



WHITE CUBES



كلية الرؤية
(الفارابي سابقاً)

شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-11AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) تقع في مدينة الرياض.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2022/06/06، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني

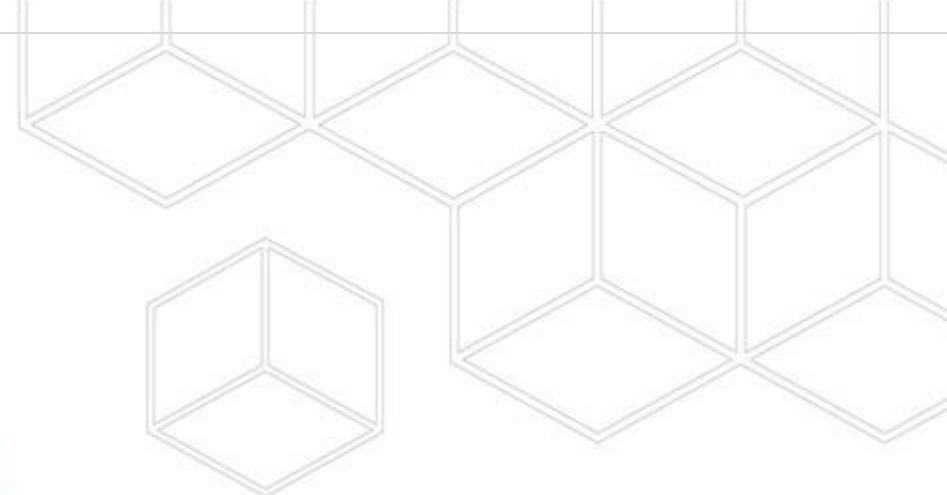
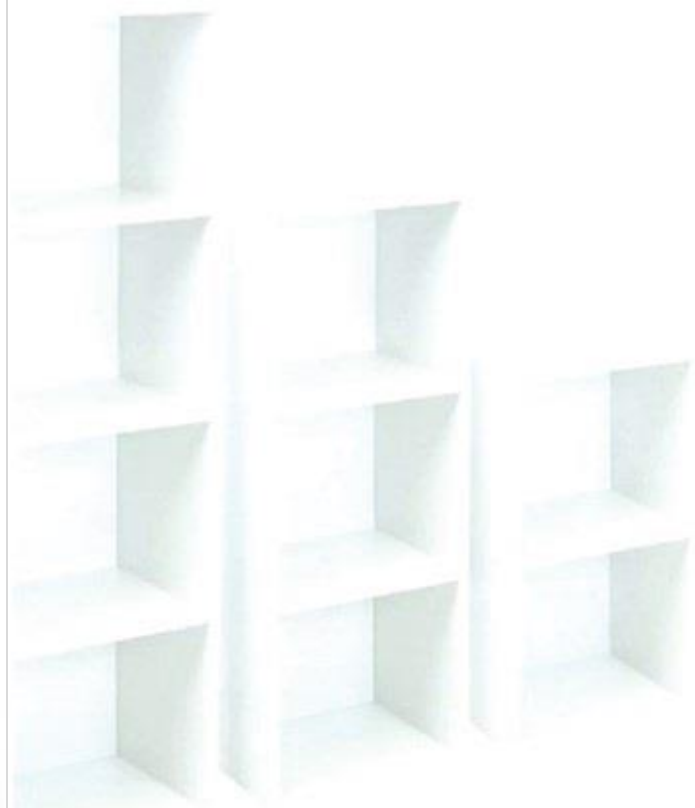
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)	1.2
9	الأحداث الزمنية للتقرير	1.3
9	الغرض من التقييم	1.4
9	أسلوب معاينة العقار	1.5
11	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
11	مرافق البنية التحتية	2.2
12	موقع العقار	2.3
13	طريق الوصول للعقار	2.4
14	معلومات صك الملكية	2.5
14	رخصة البناء والمباني	2.6
15	التأمين	2.7
16	صور العقار	2.8
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	المستندات المستلمة	4.1
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
23	مصدر المعلومات	4.3
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
26	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
28	طريقة رسملة الدخل	4.7
29	عقد الايجار	4.8
29	قيمة العقار بعدة طرق	4.9

29	القيمة النهائية للعقار	4.10
30	استعمالات التقرير	4.11
30	ملاحظات	4.12
30	المقيم المعتمد	4.13
32	حالة المقيّم	5.1
32	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
32	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

تلقينا طلب تقييم من شركة أول الملقا العقارية بتاريخ 2022/06/06 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة الرياض.

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) في مدينة الرياض.
22-0112-11AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
منشأة تعليمية.

حي اشبيلية، مدينة الرياض.
صك رقم 498507005691 صادر بتاريخ 1442/06/04 من كتابة عدل الرياض.
مرهون.
شركة أول الملقا العقارية.

تعليمي
مساحة الأرض بموجب الصك 17,046 م²
المبنى مؤلف من 5 أدوار بمساحة بناء 44,113.52 م²
حسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.

طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة، طريقة رسملة الدخل.

