



Private & Confidential

شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

تقرير تقييم

كليات الرؤية (سابقا الفارابي) - فرع الرياض
حي اشبيليا، الرياض، المملكة العربية السعودية

شركة الخبير المالية

يناير 09 2023م

فاليوسترات الاستشارية

703 بالاس تاورز
واحة دبي للسليكون
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	1	ملخص تنفيذي
4	1-1	العميل
4	2-1	الغرض من التقييم
4	3-1	الملكية المطلوب تقييمها
4	4-1	طريقة التقييم
5	5-1	تاريخ التقييم
5	6-1	الرأي في القيمة
5	7-1	نقاط هامة (ملاحظات عامة)
7	2	تقرير التقييم
7	1-2	مقدمة
6	2-2	تعليمات التقييم/ الملكية المطلوب تقييمها
7	3-2	الغرض من التقييم
7	4-2	الالتزام بمعايير إعداد تقارير التقييم
8	5-2	أساس التقييم
10	6-2	مدى الدراسة
10	7-2	مصادر المعلومات
11	8-2	الخصوصية/ حدود الإفصاح في التقييم
12	9-2	التفاصيل والوصف العام
14	10-2	المسائل البيئية
15	11-2	حق الانتفاع/ الملكية
16	12-2	طريقة وأسس التقييم
19	13-2	التقييم
20	14-2	أوضاع السوق وتحليل السوق
27	15-2	ضبابية التقييم
28	16-2	إشعار قانوني
28	17-2	الخلاصة

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".

3-1 الملكية المطلوب تقييمها

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

الوصف	تفاصيل العقار
اسم العقار	كليات الرؤية (الفارابي سابقا) - فرع الرياض
مساحة الأرض (متر مربع)	17,046 متر مربع
إجمالي المساحة المبنية (متر مربع)	44,113.52 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية
الموقع	حي اشبيليا، الرياض، المملكة العربية السعودية
إحداثيات النظام العالمي لتحديد المواقع	24°47'30.88"N, 46°48'7.31"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 تقويمنا كما في تاريخ تقريرنا بناءً على معاينتنا للعقار موضوع التقييم في 31 ديسمبر 2022م.

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 (الفارابي سابقاً) - فرع الرياض	201,000,000

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 والائرادات 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.

ويتوجب 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.

فاذا 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 أن لا يتحقق في حالة إعادة البيع المبكرة. ويفترض 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 مستشاريكم القانونيين تأكيد ذلك.

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

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.



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 تقويمها

الوصف	تفاصيل العقار
اسم العقار	كليات الرؤية (الفارابي سابقاً) - فرع الرياض
مساحة الأرض (متر مربع)	17,064 متر مربع
إجمالي المساحة المبنية (متر مربع)	44,113.52 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية
الموقع	حي اشبيليا، الرياض، المملكة العربية السعودية
إحداثيات النظام العالمي لتحديد المواقع	N, 46°48'7.31"E 30.88'47°24
الملكية	ملكية حرة

المصدر: العميل 2022م

3-2 الغرض من التقييم

التقييم مطلوب لصندوق "الخبير ريت".

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- أسس التقييم

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 للمساحين القانونيين. وتعريف القيمة السوقية هو كما يلي:

القيمة التقديرية التي ينبغي تبادل أصل أو خصم مقابلها بتاريخ التقييم بين مشتر 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 ملاءمة 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 مشتري راغب في الشراء" تشير إلى شخص متحمّز 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 متحمّزاً 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 منهم يتصرف بشكل مستقل؛

"بعد إجراء التسويق المناسب" تعني أن الأصل سوف يكون معروضاً في السوق بالطريقة الأكثر ملاءمة لبيعه بأفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وتكون طريقة البيع هي الطريقة الأكثر ملاءمة 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؛

"حيث يكون كل من الطرفين قد تصرف عن علم ومعرفة وحرص" تفترض أن المشتري الراغب في الشراء والبائع الراغب في البيع قد حصل 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



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

للحصول على السعر الأكثر تناسباً مع وضعه في العملية. ويتم تقييم الحرص بناءً على حالة السوق كما في تاريخ التقويم، 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 أخذت 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 (يتصرفان كغرباء) يعملان بحرية في السوق، وتمثل السعر الذي يظهر في عقد بيع افتراضي أو أي وثيقة قانونية مشابهة كما في تاريخ التقويم، 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 ومجدّ 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 فاليوسترز هو السيد رامز 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 فاليوسترز 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	05 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. ولأغراض هذا التقرير، افترضنا صراحةً أن حالة أي من المساحات غير الظاهرة مشابهة لحالة المساحات الظاهرة. ونحن نحتفظ 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 نحتفظ 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 وخالٍ 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.

