

Private & Confidential

شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

تقرير تقييم

كليات الرؤية - فرع جدة
(كليات الفارابي سابقاً)
حي الريان، جدة، المملكة العربية السعودية

شركة الخبير المالية

يناير 09 2023م

فاليوستراد الاستشارية

703 بالاس تاورز

واحة دبي للسيليكون

دبي

الإمارات العربية المتحدة

هاتف: +971 4 326 2233

فاكس: +971 4 326 2223

www.valustrat.com

خبير التثمين العقاري

الطابق السادس، البرج الجنوبي

مجمع الفيصلية

الرياض

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 11 2935127

فاكس: +966 11 2933683

111 جميل سكوير

شارع التحلية

جدة

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 12 2831455

فاكس: +966 12 2831530



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

جدول المحتويات

4	ملخص تنفيذي	1
4	العميل	1-1
4	الغرض من التقييم	2-1
4	الملكية المطلوب تقييمها	3-1
4	طريقة التقييم	4-1
5	تاريخ التقييم	5-1
5	الرأي في القيمة	6-1
5	نقاط هامة (ملاحظات عامة)	7-1
7	تقرير التقييم	2
7	مقدمة	1-2
6	تعليمات التقييم / الملكية المطلوب تقييمها	2-2
7	الغرض من التقييم	3-2
7	الالتزام بمعايير إعداد تقارير التقييم	4-2
8	أساس التقييم	5-2
10	مدى الدراسة	6-2
10	مصادر المعلومات	7-2
11	الخصوصية / حدود الإفصاح في التقييم	8-2
12	التفاصيل والوصف العام	9-2
14	المسائل البيئية	10-2
15	حق الانتفاع / الملكية	11-2
16	طريقة وأسس التقييم	12-2
19	التقييم	13-2
21	أوضاع السوق وتحليل السوق	14-2
27	ضبابية التقييم	15-2
28	إشعار قانوني	16-2
28	الخلاصة	17-2

الملحق 1 - الصور الفوتوغرافية

الملحق 2 - صورة صك الملكية

الملحق 3 - صورة رخصة البناء



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

1 ملخص تنفيذي

1-1 العميل

شركة الخبير المالية
ص.ب 128289، جدة 21362
المملكة العربية السعودية

2-1 الغرض من التقييم

التقييم مطلوب لصندوق "الخبير ريت" وللتقديم إلى هيئة السوق المالية.

3-1 الملكية المطلوب تقييمها

العقار المذكور أدناه الكائن في جدة، المملكة العربية السعودية، هو نطاق عملية التقييم هذه:

الوصف	تفاصيل العقار
اسم العقار	كليات الرؤية - فرع جدة (كليات الفارابي سابقاً)
مساحة الأرض (متر مربع)	3,020.18 متر مربع
إجمالي المساحة المبنية (متر مربع)	15,375 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية
الموقع	حي الريان، جدة، المملكة العربية السعودية
إحداثيات النظام العالمي لتحديد المواقع	21°39'30.33"N, 39°12'17.28"E
الملكية	ملكية حرة

المصدر: العميل 2022م

4-1 طريقة التقييم

لقد استخدمنا طريقة التدفقات النقدية المخصومة لإجراء التقييم.

5-1 تاريخ التقييم

ما لم يرد النص على غير ذلك، تم إجراء عمليات تقييمنا كما في تاريخ تقريرنا في 31 ديسمبر 2022 م.

يمثل التقييم رأينا في القيمة كما في هذا التاريخ. وتكون قيم العقار عرضة للتقلب مع مرور الوقت، حيث إن أوضاع السوق يمكن أن تتغير.



6-1 الرأي في القيمة

#	اسم العقار	قيمة العقار (ر.س.)
1	كليات الرؤية - فرع جدة	90,000,000

لا ينبغي اعتبار الملخص التنفيذي والتقييم سوى كجزء من التقرير الكامل. ويتوجب على العميل معرفة أنه بينما تم اتخاذ جميع التدابير المعقولة لإعطاء تقييم دقيق إلى أقصى درجة ممكنة كما في تاريخ التقييم، ينبغي أخذ هذا الرقم في الاعتبار في ظل التقلبات التي تشهدها السوق اليوم.

7-1 نقاط هامة (ملاحظات عامة)

لاتزال توقعات الاقتصاد الكلي للمملكة العربية السعودية قوية مدعومة بزيادة أسعار النفط والايادات في عام 2022.

في حين ان معظم الاسواق العالمية لاتزال مضطربة جنباً الى جنب مع أثار ظروف السوق غير العادية على مدار العامين الماضيين من خلال جائحة كورونا، يبدو ان اقتصاد المملكة العربية السعودية يبدو مستقراً وقوياً ضمن وضع التعافي على خلفية ارتفاع الطلب على النفط والاستهلاك الخاص جنباً الى جنب مع رؤية المملكة العربية السعودية 2030 التي تتطلع الى تنويع الاقتصاد بعيداً عن النفط من خلال التركيز على الاستثمار الاجنبي المباشر والسياحة وزيادة السكان المحليين في المنطقة. القوى العاملة.

من المرجح ايضا ان تظل تكلفة المخاطر مرتفعة في عام 2023 مما يعكس الوضع الصحي العالمي المتقلب، وارتفاع معدلات التضخم، وارتفاع اسعار الفائدة، وما الى ذلك. لاتزال المحددات التقليدية للعقارات المتمثلة في الموقع والقيمة مقابل المال تمثل نجاحاً رئيسياً يؤثر على تفضيل العقار والاقامة على الرغم من ان المستثمرين في المملكة العربية السعودية ليسوا اقل حساسية لفئات الاصول وموقع العقارات مما يوفر توقعات المستثمرين ودخلاً ثابتاً طويل الاجل للمحافظ والصناديق. وبالمثل، لاتزال شهية المستثمرين القوية "الافضل في فئتها" فئة الاصول المؤسسية - الدرجة أ "العقارات ذات الجودة العالية التي توفر دخلاً طويل الاجل. مع كل النشاط الايجابي والاستثمارات التي تقوم بها الحكومة والتي خلقت فرصاً من خلال المشاريع عبر رؤية المملكة 2030 ومن خلال إنشاء مشاريع كبيرة فقد كان الاقتصاد السعودي مستقراً مع نظرة ايجابية للمضي قدماً طوال عام 2023.

لا علم لنا بأي مخططات أو مقترحات أخرى في المنطقة أو أي مسائل أخرى يمكن أن تؤثر سلباً على العقار موضوع التقييم، ولكن يتوجب على ممتلككم القانوني إجراء الدراسات والبحوث والاستعلامات المعتادة في هذا الصدد.

إننا نؤكد أن فاليوسترات لم تقم بإجراء قياسات مساحية في الموقع، وقد اعتمدنا على مساحة الموقع التي أفادنا بها العميل. فإذا ثبت أن مساحة العقار وحدود الموقع غير صحيحة، فإن رأينا في القيمة السوقية يمكن أن يتأثر بدرجة جوهرية، ونحن نحفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.

لقد افترضنا أن العقار غير خاضع لأي قيود غير عادية أو قيود تتطلب جهوداً كبيرة بشكل خاص، وأنه قد تم بيان التكاليف العقارية أو النفقات وإثبات حق الملكية الصحيح. ولتفادي الشك، يتوجب على الممثلين القانونيين للعميل التحقق من هذه البنود.

تلقت فاليوسترات عنايتكم إلى أي افتراضات تم تضمينها في هذا التقرير. ونحن نعتبر أن الافتراضات التي وضعناها تتوافق مع الافتراضات المعقولة التي نتوقع أن يضعها أي مشتر.

كذلك نفيد بأنه لا علم لنا بأي أوضاع سلبية يمكن أن تؤثر على القابلية للتسويق في المستقبل للعقار موضوع التقييم.



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

من المفترض أن العقار موضوع التقييم هو ملكية حرة، ولا يخضع لأي حقوق وواجبات وقيود وشروط.

يتوجب قراءة هذا التقرير جنباً إلى جنب مع جميع المعلومات المنصوص عليها في هذا التقرير. ونود الإشارة إلى أننا قد وضعنا افتراضات مختلفة فيما يتعلق بحالة إشغال العقار وتخطيط المدينة والآراء المتعلقة بالتقييم.

فإذا تبين لاحقاً أن أي من الافتراضات التي يركز عليها التقييم غير صحيحة، فإن الأرقام الواردة في هذا التقرير يمكن أن تحتاج أيضاً إلى مراجعة، ويتوجب في تلك الحالة الرجوع إلى خبير التقييم.

فضلاً ملاحظة أن قيم العقار هي عرضة للتقلبات مع مرور الوقت، حيث إن أوضاع السوق يمكن أن تتغير.

ويتوجب على العميل معرفة أنه بينما تم اتخاذ جميع التدابير المعقولة لإعطاء تقييم دقيق إلى أقصى درجة ممكنة كما في تاريخ التقييم، ينبغي أخذ هذا الرقم في الاعتبار في ظل التقلبات التي تشهدها السوق اليوم.

يمثل التقييم المبلغ الكامل، ويمكن ألا يتحقق في حالة إعادة البيع المبكرة.
يحل محل التقرير العربي التقرير الإنجليزي بسبب دقة الترجمة التحريرية والترجمة الفورية.
يجب استخدام التقرير الإنجليزي في جميع الظروف، لأي معاملات استثمارية والظروف القانونية، إلخ.

يفترض التقييم أن الملكية الحرة يتوجب أن تؤكد كفاية الترتيبات لشروط الإدارة المستقبلية للبناء والصيانة، وأنه لا توجد أي التزامات كبيرة تؤثر على التقييم. ويتوجب على مستشاركم القانونيين تأكيد ذلك.

لا ينبغي اعتبار الملخص التنفيذي والتقييم سوى كجزء من التقرير الكامل.



2 تقرير التقييم

1-2 مقدمة

نشكركم على تعليماتكم فيما يتعلق بخدمات التقييم موضوع هذا التقرير.

نحن ("فاليوسترات"، وتشمل الإشارة إليها ضمناً كياناتنا القانونية ذات العلاقة) يسرنا القيام بتنفيذ هذا العمل لشركة الخبير المالية ("العميل") المتمثل في تقديم خدمات التقييم للعقار المذكور في هذا التقرير، بناءً على افتراضات التقييم وشروط إعداد التقرير والقيود المنصوص عليها في هذا التقرير.

2-2 تعليمات التقييم / الملكية المطلوب تقييمها

الوصف	تفاصيل العقار
اسم العقار	كليات الرؤية - فرع جدة (كليات الفارابي سابقاً)
مساحة الأرض (متر مربع)	3,020.18 متر مربع
إجمالي المساحة المبنية (متر مربع)	15,375 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية
الموقع	حي الريان، جدة، المملكة العربية السعودية
إحداثيات النظام العالمي لتحديد المواقع	21°39'30.33"N, 39°12'17.28"E
الملكية	ملكية حرة

المصدر: العميل 2022م

3-2 الغرض من التقييم

التقييم مطلوب لصندوق "الخبير ريت" ولأغراض التقديم إلى هيئة السوق المالية.

