

صندوق جدوى ريت السعودية  
عقارات متعددة



Valuation Report



رقم المرجع: 2010401  
التاريخ: 12/08/2020  
السادة الموقرين: صندوق جدوى ريت السعودية

الموضوع: تقرير تقييم عقارات متعددة تقع في عدة مدن في المملكة العربية السعودية.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 09/06/2020، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقارات موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

COPYRIGHT © WHITE CUBES REAL ESTATE. 2020  
This report is the sole property of WHITE CUBES REAL ESTATE and must not be copied in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of WHITE CUBES REAL ESTATE.  
The information included in this report has been obtained and collected from external sources generally known to be reliable. However, no warranty given in respect to the accuracy of these information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

WHITE CUBES REAL ESTATE is the exclusive real estate advisory agent for TAHA CORP CONSULTING in the Kingdom of SAUDI ARABIA

**TAHA CORP.**  
REAL ESTATE CONSULTING SERVICES

## الفهرس

|    |     |                                     |
|----|-----|-------------------------------------|
| 13 | 1.1 | الملخص التنفيذي                     |
| 13 | 1.2 | المقدمة:                            |
| 15 | 1.3 | مرجعية التقييم                      |
| 15 | 1.4 | أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية): |
| 16 | 1.5 | الاحداثيات الزمنية للتقرير          |
| 16 | 1.6 | الرأي في القيمة                     |
| 16 | 1.7 | الغرض من التقييم                    |
| 16 | 1.8 | أسلوب معاينة العقار                 |
| 17 | 1.9 | المسح الميداني                      |
| 19 | 2.1 | وصف العقار والمنطقة المحيطة         |
| 19 | 2.2 | مرافق البنية التحتية                |
| 20 | 2.3 | موقع العقار                         |
| 21 | 2.4 | طريق الوصول للعقار                  |
| 22 | 2.5 | معلومات صك الملكية                  |
| 22 | 2.6 | رخصة البناء والمباني                |
| 23 | 2.7 | التامين                             |
| 24 | 2.8 | مخططات                              |
| 26 | 2.9 | صور العقار                          |
| 29 | 3.1 | مؤشرات الاقتصاد السعودي             |
| 29 | 3.2 | تخصيص الموازنة لسنة 2019            |
| 30 | 3.3 | تحليل نقاط القوة والضعف             |
| 30 | 3.4 | نبذة عن القطاع                      |
| 32 | 3.5 | تحليل المخاطر                       |
| 34 | 4.1 | المستندات المستلمة                  |
| 34 | 4.2 | فرضيات خاصة للتقييم                 |
| 34 | 4.3 | الاشعارات القانونية                 |
| 35 | 4.4 | مصدر المعلومات                      |
| 35 | 4.5 | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)     |

|    |     |                                                         |
|----|-----|---------------------------------------------------------|
| 35 | 4.6 | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير |
| 36 | 4.7 | مدخلات عملية التقييم.                                   |
| 36 | 4.1 | التقييم بطريقة المقارنات السوقية                        |
| 37 | 4.2 | التقييم بطريقة التكلفة والهلاك                          |
| 39 | 4.3 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقود الايجار            |
| 41 | 4.4 | قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة     |
| 41 | 4.5 | القيمة النهائية للعقار                                  |
| 45 | 6.1 | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             |
| 45 | 6.2 | مرافق البنية التحتية                                    |
| 46 | 6.3 | موقع العقار                                             |
| 47 | 6.4 | طريق الوصول للعقار                                      |
| 48 | 6.5 | معلومات صك الملكية                                      |
| 48 | 6.6 | رخصة البناء والمباني                                    |
| 49 | 6.1 | التامين                                                 |
| 50 | 6.2 | صور العقار                                              |
| 52 | 7.1 | مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 |
| 52 | 7.2 | تخصيص الموازنة لسنة 2019                                |
| 53 | 7.3 | تحليل نقاط القوة والضعف                                 |
| 53 | 7.4 | نبذة عن القطاع                                          |
| 55 | 7.5 | تحليل المخاطر                                           |
| 57 | 8.1 | المستندات المستلمة                                      |
| 57 | 8.2 | فرضيات خاصة للتقييم                                     |
| 57 | 8.3 | الاشعارات القانونية                                     |
| 58 | 8.4 | مصدر المعلومات                                          |
| 58 | 8.5 | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         |
| 58 | 8.6 | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير |
| 59 | 8.7 | مدخلات عملية التقييم.                                   |
| 59 | 8.8 | التقييم بطريقة التكلفة والهلاك                          |
| 62 | 8.9 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار             |

|    |      |                                                         |
|----|------|---------------------------------------------------------|
| 64 | 8.1  | التقييم بطريقة رسملة الدخل                              |
| 66 | 8.1  | قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة     |
| 66 | 8.2  | القيمة النهائية للعقار                                  |
| 70 | 10.1 | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             |
| 70 | 10.2 | مرافق البنية التحتية                                    |
| 71 | 10.3 | موقع العقار                                             |
| 72 | 10.4 | طريق الوصول للعقار                                      |
| 73 | 10.5 | معلومات صك الملكية                                      |
| 74 | 10.6 | رخصة البناء والمباني                                    |
| 75 | 10.7 | التامين                                                 |
| 76 | 10.8 | مخططات                                                  |
| 77 | 10.9 | صور العقار                                              |
| 80 | 11.1 | مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 |
| 80 | 11.2 | تخصيص الموازنة لسنة 2019                                |
| 81 | 11.3 | تحليل نقاط القوة والضعف                                 |
| 81 | 11.4 | نبذة عن القطاع                                          |
| 83 | 11.5 | تحليل المخاطر                                           |
| 85 | 12.1 | المستندات المستلمة                                      |
| 85 | 12.2 | فرضيات خاصة للتقييم                                     |
| 85 | 12.3 | الاشعارات القانونية                                     |
| 86 | 12.4 | مصدر المعلومات                                          |
| 86 | 12.5 | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         |
| 86 | 12.6 | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير |
| 87 | 12.7 | مدخلات عملية التقييم.                                   |
| 88 | 12.1 | التقييم بطريقة المقارنات السوقية                        |
| 89 | 12.2 | التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية                       |
| 91 | 12.3 | التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك                         |
| 95 | 12.4 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار             |
| 97 | 12.5 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق                   |

|     |       |                                                         |
|-----|-------|---------------------------------------------------------|
| 99  | 12.6  | قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة     |
| 100 | 12.7  | القيمة النهائية للعقار                                  |
| 104 | 14.1  | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             |
| 104 | 14.2  | مرافق البنية التحتية                                    |
| 105 | 14.3  | موقع العقار                                             |
| 106 | 14.4  | طريق الوصول للعقار                                      |
| 107 | 14.5  | معلومات صك الملكية                                      |
| 107 | 14.6  | رخصة البناء والمباني                                    |
| 110 | 14.7  | التأمين                                                 |
| 110 | 14.8  | عقود الايجار التشغيلية                                  |
| 111 | 14.9  | صور العقار                                              |
| 114 | 15.1  | مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 |
| 114 | 15.2  | تخصيص الموازنة لسنة 2019                                |
| 115 | 15.3  | تحليل نقاط القوة والضعف                                 |
| 115 | 15.4  | نبذة عن القطاع                                          |
| 117 | 15.5  | تحليل المخاطر                                           |
| 119 | 16.1  | المستندات المستلمة                                      |
| 119 | 16.2  | فرضيات خاصة للتقييم                                     |
| 119 | 16.3  | الاشعارات القانونية                                     |
| 120 | 16.4  | مصدر المعلومات                                          |
| 120 | 16.5  | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         |
| 120 | 16.6  | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير |
| 121 | 16.7  | مدخلات عملية التقييم.                                   |
| 122 | 16.8  | التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية                       |
| 124 | 16.9  | التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك                         |
| 126 | 16.10 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار             |
| 128 | 16.11 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق             |
| 130 | 16.12 | قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة     |

|     |       |                                                         |
|-----|-------|---------------------------------------------------------|
| 130 | 16.13 | القيمة النهائية للعقار                                  |
| 134 | 18.1  | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             |
| 134 | 18.2  | مرافق البنية التحتية                                    |
| 135 | 18.3  | موقع العقار                                             |
| 136 | 18.4  | طريق الوصول للعقار                                      |
| 137 | 18.5  | معلومات صك الملكية                                      |
| 137 | 18.6  | رخصة البناء والمباني                                    |
| 138 | 18.7  | التأمين                                                 |
| 138 | 18.8  | عقود الايجار التشغيلية                                  |
| 139 | 18.9  | صور العقار                                              |
| 142 | 19.1  | مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 |
| 142 | 19.2  | تخصيص الموازنة لسنة 2019                                |
| 143 | 19.3  | تحليل نقاط القوة والضعف                                 |
| 143 | 19.4  | نبذة عن القطاع                                          |
| 145 | 19.5  | تحليل المخاطر                                           |
| 147 | 20.1  | المستندات المستلمة                                      |
| 147 | 20.2  | فرضيات خاصة للتقييم                                     |
| 147 | 20.3  | الاشعارات القانونية                                     |
| 148 | 20.4  | مصدر المعلومات                                          |
| 148 | 20.5  | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         |
| 148 | 20.6  | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير |
| 149 | 20.7  | مدخلات عملية التقييم.                                   |
| 150 | 20.8  | التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية                       |
| 152 | 20.9  | التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك                         |
| 154 | 20.10 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار             |
| 156 | 20.11 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق             |
| 158 | 20.12 | قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة     |
| 159 | 20.13 | القيمة النهائية للعقار                                  |
| 163 | 22.1  | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             |

|     |       |                                                         |
|-----|-------|---------------------------------------------------------|
| 163 | 22.2  | مرافق البنية التحتية                                    |
| 164 | 22.3  | موقع العقار                                             |
| 165 | 22.4  | طريق الوصول للعقار                                      |
| 166 | 22.5  | معلومات صك الملكية                                      |
| 166 | 22.6  | رخصة البناء والمباني                                    |
| 167 | 22.7  | التامين                                                 |
| 168 | 22.8  | المخططات                                                |
| 172 | 22.9  | عقد الايجار                                             |
| 173 | 22.10 | صور العقار                                              |
| 175 | 23.1  | مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 |
| 175 | 23.2  | تخصيص الموازنة لسنة 2019                                |
| 176 | 23.3  | تحليل نقاط القوة والضعف                                 |
| 176 | 23.4  | نبذة عن القطاع                                          |
| 178 | 23.5  | تحليل المخاطر                                           |
| 180 | 24.1  | المستندات المستلمة                                      |
| 180 | 24.2  | فرضيات خاصة للتقييم                                     |
| 180 | 24.3  | الاشعارات القانونية                                     |
| 181 | 24.4  | مصدر المعلومات                                          |
| 181 | 24.5  | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         |
| 181 | 24.6  | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير |
| 182 | 24.7  | مدخلات عملية التقييم.                                   |
| 182 | 24.1  | التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك                         |
| 184 | 24.2  | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار             |
| 186 | 24.3  | قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة     |
| 186 | 24.4  | القيمة النهائية للعقار                                  |
| 190 | 26.1  | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             |
| 190 | 26.2  | مرافق البنية التحتية                                    |
| 191 | 26.3  | موقع العقار                                             |
| 192 | 26.4  | طريق الوصول للعقار                                      |

|     |                                                         |      |
|-----|---------------------------------------------------------|------|
| 193 | معلومات صك الملكية                                      | 26.5 |
| 193 | رخصة البناء والمباني                                    | 26.6 |
| 194 | التامين                                                 | 26.7 |
| 195 | عقد الايجار وأسعار السوق                                | 26.8 |
| 196 | صور العقار                                              | 26.9 |
| 198 | مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 | 27.1 |
| 198 | تخصيص الموازنة لسنة 2019                                | 27.2 |
| 199 | تحليل نقاط القوة والضعف                                 | 27.3 |
| 199 | نبذة عن القطاع                                          | 27.4 |
| 201 | تحليل المخاطر                                           | 27.5 |
| 203 | المستندات المستلمة                                      | 28.1 |
| 203 | فرضيات خاصة للتقييم                                     | 28.2 |
| 203 | الاشعارات القانونية                                     | 28.3 |
| 204 | مصدر المعلومات                                          | 28.4 |
| 204 | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         | 28.5 |
| 204 | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير | 28.6 |
| 205 | مدخلات عملية التقييم.                                   | 28.7 |
| 205 | التقييم بطريقة المقارنات السوقية                        | 28.1 |
| 207 | التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك                         | 28.2 |
| 209 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار             | 28.3 |
| 210 | قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة     | 28.4 |
| 211 | القيمة النهائية للعقار                                  | 28.5 |
| 215 | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             | 30.1 |
| 215 | مرافق البنية التحتية                                    | 30.2 |
| 216 | موقع العقار                                             | 30.3 |
| 217 | طريق الوصول للعقار                                      | 30.4 |
| 218 | معلومات صك الملكية                                      | 30.5 |
| 218 | رخصة البناء والمباني                                    | 30.6 |
| 219 | التامين                                                 | 30.7 |

|     |      |                                                         |
|-----|------|---------------------------------------------------------|
| 219 | 30.8 | عقد الايجار وأسعار السوق                                |
| 221 | 30.9 | صور العقار                                              |
| 223 | 31.1 | مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 |
| 223 | 31.2 | تخصيص الموازنة لسنة 2019                                |
| 224 | 31.3 | تحليل نقاط القوة والضعف                                 |
| 224 | 31.4 | نبذة عن القطاع                                          |
| 226 | 31.5 | تحليل المخاطر                                           |
| 228 | 32.1 | المستندات المستلمة                                      |
| 228 | 32.2 | فرضيات خاصة للتقييم                                     |
| 228 | 32.3 | الاشعارات القانونية                                     |
| 229 | 32.4 | مصدر المعلومات                                          |
| 229 | 32.5 | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         |
| 229 | 32.6 | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير |
| 230 | 32.7 | مدخلات عملية التقييم.                                   |
| 230 | 32.1 | التقييم بطريقة المقارنات السوقية                        |
| 232 | 32.2 | التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك                         |
| 234 | 32.3 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار             |
| 236 | 32.4 | التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق             |
| 237 | 32.5 | قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة     |
| 237 | 32.6 | القيمة النهائية للعقار                                  |
| 240 | 32.1 | استعمالات التقرير                                       |
| 240 | 32.2 | ملاحظات                                                 |
| 242 | 33.1 | حالة الاستشاري/ المقيم                                  |
| 242 | 33.2 | مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح              |
| 242 | 33.3 | المسائل البيئية                                         |
| 242 | 33.4 | سرية المعلومات                                          |

## الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من العميل بتاريخ 2020/06/09 م لتنفيذ خدمة تقييم عقارات متعددة في عدة مدن.

## 1.2 المقدمة:

### العميل:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة صندوق جدوى ريت السعودية

2010401

### رقم المرجع (التقرير):

صندوق الاستثمار العقاري (REIT)

### الغرض من التقييم:

طريقة المقارنات، طريقة التكلفة وطريقة الرسملة

### طريق التقييم المتبعة

| اسم العقار        | الموقع  | رقم الصك                     | نوع الملكية | المالك                       | مساحة الأرض (م2) | مسطحات البناء (م2) | القيمة النهائية للعقار |
|-------------------|---------|------------------------------|-------------|------------------------------|------------------|--------------------|------------------------|
| جامعة المعرفة     | الدرعية | 711606001758                 | ملكية حرة   | شركة جدوى المشاعر العقارية   | 18,177.22        | 38,328.79          | 235,430,000 ر. س       |
| برج اليوم المكثبي | الدمام  | 430105020014                 | ملكية حرة   | شركة مجالات التطوير للعقارات | 4,800            | 39,242.04          | 318,000,000 ر. س       |
| مجمع الفنار       | خبر     | 630205014977<br>630205014976 | ملكية حرة   | شركة مجالات التطوير للعقارات | 54,951<br>7,511  | 6,967.91<br>31,915 | 268,300,000 ر. س       |
| مجمع مارفلا       | الرياض  | 310123032848                 | ملكية حرة   | شركة مجالات التطوير للعقارات | 73,198.17        | 158,738.99         | 645,000,000 ر. س       |
| مستودعات السلي    | الرياض  | 210106054050                 | ملكية حرة   | شركة مجالات التطوير للعقارات | 218,925          | 143,400            | 266,700,000 ر. س       |
| مدرسة روض الجنان  | الرياض  | 810104044355                 | ملكية حرة   | شركة مجالات التطوير للعقارات | 3,000            | 22,816.2           | 31,250,000 ر. س        |
| المحكمة العمالية  | الرياض  | 910184001373                 | ملكية حرة   | شركة مجالات التطوير للعقارات | 3,300            | 14,911.6           | 77,420,000 ر. س        |
| عابر الياسمين     | الرياض  | 310184001372                 | ملكية حرة   | شركة مجالات التطوير للعقارات | 3,640            | 8,597.45           | 39,640,000 ر. س        |

2020/06/30 م

### تاريخ التقييم:

2020/06/18 م

### تاريخ المعاينة

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

# الشروط المرجعية و موضوع التقييم



### 1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة صندوق جدوى ريت السعودية (العمل) لتقدير القيمة السوقية للعقار / العقارات موضوع هذا التقرير للغرض المذكور فقط ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأغراض أخرى. وقد تم إعداد التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) الصادرة عام 2017 عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في المملكة العربية السعودية.

### 1.4 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها **المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.**

#### المبلغ المقدر

يشير الى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.

#### تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

#### بائع راغب

من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

#### ترويج مناسب

المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر أو إجبار

ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

#### ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

#### مشتري راغب

الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولأن بدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

#### معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

#### يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار

ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو ينسجم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

## 1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير

|                     |                                                                                                                                     |              |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| تاريخ موافقة العميل | تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.       | 2020/06/09 م |
| تاريخ المعاينة      | هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص. | 2020/06/18 م |
| تاريخ التقييم       | هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.                                        | 2020/06/30 م |
| تاريخ التقرير       | عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.                | 2020/08/12 م |

## 1.6 الرأي في القيمة

ستظهر جميع النتائج في هذا التقرير (القيم) على أساس معرفتنا الأفضل للسوق، والمستندات المستلمة من العميل (المفترض أن تكون صحيحة)، ونتائج السوق ومدخلات معاينة الاصل. ومع ذلك، فإن القيم التقديرية للممتلكات / العقارات الموضوعية تعبر عن رأينا في القيم بناءً على النتائج المذكورة سابقاً.

## 1.7 الغرض من التقييم

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

## 1.8 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار ادائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات وخلافه. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين المجردة فقط بدون أي فحص أي مكونات فنية او دقيقة وغيرها.



## 1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل موضوع التقييم وذلك لغرض جمع المعلومات والبيانات اللازمة لعملية تقييم الأصل. المعلومات التي تم جمعها هي المعلومات الخاصة بأسعار الأصول لنفس نوع الأصل موضوع التقييم والعروض المتاحة وعمليات البيع الفعلية إن أمكن. تم الأخذ بعين الاعتبار نوع الأصل والغرض من التقييم عند جمع البيانات والمعلومات المطلوبة

تفاصيل العقار

جامعة المعرفة



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن منشأة تعليمية شيدت بالكامل وتقع في مدينة الدرعية. المشروع مفتوح من اربعة جوانب وبالتالي ووفقا لقواعد وانظمة البلدية، يتم تصنيف العقار المعني على أنه للاستخدام التعليمي وتجاري. ومع ذلك، فإن جميع مرافق البنية التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المناطق المحيطة وموصولة بالملكية موضوع تقييمنا. أعلمنا العميل بان الجدار الجنوبي الخارجي للمواقف بالإضافة الى السقف قد تعرض الى اضرار هيكلية، وقد أعلمنا أيضا ان المنشأة مؤمنة وسيتم العمل على صيانة الاضرار بالعاجل القريب لذلك لن نعكس الاضرار التي حدثت على قيمة العقار.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن منشأة تعليمية في حي العاصمة في مدينة الدرعية.  
يحد العقار من جهة الشمال: شارع غير مسمى  
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى  
يحد العقار من جهة الشرق: طريق الملك خالد  
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك خالد

### المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية

| الارض                 |                 | وضعية المبنى                  |                   |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------|
| استعمال الأرض         | تجاري، تعليمي   | نوع البناء (ان وجد)           | منشأة تعليمية     |
| عدد الشوارع المحيطة   | 4               | حالة المبنى الانشائية         | تم إنشاؤه بالكامل |
| الشكل العام للأرض     | منتظم           | حالة الواجهات الخارجية للمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع رئيسي | طريق الملك خالد | حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع فرعي  | شوارع غير مسمى  | الحالة العامة للمبنى          | جيدة              |
| حالة الأرض            | مبنية           |                               |                   |

## 2.2 مرافق البنية التحتية

| متوفر ومتصل في المحيط | متوفر ومتصل بالعقار |                                                 |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------------|
| ✓                     | ✓                   | جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار |
| ✓                     | ✓                   | وموصولة للعقار الموضوع التقييم.                 |
| ✓                     | ✓                   |                                                 |
| ✓                     | ✓                   |                                                 |
|                       |                     | الماء                                           |
|                       |                     | الكهرباء                                        |
|                       |                     | الاتصالات                                       |
|                       |                     | الصرف الصحي                                     |

### 2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي العاصمة بمدينة الدرعية. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

- 6- كوفي داي (0.8 كلم)
- 7- يوم جونز بالرياض (1 كلم)
- 8- مجمع الربيعية (0.9 كلم)
- 9- مصرف الراجحي (1 كلم)
- 10- مكتبة جرير (0.9 كلم)

- 1- التاجر بلازا (0.65 كلم)
- 2- تشاك تشيز (0.8 كلم)
- 3- ساكو (0.75 كلم)
- 4- مسجد مودي عثمان العثمان (0.7 كلم)
- 5- أسواق العثيم (0.7 كلم)

## 2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



## 2.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

|                                                                                                    |                                                                                                               |                                                                                                    |                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| المدينة<br>الحي<br>نوع الصك<br>رقم الصك<br>تاريخ الصك<br>قيمة الصك<br>تاريخ اخر معاملة<br>صادرة عن | الدرعية<br>العاصمة<br>الكثروني<br>711606001758<br>1439/04/13<br>200,000,000<br>1439/04/13<br>كاتب عدل الدرعية | مساحة الارض<br>رقم العقار<br>رقم البلك<br>رقم المخطط<br>المالك<br>نوع الملكية<br>القيود على العقار | 18,177.22<br>32 الى 40<br>-----<br>4<br>شركة جدوى المشاعر العقارية<br>حرة<br>N/A |
| الحد الشمالي<br>الحد الجنوبي                                                                       | شارع غير مسمى<br>شارع غير مسمى                                                                                | الحد الشرقي<br>الحد الغربي                                                                         | طريق الملك خالد<br>شارع غير مسمى                                                 |

زودنا العميل بنسخة من سند 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.

