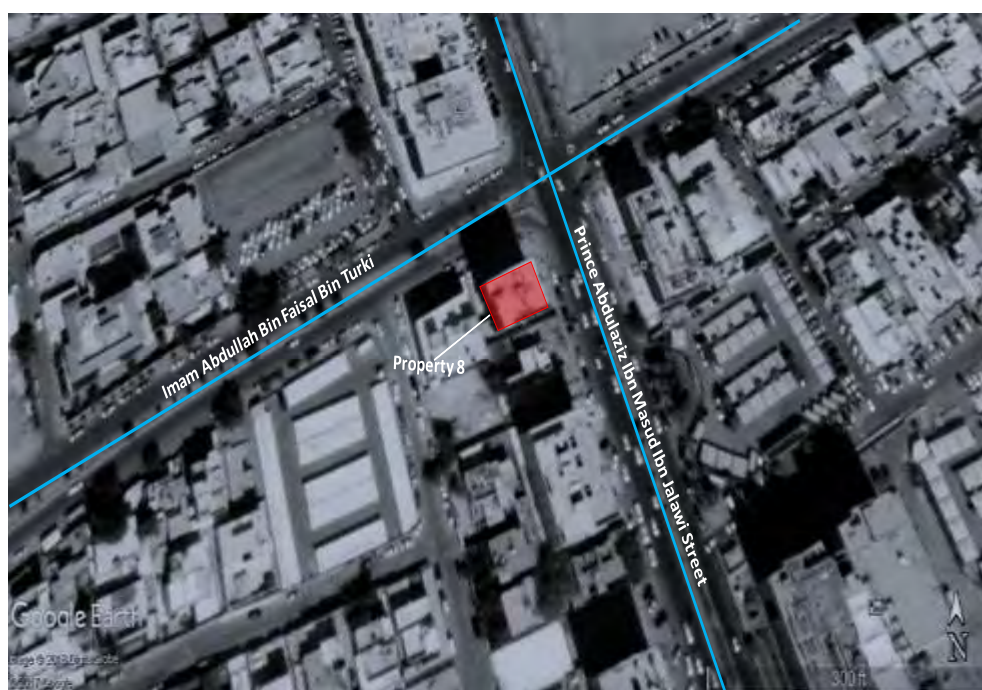
Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – July 2020

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 2020 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – July 2020

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 (KAFD) on the opposite site on King Fahad Road.



Source: Google Extract 2020 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – July 2020

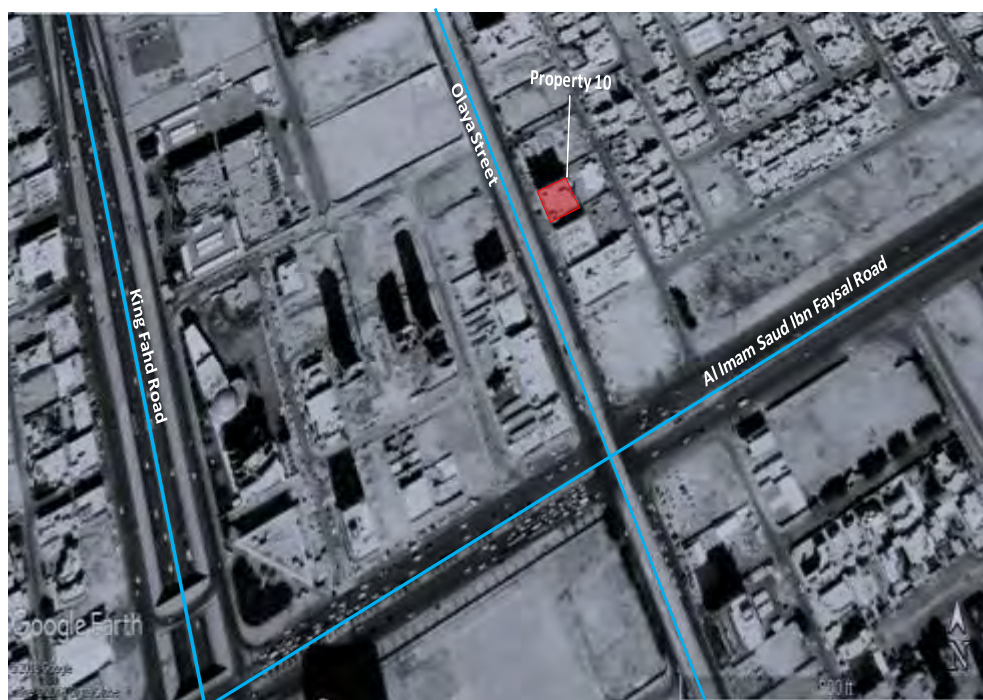
Property No. 10 – Commercial office tower, Al Sahafa, Riyadh

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

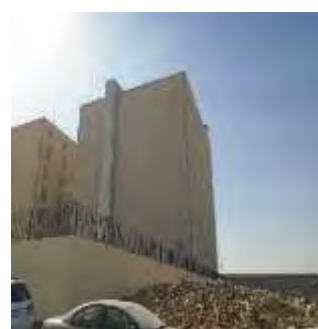
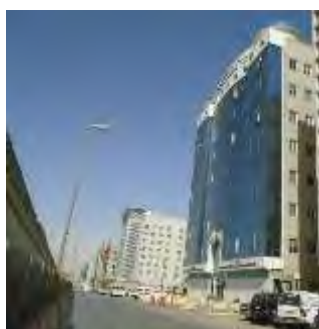
The subject consists of an 8 storey office tower built and completed circa. 2011. The subject is situated within an up and coming Sahafa district and fronts on Olaya Street close to junction of Al Imam Saud Ibn Faysal Road.

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 2020 - For Illustrative Purposes Only



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – July 2020

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 2020 - For Illustrative Purposes Only



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 2020 - For Illustrative Purposes Only



Property No. 13 – Tolan Hotel Suites, Al Ulaya, Khobar

GPS Co-ordinates - 26°18'13.4"N 50°10'32.0"E

The hotel is located just off King Saud Road with Mall of Dhahran on the opposite side within Al Ulaya District, Khobar. It is also located 10 minutes to the corniche by car. The subject consists of a 5 storey hotel suites building of 56 keys of the following type:

- 28 Studios
- 24 Two rooms and lounge
- 4 large apartments with 3 rooms.

Brief Services of the hotel:

- Coffee shop
- Pool (small pool for kids and big one for elder) it has 2 toilets
- Restaurant
- Room for receiver and TV center
- Each floor has internal storages
- Lobby
- Parking inside the hotel and outside hotel for guests

Property No. 14 – Alnokhba Educational Schools, Unayzah, Central Region KSA

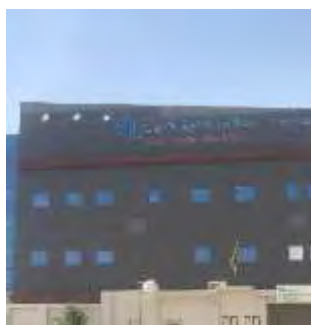
GPS Co-ordinates - 26°04'20.1"N 44°00'25.3"E

The subject consists of Alnokhba Educational Schools of 1,280 female students. The subject is situated just off the junction at Shekih Mohammad Bin Othaimen Road and Prince Sultan Bin Abdulaziz Street on an unnamed road within Al Fahad District, in the small city of Unayzah in the central region of the Kingdom of Saudi Arabia. We understand the school is operated by Alnokhba Educational Schools who is the lessee occupying under a 15-year lease with a passing rent of SAR 2,635,000 per annum. The subject building consists of a 4 storey purpose-built school with a Built-Up Area (BUA) of 10,522.17 sq. m on a land area of 5,321 sq. m.

For ease of reference refer to the location illustration below



Source: Google Extract 2020 - 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 Mohammadeya	Riyadh	Freehold	314002002732	28/12/1440
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	317815000994	12/6/1441
10	Commercial Office Tower	Al Sahafa 310	Riyadh	Freehold	317812001040	12/6/1441
11	Warehouses	Al Sulai	Riyadh	Freehold	310108046400	23/11/1438
12	Warehouses	Al Hair	Riyadh	Freehold	910106051847	21/11/1438
13	Tolan Hotel Suites	Al Ulaya	Khobar	Freehold	917819000735	6/1/1441
14	Alnokhba Educational School	Al Fahad District	Unayzah	Freehold	*5 title deeds	See details below

Source: Client 2020; for Alnokhba Educational Schools there are 5 title deeds as follows:

- Deed 1 – TD No. 417821000829; TD Date 1441/6/29
- Deed 2 – TD No. 517803000632; TD Date 1441/6/29
- Deed 3 – TD No. 810111057334; TD Date 1441/6/29
- Deed 4 – TD No. 317816000400; TD Date 1441/6/29
- Deed 5 – TD No. 317816000399; TD Date 1441/6/29



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)
13	Tolan Hotel Suites	Al Ulaya	1	1,750	6,640.65	Freehold (single tenant)
14	Alnokhba Educational Schools	Al Fahad	1	5,321	10,522.17	Freehold (single tenant)

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	1.4 years unexpired
6	Commercial Showroom & Office	5.9 years unexpired
7	Commercial	6.7 years unexpired
8	Commercial Office & Showroom	9.11 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 property(s) 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	680 - 750
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



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – July 2020

9	Al Sahafa 210	350 - 550
10	Al Sahafa 310	350 - 550
11	Al Sulai	120 - 180
12	Al Hair	120 - 180
13	Al Ulaya	300 - 500
13	Al Fahad	230 - 270

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 Mohammedeya	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%
13	Hotel Suites	Al Ulaya	0%	Borne by tenant
13	Alnokhba School	Al Fahad	0%	Borne by tenant

Source: Client 2020 & ValuStrat Research 2020

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%
13	Hotel Suites	Al Ulaya	10.5%
14	Alnokhba School	Al Fahad	8.5%

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.

Since the last exercise in December 2019 prices have remained unchanged with market conditions remaining subdued. We expect the subject mixed portfolio referred in this report to remain stable in the foreseeable future subject to ongoing maintenance, upkeep of the property and to provide yield stability with the real estate sector generally follows the fortunes of the greater economy. A funds performance relies on the performance of the underlying income generating investments and there is counterparty default risk that could affect the value of your investment. Past performance and forecasts are not reliable indicator of future results.

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 also must be borne in mind that capital values can fall as well as rise. 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 marketplace.

