



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية

كليات الرؤية - جدة  
(الفارابي سابقاً)

شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة  
يونيو 2023

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع: 23-0424  
رمز الإيداع:  
تاريخ التقرير: 2023/06/30

## الموضوع: تقرير القيمة العادلة لمنشأة تعليمية كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) تقع في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.

السادة/ شركة أول الملقا العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،  
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

## شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة  
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
ترخيص رقم: 1210000474  
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24  
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

## قائمة المحتويات

|    |                                                    |
|----|----------------------------------------------------|
| 5  | المخلص التنفيذي                                    |
| 7  | 1. نطاق العمل                                      |
| 7  | 1.1 مقدمة                                          |
| 7  | 1.2 الغرض من التقييم                               |
| 7  | 1.3 أساس القيمة                                    |
| 7  | 1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة                    |
| 7  | 1.5 عملة التقييم                                   |
| 7  | 1.6 نطاق البحث                                     |
| 8  | 1.7 معاينة العقار محل التقييم                      |
| 8  | 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات                          |
| 8  | 1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة                  |
| 9  | 1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر            |
| 9  | 1.11 الاشعارات القانونية                           |
| 11 | 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم                     |
| 11 | 2.1 وصف العقار                                     |
| 11 | 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار                        |
| 11 | 2.3 سهولة الوصول                                   |
| 11 | 2.4 مرافق البنية التحتية                           |
| 12 | 2.5 بيانات صك الملكية                              |
| 13 | 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني                    |
| 14 | 2.7 صور العقار موضوع التقييم                       |
| 16 | 3. مؤشرات السوق                                    |
| 16 | 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي                        |
| 16 | 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022                       |
| 17 | 3.3 نبذة عن القطاع                                 |
| 18 | 3.4 تحليل المخاطر                                  |
| 20 | 4. تقييم الأصول                                    |
| 20 | 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير |
| 22 | 4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية               |
| 24 | 4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال                |
| 26 | 4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب العقد         |
| 27 | 4.5 عقد الايجار                                    |
| 27 | 4.6 قيمة العقار بعدة طرق                           |
| 28 | 4.7 القيمة النهائية للعقار                         |
| 28 | 4.8 ملاحظات                                        |
| 28 | 4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير             |
| 30 | 5. الملحقات                                        |
| 30 | 5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء                |
| 31 | 5.2 ترخيص مزاولة المهنة                            |



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

|                        |                                                                                                           |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| رقم المرجع             |                                                                                                           |
| رمز الإيداع            |                                                                                                           |
| نوع التقرير            | تقرير مفصل.                                                                                               |
| اسم العميل             | شركة أول الملقا العقارية.                                                                                 |
| مستخدم التقرير         | شركة أول الملقا العقارية.                                                                                 |
| مستخدمون آخرون         | المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.                    |
| الغرض من التقييم       | الإدراج في القوائم المالية.                                                                               |
| العقار موضوع التقييم   | منشأة تعليمية.                                                                                            |
| عنوان العقار           | يقع العقار في حي الريان، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.                                             |
| رقم صك الملكية         | 993788002766                                                                                              |
| تاريخ صك الملكية       | 1443/04/23                                                                                                |
| نوع الملكية            | مقيدة.                                                                                                    |
| القيود                 | مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة.                                                                |
| المالك                 | شركة أول الملقا العقارية.                                                                                 |
| استخدام الأرض          | تعليمي.                                                                                                   |
| مساحة الأرض            | مساحة الأرض بموجب الصك 3,020.18 م <sup>2</sup>                                                            |
| مسطحات البناء          | المبنى مؤلف من 13 دور، بمساحة بناء 15,375 م <sup>2</sup> .                                                |
| المساحة التأجيرية      | حسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.                                             |
| أساس القيمة            | القيمة العادلة.                                                                                           |
| فرضية القيمة           | الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.                                                                     |
| أسلوب التقييم المتبع   | أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل. |
| عملة التقييم           | الريال السعودي.                                                                                           |
| القيمة النهائية للعقار | 100,000,000 ريال                                                                                          |
| تاريخ التقرير          | 2023/06/30 م                                                                                              |
| تاريخ التقييم          | 2023/06/30 م                                                                                              |
| تاريخ المعاينة         | 2023/06/11 م                                                                                              |
| مدة صلاحية التقرير     | 120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.                       |



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق  
العمل

## 1. نطاق العمل

### 1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

### 1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

### 1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

### 1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقًا لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.

### 1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

### 1.6 نطاق البحث

البحث جزء مهم من عملية التقييم. سنجري بحثًا وتحليلًا مكثفًا للعديد من العوامل التي يمكن أن تؤثر على قيمة الممتلكات أو الأصول ، مثل ظروف السوق ، والمبيعات المماثلة ، وخصائص الملكية ، وإمكانية الدخل ، والعوامل القانونية والتنظيمية.