### ملاحظات

## 2.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. 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 مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| حالة العقار                                                          | العمر الفعلي للعقار                                                  | مصدر مساحات البناء                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| جديد<br>مبنى بالكامل<br>قيد الانشاء                                  | ✓                                                                    | ✓                                                                    |
| رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى<br>معلومات شفوية<br>تقدير | رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى<br>معلومات شفوية<br>تقدير | رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى<br>معلومات شفوية<br>تقدير |

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

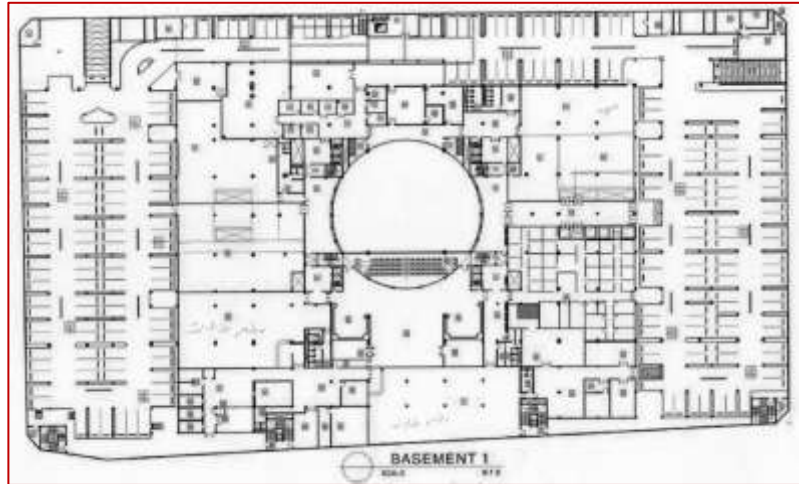
| العقار موضوع التقييم                                        |           |                                                                                               |                           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| إنشاء<br>منشأة تعليمية<br>194/1436<br>1436/07/23<br>3 سنوات |           | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |                           |
| الدور                                                       | الاستعمال | عدد الوحدات                                                                                   | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
| قبو 1                                                       | مواقف     | 1                                                                                             | 4,000                     |
| قبو 2                                                       | مواقف     | 1                                                                                             | 16,552.8                  |
| دور مرفق                                                    | تعليمي    | 1                                                                                             | 1,133.14                  |
| ارضي                                                        | تعليمي    | 1                                                                                             | 5,245.5                   |
| دور الاول                                                   | تعليمي    | 1                                                                                             | 11,397.35                 |
| مجموع مسطحات البناء                                         |           |                                                                                               | 38,328.79                 |

## 2.7 التامين

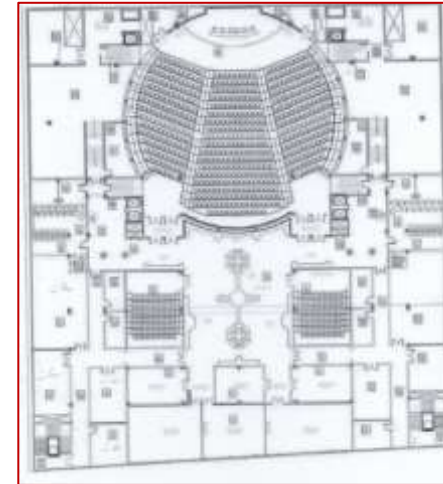
لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 2.8 مخططات

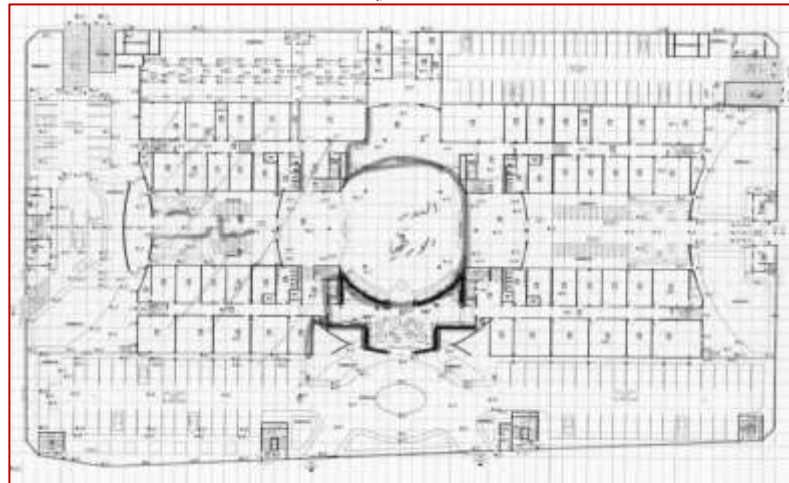
قبو 1



قبو 2



ارضي



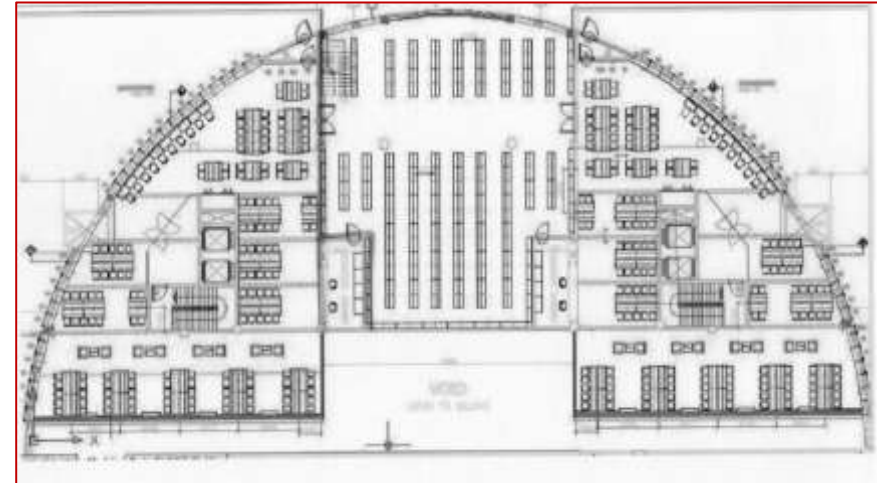
الدور الاول



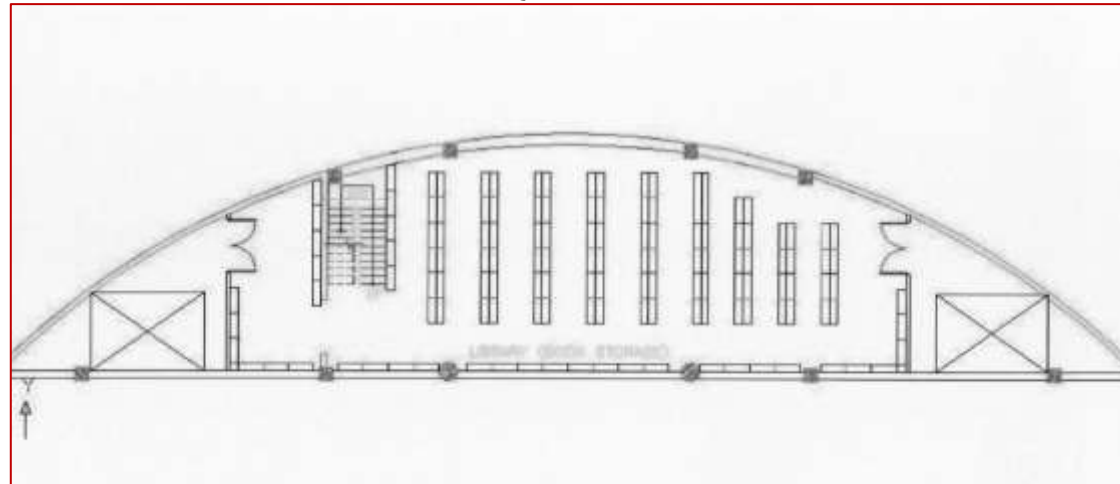
الدور الثاني



الدور الثالث



الدور الرابع



## 2.9 صور العقار





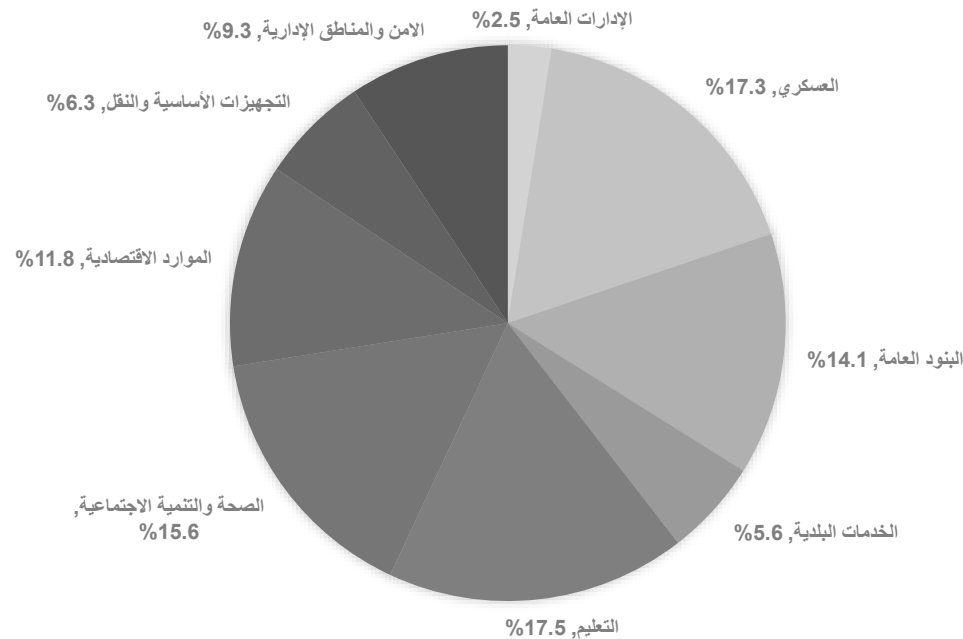
# مؤشرات السوق



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019                | 2020                 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 642.8 مليار (متوقع) | 657.58 مليار (متوقع) |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5% (متوقع)        | 2% (متوقع)           |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | 1.22% -             | 1.5% - (متوقع)       |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%                  | 2.5% (متوقع)         |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار           | 833 مليار (متوقع)    |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,050 مليار (متوقع) | 1,020 مليار (متوقع)  |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%                | 5.2% (متوقع)         |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660          | 34,218,169           |

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
191 مليار ريال سعودي  
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي  
70 مليار ريال سعودي  
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

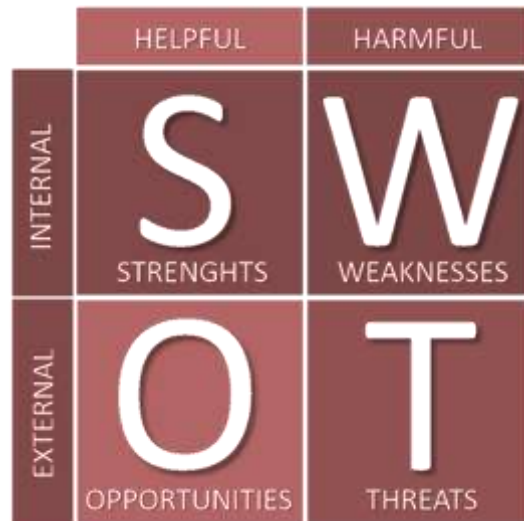
| نقاط القوة                                                                                                                           | نقاط الضعف                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- العقار مفتوح من أربع جهات</li> <li>- لدى الجامعة اطلالة مباشرة على الطريق العام</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد.</li> </ul>                             |
| الفرص المستقبلية                                                                                                                     | التحديات المستقبلية                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- العقار قريب من مجموعة كبيرة من الوحدات السكنية</li> <li>- طلب جيد على نوع العقار</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية.</li> </ul> |

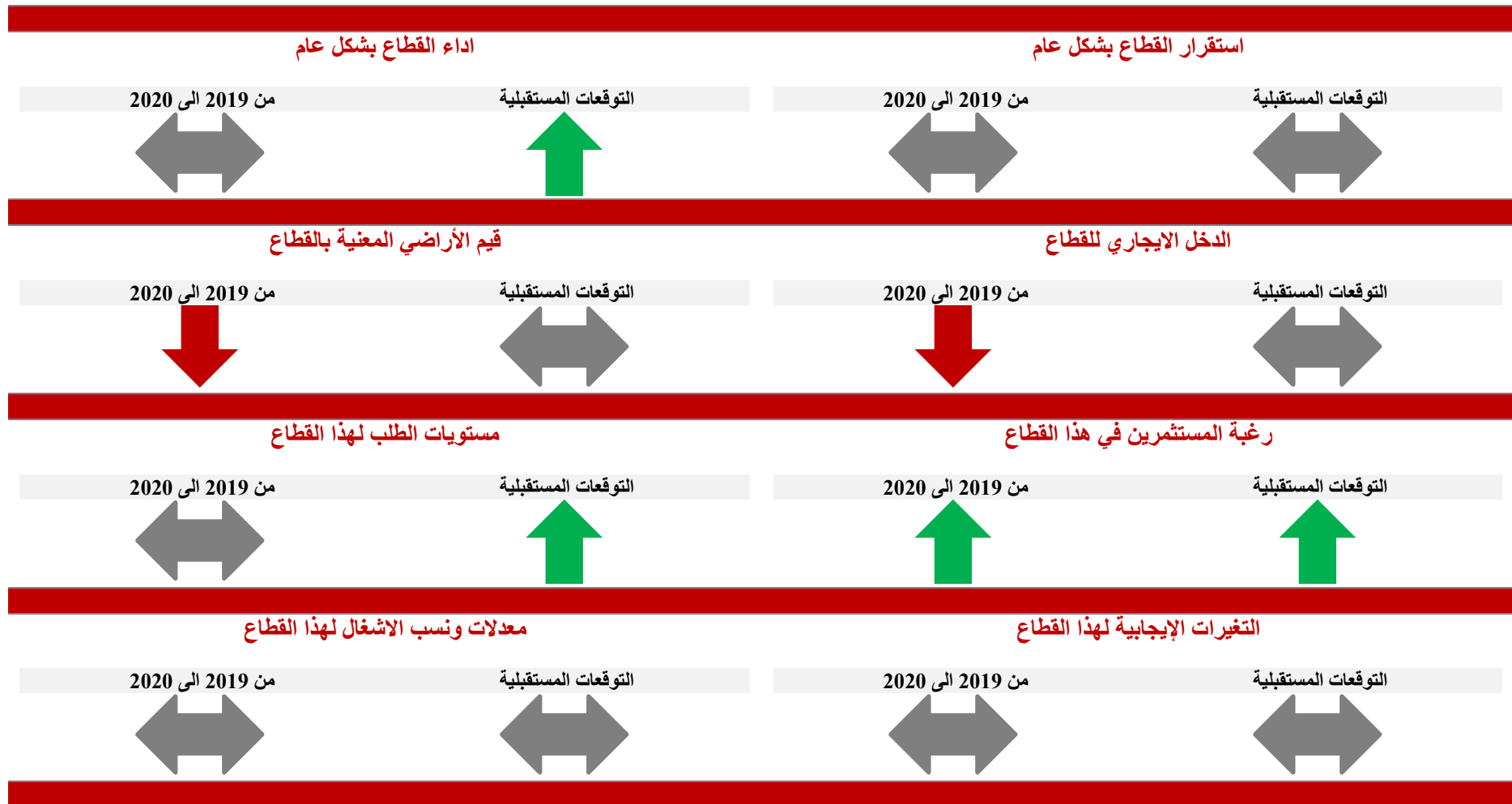
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 3.4 نبذة عن القطاع

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

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق  
 مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق  
 مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

#### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الاقتصاد العام        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع الحالي    | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع المستقبلي | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| معدلات الاشغال        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل العرض            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل الطلب            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 2                       | 15                         | 0                      | 0                          |

#### تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط  
خطر بحد أدنى

| عامل الخطر               | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الوصول الى العقار        | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الموقع                   | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| شكل الارض                | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المرافق العامة - المنطقة | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر            | 0                        | 4                       | 6                          | 0                      | 0                          |

#### تحليل العقار

درجة الخطورة - 6 نقاط  
خطر منخفض جدا

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| المرافق ووسائل الراحة | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المهارات الادارية     | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الحالة العامة         | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 6                       | 0                          | 0                      | 0                          |

# تقييم العقار



#### 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

|                           |                          |                              |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| صك ملكية<br>✓             | رخصة بناء                | كروكي<br>-----               |
| عقد التأجير<br>✓          | التخطيطات<br>✓           | التصاميم<br>-----            |
| صور<br>-----              | عرض للعقار<br>-----      | خريطة الموقع<br>✓            |
| رابط الموقع<br>-----      | بيانات العميل<br>✓       | التكاليف والميزانية<br>----- |
| قائمة المستأجرين<br>----- | الدخل والارادات<br>----- | التكلفة التشغيلية<br>-----   |
| التوقعات<br>-----         | عقد الاجار<br>✓          | اخرى<br>-----                |

#### 4.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

#### 4.3 الاشعارات القانونية

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

#### 4.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

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

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

#### 4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

| قيمة الارض المتبقية | التدفقات النقدية | طريقة الدخل | المقارنات السوقية | طريقة التكلفة |
|---------------------|------------------|-------------|-------------------|---------------|
| -----               | -----            | -----       | ✓                 | ✓             |
| -----               | -----            | -----       | -----             | -----         |
| -----               | -----            | ✓           | -----             | -----         |

الارض  
المبنى  
كامل العقار

#### طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

## طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

## طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
  - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
  - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
  - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

## 4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

## 4.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. في التالي، قمنا بمسح ميداني في المنطقة بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وقد وجدنا ان الأراضي ذات الاستخدام التعليمي يقع متوسط سعر المتر اقل من التجاري بنسبة 30%:

| مقارنات   | استخدام | ر.س/ م <sup>2</sup> |
|-----------|---------|---------------------|
| مقارنة #1 | تجاري   | 3,000               |
| مقارنة #2 | تجاري   | 3,100               |
| متوسط     |         | 3,050               |

لكي نتمكن من تقدير متر المربع للأراضي ذات الاستخدام التعليمي سنخفض 30% من متوسط التجاري في المنطقة (3,050 ر.س/ م<sup>2</sup>) لنحصل على 2,150 ر.س/ م<sup>2</sup> للتعليمي.

## 4.2 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

| متوسط التكلفة | الى (ر.س / م <sup>2</sup> ) | من (ر.س / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| SAR 900       | 1000                        | 800                        | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 500       | 550                         | 450                        | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 600       | 650                         | 550                        | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 200       | 220                         | 180                        | الملحقات                        |
| SAR 300       | 350                         | SAR 250                    | تحسينات الموقع                  |
| 20%           | 22%                         | 18%                        | ربحية المالك                    |

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

| الأرض                |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| مساحة الأرض          | ر.س / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة        |
| 18,177.22            | SAR 2,150            | SAR 39,081,023       |
| مكونات المبنى        |                      |                      |
| الأدوار السفلية      | الوحدة               | اجمالي مسطحات البناء |
| الأدوار العلوية      | م <sup>2</sup>       | 20,552.80            |
|                      | م <sup>2</sup>       | 17,775.99            |
| اجمالي مسطحات البناء | 38,328.79            |                      |

| تكاليف التطوير                    |                      |                |              |                |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|--------------|----------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |                      |                |              |                |
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي       | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |
| 17,775.99                         | SAR 900              | SAR 15,998,391 | 100%         | SAR 15,998,391 |
| 17,775.99                         | SAR 500              | SAR 8,887,995  | 100%         | SAR 8,887,995  |
| 17,775.99                         | SAR 600              | SAR 10,665,594 | 100%         | SAR 10,665,594 |
| 17,775.99                         | SAR 200              | SAR 3,555,198  | 100%         | SAR 3,555,198  |
| 17,775.99                         | SAR 0                | SAR 0          | 100%         | SAR 0          |
| 18,177.22                         | SAR 300              | SAR 5,453,166  | 100%         | SAR 5,453,166  |
|                                   |                      | SAR 44,560,344 | 100.00%      | SAR 44,560,344 |

| التكاليف المباشرة للأدوار السفلية |                          |                       |                              |                       |                                 |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup>     | الإجمالي              | نسبة الإنجاز                 | اجمالي التكلفة        |                                 |
| 20,552.80                         | SAR 1,350                | SAR 27,746,280        | 100%                         | SAR 27,746,280        | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| 20,552.80                         | SAR 500                  | SAR 10,276,400        | 100%                         | SAR 10,276,400        | اعمال الالكتروميكانيك           |
| 20,552.80                         | SAR 400                  | SAR 8,221,120         | 100%                         | SAR 8,221,120         | اعمال التشطيبات                 |
|                                   |                          | <b>SAR 46,243,800</b> | <b>100.00%</b>               | <b>SAR 46,243,800</b> | <b>الإجمالي</b>                 |
| التكاليف غير المباشرة             |                          |                       |                              |                       |                                 |
| تكاليف أولية للمشروع              | اجمالي التكاليف المباشرة | النسبة                | اجمالي التكاليف غير المباشرة |                       |                                 |
| تكاليف التصميم                    | SAR 90,804,144           | 0.10%                 | SAR 90,804                   |                       |                                 |
| تكاليف الاستشاري الهندسي          | SAR 90,804,144           | 0.25%                 | SAR 227,010                  |                       |                                 |
| تكاليف الإدارة                    | SAR 90,804,144           | 2.50%                 | SAR 2,270,104                |                       |                                 |
| بثريات                            | SAR 90,804,144           | 5.00%                 | SAR 4,540,207                |                       |                                 |
| أخرى                              | SAR 90,804,144           | 5.00%                 | SAR 4,540,207                |                       |                                 |
|                                   | SAR 90,804,144           | 0.00%                 | SAR 0                        |                       |                                 |
|                                   |                          | <b>12.85%</b>         | <b>SAR 11,668,332.50</b>     |                       |                                 |
| التكاليف المباشرة                 | SAR 90,804,144           | 38,328.79             | اجمالي مسطحات البناء         |                       |                                 |
| التكاليف غير المباشرة             | SAR 11,668,332.50        | ر.س / م <sup>2</sup>  | SAR 2,674                    |                       |                                 |
| اجمالي تكاليف الانشاءات           | SAR 102,472,476.50       | 100.0%                | نسبة الإنجاز للمبنى          |                       |                                 |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,674 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

| قيمة التطوير          |                 |                     |                 |
|-----------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| اجمالي تكاليف التطوير | SAR 102,472,477 | صافي نسبة الاهلاك   | 10.00%          |
|                       |                 | التكلفة بعد الاهلاك | SAR 92,225,229  |
| العمر الاقتصادي       | 30              | نسبة الإنجاز        | 100.00%         |
| الاهلاك السنوي        | 3.33%           | نسبة ربحية المالك   | 20.0%           |
| العمر الفعلي          | 3               | ربحية المالك        | SAR 18,445,046  |
| اجمالي نسبة الاهلاك   | 10.00%          | اجمالي قيمة التطوير | SAR 110,670,275 |
| نسب التحسين والاضفاء  | 0.00%           |                     |                 |
| صافي نسبة الاهلاك     | 10.00%          |                     |                 |