4-2 الالتزام بمعايير إعداد تقارير التقييم

تم إجراء التقييم وفقاً للوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم" ومجلس معايير التقييم الدولية التي تتضمن معايير التقييم الدولية.

يتوجب أيضاً ملاحظة أنه قد تم إعداد هذا التقييم وفقاً لمفاهيم ومبادئ وتعريفات التقييم المتعارف عليها والمنصوص عليها في معايير التقييم الدولية الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية ومعايير تقييم الأصول وتطبيقات التقييم بموجب معايير التقييم الدولية.

5-2 أسس التقييم

1-5-2 القيمة السوقية

تم إعداد تقييم العقار موضوع التقييم للغرض المذكور أعلاه على أساس القيمة السوقية طبقاً لمعايير التقييم المذكورة أعلاه الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية والمعتمدة من المعهد الملكي للمساكين القانونيين. وتعريف القيمة السوقية هو كما يلي:



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

القيمة التقديرية التي ينبغي تبادل أصل أو خصم مقابلها بتاريخ التقييم بين مشترٍ راغب في الشراء وبائع راغب في البيع في إطار صفقة غريباء، وذلك بعد إجراء التسويق المناسب، وحيث يكون كل من الطرفين قد تصرف عن علم ومعرفة وحرص ودون إكراه.

يتم تطبيق تعريف القيمة السوقية وفقاً لإطار المفاهيم التالي:

"القيمة التقديرية" تشير إلى سعر يتم تحديده بمبلغ مالي واجب السداد مقابل الأصل في إطار صفقة غريباء في السوق. والقيمة السوقية هي السعر الأكثر احتمالاً الذي يمكن الحصول عليه بشكل معقول في السوق كما في تاريخ التقييم مع الالتزام بتعريف القيمة السوقية، كما أنها السعر الأفضل الذي يمكن للبائع الحصول عليه بشكل معقول، والسعر الأكثر ملاءمةً الذي يمكن للمشتري الحصول عليه بشكل معقول. ولا يشمل هذا التقدير تحديداً على سعر تقديري مضخم أو منكمش نتيجةً لشروط أو ظروف خاصة، منها على سبيل المثال تسهيلات التمويل بشروط غير عادية، أو ترتيبات البيع وإعادة التأجير، أو الاعتبارات الخاصة أو التنازلات الممنوحة من أي شخص له علاقة بعملية البيع، أو أي عنصر ذي قيمة خاصة؛

"ينبغي تبادل أصل مقابلها" تشير إلى حقيقة أن قيمة أي أصل هي قيمة تقديرية وليست مبلغاً محدداً مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وأنها السعر المحدد في صفقة، الذي يستوفي جميع عناصر تعريف القيمة السوقية كما في تاريخ التقييم؛

"بتاريخ التقييم" تعني أن القيمة مرتبطة بنقطة زمنية معينة كما في تاريخ معين. وحيث إن الأسواق وأوضاع الأسواق يمكن أن تتغير، فإن القيمة التقديرية يمكن أن تصبح غير صحيحة أو غير ملائمة في وقت آخر. وسوف يعكس مبلغ التقييم حالة وظروف السوق كما في تاريخ التقييم، وليس كما في أي تاريخ آخر؛

"بين مشترٍ راغب في الشراء" تشير إلى شخص متحفّز للشراء، ولكنه ليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس متحمساً أكثر من اللازم أو مصمماً على الشراء بأي سعر. كما أن هذا المشتري هو أيضاً الشخص الذي يشتري بما يتوافق مع الوقائع السائدة في السوق الحالية وفي إطار توقعات السوق الحالية، وليس فيما يتعلق بأي سوق تخيلية أو افتراضية لا يمكن إثبات أو توقع وجودها. ولا يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما تطلبه السوق. ويكون المالك الحالي مشمولاً ضمن الأشخاص الذين يشكلون ("السوق")؛

"وبائع راغب في البيع" يكون ليس بائعاً متحمساً أكثر من اللازم، أو مجبراً على البيع ومستعداً للبيع بأي سعر، أو مستعداً لانتظار الحصول على سعر لا يعتبر معقولاً في السوق الحالية. ويكون البائع الراغب في البيع متحفّزاً لبيع الأصل بشروط السوق بأفضل سعر يمكن الحصول عليه في السوق المفتوحة بعد إجراء التسويق المناسب، مهما كان ذلك السعر. ولا تشكل الظروف الفعلية للمالك الفعلي جزءاً من هذا الاعتبار، إذ إن البائع الراغب في البيع هو مالك افتراضي؛

"في إطار صفقة غريباء" هي صفقة بين طرفين لا تجمع بينهما أي علاقة معينة أو خاصة، على سبيل المثال شركة أم وشركة تابعة أو مؤجر ومستأجر، يمكن أن تجعل مستوى السعر غير ممثل لوضع السوق أو مضخماً بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ومن المفترض أن تكون الصفقة بالقيمة السوقية بين طرفين لا علاقة بينهما، كل منهما يتصرف بشكل مستقل؛

"بعد إجراء التسويق المناسب" تعني أن الأصل سوف يكون معروضاً في السوق بالطريقة الأكثر ملاءمةً لبيعه بأفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتكون طريقة البيع هي الطريقة الأكثر ملاءمةً للحصول على أفضل سعر في السوق يمكن للبائع الحصول عليه. ولا تكون فترة العرض في السوق ثابتة، ولكنها سوف تتفاوت بحسب نوع الأصل وأوضاع السوق. والمعيار الوحيد هو أنه يجب أن يكون هناك الوقت الكافي لإتاحة جذب انتباه عدد كافٍ من المشاركين في السوق إلى الأصل. وتكون فترة عرض الأصل سابقة لتاريخ التقييم؛



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

"حيث يكون كل من الطرفين قد تصرف عن علم ومعرفة وحرص" تفترض أن المشتري الراغب في الشراء والبائع الراغب في البيع قد حصلوا على معلومات بشكل معقول بشأن طبيعة الأصل، وخصائصه، واستخداماته الفعلية والمحتملة، وحالة السوق، كما في تاريخ التقييم. كذلك من المفترض أن يستخدم كل طرف تلك المعرفة بحرص للحصول على السعر الأكثر تناسباً مع وضعه في العملية. ويتم تقييم الحرص بناءً على حالة السوق كما في تاريخ التقييم، وليس بالاعتماد على معلومات سابقة في تاريخ لاحق. على سبيل المثال، لا يكون من غير الحرص بالضرورة بيع البائع للأصول في سوق تكون الأسعار فيها آخذة في الانخفاض بسعر أقل من مستويات السوق السابقة. وفي تلك الحالات، كما هو الحال بالنسبة لعمليات التبادل الأخرى في الأسواق ذات الأسعار المتغيرة، سوف يتصرف المشتري الحريص أو البائع الحريص بناءً على أفضل معلومات السوق التي تكون متاحة في ذلك الوقت؛ "ودون إكراه" تعني أن كل طرف يكون متحفّزاً لتنفيذ العملية، ولكن ليس مجبراً أو مكرهاً على استكمالها.

("القيمة السوقية") هي أساس القيمة التي تكون مطلوبة بشكل أكثر شيوعاً، وهذا تعريف متفق عليه عالمياً. كما أنها تصف عملية تبادل بين طرفين غير مرتبطين (بتصرفان كغريباء) يعملان بحرية في السوق، وتمثل السعر الذي يظهر في عقد بيع افتراضي أو أي وثيقة قانونية مشابهة كما في تاريخ التقييم، لتعكس جميع تلك العوامل التي يتوجب أخذها في الاعتبار عند إعداد عروض المشاركين في السوق عموماً، ولتعكس أيضاً أقصى وأفضل استخدام للأصل. ويكون أقصى وأفضل استخدام لأي أصل هو استخدام الأصل الذي يحقق تعظيم إنتاجيته، والذي يكون ممكناً ومسموحاً به قانوناً ومجدياً مالياً.

القيمة السوقية هي سعر التبادل التقديري لأي أصل، دون الأخذ في الاعتبار تكاليف البيع التي يتحملها البائع أو تكاليف الشراء التي يتحملها المشتري، ودون تعديل لأي ضرائب واجبة السداد من أي من الطرفين كنتيجة مباشرة للعملية.

2-5-2 خبير/ خبراء التقييم

خبير التقييم المسؤول عن إعداد هذا التقرير نيابة عن فاليوسترات هو السيد/ رامي المدلج (عضو الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم")، وهو يملك دراية كافية وحديثة بالسوق السعودية، كما يملك ما يلزم من المهارات والفهم لإجراء عملية التقييم بكفاءة.

إلى جانب ذلك، نؤكد أنه لم تكن هناك أي روابط أو صلات جوهرية سابقة بين خبير التقييم أو فاليوسترات وبين موضوع عملية التقييم، باستثناء التكليف بإجراء عملية التقييم هذه.

3-5-2 حالة خبير التقييم

حالة خبير التقييم	تاريخ المسح	تاريخ التقييم
خبير التقييم خارجي	04 ديسمبر 2022م	31 ديسمبر 2022م

6-2 مدى الدراسة

وفقاً للتعليمات التي تلقيناها، قمنا بإجراء معاينة خارجية وداخلية للعقار. وموضوع عملية التقييم هذه هو إعداد تقرير تقييم وليس إجراء مسح للإنشاءات/ المبنى أو خدمات المبنى، وبالتالي فإن المسح الإنشائي والدراسة التفصيلية للخدمات خارجان عن نطاق هذا التكليف. كما أننا لم نقوم بإجراء أي مسح إنشائي، أو اختبار أي خدمات، أو فحص أي تركيبات في أي أجزاء من العقار.

لقد كانت معاينتنا للموقع مقتصرة على التقييم البصري للخصائص الداخلية والخارجية للعقار موضوع التقييم، شاملاً مرافقه.



لأغراض هذا التقرير، افترضنا صراحةً أن حالة أي من المساحات غير الظاهرة مشابهة لحالة المساحات الظاهرة. ونحن نحفظ بالحق في تعديل تقريرنا إذا ثبت غير ذلك.

7-2 مصادر المعلومات

لأغراض هذا التقرير، تم افتراض أن المعلومات الكتابية المقدمة لنا من العميل هي معلومات حديثة وكاملة وصحيحة فيما يتعلق بالملكية، والموافقة على التخطيط، والمسائل الأخرى ذات العلاقة المذكورة في التقرير.

في حال تبين غير ذلك، فإننا نحفظ بالحق في تعديل تقييمنا وتقريرنا.