213,330,000 ريال

2022/06/26 م

2022/06/10 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

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:

معدل الاشغال:

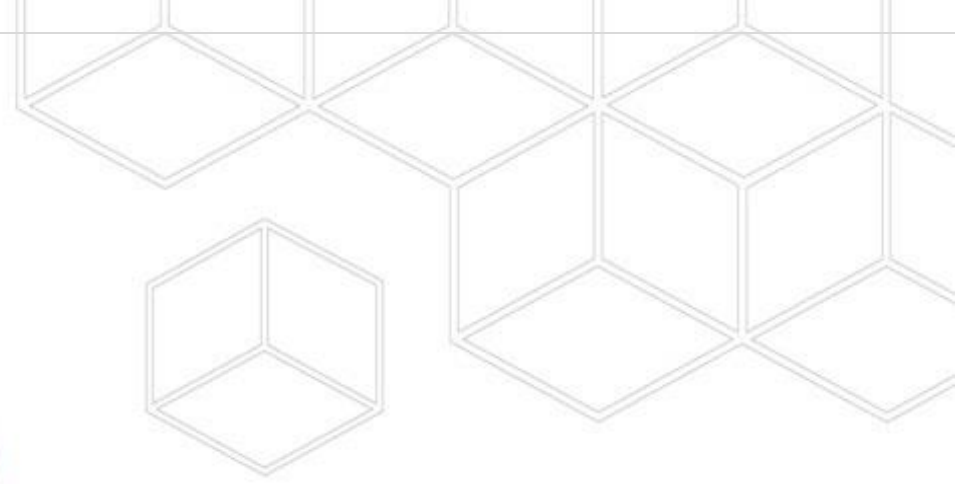
طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة:

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.2 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار

تم تعريف القيمة السوقية دوليا بانها 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 الى 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 التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو 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 ملائمة 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 او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين 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. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام السوق.

معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتنسب 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 يستخدم 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.

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

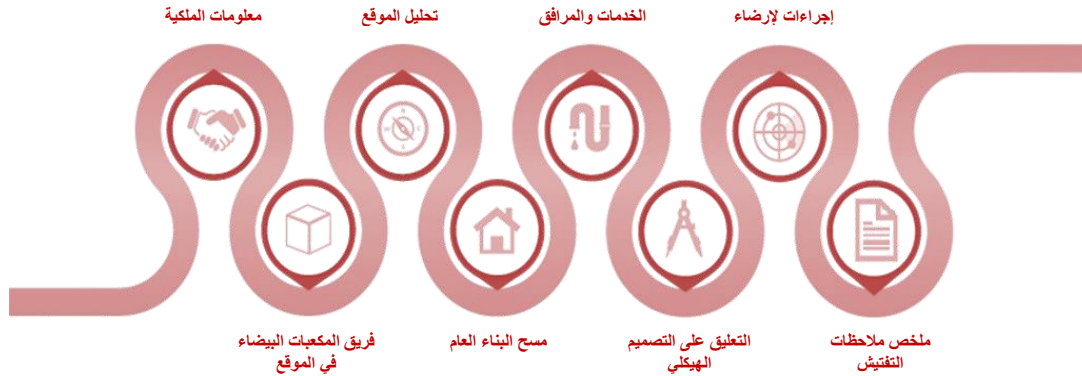
تاريخ موافقة العميل	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2022/06/06 م
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الأصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	2022/06/10 م
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	2022/06/26 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2022/06/26 م

1.4 الغرض من التقييم

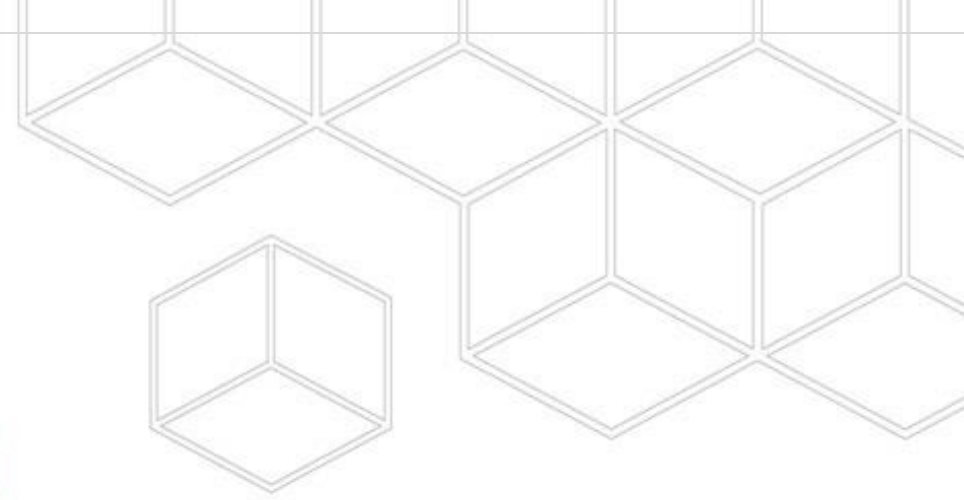
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة، طريقة رسملة الدخل.**

1.5 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أدائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الأصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.



تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) وهو منشأة تعليمية إجمالية مساحة أرض 17,046 م². بناء على معلومات صك الملكية وإجمالي مسطحات البناء 44,113.52 م² يقع على شارعين حيث ان الجهة الرئيسية هي الجهة الغربية مع إطلالة مباشرة على شارع البحر العربي.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) في حي اشبيلية، شرق الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: مبنى تجاري
يحد العقار من جهة الجنوب: أرض فضاء
يحد العقار من جهة الشرق: مباني سكنية
يحد العقار من جهة الغرب: الشارع الرئيسي، شارع البحر العربي

سهولة الوصول:

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على شارع البحر العربي

المنطقة المحيطة بالعقار:

أغلبها استخدامات سكنية وتجارية

المعالم الرئيسية القريبة من العقار:

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تعليمي	نوع البناء (ان وجد)	منشأة تعليمية
عدد الشوارع المحيطة	2	حالة المبنى الانشائية	مبنى 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 ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
الماء		
الكهرباء		
الاتصالات		
الصرف الصحي		

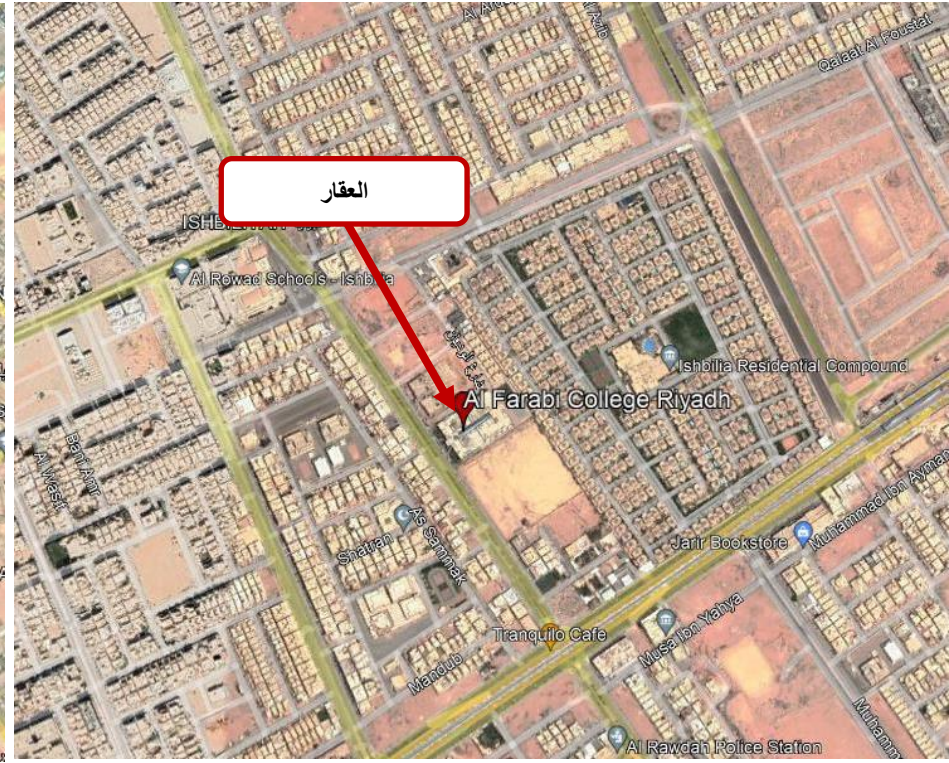
2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي اشبيلية بمدينة الرياض.