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 110,670,275 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

| قيمة التطوير    | قيمة الأرض     | اجمالي القيمة   | القيمة التقريبية |
|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
| SAR 110,670,275 | SAR 39,081,023 | SAR 149,751,298 | SAR 149,800,000  |

#### 4.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقود الايجار

اطلعنا العميل على بنود عقد الايجار كالتالي:

|               |                              |               |                                            |
|---------------|------------------------------|---------------|--------------------------------------------|
| الجهة الاولى  | شركة مجالات التطوير للعقارات | الجهة الثانية | شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنيات الاهلية |
| تاريخ العقد   | 30/10/2017                   | مدة العقد     | 20 سنة                                     |
| الاجار السنوي | 16,000,000 رس                | التكاليف      | تدفع من قبل الطرف الثاني                   |
| الزيادة       | 3% كل 3 سنوات                |               |                                            |

#### 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

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| الحد الأدنى لمعدل الرسملة | 7.00% |
| الحد الأعلى لمعدل الرسملة | 8.00% |
| المتوسط                   | 7.50% |

| البند                   | الحالة | التأثير | ملاحظات                           |
|-------------------------|--------|---------|-----------------------------------|
| سهولة الوصول للعقار     | جيدة   | 0.00%   | عبر عدة طرق رئيسية                |
| الحالة العامة للعقار    | جيدة   | -0.25%  | العمر الفعلي للعقار 3 سنوات       |
| الموقع العام للعقار     | جيد    | 0.00%   | المنطقة مخدومة بشكل جيد           |
| نوعية وجودة التشطيبات   | جيدة   | 0.00%   | جودة جيدة في التشطيبات            |
| فريق إدارة المشروع      | جيد    | -0.25%  | مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز |
| الخدمات والمرافق العامة | جيدة   | 0.00%   | مستوى وتوفر الخدمات متوسط         |
| الإجمالي                |        | -0.50%  |                                   |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| اجمالي المستويات على معدل الرسملة   | -0.50% |
| معدل الرسملة حسب متوسطات السوق      | 7.50%  |
| معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار | 7.00%  |

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

| دخل المشروع                      |                  |                                     |                         |              |                  |
|----------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------|------------------|
| الكمية                           |                  | الإيرادات                           |                         |              |                  |
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية | عدد الوحدات                         | ر.س / م <sup>2</sup>    | إيجار الوحدة | اجمالي الإيرادات |
| منشأة تعليمية                    |                  | العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد |                         |              | SAR 16,480,000   |
| -----                            | 0                | 0                                   | SAR 0                   | SAR 0        | SAR 0            |
| -----                            | 0                | 0                                   | SAR 0                   | SAR 0        | SAR 0            |
|                                  |                  | اجمالي الإيرادات SAR 16,480,000     |                         |              |                  |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                  |                                     |                         |              |                  |
| نوع الوحدة                       | الإدارة          | الخدمات                             | الصيانة                 | أخرى         | اجمالي التكاليف  |
| منشأة تعليمية                    | 0.00%            | 0.00%                               | 0.00%                   | 0.00%        | 0.00%            |
| -----                            | 0.00%            | 0.00%                               | 0.00%                   | 0.00%        | 0.00%            |
| -----                            | 0.00%            | 0.00%                               | 0.00%                   | 0.00%        | 0.00%            |
|                                  |                  |                                     |                         |              |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              |                  |                                     |                         |              |                  |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف                     | صافي الدخل التشغيلي     |              |                  |
| منشأة تعليمية                    | SAR 16,480,000   | 0.00%                               | SAR 16,480,000          |              |                  |
| -----                            | SAR 0            | 0.00%                               | SAR 0                   |              |                  |
| -----                            | SAR 0            | 0.00%                               | SAR 0                   |              |                  |
|                                  |                  | الإجمالي SAR 16,480,000             |                         |              |                  |
|                                  |                  | SAR 16,480,000                      |                         |              |                  |
|                                  |                  | SAR 0                               |                         |              |                  |
|                                  |                  | SAR 16,480,000.00                   |                         |              |                  |
|                                  |                  |                                     |                         |              |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة     | قيمة العقار                         | القيمة التقريبية للعقار |              |                  |
| SAR 16,480,000.00                | 7.00%            | 235,428,571.43 SAR                  | 235,430,000.00 SAR      |              |                  |

يتم تأجير العقار المعني بالكامل إلى مستأجر واحد لمدة 20 عامًا بدءًا من عام 2017. ومن ناحية أخرى، استخدمنا معدل الحد الأقصى البالغ 7.0% بناءً على النوع التعاقدي للعقار والوضع الاقتصادي والأداء العام للقطاع. العقار موضوع التقييم هي منشأة تعليمية، والتي تعتبر عقار ذات نوع خاص. ومع ذلك، في حالة مقارنة العائدات المتولدة عن العقار المماثلة داخل السوق مع الأخذ في الاعتبار قدرة هذه العقارات. نعتقد أن الإيرادات متوافقة مع أسعار السوق. يعتبر العقار موضوع التقييم عقار خاص (منشأة تعليمية) لذا لا يمكن تقييمها بحسب سعر السوق.

#### 4.4 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

| طريقة التقييم    | القيمة (ر.س)    | العقار موضوع التقييم |
|------------------|-----------------|----------------------|
| التكلفة والاهلاك | 149,800,000 ر.س | العقار بالكامل       |
| أسلوب الدخل      | 235,430,000 ر.س | العقار بالكامل       |

#### 4.5 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 رسملة الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار:

**235,430,000 ر.س**

**مئتان وخمس وثلاثون مليوناً وأربعمائة وثلاثون ألف ريال سعودي**

## صور المستندات





# تفاصيل العقار

## برج اليوم المكتبي



## 6.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة برج مكتبي شيد بالكامل ويقع في حي الحسام في مدينة الدمام. بناء على صور صك الملكية ورخصة البناء المرسله من قبل العميل، فللمشروع اجمالي مساحة ارض 4,800 م2 واجمالي مسطحات بناء 39,242.04 م2. وفقا للمسح المياني الذي قام به فريق العمل، فان العقار مفتوح من جانبان مع اطلالة مباشرة على طريق الملك فهد. يجاور العقار عدة اراضي خالية ومشاريع تجارية حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن برج مكتبي في حي الحسام في مدينة الدمام.  
يحد العقار من جهة الشمال: مواقف سيارات  
يحد العقار من جهة الجنوب: نافذ عرض 8  
يحد العقار من جهة الشرق: نافذ عرض 8  
يحد العقار من جهة الغرب: خدمات خ39

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك فهد

### المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية وبعض الأراضي الخالية

| الارض                 |                | وضعية المبنى                  |                   |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|-------------------|
| استعمال الأرض         | تجارية         | نوع البناء (ان وجد)           | برج مكتبي         |
| عدد الشوارع المحيطة   | 2              | حالة المبنى الانشائية         | تم إنشاؤه بالكامل |
| الشكل العام للأرض     | منتظم          | حالة الواجهات الخارجية للمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع رئيسي | طريق الملك فهد | حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع فرعي  | شارع غير مسمى  | الحالة العامة للمبنى          | جيدة              |
| حالة الأرض            | مبنية          |                               |                   |

## 6.2 مرافق البنية التحتية

| متوفر ومتصل في المحيط | متوفر ومتصل بالعقار | جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم. |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |

### 6.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الحسام بمدينة الدمام مع إطلالة مباشرة على طريق الملك فهد. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



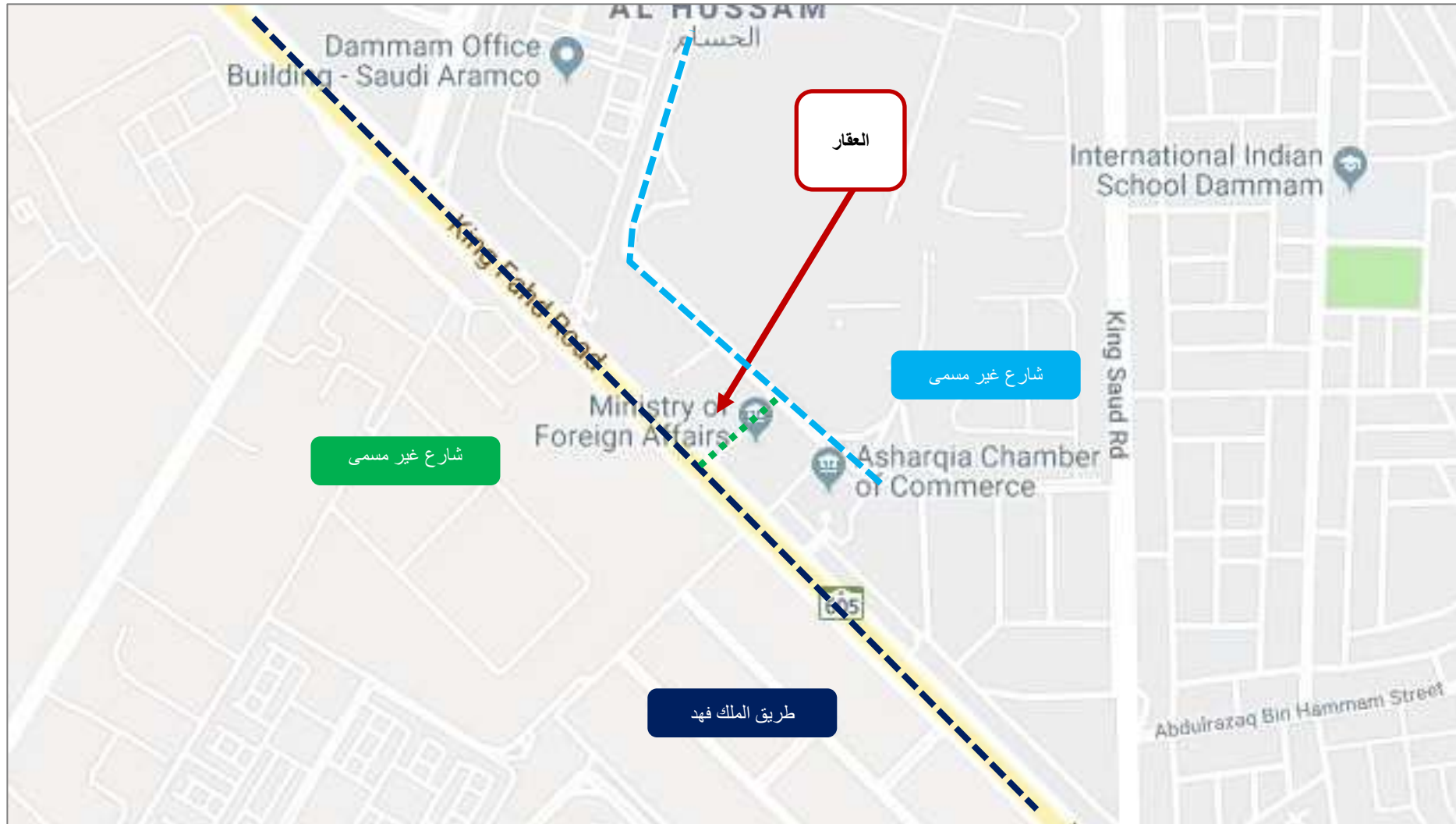
#### المعالم المحيطة

- 4- مدرسة الخبر الحديثة لتعليم قيادة السيارات (2.2 كلم)
- 5- فندق كارلتون المعبيد الدمام (3.8 كلم)
- 6- المدرسة الهندية الدولية بالدمام (1.6 كم)

- 1- مبنى مكتب الدمام - أرامكو السعودية (0.7 كلم)
- 2- وزارة الخارجية (0.25 كلم)
- 3- غرفة التجارة الشرقية (1.1 كلم)

#### 6.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



## 6.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

|                  |                 |                   |                              |
|------------------|-----------------|-------------------|------------------------------|
| المدينة          | الدمام          | مساحة الارض       | 4,800                        |
| الحي             | الحسام          | رقم العقار        | 40خ                          |
| نوع الصك         | الكثروني        | رقم البلك         | ----                         |
| رقم الصك         | 430105020014    | رقم المخطط        | 325/1                        |
| تاريخ الصك       | 1439/05/18      | المالك            | شركة مجالات التطوير للعقارات |
| قيمة الصك        | 75,000,000 رس   | نوع الملكية       | حرة                          |
| تاريخ اخر معاملة | 1439/05/18      | القيود على العقار | ----                         |
| صادرة عن         | كاتب عدل الدمام |                   |                              |
| الحد الشمالي     | مواقف سيارات    | الحد الشرقي       | نافذ عرض 8                   |
| الحد الجنوبي     | نافذ عرض 8      | الحد الغربي       | خدمات خ 39                   |

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

### ملاحظات

## 6.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. 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 فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| حالة العقار  | العمر الفعلي للعقار | مصدر مسطحات البناء |
|--------------|---------------------|--------------------|
| جديد         | رخصة البناء         | رخصة البناء        |
| مبنى بالكامل | رسومات المبنى       | رسومات المبنى      |
| قيد الانشاء  | وثائق اخرى          | وثائق اخرى         |
|              | معلومات شفوية       | معلومات شفوية      |
|              | تقدير               | تقدير              |

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

| العقار موضوع التقييم                                     |             |                                                                                               |                     |
|----------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| انشاء<br>برج مكتبي<br>10582/432<br>1432/06/19<br>3 سنوات |             | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |                     |
| المساحة (م <sup>2</sup> )                                | عدد الوحدات | الاستعمال                                                                                     | الدور               |
| 4,800                                                    | ----        | موافق                                                                                         | قبو                 |
| 4,800                                                    | ----        | موافق                                                                                         | قبو                 |
| 4,800                                                    | ----        | موافق                                                                                         | قبو                 |
| 1,689.11                                                 | 1           | تجاري                                                                                         | ارضي                |
| 808.35                                                   | ----        | مكتبي                                                                                         | ميزانين             |
| 1,396.9                                                  | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور الاول         |
| 1,396.9                                                  | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور الثاني        |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور الثالث        |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور الرابع        |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور الخامس        |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور السادس        |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور السابع        |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور الثامن        |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور التاسع        |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور العاشر        |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور الحادي عشر    |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور الثاني عشر    |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور الثالث عشر    |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور الرابع عشر    |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور الخامس عشر    |
| 1,364.71                                                 | 4           | مكتبي                                                                                         | الدور السادس عشر    |
| 444.84                                                   | ----        | خدمات                                                                                         | الدور السابع عشر    |
| 39,242.04                                                |             |                                                                                               | مجموع مسطحات البناء |

## 6.1 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 6.2 صور العقار



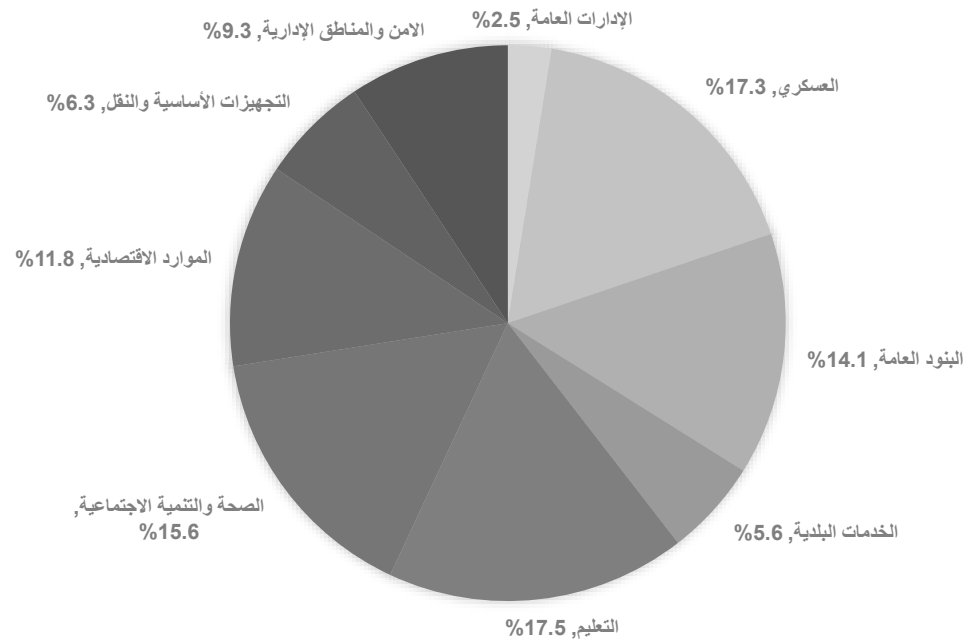
# مؤشرات السوق



## 7.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019                | 2020                 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 642.8 مليار (متوقع) | 657.58 مليار (متوقع) |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5% (متوقع)        | 2% (متوقع)           |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | 1.22% -             | 1.5% - (متوقع)       |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%                  | 2.5% (متوقع)         |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار           | 833 مليار (متوقع)    |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,050 مليار (متوقع) | 1,020 مليار (متوقع)  |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%                | 5.2% (متوقع)         |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660          | 34,218,169           |

## 7.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
191 مليار ريال سعودي  
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي  
70 مليار ريال سعودي  
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 7.3 تحليل نقاط القوة والضعف

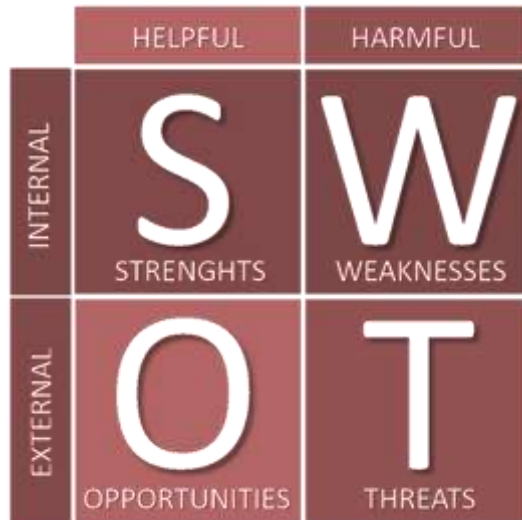
| نقاط القوة                                                                            | نقاط الضعف                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| - سهل الوصول الى العقار<br>لدى العقار اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق الملك فهد) | - لا يوجد.                            |
| الفرص المستقبلية                                                                      | التحديات المستقبلية                   |
| - طلب جيد على نوع العقار لجاذبية موقعه                                                | - منافسة المشاريع المستقبلية والحالية |

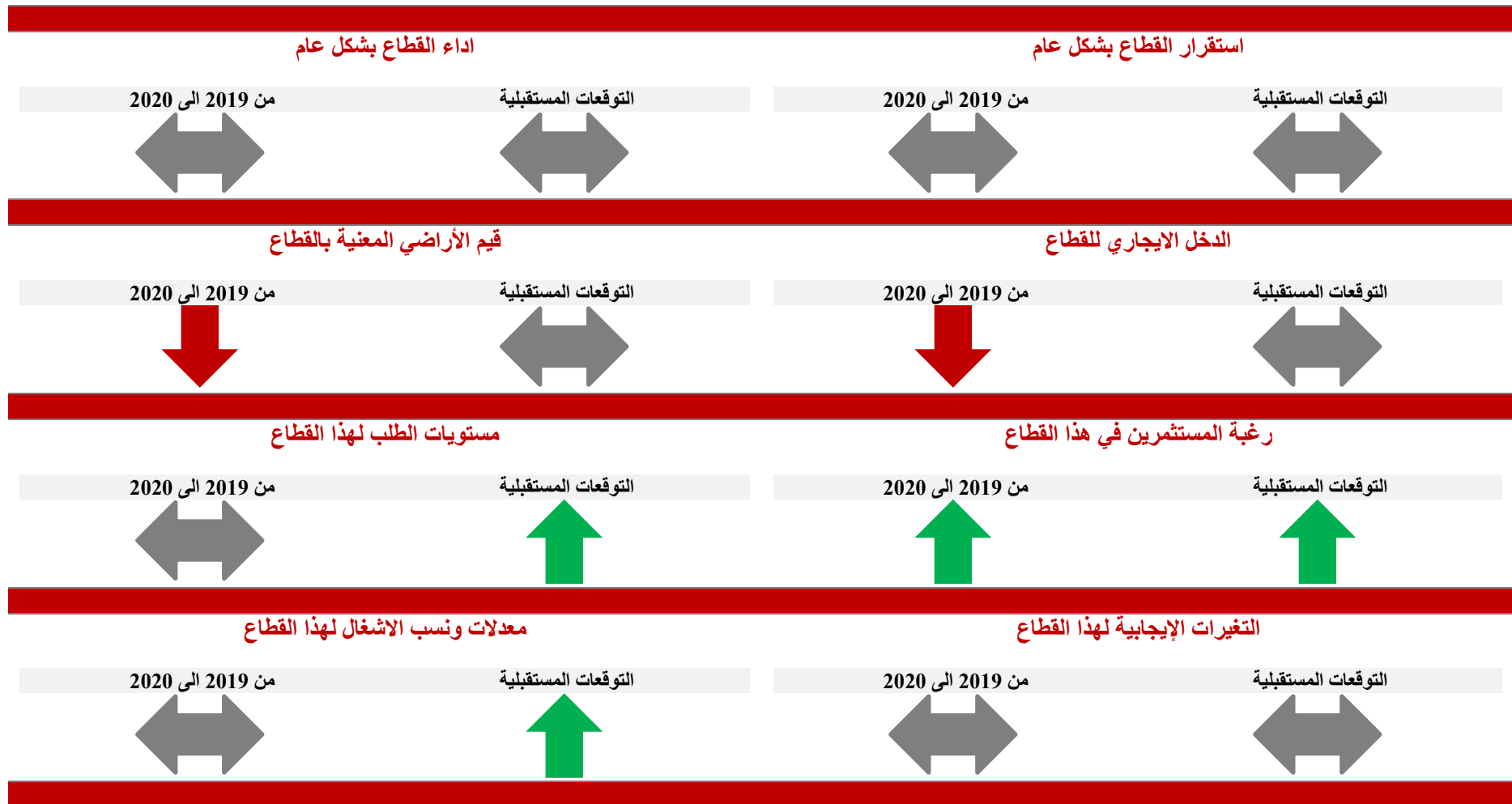
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 7.4 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 من العام السابق  
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق  
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

## 7.5 تحليل المخاطر

### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الاقتصاد العام        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع الحالي    | -----                    | -----                   | -----                      | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع المستقبلي | -----                    | ✓                       | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدلات الاشغال        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل العرض            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل الطلب            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 2                       | 15                         | 0                      | 0                          |

### تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط  
خطر بحد أدنى

| عامل الخطر               | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الوصول الى العقار        | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الموقع                   | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| شكل الارض                | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المرافق العامة - المنطقة | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر            | 0                        | 8                       | 0                          | 0                      | 0                          |

### تحليل العقار

درجة الخطورة - 6 نقاط  
خطر حد أدنى

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| المرافق ووسائل الراحة | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المهارات الادارية     | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الحالة العامة         | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 6                       | 0                          | 0                      | 0                          |

# تقييم العقار



## 8.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

|                           |                          |                              |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| صك ملكية<br>✓             | رخصة بناء<br>✓           | كروكي<br>-----               |
| عقد التأجير<br>✓          | التخطيطات<br>-----       | التصاميم<br>-----            |
| صور<br>-----              | عرض للعقار<br>-----      | خريطة الموقع<br>✓            |
| رابط الموقع<br>-----      | بيانات العميل<br>-----   | التكاليف والميزانية<br>----- |
| قائمة المستأجرين<br>----- | الدخل والادارات<br>----- | التكلفة التشغيلية<br>-----   |
| التوقعات<br>-----         | اخرى<br>-----            | اخرى<br>-----                |

## 8.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

## 8.3 الاشعارات القانونية

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

#### 8.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

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

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

#### 8.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

| قيمة الارض المتبقية            | التدفقات النقدية        | طريقة الدخل             | المقارنات السوقية       | طريقة التكلفة           |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| الارض<br>المبنى<br>كامل العقار | -----<br>-----<br>----- | -----<br>-----<br>----- | -----<br>-----<br>----- | -----<br>-----<br>----- |
|                                |                         |                         | ✓                       | ✓                       |

#### طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

## طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

## طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
  - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
  - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
  - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

## 8.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

## 8.8 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة لأرض العقار موضوع التقييم، لكننا قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدة خبراء عقاريين محليين وقد وجدنا ان سعر المتر المربع للأراضي 6,500 و 7,500 ر.س/م. سنستخدم المتوسط 7,000 ر.س/م في تقييمنا للأرض.

