



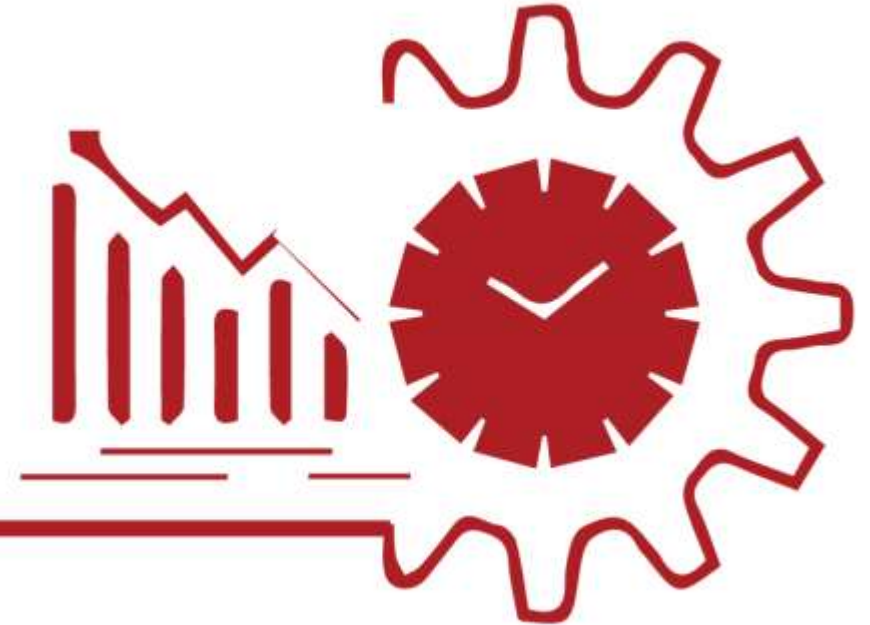
شركة خبير المالية

مركز تدريب الرؤية

مدينة الرياض

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 2-2011395
التاريخ: 2021/12/31
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية قيد الانشاء (مركز تدريب الرؤية) يقع في مدينة الرياض.

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته،

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

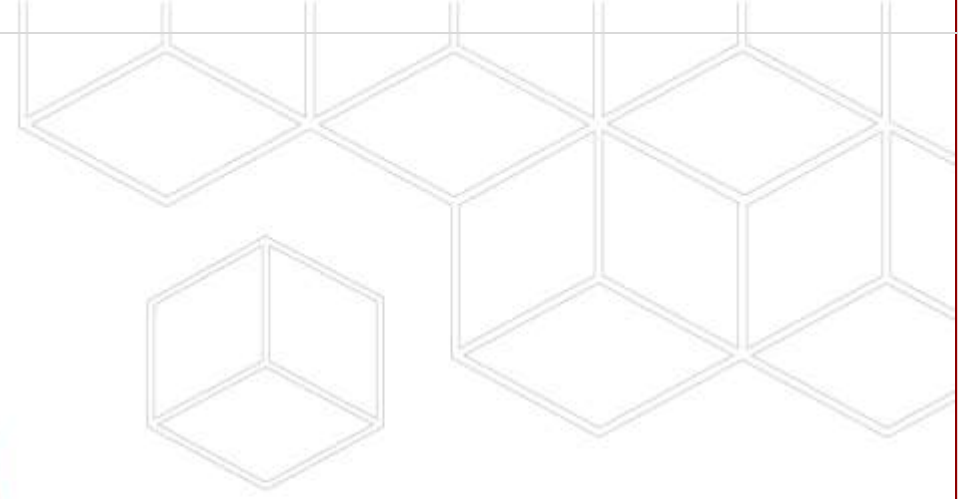


مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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 صك الملكية
12	2.6	رخصة البناء والمباني
13	2.7	التأمين
14	2.8	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	عقد الايجار
23	3.7	قيمة العقار بعدة طرق
23	3.8	القيمة النهائية للعقار
23	3.9	استعمالات التقرير
24	3.10	ملاحظات
26	4.1	حالة الاستشاري / المقيم
26	4.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

