



شركة خبير المالية

كليات الرؤية

مدينة الرياض

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 3-2011395
التاريخ: 2021/12/31
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية تقع في مدينة الرياض.

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

5	1.1	الملخص التنفيذي
5	1.2	المقدمة:
7	1.3	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
7	1.4	الاحداثيات الزمنية للتقرير
7	1.5	الغرض من التقييم
9	2.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
9	2.2	مرافق البنية التحتية
10	2.3	موقع العقار
11	2.4	طريق الوصول للعقار
12	2.5	معلومات سك الملكية
12	2.6	رخصة البناء والمباني
14	2.7	صور العقار
16	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
16	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
17	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
17	3.1	تحليل المخاطر
19	3.2	فرضيات خاصة للتقييم
19	3.3	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
20	3.4	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
21	3.5	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
23	3.6	التقييم بطريقة رسملة الدخل
25	3.7	قيمة العقار بعدة طرق
25	3.8	القيمة النهائية للعقار
25	3.9	استعمالات التقرير
25	3.10	ملاحظات
28	4.1	حالة الاستشاري/ المقيم
28	4.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
28	4.3	سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

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

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية, تقييم منشأة تعليمية في الرياض
رقم 3-2011395
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
المبنى 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.

2021/12/31 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:

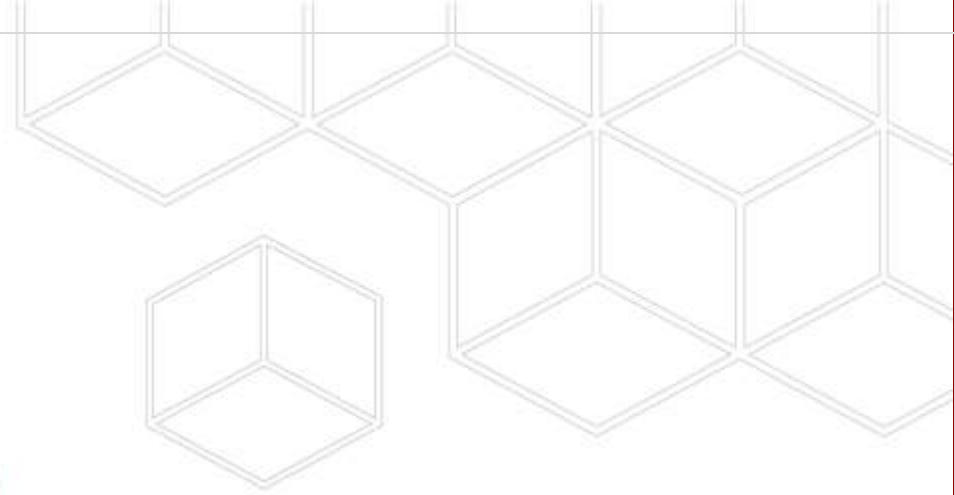
استخدام الأرض:
مساحة الأرض:
مسطحات البناء:

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.

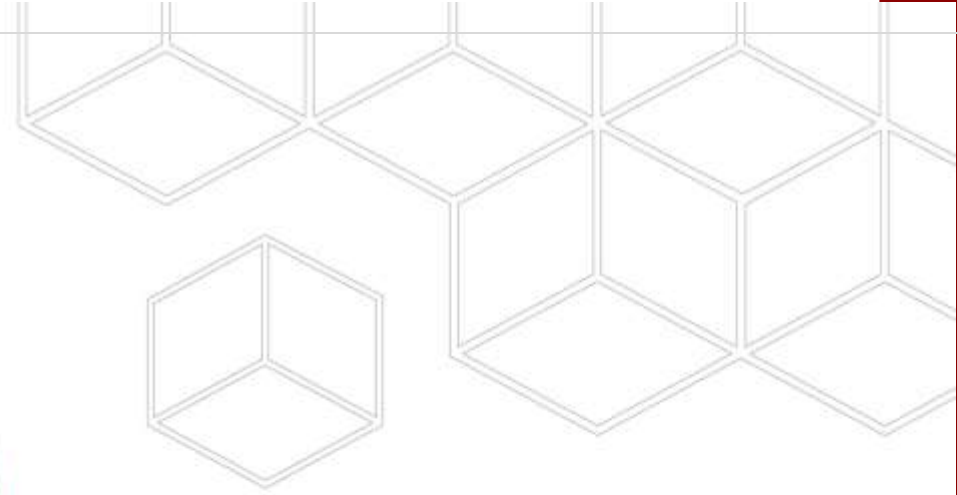
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

