



شركة خبير المالية

كليات الرؤية

مدينة جدة

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 1-2011395
التاريخ: 2021/12/31
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية تقع في مدينة جدة.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/11/18، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



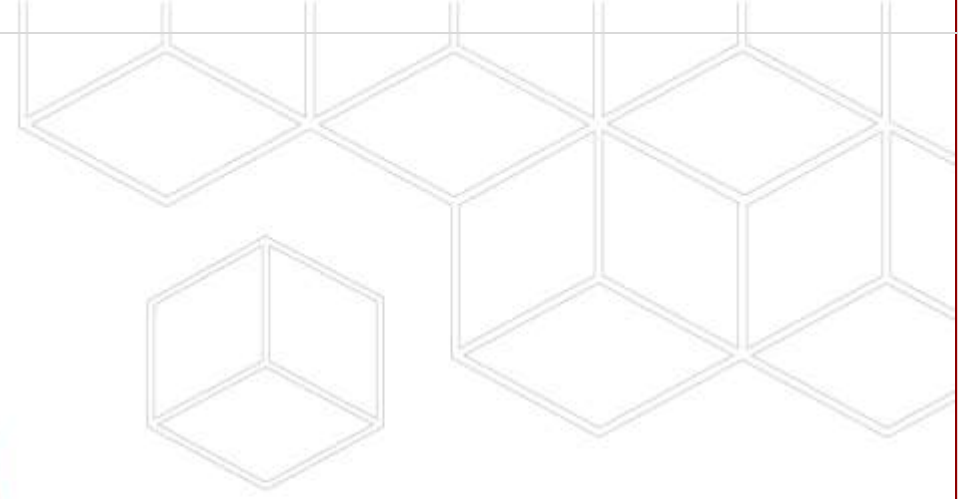
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

6	1.1	الملخص التنفيذي
6	1.2	المقدمة:
8	1.3	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
8	1.4	الاحداثيات الزمنية للتقرير
8	1.5	الغرض من التقييم
10	2.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
10	2.2	مرافق البنية التحتية
11	2.3	موقع العقار
12	2.4	طريق الوصول للعقار
13	2.5	معلومات صك الملكية
13	2.6	رخصة البناء والمباني
14	2.7	الصيانة وتكاليف التشغيل
15	2.8	تقدير حالة العقار بشكل عام
15	2.9	التأمين
16	2.10	صور العقار
18	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
18	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
19	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
19	3.1	تحليل المخاطر
21	4.1	فرضيات خاصة للتقييم
21	4.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
22	4.3	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
22	4.4	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
24	4.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- عقد الايجار
26	4.6	قيمة العقار بعدة طرق
26	4.7	القيمة النهائية للعقار
26	4.8	استعمالات التقرير
26	4.9	ملاحظات

29	5.1	حالة الاستشاري / المقيم
29	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
29	5.3	سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من بتاريخ 2021/11/18 م لتنفيذ خدمة تقييم في منشأة تعليمية مدينة جدة.

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية, تقييم منشأة تعليمية في الرياض
رقم المرجع (التقرير): 1-2011395
بغرض الاستحواذ
منشأة تعليمية

يقع العقار في حي الريان, مدينة جدة
صك رقم 79393000147 صادر بتاريخ 1442/11/17 من كتابة عدل جدة
ملكية حرة
شركة أول الملقا العقارية

ارض سكنية
حسب الصك, مساحة الأرض بموجب الصك 3,020.18 م²
المبنى مؤلف من قبو, دور خدمات, ارضي, ميزانين, دور اول, دور ثان, دور ثالث, أدوار متكررة, باجمالي مسطحات البناء هو 15,375.92م².
352 موقف
حسب العميل, نسبة الاشغال 100%

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة وطريقة الدخل
100,000,000 ر.س

2021/12/31 م
2021/11/25 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

1.2 المقدمة:

