



مركز تدريب الرؤية  
(الفارابي سابقاً)

شركة الخبير المالية  
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض  
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-12AR  
التاريخ: 2022/06/26  
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية قيد الانشاء مركز تدريب الرؤية ( الفارابي سابقاً) يقع 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

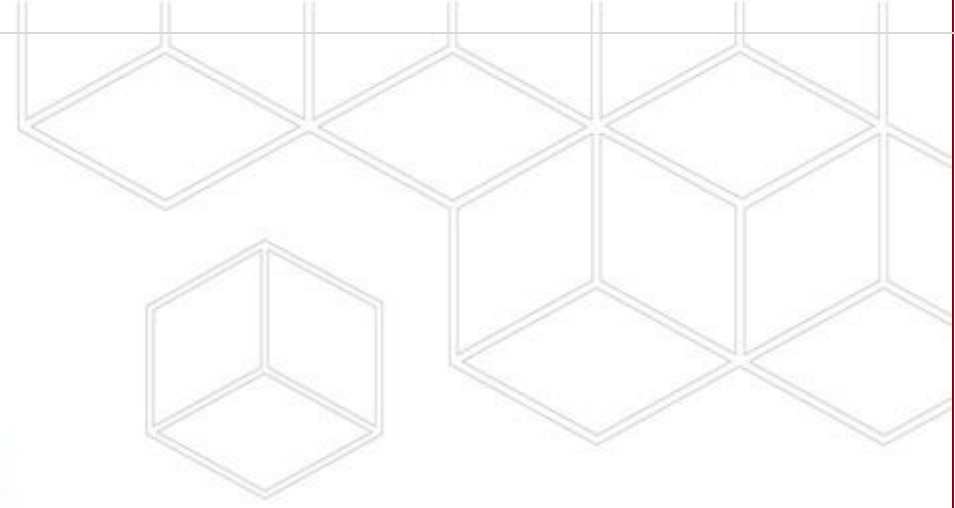
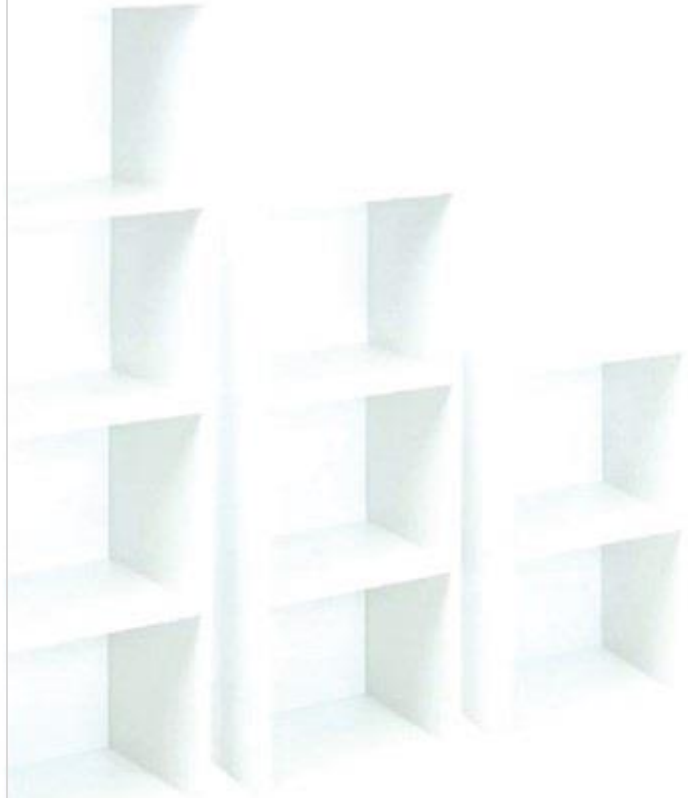
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

## 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 | فرضيات خاصة للتقييم                                     | 4.1  |
| 23 | مصدر المعلومات                                          | 4.2  |
| 23 | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         | 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 | عقد الايجار                                             | 4.7  |
| 28 | قيمة العقار بعدة طرق                                    | 4.8  |
| 29 | القيمة النهائية للعقار                                  | 4.9  |
| 29 | استعمالات التقرير                                       | 4.10 |
| 29 | ملاحظات                                                 | 4.11 |

|    |                                    |      |
|----|------------------------------------|------|
| 30 | المقيم المعتمد                     | 4.12 |
| 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

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

العميل: شركة أول الملقا العقارية، لتقييم مركز تدريب الرؤية (الفارابي سابقاً) في مدينة الرياض.  
رقم المرجع (التقرير): 22-0112-12AR  
الغرض من التقييم: صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).  
العقار موضوع التقييم: منشأة تعليمية.

عنوان العقار: حي اشبيلية، مدينة الرياض.  
معلومات صك الملكية: صك رقم 598507008764 صادر بتاريخ 1442/10/15 من كتابة عدل الرياض.  
نوع الملكية: مرهون.  
المالك: شركة أول الملقا العقارية.

استخدام الأرض: تعليمي  
مساحة الأرض: مساحة الأرض بموجب الصك 11,340 م<sup>2</sup>.  
مساحات البناء: المبنى مؤلف من 4 أدوار بمساحة بناء 37,448.66 م<sup>2</sup>.  
صافي المساحات التأجيرية: إجمالي المساحات التأجيرية هو 24,322 م<sup>2</sup>.  
معدل الاشغال: العقار لا يزال تحت الإنشاء، وحسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.