1-7-2 افتراضات التقييم/ الافتراضات الخاصة

أجريت عملية التقييم هذه بناءً على الافتراضات التالية:

أنه جرى تقييم العقار موضوع التقييم بافتراض أن العقار مملوك ملكية خاصة لأغراض البيع المحتمل للكيان العامل الحالي الموجود في الحيابة؛

أن المعلومات الكتابية المقدمة لنا من العميل هي معلومات حديثة وكاملة وصحيحة فيما يتعلق بمسائل، منها على سبيل المثال صك الملكية، وحالة إشغال العقار، وتفاصيل الكيان العامل، ومسائل أخرى ذات علاقة مذكورة في التقرير؛

أنه لم يسبق أبداً القيام في الموقع بأي استخدامات تتسبب في حدوث تلوث أو يمكن أن تتسبب في حدوث تلوث؛

أننا نفترض عدم وجود مسؤولية عن أي مسائل ذات طابع قانوني. ونحن لا نقدم أي رأي فيما يتعلق بملكية العقار الذي نفترض أنه صحيح وخالي من أي أعباء جسيمة أو نفقات أو قيود أو أعباء رهن أخرى غير مصرح بها. ويجب على مستشاريك القانونيين مراجعة المعلومات المتعلقة بحالة إشغال العقار والإيجار؛

أن هذا الموضوع هو تقرير تقييم وليس مسحاً إنشائياً/ مسحاً للمبنى، وبالتالي فإن مسح المبنى والمسح الإنشائي خارجان عن نطاق التكليف موضوع هذا التقرير. ونحن لم نقوم بإجراء أي مسح إنشائي، كما أننا لم نختبر أي من الخدمات ولم نفحص أي من التركيبات أو أي أجزاء من الإنشاءات سواء كانت مغطاة أو مكشوفة أو لا يمكن الوصول إليها، وبالتالي من المفترض أن تكون تلك الأجزاء سليمة وفي حالة تشغيلية جيدة، كما من المفترض أن تكون الخدمات في حالة تشغيلية تامة؛

أننا لم نقوم بترتيب إجراء أي دراسة لتحديد ما إذا كانت هناك، أو لم تكن هناك، أي مادة ضارة أو خطرة مستخدمة في إنشاء العقار، أو تمت إضافتها بعد إنشائه. وبالتالي، فإننا غير قادرين على القول بأن العقار خالٍ من أي مخاطر في هذا المجال؛

لأغراض هذا التقييم، افترضنا أن تلك الدراسات لن تؤدي إلى بيان وجود أي مادة من هذا النوع إلى أي مدى ملحوظ؛ وأنه ما لم يتم إبلاغنا بغير ذلك، فإن العقار يستوفي جميع الشروط النظامية المطلوبة (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، أنظمة مكافحة الحريق ولوائح الصحة والسلامة في مكان العمل).

أننا لم نقوم بإجراء أي دراسة، ولا نستطيع تقديم أي ضمانات، فيما يتعلق بخطر احتراق أي مواد تكسية يمكن أن تكون مستخدمة في إنشاء المبنى موضوع التقييم.



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

إننا نوصي بإجراء العمل لدراساته الخاصة في هذا المجال؛ وقد تم التوصل إلى استنتاج القيمة السوقية للعقار على أساس القيمة الكاملة للعقد، دون الأخذ في الحسبان أي التزامات ضريبية تترتب عند البيع، أو أي تكاليف يقتضيها تنفيذ عملية البيع.

8-2 الخصوصية/ حدود الإفصاح في التقييم

هذا التقييم هو لأغراض استخدام العمل المسمى وحده. وهذا التقرير سري للعمل ومستشاريه. ونحن لا نتحمل أي مسؤولية مهما كانت تجاه أي طرف ثالث.

كذلك نحن لا نتحمل أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث يمكن أن يستخدم محتويات هذا التقرير أو يعتمد عليها، سواءً بالكامل أو جزئياً. وينبغي ملاحظة أنه سوف يتم إبلاغ العميل المصرح له وحده بأي تعديلات أو تغييرات لاحقة يتم إدخالها على هذا التقرير مهما كان شكلها.

9-2 التفاصيل والوصف العام

1-9-2 موقع العقار

يقع العقار موضوع التقييم (كليات الرؤية - كليات الفارابي سابقاً) على الجانب الشرقي من طريق الرحمانية (بالقرب من طريق الحرمين السريع) في حي الريان، جدة، المملكة العربية السعودية، على بعد حوالي 400 متر و850 متراً إلى الجنوب من مبنى المحكمة الإدارية ومبنى النيابة العامة - جدة، في منطقة تستخدم فيها الأراضي الواقعة على الطريق الرئيسية للأغراض التجارية في الغالب، بينما تخصص قطع الأراضي الداخلية للاستخدامات السكنية. وبعض المنشآت التجارية البارزة في محيط العقار موضوع التقييم تشمل المحكمة الإدارية ومكاتب النيابة العامة ومعرض سيارات فورد، والمقر الرئيسي لشركة بخيت، ومجموعة الفدا، إلخ.

يمكن الوصول بسهولة إلى العقار عبر الواجهة الواقعة على طريق الرحمانية وطريق الحرمين السريع، وهي طريق رئيسية في المنطقة الغربية تربط جدة بمكة المكرمة إلى الجنوب وبالمدينة المنورة إلى الشمال.

للتوضيح، انظر الرسم أدناه.



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م



المصدر: جوجل أكستراكت 2022 - للأغراض التوضيحية فقط



كذلك يبين الرسم أدناه موقع العقار موضوع التقويم والمعالم البارزة ومشاريع التطوير في جدة، ومنها مطار الملك عبدالعزيز الدولي، وبرج المملكة، ووسط مدينة جدة، والبحر الأحمر، إلخ.

شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م



المصدر: جوجل أكس تراكت 2022م - للأغراض التوضيحية فقط

2-9-2 وصف العقار

كليات الرؤية - فرع جدة (كليات الفارابي سابقاً) هي كلية طبية متخصصة في تدريس طب الأسنان والتمريض، تأسست في العام 2009م. ويتألف مبنى الكلية من 13 طابقاً، بالإضافة إلى مواقف سيارات في البدروم، والبناء من الخرسانة المسلحة في غالبيتها. وتتألف التشطيبات المعمارية للمبنى من تكسية زجاج وألمنيوم للواجهات الخارجية، وجدران داخلية مطلية، وبلاط عازل للصوت وسقف مطلي، وبلاط جرانيت/ رخام/ بورسلين وموكيت لكامل الأرضية، وأبواب خشبية للغرف مع زجاج على إطار ألمنيوم لباب المدخل الرئيسي. والمبنى مجهز بمصاعد، ونظام لمكافحة الحريق، وكاميرات أمنية بالدوائر التلفزيونية المغلقة، ونظام تكييف هواء، وسلالم لمخارج الطوارئ. وقد تم بناء المبنى على أرض مساحتها 3.020.18 متراً مربعاً في حدود العام 1430هـ، وتبلغ المساحة المبنية الإجمالية 15.375 متراً مربعاً وفقاً لرخصة البناء المقدمة لنا (انظر صورة الرخصة في قسم الملاحق)، كما هو مبين بالتفصيل أدناه:

العنصر	المساحة المبنية (متر مربع)	تخصيص البناء
البدروم	800	مواقف سيارات
طابق الخدمات	10	خدمات
الدور الأرضي	2,510	تعليمي
الميزانين	780	تعليمي
الطابق الأول	1,025	تعليمي
الطابق الثاني	1,025	تعليمي
الطابق الثالث	1,025	تعليمي
طوابق متكررة	8,200	تعليمي
إجمالي المساحة المبنية (متر مربع)	15,375	

المصدر: العميل 2022م

10-2 المسائل البيئية

لسنا على علم بمحتوى أي تدقيق بيئي أو دراسة بيئية أخرى أو مسح للتربة يمكن أن يكون قد تم إجراؤه على العقار، ويمكن أن يلفت النظر إلى أي تلوث أو إلى احتمال وجود أي تلوث. وفي قيامنا بعملنا، تلقينا تعليمات بافتراض أنه لم يسبق أبداً القيام بأي استخدام يتسبب، أو يمكن أن يتسبب، في حدوث تلوث في العقار.

لم نقوم بإجراء أي دراسة للاستخدام السابق أو الحالي، سواء للعقار أو لأي أرض مجاورة، للتحقق مما إذا كان هناك أي تلوث، أو أي احتمال لحدوث تلوث، في العقار موضوع التقييم نتيجة الاستخدام أو بسبب الموقع، وبالتالي افترضنا عدم وجود أي من ذلك.

غير أنه في حالة الاكتشاف لاحقاً بأن هناك تلوث في العقار أو في أي أرض مجاورة، أو أن العقار قد تم استخدامه أو يجري استخدامه لأي غرض يتسبب في تلوث، فإن ذلك يمكن أن يؤدي إلى انخفاض قيمة العقار الواردة في هذا التقرير.

التفاصيل	
المساحة	بناءً على الوثيقة المقدمة من العميل، تبلغ مساحة الأرض الإجمالية للعقار 3,020.18 متراً مربعاً، بينما تبلغ المساحة المبنية الإجمالية 15,375 متراً مربعاً.
الطوبوغرافيا	العقار بشكل عام مستطيل الشكل، وهو مقام على أرض ذات تضاريس مستوية.
الصرف الصحي	من المفترض أنها متوفرة ومتصلة بالعقار.
السيول	لم تتمكن فاليوسترز من التأكد من خلال الاستعلامات الشفهية التي أجرتها مع السلطات المحلية ما إذا كانت السيول تشكل موضع قلق في العقار موضوع التقييم. ولأغراض هذا التقييم، افترضت فاليوسترز أن العقار موضوع التقييم غير معرض للسيول. ويجب تقديم وثيقة رسمية مكتوبة لأغراض أي دراسة إضافية خارجة عن نطاق عمل هذا التقرير. ملاحظة: من المفهوم أن هذه المنطقة لا تشهد حدوث سيول.
انزلاق التربة	لم تتمكن فاليوسترز من التأكد من خلال الاستعلامات الشفهية التي أجرتها مع السلطات المحلية ما إذا كانت انزلاقات التربة تشكل موضع قلق في العقار موضوع التقييم. ولأغراض هذا التقييم، افترضت فاليوسترز أن العقار موضوع التقييم يقع خارج نطاق منطقة معرضة لانزلاقات تربة، ويجب تقديم وثيقة رسمية مكتوبة لأغراض أي دراسة إضافية خارجة عن نطاق عمل هذا التقرير.

1-10-2 تخطيط المدينة

لسنا على علم، سواء من واقع معرفتنا أو نتيجة للمعاينة التي أجريناها، بوجود أي مقترحات تخطيط من المحتمل أن تؤدي إلى تأثير سلبي مباشر على هذا العقار.

وفي غياب أي معلومات تشير إلى عكس ذلك، من المفترض أن الاستخدام الحالي قانوني، وأن هناك موافقة صحيحة على التخطيط، وأن الموافقة على التخطيط ليست صادرة شخصياً للشاغلين الحاليين، كما أنه لا توجد أي أوضاع معينة تشكل عبئاً جسيماً أو ذات تبعات سلبية يمكن أن تؤثر على تقويمنا.



