



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية
مركز تدريب كليات الرؤية
(الفارابي سابقاً)
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع: 23-0907
رمز الإيداع:
تاريخ التقرير: 2023/12/31

الموضوع: تقرير لمنشأة تعليمية قيد الانشاء مركز تدريب كليات الرؤية (الفارابي سابقاً) يقع في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

وفقاً للعقد المعتمد بتاريخ 30 أكتوبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريراً شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلاً سوقيًا شاملاً وتحليلاً اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

سرية معلومات عملائنا هي أولويتنا القصوى. لضمان سرية وسلامة جميع بيانات العملاء، تأكد من أننا نلتزم ببروتوكولات سرية صارمة لحماية خصوصية جميع بيانات العملاء. علاوة على ذلك، التزامنا بالنزاهة الكاملة يضمن عملية تقييم غير متحيزة. فيما يتعلق بعملية التقييم، لا توجد مصالح مشتركة بين شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية والعميل، مما يضمن الشفافية والموضوعية.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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	المُلخص 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
9	1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9	1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9	1.11 الأشعارات 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
24	4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
26	4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
27	4.4 عقد الايجار
27	4.5 قيمة العقار بعدة طرق
28	4.6 القيمة النهائية للعقار
28	4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
28	4.8 ملاحظات
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	23-0907
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 اشبيلية، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	598507008764
تاريخ صك الملكية	1442/10/15
نوع الملكية	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة.
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 11,340 م ² .
مسطحات البناء	اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 37,448.66 م ² .
المساحة التأجيرية	العقار لا يزال تحت الإنشاء، وحسب 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 القيمة المتبقية.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	81,960,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/31 م
تاريخ التقييم	2023/11/30 م
تاريخ المعاينة	2023/11/20 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. 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

القيمة العادلة: 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، أسلوب الدخل طريقة القيمة المتبقية.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

يلعب البحث دورًا حاسمًا في عملية التقييم حيث يمكن من إجراء تحليل شامل للعوامل المختلفة التي يمكن أن تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار أو الأصل. يتضمن نهجنا في التقييم إجراء بحوث وتحليلات موسّعة لضمان تقييم دقيق. يتضمن ذلك استقصاء ظروف السوق، ودراسة بيانات المبيعات المماثلة، وفحص الخصائص الرئيسية للعقار، وتقييم الإمكانات الداخلية، والنظر في العوامل القانونية والتنظيمية ذات الصلة. من خلال إجراء أبحاث شاملة ودقيقة، نهدف إلى تقديم تقييم دقيق ومفصل لقيمة العقار أو الأصل في تقرير التقييم.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقًا لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/11/20 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصًا فنيًا، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساسًا للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

تم إجراء مسح شامل في الموقع من قبل فريقنا بهدف التحقق من دقة المعلومات السوقية الحاسمة الضرورية لعملية التقييم. وقد تضمن ذلك جمع البيانات حول عوامل مختلفة مثل أسعار الأصول القريبة ومعدلات الاحتلال وتفصيل محددة تتعلق بالأصل المعني بالتقييم. تم استخدام المصادر التالية بدقة خلال البحث الميداني الشامل:

1. **وثائق الملكية:** وثائق ملكية العقار مثل صك الملكية ورخصة البناء.
2. **اتجاهات السوق:** تحليل مفصل لاتجاهات السوق السائدة لفهم الديناميات والعوامل التي تؤثر على قيمة الأصل داخل قطاعه المحدد.
3. **تحليل الدخل:** تقييم دقيق لعوامل الدخل، بما في ذلك مصادر الإيرادات ونفقات التشغيل وتدفقات النقد المحتملة، لقياس الأداء المالي والجدوى للأصل.
4. **المعاينة:** المراقبة المباشرة والفحص المتأنى للأصل، بما يشمل حالته الفعلية ووسائل الراحة المتاحة وأي عوامل ملحوظة قد تؤثر في قيمته السوقية.
5. **قاعدة البيانات التاريخية:** الرجوع إلى قاعدة البيانات التاريخية الشاملة التي تحوي معلومات عن الأصول المماثلة لاستخلاص مقارنات حول اتجاهات السوق وأنماط التسعير وتقلبات القيمة عبر الزمن.
6. **وكلاء متخصصون:** التشاور والتعامل مع خبراء ووكلاء متخصصين في نفس نوع الأصل للاستفادة من رؤى قيمة وآراء الخبراء ومعلومات السوق الحديثة.