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 الاصل 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 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.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

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- Bgitd 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 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	رخصة البناء	رخصة البناء
مبنى بالكامل	رسومات المبنى	رسومات المبنى
قيد الانشاء	وثائق اخرى	وثائق اخرى
	معلومات شفوية	معلومات شفوية
	تقدير	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				نوع رخصة البناء
تجديد رخصة				نوع العقار
تعليمية				رقم رخصة البناء
1470/1433				تاريخ رخصة البناء
1439/03/05				انتهاء صلاحية الرخصة
1440/03/05				
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 صور العقار



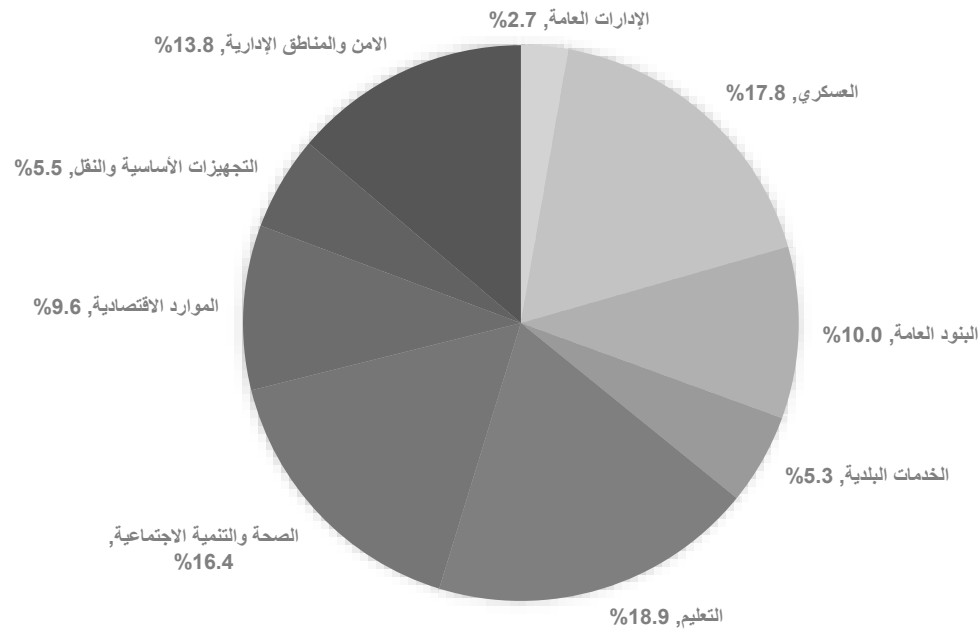
مؤشرات السوق



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 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.

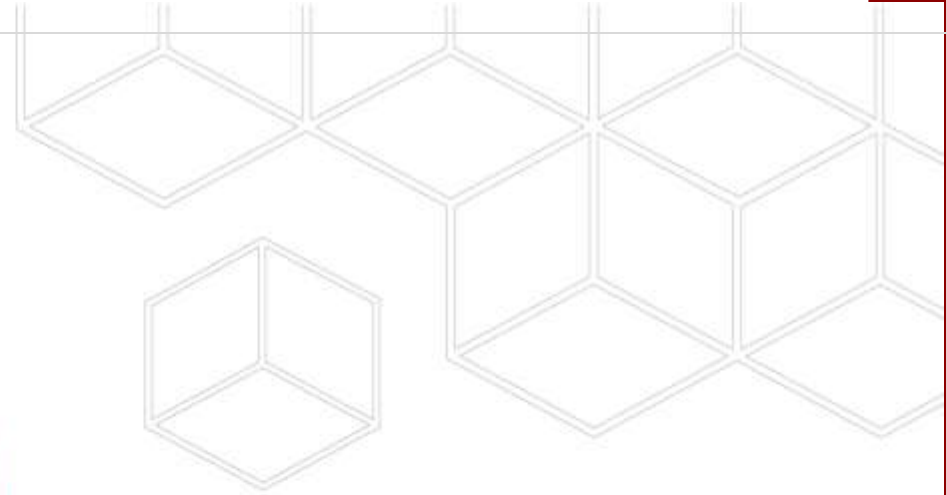
3.1 تحليل المخاطر

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



3.2 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 نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهالة، وفحص المرافق ، وفحص الخدمات ، واختبار التربة ، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع 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.

