



شركة خبير المالية

جامعة الفرابي

مدينة الرياض

أغسطس 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 2-2011250
التاريخ: 2021/08/15
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية الفرابي تقع في مدينة الرياض.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

6	1.1	الملخص التنفيذي
6	1.2	المقدمة:
8	1.3	مرجعية التقييم
8	1.4	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
9	1.5	الاحداثيات الزمنية للتقرير
9	1.6	الرأي في القيمة
9	1.7	الغرض من التقييم
9	1.8	أسلوب معاينة العقار
10	1.9	المسح الميداني
12	2.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
12	2.2	مرافق البنية التحتية
13	2.3	موقع العقار
14	2.4	طريق الوصول للعقار
15	2.5	معلومات صك الملكية
15	2.6	رخصة البناء والمباني
17	2.7	تقدير حالة العقار بشكل عام
17	2.8	الصيانة وتكاليف التشغيل
17	2.9	التأمين
18	2.10	صور العقار
20	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
20	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
21	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
21	3.4	نبذة عن القطاع
23	3.5	تحليل المخاطر
25	4.1	المستندات المستلمة
25	4.2	فرضيات خاصة للتقييم
25	4.3	الاشعارات القانونية
26	4.4	مصدر المعلومات

26	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
26	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
27	4.7	مدخلات عملية التقييم.
28	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
29	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
31	4.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل
33	4.11	قيمة العقار بعدة طرق
33	4.12	القيمة النهائية للعقار
33	4.13	استعمالات التقرير
33	4.14	ملاحظات
36	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
36	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
36	5.3	المسائل البيئية
36	5.4	سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة الرياض.

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية, تقييم منشأة تعليمية الفرابي في الرياض
رقم المرجع (التقرير): 2-2011250
بغرض الاستحواذ
منشأة تعليمية

حي اشبيلية, مدينة الرياض
صك رقم 498507005691 صادر بتاريخ 1442/06/04 من كتابة عدل الرياض
ملكية حرة
شركة اول الملقا العقارية

تعليمي
مساحة الأرض بموجب الصك 17,046 م²
المنى مؤلف من 5 أدوار, وحسب رخصة البناء, ان اجمالي مسطحات البناء هو 44,656.92م². سنعتمد في تقييمنا اجمالي مسطحات البناء الظاهرة في
رخصة البناء
352 موقف
حسب العقد المرسل من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة وطريقة الدخل
213,330,000 ر.س.

2021/06/14 م
2021/05/27 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

1.2 المقدمة:

العميل:
رقم المرجع (التقرير):
الغرض من التقييم:
العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:
معلومات صك الملكية:
نوع الملكية:
المالك:

استخدام الأرض:
مساحة الأرض:
مسطحات البناء:

عدد المواقف
معدل الاشغال:

طريق التقييم المتبعة
القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:
تاريخ المعاينة:

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة الخبير المالية لتقدير القيمة السوقية للعقار / العقارات موضوع هذا التقرير للغرض المذكور فقط ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأغراض أخرى. وقد تم إعداد التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) الصادرة عام 2017 عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في المملكة العربية السعودية.

1.4 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها **المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.**

المبلغ المقدّر

يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التاجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

بائع راغب

من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

ترويج مناسب

المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

مشتري راغب

الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولأن بدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر. وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر او إجبار

ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير

تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2021/05/22 م
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	2021/05/27 م
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	2021/06/14 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2021/08/15 م

1.6 الرأي في القيمة

ستظهر جميع النتائج في هذا التقرير (القيم) على أساس معرفتنا الأفضل للسوق، والمستندات المستلمة من العميل (المفترض أن تكون صحيحة)، ونتائج السوق ومدخلات معاينة الاصل. ومع ذلك، فإن القيم التقديرية للممتلكات / العقارات الموضوعية تعبر عن رأينا في القيم بناءً على النتائج المذكورة سابقاً.

1.7 الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض الاستحواذ. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة المقارنات السوقية**، **طريقة التكلفة**، **طريقة الدخل**

1.8 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار ادائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات وخلافه. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين المجردة فقط بدون أي فحص أي مكونات فنية او دقيقة وغيرها.