## 1.7 معاينة العقار محل التقييم

يشير المعاينة إلى زيارة أحد الأصول ومعاينته، واختبار أدائه ، وجمع المعلومات عنه من الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء ومناطق الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وما إلى ذلك ، بحيث يمكن إبداء الرأي. أعرب فيما يتعلق بقيمته. لذلك، نؤكد أنه تم فحص الممتلكات الخاضعة في 30 مايو 2023. ثم سنستخدم هذا الدليل لتقييم المشروع وتقييمه. يبقى ملتزمين بتزويد العميل بتقييم دقيق وموثوق.

## 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

تم إجراء مسح ميداني في الموقع من قبل فريقنا لضمان دقة بعض معلومات السوق المطلوبة للتقييم، بما في ذلك أسعار الأصول المحيطة، ومعدلات الإشغال، ومعلومات محددة حول الأصل قيد التقييم، لتحديد قيمته العادلة الفعلية. تم استخدام المصادر التالية أثناء عملية البحث الميداني:

- سجلات الملكية: مثل صك الملكية ورخصة البناء والمخططات التي قام العميل بتزويدنا بها.
- اتجاهات السوق: يمكن استخدام اتجاهات سوق العقارات والمؤشرات الاقتصادية لتقييم الطلب العام والعرض للعقارات في المنطقة.
- مسح السوق: يمكن تقييم العقارات المدرة للدخل مثل العقارات المؤجرة على أساس الدخل المحتمل.
- يمكن أن توفر معاينة العقار معلومات قيمة عن حالته وأي ميزات فريدة قد تؤثر على قيمته.

## 1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية أو خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.
- بعد دراسة السوق واستخدام النموذج التراكمي، تم افتراض معدل خصم 8.5% للمشروع.

### 1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

### 1.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.



تفاصيل  
العقار

## 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) هي منشأة تعليمية تقع في حي الريان، مدينة جدة. وحسب الصك ورخصة البناء ان إجمالي مساحة أرض العقار 3,020.18 م<sup>2</sup> وإجمالي مسطحات البناء 15,375 م<sup>2</sup>، مؤلفة من 13 دور. وعند المعاينة الميدانية العقار مفتوح من جهة واحدة بواجهة غربية على طريق الرحمانية شمال جدة.

### 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وبعض الأراضي الفضاء.

### 2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الرحمانية.

### 2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع للتقييم.



## 2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

|                  |              |               |                                            |
|------------------|--------------|---------------|--------------------------------------------|
| المدينة          | جدة          | مساحة الأرض   | 3,020.18 م <sup>2</sup>                    |
| الحي             | الريان       | رقم القطعة    | 259                                        |
| نوع الصك         | رقمي         | رقم البلك     | ---                                        |
| رقم الصك         | 993788002766 | رقم المخطط    | 416/ج/س                                    |
| تاريخ الصك       | 1443/04/23   | المالك        | شركة أول الملقا العقارية                   |
| قيمة الصك        | ---          | نوع الملكية   | مقيدة                                      |
| تاريخ آخر معاملة | 1443/04/23   | القيود        | مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة. |
| أصدر من قبل      | وزارة العدل  |               |                                            |
| الجهة الشمالية   | قطعة #262    | الجهة الشرقية | قطعة #257 & #258                           |
| الجهة الجنوبية   | قطعة #256    | الجهة الغربية | شارع عرض 25 متر                            |

**ملاحظة:** زدونا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

## 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| العقار موضوع التقييم |               |
|----------------------|---------------|
| نوع رخصة البناء      | اصدار         |
| نوع العقار           | منشأة تعليمية |
| رقم رخصة البناء      | 3748          |
| تاريخ رخصة البناء    | 01/05/1430    |
| انتهاء صلاحية الرخصة | 01/05/1433    |

| الدور               | الاستعمال          | عدد الوحدات | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
|---------------------|--------------------|-------------|---------------------------|
| قبو                 | مواقف              | ----        | 5946.95                   |
| طابق خدمة           | ---                | ----        | ---                       |
| الطابق الأرضي       | سكني وتجاري ومواقف | ----        | 920                       |
| ميزانين             | سكني وتجاري        | ----        | 780                       |
| الطابق الأول        | سكني               | ----        | 1,025                     |
| الطابق الثاني       | سكني               | ----        | 1,025                     |
| الطابق الثالث       | سكني               | ----        | 1,025                     |
| الطابق المتكرر      | سكني               | ----        | 8,200                     |
| مجموع مسطحات البناء |                    |             | 15,375                    |