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

1.2 المقدمة:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية, تقييم مركز التدريب في الرياض
2-2011395
بغرض الاستحواذ
منشأة تعليمية

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

مدينة جذه حي اشبيلية, مدينة الرياض
صك رقم 598507008764 صادر بتاريخ 1442/10/15 من كتابة عدل الرياض
ملكية حرة
شركة اول الملقا العقارية

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

تعليمي
مساحة الأرض بموجب الصك 11,340 م2
المبنى مؤلف من 4 ادوار
اجمالي مساحات التاجيرية هو 24,322 م2 مؤلفة من مكاتب
حسب العقد المرسل من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد لكن العقار لا يزال قيد الانشاء

استخدام الأرض:
مساحة الأرض:
مسطحات البناء:
صافي المساحات التاجيرية:
معدل الاشغال:

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة
72,320,000 ر.س

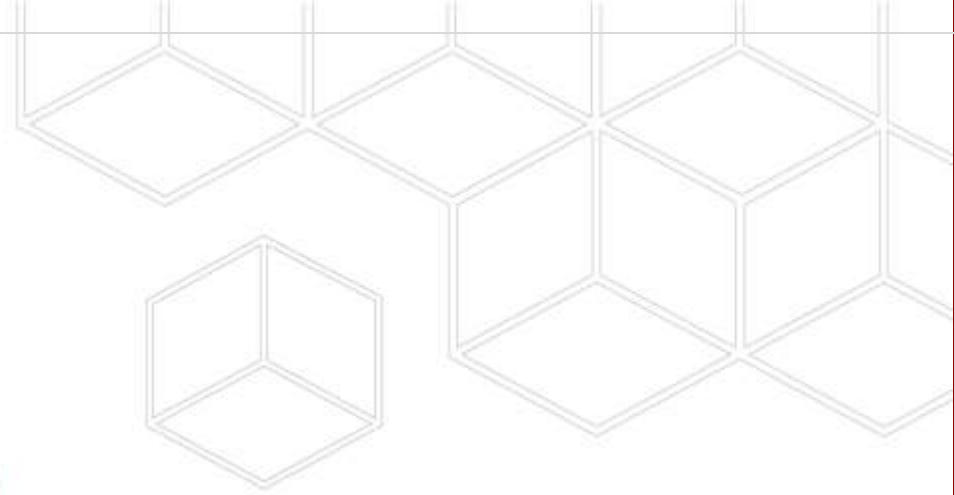
طريق التقييم المتبعة
القيمة النهائية للعقار

2021/12/31 م
2021/11/25 م

تاريخ التقييم:
تاريخ المعاينة

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

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.

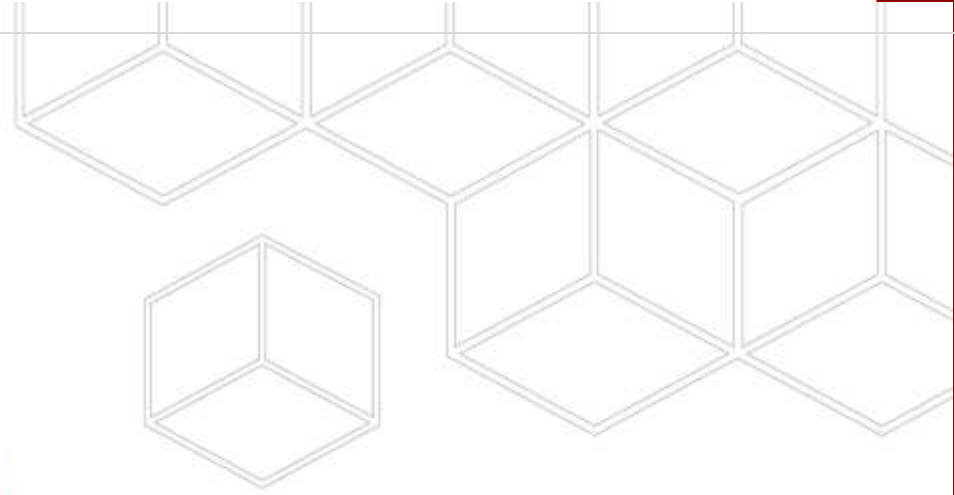
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