1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل موضوع التقييم وذلك لغرض جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل. المعلومات التي تم جمعها هي المعلومات الخاصة بأسعار الأصول لنفس نوع الأصل موضوع التقييم والعروض المتاحة وعمليات البيع الفعلية إن أمكن. تم الأخذ بعين الاعتبار نوع الأصل والغرض من التقييم عند جمع البيانات والمعلومات المطلوبة

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار عبارة عن منشأة تعليمية تقع في حي اشبيلية، مدينة الرياض. حسب صور الصك ورخصة البناء المستلمة، ان اجمالي مساحة الأرض 17,046 م² واجمالي مسطحات البناء 44,656.92 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتان مع اطلالة مباشرة على شارع بحر العرب حيث ان جميع خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم..

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم هو منشأة تعليمية في حي اشبيلية، شمال الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: مبنى تجاري
يحد العقار من جهة الجنوب: ارض فضاء
يحد العقار من جهة الشرق: مبنى سكنية
يحد العقار من جهة الغرب: الشارع الرئيسي، شارع البحر العربي

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شارع البحر العربي

المنطقة المحيطة بالعقار

اغلبها استخدامات السكنية وتجارية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	منشأة تعليمية
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الاتشانية	منشأة بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	شارع البحر العربي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

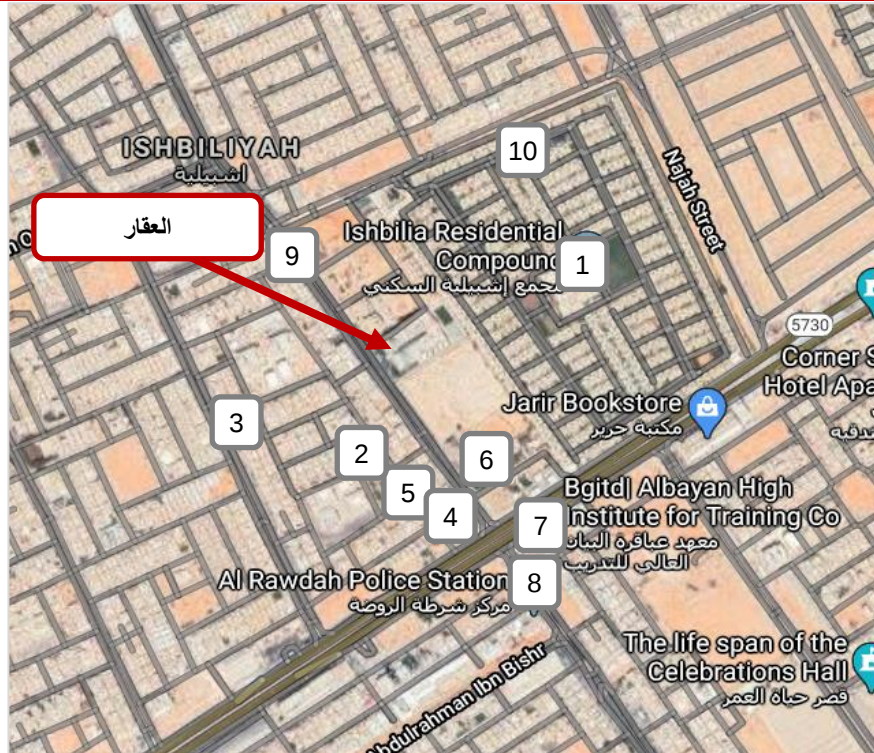
2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر و متصل في المحيط	متوفر و متصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي اشبيلية بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:

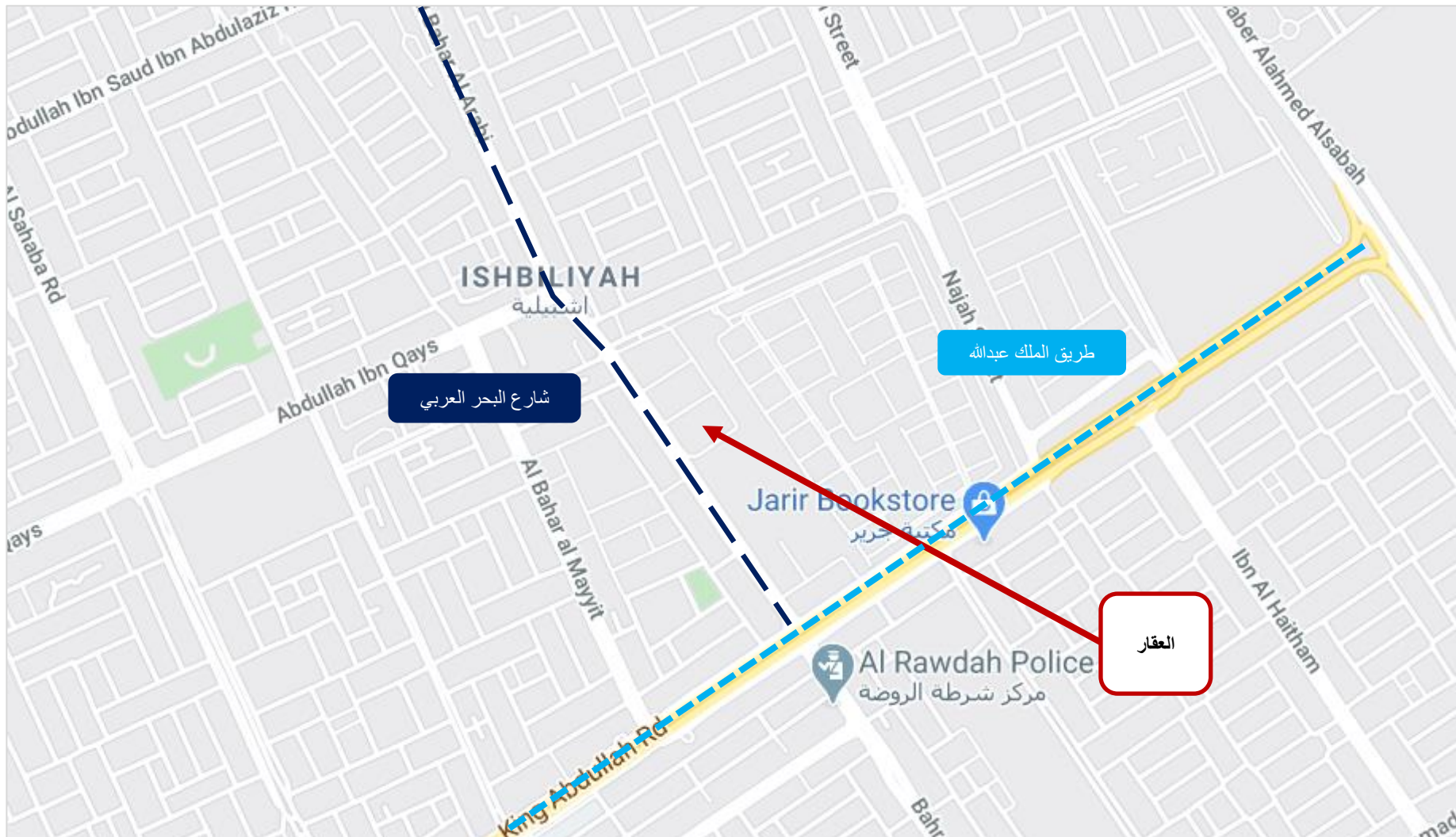


المعالم المحيطة

- | | |
|--|---|
| 1- Ishbilia Residential Compound (0.25 Kilometers) | 6- Oasis Day Care Center (0.30 Kilometers) |
| 2- Sevilla School for the memorization of the Koran girl (0.20 Kilometers) | 7- Bgtdl Albayan High Institute for Training Co (0.50 Kilometers) |
| 3- Kids Saray International School (0.33 Kilometers) | 8- Al Rawdah Police Station (0.60 Kilometers) |
| 4- Beam Crossfit (0.40 Kilometers) | 9- Al Rowad Schools - Ishbilia (0.45 Kilometers) |
| 5- Al Itisaliyat Company (0.30 Kilometers) | 10- Ishbilia Kindergarten (0.45 Kilometers) |

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض اشيلية الكثروني 498507005691 1442/06/04 - 1442/06/04 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	17,046 م ² 4 غير متوفر غير متوفر شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 15 متر قطعة # 5	الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة شارع عرض 40 متر

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

2.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير
✓	✓	✓

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:
العقار موضوع التقييم منشأة تعليمية مبنية بالكامل مؤلفة من 5 أدوار ومستخدم مكاتب إدارية, صفوف, مختبرات, غرفة صلاة, منطقة مفتوحة للجلوس, كنتين, مواقف وغيرها.