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

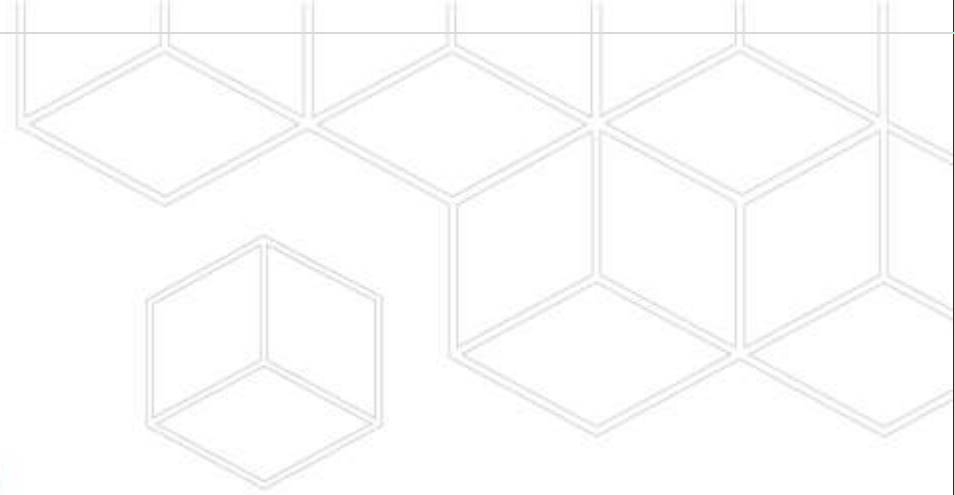
عنوان العقار:
معلومات صك الملكية:
نوع الملكية:
المالك:

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 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.

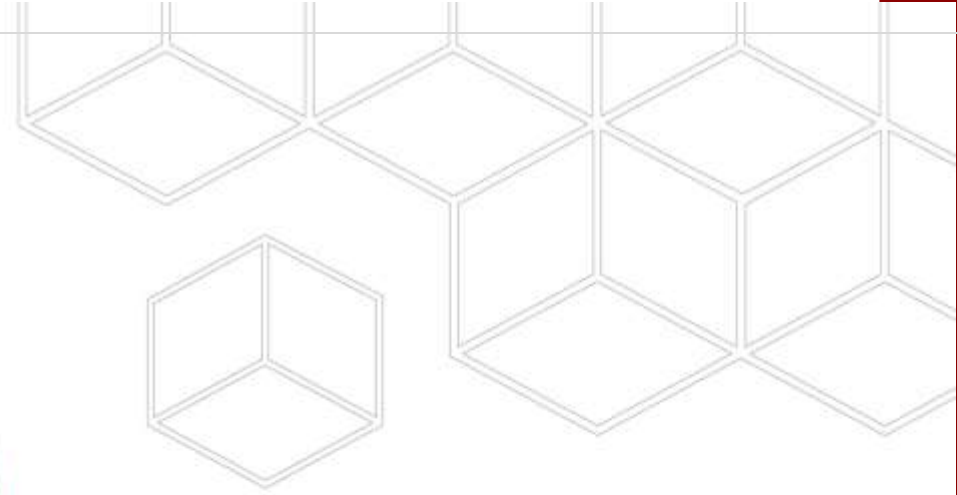
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2021/11/18 م
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الأصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	2021/11/25 م
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	2021/12/31 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2021/12/31 م

1.5 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**

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار عبارة عن منشأة تعليمية تقع في حي الريان، مدينة جدة. حسب صور الصك ورخصة البناء المستلمة، ان اجمالي مساحة ارض العقار هو 3,020.18 م² واجمالي مسطحات البناء 15,375 م² ومؤلفة من 13 دور. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح جهة واحدة مع اطلالة مباشرة على شارع الرحمن (عرض 25 متر) من جهة الغرب. الجامعة محاطة من عدة وحدات سكنية بالإضافة الى عدة أراضى فضاء حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم هو منشأة تعليمية على شارع الرحمانية، حي الريان، شمال جدة.

يحد العقار من جهة الشمال: قطعة # 262

يحد العقار من جهة الجنوب: قطعة # 256

يحد العقار من جهة الشرق: قطعة # 257 & 258

يحد العقار من جهة الغرب: الشارع عرض 25 متر

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شارع الحرمين

المنطقة المحيطة بالعقار

اغلبها استخدامات السكنية وبعض أراضى فضاء

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	سكني	نوع البناء (ان وجد)	منشأة تعليمية
عدد الشوارع المحيطة	1	حالة المبنى الاتشانية	منشأة بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع الرحمانية	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 الريان بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- 1- Abou Saleh Mosque (0.4 Kilometers)
- 2- King Abdulaziz International Airport (4 Kilometers)
- 3- Medco Jeddah (1.4 Kilometers)
- 4- Modern Society Pharmacy 23 (2 Kilometers)
- 5- Al Bassami International Business Group (2.4 Kilometers)