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 صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التدفقات النقدية المخصومة، طريقة التكلفة، طريقة الدخل

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

مركز التدريب الفرابي لا يزال قيد الانشاء وهو منشأة تعليمية باجمالي مساحة ارض 11,340 م². بناء على معلومات رخصة البناء, للعقار اجمالي مسطحات بناء تساوي 48,770.66 م² ومفتوح من 4 جهات حيث ان الجهة الرئيسية هي من الجهة الغربية مع اطلالة مباشرة على شارع البحر العربي.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم مركز التدريب الفرابي في حي اشبيلية, شمال الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: ارض فضاء
يحد العقار من جهة الجنوب: جامعة الفرابي للطب
يحد العقار من جهة الشرق: مباني 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

المعالم الرئيسية القريبة من العقار

يحيط بالعقار موضوع التقييم عدد من المعالم الرئيسية مثل مجمع اشبيلية السكني

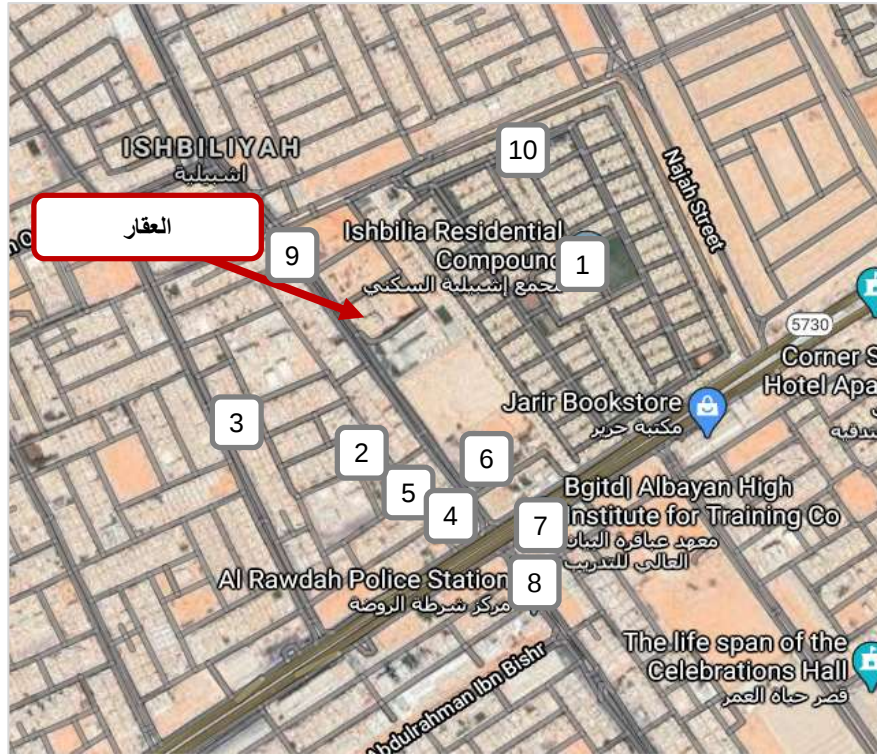
الارض	وضعية المبنى
استعمال الأرض	نوع البناء (ان وجد)
عدد الشوارع المحيطة	حالة المبنى الانشائية
الشكل العام للأرض	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
اطلالة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
اطلالة على شارع فرعي	الحالة العامة للمبنى
حالة الأرض	
تجارية	منشأة تعليمية قيد الانشاء
4	قيد الانشاء
منتظم	قيد الانشاء
شارع البحر العربي	قيد الانشاء
شارع النعم	قيد الانشاء
قيد الانشاء	قيد الانشاء

2.2 مرافق البنية التحتية

الماء	متوفر و متصل في المحيط	متوفر و متصل بالعقار
الكهرباء	✓	✗
الاتصالات	✓	✗
الصرف الصحي	✓	✗
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:

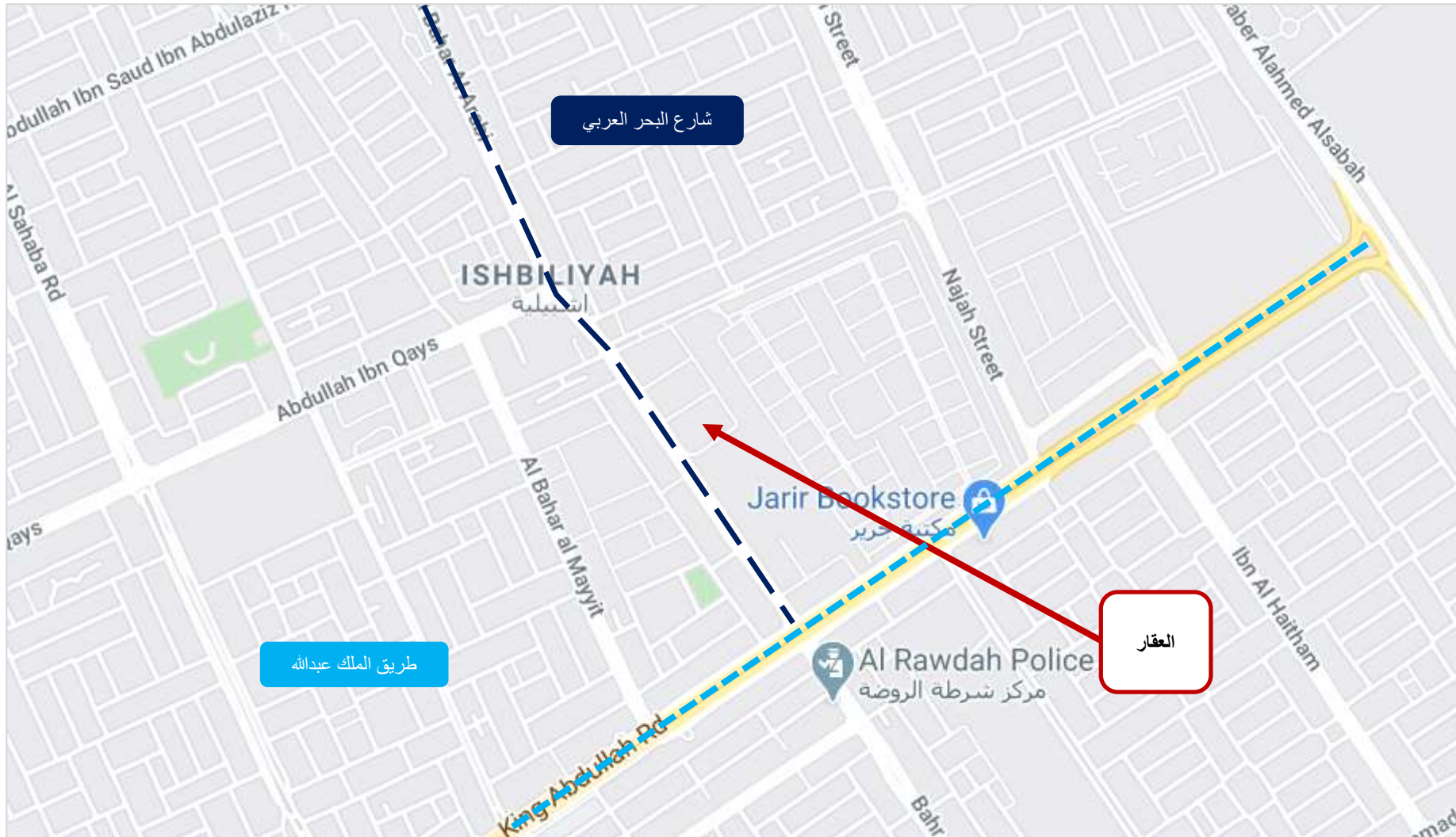


المعالم المحيطة

- | | |
|--|---|
| 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- Bgird 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 598507008764 1442/10/15 - 1440/10/15 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 11,340 9 الى 16 غير متوفر 2932 شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 15 متر شارع عرض 15 متر	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 15 متر 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 مبنى تجاري قيد الانشاء مؤلف من 4 أدوار.