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

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 المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 7.5٪ للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو 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

2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	11,340 م ²
الحي	اشبيلية	رقم القطعة	من قطعة رقم 9 الى قطعة رقم 16
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	----
رقم الصك	598507008764	رقم المخطط	2932
تاريخ الصك	15/10/1442	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	----	نوع الملكية	مقيدة
تاريخ آخر معاملة	----	القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15 م	الجهة الشرقية	شارع عرض 15 م
الجهة الجنوبية	شارع عرض 15 م	الجهة الغربية	شارع عرض 40 م

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		20267/1434	
تاريخ رخصة البناء		1434/11/10	
انتهاء صلاحية الرخصة		1437/11/10	

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
أرضي	تعليمي	1	5946.95
أول قبو	مواقف	0	11,322
قبو ثاني	مواقف	0	11,322
قبو ثالث	مواقف	0	11,322
دور أول	تعليمي	0	6060.61
غرفة كهرباء	غرفة كهرباء	0	20.00
ملاحق علوية	تعليمي	0	2777.10
أسوار	اسوار	1	430.96
مجموع مسطحات البناء			48,770.66

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

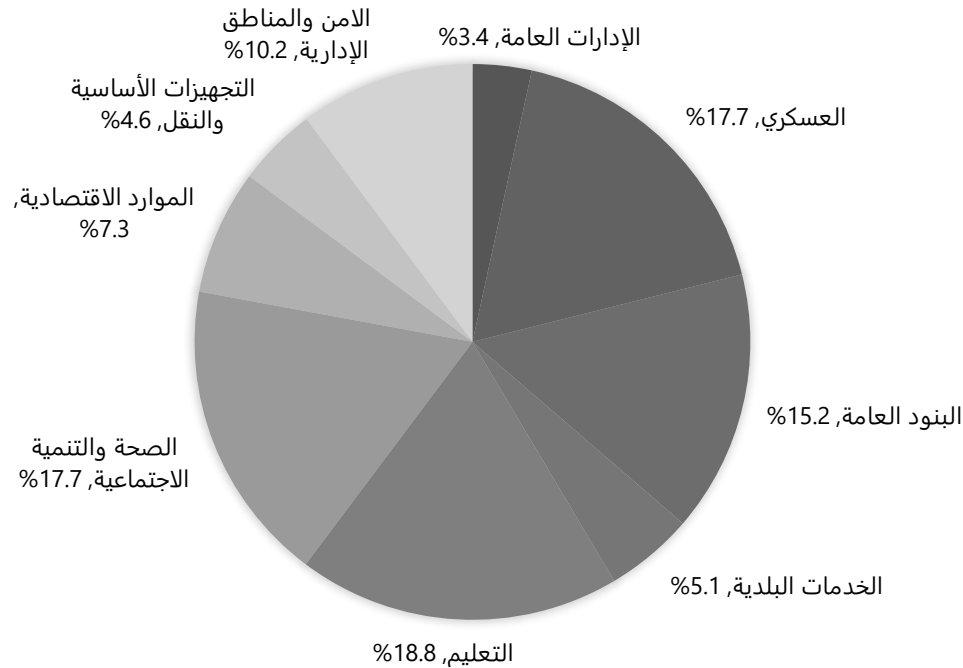
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 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.

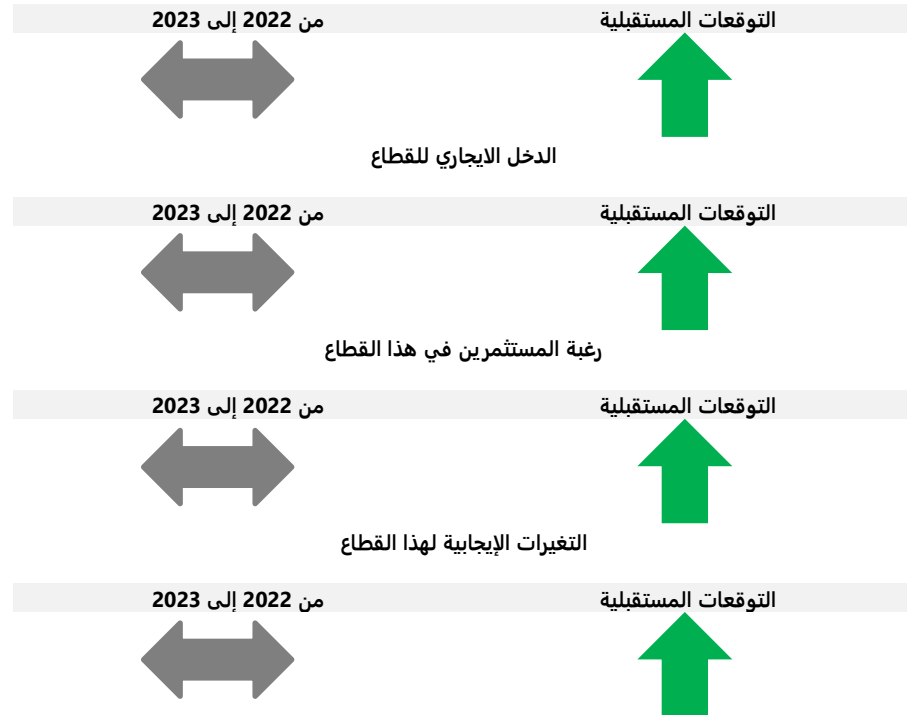
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام



استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

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 المبنى كامل العقار	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل		
	المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل
	✓	----	----	----	----
	----	✓	----	----	----
	----	----	----	----	✓

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني أو الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. أما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الأخرى

طريقة التكلفة

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 معادلاً لتكلفة الأرض بالإضافة إلى تكلفة البناء، ناقصاً الاستهلاك. غالباً ما يكون أكثر دقة للقيمة العادلة عندما يكون العقار جديداً. بشكل عام، يأخذ نهج التكلفة في الاعتبار تكلفة الأرض، الخالية من أي هياكل، ثم يضيف تكلفة بناء الهياكل، ثم يتم طرح الاستهلاك. غالباً ما يتم استخدام نهج التكلفة للمباني العامة، مثل المدارس والمساجد، لأنه من الصعب العثور على عقارات مماثلة تم بيعها مؤخراً في السوق المحلية، ولا تحقق المباني العامة دخلاً، وبالتالي لا يمكن استخدام نهج الدخل أيضاً. عادةً ما يساهم العقار الذي يحتوي بالفعل على تحسينات في قدر معين من القيمة على الموقع، ولكن يمكن أن تؤدي التحسينات أيضاً 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 استحقاقاً إذا لم تكن هناك مبيعات حديثة للأراضي الشاغرة للمقارنة، نظراً 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 قيمة الأرض المتبقية (RLV)

تسمى الطريقة المتبقية بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد خصم جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة المطلوبة لإكمال المشروع من القيمة المتوقعة للمشروع عند الانتهاء بعد الاعتبار للمخاطر المرتبطة بإكمال المشروع. ويُعرف هذا بالقيمة المتبقية.

يمكن أن تكون القيمة المتبقية حساسة للغاية للتغيرات الصغيرة نسبيًا في التدفقات النقدية المتوقعة ويجب على الممارس تقديم تحليلات حساسية المنفصلة لكل عامل مهم.

يتطلب الحذر في استخدام هذه الطريقة بسبب حساسية النتيجة للتغيرات في العديد من المدخلات التي قد لا تكون معروفة بدقة في تاريخ التقييم، وبالتالي يجب تقديرها باستخدام الافتراضات.

تختلف النماذج المستخدمة لتطبيق الطريقة المتبقية بشكل كبير في الصعوبة والتطور، حيث تتيح النماذج الأكثر تعقيدًا تفصيلًا أكبر للمدخلات ومراحل التطوير المتعددة وأدوات التحليل المتطورة. وستعتمد النموذج الأنسب على حجم ومدة وتعقيد التطوير المقترح.

عند تطبيق الطريقة المتبقية، يجب على المثلث أن ينظر في ويقيم مدى معقولة وموثوقية معلومات التالي:

- مصدر المعلومات حول أي مبنى أو هيكل مقترح، على سبيل المثال، أي خطط ومواصفات يعتمد عليها في التقييم.
- أي مصدر للمعلومات حول تكاليف البناء والتكاليف الأخرى التي ستتكبدها لإكمال المشروع والتي ستستخدم في التقييم.

تتطلب التطبيق الأساسي للطريقة تقدير العناصر الأساسية التالية لتقدير القيمة العادلة لممتلكات التطوير وإذا دعت الحاجة إلى أساس آخر، قد يلزم استخدام مدخلات بديلة.

- قيمة الممتلكات المكتملة.
- تكاليف البناء.
- رسوم المستشارين.
- تكاليف التسويق.
- الجدول الزمني.
- تكلفة التمويل.
- ربح التطوير.
- معدل الخصم.