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

للوصول إلى تقويمنا، تم الافتراض بأن كل مبنى حاصل على موافقة دائمة على التخطيط فيما يتعلق باستخدامه الحالي، أو أنه حاصل أو يحق له الحصول على شهادة "مشروع تطوير قانوني" بموجب قوانين تخطيط المدينة والدولة، أو حيث يكون معقولاً وضع مثل ذلك الافتراض مع استمرار حقوق المستخدم لأغراض الاستخدام الحالية، مع مراعاة الالتزام بملاحظات محددة.

لسنا على علم بأي مشروع تطوير محتمل أو بأي تغيير في استخدام العقار أو العقارات في المنطقة، بما يمكن أن يؤثر بشكل جوهري على تقويمنا.

لأغراض هذا التقييم، افترضنا أنه قد تم الحصول على جميع الموافقات الضرورية للعقار موضوع التقييم المشار إليه في هذا التقرير. وإذا تبين غير ذلك، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل تقويمنا وتقريرنا.

2-10-2 الخدمات

لقد افترضنا أن العقار موضوع التقييم المشار إليه في هذا التقرير موصول بالخطوط الرئيسية لشبكات الكهرباء والماء والصرف الصحي والخدمات البلدية الأخرى.

11-2 حق الانتفاع/ الملكية

ما لم يرد النص على غير ذلك، افترضنا أن الملكية حرة وخالية من أي أعباء رهن، وأن عمليات البحث والاستعلامات العادية التي يجريها طالبو التقييم محلياً لا يمكن أن تبين وجود أي إشعارات قانونية أو مسائل أخرى يمكن أن تؤثر بشكل جوهري على تقويمنا. ولسنا على علم بأي حقوق مرور أو ارتفاق أو شروط تقييدية تؤثر على العقار؛ ولكننا نوصي بأن يتحقق طالبو التقييم من ملكية العقار والتأكد من صحتها.

يفترض التقييم أن الملكية الحرة ينبغي أن تؤكد كفاية ترتيبات الإدارة والصيانة المستقبلية للمبنى، وأنه لا توجد أي التزامات جسيمة تؤثر على التقييم. وينبغي على مستشاريكم القانونيين تأكيد ذلك.

لقد تم تزويدنا بصورة من صك ملكية العقار موضوع التقييم، وافترضنا أن الملكية حرة. فإذا تبين غير ذلك، نحتفظ بالحق في تعديل تقويمنا وهذا التقرير. ويحتوي الجدول أدناه على وصف موجز للعقار موضوع التقييم (انظر صورة صك الملكية في قسم الملاحق).

الوصف	تفاصيل العقار
اسم العقار	كليات الرؤية - فرع جدة (كليات الفارابي سابقاً)
رقم الأرض	259
رقم صك الملكية	993788002767
تاريخ صك الملكية	23 ربيع الاخير 1443 هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	3,020.18
مالك الأرض	شركة أول الملقا العقارية
الموقع	حي الريان، جدة، المملكة العربية السعودية
الملكية	ملكية حرة

المصدر: العميل 2022م

ملاحظة: يتوجب على الممثلين القانونيين للعميل مراعاة جميع جوانب حق الانتفاع/ الملكية قبل تبادل العقود/ السحب. وإلى مدى ثبوت عدم صحة أي افتراض مشمول ضمن هذا التقرير، ينبغي في تلك الحالة إعادة الموضوع إلى خبير التقييم للتأكد من عدم تأثير التقييم سلباً.



1-11-2 تفاصيل عقد الإيجار الهامة

لقد تم تزويدنا بنسخة من عقد إيجار العقار موضوع التقييم وافترضنا أنه كامل ودقيق. فإذا تبين غير ذلك، نحتفظ بالحق في تعديل تقييمنا وهذا التقرير.

التفاصيل الهامة لعقد الإيجار هي كما يلي:

- (1) تم توقيع عقد الإيجار بين شركة أول الملقا العقارية ("المؤجر") وشركة كليات الرؤية للتعليم (المعروفة سابقاً بشركة كليات الفارابي للتعليم) ("المستأجر") بتاريخ 28 يونيو 2021م.
- (2) مدة عقد الإيجار 25 سنة تبدأ في 28 يونيو 2021م.
- (3) قيمة عقد الإيجار 7,500,000 ريال سعودي، قابلة للزيادة بنسبة 5% كل خمس سنوات. ويسدد الإيجار نصف سنوياً.
- (4) المستأجر مسؤول عن صيانة المبنى.

12-2 طريقة وأسس التقييم

للتوصل إلى رأينا بشأن القيمة السوقية لحصة الملكية الحرة في العقار موضوع التقييم، استخدمنا طريقة التدفقات النقدية المخصومة لحساب التقييم، أخذين في الاعتبار عقد الإيجار المقدم من العميل.

1-12-2 طريقة التدفقات النقدية المخصومة

يصنف العقار موضوع التقييم ضمن فئة العقارات الاستثمارية ذات القيمة الممتازة بالقياس إلى عامل قدرة العقارات على تحقيق وتنمية الإيجارات من خلال التأجير المستمر والصيانة المعقولة. وللتوصل إلى رأينا بشأن القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم، استخدمنا طريقة الاستثمار باتباع أسلوب التدفقات النقدية المخصومة.

تعريف تحليل التدفقات النقدية المخصومة كما هو وارد في معايير التقييم الدولية هو: أسلوب لوضع النماذج المالية قائم على افتراضات صريحة بشأن التدفقات النقدية المحتملة للعقار. ويشمل هذا التحليل توقع سلسلة من التدفقات النقدية الدورية التي من المتوقع أن يحققها العقار، إلى جانب الأخذ في الاعتبار تكرار وتوقيت تكاليف التطوير ذات العلاقة، والاحتياطات التي يتم تخصيصها، إلخ. ولأغراض سلسلة التدفقات النقدية المتوقعة هذه، تم استخدام معدل خصم مناسب للتوصل إلى حساب القيمة الحالية لتدفقات الدخل الناتجة عن العقار.

تشمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة خصم صافي التدفقات النقدية المتوقعة بشكل سنوي على مدى فترة التدفقات النقدية المتوقعة. وفي حالة العقار موضوع التقييم، تم توقع التدفقات النقدية على مدى فترة خمس سنوات، وفقاً لما هو متعارف عليه في السوق للتدفقات النقدية الناتجة عن العقار. ويتم خصم التدفقات النقدية حتى تاريخ التقويم بمعدل مناسب بما يشمل المخاطر من أجل تحديد القيمة السوقية للعقار. ويشير الدخل من الإيجارات الذي تتم رسلته وخصمه ضمن التدفقات النقدية إلى صافي الدخل من الإيجارات، أي تدفقات الدخل. وقد تم الاتفاق على معدل نمو تعاقدى للدخل السنوي الثابت من الإيجارات فيما يتعلق بعقد الإيجار، وقد جرى بيان ذلك بمعدل نمو ضمن حسابات التدفقات النقدية المخصومة. والقيم المستقبلية المبينة للعقار والإيجارات والتكاليف هي توقعات فقط.



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

تم وضعها على أساس المعلومات المتوفرة لنا حالياً، وهي لا تمثل ما سوف تصبح عليه قيمة العقار في تاريخ معين في المستقبل.

2-12-2 المقارنة بالسوق – الكلية (الكليات)

بالنظر إلى طبيعة السوق العقارية في المملكة العربية السعودية، لا يمكن الحصول بشكل فوري وشفاف على عقود إيجار عقارات مشابهة. والكثير من البيانات المتوفرة إن لم يكن جميعها، هي بيانات سرية، وبالتالي يمكن أن يؤدي ذلك إلى قيود على مدى صحة تلك المعلومات وتأثيرها على القيم المذكورة في التقرير.

بناءً على ذلك، تم إعداد التقييم وفقاً للممارسات المتعارف عليها آخذين في الاعتبار دراساتنا وأبحاثنا المعتادة ومناقشاتنا مع وكلاء تجاريين محليين كبار.

لقد قمنا أيضاً بتحليل المعلومات والبيانات المتاحة في السوق للوصول إلى رأينا بشأن القيم المطلوبة. كذلك تم أيضاً العمل على الحصول على معلومات من السجلات الداخلية ومواقع الإنترنت العقارية الذكية. ونود لفت الانتباه إلى أي افتراضات مشمولة في هذا التقرير. ونحن نرى أن الافتراضات التي وضعناها تتوافق مع ما يمكن لمستأجر توقعه بشكل معقول.

في التوصل إلى رأينا بشأن أسعار الإيجارات السائدة في السوق للعقار موضوع التقييم، أخذنا في الاعتبار أسعار إيجارات السوق التالية للعقارات المدرسية المشابهة في المملكة العربية السعودية.

#	اسم العقار	الإيجار السنوي (ر.س.)	المساحة المبنية (متر مربع)	الإيجار للمتر المربع (ر.س.)
1	مدرسة دولية، الرياض	10,000,000	36,835	271.48
2	كليات، الرياض	16,000,000	41,830	382.50
3	جامعة، الرياض	12,000,000	30,346	395.44
4	مدرسة، الرياض	10,500,000	33,429	314.10
5	مدرسة خاصة، الرياض	4,360,000	12,314	354.07
6	مدرسة دولية، الرياض	51,251,000	76,958	665.96
7	مدرسة دولية، جدة	9,476,300	30,455	311.16
8	مدرسة، الخبر	10,426,000	19,930	523.13
9	مدارس الفيصل	5,961,000	13,414	444.39
10	مدرسة، الدمام	7,262,000	13,997	518.83
11	مدرسة (بنون)، الخبر	5,396,000	12,265	439.95
12	مدرسة (بنات)، الخبر	1,702,000	3,526	482.70



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

بناءً على المعلومات الواردة أعلاه، فإن أسعار إيجارات المدارس في المملكة تتراوح بين 271.48 ريال سعودي إلى 665.96 ريال سعودي للمتر المربع، وذلك بحسب الموقع، وتسهيلات البناء، وعمر المبنى، إلخ.

وكما هو مذكور أعلاه، فإن الإيجار السنوي للعقار موضوع التقييم هو 7,500,000 ريال سعودي، وتبلغ مساحته المبنية 15,375 متراً مربعاً، ما يعني سعر إيجار فعلي قدره 487.80 ريال سعودي للمتر المربع، وهو ضمن مدى الأسعار السائدة في السوق.

3-12-2 الافتراضات والملاحظات

تم تقييم العقار موضوع التقييم كعقار استثماري بناءً على قيمة عقد الإيجار المقدم من العميل، وبناءً على أي افتراضات وضعتها فاليوسترات في إطار مؤشرات السوق الاسترشادية.

وضعت فاليوسترات افتراضات معينة وتعديلات بناءً على خبرتها في تقييم العقارات الصناعية المشابهة في الرياض، المملكة العربية السعودية، مع الأخذ في الاعتبار مشاريع التطوير في المنطقة المحيطة بالعقار والتي سوف يشكل العقار في النهاية جزءاً منها. وقد تم ذلك في محاولة لتوقع تفسيرنا لأداء العقار موضوع التقييم على مدى فترة التدفقات النقدية المتوقعة والمقدرة بخمس سنوات.