موقع العقار بالنسبة للمدينة

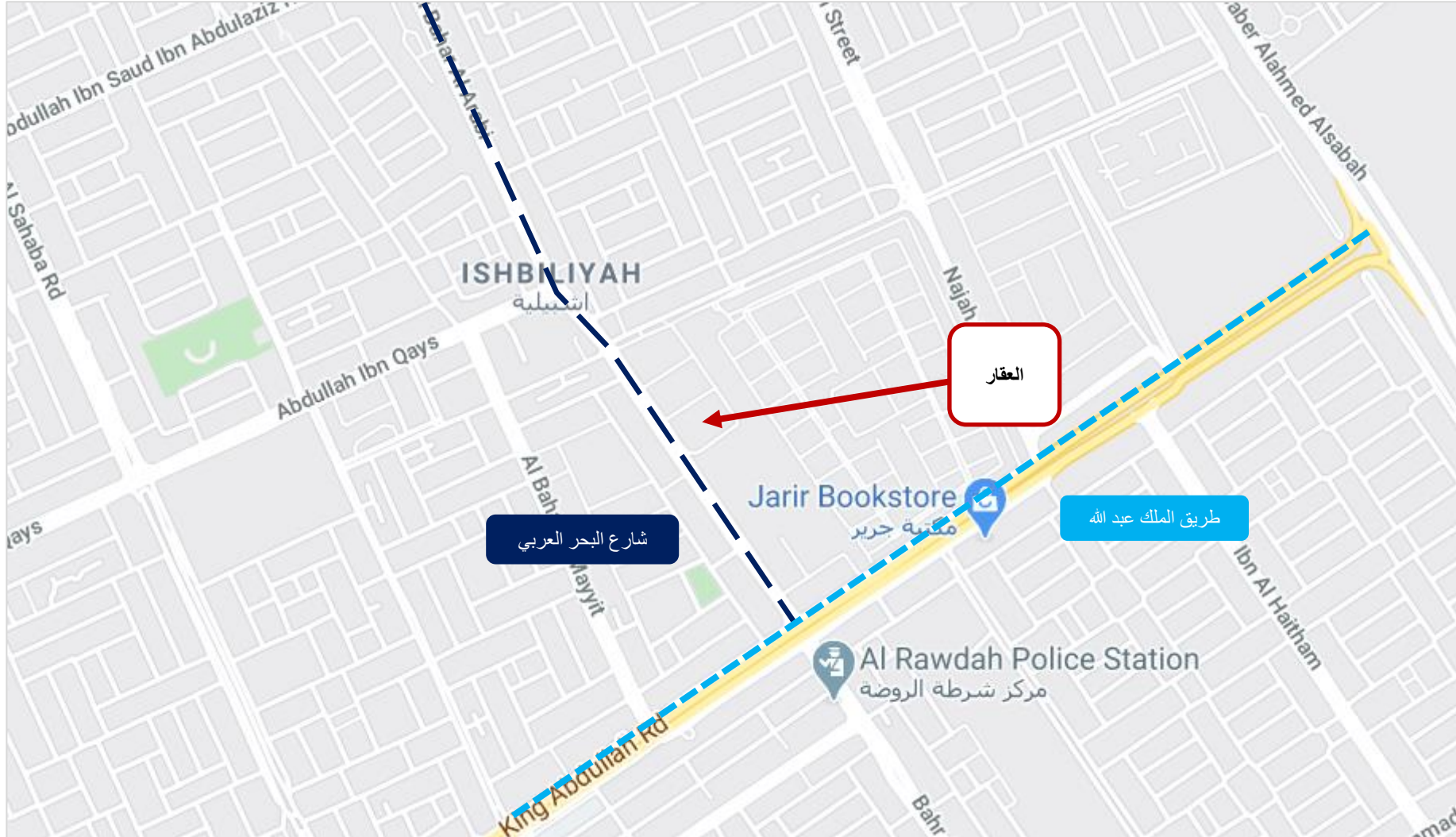


موقع العقار بالنسبة للحي



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 اشبيلية الكتروني 498507005691 1442/06/04 - 1442/06/04 وزارة العدل	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 مطلقة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 15 متر قطعة 5#	الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة شارع عرض 40 متر

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من صك الملكية، 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.

2.6 رخصة البناء والمباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. 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 فإنه 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

زودنا العميل بنسخة من رخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:
العقار موضوع التقييم مبنى تعليمي مؤلف من 5 أدوار.

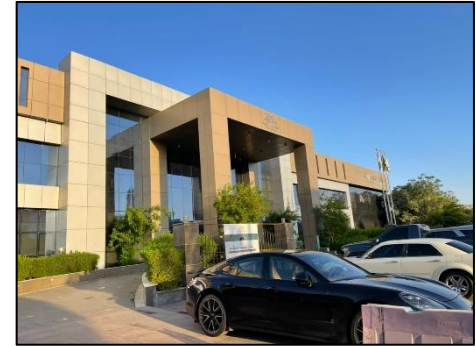
العقار موضوع التقييم			
تجديد منشأة تعليمية 1470/1433 05/03/1439 05/03/1440	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
الاستخدام	المساحة (م2)	عدد الوحدات	وصف
تعليمي	9440.25	1	دور أرضي
المواقف	10414.60	0	قبو ثاني
المواقف	10357.19	0	قبو أول
تعليمي	9254.32	1	دور أول
غرفة كهرباء	20.00	0	غرفة كهرباء
تعليمي	4627.16	0	ملاحق علوية
اسوار	م / ط 543.4	1	أسوار
44,113.52		اجمالي مسطحات البناء	

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 44,113.52 م2. وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