مكونات المشروع			
مساحة المرافق	مساحة الأراضي المطورة	نسبة التطوير	إجمالي مساحة الأرض
0.00	11,340.00	100.00%	11,340.00
			100.00%
			العقار موضوع التقييم
			نسبة التطوير

مكونات الأراضي المطورة		
النوع الأول	إجمالي المساحة المطورة	
تعليمي	-----	الاستعمال
100%	100%	النسبة
11,340.00	11,340.00	المساحة القابلة للبيع
سعر البيع المقترح		
نوع الأرض		
تعليمي		إجمالي المساحة
11,340.00		عدد الوحدات المقترحة
1		مساحة الوحدة (م2)
11,340.00		سعر المتر (م2/ر.س)
4,500.00		سعر البيع المقترح للوحدة
51,030,000.00		إجمالي سعر البيع المقترح
51,030,000.00		القيمة الإجمالية للبيع بعد التطوير
51,030,000.00		تكاليف التطوير
تكاليف تحسينات الموقع		
الإجمالي	ر.س/م2	
-	0	أعمال الهدم
-	0	أعمال القطع الصخري
-	0	أعمال الحفر
-	0	أعمال التسوية
-		إجمالي التكلفة
تكاليف البنية التحتية		
الإجمالي	ر.س/م2	
68,040.00	6	الكهرباء
45,360.00	4	المياه
90,720.00	8	الصرف الصحي
68,040.00	6	الاتصالات
45,360.00	4	سفلتة الطرق
11,340.00	1	أرصفة
5,670.00	0.5	إنارة
2,268.00	0.2	تشجير
336,798.00		إجمالي التكلفة
336,798.00		إجمالي التكاليف المباشرة

تكاليف الأجور المهنية	نسبة التكاليف	قيمة التكاليف
المهندس المدني	2.00%	6,735.96
مدير المشروع	2.00%	6,735.96
إجمالي التكلفة		13,471.92
تكاليف التمويل والتكاليف الطارئة	نسبة التكاليف	قيمة التكاليف
تكلفة التمويل	10.0%	16,839.90
التكاليف الطارئة	5%	8,419.95
إجمالي التكلفة		25,259.85
إجمالي التكاليف الغير مباشرة		38,731.77
إجمالي تكلفة التطوير		375,529.77
تقدير أرباح المطور	نسبة التكاليف	قيمة التكاليف
أرباح المطور	7%	26,287.08
إجمالي التكلفة		26,287.08
تقدير صافي قيمة التطوير والقيمة المتبقية للأرض		
عنصر التطوير		قيمة التكاليف
القيمة الإجمالية للبيع بعد التطوير		51,030,000.00
تكاليف تحسينات الموقع		-
تكاليف البنية التحتية		336,798.00
تكاليف الأجور المهنية		13,471.92
تكاليف التمويل والتكاليف الطارئة		25,259.85
تقدير أرباح المطور		26,287.08
إجمالي تكلفة التطوير		401,816.85
صافي قيمة التطوير (في نهاية الفترة)		50,628,183.15
القيمة الحالية لصافي قيمة التطوير		
مدة التطوير	1.5 سنة	
معدل الخصم	7%	
القيمة الحالية لصافي قيمة التطوير		45,742,160.77
القيمة المتبقية بعد التقريب		45,700,000.00

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							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
معروض		معروض		معروض		-----	نوع العرض
الرياض		الرياض		الرياض		الرياض	المدينة
SAR 51,000,000		SAR 67,050,000		SAR 34,000,000		-----	قيمة البيع
مسح ميداني		مسح ميداني		مسح ميداني		صك الملكية	مصدر المعلومة
15,387.00		14,845.00		8,500.00		11,340.00	المساحة
SAR 3,314		SAR 4,517		SAR 4,000		-----	ر.س / م2
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
SAR 3,314		SAR 4,517		SAR 4,000		-----	سعر المتر قبل التسويات
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	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 قيمة التسويات
SAR 3,314		SAR 4,517		SAR 4,000			سعر المتر بعد التسويات
تسويات الموقع							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
0.00%	15,387.00	0.00%	14,845.00	0.00%	8,500.00	11,340.00	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	40	0.00%	40	0.00%	40	40	عرض الشارع
0.00%	2	0.00%	2	0.00%	2	4	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%		0.00%		0.00%			إجمالي نسب التسويات
SAR 0.0		SAR 0.0		SAR 0.0			إجمالي قيمة التسويات
SAR 3,314.5		SAR 4,516.7		SAR 4,000.0			السعر بعد التسويات
70%		20%		10%			الوزن المرجح
SAR 2,320.15		SAR 903.34		SAR 400.0			
						SAR 3,620	قيمة تقر يبية

تحليل حساسية						قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	SAR 41,039,460
11,340	11,340	11,340	11,340	11,340	ر.س / م ²	
3,980.90	3,799.95	3,620.00	3,438.05	3,257.10	قيمة العقار	
45,143,406.00	43,091,433.00	41,039,460.00	38,987,487.00	36,935,514.00		

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات تتراوح بين 3,200 الى 4,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 3,620 ريال / م². 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 ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,150	SAR 1,300	SAR 1,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 500	SAR 300	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	اعمال التشطيبات

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 الانشاء.