إننا نوصي بإجراء العميل 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



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

هذا التقييم هو لأغراض استخدام العميل المسمى وحده. وهذا التقرير سري للعميل 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.

8-2 الخصوصية / حدود الإفصاح في التقييم

هذا التقييم هو لأغراض استخدام العميل المسمى وحده. وهذا التقرير سري للعميل 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، والمعروف باسم كليات الرؤية (الفارابي سابقاً) - فرع الرياض، على الجانب الشمالي الشرقي من شارع البحر العربي في حي اشبيليا في الرياض، المملكة العربية السعودية.

الموقع بمحاذاة المبنى التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً) للتدريب ومجمع إشبيلية السكني، على بعد حوالي 550 متراً إلى الجنوب الشرقي من مدارس الرواد - اشبيليا وعلى بعد حوالي 450 متراً و650 متراً على التوالي إلى الشمال الشرقي من طريق الملك عبدالله ومركز شرطة الروضة.

تقع كليات الرؤية (الفارابي سابقاً) - فرع الرياض في منطقة تستخدم الأراضي فيها عموماً للأغراض السكنية، بينما معظم المشاريع التجارية تقع على طول طريق الملك عبدالله.

يمكن الوصول بسهولة إلى العقار عبر الواجهة الواقعة على شارع البحر العربي، وعبر طريق الملك عبدالله القريب من المركز.

للتوضيح، انظر الرسم أدناه.



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م



المصدر: جوجل أكستراكت 2022م - للأغراض التوضيحية فقط

كذلك يبين الرسم أدناه موقع العقار موضوع التقييم والمعالم البارزة ومشاريع التطوير في الرياض.



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م



المصدر: جوجل أكس تراكت 2022م - للأغراض التوضيحية فقط

2-9-2 وصف العقار

تأسست كليات الرؤية (الفارابي سابقاً)- فرع الرياض في العام 2009م وهي متخصصة في تدريس الطب البشري وطب الأسنان والتمريض، وتقع في الشمال الشرقي من مدينة الرياض، في حي اشبيليا.

مبنى الكليات المشار إليه مؤلف من ثلاثة طوابق وبدروم من مستويين يستخدم كمواقف للسيارات، وهو مبني بشكل رئيسي من هياكل خرسانة مسلحة، وتتألف التشطيبات المعمارية للمبنى من واجهة خارجية بتكسية زجاج والمنيوم، مع طلاء داخلي وتكسية جزئية بالرخام والجرايت للجدران الداخلية، وبلاط رخام/ جرانيت/ بورسلين وموكيت يغطي كامل الأرضية وبلاط عازل للصوت وسقف مطلي، وأبواب خشبية للغرف وباب زجاجي للمدخل الرئيسي.

المبنى مجهز بنظام تكييف هواء مركزي وكاميرات مراقبة أمنية بالدوائر التلفزيونية المغلقة، ونظام لمكافحة الحريق، وسلالم لمخارج الطوارئ. وقد تم بناؤه في حدود العام 1439هـ بمساحة مبنية إجمالية 44,113.52 متراً مربعاً وفقاً للمعلومات والتفاصيل الواردة أدناه:

شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

العنصر	المساحة المبنية (متر مربع)	تخصيص البناء
الطابق الأرضي	9,440.25	تعليمي
البدروم الثاني	10,414.60	موقف سيارات
البدروم الأول	10,357.19	موقف سيارات
الطابق الأول	9,254.32	تعليمي
طابق السطح	9,627.16	تعليمي
غرفة الكهرباء	20.00	خدمات
إجمالي المساحة المبنية (متر مربع)	44,113.52	

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. هذا ولم 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 17,046 متراً مربعاً، بينما تبلغ المساحة المبنية الإجمالية 44,113.52 متراً مربعاً.	
العقار بشكل عام منتظم الشكل، وهو مقام على أرض ذات تضاريس مستوية.	
من المفترض أنها متوفرة ومتصلة بالعقار.	
لم تتمكن فاليوسترات 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 فاليوسترات 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.	
لم تتمكن فاليوسترات 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 فاليوسترات 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 للمعائنة التي أجريناها، بوجود أي مقترحات تخطيط من المحتمل أن تؤدي إلى تأثير سلبي مباشر على هذا العقار.