- 6- National Water Company (1 Kilometers)
- 7- Administrative Court in Jeddah (0.4 Kilometers)
- 8- Public Prosecution Department of Jeddah (0.8 Kilometers)
- 9- Abdulrahman Mosque (0.9 Kilometers)
- 10- Rahmaniah Gas Station (0.9 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	جدة الريان الكثروني 793934000147 17/11/1442 5,687,500 ر.س 17/11/1442 كاتب عدل جده	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2 م3,020.18 259 غير متوفر 416/س/ج شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة # 262 قطعة # 257 & 258	الحد الشرقي الحد الغربي	قطعة # 256 شارع عرض 25 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

العقار موضوع التقييم منشأة تعليمية مبنية بالكامل مؤلفة من 13 أدوار ومستخدمة كجامعة ومؤلفة من ارضي, ميزانين دور اول, دور ثاني, دور ثالث, أدوار علوية. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم		
نوع رخصة البناء	اصدار	
نوع العقار	سكني- تجاري	
رقم رخصة البناء	3748	
تاريخ رخصة البناء	1430/05/01	
انتهاء صلاحية الرخصة	1433/05/01	

وصف	المساحة (م2)	الاستخدام
قبو	10	المواقف
دور خدمات	800	خدمات
ارضى	2510	سكني- تجاري
ميزانين	780	سكني- تجاري
اول	1,025	سكني
ثاني	1,025	سكني
الثالث	1,025	سكني
أدوار متكررة	8,200	سكني
اجمالي مسطحات البناء		15,375

تظهر رخصة البناء, ان اجمالي مسطحات البناء هو 15,375 م2.

2.7 الصيانة وتكاليف التشغيل

حسب الدراسة السوقية التي قام بها فريق العمل لدينا, ان تكاليف الصيانة والتشغيلية للعقار موضوع التقييم متوقعة ب15% من اجمالي الإيرادات والتي تتكون من مصاريف الإدارة, الصيانة, التشغيل والخدمات العامة.

2.8 تقدير حالة العقار بشكل عام

بند	الحالة					ملاحظات
	1	2	3	4	5	
الموقع	-----	-----	-----	●	-----	موقع متوسط
هيكل المبنى	-----	-----	-----	-----	●	بحاجة لبعض الصيانة
غياب اضرار الهيكل	-----	-----	-----	-----	●	بعض العيوب والاضرار موجودة في بعض الاماكن
غياب عيوب رئيسية	-----	-----	-----	-----	●	بعض الاماكن بحاجة للصيانة
الواجهات الخارجية	-----	-----	-----	●	-----	بعض العيوب والاضرار موجودة في الواجهات الخارجية
الرصيف الخارجي	-----	-----	-----	●	-----	لايوجد به اي عيوب
الاضاءة الخارجية	-----	-----	-----	●	-----	بعض الاضاءات بحاجة للصيانة
إضاءة المناطق العامة	-----	-----	-----	●	-----	لايوجد به اي عيوب
المنطقة الخلفية	-----	-----	-----	●	-----	لايوجد به اي عيوب
انظمة التكييف	-----	-----	-----	-----	●	بحاجة للصيانة
الجدران الداخلية	-----	-----	-----	●	-----	اعمال الدهان في بعض المواقع
الاسقف	-----	-----	-----	-----	●	اعمال صيانة بسيطة مطلوبة في بعض الاماكن
بلاط الأرضيات	-----	-----	-----	-----	●	لايوجد به اي عيوب
انظمة المراقبة	-----	-----	-----	●	-----	متوسطة الجودة
المصاعد	-----	-----	-----	●	-----	لايوجد به اي عيوب
السلام الداخلية	-----	-----	-----	●	-----	لايوجد به اي عيوب
مخارج الطوارئ	-----	-----	-----	●	-----	لايوجد به اي عيوب
نظام انذار الحريق	-----	-----	-----	-----	●	لايوجد به اي عيوب
نظام اخماد الحريق	-----	-----	-----	-----	●	لايوجد به اي عيوب
مولدات الكهرباء	-----	-----	-----	-----	●	لايوجد به اي عيوب
مضخات المياه	-----	-----	-----	●	-----	لايوجد به اي عيوب
نظام التهوية	-----	-----	-----	-----	●	لايوجد به اي عيوب
مواقف السيارات	-----	-----	-----	-----	●	لايوجد به اي عيوب
نظافة المبنى	-----	-----	-----	●	-----	متوسطة الجودة
	0	0	9	48	45	

من اصل 135 نقطة وبناء على المعاينة الميدانية من قبل فريق العمل لدينا، حقق العقار 103 نقطة. أي ان الحالة العامة للمبنى مع نسبة قدرها 86%. بحسب رخصة البناء المستلمة، العمر الحقيقي للعقار 10 سنوات.