## 2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

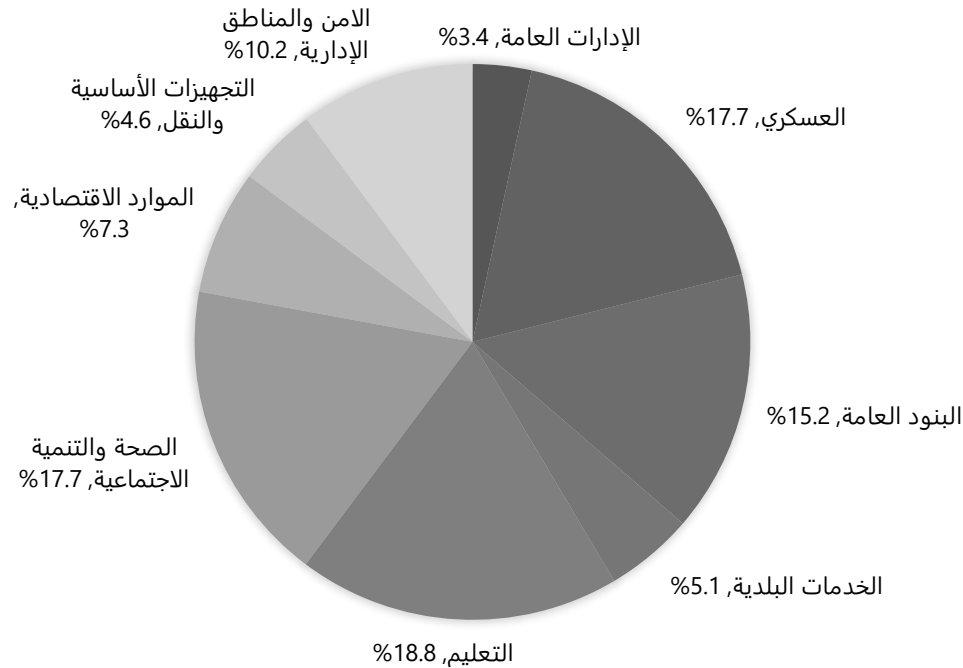
مؤشرات  
السوق

### 3. مؤشرات السوق

#### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية           | فعلي<br>2022 | ميزانية<br>2023 | تقديرات<br>2024 | 2025  |
|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-------|
| إجمالي الإيرادات              | 1,234        | 1,130           | 1,146           | 1,205 |
| إجمالي النفقات                | 1,132        | 1,114           | 1,125           | 1,134 |
| فائض الميزانية                | 102          | 16              | 21              | 71    |
| الدين                         | 985          | 951             | 959             | 962   |
| نمو الناتج المحلي الحقيقي     | 8.50%        | 3.10%           | 5.70%           | 4.50% |
| الناتج المحلي الإجمالي الاسمي | 3,957        | 3,869           | 3,966           | 4,247 |
| التضخم                        | 2.60%        | 2.10%           | 2.10%           | 2.00% |

#### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| 37 مليار ريال سعودي  | الإدارات العامة           |
| 259 مليار ريال سعودي | العسكري                   |
| 105 مليار ريال سعودي | البنود العامة             |
| 63 مليار ريال سعودي  | الخدمات البلدية           |
| 189 مليار ريال سعودي | التعليم                   |
| 189 مليار ريال سعودي | الصحة والتنمية الاجتماعية |
| 72 مليار ريال سعودي  | الموارد الاقتصادية        |
| 34 مليار ريال سعودي  | التجهيزات الأساسية والنقل |
| 165 مليار ريال سعودي | الأمن والمناطق الإدارية   |