في هذه الحالة، اعتمدنا المعدلات التالية:

العناصر	الملاحظات/ الافتراضات
المساحة المبنية (متر مربع)	15,375
صافي الإيجار السنوي (الدخل من الإيجارات)	7,500,000 سنوياً
الإيجار للمتر المربع	487.80 ر.س.
معدل النمو	5% كل خمس سنوات
التكلفة التشغيلية	يتحملها المستأجر



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

معدل النمو

تم افتراض معدل نمو بنسبة 5% كل 5 سنوات وفقاً لما هو منصوص عليه في عقد الإيجار.

التكلفة التشغيلية

يتحمل المستأجر التكلفة التشغيلية.

عائد التخارج

معدل عائد التخارج مستخرج من بيانات الصفقات في السوق؛ ولكن نظراً للأدلة السردية والنشاط المحدود في السوق، كان إلزاماً علينا الاعتماد على توقعات المستثمرين من الاستثمارات العقارية المعتادة.

تتراوح هذه المعدلات عموماً بين 7% إلى 8%، وذلك بحسب نوعية العقار، وطول مدة عقود الإيجار وموقع العقار.

معدل الخصم

يشير معدل الخصم إلى تكلفة فرصة رأس المال، ويمثل العائد المطلوب للتخفيف من المخاطر التي ينطوي عليها هذا النوع من الاستثمار.

يجب علينا أن نضيف إلى ذلك عناصر مخاطر السوق والمخاطر المحددة للعقار. وتكون مخاطر السوق عبارة عن؛ من بين أشياء أخرى، المنافسة المحتملة من المشاريع المعروضة الحالية والمرتبقة. وسوف تعكس مخاطر السوق أيضاً المرحلة التي وصلنا إليها في دورة العقار.

وبشكل عام، فإن قطاع الرعاية الصحية في المملكة العربية السعودية قوي حالياً بفعل التقدم السريع المتحقق في مجال التطوير، إلى جانب المحافظة على الرعاية الصحية للسكان الذين وصل عددهم إلى 32.6 مليون نسمة تقريباً، ويتوقع المحللون أن يتضاعف هذه العدد بحلول العام 2050م. وسوف تؤدي أي زيادة في عدد السكان إلى طلب كبير. وبالتالي من المتوقع مستقبلاً نشوء فرص لشركات التشغيل، وللمستثمرين، وللقطاع التعليمي في مجال الصحة/ الرعاية الصحية. ولهذا يبدو أن مستوى المخاطرة منخفض في حال استقرار الأوضاع الجيوسياسية.

بناءً على ذلك، اعتمدنا معدل عائد الرسملة بنسبة 8% ومعدل خصم بنسبة 9% للعقار موضوع التقييم.

4-12-2 ملخص القيمة

تكون القيمة الناتجة بناءً على المتغيرات/ الافتراضات المذكورة أعلاه للعقار موضوع التقييم، كما يلي:

اسم العقار	الإيجار الحالي (ر.س.)	صافي العائد الأولي	عائد الرسملة	معدل الخصم	قيمة العقار (ر.س.)
كليات الرؤية - جدة	7,500,000	7.7%	8.0%	9.0%	90,000,000



13-2 التقييم

1-13-2 القيمة السوقية

تري فاليوسترادات أن القيمة السوقية لحق الملكية الحرة في العقار موضوع التقييم المشار إليه في هذا التقرير، كما في تاريخ التقييم، بناء على طريقة التدفقات النقدية المخصومة والافتراضات المذكورة في التقرير، يمكن بشكل عادل أن تكون كما يلي:

القيمة السوقية (إلى أقرب عدد صحيح، مع مراعاة التفاصيل الواردة في التقرير الكامل):

90,000,000 ر.س. (تسعون مليون ريال سعودي).

يتوجب على العميل معرفة أنه، بينما تم اتخاذ جميع التدابير المعقولة لإعطاء تقييم دقيق إلى أقصى درجة ممكنة كما في تاريخ التقييم، ينبغي أخذ هذا الرقم في الاعتبار في ظل التقلبات التي تشهدها السوق اليوم.

إننا نشهد حالياً سوقاً عقارية تسودها درجة عالية من الضبابية، ونتيجة لانخفاض عدد الصفقات العقارية، فإن هناك نقص حاد في البيانات المقارنة التي يمكن إعداد التقييم بناءً عليها. ونظراً لهذا النقص، يمكن أن يكون من الضروري في بعض الأوقات استخدام خبير التقييم لبيانات ليست ذات طبيعة تاريخية.

يفترض التقييم أن الملكية الحرة ينبغي أن تؤكد كفاية الترتيبات لإدارة وصيانة المبنى في المستقبل وأنه لا توجد أي التزامات جسيمة تؤثر على التقييم. وينبغي على مستشاريك القانونيين تأكيد ذلك.

القيمة الواردة في هذا التقرير هي الحد الأقصى لمدى قيم العقارات الكائنة في هذا الموقع والتي تتميز بهذا الطابع، وسوف تقتضي بالضرورة صيانة العقار والمحافظة عليه بحالة جيدة لحماية قيمته. يحل محل التقرير العربي التقرير الإنجليزي بسبب دقة الترجمة التحريرية والترجمة الفورية. يجب استخدام التقرير الإنجليزي في جميع الظروف، لأي من المعاملات والاستثمارات والظروف القانونية، إلخ.

2-13-2 العائد على الاستثمار ومعدل (معدلات) الخصم

على الرغم من استمرار التراجع في أوضاع السوق، لا تزال السوق العقارية السعودية قوية في ظل الضبابية العالمية والحمائية والتغيرات الناتجة عن الابتكارات التقنية والتقلبات الإقليمية.

ولا تزال الفجوة بين العوائد على العقارات الممتازة والثانوية آخذة في الاتساع، ما يعكس حقيقة أن المستثمرين يرغبون في دفع قيمة أعلى للأصول ذات المخاطر الأقل في مواقع أساسية مؤجرة لمستأجرين معروفين بعقود إيجار تنص على شروط قوية.

وبينما لا يزال هناك نقص في البيانات عن المعاملات العقارية في السوق السعودية وعن الأصول المدرة للدخل ذات النوعية الجيدة في السوق السعودية عموماً، يبقى إقبال المستثمرين قوياً على فئات الأصول المؤسسية الممتازة المصنفة بالفئة الأولى (أ) العقارات ذات النوعية الجديدة المدرة للدخل في المدى الطويل.

لقد أدت القوة التاريخية لفئات الأصول والنمو الكبير الذي تحقق في السنوات القليلة الأخيرة إلى تحقيق عوائد مجزية نوعاً ما، مع استمرار الطلب الثابت وإن كان ذلك بمعدلات نمو أبطأ.

كذلك فإن المستثمرين حساسون فيما يتعلق باختيار فئات الأصول، أي العقارات المكتبية وعقارات تجارة التجزئة والعقارات السكنية والصناعية ومواقع العقارات، بما يؤثر على توقعات المستثمرين واستقرار الدخل في المدى الطويل الناتج عن محافظ الاستثمارات وصناديق الاستثمار.



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

أما في المستقبل المنظور، يبدو أن العقار موضوع التقييم المشار إليه في هذا التقرير يعتبر استثماراً مستقراً شريطة إجراء الصيانة المستمرة والمحافظة على العقار وشريطة استمرار استقرار العوائد في القطاع العقاري عموماً التي تواكب أداء الاقتصاد الوطني عموماً، وبينما تبقى احتياطات النفط قوية نوعاً ما في الوقت الحالي، يستمر الاقتصاد مستقراً تعززه عوامل السوق السعودية القوية (أي الشريحة السكانية الشابة) وخطة التحول الاقتصادي التي تهدف إلى تحويل المملكة إلى اقتصاد خدمي في حقبة ما بعد النفط.

وهناك إجماع عام على توقع حصول تحسن كبير في الاقتصاد السعودي في الفترة القادمة (رؤية المملكة 2030) بدعم من القطاعين النفطي وغير النفطي.

هذا ويمكننا قياس أداء العوائد على الاستثمار في ظل أوضاع السوق السائدة حالياً، كما يلي:

نوع العملية	العائد على الاستثمار (%)
المدن الكبرى والمواقع الأساسية	7% - 8.5%
أصول مؤسسة ممتازة مصنفة بالفئة الأولى (أ)	7% - 8.5%
أصول ذات نوعية جيدة مدرة للدخل	7% - 8.5%
شروط/ عقود إيجار ممتازة/ مستأجرون/ أسماء تجارية ذات سمعة قوية	7% - 8.5%
مواقع وأصول مصنفة بالدرجة الثانية أو الثالثة	9% - 10.5%

3-13-2 التقييم البديل - الأرض والتحسينات

لقد طلب منا العميل تقديم سعر للأرض والتحسينات لا ينبغي استخدامه كقيمة سوقية:

الأرض والتحسينات		
مساحة الأرض (متر مربع)	3,020	
سعر المتر المربع (ر.س.)	4,800	
قيمة الأرض (ر.س.)	14,500,000	
المساحة المبنية (ر.س.)	15,500	
* تكلفة الإنشاء/ متر مربع - جديد (ر.س.)	4,500	(13 طابق)
عمر المبنى (سنوات)	8.5	
الاستهلاك التقديري	17%	
تكلفة البناء بعد الاستهلاك (ر.س.)	59,977,875	
قيمة البناء - إلى أقرب عدد صحيح (ر.س.)	60,000,000	
السعر (ر.س.)	74,500,000	

* إننا نود التشديد على أننا لسنا مساحي كميات وأن تكلفة البناء المذكورة هي مجرد تقديرات تم وضعها بناءً على التكلفة المعلنة لمشاريع بناء أخرى مشابهة في سوق العقار موضوع التقييم و/أو بواسطة شركة تقديم خدمات تكاليف معترف بها.

بناءً على المعلومات المذكورة أعلاه، ونتيجة لأخذ خصائص العقار موضوع التقييم في الاعتبار والمقارنة مع النتائج التي توصلنا إليها، فإننا نرى أن سعر الأرض موضوع التقييم محدد بشكل معقول عند 4,800 ريال سعودي للمتر المربع، اعتمدنا كما سبق ذكره سعر 4,800 ريال سعودي للمتر المربع.

14-2 نظرة على أوضاع السوق

1-14-2 تقييم السوق، وفترات انعدام اليقين (تفشي جائحة (كوفيد-19)) ولمحة عن ملاحظات التقييم



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

في ظل هذه التجربة غير المسبوقة الناتجة عن فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) والانتشار العالمي للجائحة، تأثرت الأسواق المالية العالمية إلى حد كبير مع استمرار انتشار الجائحة وتزايد حالات الإصابة بالفيروس في الدول المختلفة، ما أدى إلى الإغلاق التام والشامل للاقتصادات العالمية وما نتج عن ذلك من تأثير على معظم القطاعات.

أثر تفشي جائحة كورونا المستجد (كوفيد-19) والذي أعلنته منظمة الصحة العالمية "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020م، على الأسواق المالية العالمية، وفرضت دول كثيرة حول العالم قيوداً على السفر، وبالتالي تأثر نشاط السوق في الكثير من القطاعات.