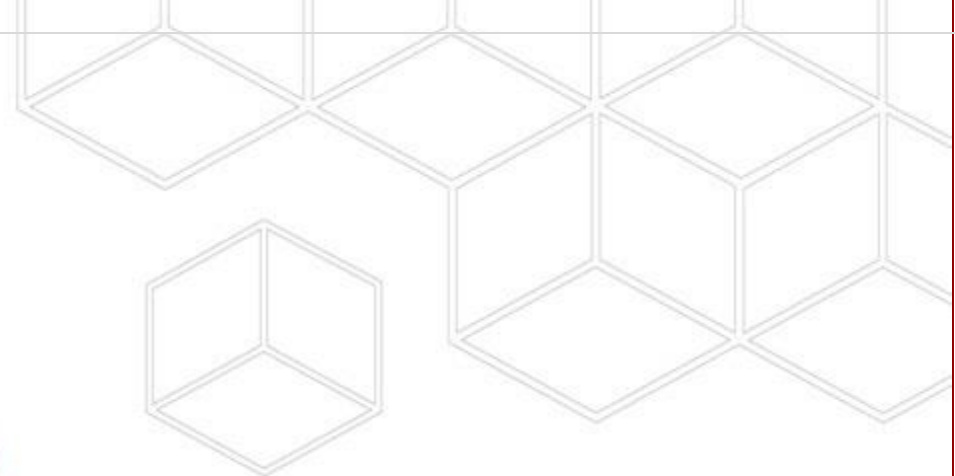
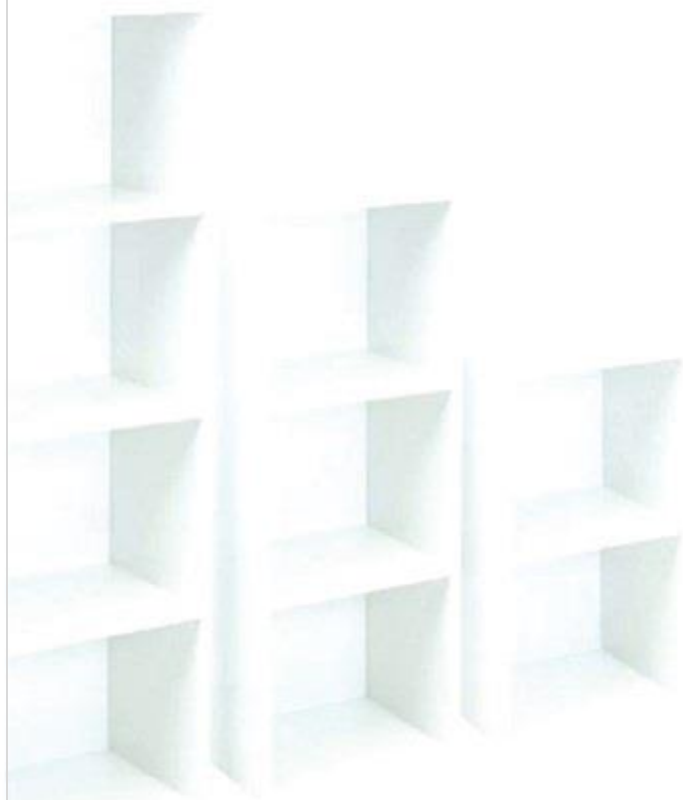
طريق التقييم المتبعة: طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة.

القيمة النهائية للعقار: 81,960,000 ريال.

تاريخ التقييم: 2022/06/26 م

تاريخ المعاينة: 2022/06/15 م

# 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 المقترض سعراً اعلى 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

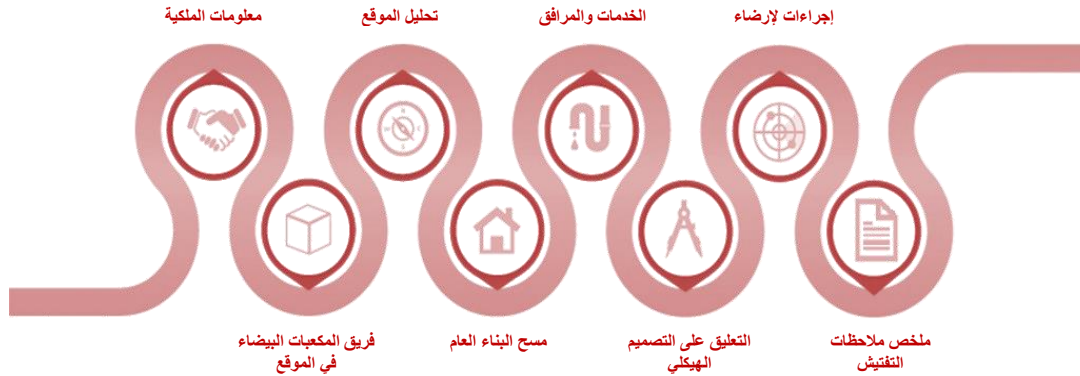
|                     |                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| تاريخ موافقة العميل | هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.    |
| 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. |
| تاريخ التقييم       | هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.                                        |
| تاريخ التقرير       | عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.                |
| 2022/06/06 م        |                                                                                                                                     |
| 2022/06/15 م        |                                                                                                                                     |
| 2022/06/26 م        |                                                                                                                                     |
| 2022/06/26 م        |                                                                                                                                     |