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

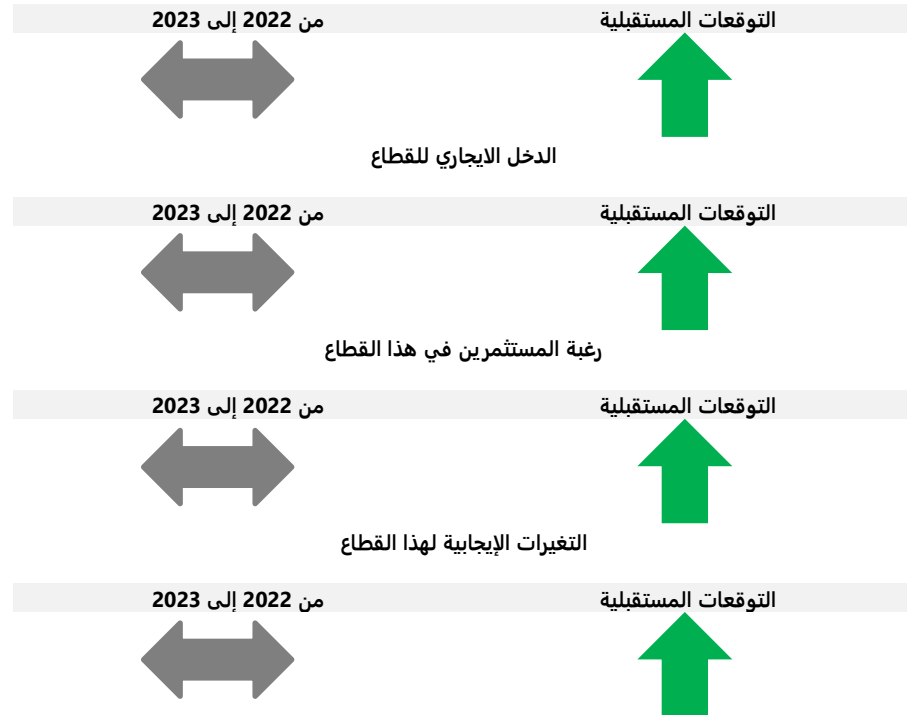
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق  
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق  
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



#### اداء القطاع بشكل عام



#### استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES

### 3.4 تحليل المخاطر

#### -تحليل القطاع

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>6-1 | خطر حد أدنى (2)<br>12-7 | متوسط الخطورة (3)<br>19-13 | خطر مرتفع (4)<br>24-19 | خطر مرتفع جدا (5)<br>30-25 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الاقتصاد العام        | ----                     | ----                    | ✓                          | ----                   | ----                       |
| اداء القطاع الحالي    | ----                     | ----                    | ✓                          | ----                   | ----                       |
| اداء القطاع المستقبلي | ----                     | ✓                       | ----                       | ----                   | ----                       |
| معدلات الاشغال        | ----                     | ----                    | ✓                          | ----                   | ----                       |
| معدل العرض            | ----                     | ----                    | ✓                          | ----                   | ----                       |
| معدل الطلب            | ----                     | ----                    | ✓                          | ----                   | ----                       |
| مجموع المخاطر         | <b>0</b>                 | <b>2</b>                | <b>15</b>                  | <b>0</b>               | <b>0</b>                   |

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

#### -تحليل الأرض

| عامل الخطر               | خطر منخفض جدا (1)<br>5-1 | خطر حد أدنى (2)<br>10-6 | متوسط الخطورة (3)<br>15-11 | خطر مرتفع (4)<br>20-16 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-21 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الوصول الى العقار        | ----                     | ✓                       | ----                       | ----                   | ----                       |
| الموقع                   | ----                     | ✓                       | ----                       | ----                   | ----                       |
| شكل الارض                | ----                     | ✓                       | ----                       | ----                   | ----                       |
| المرافق العامة - المنطقة | ----                     | ✓                       | ----                       | ----                   | ----                       |
| مجموع المخاطر            | <b>0</b>                 | <b>8</b>                | <b>6</b>                   | <b>0</b>               | <b>0</b>                   |

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

#### -تحليل العقار

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>3-1 | خطر حد أدنى (2)<br>6-4 | متوسط الخطورة (3)<br>9-7 | خطر مرتفع (4)<br>12-10 | خطر مرتفع جدا (5)<br>15-13 |
|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------|
| المرافق ووسائل الراحة | ----                     | ----                   | ✓                        | ----                   | ----                       |
| المهارات الادارية     | ----                     | ----                   | ✓                        | ----                   | ----                       |
| الحالة العامة         | ----                     | ✓                      | ----                     | ----                   | ----                       |
| مجموع المخاطر         | <b>0</b>                 | <b>2</b>               | <b>6</b>                 | <b>0</b>               | <b>0</b>                   |

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم  
الأصول

## 4. تقييم الأصول

### 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

| الارض<br>المبنى<br>كامل العقار | أسلوب السوق       | أسلوب التكلفة    | أسلوب الدخل               |         |             |
|--------------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|---------|-------------|
|                                | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصومة | الأرباح | رسملة الدخل |
|                                | ✓                 | ----             | ----                      | ----    | ----        |
|                                | ----              | ✓                | ----                      | ----    | ----        |
|                                | ----              | ----             | ----                      | ----    | ✓           |