كخطوة ثانية تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

| متوسط التكلفة | الى (ر.س / م <sup>2</sup> ) | من (ر.س / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| SAR 1,500     | 1600                        | 1400                       | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 800       | 900                         | 700                        | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 1,500     | 1600                        | 1400                       | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 200       | 220                         | 180                        | الملحقات                        |
| SAR 300       | 350                         | 250                        | تحسينات الموقع                  |
| 30%           | 32%                         | 28%                        | ربحية المالك                    |

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

| الأرض                             |                      |                          |              |                              |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------|------------------------------|
| مساحة الأرض                       | ر.س / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة            |              |                              |
| 4,800.00                          | SAR 7,000            | SAR 33,600,000           |              |                              |
| مكونات المبنى                     |                      |                          |              |                              |
| الأدوار السفلية                   | الوحدة               | اجمالي مسطحات البناء     |              |                              |
| الأدوار العلوية                   | م <sup>2</sup>       | 14,400.00                |              |                              |
| اجمالي مسطحات البناء              | م <sup>2</sup>       | 24,842.04                |              |                              |
|                                   | 39,242.04            |                          |              |                              |
| تكاليف التطوير                    |                      |                          |              |                              |
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |                      |                          |              |                              |
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي                 | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة               |
| 24,842.04                         | SAR 1,500            | SAR 37,263,060           | 100%         | SAR 37,263,060               |
| 24,842.04                         | SAR 800              | SAR 19,873,632           | 100%         | SAR 19,873,632               |
| 24,842.04                         | SAR 1,500            | SAR 37,263,060           | 100%         | SAR 37,263,060               |
| 24,842.04                         | SAR 200              | SAR 4,968,408            | 100%         | SAR 4,968,408                |
| 24,842.04                         | SAR 0                | SAR 0                    | 100%         | SAR 0                        |
| 4,800.00                          | SAR 300              | SAR 1,440,000            | 100%         | SAR 1,440,000                |
|                                   |                      | SAR 100,808,160          | 100.00%      | SAR 100,808,160              |
| التكاليف المباشرة للأدوار السفلية |                      |                          |              |                              |
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي                 | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة               |
| 14,400.00                         | SAR 2,250            | SAR 32,400,000           | 100%         | SAR 32,400,000               |
| 14,400.00                         | SAR 750              | SAR 10,800,000           | 100%         | SAR 10,800,000               |
| 14,400.00                         | SAR 500              | SAR 7,200,000            | 100%         | SAR 7,200,000                |
|                                   |                      | SAR 50,400,000           | 100.00%      | SAR 50,400,000               |
| التكاليف غير المباشرة             |                      |                          |              |                              |
|                                   |                      | اجمالي التكاليف المباشرة | النسبة       | اجمالي التكاليف غير المباشرة |
| تكاليف أولية للمشروع              |                      | SAR 151,208,160          | 0.20%        | SAR 302,416                  |
| تكاليف التصميم                    |                      | SAR 151,208,160          | 1.00%        | SAR 1,512,082                |
| تكاليف الاستشاري الهندسي          |                      | SAR 151,208,160          | 2.50%        | SAR 3,780,204                |
| تكاليف الإدارة                    |                      | SAR 151,208,160          | 5.00%        | SAR 7,560,408                |
| بثريات                            |                      | SAR 151,208,160          | 5.00%        | SAR 7,560,408                |
| أخرى                              |                      | SAR 151,208,160          | 0.00%        | SAR 0                        |
| اجمالي التكلفة                    |                      |                          | 13.70%       | SAR 20,715,517.92            |
| التكاليف المباشرة                 |                      | SAR 151,208,160          | 39,242.04    | اجمالي مسطحات البناء         |
| التكاليف غير المباشرة             |                      | SAR 20,715,517.92        | SAR 4,381    | ر.س / م <sup>2</sup>         |
| اجمالي تكاليف الانشاءات           |                      | SAR 171,923,677.92       | 100.0%       | نسبة الإنجاز للمبنى          |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 4,381 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

| قيمة التطوير          |                 |                     |                 |
|-----------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| اجمالي تكاليف التطوير | SAR 171,923,678 | صافي نسبة الاهلاك   | 14.00%          |
|                       |                 | التكلفة بعد الاهلاك | SAR 147,854,363 |
| العمر الاقتصادي       | 50              | نسبة الإنجاز        | 100.00%         |
| الاهلاك السنوي        | 2.00%           | نسبة ربحية المالك   | 30.0%           |
| العمر الفعلي          | 7               | ربحية المالك        | SAR 44,356,309  |
| اجمالي نسبة الاهلاك   | 14.00%          | اجمالي قيمة التطوير | SAR 192,210,672 |
| نسب التحسين والاضفاء  | 0.00%           |                     |                 |
| صافي نسبة الاهلاك     | 14.00%          |                     |                 |

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 196,680,688 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

| قيمة التطوير    | قيمة الأرض     | اجمالي القيمة   | القيمة التقريبية |
|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
| SAR 192,210,672 | SAR 33,600,000 | SAR 225,810,672 | SAR 225,800,000  |

## 8.9 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

زودنا العميل بالمعلومات التالية:

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| جريدة اليوم                                 | الجهة الاولى       |
| WorleyParsons Engineering Consultancies Co. | الجهة الثانية      |
| 06/12/2015                                  | تاريخ العقد        |
| 01/07/2016                                  | تاريخ سريان العقد  |
| 30/06/2019                                  | تاريخ انتهاء العقد |
| 9 سنوات                                     | مدة العقد          |
| 23,833,200 رس                               | الايجار السنوي     |
| 71,499,600 رس                               | قيمة العقد         |

مدة العقد 3 سنوات، مع التجديد التلقائي لمدة 3 سنوات ممتدة. اتفق الطرفان على تمديد العقد، ما لم يبلغ أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته في عدم تجديد العقد قبل 12 شهراً على الأقل من تاريخ الاستحقاق. أيضاً، سيتم تطبيق زيادة بنسبة 6% على قيمة الإيجار السنوية عند كل تجديد. كل المصاريف التشغيلية سيتم دفعها من قبل المستأجر.

### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخراً 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 ارتفاعاً وهبوطاً 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 أيضاً بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استناداً على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى. ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 6.25% والذي سيطبق لاحقاً على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

63

## 8.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل

### تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم وإذ لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة من ناحية حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار، الخ. وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات المكتبية تتراوح من 950 الى 1,150 ر.س / م<sup>2</sup>. اما بالنسبة الى الوحدات التجارية فان أسعار التأجير تتراوح من 2,100 الى 2,300 ر.س للمتر المربع. يجدر الإشارة على ان كل الأسعار، القيم ونسب الاشغال قد تأثرت بشكل سلبي بنسبة 5% الى 10% جراء الحالة القائمة جراء وباء (Covid-19).

### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| مصاريف الإدارة               | 4% الى 6% |
| مصاريف التشغيل والصيانة      | 4% الى 6% |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 2% الى 3% |
| مصاريف نثرية اخرى            | 1% الى 2% |

### مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

### 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

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| الحد الأدنى لمعدل الرسملة | 7.00% |
| الحد الأعلى لمعدل الرسملة | 8.00% |
| المتوسط                   | 7.50% |

| تأثير مواصفات العقار على العقار                                                                                                                                                   |        |         |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|---------------------------------|
| البند                                                                                                                                                                             | الحالة | التأثير | ملاحظات                         |
| سهولة الوصول للعقار                                                                                                                                                               | جيدة   | 0.00%   | عبر عدة طرق رئيسية              |
| الحالة العامة للعقار                                                                                                                                                              | جيدة   | 0.00%   | العمر الفعلي للعقار 7 سنوات     |
| الموقع العام للعقار                                                                                                                                                               | جيد    | 0.00%   | المنطقة مخدومة بشكل جيد         |
| نوعية وجودة التشطيبات                                                                                                                                                             | جيدة   | 0.00%   | جودة جيدة في التشطيبات          |
| فريق إدارة المشروع                                                                                                                                                                | جيد    | 0.00%   | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |
| الخدمات والمرافق العامة                                                                                                                                                           | جيدة   | 0.00%   | مستوى وتوفر الخدمات متوسط       |
| الإجمالي                                                                                                                                                                          |        |         |                                 |
| ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار |        |         |                                 |
| 0.00%                                                                                                                                                                             |        |         |                                 |
| 7.50%                                                                                                                                                                             |        |         |                                 |
| 7.50%                                                                                                                                                                             |        |         |                                 |

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

### نسب الاشغال في المشروع

بناء على نسب الاشغال في المشاريع ذات الاستخدام المشابه، نقدر نسبة الاشغال للعقار ب 90%.

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

| دخل المشروع                                                                       |                  |                    |                |                                    |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|----------------|------------------------------------|---------------------------------|
| الإيرادات                                                                         |                  |                    | الكمية         |                                    |                                 |
| نوع الوحدة                                                                        | المساحة التجارية | عدد الوحدات        | ر.س / م2       | إيجار الوحدة                       | اجمالي الإيرادات                |
| مكاتب                                                                             | 17,455           | 0                  | SAR 1,050      | SAR 0                              | اجمالي الإيرادات SAR 18,327,750 |
| معارض                                                                             | 1,797            | 0                  | SAR 2,200      | SAR 0                              | SAR 3,953,400                   |
| اجمالي الإيرادات                                                                  |                  |                    | SAR 22,281,150 |                                    |                                 |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة                                                  |                  |                    |                |                                    |                                 |
| نوع الوحدة                                                                        | الإدارة          | الخدمات            | الصيانة        | اشغال                              | اجمالي التكاليف                 |
| مكاتب                                                                             | 2.00%            | 3.00%              | 5.00%          | 10.00%                             | 20.00%                          |
| معارض                                                                             | 2.00%            | 3.00%              | 5.00%          | 10.00%                             | 20.00%                          |
|                                                                                   |                  |                    |                |                                    |                                 |
| صافي الدخل التشغيلي                                                               |                  |                    |                |                                    |                                 |
| نوع الوحدة                                                                        | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف    |                | صافي الدخل التشغيلي                |                                 |
| مكاتب                                                                             | SAR 18,327,750   | 20.00%             |                | صافي الدخل التشغيلي SAR 14,662,200 |                                 |
| معارض                                                                             | SAR 3,953,400    | 20.00%             |                | SAR 3,162,720                      |                                 |
|                                                                                   |                  | الإجمالي           |                | SAR 17,824,920                     |                                 |
|                                                                                   |                  |                    |                | SAR 22,281,150                     |                                 |
|                                                                                   |                  |                    |                | -SAR 4,456,230                     |                                 |
|                                                                                   |                  |                    |                | SAR 17,824,920.00                  |                                 |
| اجمالي الإيرادات للمشروع<br>اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة<br>صافي الدخل التشغيلي |                  |                    |                |                                    |                                 |
|                                                                                   |                  |                    |                |                                    |                                 |
| صافي الدخل التشغيلي                                                               | معدل الرسملة     | قيمة العقار        |                | القيمة التقريبية للعقار            |                                 |
| SAR 17,824,920.00                                                                 | 7.50%            | 237,665,600.00 SAR |                | 237,700,000.00 SAR                 |                                 |

## 8.1 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

| طريقة التقييم                  | القيمة (ر.س)     | العقار موضوع التقييم |
|--------------------------------|------------------|----------------------|
| طريقة رسملة الدخل (حسب العقود) | 337,000,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)  | 237,700,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| التكلفة والاهلاك               | 225,800,000 ر. س | العقار بالكامل       |

## 8.2 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل حسب عقد الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار: **337,000,000 ر.س**  
ثلاثمائة وسبعة وثلاثون مليوناً ريال سعودي

## صور المستندات



## صك الملكية

الرقم: ٢٣٠١٥٠٢٠٠١٤  
التاريخ: ١٤ / ٥ / ١٤٣٩ هـ

وزارة العدل  
[٢٧٧]  
مكتب العدل بالدمام

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ح ٤٠ من المخطط رقم ٣٢٥ / ١ الواقع في حي الحسان بمدينة الدمام وحدودها وأطرافها هي:

شمالاً: مواقف سيارات بجهة شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٩٠) ستون متر  
جنوباً: نافذة عرض ٨ متر بجهة طريق الدمام الخير السريع عرض ٦٠ متر بطول: (٩٠) ستون متر  
شرقاً: نافذة عرض ٨ متر بطول: (٨٠) ثمانون متر  
غرباً: خدمات ح ٣٩ بطول: (٨٠) ثمانون متر

ومساحتها: (٨٠٠) أربعة آلاف وثمانمائة متر مربعاً فقط بناء على خطاب أمانة المنطقة الشرقية رقم ٣٩٠١٦٠٩٥ في ١٤٣٩/٢/٢٦ هـ والقيد لدينا برقم ٣٩٨١٥٩٣٤ في ١٤٣٩/٢/٢٦ هـ.

والجستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٣٠١٠٦٠٢٢٨٥٦ في ١٤٣٩/٢/٢٦ هـ.

قد استقلت ملصقيها: شريطة مجالات التطوير للمقارن بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٢ في ١٤٣٤/١٠/١١ هـ وتنتهي في ١٤٤١/١٠/١١ هـ. يضمن وقدره ٧٥٠٠٠٠٠٠ خمسة و سبعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٣٩/٥/١٨ هـ لاعتماد: وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتب العدل  
عبد المجيد بن عبد الرحمن بن مبارك آل عصفور

الختم الرسمي  
مكتب العدل الأول بالدمام

تفاصيل العقار

مجمع الفنار



## 10.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني تجاري (مجمع الفنار) شيد بالكامل ويقع في حي الروابي في مدينة خبر. بناء على صور صك الملكية ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فللمشروع إجمالي مساحة أرض 62,462 م<sup>2</sup> وإجمالي مسطحات بناء 31,915 م<sup>2</sup>. وفقا للمسح المياني الذي قام به فريق العمل، فإن العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك فيصل. يجاور العقار عدة أراضي خالية ومشاريع تجارية وسكنية حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني تجاري في حي الروابي في مدينة خبر.  
يحد العقار من جهة الشمال: شارع غير مسمى  
يحد العقار من جهة الجنوب: ملكية خاصة  
يحد العقار من جهة الشرق: طريق الملك فهد  
يحد العقار من جهة الغرب: شارع قيس بن الحسين

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك فيصل

### المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية، سكنية بالإضافة الى بعض الأراضي الخالية

### الأرض

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| استعمال الأرض         | تجاري سكني      |
| عدد الشوارع المحيطة   | 3               |
| الشكل العام للأرض     | منتظم           |
| اطلالة على شارع رئيسي | طريق الملك فيصل |
| اطلالة على شارع فرعي  | شارع غير مسمى   |
| حالة الأرض            | مبنية           |

### وضعية المبنى

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| نوع البناء (ان وجد)           | مجمع سكني تجاري   |
| حالة المبنى الانشائية         | تم إنشاؤه بالكامل |
| حالة الواجهات الخارجية للمبنى | جيدة              |
| حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى | جيدة              |
| الحالة العامة للمبنى          | جيدة              |

## 10.2 مرافق البنية التحتية

الماء  
الكهرباء  
الاتصالات  
الصرف الصحي

### متوفر ومتصل في المحيط



### متوفر ومتصل بالعقار



جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار موضوع التقييم.

### 10.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الروابي بمدينة خبر مع إطلالة مباشرة على طريق الملك فيصل. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

- 6- مجموعة رزايات (1 كلم)
- 7- مركز عبد العزيز الترفيهي (2.13 كلم)
- 8- دي لويت (0.34 كلم)
- 9- فندق سها تاور (1.81 كلم)
- 10- هوليدي إن (1.35 كيلومتر)

- 1- القرية الأوربية (2.8 كلم)
- 2- الخبر مول (2.3 كلم)
- 3- اكستر (0.7 كلم)
- 4- ارامكس (0.85 كلم)
- 5- مجمع الدوسري (1.35 كلم)

## 10.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



## 10.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

|                              |                   |                      |                  |
|------------------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| 54,951                       | مساحة الارض       | خبر                  | المدينة          |
| 1/1                          | رقم العقار        | الروابي              | الحي             |
| -----                        | رقم البلك         | الالكتروني           | نوع الصك         |
| 318/2                        | رقم المخطط        | 630205014977         | رقم الصك         |
| شركة مجالات التطوير للعقارات | المالك            | 13/04/1439           | تاريخ الصك       |
| حرة                          | نوع الملكية       | -----                | قيمة الصك        |
| -----                        | القيود على العقار | 13/04/1439           | تاريخ اخر معاملة |
|                              |                   | كاتب عدل خبر         | صادرة عن         |
| طريق الملك فيصل عرض 60م      | الحد الشرقي       | شارع عرض 20م         | الحد الشمالي     |
| قطعة رقم 1/2 وشارع عرض 20م   | الحد الغربي       | مخطط معتمد رقم 2/330 | الحد الجنوبي     |

زودنا العميل بنسخة من سند 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.

### ملاحظات

|                              |                   |              |                  |
|------------------------------|-------------------|--------------|------------------|
| 7,511                        | مساحة الارض       | خبر          | المدينة          |
| 2/1                          | رقم العقار        | الروابي      | الحي             |
| -----                        | رقم البلك         | الالكتروني   | نوع الصك         |
| 318/2                        | رقم المخطط        | 630205014976 | رقم الصك         |
| شركة مجالات التطوير للعقارات | المالك            | 13/04/1439   | تاريخ الصك       |
| حرة                          | نوع الملكية       | -----        | قيمة الصك        |
| -----                        | القيود على العقار | 13/04/1439   | تاريخ اخر معاملة |
|                              |                   | كاتب عدل خبر | صادرة عن         |
| قطعة رقم 1/1                 | الحد الشرقي       | شارع عرض 20م | الحد الشمالي     |
| شارع عرض 20م                 | الحد الغربي       | قطعة رقم 1/1 | الحد الجنوبي     |

زودنا العميل بنسخة من سند 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.

### ملاحظات

## 10.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. 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 مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| حالة العقار  | العمر الفعلي للعقار | مصدر مساحات البناء |
|--------------|---------------------|--------------------|
| جديد         | رخصة البناء         | رخصة البناء        |
| مبنى بالكامل | رسومات المبنى       | رسومات المبنى      |
| قيد الانشاء  | وثائق اخرى          | وثائق اخرى         |
|              | معلومات شفوية       | معلومات شفوية      |
|              | تقدير               | تقدير              |

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية: (سكني)

| العقار موضوع التقييم | نوع رخصة البناء      |
|----------------------|----------------------|
| تعديل                | نوع العقار           |
| مبنى سكني            | رقم رخصة البناء      |
| 10550/416            | تاريخ رخصة البناء    |
| 1435/06/16           | انتهاء صلاحية الرخصة |
| 1438/06/15           |                      |

| الدور        | الاستعمال | عدد الوحدات | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
|--------------|-----------|-------------|---------------------------|
| ارضي         | مواقف     | ----        | 4,890                     |
| ارضي         | -----     | -----       | 121                       |
| ارضي         | سكني      | 30          | 4,890                     |
| الدور الاول  | سكني      | 30          | 4,890                     |
| الدور الثاني | سكني      | 30          | 4,890                     |
| الدور الثالث | سكني      | 30          | 4,890                     |
| الدور الرابع | سكني      | 30          | 4,890                     |
| الدور الخامس | سكني      | 12          | 2,454                     |

## رخصة البناء الثانية (تجاري)

| العقار موضوع التقييم                                           |           |                                                                                               |                           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| إضافة<br>مبنى تجاري<br>10500/416/5<br>1426/01/19<br>1429/01/19 |           | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |                           |
| الدور                                                          | الاستعمال | عدد الوحدات                                                                                   | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
| ارضي                                                           | -----     | -----                                                                                         | 135                       |
| ارضي                                                           | معارض     | 50                                                                                            | 3,855.65                  |

## رخصة البناء الثالثة (تجاري)

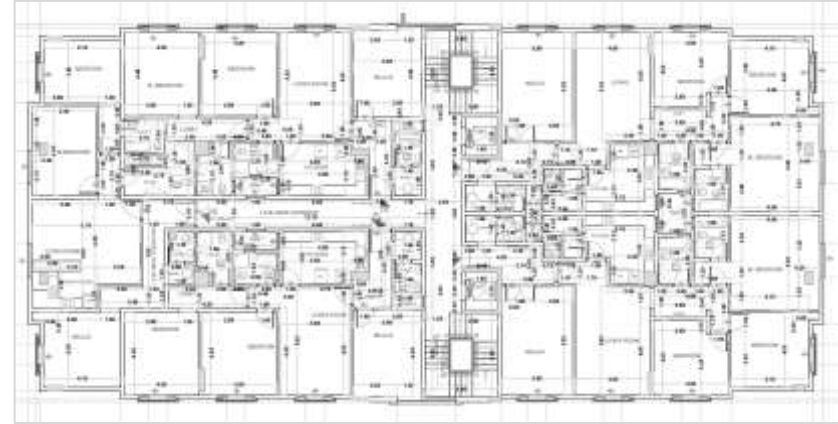
| العقار موضوع التقييم                                           |           |                                                                                               |                           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| تعديل<br>مبنى تجاري<br>10500/416/7<br>1426/01/19<br>1429/01/19 |           | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |                           |
| الدور                                                          | الاستعمال | عدد الوحدات                                                                                   | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
| ارضي                                                           | -----     | -----                                                                                         | 135                       |
| ارضي                                                           | معارض     | 41                                                                                            | 2,842.26                  |

العقار موضوع التقييم هو مجمع سكني تجاري شيد بالكامل (التجاري والسكني). تم بناء الجزء التجاري من المشروع قبل حوالي 12 سنوات، بينما تم بناء الجزء السكني منذ 4 أعوام تقريباً.