### 1.4 الغرض من التقييم

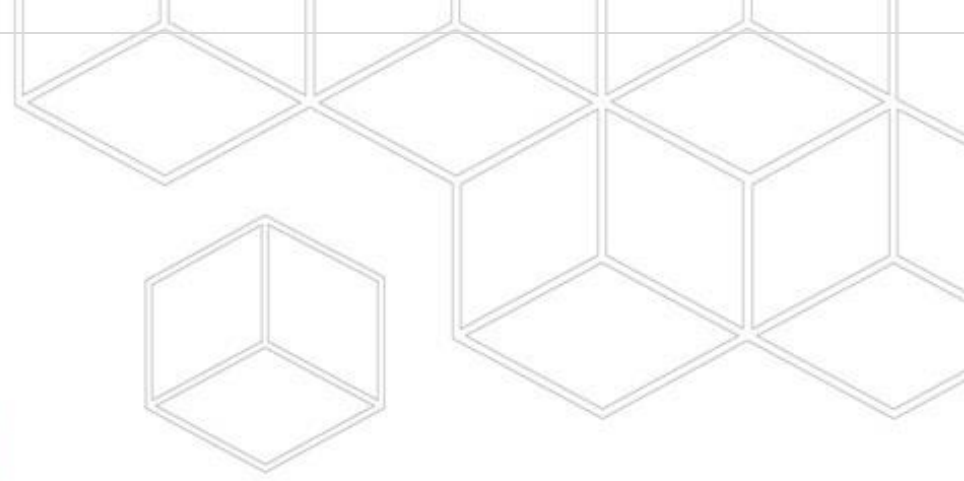
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة.**

### 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:

مركز تدريب الرؤية (الفارابي سابقاً) لا يزال قيد الانشاء وهو منشأة تعليمية إجمالي مساحة أرض 11,340 م2. بناء على معلومات صك الملكية وإجمالي مسطحات البناء 37,448.66 م2 يقع على 4 شوارع حيث ان الجهة الرئيسية هي الجهة الغربية مع إطلالة مباشرة على شارع البحر العربي.

### وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مركز التدريب لكلية الرؤية (الفارابي سابقاً) في حي اشبيلية، شرق الرياض. يحد العقار من جهة الشمال: أرض فضاء يحد العقار من جهة الجنوب: جامعة الرؤية للطب 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:

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

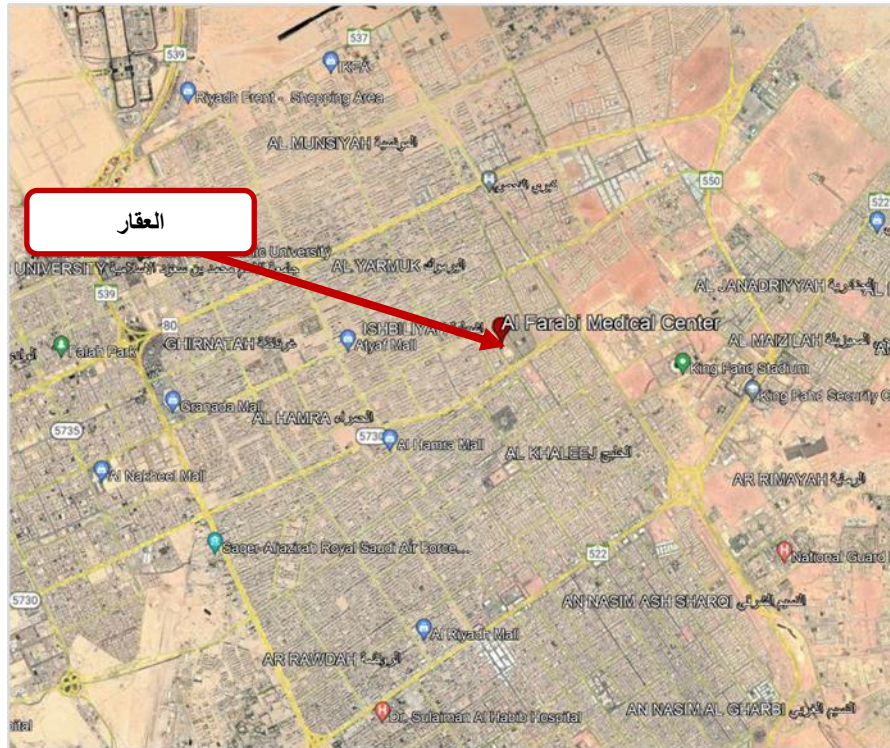
## 2.2 مرافق البنية التحتية

| متوفر ومتصل في المحيط | متوفر ومتصل بالعقار | جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع للتقييم. |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| الماء                 | ✓                   | ✗                                                                                   |
| الكهرباء              | ✓                   | ✗                                                                                   |
| الاتصالات             | ✓                   | ✗                                                                                   |
| الصرف الصحي           | ✓                   | ✗                                                                                   |