### طريقة المقارنات السوقية

هذه هي الطريقة الأكثر شيوعًا لأنها الطريقة المقبولة لتقييم العقارات. عادةً ما تتضمن هذه الطريقة اختبار العقارات ذات الخصائص المتشابهة في نفس منطقة السوق التي تم بيعها مؤخرًا. بمجرد العثور على هذه الخصائص، تتم مقارنتها بالعقار المعني وسيقوم المثلن المحترف بخصم القيمة من الممتلكات الخاضعة لأوجه القصور المقارنة وزيادة القيمة مقابل المزايا. عادةً ما تكون هذه الطريقة مطلوبة إذا كان المستثمر يسعى للحصول على تمويل تقليدي. للحصول على معلومات قابلة للمقارنة، يتم الاتصال بسماسرة العقارات والتجار ووكلاء العقارات للتأكد من أسعار الطلب والبيع للممتلكات ذات الطبيعة في الحي المباشر والمناطق المجاورة. يتم التحقق في العقارات المجاورة، التي تم بيعها أو شراؤها مؤخرًا، للتأكد من سعر بيع معقول.

### طريقة التكلفة

نهج التكلفة هو طريقة للتقييم العقاري تفترض أن السعر الذي يجب أن يدفعه شخص ما مقابل قطعة من الممتلكات يجب ألا يتجاوز ما يجب على شخص ما دفعه لبناء مبنى مكافئ. في تسعير نهج التكلفة، يكون سعر السوق للممتلكات معادلًا لتكلفة الأرض بالإضافة إلى تكلفة البناء، ناقصًا الاستهلاك. غالبًا ما يكون أكثر دقة للقيمة العادلة عندما يكون العقار جديدًا. بشكل عام، يأخذ نهج التكلفة في الاعتبار تكلفة الأرض، الخالية من أي هياكل، ثم يضيف تكلفة بناء الهياكل، ثم يتم طرح الاستهلاك. غالبًا ما يتم استخدام نهج التكلفة للمباني العامة، مثل المدارس والمساجد، لأنه من الصعب العثور على عقارات مماثلة تم بيعها مؤخرًا في السوق المحلية، ولا تحقق المباني العامة دخلًا، وبالتالي لا يمكن استخدام نهج الدخل أيضًا. عادةً ما يساهم العقار الذي يحتوي بالفعل على تحسينات في قدر معين من القيمة على الموقع، ولكن يمكن أن تؤدي التحسينات أيضًا إلى خفض قيمة العقار إذا كان المشترون المحتملون للموقع يرغبون في استخدام العقار لاستخدام آخر قد يستلزم إزالة بعض التحسينات على الموقع الحالي. يتم استخدام نهج التكلفة على أفضل وجه عندما تكون التحسينات جديدة وهناك معلومات تسعير كافية لتقييم مكونات العقار. قد يكون نهج التكلفة أقل استحسانًا إذا لم تكن هناك مبيعات حديثة للأراضي الشاغرة للمقارنة، نظرًا لأن الطريقة الرئيسية لتقييم الأراضي الشاغرة هي استخدام نهج مقارنة المبيعات، أو عندما لا تكون تكاليف البناء متاحة بسهولة. تتضمن طريقة نهج التكلفة ما يلي:

- تقدير قيمة العقار الشاغر.

- تقدير التكلفة الحالية لبناء الهياكل، ثم إضافة تلك القيمة إلى قيمة الأرض الخالية.
- تقدير مقدار الاستهلاك المتراكم للممتلكات موضوع، ثم طرحها من الإجمالي للوصول إلى قيمة الممتلكات.

### طريقة رسملة الدخل:

يقيّم نهج الدخل الممتلكات بمقدار الدخل الذي يمكن أن يدره. ومن ثم ، تُستخدم هذه الطريقة للشقق ومباني المكاتب ومراكز التسوق وغيرها من الممتلكات التي تدر دخلاً منتظماً.