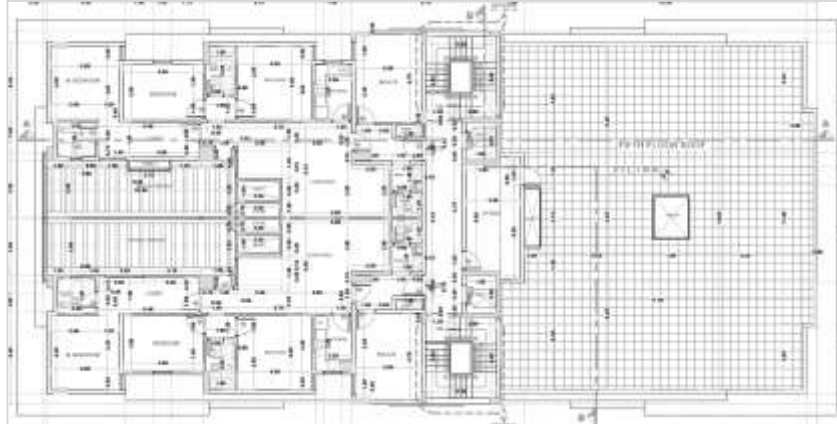
## 10.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

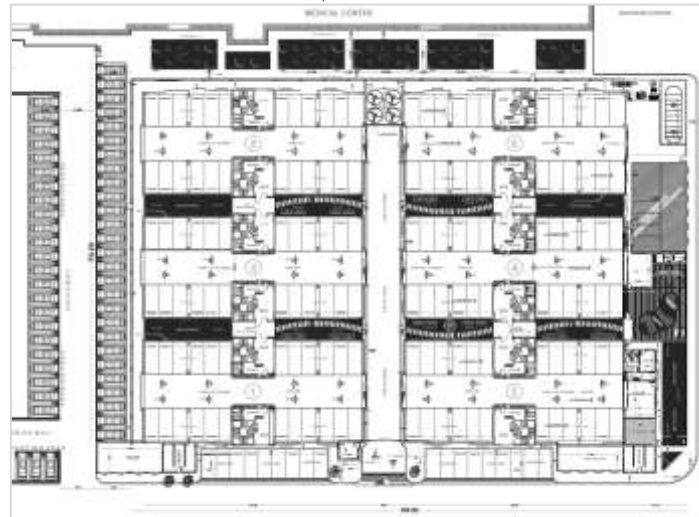
مخطط رقم 1



مخطط رقم 2



مخطط رقم 3



## 10.9 صور العقار





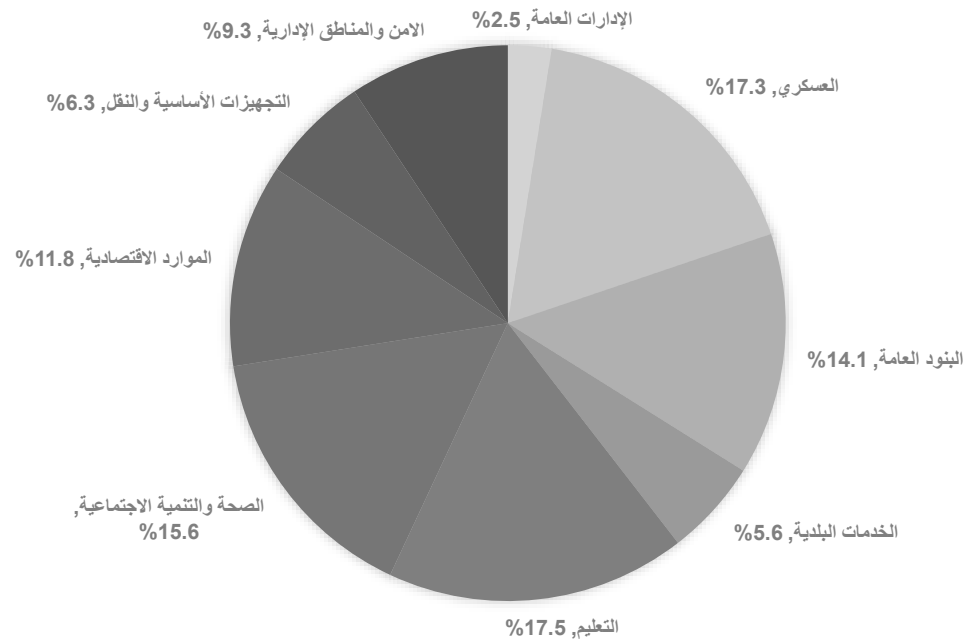
# مؤشرات السوق



## 11.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019                | 2020                 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 642.8 مليار (متوقع) | 657.58 مليار (متوقع) |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5% (متوقع)        | 2% (متوقع)           |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | 1.22% -             | 1.5% - (متوقع)       |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%                  | 2.5% (متوقع)         |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار           | 833 مليار (متوقع)    |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,050 مليار (متوقع) | 1,020 مليار (متوقع)  |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%                | 5.2% (متوقع)         |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660          | 34,218,169           |

## 11.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
191 مليار ريال سعودي  
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي  
70 مليار ريال سعودي  
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 11.3 تحليل نقاط القوة والضعف

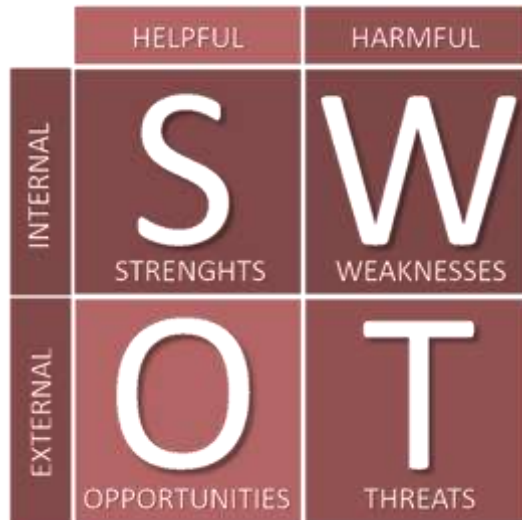
| نقاط القوة                                                                                                                                                        | نقاط الضعف                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- سهل الوصول الى العقار ومفتوح من 3 جهات</li> <li>- لدى العقار اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق الملك فيصل)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد.</li> </ul>                            |
| الفرص المستقبلية                                                                                                                                                  | التحديات المستقبلية                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- طلب جيد على نوع العقار لجاذبية موقعه</li> </ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية</li> </ul> |

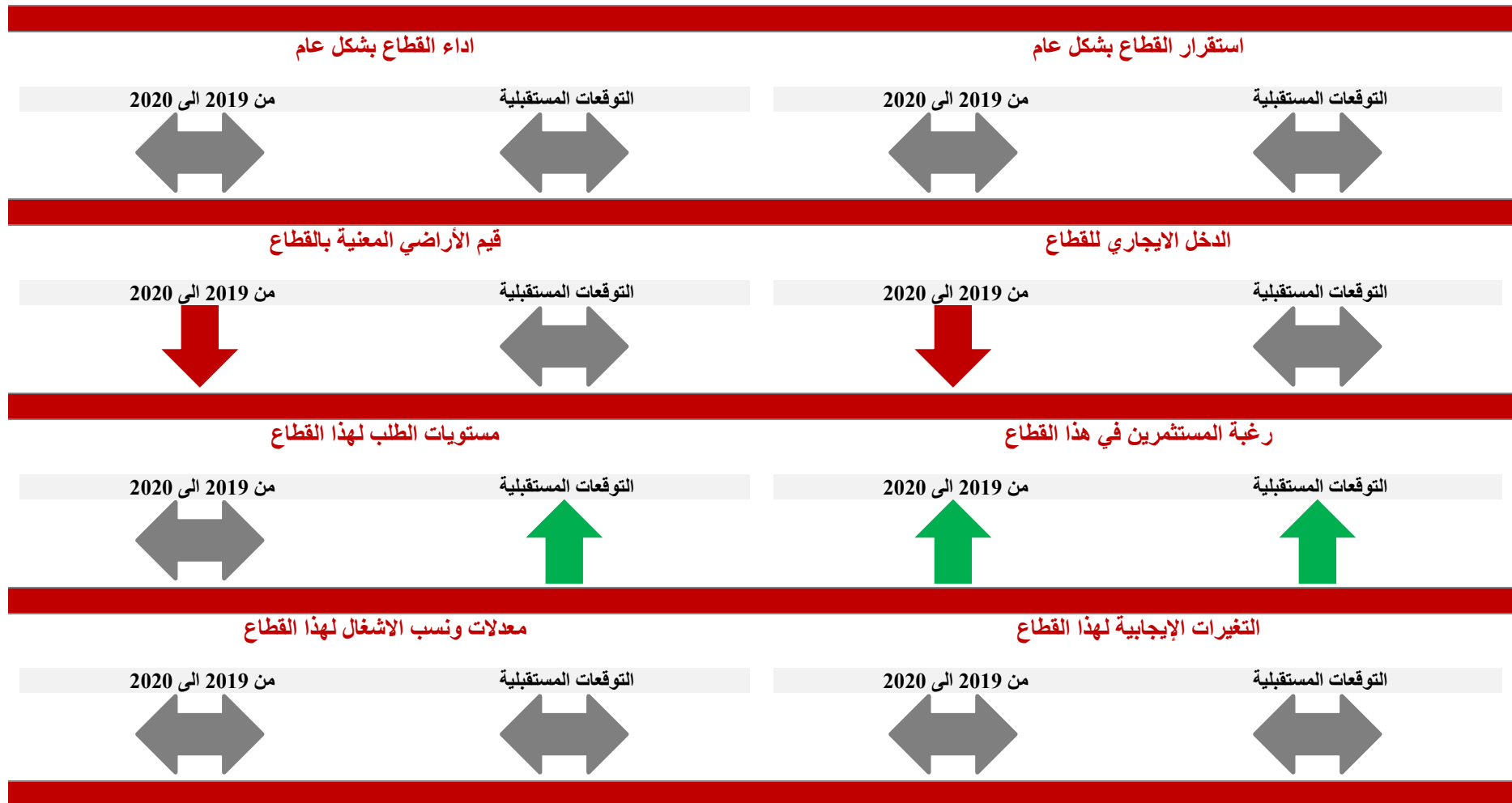
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 11.4 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 من العام السابق  
 مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق  
 مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

## 11.5 تحليل المخاطر

### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الاقتصاد العام        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع الحالي    | -----                    | -----                   | -----                      | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع المستقبلي | -----                    | ✓                       | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدلات الاشغال        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل العرض            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل الطلب            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 2                       | 15                         | 0                      | 0                          |

### تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط  
خطر بحد أدنى

| عامل الخطر               | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الوصول الى العقار        | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الموقع                   | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| شكل الارض                | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المرافق العامة - المنطقة | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر            | 0                        | 8                       | 0                          | 0                      | 0                          |

### تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط  
خطر حد أدنى

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| المرافق ووسائل الراحة | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المهارات الادارية     | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الحالة العامة         | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 4                       | 3                          | 0                      | 0                          |

# تقييم العقار



## 12.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

|                           |                          |                              |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| صك ملكية<br>✓             | رخصة بناء<br>✓           | كروكي<br>-----               |
| عقد التأجير<br>-----      | التخطيطات<br>✓           | التصاميم<br>-----            |
| صور<br>-----              | عرض للعقار<br>-----      | خريطة الموقع<br>✓            |
| رابط الموقع<br>-----      | بيانات العميل<br>-----   | التكاليف والميزانية<br>----- |
| قائمة المستأجرين<br>----- | الدخل والادارات<br>----- | التكلفة التشغيلية<br>-----   |
| التوقعات<br>-----         | اخرى<br>-----            | اخرى<br>-----                |

## 12.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

## 12.3 الاشعارات القانونية

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

## 12.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

## 12.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

## 12.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

| طريقة التكلفة       | المقارنات السوقية   | طريقة الدخل                  | التدفقات النقدية        | قيمة الارض المتبقية |                                |
|---------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------|
| -----<br>✓<br>----- | ✓<br>-----<br>----- | -----<br>-----<br>✓<br>----- | -----<br>-----<br>----- | ✓<br>-----<br>----- | الارض<br>المبنى<br>كامل العقار |

### طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

## طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

## طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
  - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
  - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
  - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

## قيمة الأرض المتبقية

قيمة الأرض المتبقية هي طريقة تستخدم لتحديد القيمة والربحية المحتملة لقطعة من الممتلكات أقل أي النفقات المتعلقة بالأرض. قيمة الأرض المتبقية هي قيمة الأرض التي تبقى بعد أي وجميع الخصومات المرتبطة بتكلفة تطوير أو صيانة أو إعادة بيع الأرض. ويستند تطبيق طريقة التقييم المتبقية على مبدأ أن الثمن الذي يتعين دفعه مقابل خاصية مناسبة للتنمية يساوي الفرق بين (1) القيمة المكتملة لأعلى وأفضل شكل من أشكال التطوير المسموح به و (2) التكلفة الإجمالية لتنفيذ ذلك التطور. وبالتالي، يتم تقييم صافي القيمة الرأسمالية للتطوير المكتمل (بعد خصم أي تكاليف للبيع) على افتراض أنه قد تم تطويره لأعلى شكل من أشكال التطوير، ومن هذه القيمة يتم خصم تكلفة جميع أعمال البناء المطلوبة لتنفيذ التطوير (بما في ذلك جميع التكاليف الإضافية، على سبيل المثال تكاليف الشراء، رسوم الاستئجار، التمويل، إلخ)، بالإضافة إلى مخصص مناسب للربح في التطوير.

## 12.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

## 12.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة التجارية تتراوح بين 5,000 الى 6,000 ريال سعودي للمتر المربع، حيث بلغ المتوسط 5,500 ر.س / م<sup>2</sup>. اما السكنية فيتراوح متوسط الأسعار بين 2,300 و 2,700 ريال سعودي للمتر المربع. عند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

سكني:



| خصائص المقارنات      |                         | العقار موضوع التقييم |             |
|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| نوع العرض            | الحج                    | معرض                 | الروابي     |
| قيمة البيع           | مصدر المعلومة           | مسح ميداني           | الصك        |
| المساحة              | ر.س / م <sup>2</sup>    | 5,000.00             | 7,511.00    |
| عدد الشوارع          | عدد الشوارع             | SAR 2,980            | 2           |
| نسويات               | المساحة                 | 3                    | 2           |
| جاذبية الموقع        | الوصول للموقع           | 5,000.00             | 7,511.00    |
| عرض الشارع           | عدد الشوارع             | متوسط                | متوسط       |
| شكل الأرض            | القرب من الشارع الرئيسي | 20                   | 20          |
| قابلية التفاوض       | عوامل أخرى              | 3                    | 2           |
| اجمالي نسب التعديلات | اجمالي قيمة التعديلات   | متنظم                | متنظم       |
| السعر بعد التعديلات  | ر.س / م <sup>2</sup>    | نعم                  | نعم         |
| قيمة تقريبية         | قيمة تقريبية            | نعم                  | نعم         |
|                      |                         | -5.00%               | -15.00%     |
|                      |                         | 0.00%                | -SAR 447.0  |
|                      |                         | 0.00%                | SAR 2,533.0 |
|                      |                         | 0.00%                | SAR 2,533   |
|                      |                         | 0.00%                | SAR 2,500   |

| تحليل حساسية   |                |                |                |                | قيمة العقار          |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|
| 10%            | 5%             | 0%             | -5%            | -10%           | مساحة الأرض          |
| 7,511          | 7,511          | 7,511          | 7,511          | 7,511          | ر.س / م <sup>2</sup> |
| SAR 2,750.0    | SAR 2,625.0    | SAR 2,500.0    | SAR 2,375.0    | SAR 2,250.0    | قيمة العقار          |
| SAR 20,655,250 | SAR 19,716,375 | SAR 18,777,500 | SAR 17,838,625 | SAR 16,899,750 |                      |
|                |                | قيمة العقار    |                |                |                      |

## 12.2 التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية

بطريقة القيمة المتبقية سنقوم بداية بتقدير اجمالي تكاليف تطوير العقار، ومن ثم احتساب الإيرادات المتوقعة من التخارج من المشروع حسب الأسعار الحالية للسوق للعقارات المشابهة. عند معرفة اجمالي التكاليف واجمالي الإيرادات المتوقعة سنقوم بتقدير قيمة العقار حسب المعادلة التالية:

**اجمالي الإيرادات = اجمالي تكاليف التطوير + قيمة الأرض + ربحية المطور.**

ان اجمالي الإيرادات المتوقعة ستكون بناء على تقدير قيمة بيع الوحدات بعض تطبيق أسلوب المقارنات على عقارات مشابهة لمعرفة الأسعار البيعية وتقدير قيمة الإيرادات المتوقعة. اما بالنسبة الى التكاليف فهي مبنية على متوسطات تكاليف التطوير للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لتطوير العقار موضوع التقييم. اما بخصوص ربحية المطور فسندرج بنسبة من اجمالي الإيرادات تعادل 15% الى 20% حسب ما هو متوقع بناء على مقارنات لعدد من مشاريع التطوير المشابهة.

### نوعية المشروع المفترض تطويره

ان العقار موضوع التقييم هو عبارة عن ارض، ولمعرفة تكاليف التطوير فقد تم افتراض ما يلي:

- سيتم تحويل العقار من أرض خام الى أراضي مطورة تحتوي على جميع خدمات البنية التحتية إضافة الى السفلتة والارصفة والانارة.
- نسبة التطوير المتوقعة في المشروع هي 65% اما نسبة 35% هي مساحة الشوارع والمرافق العامة.
- بناء على اطوال الأرض والشوارع المحيطة بها تم افتراض نسبة الأراضي التجارية هي 30% والسكنية هي 70%.