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
11,340.00	SAR 3,620	SAR 41,039,460
مكونات المبنى		
القبو والأدوار العلوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	37,448.66
اجمالي مسطحات البناء	37,448.66	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
37,448.66	SAR 1,150	SAR 43,065,959	80%	SAR 34,452,767	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
37,448.66	SAR 400	SAR 14,979,464	0%	SAR 0	اعمال الالكتروميكانيك
37,448.66	SAR 900	SAR 33,703,794	0%	SAR 0	اعمال التشطيبات
		SAR 91,749,217	37.55%	SAR 34,452,767	الإجمالي
التكاليف غير المباشرة					
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة		
	SAR 34,452,767	1.00%	SAR 344,528		تكاليف أولية للمشروع
	SAR 34,452,767	1.00%	SAR 344,528		تكاليف التصاميم
	SAR 34,452,767	2.00%	SAR 689,055		تكاليف الاستشاري الهندسي
	SAR 34,452,767	2.00%	SAR 689,055		تكاليف الإدارة
	SAR 34,452,767	5.00%	SAR 1,722,638		تثريات
		11.00%	SAR 3,789,804.39		اجمالي التكلفة
SAR 34,452,767			اجمالي مسطحات البناء	37,448.66	التكاليف المباشرة
SAR 3,789,804.39			ر.س / م ²	SAR 1,021	التكاليف غير المباشرة
SAR 38,242,571.59			نسبة الإنجاز للمبنى	37.6%	إجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,055 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			
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 38,242,572	الاهلاك السنوي	2.50%
نسبة الإنجاز	37.55%	العمر الفعلي	0
نسبة ربحية المطور	7.0%	اجمالي نسبة الاهلاك	0.00%
ربح المطور	SAR 2,676,980	نسبة التحسين والترميم	0.00%
اجمالي قيمة التطوير	SAR 40,919,552	صافي نسبة الاهلاك	0.00%
العمر الاقتصادي	40	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 40,919,552

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 40,919,552	SAR 41,039,460	SAR 81,959,011.60	SAR 81,960,000

أفادنا العميل ان لا تغيرات في نسب انجاز المشروع منذ ديسمبر 2020.

4.4 عقد الايجار

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

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة المقارنات السوقية	الأرض	41,040,000 ريال	واحد وأربعون مليوناً وأربعون ألفاً ريال سعودي.
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	81,960,000 ريال	واحد وثمانون مليوناً وتسعمائة وستون ألف ريال سعودي.
طريقة القيمة المتبقية	أرض	45,700,000 ريال	خمسة وأربعون مليون وسبعمئة ألف ريال سعودي.

العقار الخاضع يعتبر عقار نوع خاص (منشأة تعليمية)، ولكن بما أن العقار يتم تأجيله على أساس طويل الأجل مع توفر سندات (المقدمة من قبل المستأجر) مع مراعاة الغرض للتقييم، سنشير إلى القيمة النهائية للعقار الخاضع بناءً على نهج التكلفة.

4.6 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 81,960,000 ريال
واحد وثمانون مليوناً وتسعمائة وستون ألف ريال سعودي.

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

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

4.8 ملاحظات

في الختام، يقدم هذا التقرير تقييماً شاملاً لقيمة العقار الموضوع، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المناسبة والالتزام بالمعايير المعتمدة للتقييم. المعلومات الواردة في هذا التقرير سرية ومخصصة حصرياً لمراجعة واعتبار العميل. يتطلب إعادة إنتاج أو توزيع هذا التقرير موافقة خطية من المقيم.

من المهم الإشارة إلى أن القيمة المقدمة في هذا التقرير تعتمد على المعلومات المتاحة والخبرة المهنية. ولكنها تخضع للقيود والعوامل الخارجية التي قد تؤثر على قيمة العقار.



WHITE CUBES

ملحقات

ملحقات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
 (هذا النموذج مخصص للاستخدام والمطابق ويجب تثقيفه)
 نسخة مطابع المتكاملة : ٩٩٩١٥٩
 نموذج رقم (١٩ - ٢٠٠٤)
 صفحة رقم ٢ من 2

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
 (هذا النموذج مطبوع للاستخدام الشخصي الذي يسمح بالتعليق)
 الصفحة رقم 1 من 2



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 (95/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