## 2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي اشبيلية بمدينة الرياض.

موقع العقار بالنسبة للمدينة

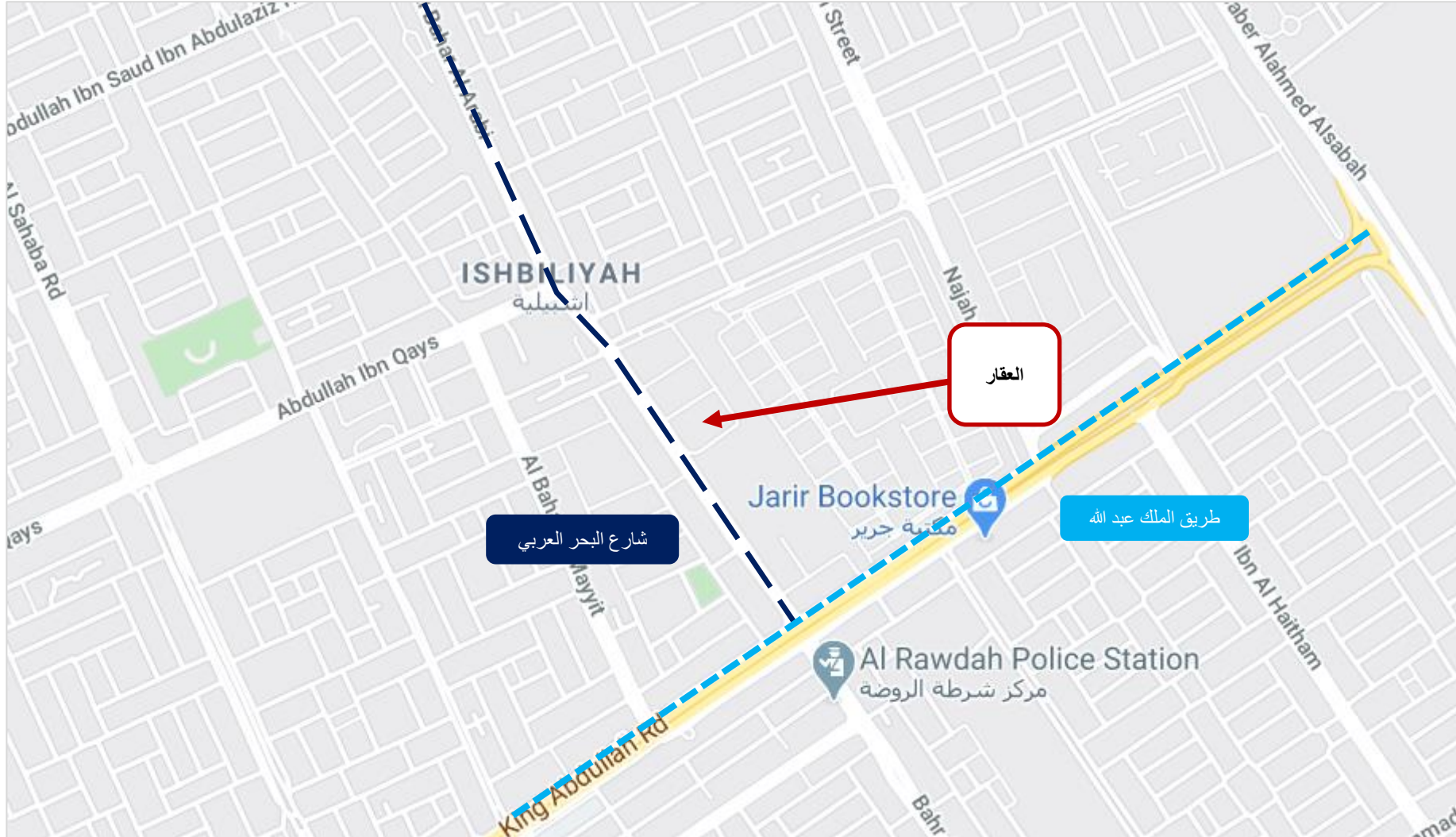


موقع العقار بالنسبة للحي



## 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<br>الحي<br>نوع الصك<br>رقم الصك<br>تاريخ الصك<br>قيمة الصك<br>تاريخ اخر معاملة<br>صادرة عن | الرياض<br>اشبيلية<br>الكتروني<br>598507008764<br>1442/10/15<br>-<br>1440/10/15<br>وزارة العدل | مساحة الارض<br>رقم العقار<br>رقم البلك<br>رقم المخطط<br>المالك<br>نوع الملكية<br>القيود على العقار | 11,340 م <sup>2</sup><br>من قطعة رقم 9 إلى قطعة رقم 16<br>غير متوفر<br>2932<br>شركة أول الملقا العقارية<br>ملكية مطلقة<br>مرهون |
| الحد الشمالي<br>الحد الجنوبي                                                                       | شارع عرض 15 متر<br>شارع عرض 15 متر                                                            | الحد الشرقي<br>الحد الغربي                                                                         | شارع عرض 15 متر<br>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<br>مبنى بالكامل<br>قيد الانشاء | رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى<br>معلومات شفوية<br>تقدير | ✓<br>رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى<br>معلومات شفوية<br>تقدير |

زودنا العميل بنسخة من رخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:  
العقار موضوع التقييم مبنى تعليمي قيد الانشاء مؤلف من 4 أدوار.

| العقار موضوع التقييم                                             |              |                                                                                               |             |
|------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| اصدار<br>منشأة تعليمية<br>20267/1434<br>1434/11/10<br>1437/11/10 |              | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |             |
| الاستخدام                                                        | المساحة (م2) | عدد الوحدات                                                                                   | وصف         |
| تعليمي                                                           | 5946.95      | 1                                                                                             | أرضي        |
| المواقف                                                          | 11,322       | 0                                                                                             | قبو أول     |
| المواقف                                                          | 11,322       | 0                                                                                             | قبو ثاني    |
| المواقف                                                          | 11,322       | 0                                                                                             | قبو ثالث    |
| تعليمي                                                           | 6060.61      | 0                                                                                             | دور أول     |
| غرفة كهرباء                                                      | 20.00        | 0                                                                                             | غرفة كهرباء |
| تعليمي                                                           | 2777.10      | 0                                                                                             | ملاحق علوية |
| اسوار                                                            | 430.96       | 1                                                                                             | أسوار       |
| 48,770.66                                                        |              | اجمالي مسطحات البناء                                                                          |             |