يحسب المقيم الدخل وفق الخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل عن طريق إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن يكسبه العقار ، والذي قد لا يكون مماثلاً لما يكسبه حالياً.
- يتم احتساب الدخل الإجمالي الفعلي بطرح معدل الشغور وخسارة الإيجار كما يقدرها المثلث باستخدام دراسات السوق.
- يتم حساب صافي الدخل التشغيلي (NOI) بعد ذلك بطرح نفقات التشغيل السنوية من الدخل الإجمالي الفعلي. تشمل مصاريف التشغيل السنوية الضرائب العقارية والتأمين والمرافق والصيانة والإصلاحات والإعلان ومصاريف الإدارة. يتم تضمين مصاريف الإدارة حتى لو كان المالك سيديرها ، نظراً لأن المالك يتحمل تكلفة الفرصة البديلة من خلال إدارته بنفسه. لا يتم تضمين تكلفة البنود الرأسمالية لأنها ليست مصروفات تشغيل. ومن ثم ، فهو لا يشمل الرهن العقاري والفوائد لأن هذا سداد دين على بند رأس مال.
- تقدير معدل الرسملة (ويعرف أيضاً باسم معدل الحد الأقصى) ، وهو معدل العائد أو العائد الذي يحصل عليه المستثمرون الآخرون في العقارات في السوق المحلية.

## 4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

| خصائص المقارنات   |          |                |          |                |          |                      |                         |
|-------------------|----------|----------------|----------|----------------|----------|----------------------|-------------------------|
| العينه الثالثه    |          | العينه الثانيه |          | العينه الاولى  |          | العقار موضوع التقييم |                         |
| معروض             |          | معروض          |          | معروض          |          | -----                | نوع العرض               |
| جده               |          | جده            |          | جده            |          | جده                  | المدينه                 |
| SAR 19,700,000    |          | SAR 21,450,000 |          | SAR 23,124,800 |          | -----                | قيمه البيع              |
| مسح ميداني        |          | مسح ميداني     |          | مسح ميداني     |          | صك الملكية           | مصدر المعلومه           |
| 4,330.00          |          | 3,720.00       |          | 4,768.00       |          | 3,020.18             | المساحه                 |
| SAR 4,550         |          | SAR 5,766      |          | SAR 4,850      |          | -----                | ر.س / م2                |
| تسويات ظروف السوق |          |                |          |                |          |                      |                         |
| العينه الثالثه    |          | العينه الثانيه |          | العينه الاولى  |          | العقار موضوع التقييم |                         |
| SAR 4,550         |          | SAR 5,766      |          | SAR 4,850      |          | -----                | سعر المتر قبل التسويات  |
| 0.00%             | نقدآ     | 0.00%          | نقدآ     | 0.00%          | نقدآ     | -----                | التمويل                 |
| 0.00%             | -----    | 0.00%          | -----    | 0.00%          | -----    | -----                | ظروف التسوق             |
| 0.00%             |          | 0.00%          |          | 0.00%          |          |                      | إجمالي نسبة التسويات    |
| SAR 0             |          | SAR 0          |          | SAR 0          |          |                      | إجمالي قيمه التسويات    |
| SAR 4,550         |          | SAR 5,766      |          | SAR 4,850      |          |                      | سعر المتر بعد التسويات  |
| تسويات الموقع     |          |                |          |                |          |                      |                         |
| العينه الثالثه    |          | العينه الثانيه |          | العينه الاولى  |          | العقار موضوع التقييم |                         |
| 0.00%             | 4,330.00 | 0.00%          | 3,720.00 | 0.00%          | 4,768.00 | 3,020.18             | المساحه                 |
| 0.00%             | متوسط    | 0.00%          | متوسط    | 0.00%          | متوسط    | متوسط                | جاذبيه الموقع           |
| 0.00%             | متوسط    | 0.00%          | متوسط    | 0.00%          | متوسط    | متوسط                | الوصول للموقع           |
| 0.00%             | 25       | 2.50%          | 15       | 0.00%          | 25       | 25                   | عرض الشارع              |
| 0.00%             | 1        | 0.00%          | 2        | 0.00%          | 2        | 1                    | عدد الشوارع             |
| 0.00%             | منتظم    | 0.00%          | منتظم    | 0.00%          | منتظم    | منتظم                | شكل الأرض               |
| 0.00%             | نعم      | 0.00%          | نعم      | 0.00%          | نعم      | نعم                  | القرب من الشارع الرئيسي |
| 0.00%             |          | 2.50%          |          | 0.00%          |          |                      | اجمالي نسب التسويات     |
| SAR 0.0           |          | SAR 144.2      |          | SAR 0.0        |          |                      | اجمالي قيمه التسويات    |
| SAR 4,549.7       |          | SAR 5,910.3    |          | SAR 4,850.0    |          |                      | السعر بعد التسويات      |
| 70%               |          | 15%            |          | 15%            |          |                      | الوزن المرجح            |
| SAR 3,184.8       |          | SAR 886.5      |          | SAR 727.5      |          |                      |                         |
|                   |          |                |          |                |          |                      | ر.س / م2                |
|                   |          |                |          |                |          |                      | قيمه تقر بيه            |