### الإيرادات المتوقعة للمشروع

في التالي جدول يوضح متوسطات أسعار بيع القطع السكنية والتجارية المطورة حسب المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لدينا. وبناء على متوسطات هذه الأسعار سنقوم بتوقع إيرادات المشروع.

| سعر المتر (ر.س / م <sup>2</sup> ) | المقارن 1                  | المقارن 2                  | المتوسط                    |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| أراضي سكنية                       | 5,500 ر.س / م <sup>2</sup> | 6,000 ر.س / م <sup>2</sup> | 5,750 ر.س / م <sup>2</sup> |
| أراضي تجارية                      |                            |                            |                            |

حسب طريقة المقارنات السوقية فقرة رقم 12.1



| مكونات المشروع             |                         |                       |                        |                        |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| العقار موضوع التقييم       | نسبة التطوير            | اجمالي مساحة الأرض    | نسبة التطوير           | مساحة الأراضي المطورة  |
| 65.00%                     | 65.00%                  | 54,951.00             | 65.00%                 | 35,718.15              |
| نسبة التطوير               |                         |                       |                        | مساحة المرافق          |
|                            |                         |                       |                        | 19,232.85              |
| مكونات الأراضي المطورة     |                         |                       |                        |                        |
| الاستعمال                  | اجمالي المساحات المطورة | الأراضي - النوع الأول | الأراضي - النوع الثاني | الأراضي - النوع الثالث |
| النسبة                     | -----                   | سكني                  | تجاري                  | -----                  |
| المساحة (م2)               | 100%                    | 70%                   | 30.00%                 | 0.00%                  |
|                            | 35,718.15               | 25,002.71             | 10,715.45              | 0.00                   |
| تكاليف التطوير             |                         |                       |                        |                        |
| تكاليف مباشرة              | المساحة                 | ر.س / م2              | الإجمالي               |                        |
| تكاليف الهدم               | 54,951.00               | 0 SAR                 | 0.00 SAR               |                        |
| تكاليف التسوية             | 54,951.00               | 20 SAR                | 1,099,020.00 SAR       |                        |
| تكاليف القطع الصخري        | 54,951.00               | 0 SAR                 | 0.00 SAR               |                        |
| تكاليف البنية التحتية      | 54,951.00               | 100 SAR               | 5,495,100.00 SAR       |                        |
|                            |                         |                       | 5,495,100 SAR          |                        |
| تكاليف غير مباشرة          |                         |                       |                        |                        |
| التصاريح والرخص والموافقات | Rate                    | Total Soft Cost       | الإجمالي               |                        |
| التصاميم والمخططات         | 5.00%                   | 5,495,100 SAR         | 274,755 SAR            |                        |
| الإشراف                    | 1.00%                   | 5,495,100 SAR         | 54,951 SAR             |                        |
| نثرات                      | 5.00%                   | 5,495,100 SAR         | 274,755 SAR            |                        |
|                            | 5.00%                   | 5,495,100 SAR         | 274,755 SAR            |                        |
|                            |                         |                       | 879,216 SAR            |                        |
| الإيرادات                  |                         |                       |                        |                        |
| نوع الأرض                  | النسبة                  | المساحة - م2          | ر.س / م2               | اجمالي الإيرادات       |
| سكني                       | 70.00%                  | 25,002.71             | 2,500 SAR              | 62,506,763 SAR         |
| تجاري                      | 30.00%                  | 10,715.45             | 5,750 SAR              | 61,613,809 SAR         |
| -----                      | 0.00%                   | 0.00                  | 0 SAR                  | 0 SAR                  |
|                            |                         |                       |                        | 124,120,571 SAR        |
| تقييم الأرض                |                         |                       |                        |                        |
| اجمالي الإيرادات           |                         |                       |                        | 124,120,571 SAR        |
| التكاليف المباشرة          |                         |                       |                        | 5,495,100 SAR          |
| التكاليف غير المباشرة      |                         |                       |                        | 879,216 SAR            |
| صافي                       |                         |                       |                        | 117,746,255 SAR        |
| خصم ربحية المالك           | 20%                     |                       |                        | 23,549,251 SAR         |
| القيمة المتبقية            |                         |                       |                        | 94,197,004 SAR         |
| القيمة التقريبية           |                         |                       |                        | 94,200,000 SAR         |
| مساحة الأرض                |                         |                       |                        | 54,951                 |
| ر.س / م2                   |                         |                       |                        | SAR 1,714.3            |

## 12.3 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

القسم سكني:

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

| متوسط التكلفة | من (ر.س / م <sup>2</sup> ) | الى (ر.س / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| SAR 800       | 700                        | 900                         | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 400       | 350                        | 450                         | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 800       | 700                        | 900                         | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 300       | 280                        | 320                         | تحسينات الموقع                  |
| 20%           | 18%                        | 22%                         | ربحية المالك                    |

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

| الأرض                |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| مساحة الأرض          | ر.س / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة        |
| 7,511.00             | SAR 2,500            | SAR 18,777,500       |
| مكونات المبنى        |                      |                      |
| الأدوار العلوية      | الوحدة               | اجمالي مسطحات البناء |
|                      | م <sup>2</sup>       | 31,915.00            |
| اجمالي مسطحات البناء | 31,915.00            |                      |

| تكاليف التطوير                    |                      |                |              |                |                                 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |                      |                |              |                |                                 |
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي       | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |                                 |
| 31,915.00                         | SAR 800              | SAR 25,532,000 | 100%         | SAR 25,532,000 | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| 31,915.00                         | SAR 400              | SAR 12,766,000 | 100%         | SAR 12,766,000 | اعمال الالكتروميكانيك           |
| 31,915.00                         | SAR 800              | SAR 25,532,000 | 100%         | SAR 25,532,000 | اعمال التشطيبات                 |
| 31,915.00                         | SAR 0                | SAR 0          | 100%         | SAR 0          | الملحقات                        |
| 31,915.00                         | SAR 0                | SAR 0          | 100%         | SAR 0          | الفرش                           |
| 7,511.00                          | SAR 300              | SAR 2,253,300  | 100%         | SAR 2,253,300  | تحسينات الموقع                  |
|                                   |                      | SAR 66,083,300 | 100.00%      | SAR 66,083,300 | الإجمالي                        |

| التكاليف غير المباشرة        |           |                          |                          |
|------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| اجمالي التكاليف غير المباشرة | النسبة    | اجمالي التكاليف المباشرة |                          |
| SAR 132,167                  | 0.20%     | SAR 66,083,300           | تكاليف أولية للمشروع     |
| SAR 660,833                  | 1.00%     | SAR 66,083,300           | تكاليف التصميم           |
| SAR 1,652,083                | 2.50%     | SAR 66,083,300           | تكاليف الاستشاري الهندسي |
| SAR 3,304,165                | 5.00%     | SAR 66,083,300           | تكاليف الإدارة           |
| SAR 3,304,165                | 5.00%     | SAR 66,083,300           | نثرات                    |
| SAR 0                        | 0.00%     | SAR 66,083,300           | أخرى                     |
| SAR 9,053,412.10             | 13.70%    |                          | اجمالي التكلفة           |
|                              | 31,915.00 | اجمالي مسطحات البناء     | SAR 66,083,300           |
|                              | SAR 2,354 | ر.س / م <sup>2</sup>     | SAR 9,053,412.10         |
|                              | 100.0%    | نسبة الإنجاز للمبنى      | SAR 75,136,712.10        |
|                              |           |                          | التكاليف المباشرة        |
|                              |           |                          | التكاليف غير المباشرة    |
|                              |           |                          | اجمالي تكاليف الانشاءات  |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,354 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

| قيمة التطوير   |                     |                |                       |
|----------------|---------------------|----------------|-----------------------|
| 13.33%         | صافي نسبة الاهلاك   | SAR 75,136,712 | اجمالي تكاليف التطوير |
| SAR 65,118,484 | التكلفة بعد الاهلاك |                |                       |
|                |                     | 30             | العمر الاقتصادي       |
| 100.00%        | نسبة الإنجاز        | 3.33%          | الاهلاك السنوي        |
| 20.0%          | نسبة ربحية المالك   |                |                       |
|                |                     | 4              | العمر الفعلي          |
|                |                     | 13.33%         | اجمالي نسبة الاهلاك   |
| SAR 13,023,697 | ربحية المالك        | 0.00%          | نسب التحسين والاضفاء  |
| SAR 78,142,181 | اجمالي قيمة التطوير | 13.33%         | صافي نسبة الاهلاك     |

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 78,142,181 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

| قيمة التطوير   | قيمة الأرض     | اجمالي القيمة  | القيمة التقريبية |
|----------------|----------------|----------------|------------------|
| SAR 78,142,181 | SAR 18,777,500 | SAR 96,919,681 | SAR 96,900,000   |

## القسم التجاري:

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

| متوسط التكلفة | الى (ر.س / م <sup>2</sup> ) | من (ر.س / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| SAR 800       | 900                         | 800                        | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 500       | 550                         | 450                        | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 800       | 900                         | 700                        | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 80        | 100                         | 60                         | تحسينات الموقع                  |
| 20%           | 22%                         | 18%                        | ربحية المالك                    |

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

| الأرض                |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| مساحة الأرض          | ر.س / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة        |
| 54,951.00            | SAR 1,700            | SAR 93,416,700       |
| مكونات المبنى        |                      |                      |
| الأدوار العلوية      | الوحدة               | اجمالي مسطحات البناء |
|                      | م <sup>2</sup>       | 6,967.91             |
| اجمالي مسطحات البناء | 6,967.91             |                      |

| تكاليف التطوير                    |                      |                |              |                |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|--------------|----------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |                      |                |              |                |
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي       | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |
| 6,967.91                          | SAR 800              | SAR 5,574,328  | 100%         | SAR 5,574,328  |
| 6,967.91                          | SAR 500              | SAR 3,483,955  | 100%         | SAR 3,483,955  |
| 6,967.91                          | SAR 800              | SAR 5,574,328  | 100%         | SAR 5,574,328  |
| 6,967.91                          | SAR 0                | SAR 0          | 100%         | SAR 0          |
| 6,967.91                          | SAR 0                | SAR 0          | 100%         | SAR 0          |
| 54,951.00                         | SAR 80               | SAR 4,396,080  | 100%         | SAR 4,396,080  |
|                                   |                      | SAR 19,028,691 | 100.00%      | SAR 19,028,691 |
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية   |                      |                |              |                |
| اعمال الالكتروميكانيك             |                      |                |              |                |
| اعمال التشطيبات                   |                      |                |              |                |
| الملحقات                          |                      |                |              |                |
| الفرش                             |                      |                |              |                |
| تحسينات الموقع                    |                      |                |              |                |
| الإجمالي                          |                      |                |              |                |

| التكاليف غير المباشرة        |           |                          |                          |
|------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| اجمالي التكاليف غير المباشرة | النسبة    | اجمالي التكاليف المباشرة |                          |
| SAR 38,057                   | 0.20%     | SAR 19,028,691           | تكاليف أولية للمشروع     |
| SAR 190,287                  | 1.00%     | SAR 19,028,691           | تكاليف التصاميم          |
| SAR 475,717                  | 2.50%     | SAR 19,028,691           | تكاليف الاستشاري الهندسي |
| SAR 951,435                  | 5.00%     | SAR 19,028,691           | تكاليف الإدارة           |
| SAR 951,435                  | 5.00%     | SAR 19,028,691           | تكاليف الإثراء           |
| SAR 0                        | 0.00%     | SAR 19,028,691           | تكاليف أخرى              |
| SAR 2,606,930.67             | 13.70%    |                          | اجمالي التكلفة           |
|                              | 6,967.91  | اجمالي مساحات البناء     | SAR 19,028,691           |
|                              | SAR 3,105 | ر.س / م <sup>2</sup>     | SAR 2,606,930.67         |
|                              | 100.0%    | نسبة الإنجاز للمبنى      | SAR 21,635,621.67        |
|                              |           |                          | التكاليف المباشرة        |
|                              |           |                          | التكاليف غير المباشرة    |
|                              |           |                          | اجمالي تكاليف الانشاءات  |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,105 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

| قيمة التطوير   |                     |                |                       |
|----------------|---------------------|----------------|-----------------------|
| 46.67%         | صافي نسبة الاهلاك   | SAR 21,635,622 | اجمالي تكاليف التطوير |
| SAR 11,538,998 | التكلفة بعد الاهلاك |                |                       |
|                |                     | 30             | العمر الاقتصادي       |
| 100.00%        | نسبة الإنجاز        | 3.33%          | الاهلاك السنوي        |
| 20.0%          | نسبة ربحية المالك   |                |                       |
|                |                     | 14             | العمر الفعلي          |
|                |                     | 46.67%         | اجمالي نسبة الاهلاك   |
| SAR 2,307,800  | ربحية المالك        | 0.00%          | نسب التحسين والاضفاء  |
| SAR 13,846,798 | اجمالي قيمة التطوير | 46.67%         | صافي نسبة الاهلاك     |

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 16,875,785 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

| قيمة التطوير   | قيمة الأرض     | اجمالي القيمة   | القيمة التقريبية |
|----------------|----------------|-----------------|------------------|
| SAR 13,846,798 | SAR 93,416,700 | SAR 107,263,498 | SAR 107,300,000  |

## 12.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

حسب ما أعلنا به العميل بان العقار الجزء السكني مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بإيجار سنوي 7,550,000 ر.س حيث ان المالك يتوجب عليه دفع 50,000 ريال سعودي سنويا كمصاريف تشغيلية. اما القسم التجاري فهو مؤجر أيضا لمستأجر واحد بإيجار سنوي 12,675,000 ر.س حيث ان المالك يتوجب عليه دفع 50,000 ريال سعودي سنويا كمصاريف تشغيلية.

### 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

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى. ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

|                                                                                                                                                                                   |            | الحد الأدنى لمعدل الرسملة | الحد الأعلى لمعدل الرسملة       | المتوسط |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------------|---------|
|                                                                                                                                                                                   |            | 7.00%                     | 8.00%                           | 7.50%   |
| تأثير مواصفات العقار على العقار                                                                                                                                                   |            |                           |                                 |         |
| البند                                                                                                                                                                             | الحالة     | التأثير                   | ملاحظات                         |         |
| سهولة الوصول للعقار                                                                                                                                                               | سهل الوصول | 0.00%                     | عبر عدة طرق رئيسية              |         |
| الحالة العامة للعقار                                                                                                                                                              | جديد       | 0.00%                     | العمر الفعلي للعقار 14 سنوات    |         |
| الموقع العام للعقار                                                                                                                                                               | جيد        | 0.00%                     | المنطقة مخدمة بشكل جيد          |         |
| نوعية وجودة التشطيبات                                                                                                                                                             | جيدة       | 0.00%                     | جودة جيدة في التشطيبات          |         |
| فريق إدارة المشروع                                                                                                                                                                | جيد        | 0.00%                     | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |         |
| الخدمات والمرافق العامة                                                                                                                                                           | جيدة       | 0.00%                     | مستوى وتوفر الخدمات متوسط       |         |
| الإجمالي                                                                                                                                                                          |            | 0.00%                     |                                 |         |
| ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار |            |                           |                                 |         |
| اجمالي المستويات على معدل الرسملة                                                                                                                                                 |            | 0.00%                     |                                 |         |
| معدل الرسملة حسب متوسطات السوق                                                                                                                                                    |            | 7.50%                     |                                 |         |
| معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار                                                                                                                                               |            | 7.50%                     |                                 |         |

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

| دخل المشروع                      |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------|
| الكمية                           |                                                                                                   | الإيرادات                           |                         |                  |
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية                                                                                  | عدد الوحدات                         | ر.س / م <sup>2</sup>    | ايجار الوحدة     |
| مبنى سكني                        |                                                                                                   | العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد |                         | اجمالي الإيرادات |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 7,550,000    |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 7,550,000    |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| نوع الوحدة                       | الإدارة                                                                                           | الخدمات                             | الصيانة                 | أخرى             |
| مبنى سكني                        | وفقًا للاتفاقية الموقعة، سيتم دفع 50.000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنويًا كنفقات OPEX |                                     |                         | اجمالي التكاليف  |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 50,000       |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات                                                                                  | اجمالي التكاليف                     | صافي الدخل التشغيلي     |                  |
| مبنى سكني                        | SAR 7,550,000                                                                                     | SAR 50,000                          | صافي الدخل التشغيلي     |                  |
|                                  | SAR 0                                                                                             | 0.00%                               | SAR 7,500,000           |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | SAR 7,550,000           |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | -SAR 50,000             |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | SAR 7,500,000.00        |                  |
| اجمالي الإيرادات للمشروع         |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة   |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة                                                                                      | قيمة العقار                         | القيمة التقريبية للعقار |                  |
| SAR 7,500,000.00                 | 7.50%                                                                                             | 100,000,000.00 SAR                  | 100,000,000.00 SAR      |                  |

| دخل المشروع                      |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------|
| الكمية                           |                                                                                                   | الإيرادات                           |                         |                  |
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية                                                                                  | عدد الوحدات                         | ر.س / م <sup>2</sup>    | ايجار الوحدة     |
| مركز تجاري                       |                                                                                                   | العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد |                         | اجمالي الإيرادات |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 12,675,000   |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 12,675,000   |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| نوع الوحدة                       | الإدارة                                                                                           | الخدمات                             | الصيانة                 | أخرى             |
| مركز تجاري                       | وفقًا للاتفاقية الموقعة، سيتم دفع 50.000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنويًا كنفقات OPEX |                                     |                         | اجمالي التكاليف  |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 50,000       |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات                                                                                  | اجمالي التكاليف                     | صافي الدخل التشغيلي     |                  |
| مركز تجاري                       | SAR 12,675,000                                                                                    | SAR 50,000                          | صافي الدخل التشغيلي     |                  |
|                                  | SAR 0                                                                                             | 0.00%                               | SAR 12,625,000          |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | SAR 12,675,000          |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | -SAR 50,000             |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | SAR 12,625,000.00       |                  |
| اجمالي الإيرادات للمشروع         |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة   |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة                                                                                      | قيمة العقار                         | القيمة التقريبية للعقار |                  |
| SAR 12,625,000.00                | 7.50%                                                                                             | 168,333,333.33 SAR                  | 168,300,000.00 SAR      |                  |

## 12.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

### تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات السكنية تتراوح من 300 الى 350 ر.س / م<sup>2</sup>. اما بالنسبة الى الوحدات التجارية فان أسعار التأجير تتراوح من 500 الى 600 ر.س للمتر المربع. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

| وحدات المعارض التجارية   | الوحدات السكنية          | العقار المشابه |
|--------------------------|--------------------------|----------------|
| متوسط قيمة تأجير المتر   | متوسط قيمة تأجير المتر   | العقار الأول   |
| 560 ر.س / م <sup>2</sup> | 275 ر.س / م <sup>2</sup> | العقار الثاني  |
| -                        | 350 ر.س / م <sup>2</sup> | العقار الثالث  |
| -                        | 324 ر.س / م <sup>2</sup> | المتوسط        |
| 560 ر.س / م <sup>2</sup> | 320 ر.س / م <sup>2</sup> |                |



### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| مصاريف الإدارة               | 5% الى 7% |
| مصاريف التشغيل والصيانة      | 5% الى 6% |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 3% الى 4% |
| مصاريف نثرية اخرى            | 2% الى 3% |

### مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

### 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

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

|                                                                                                                                                                                   |            |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
|                                                                                                                                                                                   |            | الحد الأدنى لمعدل الرسملة |
|                                                                                                                                                                                   |            | الحد الأعلى لمعدل الرسملة |
|                                                                                                                                                                                   |            | المتوسط                   |
|                                                                                                                                                                                   |            | 7.00%                     |
|                                                                                                                                                                                   |            | 8.00%                     |
|                                                                                                                                                                                   |            | 7.50%                     |
| تأثير مواصفات العقار على العقار                                                                                                                                                   |            |                           |
| البند                                                                                                                                                                             | الحالة     | التأثير                   |
| سهولة الوصول للعقار                                                                                                                                                               | سهل الوصول | 0.00%                     |
| الحالة العامة للعقار                                                                                                                                                              | جديد       | 0.00%                     |
| الموقع العام للعقار                                                                                                                                                               | جيد        | 0.00%                     |
| نوعية وجودة التشطيبات                                                                                                                                                             | جيدة       | 0.00%                     |
| فريق إدارة المشروع                                                                                                                                                                | جيد        | 0.00%                     |
| الخدمات والمرافق العامة                                                                                                                                                           | جيدة       | 0.00%                     |
| الإجمالي                                                                                                                                                                          |            | 0.00%                     |
| ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار |            |                           |
| اجمالي المستويات على معدل الرسملة                                                                                                                                                 |            | 0.00%                     |
| معدل الرسملة حسب متوسطات السوق                                                                                                                                                    |            | 7.50%                     |
| معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار                                                                                                                                               |            | 7.50%                     |

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

| دخل المشروع                      |                  |                    |                      |                         |                                    |
|----------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------------|
| الكمية                           |                  |                    |                      | الإيرادات               |                                    |
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية | عدد الوحدات        | ر.س / م <sup>2</sup> | ايجار الوحدة            | اجمالي الإيرادات                   |
| مبنى سكني                        | 24,342           | 0                  | SAR 320              | SAR 0                   | اجمالي الإيرادات<br>SAR 7,789,440  |
| SAR 7,789,440                    |                  |                    |                      |                         |                                    |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                  |                    |                      |                         |                                    |
| نوع الوحدة                       | الإدارة          | الخدمات            | الصيانة              | أخرى                    | اجمالي التكاليف                    |
| مبنى سكني                        | 3.00%            | 3.00%              | 5.00%                | 10.00%                  | اجمالي التكاليف<br>21.00%          |
|                                  |                  |                    |                      |                         |                                    |
| صافي الدخل التشغيلي              |                  |                    |                      |                         |                                    |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف    |                      |                         |                                    |
| مبنى سكني                        | SAR 7,789,440    | 21.00%             |                      |                         |                                    |
| SAR 6,153,658                    |                  |                    |                      |                         |                                    |
| SAR 7,789,440                    |                  |                    |                      |                         |                                    |
| -SAR 1,635,782                   |                  |                    |                      |                         |                                    |
| SAR 6,153,657.60                 |                  |                    |                      |                         |                                    |
|                                  |                  |                    |                      |                         |                                    |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة     | قيمة العقار        |                      | القيمة التقريبية للعقار |                                    |
| SAR 6,153,657.60                 | 7.50%            | 82,048,768.00 SAR  |                      | 82,000,000.00 SAR       |                                    |
|                                  |                  |                    |                      |                         |                                    |
| دخل المشروع                      |                  |                    |                      |                         |                                    |
| الكمية                           |                  |                    |                      | الإيرادات               |                                    |
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية | عدد الوحدات        | ر.س / م <sup>2</sup> | ايجار الوحدة            | اجمالي الإيرادات                   |
| تجاري                            | 24,277           | 0                  | SAR 560              | SAR 0                   | اجمالي الإيرادات<br>SAR 13,595,120 |
| SAR 13,595,120                   |                  |                    |                      |                         |                                    |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                  |                    |                      |                         |                                    |
| نوع الوحدة                       | الإدارة          | الخدمات            | الصيانة              | أخرى                    | اجمالي التكاليف                    |
| تجاري                            | 3.00%            | 3.00%              | 5.00%                | 10.00%                  | اجمالي التكاليف<br>21.00%          |
|                                  |                  |                    |                      |                         |                                    |
| صافي الدخل التشغيلي              |                  |                    |                      |                         |                                    |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف    |                      |                         |                                    |
| تجاري                            | SAR 13,595,120   | 21.00%             |                      |                         |                                    |
| SAR 10,740,145                   |                  |                    |                      |                         |                                    |
| SAR 13,595,120                   |                  |                    |                      |                         |                                    |
| -SAR 2,854,975                   |                  |                    |                      |                         |                                    |
| SAR 10,740,144.80                |                  |                    |                      |                         |                                    |
|                                  |                  |                    |                      |                         |                                    |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة     | قيمة العقار        |                      | القيمة التقريبية للعقار |                                    |
| SAR 10,740,144.80                | 7.50%            | 143,201,930.67 SAR |                      | 143,200,000.00 SAR      |                                    |

يجدر الإشارة ان كل الأسعار والقيم تأثرت سلبيا بنسبة 5% الى 10% بسبب الحالة القائمة جراء وباء Covid-19.