2.12.6 SUPPLEMENTARY ASSUMPTIONS

1. In the short term it is difficult to assess the impact over the COVID-19 pandemic and the KSA lockdown should both the health crisis persist affecting the economy it is likely the market rates/prices will be affected. 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. Whilst the KSA lockdown period has taken place due to the COVID-19 pandemic, many businesses were affected due to the closure; we assume all rentals, lease(s) and landlord & tenant information provided by the client is correct and accurate. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.
3. We have been made aware there is no rent arrears (debt) and all tenants are up to date with rental obligations. Should this not be the case, we reserve the right to amend our valuation and report.
4. Occupancy rates and rents at newly completed property or new acquisitions may fluctuate depending on a number of factors, including market and economic conditions resulting in the investment not being profitable.
5. KSA's oil production and business is a major contributor to Saudi income and strong economic conditions. Therefore, any major fluctuations in oil prices can have a similar effect on the local economy impacting commercial investments and the overall long-term development of the economy in volatile and uncertain times.
6. The growth of the economy is also subject to numerous other external factors, including continuing population growth, increased direct and foreign investment in the local economy and Government and private sector investment in infrastructure, all of which could have a significant impact on the economy and business profitability.
7. It should be noted that the valuation provided is of the property (excluding any element of value attributable to furnishings, removable fittings and sales incentives) as new. It is possible that the valuation figure may not be subsequently attainable on a resale as a second-hand villa especially if comparable new property is on offer at the same time.
8. As regards properties, which are retained, or to retain an ownership interest in, such competition may affect the Funds ability to attract and retain tenants and reduce the rents impacting the property/investment.
9. Any retained or owned property by fund will face competing properties leading to high vacancy rates resulting in lower rental rates. It is imperative



for leasing obligations to preserve and keep-up high standard of landlord & tenant (property management) and so it will necessitate that the property be maintained to a good standard to maintain its value.

10. The subject portfolio referred in this report is considered as full figure(s) and may not be easily achievable in the event of an early re-sale in the short term due to volatile and uncertain times. Refer to our market conditions section below.
11. Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change.
12. We have assumed that the land is 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.

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):

2.12.7 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	Gross Income	OPEX	Yield	Price (SAR)
1	Residential / Commercial / Offices	Riyadh	16,965,000	10%	8.5%	179,629,412
2	Showroom - Toyota / Lexus	Riyadh	4,675,000	5%	8%	55,515,625
3	Residential / Commercial - Furnished Apt / Shops	Riyadh	3,969,540	5%	8.5%	44,365,447
4	Commercial / Offices - King Fahd Rd	Riyadh	8,206,300	5%	8%	97,449,813
9	Commercial Office Tower (Saudi Health Council)	Riyadh	4,670,000	5%	8%	55,456,250
10	Commercial Office Tower	Riyadh	4,312,666	5%	8%	51,212,909
11	Warehouses	Riyadh	5,523,550	5%	9.5%	55,235,500
12	Warehouses	Riyadh	1,625,000	5%	9.5%	16,250,000
13	Tolan Hotel Suites	Khobar	2,310,000	0%	10.5%	22,000,000
14	Alnokhba School	Unayzah	2,635,000	0%	8.5%	31,000,000



Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – July 2020

Leasehold Property:

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

2.12.8 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 14	Freehold Interest Property	608,114,955
5 to 8	Leasehold Interest Property	14,250,000
Total Price (SAR) [Rounded]		622,300,000

2.13 VALUATION

2.13.1 MARKET VALUE

ValuStrat is of the opinion that the Market Value of the 14 Freehold & Leasehold interests 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 622,300,000 (Six Hundred Twenty-Two Million Three Hundred 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 outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a “Global Pandemic” on 11 March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries across the globe.

Market activity is being impacted in many sectors. Despite short term challenges whereby force majeure (as a result of the pandemic cause beyond anyone’s reasonable control) has created inactivity in the real estate market with the market currently at a standstill. Although we understand investor sentiment remains strong as it was prior to the virus pandemic and the KSA was on an upward trajectory showing growth in the last quarter of 2019 after a period of subdued market conditions.

With all positive activity and investment by the government creating opportunities through projects across the Kingdom and through the creation of the Giga projects and now a stimulus package of SAR 120 billion, we understand the market will bounce back with investors and buyers having a strong appetite.

We understand the current uncertainty and market stagnation will not allow a fairly resilient market to stop where it left off prior to the pandemic. In short, we suspect the pandemic effect to be a short-term shock and expect a rapid recovery and a surge in business activity to bounce back allowing markets to start flourishing towards a growth cycle.

The client has informed us that there is no change in landlord and matters along with no changes in any passing rentals along with no changes in operational tenancies. Accordingly, to inform opinions of value(s), the figures remain unchanged published in our valuation exercise carried (December 2019) for the same property referred in this report, except for any new assets added by the fund.

Our valuation(s) are therefore reported on the basis of ‘material valuation uncertainty’ as per VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Red Book Global. Consequently, less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case. Given the unknown future impact that COVID-19 might have on the real estate market, we recommend that you keep the valuation of the property(s) under frequent review.

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 2019 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 (2021-2022), 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 back on 01 January 2018 which now has been increased to 15 per cent VAT as of 01 July 2020. 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 (KAFFD) 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

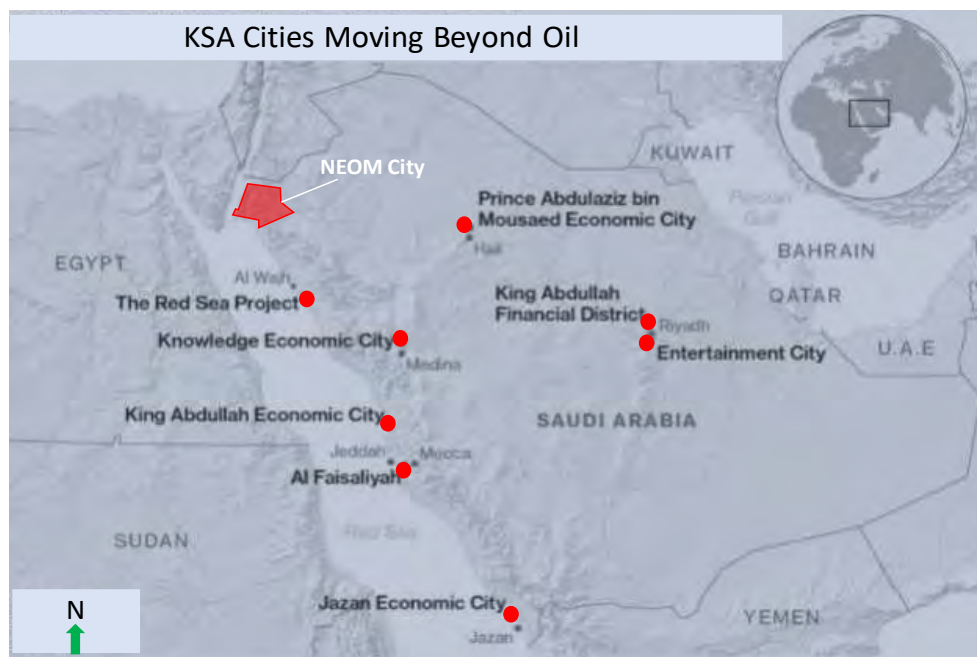
The project will consist of 2,450 square kilometres of residential units, entertainment facilities, an airport and a seaport. Refer to the below illustration for the location.

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 government 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 2019; hence the main driver of the recovery remains oil. Over 2020 we envisage the Kingdom's consumer outlook to be more favorable in economic conditions.

Moreover, tax on development land implemented in 2017/18 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 2018/19 and the general trend in KSA for most sectors have remained subdued given lower activity levels, while prices have been under pressure across most asset classes leading to a gradual softening of rental and sale prices. 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. Since the issuing of this report the KSA lockdown for the COVID-19 health crisis was lifted on 21 June 2020 and the economy is now trying to get back to normalcy. A watching brief should be kept on the economy, although we expect the economy to gather some pace later in 2020/21.

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 14 PROPERTY PORTFOLIO - PRINCIPAL GAINS AND RISKS ANALYSIS (PORTFOLIO OF ASSETS)

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> 14 Notional income generating assets Freehold Assets in Riyadh appear to be in good locations (property no. 1,2,3,4,9,10,11,12 and 14 referred in this report). One freehold hospitality asset in Khobar in good location for the sector class (property no. 13 referred in this report). Mixed portfolio reduces overall risk. Good visibility of the subject site provides good exposure for any potential development. 	<ul style="list-style-type: none"> Leasehold assets (property no. 5,6,7 and 8 referred in this report) in tertiary locations are vulnerable to constant supply coming on the market. Difficult to re-let so potential risk on fund investment and low lease terms and reducing terms has impact on value(s). Subdued market conditions hardening rental(s) and yields; future supply pipeline will heavily influence market share of sectors such as retail, compounds, and office sectors.
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 and ongoing term reduction will impact values significantly. Oversupply in market will threaten rental levels having significant impact on property yields. Secondary / tertiary locations will suffer from void periods in hardened market conditions. A funds performance relies on the performance of the underlying income generating investments and there is counterparty default risk that could affect the value of your investment. Past performance and forecasts are not reliable indicator of future results. Property values are subject to fluctuation over time as market conditions may change. 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 2020/21 will



impact property/values especially should the COVID-19 pandemic persist.

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 – July 2020

APPENDIX 1 - PHOTOGRAPHS

Property No. 1 - Residential / Commercial / Offices, Al Ma'ather, RiyadhProperty No. 2 – Showroom Toyota / Lexus, Al Takhassusi, RiyadhProperty No. 3 – Residential/Commercial - Furnished Apt / Shops, Al Rabie, RiyadhProperty No. 4 – Commercial/offices, King Fahd Road, Al Mohammadeya, Riyadh.

Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – July 2020

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



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

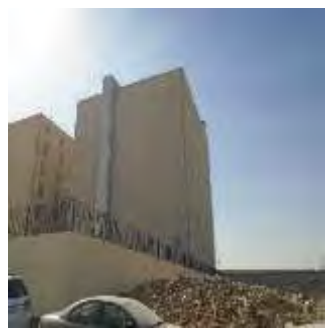


Property No. 7 – Commercial Retail Shops with upper part consisting of residential, Wadi Laban, Riyadh



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

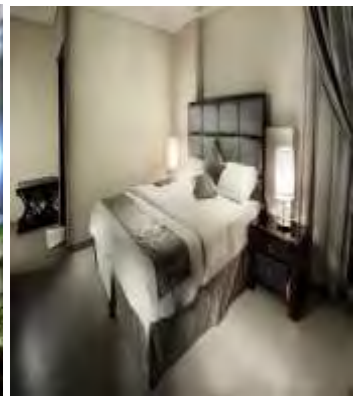
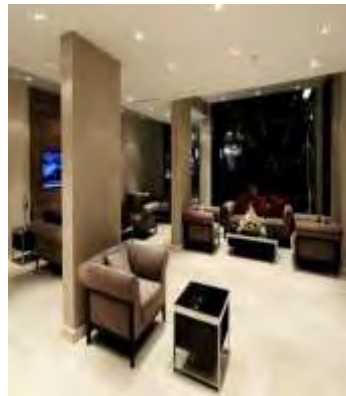


*Private & Confidential**Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – July 2020*Property No. 9 – Commercial office tower, Al Sahafa, RiyadhProperty No. 10 – Commercial office tower, Al Sahafa, RiyadhProperty No. 11 – Warehouses, Sulai, RiyadhProperty No. 12 – Warehouses, Al Hair, Riyadh