وقبل الانتشار السريع للفيروس وإعلان السلطات السعودية الإغلاق التام المبدئي لأجل غير مسمى، كانت السوق العقارية السعودية في حالة جيدة، وكان الكثير من المحللين يتوقعون تحقيق نمو قوي في السوق العقارية في العام 2020 (رؤية المملكة 2020) ونشاط إيجابي واستثمارات مع إعلان الحكومة عن عدد من الإصلاحات، بما في ذلك القيام في الفترة الأخيرة بتسهيل الحصول على التأشيرة السياحية إذ أصبح الآن بإمكان مواطني 49 دولة التقدم بطلبات تأشيرة إلكترونية، مع السماح لحاملي تأشيرات الشنجن وتأشيرات دخول إلى المملكة المتحدة والولايات المتحدة بالحصول على تأشيرات عند الوصول.

كذلك أصبحت الحكومة تسمح الآن بالملكية الأجنبية الكاملة لعمليات تجارة التجزئة والجملة، بالإضافة إلى أنه قد سبق لها فتح سوق الأسهم السعودية "تداول" أمام الاستثمارات الأجنبية، مع دعم ذلك بإصلاحات قطاع الطاقة، ورفع الإعانات، وإيجاد فرص العمل، وخصخصة الأصول التي تملك الدولة حصص سيطرة فيها، وزيادة مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد الوطني، إلخ. وبالنظر إلى جميع الفرص المتاحة في المملكة وإنشاء المشاريع الضخمة، أصبحت هناك قدرة طموحة على الصمود، ولكن جرى إيقاف كل ذلك فجأة بسبب فترة الإغلاق الأولى. وفي ظل الضبابية السائدة حالياً، تشهد السوق ركوداً وصعوبات في المدى القصير حيث أدت القوة القاهرة (الناتجة عن الجائحة الخارجية عن السيطرة بشكل معقول) إلى توقف النشاط في السوق العقاري وأصبحت السوق حالياً في حالة جمود. وكما ورد ذكره أعلاه، فإن السوق السعودية تتميز بالطموح والقدرة على الصمود، ونحن ندرك أن إقبال المستثمرين لا يزال قوياً مثلما كان عليه قبل انتشار الجائحة وأن المملكة كانت تحقق تقدماً وتظهر نمواً في الربع الأخير من العام 2019م بعد فترة من الركود في أوضاع السوق.

سوف يؤدي نقص السيولة الشامل في الاقتصادات العالمية إلى التأثير على الأسواق والسوق العقارية ويمكن أن تتأثر الكثير من الاقتصادات حول العالم. غير أن سوق المملكة العربية السعودية قد أظهرت قدرة على الصمود في السنوات السابقة خلال فترات التراجع (2016م - 2018م)، وقد أتاح التصحيح للسوق الوصول إلى أدنى مستوياتها والعودة إلى تحقيق نمو في الربع الأول من العام 2019م على الرغم من التراجع في أوضاع السوق طيلة العام 2019م. وكان هناك نمو إيجابي في الفترة الأخيرة من الربع الرابع 2019م مع إقبال قوي من المستثمرين مع أن السوق كانت تفتقر إلى الأسهم ذات النوعية الجيدة. ومع تأكيد الحكومة السعودية الآن لبرنامج التحفيز المالي بقيمة 120 مليار ريال سعودي، ندرك أن السوق سوف تتعافى وأن إقبال المستثمرين سوف يكون قوياً. وسوف يؤدي هذا إلى تأخير كل ما يدل على تراجع الأسعار في المدى القصير حيث إن برنامج التحفيز الحكومي سوف يساعد على التعويض عن أي خسائر في العمليات في المدى القصير، سواء في الصناديق الخاصة والعامة، على الرغم من أنه يجب أن يكون مستداماً في المدى القصير.

القطاع العقاري السعودي يواكب عادةً الاقتصاد الكلي بشكل عام، وبينما كانت احتياطات النفط قوية نوعاً ما قبل انتشار الجائحة، وعلى الرغم من حرب الأسعار بين كبار المنتجين والتي تؤدي إلى نمو فائض العرض النفطي، سوف يساعد هذا المملكة حالما تبدأ الأسواق بالعودة إلى طبيعتها. ولا يزال الاقتصاد السعودي مستقراً تعززه العوامل الأساسية القوية للسوق السعودية (أي نمو الشريحة السكانية الشابة) وخطة التحول الاقتصادي الهادفة إلى تحويل اقتصاد المملكة إلى اقتصاد خدمي في حقبة ما بعد النفط.

وباختصار، من المتوقع أن تبقى موجة الصدمة الناتجة عن الجائحة قصيرة الأجل مع ارتفاع في نشاط الشركات بما يؤدي إلى انتعاش سريع سواء على شكل حرف V أو انتعاش تدريجي على شكل حرف U. ولذا فإننا نتوقع أن



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

يتعافى قطاع الأعمال في سوق المملكة حالما يتم رفع الإغلاق، بما يسمح للأسواق بالعودة إلى الازدهار وتحقيق الاستدامة في المدى الطويل في التوجهات والأنماط الاجتماعية مع تزايد دورة التبادل الاجتماعي والاقتصادي. ومن جهة أخرى، إذا كان التأثير العالمي للجائحة يعتمد على مدى استمرار انتشار الفيروس، وإلى أي مدى يمكن أن ينتشر، وإلى أي مدى يمكن أن يتزايد الإغلاق، فإن الحجر الصحي الذي تفرضه المؤسسات العامة يمكن أن يؤدي إلى إعاقة الأسواق. وبالفعل، فإن الاستجابة الحالية لجائحة (كوفيد-19) تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي يجب أن نبني عليها قراراتنا. وهناك أدلة قوية على أن الأسواق العقارية تعود وتحقق نشاطاً قوياً وتتمو بسرعة. كذلك، وبشكل عام لا نتوقع في المدى القصير أن تظهر السوق العقارية الحالية تعديلاً بسيطاً في الأسعار/ المعدلات أو أن تحقق أي تعديل على الإطلاق بسبب توقف النشاط أو ركود السوق وعلى الأخص حيث إن السوق كانت في السابق تشهد اتجاهًا صعودياً. كما أن السوق العقارية السعودية تعتبر سوقاً نامية وتستثمر الحكومة الكثير في مشاريع البنية التحتية، ولذلك فإننا نتوقع أن يؤدي برنامج التحفيز المالي الحكومي الأخير إلى المحافظة على السيولة وعلى مستوى الطلب بما يؤدي إلى تأثير محدود/ أو لا يؤدي إلى أي تأثير على الأسعار/ المعدلات. ولكن إذا استمرت الجائحة في العام 2021م، فإننا نتوقع إجراء تسويات في وقت لاحق من هذه السنة.

ولذلك، فإننا نضع تقويمنا (عمليات تقويمنا) على أساس (عدم يقين القيمة المادية) وفقاً لمعيار أداء التقييم رقم (3) والدليل التطبيقي لممارسات التقييم رقم (10) المشمولين في الكتاب الأحمر العالمي لمعايير التقييم العالمية الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. وبالتالي، ينبغي أن يكون تقويمنا مرتبطاً بدرجة أقل من الضبابية - وارتفاع درجة الحرس - مقارنة بما هو معتاد.

ونظراً لعدم معرفة التأثير المستقبلي الذي ستتركه جائحة (كوفيد-19) على السوق العقارية، فإننا نوصي بأن يخضع تقييم العقار موضوع التقييم المشار إليه في هذا التقرير لمراجعة مستمرة.

ونظراً لعدم معرفة التأثير المستقبلي الذي ستتركه جائحة (كوفيد-19) على السوق العقارية، فإننا نوصي بأن يخضع تقييم العقار موضوع التقويم المشار إليه في هذا التقرير لمراجعة مستمرة.

2-14-2 أوضاع السوق قبل انتشار الجائحة والإغلاق في المملكة العربية السعودية

بدأت المملكة العربية السعودية - أكبر مصدر للنفط الخام في العالم - قبل سنتين (2016م) بتنفيذ خطة تحول اقتصادي طموحة، (رؤية المملكة 2030). وتأمل المملكة في خفض اعتمادها على الإيرادات من المنتجات الهيدروكربونية نظراً للانخفاض الحاد في تلك الإيرادات بدءاً من العام 2014م. ومن خلال الرؤية الحالية وفي الاقتصاد ما بعد النفط، بدأت المملكة تتكيف مع تدابير التقشف والاستراتيجية الضخمة الطموحة. وفي ظل تأخر خطة التنويع وتعديل النموذج الاقتصادي للمملكة لتحقيق الاستدامة المالية لكي تتحول المملكة إلى دولة لا تعتمد على النفط. وتبرز ذلك الإصلاحات الجارية في مجال الطاقة ورفع الإعانات وإيجاد فرص العمل وخصخصة الأصول التي تملكها الدولة وزيادة مساهمة القطاع الخاص في الاقتصادي الوطني.

وعلى الرغم من الصعوبات الاقتصادية في المنطقة، أظهرت المملكة قدرة على الصمود طيلة فترة تراجع النشاط في السوق العقارية. وتواكب السوق العقارية عموماً أداء الاقتصاد الكلي، بينما تجري المملكة إصلاحات هيكلية سياسية واقتصادية واجتماعية من شأنها تحويل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد خدمي في حقبة ما بعد النفط. وهذه التغيرات، إلى جانب الاستثمارات الضخمة والتي يقدر أن تتجاوز قريباً 1 ترليون دولار أمريكي، سوف تؤدي إلى نشوء عدد هائل من الفرص للقطاعين العام والخاص في جميع شرائح الأعمال. وقد اعتمد الاقتصاد السعودي في الربع الأول 2018م على الارتفاع في سعر النفط السائد للخروج من الركود الاقتصادي. غير أن المملكة كانت تواجه في الأشهر الثمانية عشر إلى الأربعة والعشرين السابقة ضغوطاً اقتصادية مستمرة يعود السبب في الكثير منها إلى انخفاض أسعار النفط والمسائل السياسية الإقليمية.

هناك إجماع عام على توقع حدوث تحسن كبير في الاقتصاد السعودي في الفترة القادمة (2021م - 2022م)، يعزز ذلك القطاعين النفطي وغير النفطي. ولهذا يبدو أنه في نهاية المطاف سوف يحتاج الاقتصاد إلى الاعتماد على



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

الإيرادات النفطية لسد الفجوة في المدى القصير والعجز في الميزانية التقديرية على مدى السنوات الثلاث الأخيرة، وتلجأ المملكة إلى الاقتراض من الأسواق المحلية والعالمية بالإضافة إلى رفع أسعار الوقود والطاقة لتمويل العجز. وقد دخل الاقتصاد في مرحلة ركود في العام 2018م، ولكنه عاد وتحول إلى النمو هذه السنة 2019م وإن كان ذلك بنسبة متواضعة بلغت 1.7%، وفقاً للتقديرات التي أعلنها صندوق النقد الدولي. ولكن العودة إلى النمو كانت ناتجة بشكل رئيسي عن عودة أسعار النفط والإنتاج النفطي إلى الارتفاع، ما أدى بدوره إلى زيادة الإنفاق الحكومي. وبناءً عليه، فإن المملكة تحتاج في المدى القصير إلى الاعتماد على الإيرادات النفطية، ويجري تحويل هذا الاعتماد إلى الإنفاق الحكومي.