العقار موضوع التقييم			
تجديد رخصة تعليمية 1470/1433 1439/03/05 1440/03/05	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
الاستخدام	المساحة (م2)	عدد الوحدات	وصف
تعليمي	9440.25	1	ارضي
المواقف	10414.60	0	قبو2
المواقف	10357.19	0	قبو1
تعليمي	9254.32	1	اول
غرفة كهرباء	20.00	0	غرفة كهرباء
تعليمي	4627.16	1	تعليمي
خدمات	543.4	1	اسوار
44,656.92		اجمالي مسطحات البناء	

تظهر رخصة البناء, ان اجمالي مسطحات البناء هو 44,656.92 م2. وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 تقدير حالة العقار بشكل عام

بند	الحالة					ملاحظات
	1	2	3	4	5	
الموقع	-----	-----	-----	-----	●	موقع جيد
هيكل المبنى	-----	-----	-----	-----	●	لا يوجد به اي عيب
غياب اضرار الهيكل	-----	-----	-----	-----	●	لا يوجد به اي عيب
غياب عيوب رئيسية	-----	-----	-----	-----	●	لا يوجد به اي عيب
الواجهات الخارجية	-----	-----	-----	●	-----	بحاجة لبعض الصيانة
الرصيف الخارجي	-----	-----	-----	●	-----	بعض الاماكن بحاجة للتنظيف
الاضاءة الخارجية	-----	-----	-----	●	-----	بعض الاضاءات بحاجة صيانة
إضاءة المناطق العامة	-----	-----	-----	●	-----	بعض الاضاءات بحاجة صيانة
المنطقة الخلفية	-----	-----	-----	●	-----	بعض الاماكن بحاجة للتنظيف
انظمة التكييف	-----	-----	-----	-----	●	لا يوجد به اي عيب
الجدران الداخلية	-----	-----	-----	●	-----	بعض اعمال الدهان محتاجة في بعض الاماكن
الاسقف	-----	-----	-----	-----	●	لا يوجد به اي عيب
بلاط الأرضيات	-----	-----	-----	-----	●	لا يوجد به اي عيب
انظمة المراقبة	-----	-----	-----	●	-----	متوسطة الجودة
المصاعد	-----	-----	-----	●	-----	لا يوجد به اي عيب
السلام الداخلية	-----	-----	-----	●	-----	لا يوجد به اي عيب
مخارج الطوارئ	-----	-----	-----	●	-----	لا يوجد به اي عيب
نظام انذار الحريق	-----	-----	-----	-----	●	لا يوجد به اي عيب
نظام اخمد الحريق	-----	-----	-----	-----	●	لا يوجد به اي عيب
مولدات الكهرباء	-----	-----	-----	-----	●	لا يوجد به اي عيب
نظافة المبنى	-----	-----	-----	●	-----	بعض الاماكن بحاجة للتنظيف
	0	0	0	44	50	

من اصل 135 نقطة وبناء على المعاينة الميدانية من قبل فريق العمل لدينا, حقق العقار 94 نقطة. أي ان الحالة العامة للمبنى مع نسبة قدرها 90%

2.8 الصيانة وتكاليف التشغيل

حسب العميل, وبما ان العقار مستأجرة بالكامل من مستأجر واحد, كل المصاريف التشغيلية ستدفع من قبل المستأجر نفسه.