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 48,770.66 م2. وتم انشاء قيوين بدلا من الثلاثة المذكورة برخصة البناء، لذا مسطحات البناء الحالية للمبنى بغض النظر عن القبو الثالث هي 37,448.66 م2 وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

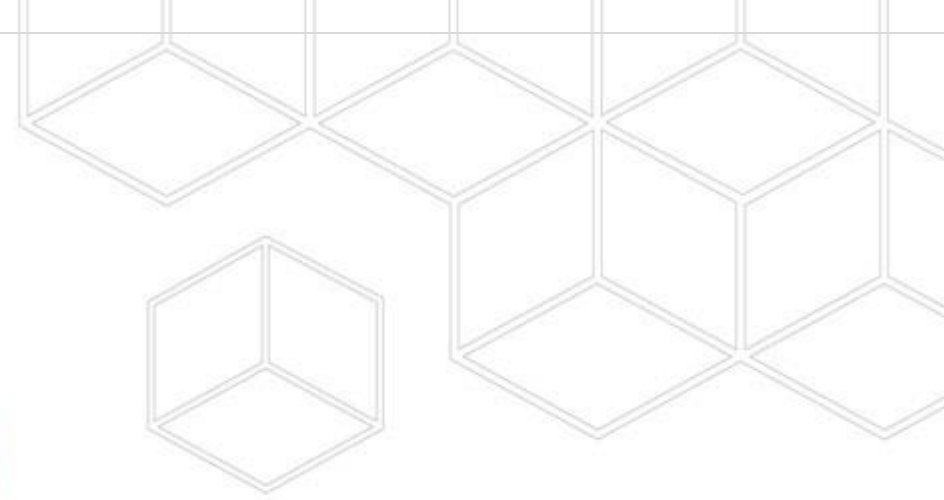
## 2.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 2.8 صور العقار



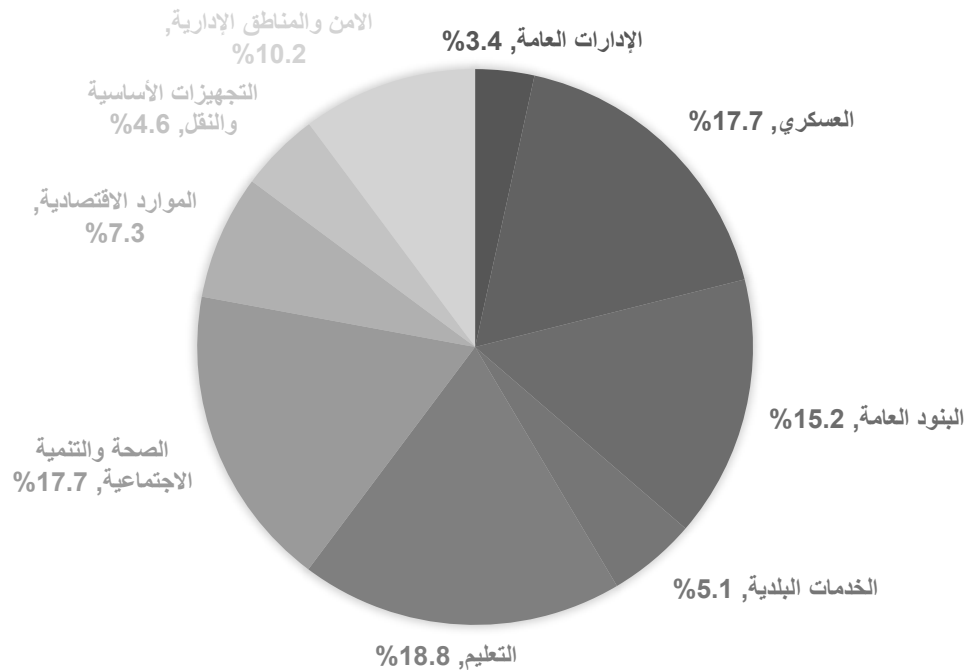
# مؤشرات السوق



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 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  
الأمن والمناطق الإدارية

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

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

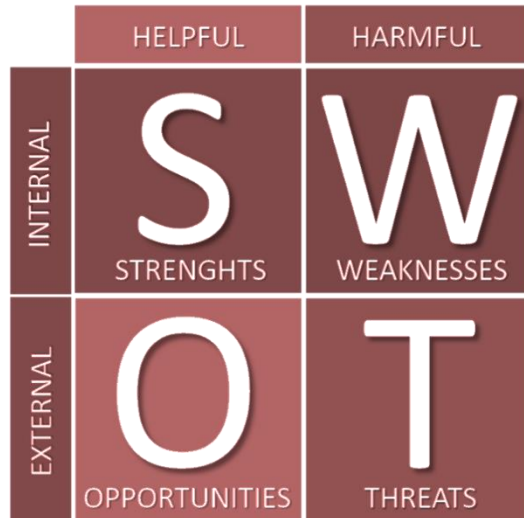
| نقاط القوة                                                                                                                         | نقاط الضعف                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي، طريق البحر العربي</li> <li>- محاط بعدة معالم</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- يقع العقار بعيدا عن وسط المدينة</li> </ul>       |
| الفرص المستقبلية                                                                                                                   | التحديات المستقبلية                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة بسبب كثرة الوحدات السكنية</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.</li> </ul> |