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

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.

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 تقييمنا.

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 تقييمنا 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 ارتفاع أو شروط تقييدية تؤثر على العقار؛ ولكننا نوصي بأن يتحقق طالبو التقييم من ملكية العقار والتأكد من صحتها. ويفترض التقييم أن الملكية الحرة ينبغي أن تؤكد كفاية ترتيبات الإدارة والصيانة المستقبلية للمبنى، وأنه لا توجد أي التزامات جسيمة تؤثر على التقويم. وينبغي على مستشاريك 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 تقييمنا 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 (الفارابي سابقاً) - فرع الرياض
رقم الأرض	4
رقم صك الملكية	498507005691
تاريخ صك الملكية	4 جمادى الثاني 1442 هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	17,046
مالك الأرض	شركة أول الملقا العقارية
الموقع	حي اشبيليا، الرياض، المملكة العربية السعودية
الملكية	ملكية حرة



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

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، نحفظ بالحق في تعديل تقييمنا وهذا التقرير.

التفاصيل الهامة لعقد الإيجار هي كما يلي:

- (1) تم توقيع عقد الإيجار بين شركة اول الملقا العقارية ("المؤجر") وشركة كليات الرؤية للتعليم (الفارابي سابقاً) ("المستأجر") بتاريخ 15 سبتمبر 2020م.
- (2) مدة عقد الإيجار 25 سنة تبدأ في 15 سبتمبر 2020م.
- (3) قيمة عقد الإيجار 16,000,000 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، آخذين 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، والاحتياطيات 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 التقييم بمعدل مناسب بما يشمل المخاطر من أجل تحديد القيمة السوقية للعقار. ويشير الدخل من الإيجارات الذي تتم



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

رسمته 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 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. وبناءً 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 الفصيل	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	1,072,000	3,526	482.70

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 16,000,000 ريال سعودي، وتبلغ مساحته المبنية



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

44,113.52 متراً مربعاً، ما يعني سعر إيجار فعلي قدره 362.70 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)	44,113.52
صافي الإيجار السنوي (الدخل من الإيجارات)	16,000,000 ر.س. سنوياً
الإيجار للمتر المربع	362.70 ر.س.
معدل النمو	5% كل خمس سنوات
التكلفة التشغيلية	انظر أدناه

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 لزاماً علينا الاعتماد على توقعات المستثمرين من الاستثمارات العقارية المعتادة. وتتراوح هذه المعدلات عموماً بين 7% إلى 8.5%، 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. ويجب علينا أن نضيف إلى ذلك عناصر مخاطر السوق والمخاطر المحددة للعقار. وتكون



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

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.

بناءً على ذلك، اعتمدنا معدل عائد الرسملة بنسبة 7.5% 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 (الفارابي سابقاً)- الرياض	16,000,000 سنوياً	7.3%	7.5%	9.0%	201,000,000

13-2 التقييم

1-13-2 القيمة السوقية

تري فاليوسترز أن القيمة السوقية لحق الملكية الحرة في العقار موضوع التقييم المشار إليه في هذا التقرير، كما في تاريخ التقييم، بناءً 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):

201,000,000 ر.س. (مئتان وواحد 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 مستشاريكم 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.



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

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، يستمر 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.

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 استقرار الاقتصاد 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 2020 ورؤية 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		
17,046		مساحة الأرض (متر مربع)
3,500		سعر المتر المربع (ر.س.)
59,661.00		قيمة الأرض (ر.س.)
44,113.52		المساحة المبنية (ر.س.)
2,500	(5 طوابق)	تكلفة البناء/ متر مربع - جديد (ر.س.)
	9.5 سنوات	عمر المبنى (سنوات)
	27%	الاستهلاك التقديري
80,507,174		تكلفة البناء بعد الاستهلاك (ر.س.)



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

80,500,000	قيمة البناء - إلى أقرب عدد صحيح (ر.س.)
140,200,000	إجمالي قيمة العقار (ر.س.)