3.3 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
-----	-----	-----	✓	✓
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	✓	-----	-----

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 مبدا 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

3.4 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		
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	
نوع العرض	معرض	
الحى	الاندلس	
قيمة البيع	SAR 66,199,650	
مصدر المعلومة	مسح ميداني	
المساحة	29,295.00	17,046.00
ر.س / م	SAR 2,260	
عدد الشوارع	4	2
تعديلات		
المساحة	15.00%	29,295.00
جاذبية الموقع	0.00%	متوسط
الوصول للموقع	0.00%	متوسط
عدد الشوارع	-5.00%	4
شكل الأرض	0.00%	منتظم
القرب من الشارع الرئيسي	0.00%	نعم
قابلية التفاوض	0.00%	لا
عوامل أخرى	0.00%	
اجمالي نسب التعديلات	10.00%	
اجمالي قيمة التعديلات	SAR 226.0	
السعر بعد التعديلات	SAR 2,485.7	
ر.س / م	SAR 2,486	
قيمة تقريبية	SAR 2,500	

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
17,046	17,046	17,046	17,046	17,046	مساحة الأرض
SAR 2,750.0	SAR 2,625.0	SAR 2,500.0	SAR 2,375.0	SAR 2,250.0	ر.س / م
SAR 46,876,500	SAR 44,745,750	SAR 42,615,000	SAR 40,484,250	SAR 38,353,500	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 42,615,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,300 الى 2,700 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.

3.5 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 2,500	SAR 42,615,000
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	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
23,885.13	SAR 500	SAR 11,942,565	100%	SAR 11,942,565	اعمال الالكتروميكانيك
23,885.13	SAR 1,200	SAR 28,662,156	100%	SAR 28,662,156	اعمال التشطيبات
23,885.13	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
23,885.13	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	فرش
17,046.00	SAR 100	SAR 1,704,600	100%	SAR 1,704,600	تحسينات الموقع
		SAR 63,805,938	100.00%	SAR 63,805,938	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		
تكاليف التصميم	SAR 103,272,339	1.00%	SAR 1,032,723		
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 103,272,339	1.00%	SAR 1,032,723		
تكاليف الإدارة	SAR 103,272,339	2.00%	SAR 2,065,447		
نثرات	SAR 103,272,339	2.00%	SAR 2,065,447		
أخرى	SAR 103,272,339	5.00%	SAR 5,163,617		
اجمالي التكلفة	SAR 103,272,339	0.00%	SAR 0		
التكاليف المباشرة	SAR 11,359,957.29	11.00%	SAR 11,359,957.29		
التكاليف الغير مباشرة	SAR 11,359,957.29	44,656.92	اجمالي مسطحات البناء		
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 114,632,296.29	ر.س / م ² 2,567	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	25.00%	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 85,974,222
العمر الاقتصادي	40	نسبة الإنجاز	100.00%	نسبة ربحية المالك	20.0%
الاهلاك السنوي	2.50%	ربحية المالك	25.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 103,169,067
العمر الفعلي	10	صافي نسبة الاهلاك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء	
اجمالي نسبة الاهلاك	25.00%	صافي نسبة الاهلاك	25.00%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 103,169,067 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 103,169,067	SAR 42,615,000	SAR 145,784,067	SAR 145,780,000

3.6 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.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		الحد الأعلى لمعدل الرسملة
7.00%		9.00%
المتوسط		8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	ملاحظات	التأثير
سهولة الوصول للعقار	جهة واحدة	0.25%
الحالة العامة للعقار	العمر الفعلي للعقار 8 سنوات	0.00%
الموقع العام للعقار	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز	-0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	جودة متوسطة في التشطيبات	0.00%
تسهيلات دفع المستأجرين	سلم المستأجرين سندات على مدة العقد	-0.50%
الخدمات والمرافق العامة	مستوى وتوفر الخدمات متوسط	0.00%
الإجمالي		-0.50%
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		-0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8.00%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.50%

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

• • •
24

القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي
213,330,000.00 SAR	213,333,333.33 SAR	7.50%	SAR 16,000,000.00

3.7 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	145,780,000 ر.س	مائة وخمسة وأربعون مليوناً وسبعمائة وثمانون 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.

3.8 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

3.9 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.

3.10 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



4.1 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.

4.2 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
2021/06	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

4.3 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.