2.9 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.10 صور العقار



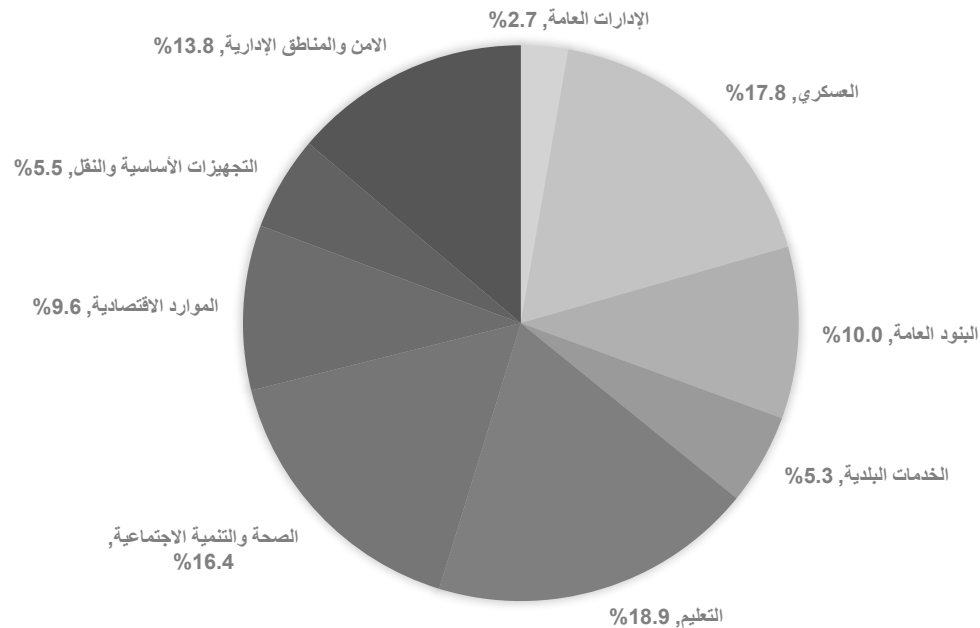
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار (متوقع)
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	2% (متوقع)
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.58%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	3.57%
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	833 مليار
النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,068 مليار (متوقع)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	5.86% (متوقع)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,218,169

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي
182 مليار ريال سعودي
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي
193 مليار ريال سعودي
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي
56 مليار ريال سعودي
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

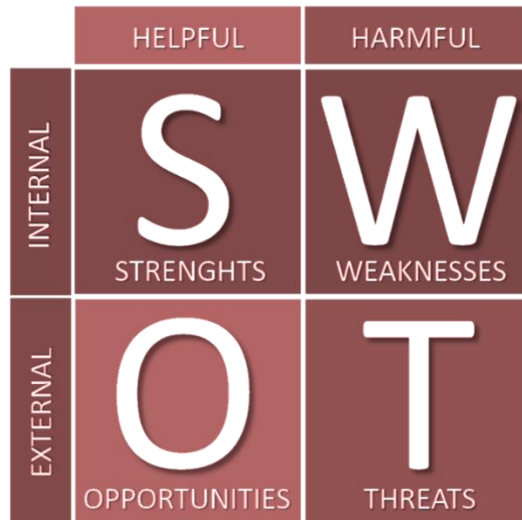
نقاط القوة	نقاط الضعف
- اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي، طريق البحر العربي - محاط بعدة معالم	- يقع العقار بعيدا عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة بسبب كثرة الوحدات السكنية	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