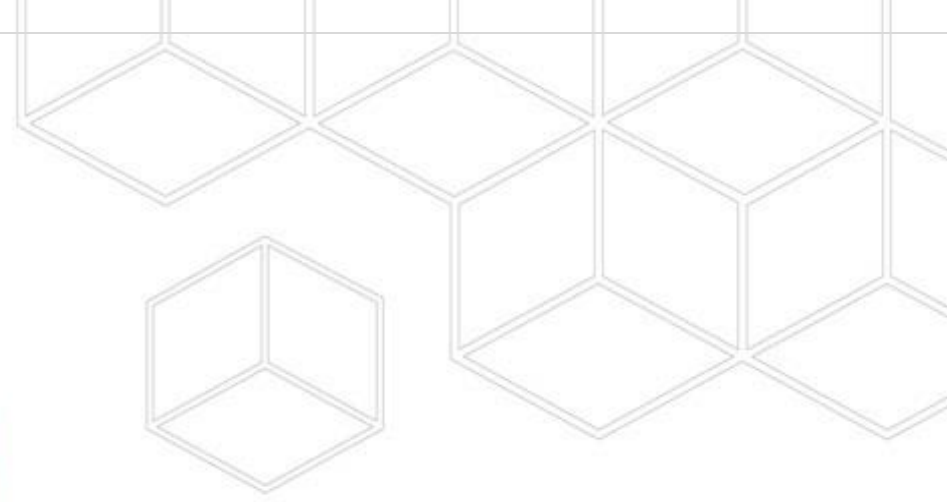
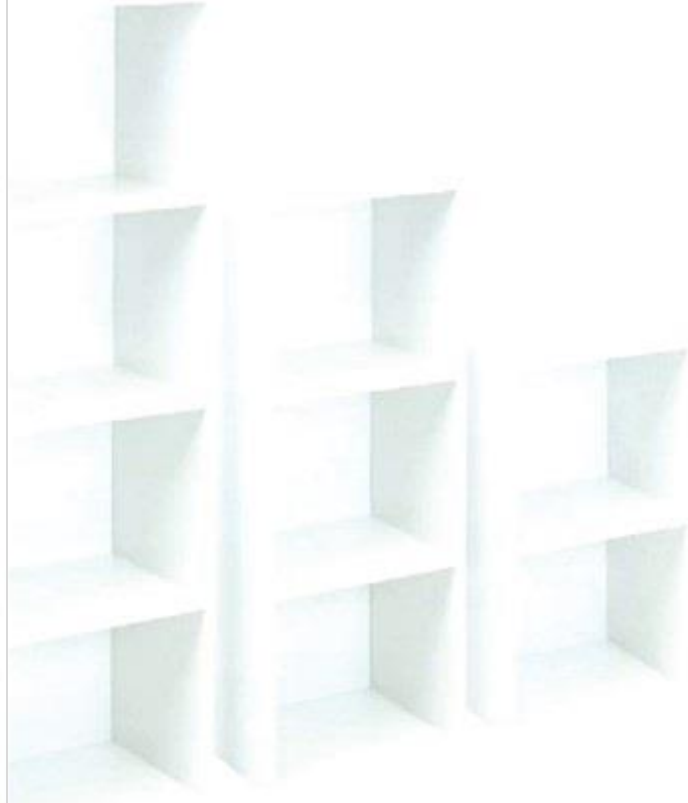
2.7 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.8 صور العقار



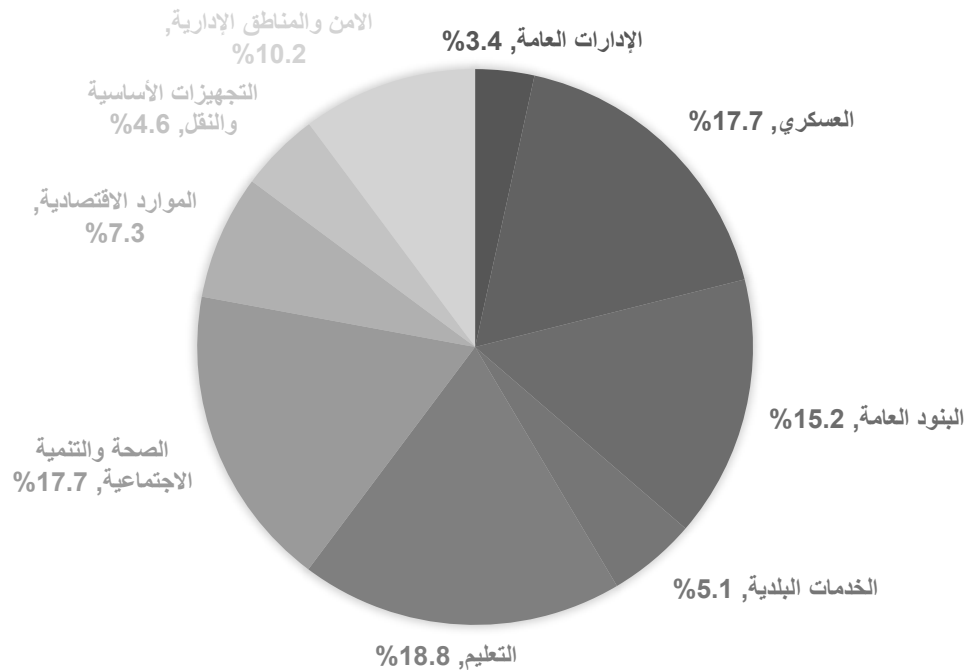
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلى	2021 فعلى	2022 توقعات	2023 تقديرات
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	2,486 مليار	2,866 مليار	3,042 مليار	3,232 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	-3.7%	3.2%	3.4%	3.5%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	3.7%	2.9%	2.0%	2.0%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.50%	1.75%	2.50%	2.80%
إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	833	849	864	928
إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,020	990	955	941
عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	187-	141-	91-	13-
الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي	346	280	265	265

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

34 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي
151 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

51 مليار ريال سعودي
186 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

72 مليار ريال سعودي
46 مليار ريال سعودي
101 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