الاقتصاد غير النفطي أخذ في النمو ولكن بوتيرة بطيئة. ويتوقع المحللون نمو الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي بمعدل 1.4% هذه السنة مقارنةً بنسبة 1% في العام 2017م. وحتى في هذه الحالة، فإن القطاع غير الحكومي يتجاوز بشكل متدنٍ نسبياً. ويتوقع المحللون نمو القطاع الخاص غير النفطي بنسبة 1.1% هذه السنة، بارتفاع من 0.7% السنة الماضية. وقد أدت هذه الإصلاحات حتى اليوم إلى تغييرات هامة أسهمت في مساعدة الاقتصاد الوطني. وسوف يؤدي فتح قطاع الترفيه إلى إيجاد فرص عمل للشباب المحليين، كما أن السماح للمرأة بالقيادة سوف يؤدي إلى تسهيل دخول ملايين الأشخاص إلى القوى العاملة. وقد أدت إصلاحات الأسواق المالية إلى قيام شركات إدارة مؤشرات الأسواق بالإضافة سوق الأسهم السعودية "تداول" إلى مؤشر الأسواق الناشئة، ما يساعد الآن على اجتذاب عدة مليارات من الدولارات من الاستثمارات.

وسوف يشجع إصدار قانون الشراكة بين القطاعين العام والخاص على اجتذاب المزيد من الاستثمارات الأجنبية.

يعتبر التحول الاقتصادي الذي بدأت المملكة بتنفيذه عملية متشعبة ومتعددة الأبعاد وسوف تستغرق بالتأكيد وقتاً للتحول إلى اقتصاد خدمي غير نفطي، مع أنه ظهرت مؤخراً بوادر إيجابية، ولكن يستمر الاعتماد في المدى القصير على الإيرادات النفطية.

من جهة أخرى، كانت المملكة قادرة على الصمود في مواجهة الركود السابق في العام 2007م - 2008م بالاعتماد على الاحتياطات النفطية القوية، كما أنه يمكن الاعتماد على الحكومة السعودية للتدخل ومساعدة المقترضين المتأزمين، وهي تتميز بالمؤسسات التي يمكن الوثوق بها لأسباب إجرائية، والأهم أنها تملك الموارد لتمكينها من ذلك على الرغم من أنها قد عانت بسبب التراجع في السابق في أسعار النفط وما نتج عن ذلك من زيادة في الإنفاق. ولقد بدأ للتو تنفيذ رؤية المملكة 2030 الهادفة إلى تنويع الاقتصاد بعيداً عن الاعتماد عن النفط، وبالنظر إلى شريحة الشباب السكانية وتزايد نسبة التعليم بين السكان، إلى جانب صندوق الثروة السيادية السعودي، فإن المملكة تتميز بالكثير من العوامل الإيجابية التي تساعد على التحول إلى اقتصاد خدمي رائد في المنطقة. وتشمل الإصلاحات خفض الإعانات على الوقود والكهرباء وتطبيق ضريبة قيمة مضافة بنسبة 5% اعتباراً من 1 يناير 2018م وقد تمت زيادتها الآن لتصبح 15% اعتباراً من 1 يوليو 2020م.

كذلك تسعى الحكومة أيضاً إلى تمكين المرأة من القيام بدور أكبر في الاقتصاد، بما في ذلك السماح لها بقيادة السيارة في العام 2019م. وقد بدأت الحكومة بتنفيذ إصلاحات واسعة تسمح لصناعة الترفيه بالازدهار مع افتتاح أول دار سينما في حي الملك عبدالله المالي، إلى جانب شاشات رباعية الأبعاد في مجمع الرياض بارك. ويحفز صندوق الاستثمارات العامة صناعة الترفيه والسينما بالتعاون مع أم سي لدور السينما، تحت إشراف شركة الترفيه للتطوير والاستثمار، وهي شركة يملكها صندوق الاستثمارات العامة بالكامل. والهدف هو افتتاح 30 إلى 40 دار



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

سينما في حوالي 15 مدينة في المملكة على مدى السنوات الخمس القادمة، و50 إلى 100 دار سينما في حوالي 25 مدينة سعودية بحلول العام 2030م.

وفي إطار الإصلاحات الأكثر شمولية لتحسين الاقتصاد والسماح بالتنوع الاقتصادي الواسع، بدأ صندوق الاستثمارات العامة بتنفيذ خطط لتحفيز صناعة الترفيه من خلال وضع خطط طموحة، منها ما يلي:

مشروع البحر الأحمر السياحي

يهدف إلى تحويل 50 جزيرة مساحتها الإجمالية 28,000 متر مربع على طول شاطئ البحر الأحمر إلى وجهة سياحية عالمية. وللتوضيح، انظر الرسم أدناه الذي يبين الموقع على مستوى المملكة العربية السعودية.

مشروع الفيصلية

يتألف المشروع من 2,450 كيلومتراً مربعاً من الوحدات السكنية والمرافق الترفيهية ومطار ومرفأ. انظر الرسم أدناه للاطلاع على الموقع.

مدينة القدية الترفيهية

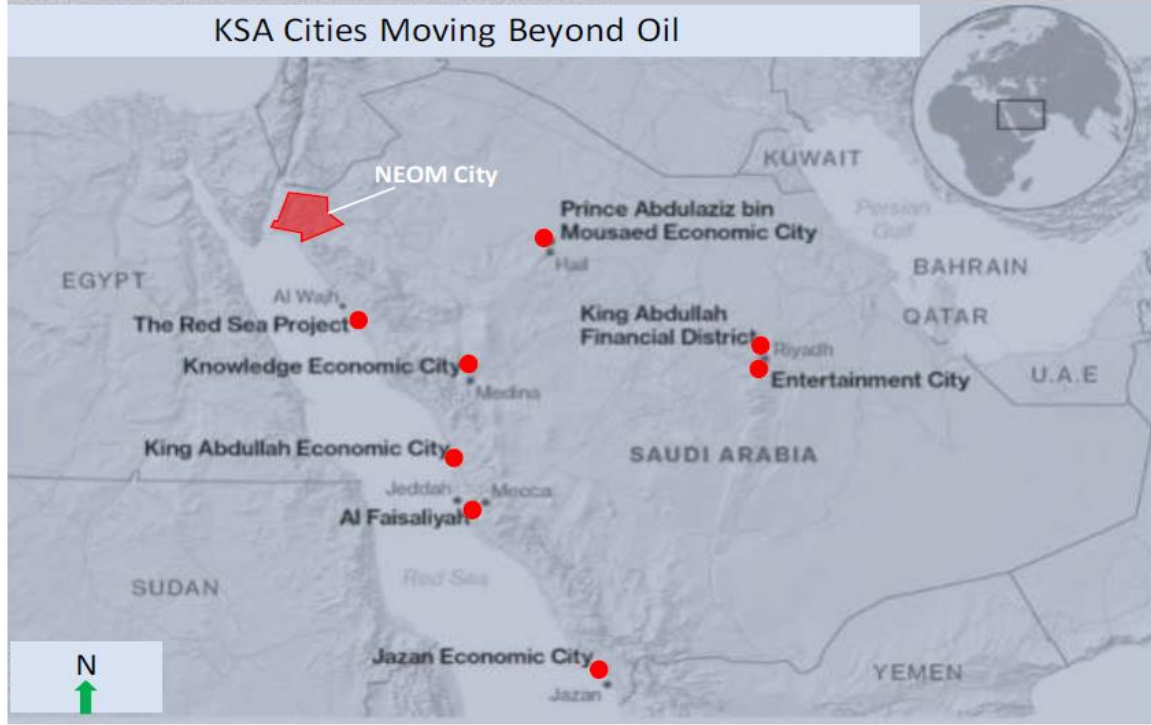
سوف تشكل مدينة القدية الترفيهية مشروعاً أساسية ضمن قطاع الترفيه في المملكة، وهي تقع على بعد 40 كيلومتراً عن وسط مدينة الرياض. ويجري العمل حالياً على إنشاء مدينة ملاهي تحت اسم فيرست سيكس فلاجز. وسوف تشمل المدينة الترفيهية التي تبلغ مساحتها 334 كيلومتراً مربعاً على محمية للسفاري. وسوف يكون المشروع



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

مختلط الاستخدامات بدائق ومحميات ومغامرات ورياضة وفعاليات وحياة فطرية بالإضافة إلى مراكز تسوق ومطاعم وفنادق.

سوف يتألف المشروع أيضاً من حوالي 4,000 منزل للعطلات يتم بناؤها بحلول العام 2025م وما يصل إلى 11,000 وحدة بحلول العام 2030م. وهنا أيضاً لأغراض التوضيح، انظر الرسم أدناه للاطلاع على الموقع.



مدينة نيوم

سوف يتم تشغيل مشروع مدينة نيوم بشكل مستقل عن (إطار العمل الحكومي الحالي) بدعم من الحكومة السعودية والمستثمرين المحليين والعالميين. وسوف يشكل المشروع جزءاً من (الجيل الجديد من المدن) العاملة بالطاقة النظيفة. وتشتمل الخطة الطموحة على جسر عبر البحر الأحمر يصل المدينة المقترحة بمصر ويمتد إلى الأردن أيضاً.

المدن الاقتصادية

كان التقدم العام في المدن الاقتصادية بطيئاً، وقد توقفت المشاريع على مدى السنوات السبع إلى العشر الأخيرة، على الرغم من إعطاء الضوء الأخضر مؤخراً لاستكمال حي الملك عبدالله المالي بحلول العام 2020م. ووفقاً لرؤية المملكة 2030، يشار إلى أنها سوف تعمل على أساس الترميم والتحسين.