Private & Confidential

Osool & Bakheet Investment Co., Riyadh, KSA – July 2020

Property No. 13 – Tolan Hotel Suites, Al Ulaya, Khobar



Property No. 14 – Alnokhba Educational School, Unayzah



**Dubai, United Arab Emirates**

Office 702, Palace Towers,
DSO, Dubai, UAE

Phone +971 4 326 2233
Email Dubai@valustrat.com

London, United Kingdom

Roxburghe House, 273-287 Regent St.
London W1B 2HA, United Kingdom

Phone +44 796 338 2486
Email London@valustrat.com

Riyadh, Saudi Arabia

6th Floor, South Tower,
King Faisal Foundation Building,
Al Fasiliah Complex, Riyadh, KSA

Phone +966 11 293 5127
Email Riyadh@valustrat.com

Doha, Qatar

Office 503, QFC Tower 2,
West Bay, Doha, Qatar

Phone +974 4 496 8119
Email Doha@valustrat.com

Jeddah, Saudi Arabia

111 Jameel Square,
Tahlia Road, Jeddah, KSA

Phone +966 12 283 1455
Email Jeddah@valustrat.com

Karachi, Pakistan

H. No. 50/II, Khayaban-e-Shamsheer,
Phase V, DHA, Karachi, Pakistan

Phone +92 213 520 2904
Email Karachi@valustrat.com





AREAB
أريب



7/26/2020

12/6/1441

المكرم/ مدير صندوق المعذرريت
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 المعذرريت ("الأصول") وذلك لأغراض إنهاء القوائم المالية المتعلقة بالصندوق المدرج للتداول ولكونه أيضاً متطلب من هيئة السوق المالية يلتزم به مجلس إدارة الصندوق.

فإننا نبلكم بأن القيمة السوقية للعقارات المدرجة ضمن القائمة ادناه تبلغ: 621,218,906 ريال سعودي ("ستمائة وواحد وعشرون مليون ومائتان وثمانية عشر ألف وتسعمائة وستة ريالاً سعودياً") وذلك بناء على التقييم بطريقة الدخل وذلك بتاريخ 30 / 06 / 2020 م ("تاريخ التقييم").

يتمثل التقييم في القيمة السوقية لفوائد عقارات صندوق المعذرريت ("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 عليهما دون مقارنتهما 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 لتسويه 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 الدوليّة للقيمة - الإيجار السوقي") وكذلك ("المعيار 104 - أسس القيمة - الفقرة 180 العوامل الخاصة بجهة محددة"), هذه الفقرات أعلاه هي ما بينته بوضوح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ضمن توجهاتها الواضحة في تقييم صناديق الريت للمقيمين أعضاء الهيئة.

كوفيد 19

لقد اطلع المقيم على الخطاب الصادر عن اللجان الفنية لمجلس معايير التقييم الدولية المعنون ("التعامل مع عدم اليقين في التقييم في أوقات اضطراب السوق") حيث يقول ("إن ظهور فيروس كورونا (كوفيد 19) ووصوله إلى مستوى الجائحة أدى إلى قدر كبير من عدم اليقين في الأسواق العالمية، بالإضافة إلى ما تواجهه الأسواق كافة من مستقبل غامض").

ان المقيم يؤكد على أخذه بالاعتبار المعيار 103 "إعداد التقرير" لكل من الفقرتين 10.1 و 10.2، والمقيم مدرك وبوضوح للفروق ما بين عدم اليقين في التقييم ومخاطر السوق. ان تاريخ التقييم يتزامن مع أزمة صحية عالمية ("جائحة كورونا") التي اثرت بشكل واضح في اتجاه اضطراب الأسواق والذي يؤثر بشكل مباشر على الاقتصاد الجزئي والذي قد يتطور لأثر أعمق على الاقتصاد الكلي. ان المدخلات والقياسات المتوفرة للمقيم مرتبطة بالسوق قبل وقوع ("جائحة كورونا") وعليه فإن المعلومات المتاحة ذات صلة محدودة بظروف مرحلة ما قبل ("جائحة كورونا"). وعلى هذا يقر المقيم وبوضوح أنه لا يُعرف تأثير الحدث على موقف المشاركين في السوق أو الأسعار خلال هذه الأزمة أو بعد اعلان حكومة المملكة العربية السعودية انتهائها.

ان التقلبات المحتملة في القيمة التي قد تنتج بسبب عدم اليقين في تواريخ مستقبلية لا تؤثر على رأي المقيم في القيمة حالياً، يعتقد المقيم ان السوق في هذه المرحلة لم يترجم بشكل واضح التأثيرات المتوقعة من الجائحة بشكل دقيق، حلل المقيم تدفقات العوائد العقدية المفصح عنها من قبل الصندوق ولم يجد فيها ما يخرج عن كونه تغييرات ضمن المخاطر السوقية المعتادة.

ملخص القيمة

اسم العقار - المنفعة	القيمة المالية/التقييم بالدخل	قيمة التكلفة
المعذر - 810114038490	53,179,126	49,942,300
الربيع - 910114038368	51,897,890	38,972,216
المعذر - 314002002732	94,779,460	56,159,392
المعذر - 310112050696	181,554,589	149,775,613
الصحافة - 317815000994	49,662,785	39,650,336
الصحافة - 317812001040	54,272,367	38,212,445
الربيع - 3-53311	612,730	-

-	3,543,967	منفعة الضباب	المربع - 1-512
-	600,893	منفعة القدس	القدس - 868 - 16
-	1,868,413	منفعة وادي لبن	لبن - 91 - 17
16,371,405	21,047,403	الحائر	المصانع - 910106051847
52,327,500	53,307,558	السلي	السلي - 310108046400
22,242,714	23,703,094	العقريبة	الخبر - 917819000735
30,962,309	31,188,630	مجمع تعليمي (مدارس النخبة) / حي الفهد	417821000829 القصيم
			517803000632 317816000400
			810111057334 317816000399
494,616,230	621,218,906	الاجمالي	

يقراً هذا التقرير بالاقتران مع مبادئنا العامة المعتمدة في اعداد التقييمات والتقارير الواردة 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 عليها مع الأخذ 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 إلى 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،

إمهاب محمد النويصر - زميل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

فرع التقييم العقاري - 12100000023

الرئيس التنفيذي

لصالح شركة أريب / المملكة العربية السعودية شركة تضامنية وبالنيابة عنها

ehab@areab.sa

مرفق التقرير

تم ختم الأصل

العميل:

العميل الذي يُجرى له هذا التقييم هم المكرمون: صندوق المعذر ريت.

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 (IVSC) (السارية اعتبارًا من 31 يناير 2020). الفقرة 30

ليس لنا أي علاقة مادية، أو تداخل مع الأصل/الأصول محل التقييم، أو مع الطرف المكلف 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 أحكامًا 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 (IVSC) (السارية اعتبارًا من 31 يناير 2020). 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 (IVSC) (السارية اعتبارًا من 31 يناير 2020). الفقرة 50.

فريق أريب المني 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 وموظفيها بضرورة الإمام بالمعايير المهنية وتطبيقها قدر الإمكان أثناء أدائهم 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 وموظفيها العناية المهنية الواجبة عند أدائهم للمهام الموكلة إليهم، وذلك من خلال الالتزام بالقوانين والتشريعات والمعايير المهنية ذات الصلة بعمل أريب.

الهدف من التقييم:

متطلب من هيئة السوق المالية ولتحديث القوائم المالية لصندوق المعذر ريت.

عملة التقييم:

الريال السعودي

الأصول محل التقييم:

مجموعة عقارات مدرة للدخل، عددها 14 عقاراً وتقع جميعها في مدينة الرياض/الخبر/القصيم، 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 والتي أقرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) (السارية اعتباراً من 31 يناير 2020)، وهذا امتثال صريح بأن التقييم قد أعد 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 (IVSC) (السارية اعتباراً من 31 يناير 2020). 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 المقدّر 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 الثلاثاء 30/06/2020 م

المعايينة:

عاين فريق عمل أريب ("العقار/العقارات") على الطبيعة في كلٍ من 28-29/06/2020 م. 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 أو 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 مرحلة 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 آثارها 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 الاستفادة 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 ومبنية ومشغلة بصورة جيدة وتوفر تكافؤ في الفرص وخدمات جيدة للجميع. وتلي 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 أي معلومات ارشادية تشرح لنا عن خطط الاستدامة الحكومية صدرت من الجهات ذات العلاقة والاختصاص، مما يجعلنا غير ملمين بالخصائص المرتبطة بالاستدامة وبالعكس 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 إلى 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 مسؤولية 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 (IVSC) (السارية اعتباراً من 31 يناير 2020). 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 (IVSC) (السارية اعتباراً من 31 يناير 2020). 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 مؤخراً أو التي لم يتم بها عمليات تجارية حديثة مؤخراً، سعر الطلب الذي تُسجل به العقارات المماثلة حالياً 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 والمواصفات، 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 بـ ("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 امهاب النويصر- حاصل على درجة الزمالة - 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
1439/03/09 هـ	تاريخ شهادة اتمام البناء
2.6	عمر العقار / سنة . شهر
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 الآونة 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		-

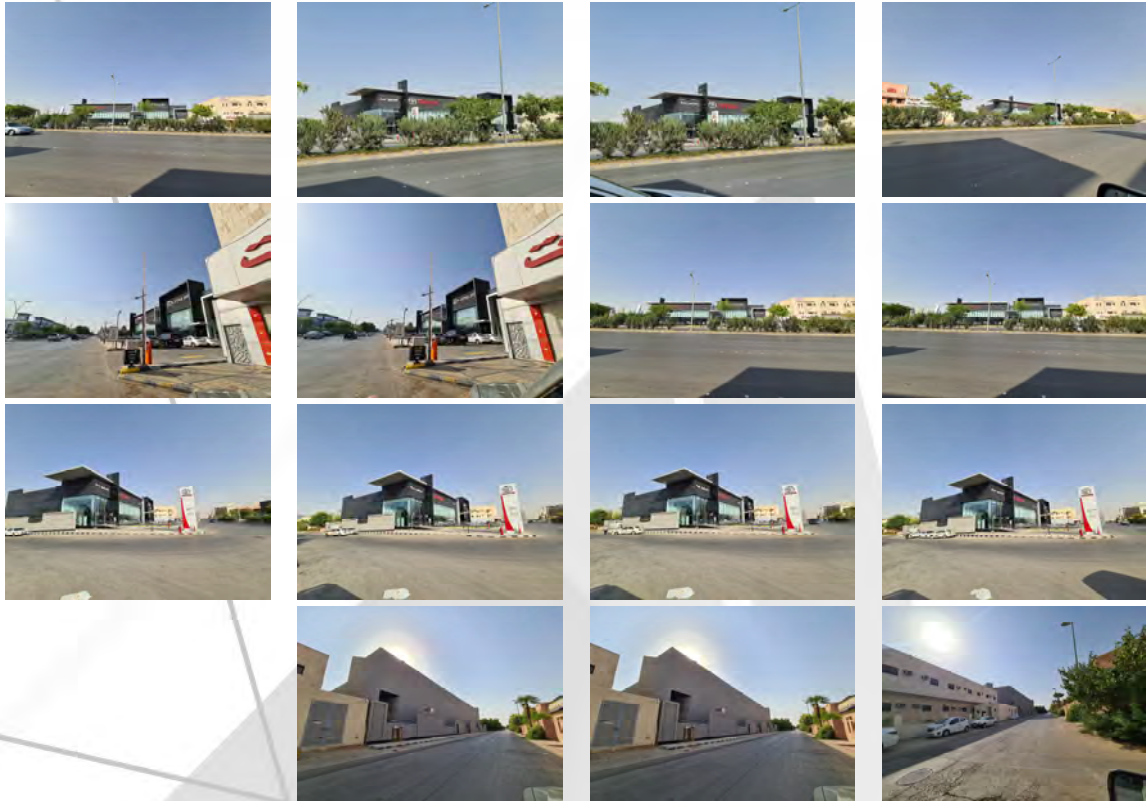
- الأرض مقام عليها مبنى وتم تقييم العقار سابقاً قبل طرح الصندوق كأرض، المباني اكتملت وتم التعامل معها كأرض مضافاً إليها قيمة المباني حالياً.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 6,610.61 متر مربع.