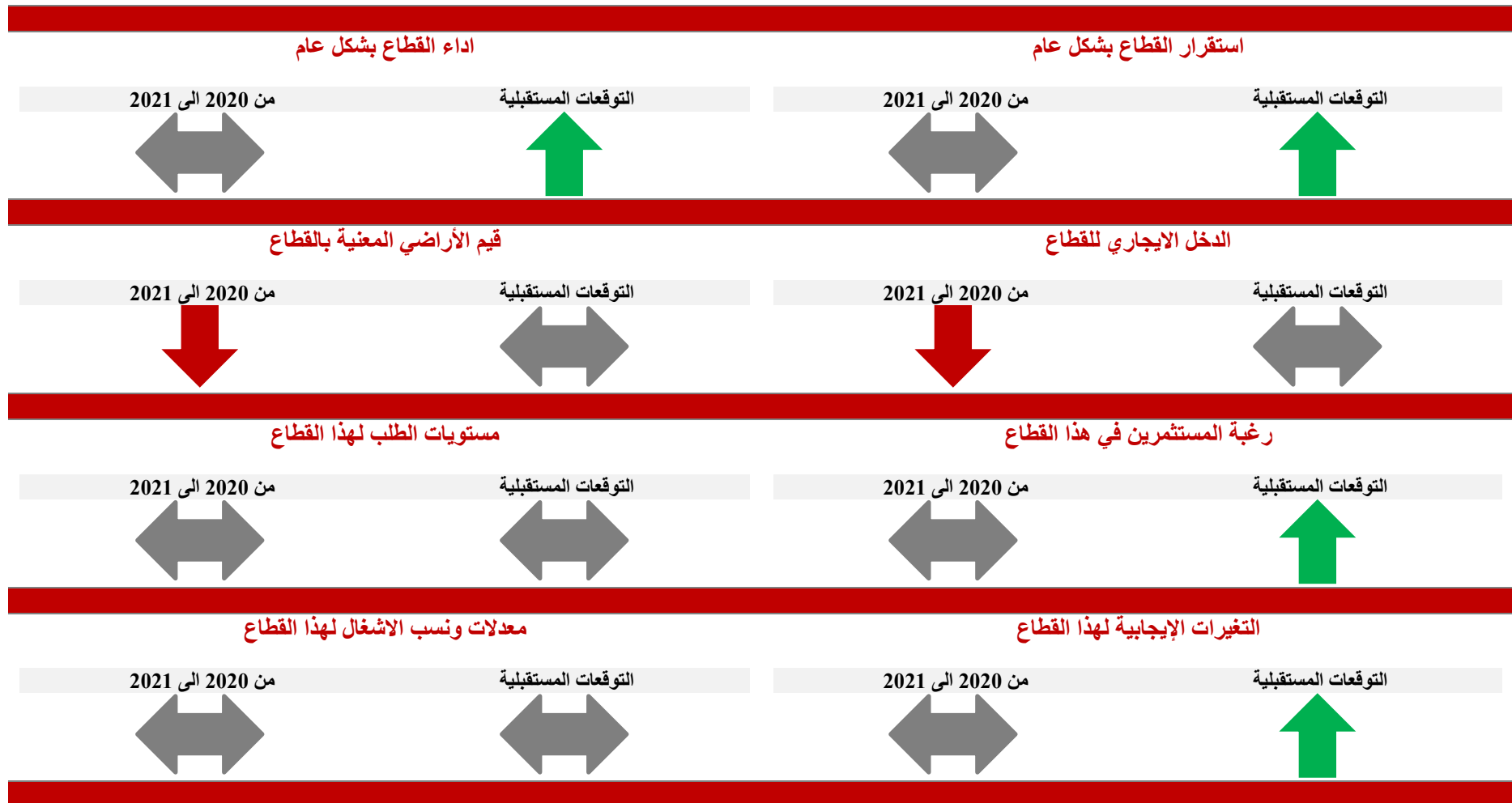
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 16 نقطة
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	12	0	0

تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط
خطر بحد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	-----	-----	✓	-----	-----
الموقع	-----	-----	✓	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق العامة - المنطقة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد أدنى

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
المهارات الادارية	-----	✓	-----	-----	-----
الحالة العامة	-----	✓	-----	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0

تقييم العقار



4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي -----
التخطيط رئيسي -----	التخطيطات -----	التصاميم -----
صور ✓	توصيف للعقار -----	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع -----	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية -----
قائمة المستأجرين -----	مستند وصف العقار ✓	التكلفة التشغيلية -----
عقد الايجار ✓	الدخل والايرادات ✓	اخرى -----

4.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي / مباني. لذلك ، لم نقوم بإجراء أي إجراءات نافية للجهالة، وفحص المرافق ، وفحص الخدمات ، واختبار التربة ، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك ، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

4.3 الاشارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

4.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

4.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا و عكس التأثير في تقدير القيمة.