## 12.6 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

| طريقة التقييم                  | القيمة (ر.س)     | العقار موضوع التقييم |
|--------------------------------|------------------|----------------------|
| طريقة رسملة الدخل (حسب العقود) | 268,300,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)  | 225,200,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| التكلفة والاهلاك               | 204,200,000 ر. س | العقار بالكامل       |

## 12.7 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل حسب عقد الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار: 268,300,000 ر.س  
مئتان وثمانية وستون مليوناً ثلاثمائة ألف ريال سعودي

## صور المستندات



## صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم  
 المملكة العربية السعودية  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]  
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر

الرقم: ١٤١٧٧-٢٠٠-٦٣  
 التاريخ: ١٤ / ٤ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ١ / ١ من المخطط رقم ٣١٨ / ٢ الواقع في حي الروابي بمدينة الخير وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٣٨٢,٦٥) ثلاثمائة والثمانون متر وخمسة وستون سنتيمتر

جنوباً: مخطط معتمد رقم ٢ / ٣٣٠ بطول: (٣١٥,٤) ثلاثمائة وخمسة عشر متر وأربعون سنتيمتر

شرقاً: طريق الملك فيصل عرض ٦٠ متر بطول: (٢٠٠) مئتين متر

غرباً: قطعة رقم ١ / ٢ وشارع عرض ٢٠ متر بطول: (١٢٧) مائة وسبعة وعشرون متر

ومساحتها: (٥٨٩٥١) أربعة وخمسون ألفاً وتسعمائة وواحد وخمسون متر مربعاً فقط توجد شطفه في الرضف الشمالي الشرقي بمساحة إجمالية ١,٨ متر مربع بناءً على محضر اللجنة الفنية رقم ٤٦٢٥٢ / ١٤٣٨ / ٩ / ١٩ هـ ومصدره وكيل الأمين المساعد للتعمير والمشاريع والمشرق العام على الإدارة العامة للتخطيط العمراني والمقيّد في هذه الإدارة برقم ٣٨٣٦٢٠٥٢٨ / ١٠ / ٢٣ هـ والمقيّد في هذه الإدارة برقم ٣٨٣٦٢٠٥٢٨ / ١٠ / ٢٣ هـ

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٣٠٢٠٣٠٥٠٥١ / ٣ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة مجالات التطوير للمقاربات بموجب سجل تجاري رقم ٢٠١٠٣٨٥٣٢٢ / ١١ / ١٠ / ١٤٣٤ هـ وتنتهي في ١١ / ١٠ / ١٤٤٩ هـ، بثمن وقدره ١٢٠٠٠٠٠٠٠ مائة وعشرون مليون ريال وعليه جرى التديق تحريراً في ١٣ / ٤ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده، وضمن الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي  
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر  
 عبد الله بن محمد بن عبد الله الشهري

بسم الله الرحمن الرحيم  
 المملكة العربية السعودية  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]  
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر

الرقم: ١٤١٧٧-٢٠٠-٦٣  
 التاريخ: ١٣ / ٤ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ١ / ١ من المخطط رقم ٣١٨ / ٢ الواقع في حي الروابي بمدينة الخير وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (١٠٣) مائة وثلاثة متر

جنوباً: قطعة ١ / ١ بطول: (١٠٣) مائة وثلاثة متر

شرقاً: قطعة ١ / ١ بطول: (٧٣) ثلاثة وسبعون متر

غرباً: شارع عرض ٢٠ متر بطول: (٧٣) ثلاثة وسبعون متر

ومساحتها: (٧٥١١) سبعة آلاف وخمسمائة وأحد عشر متر مربعاً فقط توجد شطفه في الرضف الشمالي الغربي بمساحة إجمالية ٨ متر بناءً على محضر اللجنة الفنية رقم ٤٦٢٥٢ / ١٤٣٨ / ٩ / ١٩ هـ ومصدره وكيل الأمين المساعد للتعمير والمشاريع والمشرق العام على الإدارة العامة للتخطيط العمراني والمقيّد في هذه الإدارة برقم ٣٨٣٦٢٠٥٢٨ / ١٠ / ٢٣ هـ والمقيّد في هذه الإدارة برقم ٣٨٣٦٢٠٥٢٨ / ١٠ / ٢٣ هـ

والمستند في إفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٣٠٢٠٣٠٥٠٥١ / ٣ / ١١ / ١٤٣٨ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ شركة مجالات التطوير للمقاربات بموجب سجل تجاري رقم ٢٠١٠٣٨٥٣٢٢ / ١١ / ١٠ / ١٤٣٤ هـ وتنتهي في ١١ / ١٠ / ١٤٤٩ هـ، بثمن وقدره ٢٨٩٤٠٠٠ ثمانية وعشرون مليوناً وتسعمائة وأربعون ألف ريال وعليه جرى التديق تحريراً في ١٣ / ٤ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده، وضمن الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي  
 كتابة العدل الأولى بمحافظة الخبر  
 عبد الله بن محمد بن عبد الله الشهري

# تفاصيل العقار

## مجمع مارفلا



## 14.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني (مجمع مارفلا) شيد بالكامل ويقع في حي الملك فيصل في مدينة الرياض. بناء على صور صك الملكية ورخصة البناء المرسل من قبل العميل، فللمشروع اجمالي مساحة ارض 73,198.17 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات بناء 158,738.99 م<sup>2</sup>. وفقا للمسح المباني الذي قام به فريق العمل، فان العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك عبد الله. يجاور العقار عدة أراضي خالية ومشاريع تجارية وسكنية حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني في حي الملك فيصل في مدينة الرياض.  
يحد العقار من جهة الشمال: طريق الملك عبد الله  
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى  
يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى  
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك عبد الله

### المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية، سكنية بالإضافة الى بعض الأراضي الخالية

| الارض                 |                     | وضعية المبنى                  |                   |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|
| استعمال الأرض         | سكني                | نوع البناء (ان وجد)           | مجمع سكني         |
| عدد الشوارع المحيطة   | 4                   | حالة المبنى الانشائية         | تم إنشاؤه بالكامل |
| الشكل العام للأرض     | منتظم               | حالة الواجهات الخارجية للمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع رئيسي | طريق الملك عبد الله | حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع فرعي  | شارع غير مسمى       | الحالة العامة للمبنى          | جيدة              |
| حالة الأرض            | مبنية               |                               |                   |

## 14.2 مرافق البنية التحتية

| متوفر ومتصل في المحيط | متوفر ومتصل بالعقار | جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم. |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |

### 14.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الروابي بمدينة الرياض مع إطلالة مباشرة على طريق الملك عبد الله. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| 1- الحمرا مول (0.2 كلم)   | 6- التوكيلات (0.45 كلم)   |
| 2- ماما نورة (1.5 كلم)    | 7- فيتنس تايم (0.4 كلم)   |
| 3- كعت الاسطورة (0.9 كلم) | 8- أسواق العثيم (1.1 كلم) |
| 4- حلانا غير (0.6 كلم)    | 9- الطازج (1.7 كلم)       |
| 5- ماكدونالدز (0.3 كلم)   | 10- رنوش (1 كلم)          |

#### 14.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



## 14.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

|                              |                   |                     |                  |
|------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| 73,198.17                    | مساحة الارض       | الرياض              | المدينة          |
| 1                            | رقم العقار        | الملك فيصل          | الحي             |
| -----                        | رقم البلك         | الكروني             | نوع الصك         |
| -----                        | رقم المخطط        | 310123032848        | رقم الصك         |
| شركة مجالات التطوير للعقارات | المالك            | 1439/04/14          | تاريخ الصك       |
| حرة                          | نوع الملكية       | 406,000,000 رس      | قيمة الصك        |
| -----                        | القيود على العقار | 1439/04/14          | تاريخ اخر معاملة |
|                              |                   | كاتب عدل الرياض     | صادرة عن         |
| طريق غير مسمى                | الحد الشرقي       | طريق الملك عبد الله | الحد الشمالي     |
| طريق غير مسمى                | الحد الغربي       | طريق غير مسمى       | الحد الجنوبي     |

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

### ملاحظات

## 14.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. 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 مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| حالة العقار  | العمر الفعلي للعقار | مصدر مساحات البناء |
|--------------|---------------------|--------------------|
| جديد         | ✓                   | ✓                  |
| مبنى بالكامل | رخصة البناء         | رخصة البناء        |
| قيد الانشاء  | رسومات المبنى       | رسومات المبنى      |
|              | وثائق اخرى          | وثائق اخرى         |
|              | معلومات شفوية       | معلومات شفوية      |
|              | تقدير               | تقدير              |

قام العميل بتزويدنا برخص البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

## رخصة البناء الأولى

| العقار موضوع التقييم                                        |             |                                                                                               |              |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| تعديل<br>مبنى سكني<br>1848/1435<br>1435/02/06<br>1438/02/06 |             | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |              |
| المساحة (م <sup>2</sup> )                                   | عدد الوحدات | الاستعمال                                                                                     | الدور        |
| 9,830                                                       | ----        | موافق                                                                                         | قبو          |
| 8,330                                                       | 40          | سكني                                                                                          | ارضي         |
| 8,206                                                       | 40          | سكني                                                                                          | الدور الأول  |
| 8,256                                                       | 40          | سكني                                                                                          | الدور الثاني |
| 8,296                                                       | 40          | سكني                                                                                          | الدور الثالث |
| 8,296                                                       | 40          | سكني                                                                                          | الدور الرابع |
| 4,148                                                       | 20          | سكني                                                                                          | دور ملحق     |

## رخصة البناء الثانية

| العقار موضوع التقييم                                            |             |                                                                                               |              |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| نقل ملكية<br>مبنى سكني<br>1854/1435<br>1435/02/06<br>1438/02/06 |             | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |              |
| المساحة (م <sup>2</sup> )                                       | عدد الوحدات | الاستعمال                                                                                     | الدور        |
| 12,000                                                          | 0           | موافق                                                                                         | قبو          |
| 9,770.3                                                         | 80          | سكني                                                                                          | ارضي         |
| 9,512.5                                                         | 0           | سكني                                                                                          | الدور الأول  |
| 9,657.1                                                         | 80          | سكني                                                                                          | الدور الثاني |
| 9,512.5                                                         | 0           | سكني                                                                                          | الدور الثالث |
| 9,617.6                                                         | 60          | سكني                                                                                          | الدور الرابع |
| 4,808.8                                                         | 0           | سكني                                                                                          | دور ملحق     |

## رخصة البناء الثالثة

| العقار موضوع التقييم                                                  |                                                                                               |             |                           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| نقل ملكية<br>مبنى سكني تجاري<br>1867/1435<br>1435/02/06<br>1438/02/06 | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |             |                           |
| الدور                                                                 | الاستعمال                                                                                     | عدد الوحدات | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
| قبو                                                                   | موافق                                                                                         | 0           | 5,553.8                   |
| ميزانين                                                               | تجاري                                                                                         | 0           | 1,841.7                   |
| ارضي                                                                  | تجاري                                                                                         | 21          | 4,487                     |
| الدور الاول                                                           | سكني                                                                                          | 28          | 4,443.18                  |
| الدور الثاني                                                          | سكني                                                                                          | 28          | 4,483.78                  |
| الدور الثالث                                                          | سكني                                                                                          | 28          | 4,530.68                  |
| الدور الرابع                                                          | سكني                                                                                          | 28          | 4,461.38                  |
| الدور الخامس                                                          | سكني                                                                                          | 28          | 4,483.78                  |
| دور ملحق                                                              | سكني                                                                                          | 14          | 2,241.89                  |

## رخصة البناء الرابعة

| العقار موضوع التقييم                                             |                                                                                               |             |                           |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| نقل ملكية<br>مبنى تجاري<br>1859/1435<br>1435/02/06<br>1438/02/06 | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |             |                           |
| الدور                                                            | الاستعمال                                                                                     | عدد الوحدات | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
| ارضي                                                             | تجاري                                                                                         | 1           | 586                       |
| الدور الاول                                                      | تجاري                                                                                         | 1           | 596                       |
| دور ملحق                                                         | تجاري                                                                                         | 1           | 298                       |

## رخصة البناء الخامسة

| العقار موضوع التقييم                                       |                                                                                               |             |                           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| نقل ملكية<br>مسجد<br>1864/1435<br>1435/02/06<br>1438/02/06 | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |             |                           |
| الدور                                                      | الاستعمال                                                                                     | عدد الوحدات | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
| ارضي                                                       | مسجد                                                                                          | 1           | 491                       |

### 14.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

### 14.8 عقود الايجار التشغيلية

زودنا العميل بالمعلومات التالية:

|                                                                                        |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الجهة الاولى<br>الجهة الثانية<br>تاريخ العقد<br>مدة العقد<br>الايجار السنوي<br>النفقات | شركة مجالات التطوير للعقارات<br>شركة عبد القادر المهديب واولاده<br>2017/10/31<br>5 سنوات<br>50,050,000 رس<br>تدفع من قبل الجهة الثانية |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 14.9 صور العقار





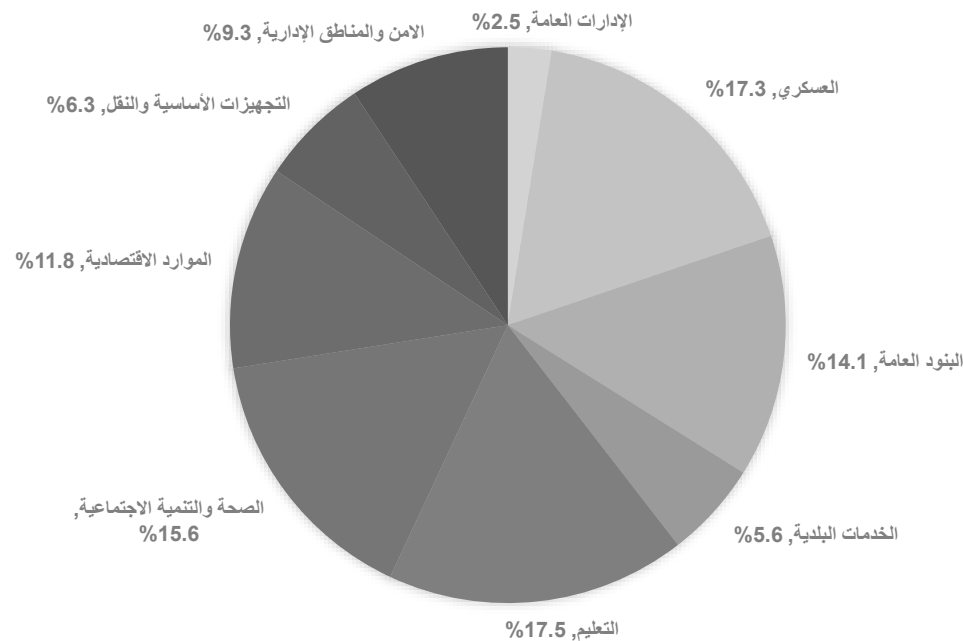
# مؤشرات السوق



## 15.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019                | 2020                 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 642.8 مليار (متوقع) | 657.58 مليار (متوقع) |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5% (متوقع)        | 2% (متوقع)           |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | 1.22% -             | 1.5% - (متوقع)       |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%                  | 2.5% (متوقع)         |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار           | 833 مليار (متوقع)    |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,050 مليار (متوقع) | 1,020 مليار (متوقع)  |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%                | 5.2% (متوقع)         |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660          | 34,218,169           |

## 15.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
191 مليار ريال سعودي  
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي  
70 مليار ريال سعودي  
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 15.3 تحليل نقاط القوة والضعف

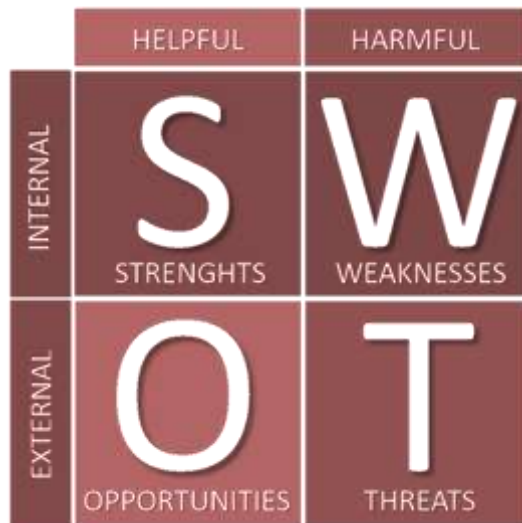
| نقاط القوة                                                                                                     | نقاط الضعف                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- سهل الوصول الى العقار</li> <li>- العقار مفتوح من أربع جهات</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد.</li> </ul>                            |
| الفرص المستقبلية                                                                                               | التحديات المستقبلية                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- فريق إدارة ذات كفاءة عالية</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية</li> </ul> |

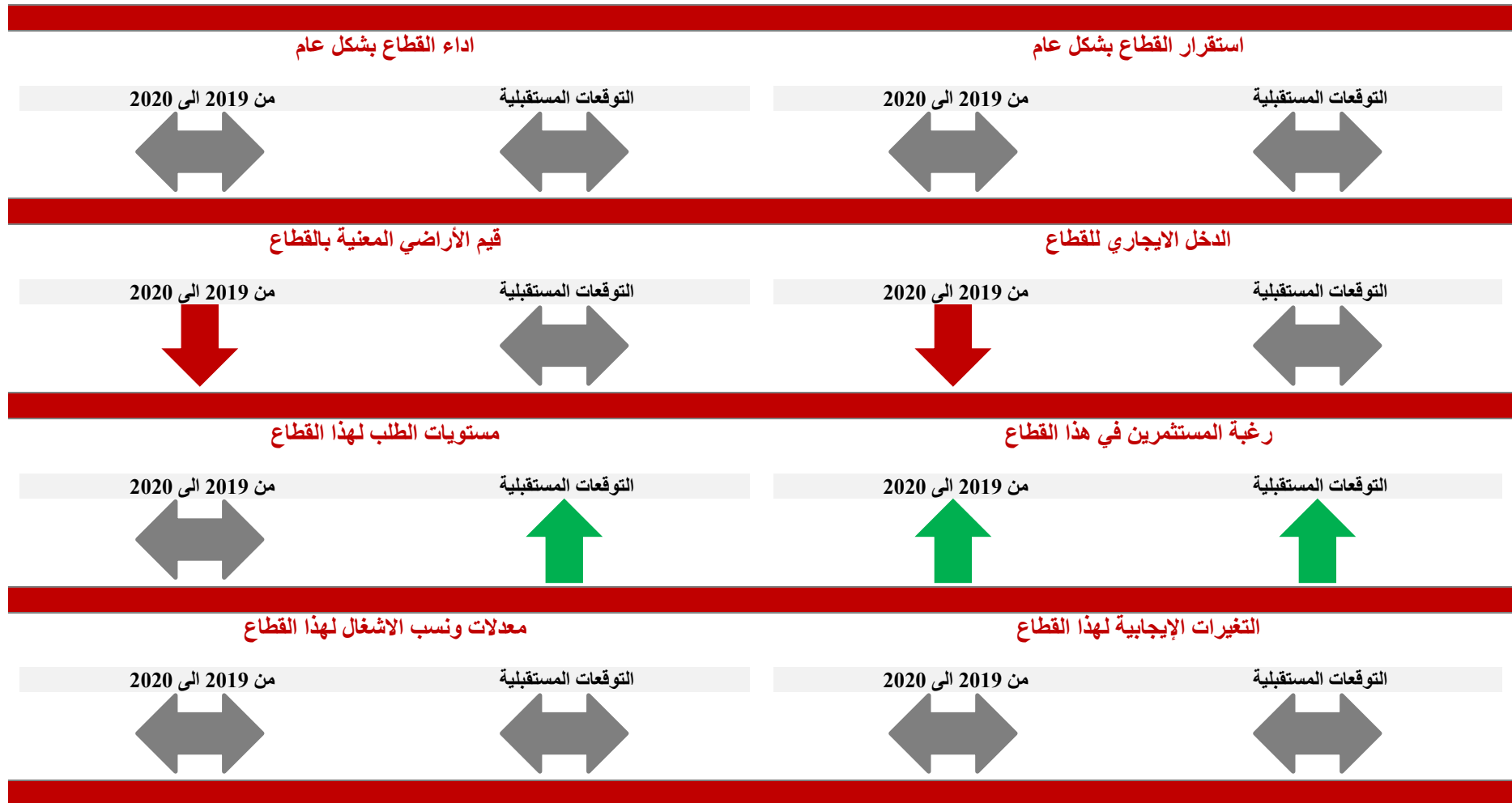
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 15.4 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 من العام السابق  
 مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق  
 مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

## 15.5 تحليل المخاطر

### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الاقتصاد العام        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع الحالي    | -----                    | -----                   | -----                      | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع المستقبلي | -----                    | ✓                       | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدلات الاشغال        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل العرض            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل الطلب            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 2                       | 15                         | 0                      | 0                          |

### تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط  
خطر بحد أدنى

| عامل الخطر               | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الوصول الى العقار        | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الموقع                   | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| شكل الارض                | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المرافق العامة - المنطقة | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر            | 0                        | 8                       | 0                          | 0                      | 0                          |

### تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط  
خطر حد أدنى

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| المرافق ووسائل الراحة | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المهارات الادارية     | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الحالة العامة         | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 4                       | 3                          | 0                      | 0                          |

# تقييم العقار



## 16.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

|                           |                          |                              |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| صك ملكية<br>✓             | رخصة بناء<br>✓           | كروكي<br>-----               |
| عقد التأجير<br>✓          | التخطيطات<br>✓           | التصاميم<br>-----            |
| صور<br>-----              | عرض للعقار<br>-----      | خريطة الموقع<br>✓            |
| رابط الموقع<br>-----      | بيانات العميل<br>-----   | التكاليف والميزانية<br>----- |
| قائمة المستأجرين<br>----- | الدخل والادارات<br>----- | التكلفة التشغيلية<br>-----   |
| التوقعات<br>-----         | اخرى<br>-----            | اخرى<br>-----                |

## 16.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

## 16.3 الاشعارات القانونية

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

## 16.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

## 16.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

## 16.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

| طريقة التكلفة | المقارنات السوقية | طريقة الدخل | التدفقات النقدية | قيمة الارض المتبقية |                                |
|---------------|-------------------|-------------|------------------|---------------------|--------------------------------|
| ✓             | ✓                 | ✓           |                  | ✓                   | الارض<br>المبنى<br>كامل العقار |

### طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

## طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

## طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
  - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
  - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
  - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

## قيمة الأرض المتبقية

قيمة الأرض المتبقية هي طريقة تستخدم لتحديد القيمة والربحية المحتملة لقطعة من الممتلكات أقل أي النفقات المتعلقة بالأرض. قيمة الأرض المتبقية هي قيمة الأرض التي تبقى بعد أي وجميع الخصومات المرتبطة بتكلفة تطوير أو صيانة أو إعادة بيع الأرض. ويستند تطبيق طريقة التقييم المتبقية على مبدأ أن الثمن الذي يتعين دفعه مقابل خاصية مناسبة للتنمية يساوي الفرق بين (1) القيمة المكتملة لأعلى وأفضل شكل من أشكال التطوير المسموح به و (2) التكلفة الإجمالية لتنفيذ ذلك التطور. وبالتالي، يتم تقييم صافي القيمة الرأسمالية للتطوير المكتمل (بعد خصم أي تكاليف للبيع) على افتراض أنه قد تم تطويره لأعلى شكل من أشكال التطوير، ومن هذه القيمة يتم خصم تكلفة جميع أعمال البناء المطلوبة لتنفيذ التطوير (بما في ذلك جميع التكاليف الإضافية، على سبيل المثال تكاليف الشراء، رسوم الاستئجار، التمويل، إلخ)، بالإضافة إلى مخصص مناسب للربح في التطوير.