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	إجمالي مسطحات المباني
49,942,300	إجمالي قيمة العقار بالتكلفة

مبنى تجاري

بمدينة الرياض بحي الربيع على طريق الملك عبد العزيز

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري
إسم الجهة طالبة التقرير	صندوق المعذريت
نوع الملكية	منفعة
رقم الصك	3/53311
تاريخ الصك	1426/10/07 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1431/1679
تاريخ رخصة البناء	1431/02/04 هـ
تاريخ شهادة اتمام البناء	1435/07/16
عمر العقار/ سنة . شهر	6.1
المدينة	الرياض
الحي	الربيع
رقم المخطط التنظيمي	2917
رقم البلك	-
رقم القطعة	1004-1003

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

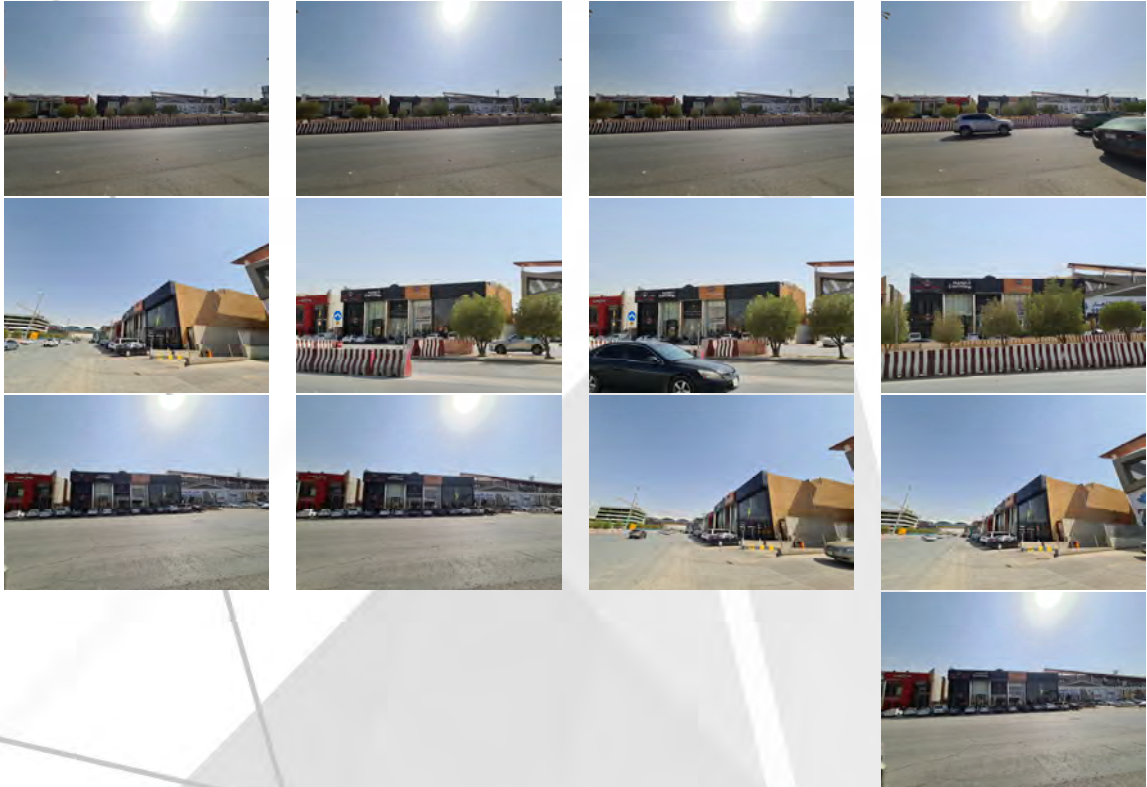
- مقام على الأرض مبنى تجاري مكون من دور أرضي وميزانين وملحق علوي.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 1,413.26 متر مربع.

مميزات العقار:

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



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
1414/01/06	تاريخ شهادة اتمام البناء
27.0	عمر العقار/ سنة . شهر
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 الآونة 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 الأرض المرفق من قبل العميل، مفصلة كالتالي:

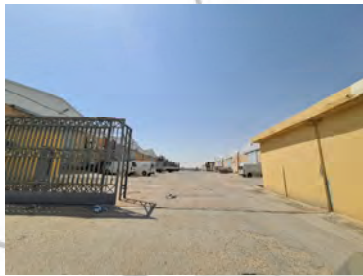
الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	جار	247.50 م
جنوباً	شارع عرض 36 م	244.50 م
شرقاً	شارع عرض 36 م	203 م
غرباً	جار	206 م
ملاحظات	جزء مستقطع بو اقع (3090 م) من مساحة الأرض حسب رخصة البناء	

- مقام على الأرض مستودعات.
- 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 لتحول 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:

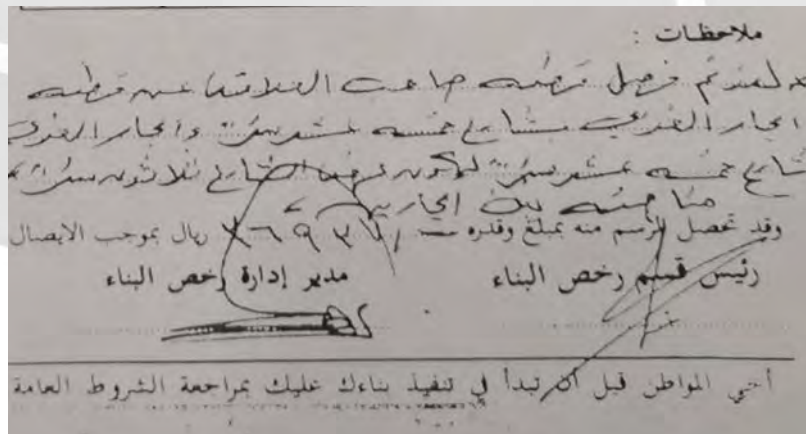
1. انخفاض عام في أسعار العقار في مدينة الرياض نتيجة متغيرات متعددة.
2. ظهور تشريعات وأنظمة جديدة حكومية موجهة لترشيد الإنفاق الحكومي.
3. ضعف حركة القطاع التجاري في الرياض مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقار.
4. ظهور منافسة سعرية في منطقة العقار.

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
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 المذريت	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
1436/03/07	تاريخ شهادة اتمام البناء
5.5	عمر العقار / سنة. شهر
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 الآونة 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	-	

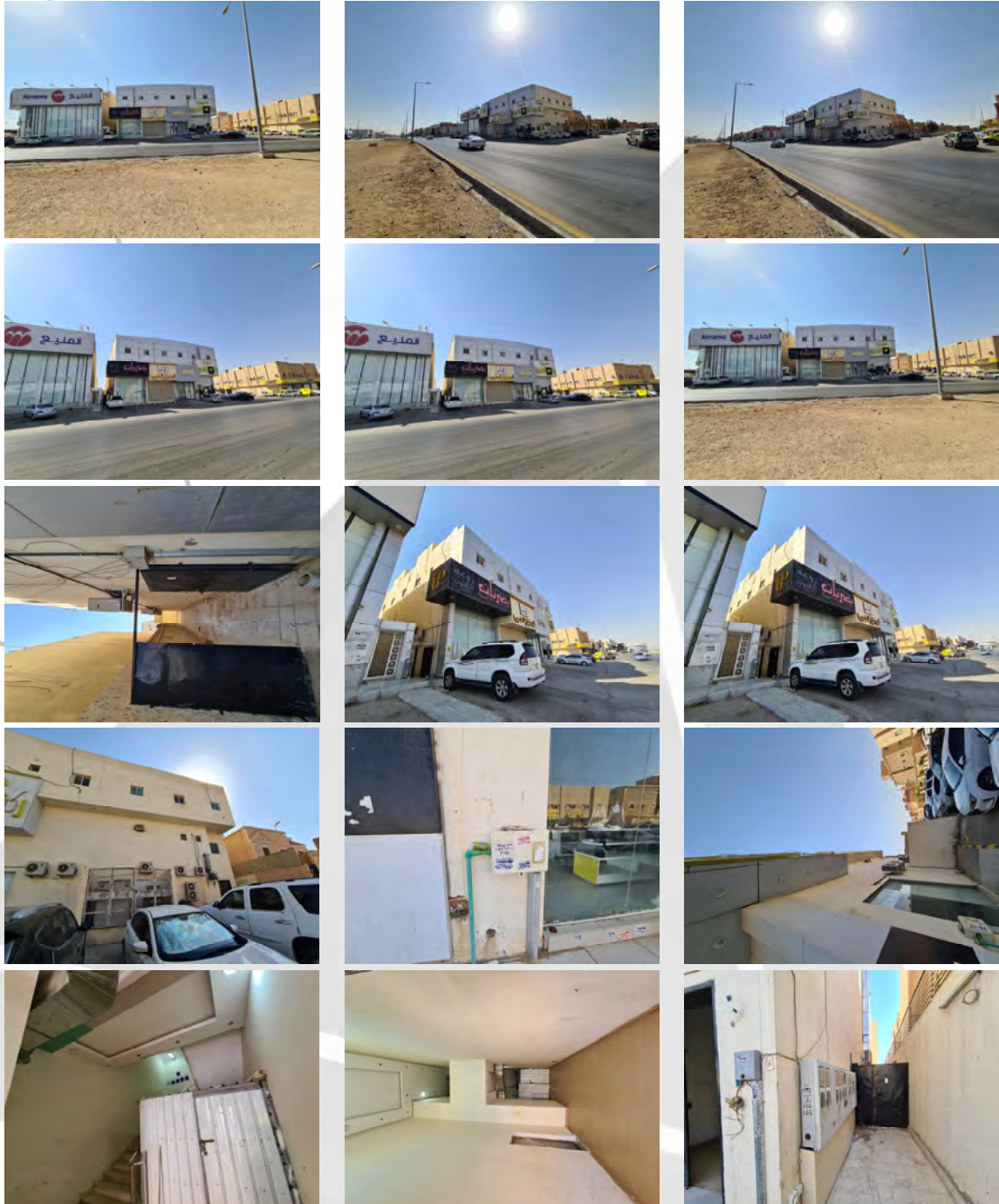
- مقام على الأرض مبنى تجاري سكني مكون من دور أرضي وميزانين ودور أول وملحق علوي.
- الدور الأرضي والميزانين معارض و الدور الأول مكون من 4 شقق والملحق العلوي من شقتين.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 1,645.02 متر مربع.