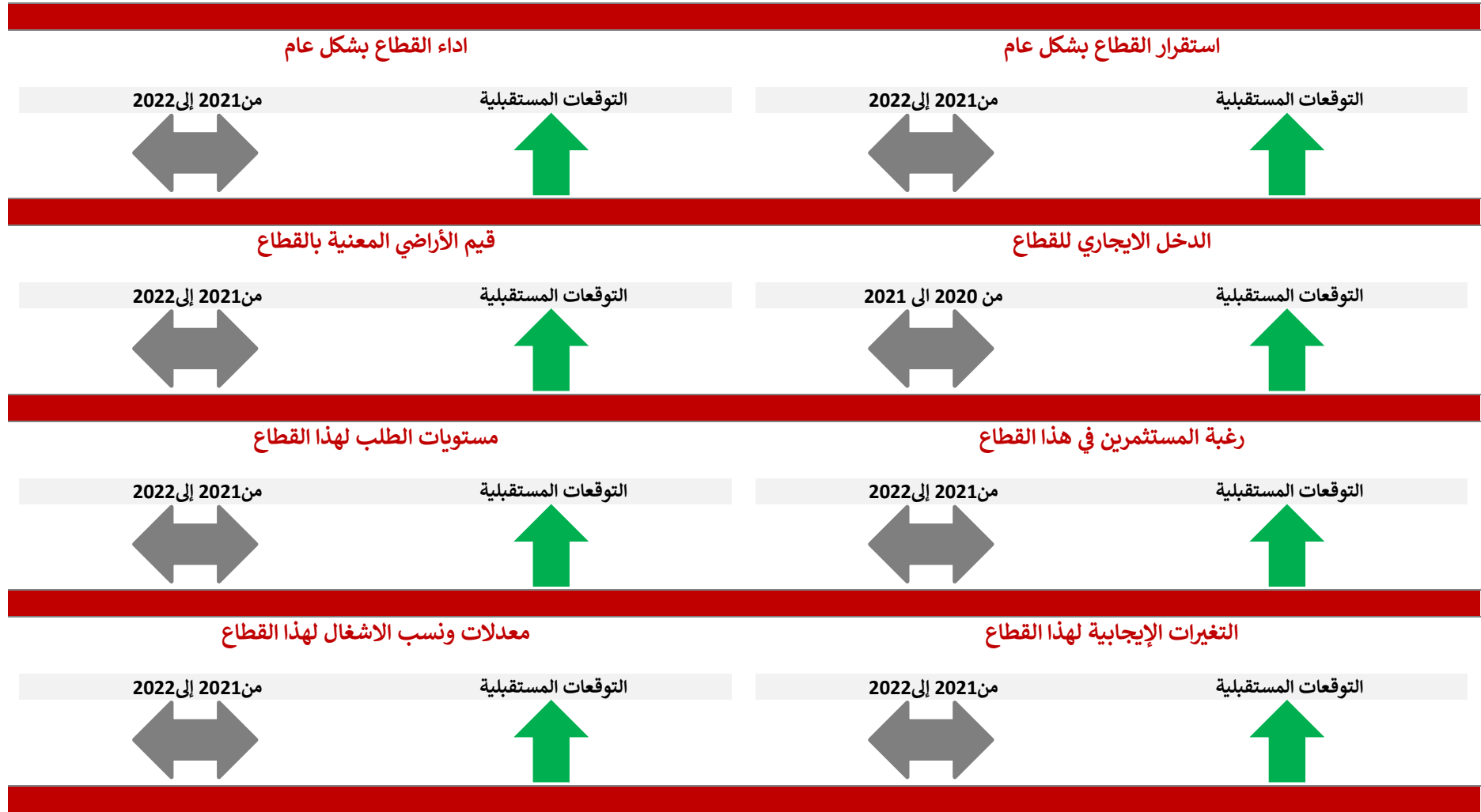
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 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

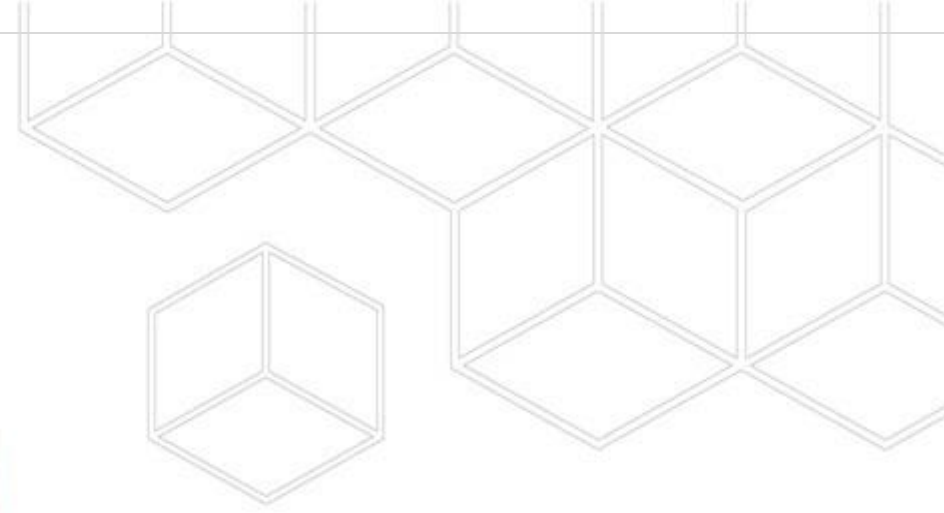
#### تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

| عامل المخاطرة         | مخاطرة منخفضة جدا (1)<br>1-10 | مخاطرة حد أدنى (2)<br>11-20 | مخاطرة متوسطة (3)<br>21-30 | مخاطرة مرتفعة (4)<br>31-40 | مخاطرة مرتفعة جدا (5)<br>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 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 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 الاصول موضوع التقييم.