| تحليل حساسية   |                |                |                |                |                      | قيمة العقار    |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| 10%            | 5%             | 0%             | -5%            | -10%           | مساحة الأرض          | SAR 14,500,000 |
| 3,020          | 3,020          | 3,020          | 3,020          | 3,020          | ر.س / م <sup>2</sup> |                |
| SAR 5,280.0    | SAR 5,040.0    | SAR 4,800.0    | SAR 4,560.0    | SAR 4,320.0    | قيمة العقار          |                |
| SAR 15,946,550 | SAR 15,221,707 | SAR 14,496,864 | SAR 13,772,021 | SAR 13,047,178 |                      |                |

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 4,600 الى 5,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 4,800 ريال / م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



#### 4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات، والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

| متوسط التكلفة | الى (ر.س / م <sup>2</sup> ) | من (ر.س / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| SAR 1,200     | SAR 1,300                   | SAR 1,100                  | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 650       | SAR 700                     | SAR 600                    | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 850       | SAR 900                     | SAR 800                    | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 100       | SAR 120                     | SAR 80                     | تحسينات الموقع                  |
| 20%           | 22%                         | 18%                        | ربحية المطور                    |

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني واعمال الالكتروميكانيك، واعمال التشطيبات، وتحسينات الموقع وخلافه، ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع.

| الأرض           |                      |                      |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| مساحة الأرض     | ر.س / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة        |
| 3,020.18        | SAR 4,800            | SAR 14,496,864       |
| مكونات المبنى   |                      |                      |
| الأدوار العلوية | الوحدة               | اجمالي مسطحات البناء |
|                 | 2م                   | 15,375.00            |
| 15,375.00       |                      | اجمالي مسطحات البناء |

| تكاليف التطوير                    |                      |                |              |                |                                 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |                      |                |              |                |                                 |
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي       | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |                                 |
| 15,375.00                         | SAR 1,200            | SAR 18,450,000 | 100%         | SAR 18,450,000 | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| 15,375.00                         | SAR 650              | SAR 9,993,750  | 100%         | SAR 9,993,750  | اعمال الالكتروميكانيك           |
| 15,375.00                         | SAR 850              | SAR 13,068,750 | 100%         | SAR 13,068,750 | اعمال التشطيبات                 |
| 3,020.18                          | SAR 100              | SAR 302,018    | 100%         | SAR 302,018    | تحسينات الموقع                  |
|                                   |                      | SAR 41,814,518 | 100%         | SAR 41,814,518 | الإجمالي                        |

| التكاليف الغير مباشرة        |                      |                          |                   |  |                          |
|------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|--|--------------------------|
| اجمالي التكاليف الغير مباشرة | النسبة               | اجمالي التكاليف المباشرة |                   |  |                          |
| SAR 41,815                   | 0.10%                | SAR 41,814,518           |                   |  | تكاليف أولية للمشروع     |
| SAR 418,145                  | 1.00%                | SAR 41,814,518           |                   |  | تكاليف التصميم           |
| SAR 209,073                  | 0.50%                | SAR 41,814,518           |                   |  | تكاليف الاستشاري الهندسي |
| SAR 2,090,726                | 5.00%                | SAR 41,814,518           |                   |  | تكاليف الإدارة           |
| SAR 2,090,726                | 5.00%                | SAR 41,814,518           |                   |  | نثرات                    |
| SAR 4,850,484.09             | 11.60%               |                          |                   |  | اجمالي التكلفة           |
| 15,375.00                    | اجمالي مسطحات البناء |                          | SAR 41,814,518    |  | التكاليف المباشرة        |
| SAR 3,035                    | ر.س / م <sup>2</sup> |                          | SAR 4,850,484.09  |  | التكاليف الغير مباشرة    |
| 100%                         | نسبة الإنجاز للمبنى  |                          | SAR 46,665,002.09 |  | اجمالي تكاليف الانشاءات  |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,035 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة العادلة التقديرية للمبنى.

| قيمة التطوير   |                       |                |                       |  |  |
|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|--|--|
| 3.33%          | الاهلاك السنوي        | SAR 46,665,002 | اجمالي تكاليف التطوير |  |  |
| 12             | العمر الفعلي          | 100%           | نسبة الإنجاز          |  |  |
| 40.00%         | اجمالي نسبة الاهلاك   | 20%            | نسبة ربحية المطور     |  |  |
| 0.00%          | نسبة التحسين والترميم | SAR 9,333,000  | ربح المطور            |  |  |
| 40.00%         | صافي نسبة الاهلاك     | SAR 37,332,002 | اجمالي قيمة التطوير   |  |  |
| SAR 27,999,001 | التكلفة بعد الاهلاك   | 30             | العمر الاقتصادي       |  |  |