النمو العقاري

تبين دراسات فالويسترات عموماً أن القطاعات العقارية قد واصلت تراجعها من حيث المبيعات وأسعار الإيجارات. إننا نتوقع استمرار استقرار الطلب بفعل العوامل الأساسية المتمثلة في نمو الشريحة السكانية الشابة، وانخفاض حجم الأسرة، وزيادة أعداد الطبقة المتوسطة، والعدد الكبير من السكان الذين يتميزون بالرفاه، كل تلك العوامل تحافظ

شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

على القدرة على النمو في المدى الطويل. على الرغم من الصعوبات في المدى القصير، لا يزال المستثمرون والمشترون حريصين، وقد أظهر الاقتصاد السعودي بوادر طموحة بإعلان الحكومة عن عدد من الإصلاحات، بما في ذلك الملكية الأجنبية الكاملة لمنشآت تجارة التجزئة والجملة وفتح سوق الأسهم السعودية "تداول" أمام الاستثمارات الأجنبية، بالإضافة إلى الإصلاحات المذكورة في القسم السابق الوارد أعلاه. وكما سبق ذكره، شهدت المملكة نمواً إيجابياً نتيجة ارتفاع أسعار النفط في الربع الأول 2021م، وبالتالي يبقى النفط المحفز الرئيسي للتعافي. وعلى مدى العام 2021م، نتوقع أن تكون نظرة المستهلكين في المملكة أكثر إيجابية في ظل الأوضاع الاقتصادية. إلى جانب ذلك، أسهمت الضريبة على تطوير الأراضي التي فرضت في العام 2017م في المحافظة على استمرار قطاع الإنشاءات وتشغيل المطورين العقاريين. ويعتبر التكيف مع الواقع الاقتصادي السعودي الجديد أمراً حتمياً على الرغم من أن عوامل النفط في المملكة تبقى محورية للتنمية المستقبلية في إطار خطة الرؤية الاقتصادية للمملكة 2030. وفي أواخر العام 2017م، أنشأ صندوق الاستثمارات العامة، وهو الصندوق السيادي للمملكة، شركة إعادة تمويل عقاري تهدف إلى التشجيع على ملكية المنازل في المملكة والتي شهدت نقصاً في السكن الميسر. وسوف تؤدي هذه المبادرة إلى الاستقرار والنمو في القطاع السكني السعودي من خلال ضخ سيولة ورأسمال في السوق. وهناك خطة أخرى لتحفيز السوق العقارية من خلال تعزيز مساهمة التمويل العقاري في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي. وقد لعب القطاع العقاري دوراً متزايداً في الأهمية في الاقتصاد السعودي. وقد أدى في السابق الطلب النامي في جميع القطاعات وحجم العرض المحدود عموماً إلى تسريع زيادة الأسعار على مدى الفترة 2008م - 2016م. وقد أتاحت الروابط الوثيقة مع قطاعات الإنشاءات ومؤسسات التمويل والكثير من القطاعات الأخرى إلى توفير الموارد الهامة الضرورية التي أسهمت في تنمية الاقتصاد السعودي. وقد استمر تدني أداء السوق العقارية في العام 2019م وتراجع الاتجاه العام في المملكة في العديد من القطاعات بسبب انخفاض مستويات النشاط والأسعار التي تعرضت لضغوط في معظم فئات الأصول، ما أدى إلى التراجع التدريجي لأسعار التأجير والبيع ربع سنة تلو ربع سنة. ولا يزال القطاع العقاري متراجعاً ويمكن أن تكون الأسعار قد وصلت إلى أدنى مداها في جميع الشرائح، ونحن نتوقع في المدى المتوسط إلى الطويل أن تشهد السوق مزيداً من التعافي والنمو بسبب الإصلاحات والتحول في المملكة، مع أننا نتوقع أن يكون النمو بطيئاً وثابتاً تبعاً للمناخ السياسي المستقر في المملكة والمنطقة عموماً. ولا تزال النظرة المستقبلية متفائلة في المدى الأطول نتيجة للمبادرات المختلفة الهادفة إلى تحفيز السوق العقارية وتشجيع القطاع الخاص على القيام بدور أساسي في عملية التحول.

وبالإجمال، تستمر التقلبات في السوق في الوقت الحاضر، ومن المرجح أن تشهد السوق مزيداً من التراجع في المدى القصير. ومنذ إصدار هذا التقرير، تم رفع تدابير الإغلاق في المملكة العربية السعودية في ظل الأزمة الصحية الناتجة عن تفشي (كوفيد-19). وينبغي الاستمرار في مراقبة الاقتصاد ونتوقع أن يتعافى النشاط الاقتصادي في أواخر العام 2021م.

قيم العقارات عرضة للتقلبات مع مرور الوقت حيث إن أوضاع السوق يمكن أن تتغير. وقد أخذت أرقام التقييم في الاعتبار القيمة الكاملة ويمكن ألا يكون بالإمكان تحقيقها بسهولة في حالة إعادة البيع المبكر. ويجب أيضاً الأخذ في الاعتبار أن القيم الرأسمالية يمكن أن تنخفض، كما يمكن أن ترتفع.

15-2 ضبابية التقييم

تم إعداد هذا التقييم في ظل درجة كبيرة من التقلبات في السوق، وهو ما يعتبر أحد الأسباب الرئيسية لضبابية التقييم في السوق العقارية في المملكة وفي منطقة دول مجلس التعاون الخليجي بفعل التغيرات الكبيرة في الأسواق نتيجة للتراجع الحالي في أسعار النفط وعوامل أخرى أيضاً. ونحن نشهد حالياً سوقاً عقارية ضبابية، ونتيجة لانخفاض عدد المعاملات، فإن هناك نقص حاد في شواهد المقارنة التي يمكن أن نضع تقييمنا بناءً عليها. ونظراً للضبابية الحالية، يمكن أن يكون من الضروري في بعض الأحيان أن يستخرج خبير التقييم أدلة ذات طبيعة تاريخية. ويؤدي النقص الحالي في المعاملات والتغير السري في السوق إلى إبراز مدى عدم القدرة على توقع السوق الحالية والتي تعتبر عرضة للتغير بشكل يومي. وتشير معايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين أنه من



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

الضروري لفت الانتباه إلى الضبابية المتوقعة في التقييم التي يمكن أن تؤثر بشكل جوهري على التقييم، وتشير إلى أسباب الضبابية ودرجة انعكاسها على القيم التي يتم وضعها.

هذا ونضيف أنه بسبب ضبابية التقييم المذكورة أعلاه، فإن تقويمنا يمثل رأياً/ حكماً مدروساً حيادياً بشأن العقارات بناءً على بيانات السوق ذات العلاقة والتصورات كما في تاريخ التقييم.

ويتوجب على العميل أخذ العلم بأنه على الرغم من اتخاذ جميع التدابير المعقولة لتقديم تقييم دقيق بقدر الإمكان كما في تاريخ التقييم، ينبغي النظر إلى الرقم في إطار التقلبات السائدة في السوق اليوم.

كذلك يوصى العميل أيضاً بأن يأخذ في الاعتبار المزايا في تلك السوق الناتجة عن الحصول على تقييم بشكل أكثر تكراراً لمراقبة قيمة العقار موضوع التقييم.

16-2 إشعار قانوني

في قبول وتنفيذ هذه المهمة، اعتمدنا أقصى درجات الحيطة والحرص.

هذا التقرير قائم على معلومات مقدمة من العميل. وسوف تختلف القيمة أو أنها تختلف بشكل دوري بسبب عوامل مختلفة غير متوقعة خارجة عن سيطرتنا، منها على سبيل المثال العرض والطلب والتضخم والسياسات والتعرفات المحلية وسوء الصيانة والتغير في التكاليف والمخرجات المختلفة، إلخ.

التأكد من تناسب القيم في ظل سيناريوهات متغيرة يعتبر أمراً خارجاً عن نطاق خدماتنا.

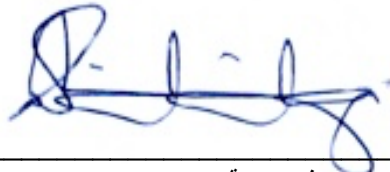
17-2 الخلاصة

تم وضع هذا التقرير بناءً على معلومات تلقيناها إلى حد علمنا ومعرفتنا وفهمنا. والمعلومات التي تم التصريح عنها في هذا التقرير هي سرية جداً وصادرة لاطلاع العميل.

لا يمكن نسخ أي جزء من هذا التقرير سواء إلكترونياً أو غير ذلك لأغراض التوزيع بدون الحصول على موافقتنا الكتابية المسبقة. أملين أن يلبي هذا التقرير والتقويم المتطلبات المنصوص عليها في تعليماتكم.

هذا التقرير صادر دون إخلال بأي حق ودون أي مسؤولية شخصية.

نيابة عن فاليوسترات



السيد يوسف صديقي
(عضو "تقييم" رقم 1210001039)
مدير إدارة - العقار
المملكة العربية السعودية



السيد رامز المدلج
(عضو "تقييم" رقم 120000320)
مدير مشارك أول - العقار
المملكة العربية السعودية

[ختم: شركة خبير التقييم للعقاري]



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

الملحق 1 - الصور الفوتوغرافية



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

الملحق 2 - صورة صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تاريخ الصك: ١٤٤٣/٤/٢٣ هـ
رقم الصك: ٩٩٣٧٨٨٠٠٢٧٦٦



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 259 من المخطط رقم 416 / ج/ س الواقع في حي الريان بمدينة جدة . وحدودها واطوالها : شمالا: قطعة رقم 262 بطول 60 ستون متر جنوبا: قطعة رقم 256 بطول 60 ستون متر شرقا: قطعة رقم 257 و 258 بطول 55.02 خمسة و خمسون متر و اثنين سنتيمتر غربا: شارع عرض 25م بطول 50.62 خمسون متر و اثنين و ستون سنتيمتر ومساحتها 3020.18 ثلاثة آلاف و عشرون متر مربعاً و ثمانية عشر سنتيمتراً مربعاً للملكة ل شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بجدة 4 برقم 793934000147 في 17 / 11 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمانا للوفاء بـ 420000000 فقط أربعمائة وعشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : ضمان وفاء للمديونية وفق لشروط عقد الرهن على أن يتم سداد المديونية على 10 أقساط نصف سنوية بقيمة كل قسط 42000000 اثنان واربعون مليون ريال اعتبارا من تاريخ 2019-6-30م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبةات . واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 23 / 04 / 1443 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل



(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تكليفه)
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩
نموذج رقم (١٢-٠٣-٠١)
صفحة رقم 1 من 1



الملحق 3 - صورة رخصة البناء

صفحة 32 من 33



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م



جدة، المملكة العربية السعودية
11 ساحة جميل
طريق التحلية
جدة
المملكة العربية السعودية

هاتف: +971 12 283 1455
بريد إلكتروني: jeddah@valustrat.com

الرياض، المملكة العربية السعودية
الطابق السادس، البرج الجنوبي
مبنى مؤسسة الملك فيصل
مجمع الفصائلية، الرياض
المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 11 293 5127
بريد إلكتروني: riyyadh@valustrat.com

دبي، الإمارات العربية المتحدة
مكتب 702
بالاس تاورز
واحة السيليكون، دبي
الإمارات العربية المتحدة

هاتف: +971 4 326 2233
بريد إلكتروني: dubai@valustrat.com

كراتشي، باكستان
رقم 2/50 خيaban-شمشير
المرحلة 5، دي انش آيه
كراتشي
باكستان

هاتف: +92 213 520 2904
بريد إلكتروني: karachi@valustrat.com

الدوحة، قطر
مكتب 503
برج مركز قطر المالي 2
وست باي، الدوحة
قطر

هاتف: +974 4 496 8119
بريد إلكتروني: doha@valustrat.com

لندن، المملكة المتحدة
روكسبرغ هاوس
287-273 شارع ريجنت
W1B 2HA لندن
المملكة المتحدة

هاتف: +44 796 338 2486
بريد إلكتروني: london@valustrat.com