4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للأصل

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
-----	-----	-----	✓	✓
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	✓	-----	-----

الارض
المبنى
كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا

4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

4.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة



خصائص المقارنات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معروض الاندلس SAR 2,000,000 مسح ميداني 900.00 SAR 2,222 1	معروض الاندلس SAR 13,500,000 مسح ميداني 4,500.00 SAR 3,000 1	----- الاندلس ----- الصك 17,046.00 ----- 2	نوع العرض الحي قيمة البيع مصدر المعلومة المساحة ر.س / م2 عدد الشوارع
تعديلات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
-10.00% 0.00% 0.00% 5.00% 0.00% 0.00% 0.00% 0.00%	900.00 متوسط متوسط 1 منتظم نعم لا -----	-10.00% 0.00% 0.00% 5.00% 0.00% 0.00% -5.00% 0.00%	4,500.00 متوسط متوسط 1 منتظم نعم نعم -----
17,046.00 متوسط متوسط 2 منتظم نعم ----- -----	المساحة جاذبية الموقع الوصول للموقع عدد الشوارع شكل الأرض القرب من الشارع الرئيسي قابلية التفاوض عوامل أخرى		
-5.00% -SAR 111.1 SAR 2,111.1	-10.00% -SAR 300.0 SAR 2,700.0	اجمالي نسب التعديلات اجمالي قيمة التعديلات السعر بعد التعديلات	
	SAR 2,406 SAR 2,400	ر.س / م2 قيمة تقريبية	

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م قيمة العقار	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%		SAR 40,910,400
17,046	17,046	17,046	17,046	17,046		
SAR 2,337.5	SAR 2,231.3	SAR 2,400.0	SAR 2,018.8	SAR 1,912.5		
SAR 39,845,025	SAR 38,033,888	SAR 40,910,400	SAR 34,411,613	SAR 32,600,475		
قيمة العقار						

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,000 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,500 ر.س / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

4.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 800	SAR 900	SAR 700	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 750	SAR 650	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك واعمال التشطيبات وتحسينات الموقع وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
17,046.00	SAR 2,400	SAR 40,910,400
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
20,771.79	م ²	
23,885.13	م ²	
44,656.92		
قبو		
أدوار علوية		
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
23,885.13	SAR 900	SAR 21,496,617	100%	SAR 21,496,617
23,885.13	SAR 500	SAR 11,942,565	100%	SAR 11,942,565
23,885.13	SAR 1,200	SAR 28,662,156	100%	SAR 28,662,156
23,885.13	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
23,885.13	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
17,046.00	SAR 100	SAR 1,704,600	100%	SAR 1,704,600
		SAR 63,805,938	100.00%	SAR 63,805,938
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية				
اعمال الالكتروميكانيك				
اعمال التشطيبات				
الملحقات				
فرش				
تحسينات الموقع				
الإجمالي				

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
20,771.79	SAR 1,200	SAR 24,926,148	100%	SAR 24,926,148	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
20,771.79	SAR 500	SAR 10,385,895	100%	SAR 10,385,895	اعمال الالكتروميكانيك
20,771.79	SAR 200	SAR 4,154,358	100%	SAR 4,154,358	اعمال التشطيبات
		SAR 39,466,401	100.00%	SAR 39,466,401	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة		
	SAR 103,272,339	1.00%	SAR 1,032,723		
	SAR 103,272,339	1.00%	SAR 1,032,723		
	SAR 103,272,339	2.00%	SAR 2,065,447		
	SAR 103,272,339	2.00%	SAR 2,065,447		
	SAR 103,272,339	5.00%	SAR 5,163,617		
	SAR 103,272,339	0.00%	SAR 0		
		11.00%	SAR 11,359,957.29		
التكاليف المباشرة	SAR 103,272,339	44,656.92	اجمالي مسطحات البناء		
التكاليف الغير مباشرة	SAR 11,359,957.29	ر.س / م ² 2,567			
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 114,632,296.29	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,567 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 114,632,296	صافي نسبة الاهلاك	22.50%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 88,840,030
العمر الاقتصادي	40	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.50%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	9	ربحية المالك	SAR 17,768,006
اجمالي نسبة الاهلاك	22.50%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 106,608,036
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	22.50%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 106,608,036 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 106,608,036	SAR 34,944,300	SAR 147,518,436	SAR 147,520,000

4.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 6.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