العقار موضوع التقييم				نوع رخصة البناء
اصدار منشأة تعليمية 20267/1434 2013/09/15 2016/08/14				نوع العقار
				رقم رخصة البناء
				تاريخ رخصة البناء
				انتهاء صلاحية الرخصة
الاستخدام	المساحة (م2)	عدد الوحدات	وصف	
تعليمي	5946.95	1	ارضي	
-	11,322	0	قبو3	
المواقف	11,322	0	قبو2	
المواقف	11,322	0	قبو1	
تعليمي	6060.61	0	اول	
غرفة كهرباء	20.00	0	غرفة كهرباء	
تعليمي	2777.10	0	ملاحق علوية	
اسوار	430.96	1	اسوار	
48,770.66		اجمالي مسطحات البناء		

بناء على رخصة البناء, ان اجمالي مسطحات البناء هو 48,770.66 م2. ان فقط قبو عدد 2 تم انشاؤها بالرغم ان الرخصة تسمح ب3 أدوار. لذا مسطحات البناء الحالية للمبنى بغض النظر عن القبو الثالث هي 37,448.66م2 وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.8 صور العقار



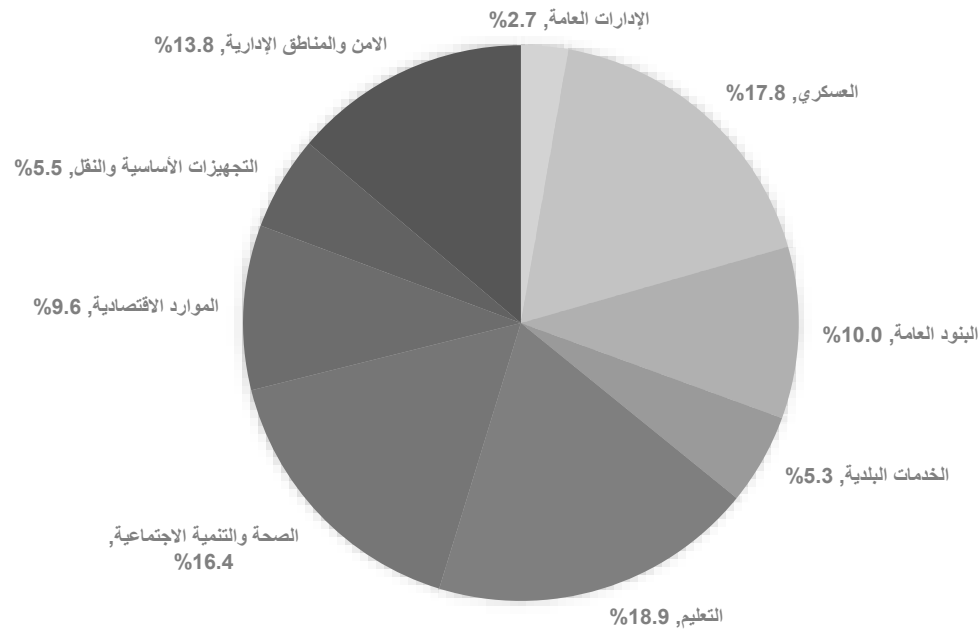
مؤشرات السوق



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.