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

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 مكتبي

بمدينة الرياض بحي الصحافة على طريق العليا (برج الصحافة الثاني)

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	317812001040
تاريخ الصك	1441-06-12
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1431/9936
تاريخ رخصة البناء	1431/06/08 هـ
تاريخ شهادة اتمام البناء	1434/01/04
عمر العقار/ سنة . شهر	7.6
المدينة	الرياض
الحي	الصحافة
رقم المخطط التنظيمي	2413
رقم البلك	100
رقم القطعة	1298-1290

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 مكتبي 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 مكتبي مكون من بدرومين و دور أرضي و 7 أدوار متكررة.
- يوجد مواقف إضافية في الأرض الخلفية للمبنى.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 10,879.67 متر مربع.
- العقار مؤجر حالياً للمجلس الصحي السعودي 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
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 مكتبي
بمدينة الرياض بحي الصحافة على طريق العليا
(برج الصحافة الأول)

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	317815000994
تاريخ الصك	1441-06-12 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/12653
تاريخ رخصة البناء	1432/07/05 هـ
تاريخ شهادة اتمام البناء	1432/12/27
عمر العقار / سنة. شهر	8.6
المدينة	الرياض
الحي	الصحافة
رقم المخطط التنظيمي	1637
رقم البلك	-
رقم القطعة	1918

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 مكتبي 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 مكتبي مكون من بدرومين ودور أرضي و 7 أدوار متكررة.
- يوجد مواقف إضافية في الأرض الخلفية للمبنى.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 11,339.80 متر مربع.
- العقار مؤجر حالياً للإدارة العامة للخدمات الطبية بوزارة 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
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 مكتبي

بمدينة الرياض بحي القدس على طريق الملك عبد الله

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
نوع الملكية	منفعة
رقم الصك	16/868
تاريخ الصك	1404/03/30 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1433/5390
تاريخ رخصة البناء	1433/03/15 هـ
تاريخ شهادة اتمام البناء	1435/01/10
عمر العقار / سنة. شهر	6.6
المدينة	الرياض
الحي	القدس
رقم المخطط التنظيمي	2304
رقم البلك	-
رقم القطعة	1473

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 مكتبي بمساحة إجمالية للأرض 900 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل , مفصلة كالتالي:

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

- مقام على الأرض مبنى تجاري مكتبي 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).



جميع الحقوق محفوظة لإدارة العامة للتسليم والترقيم و نظم المعلومات الجغرافية 2014 م-1435 هـ

صور العقار:



صورة جوية لموقع العقار



إحداثيات موقع 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 أثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل عام على مستوى الأسعار، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية غير مستقرة خصوصاً في تشييد المباني والعقارات ذات نفس الإستخدام. كل ذلك التذبذب في النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلاً في انعكاس الأثر 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	
نوع العقار	مبنى تجاري مكثي
نوع الملكية	منفعة
رقم الصك	1/512
تاريخ الصك	1393/05/01 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1432/13056
تاريخ رخصة البناء	1432/07/11 هـ
تاريخ شهادة اتمام البناء	1438/01/23
عمر العقار / سنة. شهر	3.7
المدينة	الرياض
الحي	المربع
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 مكتبي 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 مكتبي 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 خصوصاً 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	
نوع العقار	مبنى تجاري مكتبي
نوع الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	310112050696
تاريخ الصك	1438/11/22 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1433/20078
تاريخ رخصة البناء	1433/11/29 هـ
تاريخ شهادة اتمام البناء	1436/11/01
عمر العقار/ سنة . شهر	4.9
المدينة	الرياض
الحي	المعذر
رقم المخطط التنظيمي	1343
رقم البلك	-
رقم القطعة	الجزء الغربي من القطعة رقم 30

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 الآونة 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	-	

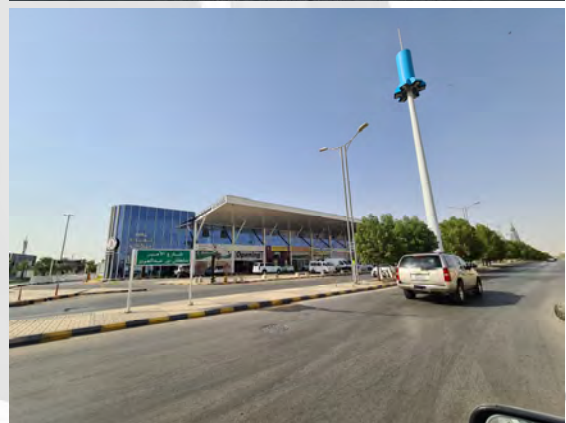
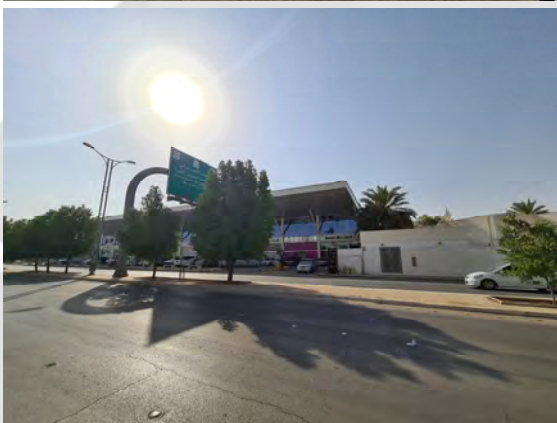
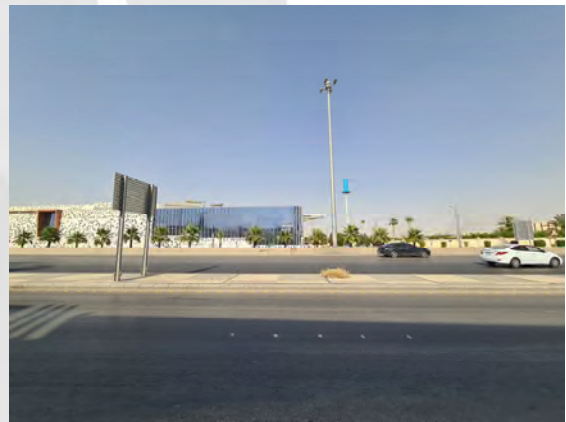
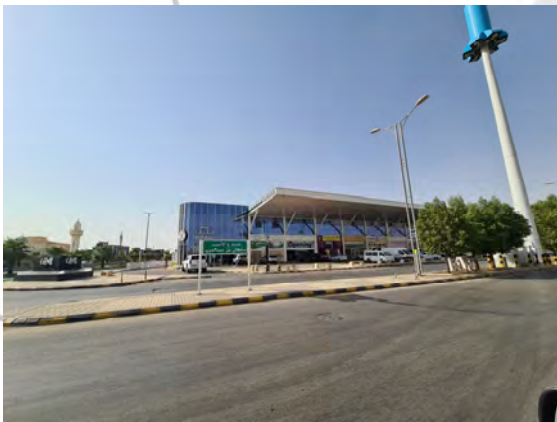
- مقام على الأرض مبنى تجاري مكتبي سكني مكون من بدروم و دور أرضي أول وملحق علوي.
- العقار عبارة عن معارض تجارية ومكاتب وشقق فندقية .
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 22,707.37 متر مربع.

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
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 مكتي
بمدينة الرياض بحي المعذر على طريق الملك فهد
العليا (المحمدية)

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	برج تجاري مكتي
اسم الجهة طالبة التقرير	صندوق المعذرريت
نوع الملكية	ملكية حرة
رقم الصك	314002002732
تاريخ الصك	1440-12-28 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1423/1771
تاريخ رخصة البناء	1426/06/03 هـ
تاريخ شهادة اتمام البناء	1430/04/15 هـ
عمر العقار / سنة. شهر	11.2
المدينة	الرياض
الحي	المعذر حسب الصك / العليا حسب الرخصة
رقم المخطط التنظيمي	1343
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		-

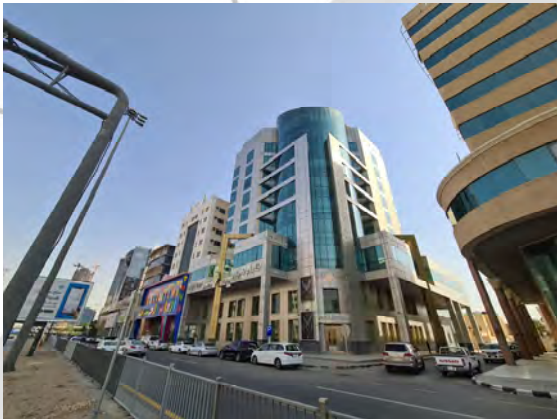
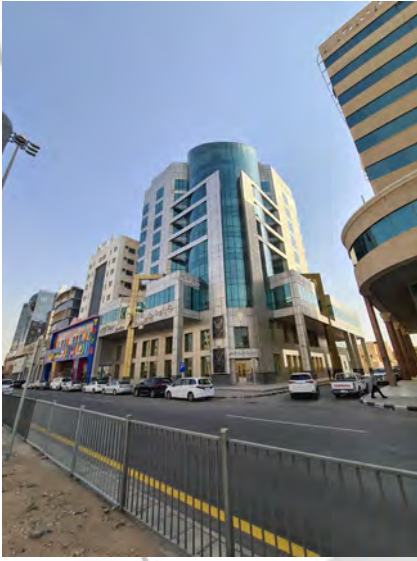
- مقام على الأرض برج مكون من 8 أدوار وعدد 2 بدروم وميزانين وأرضي .
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 15,582.92 متر مربع.

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
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	
نوع العقار	مبنى تجاري فندقي
حق الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	910114038368
تاريخ الصك	1438/11/14 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	1435/5496
تاريخ رخصة البناء	1435/04/05 هـ
تاريخ شهادة اتمام البناء	1437/04/24
عمر العقار / سنة. شهر	4.4
المدينة	الرياض
الحي	الربيع
رقم المخطط التنظيمي	2413
رقم البلك	47
رقم القطعة	556-555-554-553

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	طريق الأمير محمد بن سلمان	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.
- إجمالي مساحة المباني حسب رخصة البناء المرفقة 8,589.52 متر مربع.