7.00%	الحد الأدنى لمعدل الرسملة
9.00%	الحد الأعلى لمعدل الرسملة
8.00%	المتوسط
تأثير مواصفات العقار على العقار	
ملاحظات	البند
جهة واحدة	سهولة الوصول للعقار
العمر الفعلي للعقار 8 سنوات	الحالة العامة للعقار
المنطقة مخدومة بشكل ممتاز	الموقع العام للعقار
جودة متوسطة في التشطيبات	نوعية وجودة التشطيبات
سلم المستاجرين سندات على مدة العقد	تسهيلات دفع المستاجرين
مستوى وتوفر الخدمات متوسط	الخدمات والمرافق العامة
-0.50%	الإجمالي
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار	
-0.50%	اجمالي المستويات على معدل الرسملة
8.00%	معدل الرسملة حسب متوسطات السوق
7.50%	معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار

حسب العميل وعقد الايجار الممضي. السندات تم الامضاء عليها من قبل المستاجر لمدة العقد والذي يعطي استقرار في تدفق الدخل. لهذا السبب سيتأثر معدل الرسملة ليكون اقل من معدل السوق (معدل الرسملة المستخدم 7.5%)

نسب الاشغال في المشروع

العقار موضوع مؤجر بالكامل لمستأجر واحد (كلية الفارابي). فيما يلي تفاصيل عقد الإيجار:
 المالك (الطرف الأول) شركة المقصد العقارية
 المستأجر (الطرف الثاني) شركة كليات الفارابي للتعليم
 تاريخ بدء العقد 2020/01/01
 مدة العقد 25 سنة
 زيادة الإيجار 5% كل 5 سنوات

السنة	الإيجار السنوي	السنة	الإيجار السنوي	السنة	الإيجار السنوي
2020	16,000,000 ر.س	2029	16,800,000 ر.س	2020	16,000,000 ر.س
2021	16,000,000 ر.س	2030	17,640,000 ر.س	2021	16,000,000 ر.س
2022	16,000,000 ر.س	2031	17,640,000 ر.س	2022	16,000,000 ر.س
2023	16,000,000 ر.س	2032	17,640,000 ر.س	2023	16,000,000 ر.س
2024	16,000,000 ر.س	2033	17,640,000 ر.س	2024	16,000,000 ر.س
2025	16,800,000 ر.س	2034	17,640,000 ر.س	2025	16,800,000 ر.س
2026	16,800,000 ر.س	2035	18,522,000 ر.س	2026	16,800,000 ر.س
2027	16,800,000 ر.س	2036	18,522,000 ر.س	2027	16,800,000 ر.س
2028	16,800,000 ر.س			2028	16,800,000 ر.س

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	الإيرادات	الكمية
منشأة تعليمية		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات	
				SAR 16,000,000	
				SAR 16,000,000	
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
منشأة تعليمية	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 0
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
منشأة تعليمية	SAR 16,000,000	SAR 0	SAR 16,000,000		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 16,000,000.00	7.50%	213,333,333.33 SAR	213,330,000.00 SAR		

4.11 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	213,330,000 ر.س	مئتان وثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	147,520,000 ر.س	مائة وسبعة وأربعون مليوناً وخمسمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي

صحيح أن العقار الخاضع يعتبر عقار نوع خاص (منشأة تعليمية) ، ولكن بما أن العقار يتم تأجيره على أساس طويل الأجل مع توفر سندات (المقدمة من قبل المستأجر) مع مراعاة الغرض للتقييم ، سنشير إلى القيمة النهائية للعقار الخاضع بناءً على طريقة الدخل.

4.12 القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار: **213,330,000 ر.س**
مئتان وثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي

4.13 استعمالات التقرير

إن هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل أو المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لأي طرف آخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

4.14 ملاحظات

تم إصدار هذا التقرير بناءً على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل أو أي طرف آخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما أن جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها أن تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم إصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.



عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



5.1 حالة الاستشاري/ المقيّم

نؤكد ان الاستشاري/ المقيّم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير متحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

5.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه بهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

نعم	كلا
العميل	التاريخ
شركة خبر المالية	2020/12
-----	-----
-----	-----

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء
كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم
قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

5.3 المسائل البيئية

نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسترعي الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها ان تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي اصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم، وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذلك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الاصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية الاصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

5.4 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين WHITE CUBES والعميل. وباستثناء ما تقتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.



صور المستندات