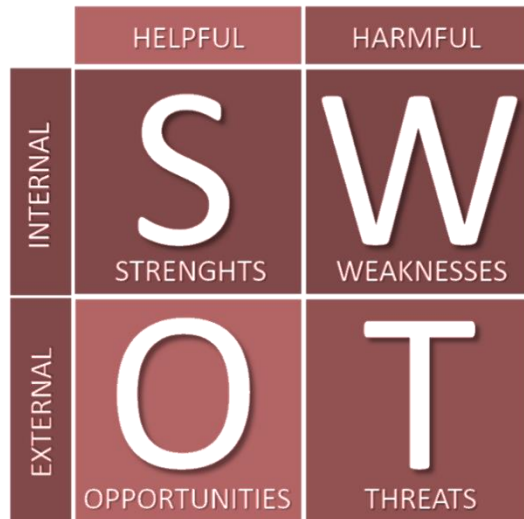
نقاط القوة	نقاط الضعف
- اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي، طريق البحر العربي - محاط بعدة معالم	- يقع العقار بعيدا عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التهديدات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة بسبب كثرة الوحدات السكنية	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

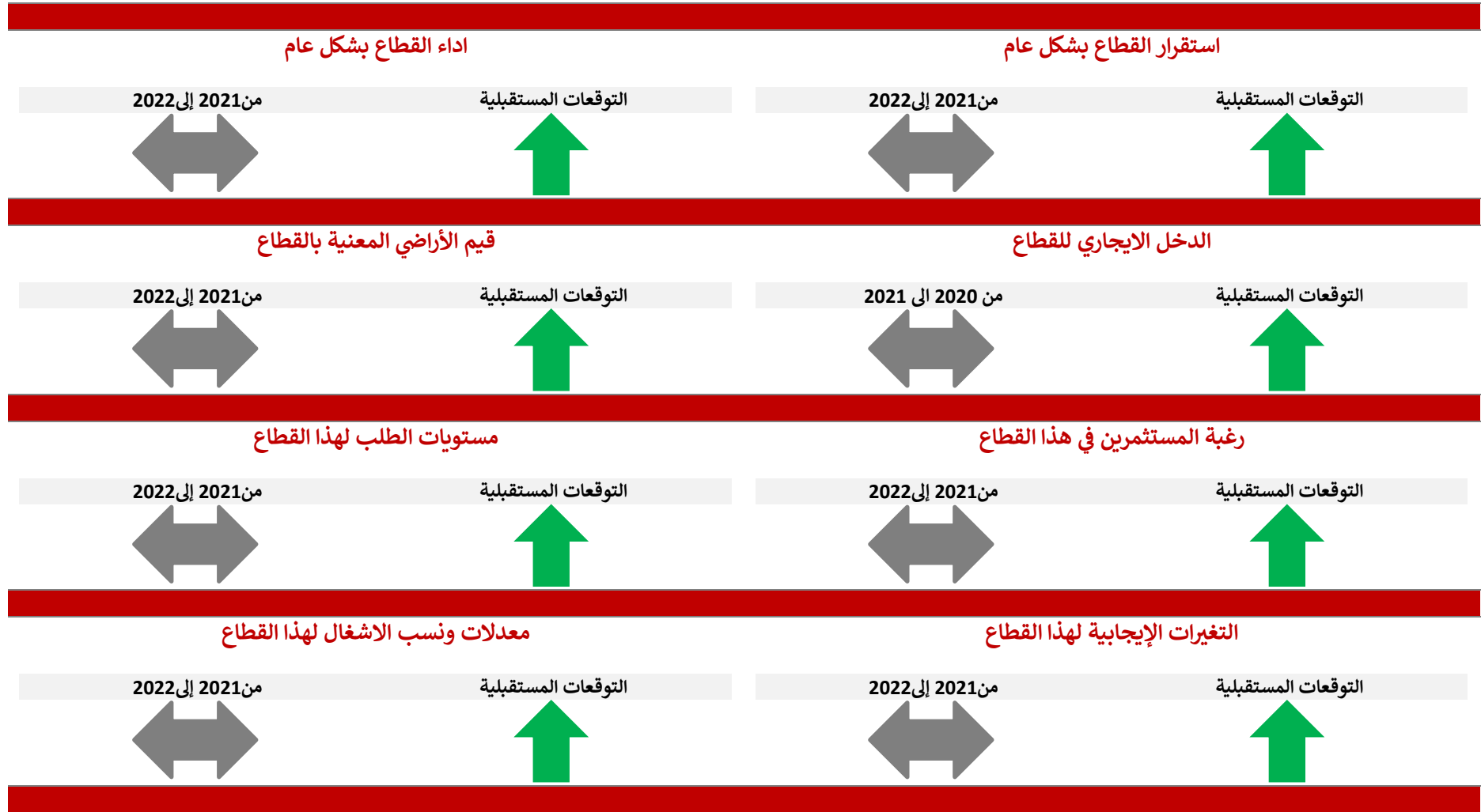
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط 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 بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