2.9 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.10 صور العقار



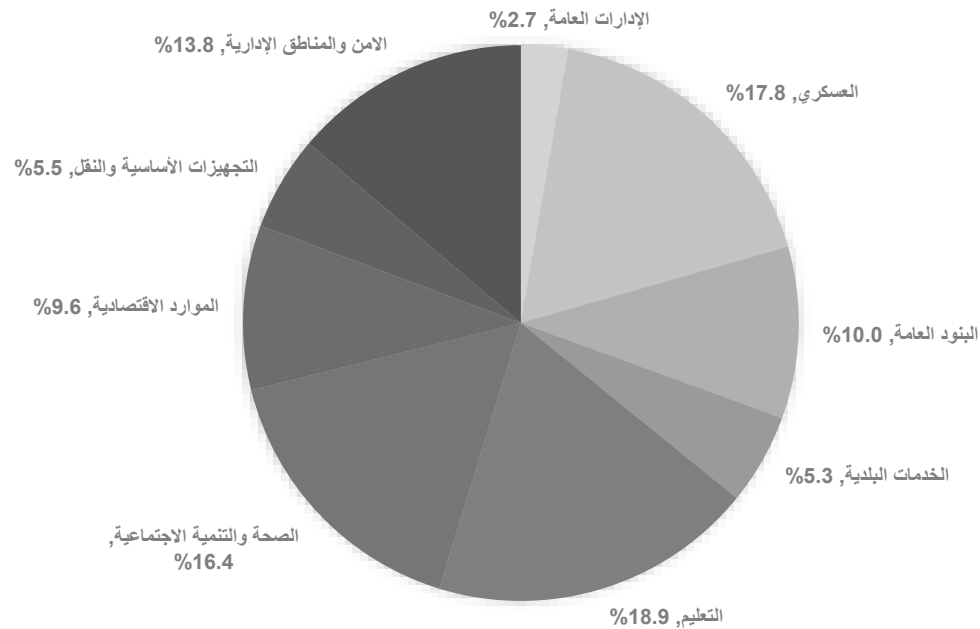
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7% (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6% (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

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 الحرمين - سهولة الوصول من وإلى طريق الملك عبد العزيز	- يقع العقار بعيدا عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار (التعليمي) 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.

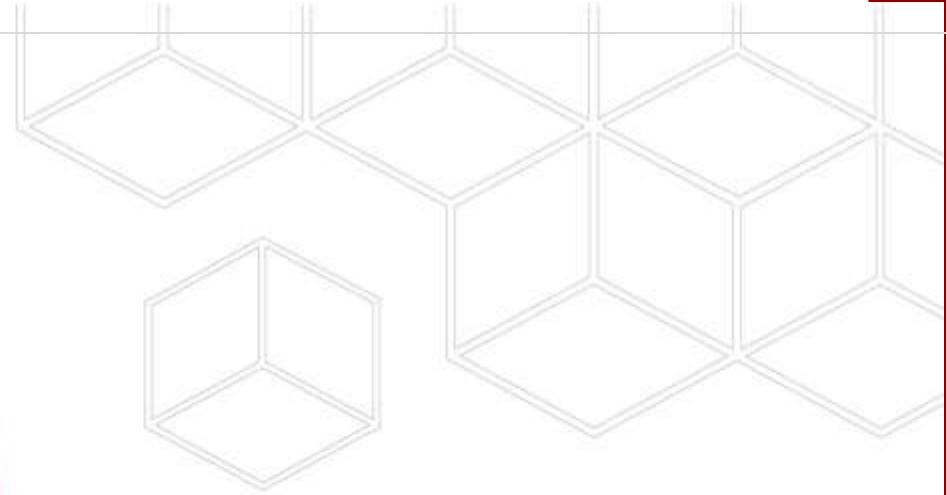
3.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
الوصول الى العقار	-----	-----	✓	-----	-----
الموقع	-----	-----	✓	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	24	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



4.1 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.

4.2 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 الأرض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
-----	-----	-----	✓	-----
-----	-----	-----	-----	✓
-----	-----	✓	-----	-----

الأرض
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 مقارنة 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 تباعاً

4.3 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 بناء على المسح الميداني الذي قام به فريق عملنا, لم نتمكن من الحصول على عينات مشابهة للعقار موضوع التقييم, لكننا قمنا بمقابلات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط أسعار الأراضي يقع بين 4,500 و 5,000 ر.س/م. سنعتمد على 4,750 ر.س/م 2 في تقييمنا.