سيتم إضافة قيمة تكاليف البناء الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما يلي:

| قيمة التطوير   | قيمة الأرض     | اجمالي القيمة  | القيمة التقريبية |
|----------------|----------------|----------------|------------------|
| SAR 37,332,002 | SAR 14,496,864 | SAR 51,828,866 | SAR 51,830,000   |

#### 4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب العقد

##### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

##### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

تم اشتقاق معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق حيث وجدنا ان الحد الأدنى 8% والحد الأعلى 7% تم افتراض معدل رسملة بنسبة 7% وتعتبر نسبة معقولة بعد أخذ مكونات العقار بعين الاعتبار، وهي تمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند نهاية الفترة والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

| المشروع            | العيينة 1  | العيينة 2  | العيينة 3   |
|--------------------|------------|------------|-------------|
| سعر البيع          | 86,455,000 | 93,349,500 | 104,500,000 |
| إجمالي الدخل       | 6,484,125  | 7,467,960  | 7,315,000   |
| معدل الرسملة       | 7.50%      | 8.00%      | 7.00%       |
| متوسط معدل الرسملة | 7.50%      |            |             |

##### وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

| دخل المشروع                      |                  |                                     |                         |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية | عدد الوحدات                         | ر.س / م2                | الإيرادات        |                  |
| منشأة تعليمية                    |                  | العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد |                         | إيجار الوحدة     | اجمالي الإيرادات |
|                                  |                  |                                     |                         |                  | SAR 7,500,000    |
|                                  |                  |                                     |                         | اجمالي الإيرادات | SAR 7,500,000    |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                  |                                     |                         |                  |                  |
| نوع الوحدة                       | الإدارة          | الخدمات                             | الصيانة                 | أخرى             | اجمالي التكاليف  |
| منشأة تعليمية                    | 0.00%            | 0.00%                               | 0.00%                   | 0.00%            | 0.00%            |
|                                  |                  |                                     |                         | إجمالي التكاليف  | 0.00%            |
| صافي الدخل التشغيلي              |                  |                                     |                         |                  |                  |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف                     | صافي الدخل التشغيلي     |                  |                  |
| منشأة تعليمية                    | SAR 7,500,000    | 0.00%                               |                         |                  | SAR 7,500,000    |
|                                  |                  | الإجمالي                            |                         |                  | SAR 7,500,000    |
|                                  |                  |                                     |                         |                  | SAR 7,500,000    |
|                                  |                  |                                     |                         |                  | SAR 0            |
|                                  |                  |                                     |                         |                  | SAR 7,500,000.00 |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة     | قيمة العقار                         | القيمة التقريبية للعقار |                  |                  |
| SAR 7,500,000.00                 | 7.50%            | SAR 100,000,000.00                  | SAR 100,000,000.00      |                  |                  |

#### 4.5 عقد الإيجار

أفادنا العميل بان الإيجار السنوي للعقار 7,500,000 ريال سعودي ل 25 سنة، حيث يتم إضافة زيادة بنسبة 5% كل 5 سنوات.  
 قدم لنا العميل عقد إيجار بالتفاصيل التالية:  
 الطرف الأول: شركة المقصد العقارية  
 الطرف الثاني: شركة كليات الفارابي للتعليم  
 المدة: 25 سنة  
 تاريخ البدء: 2022  
 تاريخ الانتهاء: 2045

#### 4.6 قيمة العقار بعدة طرق

| طريقة التقييم | موضوع التقييم | القيمة بالأرقام  | القيمة بالأحرف                                         |
|---------------|---------------|------------------|--------------------------------------------------------|
| طريقة التكلفة | ارض + مبنى    | 51,830,000 ريال  | واحد وخمسون مليوناً وثمانمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي |
| طريقة الرسملة | العقار        | 100,000,000 ريال | مئة مليون ريال سعودي                                   |

#### 4.7 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الدخل حسب العقد هو كالتالي:

**قيمة العقار:** 100,000,000 ريال  
مئة مليون ريال سعودي.

#### 4.8 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

#### 4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



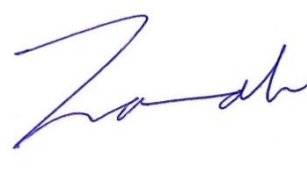
عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي  
مقيم



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474



WHITE CUBES

ملحات

ملحات





## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