#### 4.3 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

#### 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<br>المبنى<br>كامل العقار |
|---------------|-------------------|-------------|------------------|---------------------|--------------------------------|
| -----         | ✓                 | -----       | -----            | -----               |                                |
| ✓             | -----             | -----       | -----            | -----               |                                |
| -----         | -----             | -----       | -----            | -----               |                                |

##### طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني أو الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. أما 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.

## 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             | معروض          |  |
| الحى                  | أشبيلية        |  |
| قيمة البيع            | SAR 52,000,000 |  |
| مصدر المعلومة         | مسح ميداني     |  |
| المساحة               | 15,000.00      |  |
| ريال / م <sup>2</sup> | SAR 3,467      |  |
| عدد الشوارع           | 4              |  |

| التسويات                |               |        |
|-------------------------|---------------|--------|
| العقار موضوع التقييم    | العينة الأولى |        |
| المساحة                 | 11,340.00     | -2.50% |
| جاذبية الموقع           | متوسط         | 0.00%  |
| الوصول للموقع           | متوسط         | 5.00%  |
| عرض الشارع              | 40            | 0.00%  |
| عدد الشوارع             | 4             | 0.00%  |
| شكل الأرض               | منتظم         | 0.00%  |
| القرب من الشارع الرئيسي | نعم           | 0.00%  |
| قابلية التفاوض          | -----         | 0.00%  |
| عوامل أخرى              | -----         | 0.00%  |

|                       |             |  |
|-----------------------|-------------|--|
| اجمالى نسب التعديلات  | 2.50%       |  |
| اجمالى قيمة التعديلات | SAR 86.7    |  |
| السعر بعد التعديلات   | SAR 3,553.3 |  |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| ريال / م <sup>2</sup> | SAR 3,553 |
| قيمة تقريبية          | SAR 3,500 |

| تحليل حساسية   |                |                |                |                | مساحة الأرض           | قيمة العقار    |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|----------------|
| 10%            | 5%             | 0%             | -5%            | -10%           |                       |                |
| 11,340         | 11,340         | 11,340         | 11,340         | 11,340         | ريال / م <sup>2</sup> | SAR 39,690,000 |
| SAR 3,850.0    | SAR 3,675.0    | SAR 3,500.0    | SAR 3,325.0    | SAR 3,150.0    | قيمة العقار           |                |
| SAR 43,659,000 | SAR 41,674,500 | SAR 39,690,000 | SAR 37,705,500 | SAR 35,721,000 |                       |                |

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 / م<sup>2</sup>. 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 إنشاء 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 <sup>2</sup> ) | الى (ريال / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| SAR 1,150     | SAR 1,000                   | SAR 1,300                    | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 400       | SAR 300                     | SAR 500                      | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 900       | SAR 800                     | SAR 1,000                    | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 200       | SAR 100                     | SAR 300                      | الملحقات                        |
| 20%           | 18%                         | 22%                          | 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 غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

| الأرض                |                       |                      |
|----------------------|-----------------------|----------------------|
| مساحة الأرض          | ريال / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة        |
| 11,340.00            | SAR 3,500             | SAR 39,690,000       |
| مكونات المبنى        |                       |                      |
| قبو وادوار علوية     | الوحدة                | اجمالي مسطحات البناء |
|                      | 2م                    | 37,448.66            |
| اجمالي مسطحات البناء | 37,448.66             |                      |