مميزات العقار:

- وقوع العقار على طريق الأمير محمد بن سلمان .
- قرب العقار من عدة محاور (طريق الأمير محمد بن سلمان – 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
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
1437/01/27	تاريخ شهادة اتمام البناء
4.6	عمر العقار/ سنة . شهر
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		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	ممر مشاة عرض 10 م	75 م
جنوباً	شارع عرض 25 م	7.06+7.09+65 م
شرقاً	شارع عرض 20 م	165.03 م
غرباً	شارع عرض 20 م	186.8 م
ملاحظات	-	

- مقام على الأرض مستودعات.
- 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.

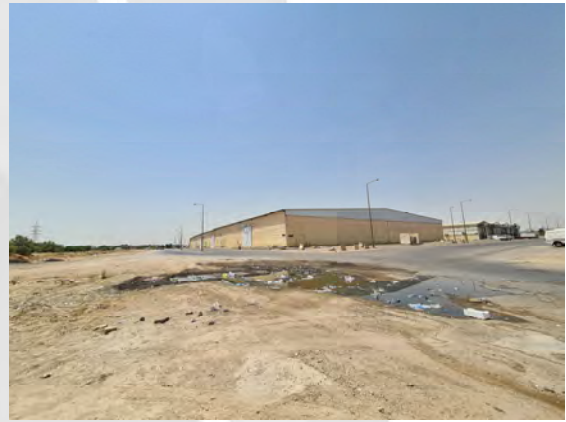
مميزات العقار:

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



جميع الحقوق محفوظة للإدارة العامة للتسوية والترقيع ونظم المعلومات الجغرافية 2014 م-1435 هـ

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

مبنى فندقي بمدينة الخبر بحي العقربية على طريق الملك عبد العزيز (تولان)

ملخص بيانات العقار	
مبنى شقق مفروشة	نوع العقار
ملكية مطلقة	حق الملكية
917819000735	رقم الصك
1441/01/06 هـ	تاريخ الصك
الرياض	كتابة العدل
432/10342	رقم رخصة البناء
1432/04/18 هـ	تاريخ رخصة البناء
1433/04/18	تاريخ شهادة اتمام البناء
8.3	عمر العقار/ سنة . شهر
الخبر	المدينة
العقربية	الحي
2/349	رقم المخطط التنظيمي
*	رقم البلك
56-54	رقم القطعة

وصف العقار :-

العقار عبارة عن شقق مفروشة مؤجرة الى مشغل بعقد اطلع عليه المقيم، مساحة إجمالية للأرض 1750 متر مربع حسب الصك المرفق من قبل العميل , مفصلة كالتالي:

الحدود والأطوال حسب الصك		
الجهة	نوع الحد	الطول
شمالاً	القطع 53-22	50 م
جنوباً	شارع عرض 30 م	50 م
شرقاً	ممر بعرض 8 م	35 م
غرباً	قطعة رقم 58	35 م
ملاحظات	-	

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

البيان	المساحة	سعر متر المباني قبل الإهلاك	السعر الحالي	اجمالي القيمة
الأرض	1,750	-	5500	9,625,000
الأرضي	568	1500	1500	852,000
الأرضي	568	2500	2071.428571	1,176,571
الأول	1,136	2500	2071.428571	2,353,143
الثاني	1,136	2500	2071.428571	2,353,143
الثالث	1,136	2500	2071.428571	2,353,143
الرابع	1,136	2500	2071.428571	2,353,143
الملاحق	568	2500	2071.428571	1,176,571
				22,242,714

- تم احتساب قيمة الأراضي بناءً على أسعار سوق الأراضي في المنطقة، وذلك بعد إجراء المسح الميداني اللازم.

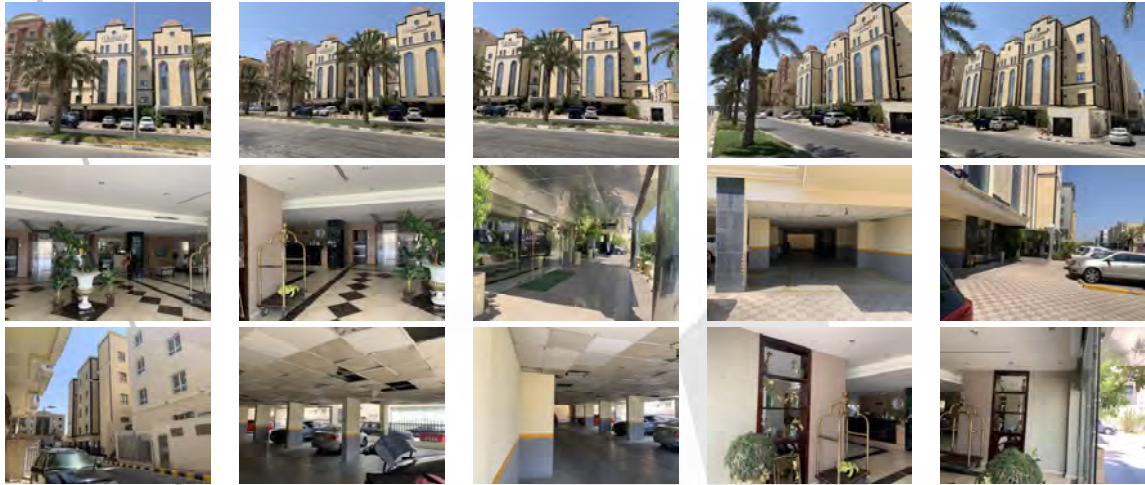
الموقع



إحداثيات موقع العقار

N	26°18'13.40"	E	50°10'32.00"
---	--------------	---	--------------

صور العقار:



مجمع تعليمي

منطقة القصيم - عنيزة - حي الفهد

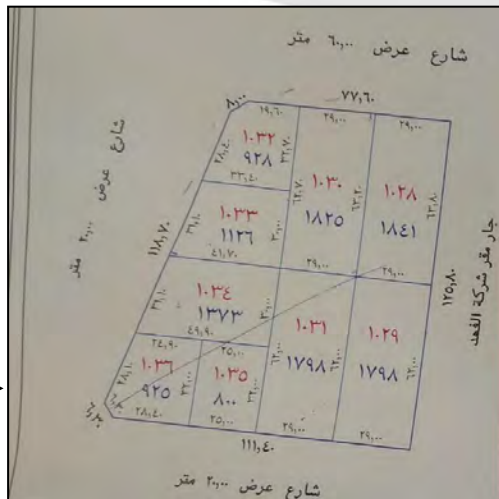
(مدارس النخبة)

ملخص بيانات العقار	
نوع العقار	مجمع تعليمي بنات ورياض أطفال
حق الملكية	ملكية مطلقة
رقم الصك	317816000400/810111057334/517803000632/417821000829 317816000399
تاريخ الصك	جميع الصكوك بتاريخ 1441/06/29 هـ
كتابة العدل	الرياض
رقم رخصة البناء	150958
تاريخ رخصة البناء	1433/09/24 هـ
تاريخ شهادة اتمام البناء	1433/09/24
عمر العقار/ سنة . شهر	7.9
المدينة	محافظة عنيزة
الحي	الفهد حسب الصك / حسب رخصة البناء الوفاء
رقم المخطط التنظيمي	1/ق/245
رقم البلك	*
رقم القطعة	1036-1035-1034-1031-1029

وصف العقار :-

العقار عبارة عن مجمع تعليمي ، تم بناءة على 5 أراضي مملوكة بخمس صكوك مستقلة المساحة الإجمالية للأراضي 6,694 متر مربع حسب الصكوك المرفقة من قبل العميل ، هي كالتالي:

- العقار مبني على 5 أراضي مملوكة بخمسة صكوك، نظراً لكون المشروع كلته عمرانية واحدة، فقد عامل المقيم الأراضي الخمس على أنها ارض واحدة وبمساحة إجمالية واحدة.
- يوجد قبو/دور تسوية في الجهة الشرقية.
- لا يجد المقيم ما يدعوه الى احتساب اهلاك للمباني فهي بحاله ممتازة

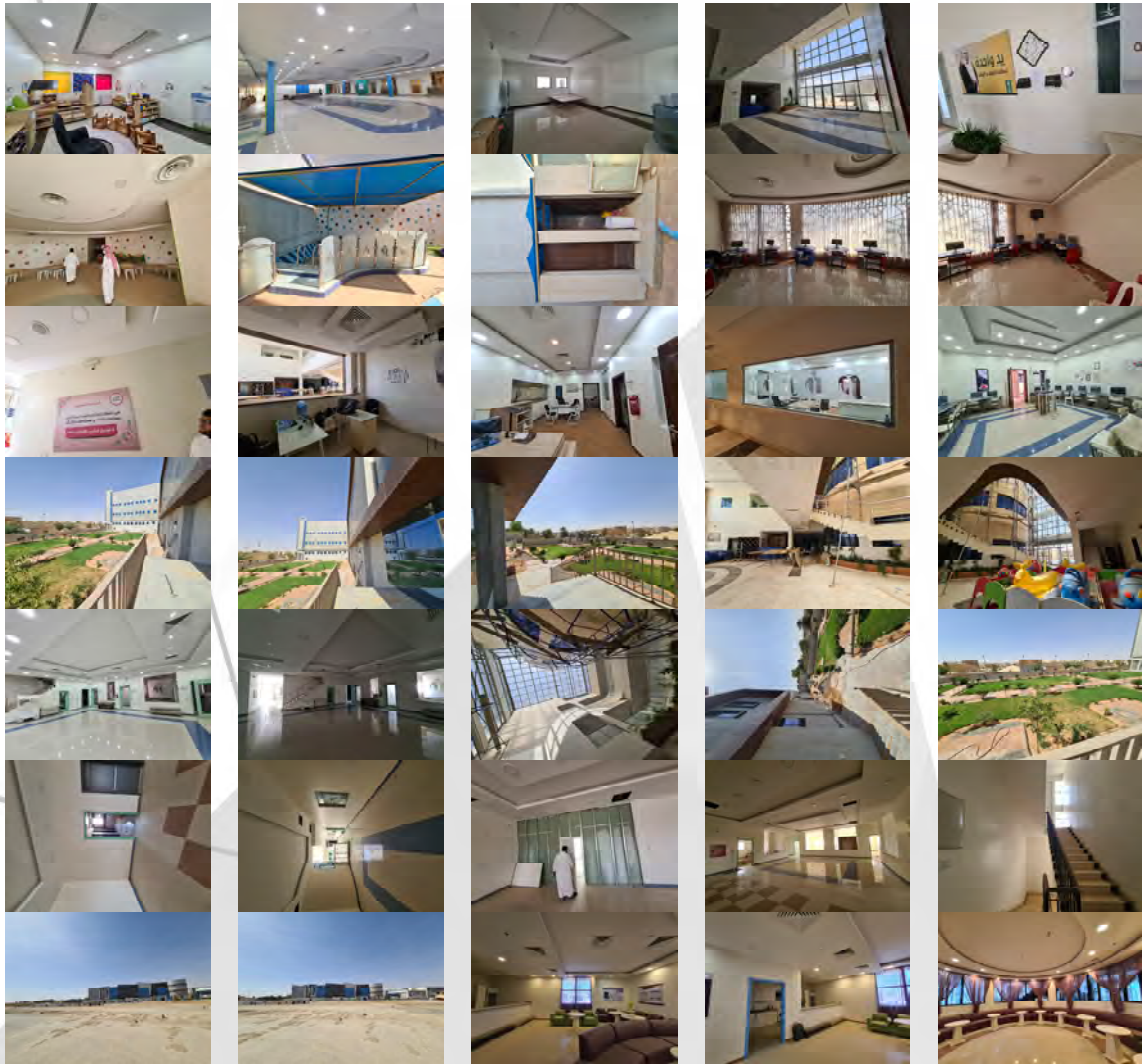


حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة التكلفة:

البيان	المساحة/م ²	سعر متر المباني قبل الإهلاك	السعر الحالي للمتر	اجمالي القيمة بالريال السعودي
الأرض	6,694	-	538.5	3,604,719
الأرضي	3,320.50	2,600	2,600	8,633,300
متكرر 1	3,233.25	2,600	2,600	8,406,450
متكرر 2	3,233.25	2,600	2,600	8,406,450
القبو	735.15	2,600	2,600	1,911,390
				30,962,309

صور العقار





إحداثيات موقع العقار

N	26.071367°	E	44.006581°
---	------------	---	------------

حسابات ومؤشرات القيمة

التقييم بطريقة الدخل / منهج الاستثمار:

تُعتبر طريقة الاستثمار هي أنسب طريقة لتقييم العقارات المدرة للدخل لأنها تعكس الدخل الفعلي المؤكد بالعقود الإيجارية و حساب القيمة المتبقية بعد العقود المسماة ب Terminal Value وتقدم حساباً تفصيلياً لكل حصة في العقار. مع التنبيه إلى أن خبرة المقيم وتقديره المهني هي مهمة عند اعتماد العائد الأنسب وقيمة الإيجار السوقية للعقار محل تقييم.

فيما تم استخدام طريقة التدفقات النقدية DCF في التعامل مع كافة العقود قصيرة الاجل كالشقق الفندقية و المستودعات و بعض العقارات التي قد شغرت لتقدير الإيرادات المتوقعة بناء على الإيجارات السابقة آخذين بعين الاعتبار شغورها

تقدر قيمة المحفظة محل التقرير 621,218,906 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 أرباحاً في المستقبل عن طريق توليد الدخل أو زيادة رأس المال خلال مدة التقييم.

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

و 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

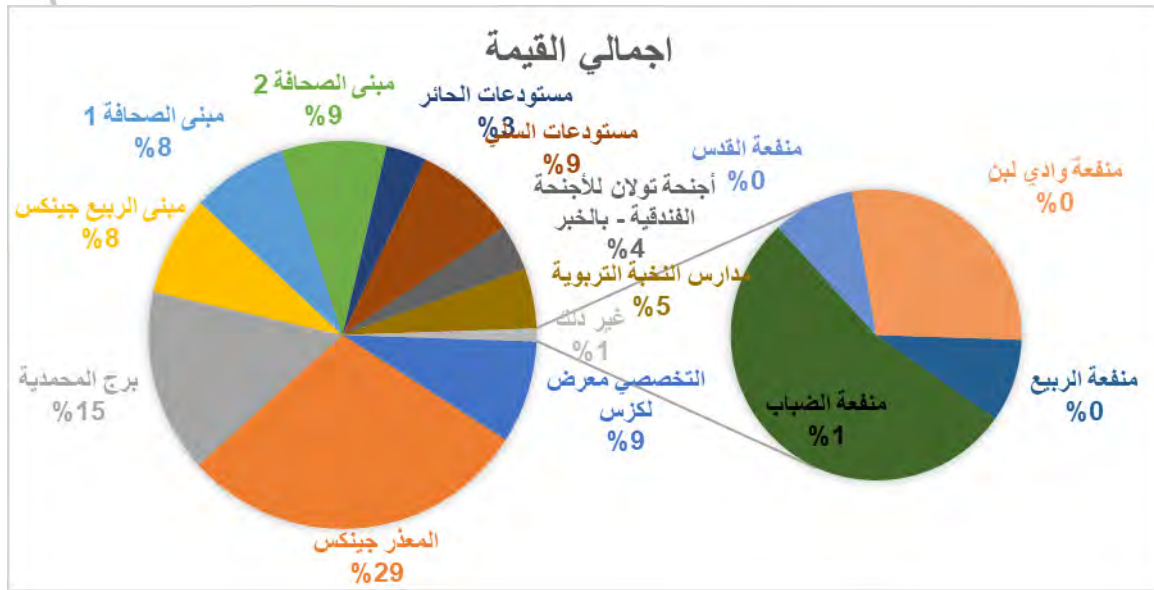
المبنى	نسبة المصاريف	معدل الخصم	معدل التسعير/معدل الخصم عدم التأكد
التخصصي معرض لكزس	5.0%	8.5%	11.0%
المعذر جينكس	6.0%	8.0%	8.5%
برج المحمدية	5.0%	8.0%	8.5%
مبنى الربيع	5.0%	8.0%	8.5%
مبنى الصحافة 1	5.0%	8.0%	8.5%
مبنى الصحافة 2	5.0%	8.0%	8.5%
مستودعات الحائر	5.0%	8.0%	8.0%
مستودعات السلي	5.0%	8.0%	8.0%
أجنحة تولان للأجنحة الفندقية - بالخبر	0.0%	8.5%	10.5%
مدارس النخبة التربوية	0.0%	8.5%	9.0%
منفعة الربيع	5.0%	10.0%	12.0%
منفعة الضباب	5.0%	7.5%	8.5%
منفعة القدس	5.0%	7.5%	8.0%
منفعة وادي لبن	5.0%	10.0%	14.0%

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 أسعار 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.

وفيما يلي سرد للقيمة التي تم التوصل إليها بعد استخدام معادلات الرياضيات المالية ضمن الفرضيات آنفة الذكر:

اسم المشروع	اجمالي القيمة	النسبة
التخصصي معرض لكزس	53,179,126	8.56%
المعذر جينكس	181,554,589	29.23%
برج المحمدية	94,779,460	15.26%
مبنى الربيع	51,897,890	8.35%
مبنى الصحافة 1	49,662,785	7.99%
مبنى الصحافة 2	54,272,367	8.74%
مستودعات الحائر	21,047,403	3.39%
مستودعات السلي	53,307,558	8.58%
أجنحة تولان للأجنحة الفندقية - بالخبر	23,703,094	3.82%
مدارس النخبة التربوية	31,188,630	5.02%
منفعة الربيع	612,730	0.10%
منفعة الضباب	3,543,967	0.57%
منفعة القدس	600,893	0.10%
منفعة وادي لبن	1,868,413	0.30%
Grand Total	621,218,906	100.00%

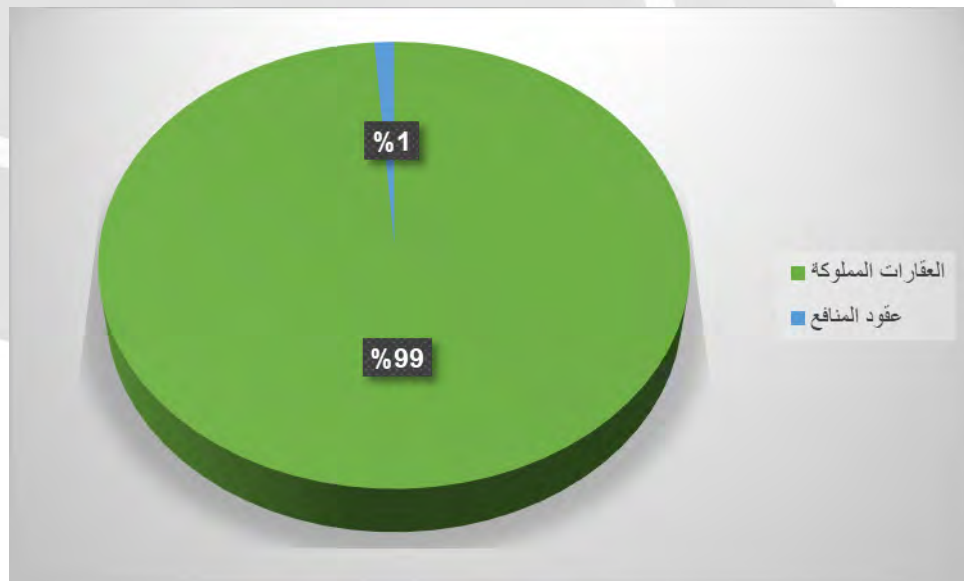
و تظهر حصة كل عقار أو منفعة في هذا التمثيل البياني



حيث كانت حصة المنافع مقارنة بالعقارات المملوكة كما يلي :

النسبة	اجمالي القيمة	البيان
98.93%	614,592,903	العقارات المملوكة
1.07%	6,626,003	عقود المنافع
100.00%	621,218,906	الاجمالي

و يمكن تمثيلها بيانيا كما يلي :



تحليل القيمة

فيما يلي تحليلاً للقيمة في فترتي التأكد وعدم التأكد ، حيث كما أسلفنا تمثل القيمة في فترة التأكد قيمة العقار المتولدة من العقود المبرمة مع المستأجرين فيما تمثل القيمة في فترة عدم التأكد قيمة العقار بعد انتهاء العقد اعتماداً على تقدير القيمة المتبقية بناء على معدل التسعير

اسم المشروع 2	اسم المشروع	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
العقارات المملوكة	التخصصي معرض لكزس	45,358,464	7,820,662	53,179,126
	المعذر جينكس	1,515,379	180,039,211	181,554,589
	برج المحمدية	29,921,547	64,857,913	94,779,460
	مبنى الربيع	17,652,201	34,245,689	51,897,890
	مبنى الصحافة 1	7,898,962	41,763,823	49,662,785
	مبنى الصحافة 2	8,553,457	45,718,910	54,272,367
	مستودعات الحائر		21,047,403	21,047,403
	مستودعات السلي		53,307,558	53,307,558
	أجنحة تولان للأجنحة الفندقية - بالخبر	14,937,789	8,765,305	23,703,094
	مدارس النخبة التربوية	22,900,666	8,287,964	31,188,630
اجمالي العقارات المملوكة		148,738,465	465,854,437	614,592,903
عقود المنافع	منفعة الربيع	195,375	417,354	612,730
	منفعة الضباب	-638,669	4,182,636	3,543,967
	منفعة القدس	-602,246	1,203,139	600,893
	منفعة وادي لبن	1,304,648	563,766	1,868,413
اجمالي عقود المنافع		259,108	6,366,895	6,626,003
الاجمالي		148,997,573	472,221,333	621,218,906