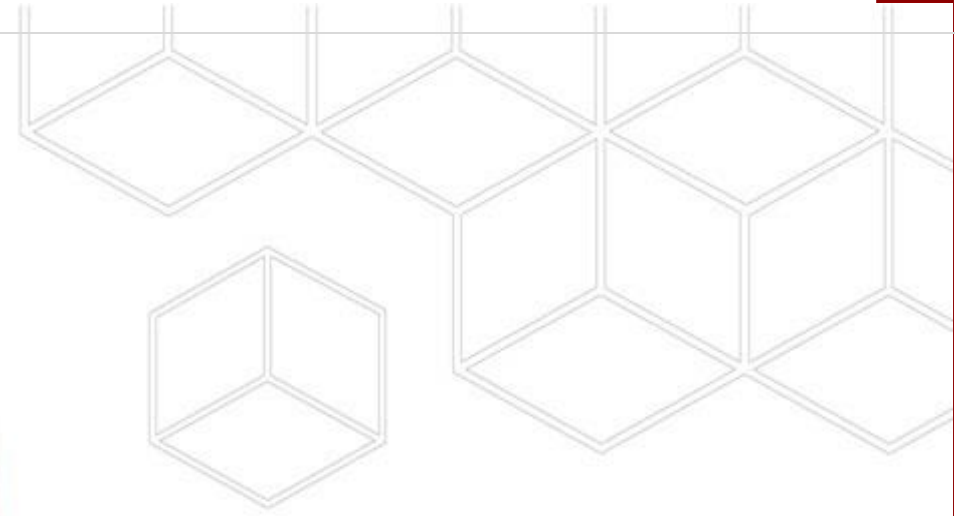
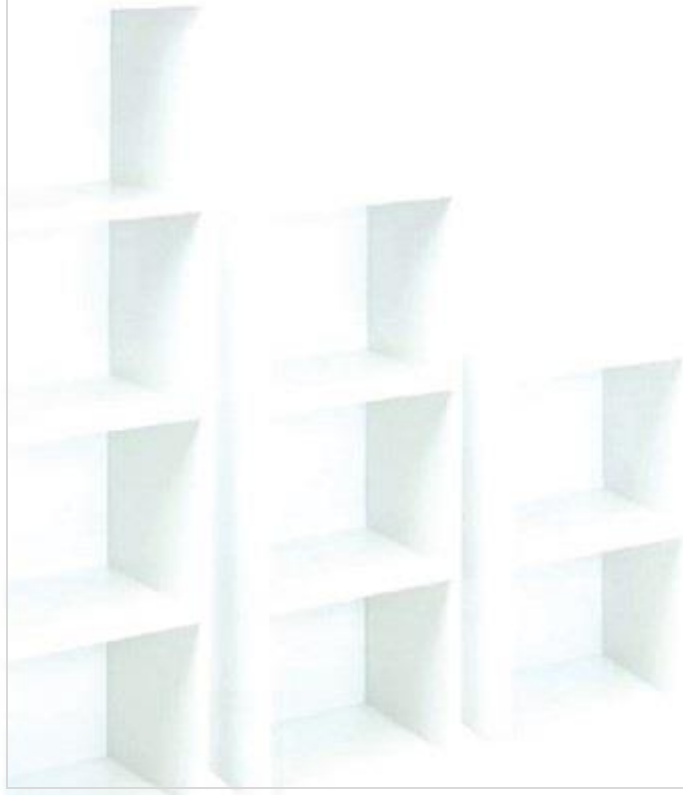
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة 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

تقييم العقار



4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة 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	الدخل والإيرادات	التكلفة التشغيلية
---	---	---

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 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق عملنا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. 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 الأصول موضوع التقييم.

4.4 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الأرض المتبقية	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 تطابقها مع أسعار السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الأخرى.

طريقة التكلفة والإهلاك:

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

طريقة رسملة الدخل:

- 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

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



خصائص المقارنات			العقار موضوع التقييم	العينة الأولى
نوع العرض	اشبيلية	اشبيلية	معروض	اشبيلية
قيمة البيع	17,046.00	23,500.00	SAR 75,199,650	مسح ميداني
مصدر المعلومة	2	4	23,500.00	23,500.00
المساحة	2	4	SAR 3,200	4
ريال / م ²	2	4	4	4
عدد الشوارع	2	4	4	4
تعديلات			العينة الأولى	العينة الأولى
المساحة	17,046.00	23,500.00	15.00%	15.00%
جاذبية الموقع	متوسط	متوسط	0.00%	0.00%
الوصول للموقع	متوسط	متوسط	0.00%	0.00%
عدد الشوارع	2	4	-5.00%	-5.00%
شكل الأرض	منتظم	منتظم	0.00%	0.00%
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم	0.00%	0.00%
قابلية التفاوض	-----	-----	0.00%	0.00%
عوامل أخرى	-----	-----	0.00%	0.00%
اجمالي نسب التعديلات	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
اجمالي قيمة التعديلات	SAR 320.0	SAR 320.0	SAR 320.0	SAR 320.0
السعر بعد التعديلات	SAR 3,520	SAR 3,520	SAR 3,520	SAR 3,520
ريال / م ²	2	2	2	2
قيمة تقريبية	2	2	2	2

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
17,046	17,046	17,046	17,046	17,046	ريال / م ²
SAR 3,850.0	SAR 3,675.0	SAR 3,500.0	SAR 3,325.0	SAR 3,150.0	قيمة العقار
SAR 65,627,100	SAR 62,644,050	SAR 59,661,000	SAR 56,677,950	SAR 53,694,900	SAR 59,661,000
قيمة العقار					

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 3,000 الى 4,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 3,500 ريال/ م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

4.6 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	من (ريال / م ²)	الى (ريال / م ²)
SAR 1,150	SAR 1,000	SAR 1,300
SAR 400	SAR 300	SAR 500
SAR 900	SAR 800	SAR 1,000
SAR 200	SAR 100	SAR 300

الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
اعمال الالكتروميكانيك
اعمال التشطيبات
الملحقات

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 غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ريال / م ²	اجمالي القيمة
17,046.00	SAR 3,500	SAR 59,661,000
مكونات المبنى		
قبو	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
أدوار علوية	2م	20,771.79
	2م	23,885.13
	44,656.92	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ريال / 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	ريال / 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 غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 1,032,723	1.00%	SAR 103,272,339	تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,032,723	1.00%	SAR 103,272,339	تكاليف التصاميم
SAR 2,065,447	2.00%	SAR 103,272,339	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,065,447	2.00%	SAR 103,272,339	تكاليف الإدارة
SAR 5,163,617	5.00%	SAR 103,272,339	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 103,272,339	أخرى
SAR 11,359,957.29	11.00%		اجمالي التكلفة
	44,656.92	اجمالي مسطحات البناء	SAR 103,272,339
	SAR 2,567	ريال / م ²	SAR 11,359,957.29
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 114,632,296.29
			التكاليف المباشرة
			التكاليف غير المباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,567 ريال 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			
25.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 114,632,296	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 85,974,222	التكلفة بعد الاهلاك		
		40	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.50%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		10	العمر الفعلي
		25.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 17,194,844	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 103,169,067	اجمالي قيمة التطوير	25.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 103,169,067 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 162,830,000	SAR 162,830,067	SAR 59,661,000	SAR 103,169,067

4.7 طريقة رسملة الدخل

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناءً على الصفقات التي تمت مؤخراً من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا أن معدل العائد التشغيلي أو ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% إلى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعاً وهبوطاً بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة إلى ما سبق، فإن معدلات الرسملة تتأثر أيضاً بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة إلى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استناداً على وضع العقار

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مشروع بيع تجزئة		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 16,000,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 16,000,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مشروع بيع تجزئة	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 0
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مشروع بيع تجزئة	SAR 16,000,000	SAR 0	SAR 16,000,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
اجمالي الإيرادات للمشروع			SAR 16,000,000		
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة			SAR 0		
صافي الدخل التشغيلي			SAR 16,000,000.00		
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		

4.8 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: 2022
تاريخ الانتهاء: 2045
حسب عقد الإيجار، توجد سندات للعقود بمدة كاملة.

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة المقارنات السوقية	الأرض	59,661,000 ريال	تسعة وخمسون مليوناً وستمائة وواحد وستون ألف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	162,830,000 ريال	مئة واثنان وستون مليوناً وثمانمائة وثلاثون ألف ريال سعودي
طريقة رسملة الدخل	العقار	213,330,000 ريال	مئتان وثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألف 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.

4.10 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: **213,330,000 ر.س**
مئتان وثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألف ريال سعودي

4.11 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.

4.12 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.

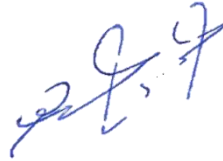
4.13 المقيم المعتمد

Essam M. Al Husaini
Owner



Fellow Member of (Taqeem)
License No. 1210000474

Nabeel M. Al Husaini
CEO



Member of (Taqeem)
License No. 1210002782

Farah E. Al Husaini
Valuation Manager

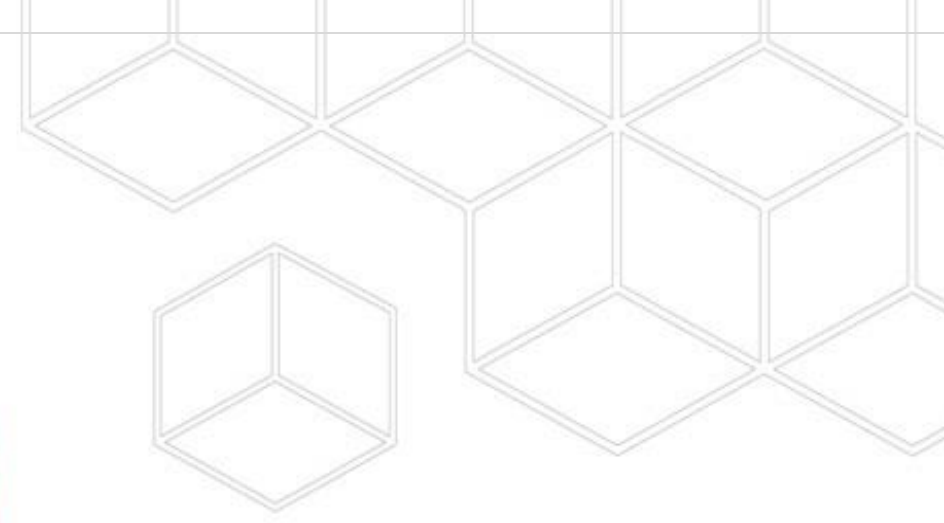


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

WHITECUBES Stamp



ملاحظات عامة



5.1 حالة المقيّم

نؤكد ان 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 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	
شركة أول الملقا العقارية	
التاريخ	
2021/12	
-----	✓
-----	✓

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 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري والعميل. وباستثناء ما تفتضيه 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.