| تكاليف التطوير                    |                             |                              |               |                       |                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|-----------------------|---------------------------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |                             |                              |               |                       |                                 |
| المساحة                           | ريال / م <sup>2</sup>       | الإجمالي                     | نسبة الإنجاز  | اجمالي التكلفة        |                                 |
| 37,448.66                         | SAR 1,150                   | SAR 43,065,959               | 80%           | SAR 34,452,767        | الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية |
| 37,448.66                         | SAR 400                     | SAR 14,979,464               | 0%            | SAR 0                 | اعمال الالكتروميكانيك           |
| 37,448.66                         | SAR 700                     | SAR 26,214,062               | 0%            | SAR 0                 | اعمال التشطيبات                 |
| 37,448.66                         | SAR 200                     | SAR 7,489,732                | 0%            | SAR 0                 | الملحقات                        |
| 11,340.00                         | SAR 100                     | SAR 1,134,000                | 100%          | SAR 1,134,000         | تحسينات الموقع                  |
|                                   |                             | <b>SAR 92,883,217</b>        | <b>38.31%</b> | <b>SAR 35,586,767</b> | <b>الإجمالي</b>                 |
| التكاليف غير المباشرة             |                             |                              |               |                       |                                 |
| اجمالي التكاليف المباشرة          | النسبة                      | اجمالي التكاليف الغير مباشرة |               |                       |                                 |
| SAR 35,586,767                    | 1.00%                       | SAR 35,586,767               |               |                       | تكاليف أولية للمشروع            |
| SAR 35,586,767                    | 1.00%                       | SAR 35,586,767               |               |                       | تكاليف التصاميم                 |
| SAR 35,586,767                    | 2.00%                       | SAR 35,586,767               |               |                       | تكاليف الاستشاري الهندسي        |
| SAR 35,586,767                    | 2.00%                       | SAR 35,586,767               |               |                       | تكاليف الإدارة                  |
| SAR 35,586,767                    | 5.00%                       | SAR 35,586,767               |               |                       | نثرات                           |
| SAR 35,586,767                    | 0.00%                       | SAR 35,586,767               |               |                       | أخرى                            |
| <b>SAR 3,914,544.39</b>           | <b>11.00%</b>               |                              |               |                       | <b>اجمالي التكلفة</b>           |
| <b>SAR 35,586,767</b>             | <b>37,448.66</b>            | <b>اجمالي مسطحات البناء</b>  |               |                       | <b>التكاليف المباشرة</b>        |
| <b>SAR 3,914,544.39</b>           | <b>ريال / م<sup>2</sup></b> |                              |               |                       | <b>التكاليف الغير مباشرة</b>    |
| <b>SAR 39,501,311.59</b>          | <b>38.3%</b>                | <b>نسبة الإنجاز للمبنى</b>   |               |                       | <b>اجمالي تكاليف الانشاءات</b>  |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,055 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          |                |                     |                       |
|-----------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| اجمالي تكاليف التطوير | SAR 39,501,312 | صافي نسبة الاهلاك   | 0.00%                 |
|                       |                | التكلفة بعد الاهلاك | <b>SAR 39,501,312</b> |
| العمر الاقتصادي       | 40             | نسبة الإنجاز        | 38.31%                |
| الاهلاك السنوي        | 2.50%          | نسبة ربحية المالك   | 7.0%                  |
| العمر الفعلي          | 0              | ربحية المالك        | SAR 2,765,092         |
| اجمالي نسبة الاهلاك   | 0.00%          | اجمالي قيمة التطوير | <b>SAR 42,266,403</b> |
| نسب التحسين والاضفاء  | 0.00%          |                     |                       |
| صافي نسبة الاهلاك     | <b>0.00%</b>   |                     |                       |

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

| قيمة التطوير   | قيمة الأرض     | اجمالي القيمة  | القيمة التقريبية |
|----------------|----------------|----------------|------------------|
| SAR 42,266,403 | SAR 39,690,000 | SAR 81,956,403 | SAR 81,960,000   |

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

#### 4.7 عقد الإيجار

قدم لنا العميل عقد إيجار بالتفاصيل التالية:

الطرف الأول: شركة المقصد العقارية  
الطرف الثاني: شركة كليات الرؤية للتعليم  
المدة: 25 سنة  
تاريخ البدء: 2022  
تاريخ الانتهاء: 2045  
حسب عقد الإيجار، توجد سندات للعقود بمدة كاملة.

#### 4.8 قيمة العقار بعدة طرق

| طريقة التقييم           | موضوع التقييم | القيمة بالأرقام | القيمة بالأحرف                                   |
|-------------------------|---------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| طريقة المقارنات السوقية | الأرض         | 39,690,000 ريال | تسعة وثلاثون مليون وستمائة وتسعون ألف ريال سعودي |
| طريقة التكلفة           | ارض + مبنى    | 81,960,000 ريال | واحد وثمانون مليون وتسعمائة وستون ألف ريال سعودي |

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.

#### 4.9 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **81,960,000 ريال سعودي**  
فقط واحد وثمانون مليون وتسعمائة وستون ألف ريال سعودي

#### 4.10 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.

#### 4.11 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.

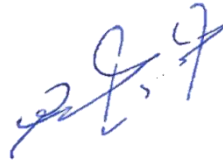
## 4.12 المقيم المعتمد

**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

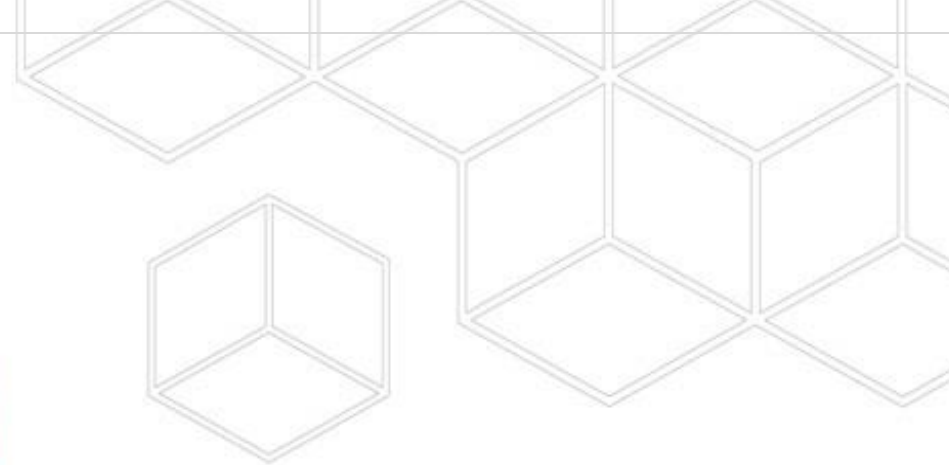


**Member of (Taqeem)**  
License No. 1210001964

**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  |                          |
| التاريخ |                          |
| 2021/12 | شركة أول الملقا العقارية |
| -----   | -----                    |
| -----   | -----                    |

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.