* 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 3,500 ريال سعودي للمتر المربع، اعتمدنا كما سبق ذكره سعر 3,500 ريال سعودي للمتر المربع.

2 14-2 نظرة على أوضاع السوق

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

لا يزال تفشي جائحة (كوفيد-19) بعد مرور سنة على بدء انتشارها تشكل عاملاً جوهرياً في الحياة اليومية والاتجاهات العامة الاقتصادية المحاطة بالضبابية وعدم اليقين في جميع أنحاء العالم وفي الشرق الأوسط. ومع أن المملكة العربية السعودية كانت صامدة نسبياً مع تنامي قوة صندوق الاستثمارات العامة، وهو صندوق الثروة السيادية للمملكة. وفي 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. وقد 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. ولكن 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 2022 (رؤية المملكة 2030) 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 الخارجة 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 2022م 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



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

مع أن السوق كانت تفتقر إلى الأسهم ذات النوعية الجيدة. ومع تأكيد الحكومة السعودية الآن لبرنامج التحفيز المالي بقيمة 120 مليون 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 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 التباعد 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 مسبوقة من الظروف التي يجب أن نبني عليها قراراتنا. وهناك أدلة قوية على أن الأسواق العقارية تعود وتحقق نشاطاً قوياً وتنمو 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 للمساكين القانونيين. وبالتالي، ينبغي أن يكون تقويمنا مرتبطاً بدرجة أقل من الضبابية - وارتفاع درجة الحرس - مقارنة بما هو معتاد. ونظراً لعدم معرفة التأثير المستقبلي الذي ستركه جائحة (كوفيد-19) على السوق العقارية، فإننا نوصي بأن يخضع تقويم العقار موضوع التقويم المشار إليه في هذا التقرير لمراجعة مستمرة.

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



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

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

على الرغم من موجة جديدة من حالات الإصابة بفيروس (الفيروس المتحول) هذه السنة (2022م)، فإن حملات التلقيح تعطي أملاً بالسيطرة على هذه الجائحة وتتيح مساراً نحو التعافي الاقتصادي بما يواكب التعافي في أسعار النفط التي تتيح المزيد من المحفزات.

بدأت المملكة العربية السعودية - أكبر مصدر للنفط الخام في العالم - قبل أربع سنوات (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. وتعزز 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 2019م 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.

هذا وقد بدأت أسعار النفط بالارتفاع الحاد من جديد لتصل إلى حوالي 65 دولار أمريكي للبرميل، بعد أن كانت قد انخفضت إلى أقل من 30 دولار أمريكي للبرميل في أوائل العام 2016م، ما أدى إلى انهيار أسعار النفط وانكماش الاقتصاد محققاً نمواً سلبياً في العام 2017م للمرة الأولى منذ العام 2009م، أي بعد سنة من حلول الأزمة المالية العالمية.

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 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. وقد أدت هذه الإصلاحات إلى تغيرات هامة حتى اليوم أسهمت في دعم الاقتصاد.

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 بإضافة سوق الأسهم السعودية (تداول) إلى مؤشر الأسواق الناشئة، ما يساعد الآن على اجتذاب



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

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

ويعتبر 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 المقرضين المأزومين، 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.

وقد بدأ للتو تنفيذ رؤية المملكة 2030 الهادفة إلى تنويع الاقتصاد بعيداً عن الاعتماد على 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 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