و يمثل ذلك بياناً كما يلي :
للعقارات المملوكة



أما المنافع



و يعزى وجود القيمة السالبة في فترة التأكد في منفعتي الضباب و القدس لكون القيمة المتولدة من عقود استئجار المنافع أعلى من القيمة المتولدة من تأجيرها ضمن العقود

فيما توزعت نسب القيمة كما يلي :

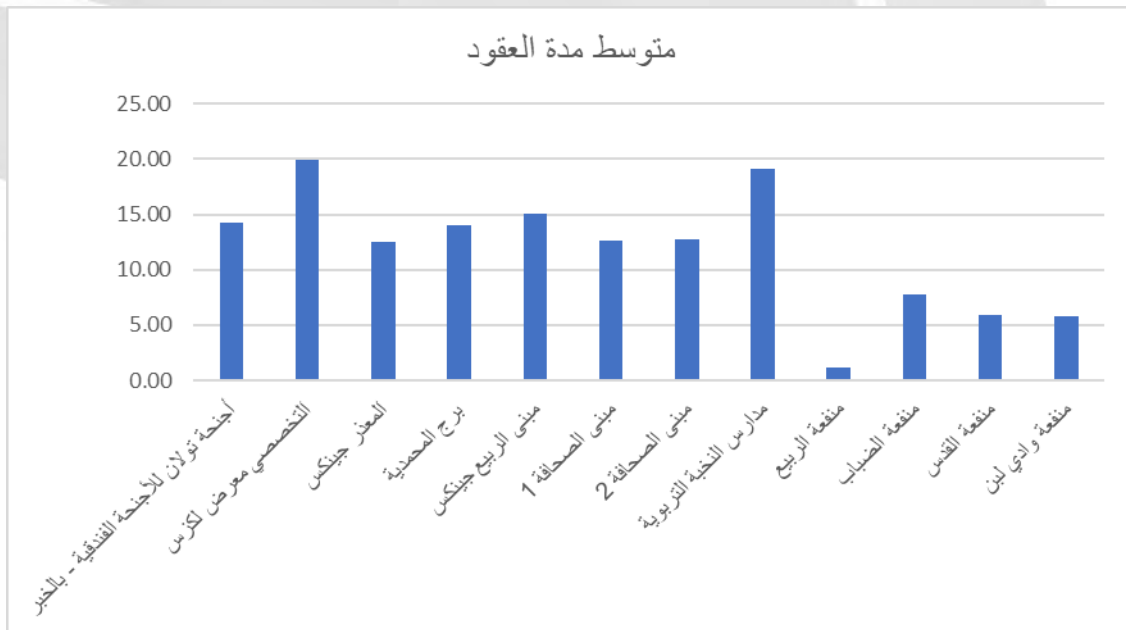
اسم المشروع 2	اسم المشروع	القيمة في فترة التأكد	القيمة في ظل عدم التأكد	اجمالي القيمة
العقارات المملوكة	التخصصي معرض لكزس	85%	15%	100%
	المعذر جينكس	1%	99%	100%
	برج المحمدية	32%	68%	100%
	مبنى الربيع	34%	66%	100%
	مبنى الصحافة 1	16%	84%	100%
	مبنى الصحافة 2	16%	84%	100%
	مستودعات الحائر	0%	100%	100%
	مستودعات السلي	0%	100%	100%
	أجنحة تولان للأجنحة الفندقية - بالخبر	63%	37%	100%
	مدارس النخبة التربوية	73%	27%	100%
النسبة الاجمالي للعقارات المملوكة				
عقود المنافع	منفعة الربيع	32%	68%	100%
	منفعة الضباب	-18%	118%	100%
	منفعة القدس	-100%	200%	100%
	منفعة وادي لبن	70%	30%	100%
النسبة الاجمالية لعقود المنافع				
الاجمالي لكامل المحفظة				
				24% 76% 100%

تحليل القيمة حسب عناصر الإيراد في كل عقار أو منفعة

التخصصي

متوسط أعمار العقود في كل عقار مرجحاً بقيمته في فترة التأكد ، حيث كما هو معلوم فإن القيمة في فترة التأكد هي القيمة الحالية للتدفقات النقدية الواردة من العقود ، و هذه القيمة هي معيار موحد لكافة التدفقات النقدية من تلك العقود فرجحت سنوات العقود بتلك القيمة لكل عقد و عليه فإن متوسط مدة عقود كل عقار او منفعة

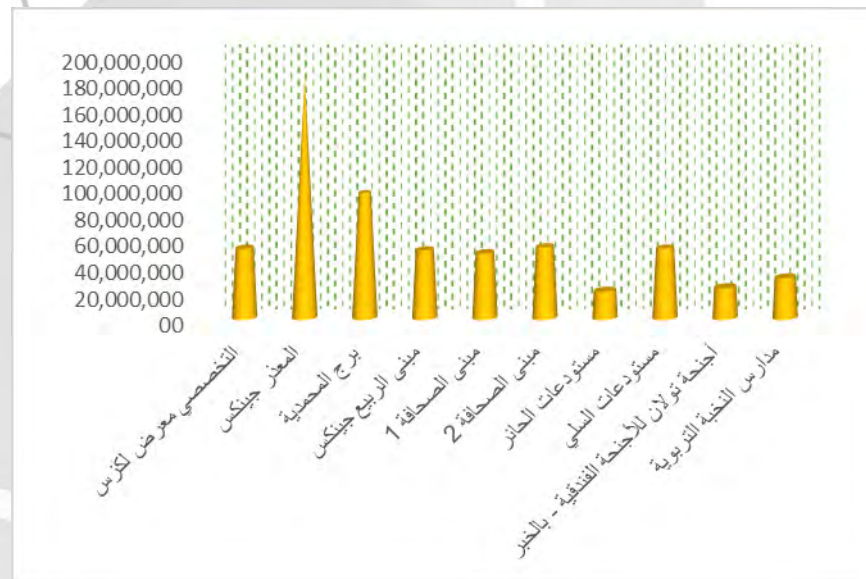
اسم العقار	متوسط مدة العقود
أجنحة تولان للأجنحة الفندقية - بالخبر	14.28
التخصصي معرض لكزس	19.93
المعذر جينكس	12.54
برج المحمدية	14.06
مبنى الربيع	15.03
مبنى الصحافة 1	12.57
مبنى الصحافة 2	12.69
مدارس النخبة التربوية	19.07
منفعة الربيع	1.14
منفعة الضباب	7.76
منفعة القدس	5.87
منفعة وادي لبن	5.76
المتوسط المرجح الاجمالي	16.16



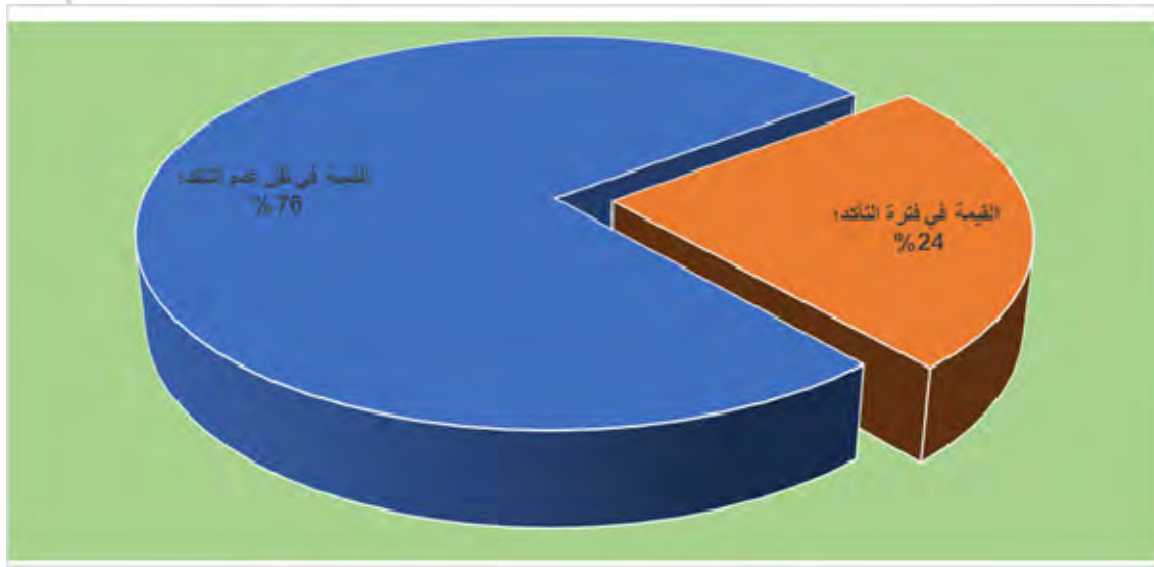
تمثيل اجمالي القيمة لعقود المنافع



تمثيل اجمالي القيمة لعقود العقارات المملوكة



تمثيل نسبة القيمة من التأكد و من عدم التأكد



المواعيد الافتراضية بناء على العقود لاستقبال الايراد الدوري لكل عقار
 حيث يوضح ان السنة القادمة ابتداء من 2020-7-1 و حتى 2010-6-30 ستستقبل 24.88 مليون ريال من العقود
 باستثناء الشقق السكنية للمعذر و مستودعات السلي و الحائر كونها اعتمدت في حين يبقى 13.56 مليون ريال
 حتى النصف الاول من العام 2021 علماً بأنه لم يحتسب اي قيمة في الكشف ادناه للعقارات التي صرح بشغورها

اسم العقار	2020	2021
أجنحة تولان للأجنحة الفندقية - بالخبر	1,155,000	1,155,000
التخصصي معرض لكزس	4,998,887	00
المعذر جينكس	1,917,568	2,061,362
برج المحمدية	4,103,150	4,103,150
مبنى الربيع	2,209,040	2,094,000
مبنى الصحافة 1	4,312,660	00
مبنى الصحافة 2	4,670,000	00
مدارس النخبة التربوية	00	2,635,000
منفعة الربيع	517,156	517,156
منفعة الضباب	450,000	450,000
منفعة القدس	235,000	235,000
منفعة وادي لبن	314,000	314,000
Grand Total	24,882,461	13,564,668

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 اعتمدناه 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 رائج 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. وعلى 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 سلباً 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 الاطار العام لكود البناء السعودي تم اخراج الكود في مصنفين اساسيين هما : الاشتراطات , وتتضمن الحد الادنى 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 نختبر 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 عدل 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 يعتزم 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 الواجبات

إن الغطاء التأميني للمباني التي تحتوي على أنواع محددة من ألواح الواجبات 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

أُجريت 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 نخضع أي بدلات لأي التزامات تم تكديدها 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.

15 السرية ومسئولية الغير

إن التقييمات والتقارير الخاصة بنا سرية وتقتصر على الطرف التي توجه إليه وللغرض المحدد التي تشير إليه، ولا نقبل أي مسؤولية أيًا 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.

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 أيضاً 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 المشاركون من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشاركون 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



AREAB
أريب



+966 11 219 0000



+966 11 219 4444



P.O BOX 87739
B3117 NORTHERN RING BR ROAD



www.areab.sa