تحليل حساسية					
	10%	5%	0%	5%	10%
مساحة الأرض	3,020	3,020	3,020	3,020	3,020
ر.س/م 2	SAR 4,275.0	SAR 4,512.5	SAR 4,750.0	SAR 4,987.5	SAR 5,225.0
قيمة العقار	SAR 12,911,270	SAR 13,628,562	SAR 14,345,855	SAR 15,063,148	SAR 15,780,441
قيمة العقار					

4.4 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 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 650	SAR 700	SAR 600	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 850	SAR 900	SAR 800	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
3,020.18	SAR 4,750	SAR 14,345,855
مكونات المبنى		
قبو	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
أدوار علوية	2م	0.00
	2م	15,375.00

15,375.00					اجمالي مسطحات البناء
تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	رس / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
15,375.00	SAR 1,200	SAR 18,450,000	100%	SAR 18,450,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
15,375.00	SAR 650	SAR 9,993,750	100%	SAR 9,993,750	اعمال الالكتروميكانيك
15,375.00	SAR 850	SAR 13,068,750	100%	SAR 13,068,750	اعمال التشطيبات
15,375.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
15,375.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	فرش
3,020.18	SAR 100	SAR 302,018	100%	SAR 302,018	تحسينات الموقع
		SAR 41,814,518	100.00%	SAR 41,814,518	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 41,815	0.10%	SAR 41,814,518			تكاليف أولية للمشروع
SAR 418,145	1.00%	SAR 41,814,518			تكاليف التصميم
SAR 209,073	0.50%	SAR 41,814,518			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,090,726	5.00%	SAR 41,814,518			تكاليف الإدارة
SAR 2,090,726	5.00%	SAR 41,814,518			تثريات
SAR 0	0.00%	SAR 41,814,518			أخرى
SAR 4,850,484.09	11.60%				اجمالي التكلفة
15,375.00		اجمالي مسطحات البناء		SAR 41,814,518	التكاليف المباشرة
SAR 3,035		رس / م ²		SAR 4,850,484.09	التكاليف الغير مباشرة
100.0%		نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 46,665,002.09	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,035 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 46,665,002		
33.33%	صافي نسبة الاهلاك			
SAR 31,110,001	التكلفة بعد الاهلاك			
30				العمر الاقتصادي
3.33%	نسبة الإنجاز			الاهلاك السنوي
100.00%				
20.0%	نسبة ربحية المالك			
10				العمر الفعلي
33.33%				اجمالي نسبة الاهلاك
0.00%	ربحية المالك			نسب التحسين والاضفاء
SAR 6,222,000				

صافي نسبة الاهلاك 33.33% اجمالي قيمة التطوير SAR 37,332,002

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 39,198,602 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 37,332,002	SAR 14,345,855	SAR 51,677,857	SAR 51,680,000

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل - عقد الايجار

لقد اعلمنا العميل ان الإيجار السنوي للعقار 7,500,000 ريال سعودي ل25 سنة, حيث يتم إضافة زيادة بنسبة 5% كل 5 سنوات.

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 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.00%
المتوسط	7.50%

البند	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.25%	جهة واحدة
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 8 سنوات
الموقع العام للعقار	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة متوسطة في التشطيبات
تسهيلات دفع المستأجرين	-0.25%	سلم المستأجرين سندات على مدة العقد
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي	0.00%	

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

اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	7.50%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	7.50%

وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	دس / 2م	الإيرادات	اجمالي الإيرادات
منشأة تعليمية	0	العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد	العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد	SAR 0	SAR 7,500,000
-----	-----	0	SAR 0	SAR 0	SAR 7,500,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
منشأة تعليمية	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 0
-----	-----	-----	-----	-----	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
منشأة تعليمية	SAR 7,500,000	SAR 0	SAR 7,500,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
				الإجمالي	SAR 7,500,000
				SAR 7,500,000	
				SAR 0	
				SAR 7,500,000.00	

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار
SAR 7,500,000.00	7.50%	100,000,000.00 SAR	100,000,000.00 SAR

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	100,000,000 ر.س	مئة مليوناً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	51,680,000 ر.س	واحد وخمسون مليوناً وستمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي

4.7 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **100,000,000 ر.س**
مئة مليوناً ريال سعودي

4.8 استعمالات التقرير

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

4.9 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان 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 تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم اصدار هذا التقرير دون أدني مسؤولية.



عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



5.1 حالة الاستشاري/ المقيم

نؤكد ان الاستشاري/ المقيم 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:

التاريخ	العميل	نعم	كلا
2021/08	شركة خبر المالية		
-----	-----		✓
-----	-----		✓

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 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.