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

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

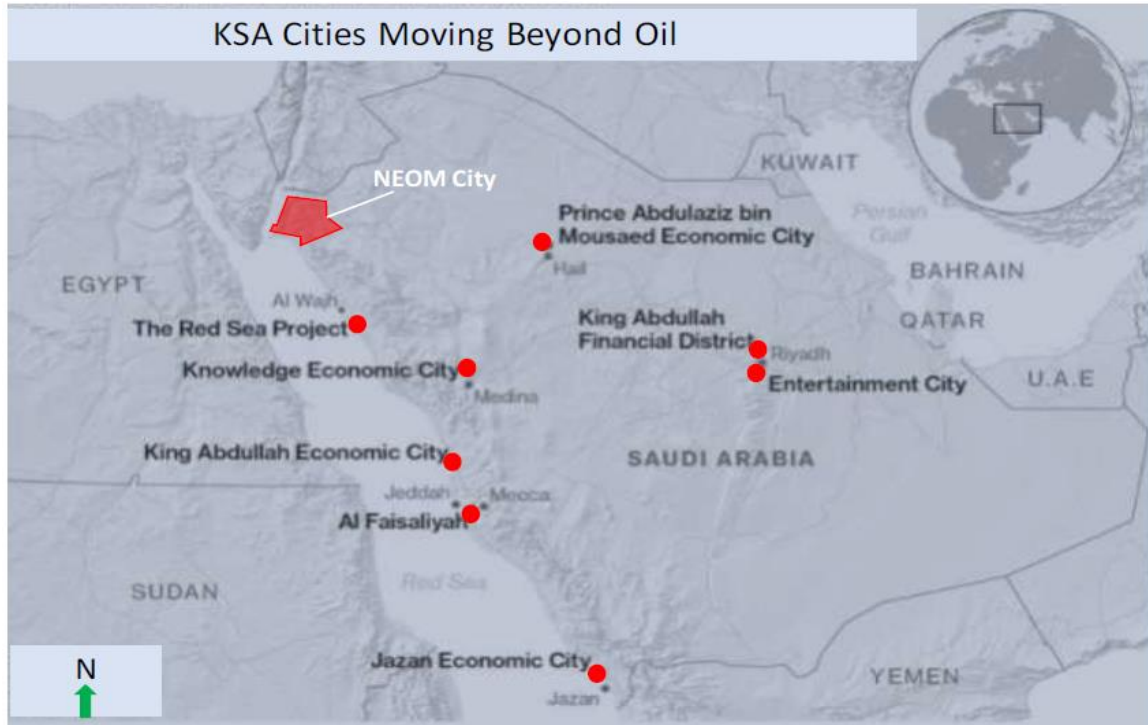
يتألف المشروع من 2,450 كيلومتراً مربعاً من الوحدات السكنية والمرافق الترفيهية ومطار ومرفأ. انظر الرسم أدناه للاطلاع على الموقع.

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

وسوف 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.



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

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. ونتوقع 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 على القدرة على النمو في المدى الطويل.

وعلى 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 - 2018م 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 أتاحَت 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



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

- 2020م 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.

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 21 يونيو 2020م في ظل الأزمة الصحية الناتجة عن تفشي (كوفيد-19) وأخذ الاقتصاد يعود الآن إلى وضعه الطبيعي. وينبغي الاستمرار في مراقبة الاقتصاد ونتوقع أن يتعافى النشاط الاقتصادي في أواخر العام 2021م - 2022م.

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 تقويمنا 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 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. وهذا التقرير قائم على معلومات مقدمة من العميل. وسوف تختلف القيمة أو أنها تختلف بشكل دوري بسبب عوامل مختلفة غير متوقعة خارجة عن سيطرتنا،



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

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.

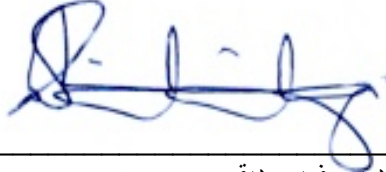
17-2 الخلاصة

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. آملي أن يلبي هذا التقرير والتقييم 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

رقم الصك: 498507005691

وزارة العدل

التاريخ: 1442/06/04 هـ

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابوالخيل
الرياض

ترخيص رقم 40/1738

صك رهـن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 4 من اصل الأرض رقم بدون الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها :

شمالاً: شارع عرض 15م بطول 180 مائة و ثمانون متر

جنوباً: قطعة رقم 5 بطول 180 مائة و ثمانون متر

شرقاً: جـار بطول 94.7 أربعة و تسعون متر و سبعون سنتيمتر

غرباً: شارع عرض 40م بطول 94.7 أربعة و تسعون متر و سبعون سنتيمتر

ومساحتها 17046 سبعة عشر ألف و ستة و أربعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000302 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضماناً للوفاء بـ 420000000 فقط أربع مائة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن : أداة ضمان للوفاء بالمديونية تسدد كل 6 أشهر وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات، واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 04 / 06 / 1442 لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق

الختم الرسمي

عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابوالخيل



شركة الخبير المالية، المملكة العربية السعودية - ديسمبر 2022م

الملحق 3 - صورة رخصة البناء

[illegible]

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 الفصيلة، 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 أتش 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