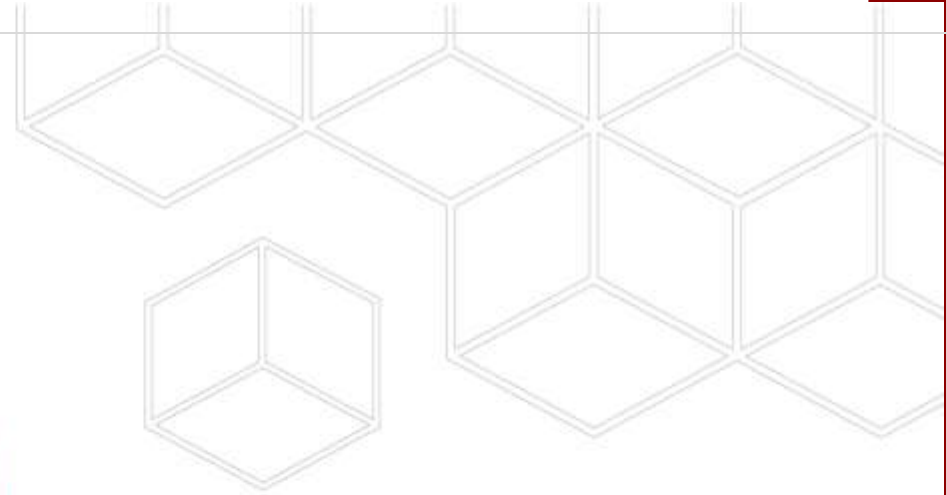
3.1 تحليل المخاطر

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

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الارض المتبقية	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.

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	معروض
الحى	الاندلس
قيمة البيع	SAR 67,000,000
مصدر المعلومة	مسح ميداني
المساحة	29,295.00
رس / م	SAR 2,287
عدد الشوارع	4

تعديلات	
العينة الأولى	
15.00%	29,295.00
0.00%	متوسط
0.00%	متوسط
0.00%	35
0.00%	1
0.00%	منتظم
0.00%	نعم
0.00%	لا
0.00%	-----
0.00%	-----

15.00%	SAR 343.1	اجمالي نسب التعديلات
SAR 2,630.1		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 2,630		السعر بعد التعديلات
SAR 2,650		رس / م
		قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض رس / م قيمة العقار	قيمة العقار SAR 30,051,000
10%	5%	0%	-5%	-10%		
11,340	11,340	11,340	11,340	11,340		
SAR 2,915.0	SAR 2,782.5	SAR 2,650.0	SAR 2,517.5	SAR 2,385.0		
SAR 33,056,100	SAR 31,553,550	SAR 30,051,000	SAR 28,548,450	SAR 27,045,900		
قيمة العقار						

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,500 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,750 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 / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,150	SAR 1,200	SAR 1,100	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
اجمالي القيمة R.س / م2 SAR 30,051,000	11,340.00

مكونات المبنى	الوحدة	قبو وادوار علوية
اجمالي مسطحات البناء 37,448.66	2م	اجمالي مسطحات البناء
	37,448.66	

تكاليف التطوير	المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	37,448.66	SAR 1,150	SAR 43,065,959	80%	SAR 34,452,767
اعمال الالكتروميكانيك	37,448.66	SAR 400	SAR 14,979,464	0%	SAR 0
اعمال التشطيبات	37,448.66	SAR 700	SAR 26,214,062	0%	SAR 0
الملحقات	37,448.66	SAR 200	SAR 7,489,732	0%	SAR 0
تحسينات الموقع	11,340.00	SAR 100	SAR 1,134,000	100%	SAR 1,134,000
الإجمالي			SAR 92,883,217	38.31%	SAR 35,586,767

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,055 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

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 42,266,403 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

اعلمنا العميل ان لا تغيرات في نسب انجاز المشروع من ديسمبر 2020.

3.6 عقد الإيجار

قدم لنا العميل عقد إيجار بالتفاصيل التالية:

الطرف الأول: شركة المقصد العقارية
الطرف الثاني: شركة كليات الفارابي للتعليم
المدة: 25 سنة
تاريخ البدء: 2021
تاريخ الانتهاء: 2045
حسب عقد الإيجار ، توجد سندات للعقود بمدة كاملة.

3.7 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة المقارنات السوقية	الأرض	28,350,000 ر.س	ثمانية وعشرون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	أرض + مبنى	72,320,000 ر.س	اثنان وسبعون مليوناً وثلاثمائة 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 نهج التكلفة.

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 التكلفة هو كالتالي:

قيمة العقار: **72,320,000 ر.س**
اثنان وسبعون مليوناً وثلاثمائة وعشرون 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 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 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.