## 16.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

## 16.8 التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية

بطريقة القيمة المتبقية سنقوم بداية بتقدير اجمالي تكاليف تطوير العقار، ومن ثم احتساب الإيرادات المتوقعة من التخارج من المشروع حسب الأسعار الحالية للسوق للعقارات المشابهة. عند معرفة اجمالي التكاليف واجمالي الإيرادات المتوقعة سنقوم بتقدير قيمة العقار حسب المعادلة التالية:

**اجمالي الإيرادات = اجمالي تكاليف التطوير + قيمة الأرض + ربحية المطور.**

ان اجمالي الإيرادات المتوقعة ستكون بناء على تقدير قيمة بيع الوحدات بعض تطبيق أسلوب المقارنات على عقارات مشابهة لمعرفة الأسعار البيعية وتقدير قيمة الإيرادات المتوقعة. اما بالنسبة الى التكاليف فهي مبنية على متوسطات تكاليف التطوير للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لتطوير العقار موضوع التقييم. اما بخصوص ربحية المطور فستقدر بنسبة من اجمالي الإيرادات تعادل 15% الى 20% حسب ما هو متوقع بناء على مقارنات لعدد من مشاريع التطوير المشابهة.

### نوعية المشروع المفترض تطويره

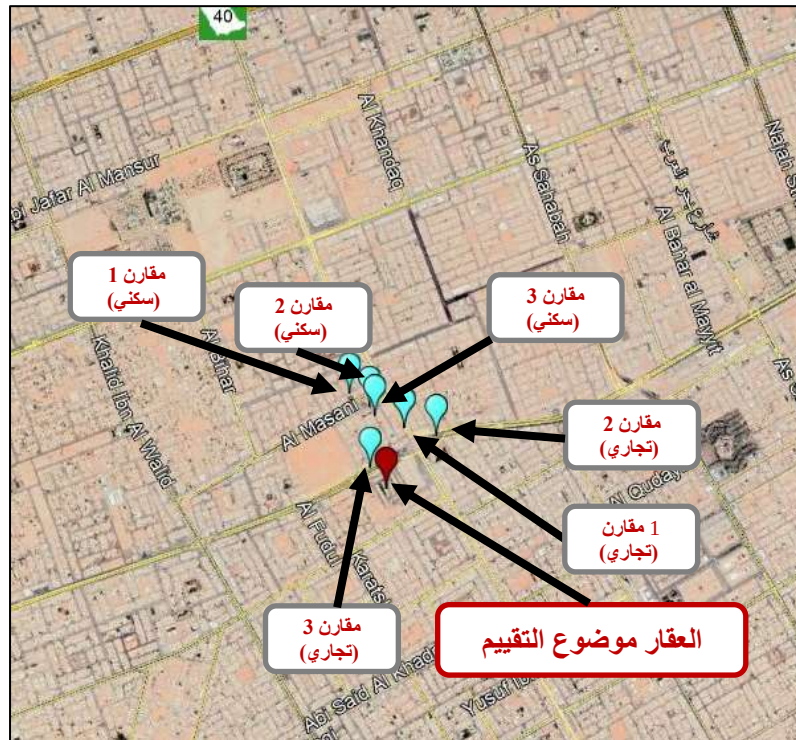
ان العقار موضوع التقييم هو عبارة عن أرض، ولمعرفة تكاليف التطوير فقد تم افتراض ما يلي:

- سيتم احتساب مساحة الأراضي التجارية من خلال احتساب طول الأرض على طريق الملك عبد الله (470م<sup>2</sup> حسب أرض الواقع) مع 60م عرض وتطبيق متوسط سعر المتر
- سيتم تحويل باقي مساحة الأرض السكنية (44,998.17م<sup>2</sup>) من أرض خام الى أراضي مطورة تحتوي على جميع خدمات البنية التحتية إضافة الى السفلتة والارصفة والانارة.
- نسبة التطوير المتوقعة في المشروع هي 70% اما نسبة 30% هي مساحة الشوارع والمرافق العامة.

### الإيرادات المتوقعة للمشروع

في التالي جدول يوضح متوسطات أسعار بيع القطع السكنية والتجارية المطورة حسب المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لدينا. وبناء على متوسطات هذه الأسعار سنقوم بتوقع إيرادات المشروع.

| سعر المتر (ر.س / م <sup>2</sup> ) | المقارن 1                  | المقارن 2                  | المقارن 3                  | المتوسط                    |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| أراضي سكنية                       | 3,000 ر.س / م <sup>2</sup> | 2,666 ر.س / م <sup>2</sup> | 2,500 ر.س / م <sup>2</sup> | 2,700 ر.س / م <sup>2</sup> |
| أراضي تجارية                      | 6,600 ر.س / م <sup>2</sup> | 6,400 ر.س / م <sup>2</sup> | 6,500 ر.س / م <sup>2</sup> | 6,500 ر.س / م <sup>2</sup> |



| مكونات المشروع         |                        |                       |                         |                                      |
|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| مساحة المرافق          | مساحة الأراضي المطورة  | نسبة التطوير          | اجمالي مساحة الأرض      | العقار موضوع التقييم<br>نسبة التطوير |
| 13,499.45              | 31,498.72              | 70.00%                | 44,998.17               |                                      |
|                        |                        |                       | 70.00%                  |                                      |
| مكونات الأراضي المطورة |                        |                       |                         |                                      |
| الأراضي - النوع الثالث | الأراضي - النوع الثاني | الأراضي - النوع الأول | اجمالي المساحات المطورة | الاستعمال<br>النسبة<br>المساحة (م2)  |
| -----                  | -----                  | سكني                  | -----                   |                                      |
| 0.00%                  | 0.00%                  | 100%                  | 100%                    |                                      |
| 0.00                   | 0.00                   | 31,498.72             | 31,498.72               |                                      |
| تكاليف التطوير         |                        |                       |                         |                                      |
| الإجمالي               |                        | ر.س / م2              | المساحة                 | تكاليف مباشرة                        |
| 0.00 SAR               |                        | 0 SAR                 | 44,998.17               | تكاليف الهدم                         |
| 899,963.40 SAR         |                        | 20 SAR                | 44,998.17               | تكاليف التسوية                       |
| 0.00 SAR               |                        | 0 SAR                 | 44,998.17               | تكاليف القطع الصخري                  |
| 3,599,853.60 SAR       |                        | 80 SAR                | 44,998.17               | تكاليف البنية التحتية                |
| 3,599,854 SAR          |                        |                       |                         |                                      |
| الإجمالي               |                        | Total Soft Cost       | Rate                    | تكاليف غير مباشرة                    |
| 35,999 SAR             |                        | 3,599,854 SAR         | 1.00%                   | التصاريح والرخص والموافقات           |
| 35,999 SAR             |                        | 3,599,854 SAR         | 1.00%                   | التصاميم والمخططات                   |
| 89,996 SAR             |                        | 3,599,854 SAR         | 2.50%                   | الاشتراف                             |
| 89,996 SAR             |                        | 3,599,854 SAR         | 2.50%                   | نثرات                                |
| 251,990 SAR            |                        |                       |                         |                                      |
| الإيرادات              |                        |                       |                         |                                      |
| اجمالي الإيرادات       | ر.س / م2               | المساحة - م2          | النسبة                  | نوع الأرض                            |
| 85,046,541 SAR         | 2,700 SAR              | 31,498.72             | 100.00%                 | سكني                                 |
| 0 SAR                  | 0 SAR                  | 0.00                  | 0.00%                   | -----                                |
| 0 SAR                  | 0 SAR                  | 0.00                  | 0.00%                   | -----                                |
| 85,046,541 SAR         |                        |                       |                         | اجمالي الإيرادات                     |
| تقييم الأرض            |                        |                       |                         |                                      |
| 85,046,541 SAR         |                        |                       |                         | اجمالي الإيرادات                     |
| 3,599,854 SAR          |                        |                       |                         | التكاليف المباشرة                    |
| 251,990 SAR            |                        |                       |                         | التكاليف غير المباشرة                |
| 81,194,698 SAR         |                        |                       |                         | صافي                                 |
| 16,238,940 SAR         |                        |                       | 20%                     | خصم ربحية المالك                     |
| 64,955,758 SAR         |                        |                       |                         | القيمة المتبقية                      |
| 64,960,000 SAR         |                        |                       |                         | القيمة التقريبية                     |
| 44,998                 |                        |                       |                         | مساحة الأرض                          |
| SAR 1,443.6            |                        |                       |                         | ر.س / م2                             |

| استخدام | مساحة الارض | ر.س / م <sup>2</sup> | القيمة الاجمالية |
|---------|-------------|----------------------|------------------|
| سكني    | 44,998      | 1,443.6              | 64,960,000 ر.س   |
| تجاري   | 28,200      | 6,500                | 183,300,000 ر.س  |
| اجمالي  | 73,198.17   |                      | 248,260,000 ر.س  |

## 16.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

| متوسط التكلفة | الى (ر.س / م <sup>2</sup> ) | من (ر.س / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| SAR 850       | 900                         | 800                        | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 400       | 450                         | 350                        | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 500       | 550                         | 450                        | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 100       | 120                         | 80                         | الملحقات                        |
| SAR 190       | 200                         | 180                        | تحسينات الموقع                  |
| 20%           | 22%                         | 18%                        | ربحية المالك                    |

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

| الأرض                | مساحة الأرض          |
|----------------------|----------------------|
| اجمالي القيمة        | 73,198.17            |
| SAR 248,260,000      |                      |
| مكونات المبنى        |                      |
| اجمالي مسطحات البناء | الوحدة               |
| 27,383.80            | م <sup>2</sup>       |
| 131,355.19           | م <sup>2</sup>       |
|                      | 158,738.99           |
|                      | اجمالي مسطحات البناء |

| تكاليف التطوير                    |          |                 |              |                 |
|-----------------------------------|----------|-----------------|--------------|-----------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |          |                 |              |                 |
| المساحة                           | ر.س / م2 | الإجمالي        | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة  |
| 131,355.19                        | SAR 850  | SAR 111,651,912 | 100%         | SAR 111,651,912 |
| 131,355.19                        | SAR 400  | SAR 52,542,076  | 100%         | SAR 52,542,076  |
| 131,355.19                        | SAR 500  | SAR 65,677,595  | 100%         | SAR 65,677,595  |
| 131,355.19                        | SAR 100  | SAR 13,135,519  | 100%         | SAR 13,135,519  |
| 131,355.19                        | SAR 0    | SAR 0           | 100%         | SAR 0           |
| 73,198.17                         | SAR 190  | SAR 13,907,652  | 100%         | SAR 13,907,652  |
|                                   |          | SAR 256,914,754 | 100.00%      | SAR 256,914,754 |

| التكاليف المباشرة للأدوار السفلية |                      |                          |              |                              |                                 |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|--------------|------------------------------|---------------------------------|
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي                 | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة               |                                 |
| 27,383.80                         | SAR 1,400            | SAR 38,337,320           | 100%         | SAR 38,337,320               | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| 27,383.80                         | SAR 500              | SAR 13,691,900           | 100%         | SAR 13,691,900               | اعمال الالكتروميكانيك           |
| 27,383.80                         | SAR 400              | SAR 10,953,520           | 100%         | SAR 10,953,520               | اعمال التشطيبات                 |
|                                   |                      | SAR 62,982,740           | 100.00%      | SAR 62,982,740               | الإجمالي                        |
| التكاليف غير المباشرة             |                      |                          |              |                              |                                 |
| اجمالي التكاليف غير المباشرة      | النسبة               | اجمالي التكاليف المباشرة | النسبة       | اجمالي التكاليف غير المباشرة |                                 |
| SAR 319,897                       | 0.10%                | SAR 319,897,494          | 0.10%        | SAR 319,897                  | تكاليف أولية للمشروع            |
| SAR 319,897                       | 0.10%                | SAR 319,897,494          | 0.10%        | SAR 319,897                  | تكاليف التصميم                  |
| SAR 1,599,487                     | 0.50%                | SAR 319,897,494          | 0.50%        | SAR 1,599,487                | تكاليف الاستشاري الهندسي        |
| SAR 7,997,437                     | 2.50%                | SAR 319,897,494          | 2.50%        | SAR 7,997,437                | تكاليف الإدارة                  |
| SAR 7,997,437                     | 2.50%                | SAR 319,897,494          | 2.50%        | SAR 7,997,437                | تقنيات                          |
| SAR 0                             | 0.00%                | SAR 319,897,494          | 0.00%        | SAR 0                        | أخرى                            |
| SAR 18,234,157.15                 | 5.70%                |                          |              | SAR 18,234,157.15            | اجمالي التكلفة                  |
|                                   |                      | اجمالي مسطحات البناء     |              | SAR 319,897,494              | التكاليف المباشرة               |
|                                   |                      | ر.س / م <sup>2</sup>     |              | SAR 18,234,157.15            | التكاليف غير المباشرة           |
|                                   |                      | نسبة الإنجاز للمبنى      |              | SAR 338,131,650.95           | اجمالي تكاليف الانشاءات         |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,130 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

| قيمة التطوير    |                     |                 |                       |
|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------------|
| 10.00%          | صافي نسبة الاهلاك   | SAR 338,131,651 | اجمالي تكاليف التطوير |
| SAR 304,318,486 | التكلفة بعد الاهلاك |                 |                       |
|                 |                     | 40              | العمر الاقتصادي       |
| 100.00%         | نسبة الإنجاز        | 2.50%           | الاهلاك السنوي        |
| 20.0%           | نسبة ربحية المالك   |                 |                       |
|                 |                     | 4               | العمر الفعلي          |
|                 |                     | 10.00%          | اجمالي نسبة الاهلاك   |
| SAR 60,863,697  | ربحية المالك        | 0.00%           | نسب التحسين والاضفاء  |
| SAR 365,182,183 | اجمالي قيمة التطوير | 10.00%          | صافي نسبة الاهلاك     |

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 365,182,183 ر.س والتي سيتم اضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

| قيمة التطوير    | قيمة الأرض      | اجمالي القيمة   | القيمة التقريبية |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| SAR 365,182,183 | SAR 248,260,000 | SAR 613,442,183 | SAR 613,400,000  |

## 16.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

لقد اطلعنا العميل على بنود عقد الايجار كالتالي:

|                |                              |               |                                 |
|----------------|------------------------------|---------------|---------------------------------|
| الجهة الاولى   | شركة مجالات التطوير للعقارات | الجهة الثانية | شركة عبد القادر المهيدب واولاده |
| تاريخ العقد    | 31/10/2017                   | مدة العقد     | 5 سنوات                         |
| الايجار السنوي | 50,050,200 رس                | التكاليف      | تدفع من القبل الجهة الثانية     |

### 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 7.5% الى 8.5%. 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

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى. ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.75% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| الحد الأدنى لمعدل الرسملة | 7.00% |
| الحد الأعلى لمعدل الرسملة | 8.00% |
| المتوسط                   | 7.50% |

| البند                   | الحالة     | التأثير | ملاحظات                     |
|-------------------------|------------|---------|-----------------------------|
| سهولة الوصول للعقار     | سهل الوصول | 0.00%   | عبر عدة طرق رئيسية          |
| الحالة العامة للعقار    | جديد       | 0.00%   | العمر الفعلي للعقار 4 سنوات |
| الموقع العام للعقار     | جيد        | 0.00%   | المنطقة مخدومة بشكل جيد     |
| نوعية وجودة التشطيبات   | جيدة       | 0.00%   | جودة جيدة في التشطيبات      |
| المستأجر                | مستأجر قوي | -0.25%  | -                           |
| الخدمات والمرافق العامة | جيدة       | 0.25%   | مستوى وتوفر الخدمات متوسط   |
| الإجمالي                |            | 0.25%   |                             |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| اجمالي المستويات على معدل الرسملة   | 0.25% |
| معدل الرسملة حسب متوسطات السوق      | 7.50% |
| معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار | 7.75% |

**وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:**

| دخل المشروع                      |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------|
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية                                                                                  | عدد الوحدات                         | ر.س / م <sup>2</sup>    | الإيرادات        |
| مجمع سكني                        |                                                                                                   | العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد |                         | اجمالي الإيرادات |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 50,050,000   |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 50,050,000   |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| نوع الوحدة                       | الإدارة                                                                                           | الخدمات                             | الصيانة                 | أخرى             |
| مجمع سكني                        | وفقًا للاتفاقية الموقعة، سيتم دفع 50,000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنويًا كنفقات OPEX |                                     |                         | اجمالي التكاليف  |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 50,000       |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات                                                                                  | اجمالي التكاليف                     | صافي الدخل التشغيلي     |                  |
| مجمع سكني                        | SAR 50,050,000                                                                                    | SAR 50,000                          | SAR 50,000,000          |                  |
|                                  | SAR 0                                                                                             | 0.00%                               | SAR 0                   |                  |
|                                  | SAR 0                                                                                             | 0.00%                               | SAR 0                   |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | SAR 50,000,000          |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | SAR 50,050,000          |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | -SAR 50,000             |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | SAR 50,000,000.00       |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة                                                                                      | قيمة العقار                         | القيمة التقريبية للعقار |                  |
| SAR 50,000,000.00                | 7.75%                                                                                             | 645,161,290.32 SAR                  | 645,000,000.00 SAR      |                  |

## 16.11 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب أسعار السوق

لم يتمكن من الحصول على عينات في السوق لوحدة سكنية وتجارية مشابهة للوحدات موضوع التقييم من ناحية المساحة، الجودة، والخدمات المتوفرة. لذلك قمنا بمسح ميداني للمنطقة بالإضافة الى مقابلات مع عدة خبراء عقاريين محليين وتوصلنا الى متوسط سعر متر يقع بين 600 و700 ر.س/ م للسكني وبين 350 و400 ر.س/ م للتجاري. يجدر الإشارة على ان كل الأسعار، القيم ونسب الاشغال قد تأثرت بشكل سلبي بنسبة 5% الى 10% جراء الحالة القائمة جراء وباء (Covid-19).

### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 20% الى 25% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| مصاريف الإدارة               | 6% الى 8% |
| مصاريف التشغيل والصيانة      | 5% الى 6% |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 3% الى 4% |
| مصاريف نثرية اخرى            | 2% الى 3% |

### مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 20% الى 25% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

### تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7.5% الى 8.5. 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 الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

### معدل الرسمة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسمة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسمة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

|                                                                                                                                                                                   |            |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| الحد الأدنى لمعدل الرسملة                                                                                                                                                         |            | 7.50%   |
| الحد الأعلى لمعدل الرسملة                                                                                                                                                         |            | 8.50%   |
| المتوسط                                                                                                                                                                           |            | 8.00%   |
|                                                                                                                                                                                   |            |         |
| تأثير مواصفات العقار على العقار                                                                                                                                                   |            |         |
| البند                                                                                                                                                                             | الحالة     | التأثير |
| سهولة الوصول للعقار                                                                                                                                                               | سهل الوصول | 0.00%   |
| الحالة العامة للعقار                                                                                                                                                              | جديد       | 0.00%   |
| الموقع العام للعقار                                                                                                                                                               | جيد        | 0.00%   |
| نوعية وجودة التشطيبات                                                                                                                                                             | جيدة       | 0.00%   |
| فريق إدارة المشروع                                                                                                                                                                | جيد        | 0.00%   |
| الخدمات والمرافق العامة                                                                                                                                                           | جيدة       | 0.25%   |
| الإجمالي                                                                                                                                                                          |            | 0.25%   |
| ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار |            |         |
| اجمالي المستويات على معدل الرسملة                                                                                                                                                 |            | 0.25%   |
| معدل الرسملة حسب متوسطات السوق                                                                                                                                                    |            | 8.00%   |
| معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار                                                                                                                                               |            | 8.25%   |

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

| دخل المشروع                      |                  |                    |                                 |                                |                  |
|----------------------------------|------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------|
| الإيرادات                        |                  |                    | الكمية                          |                                |                  |
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية | عدد الوحدات        | رس / م2                         | إيجار الوحدة                   | اجمالي الإيرادات |
| مبنى سكني                        | 104,597          | 0                  | SAR 650                         | SAR 0                          | SAR 67,988,050   |
| مبنى تجاري                       | 7,418            | 0                  | SAR 380                         | SAR 0                          | SAR 2,818,840    |
|                                  |                  |                    | اجمالي الإيرادات SAR 70,806,890 |                                |                  |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                  |                    |                                 |                                |                  |
| نوع الوحدة                       | الإدارة          | الخدمات            | الصيانة                         | انشغال                         | اجمالي التكاليف  |
| مبنى سكني                        | 7.50%            | 5.00%              | 10.00%                          | 15.00%                         | 37.50%           |
| مبنى تجاري                       | 7.50%            | 5.00%              | 10.00%                          | 15.00%                         | 37.50%           |
|                                  |                  |                    |                                 |                                |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              |                  |                    |                                 |                                |                  |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف    |                                 | صافي الدخل التشغيلي            |                  |
| مبنى سكني                        | SAR 67,988,050   | 37.50%             |                                 | SAR 42,492,531                 |                  |
| مبنى تجاري                       | SAR 2,818,840    | 37.50%             |                                 | SAR 1,761,775                  |                  |
|                                  |                  | الإجمالي           |                                 | SAR 44,254,306                 |                  |
|                                  |                  |                    |                                 | SAR 70,806,890                 |                  |
|                                  |                  |                    |                                 | -SAR 26,552,584                |                  |
|                                  |                  |                    |                                 | SAR 44,254,306.25              |                  |
|                                  |                  |                    |                                 |                                |                  |
|                                  |                  |                    |                                 | اجمالي الإيرادات للمشروع       |                  |
|                                  |                  |                    |                                 | اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة |                  |
|                                  |                  |                    |                                 | صافي الدخل التشغيلي            |                  |
|                                  |                  |                    |                                 |                                |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة     | قيمة العقار        |                                 | القيمة التقريبية للعقار        |                  |
| SAR 44,254,306.25                | 8.25%            | 536,415,833.33 SAR |                                 | 536,420,000.00 SAR             |                  |

## 16.12 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

| طريقة التقييم                  | القيمة (ر.س)     | العقار موضوع التقييم |
|--------------------------------|------------------|----------------------|
| طريقة رسملة الدخل (حسب العقود) | 645,000,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)  | 536,000,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| التكلفة والاهلاك               | 613,000,000 ر. س | العقار بالكامل       |

## 16.13 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل حسب عقد الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار: 645,000,000 ر.س  
ستمائة خمسة اربعون مليوناً ريال سعودي

## صور المستندات



## صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]  
 كتابة العدل الأولى بالرياض

الرقم: ٣١٠١٢٣٠٢٣٨٤٨  
 التاريخ: ١٤ / ٤ / ١٤٣٩ هـ

صكك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده:  
 فإن القطعة رقم ١ من أصل قطعة الأرض رقم بدون من المخطط رقم بدون الواقع في حي الملك فيصل بمدينة الرياض وحدها وأطرافها كالتالي:  
 شمالاً: طريق الأمير عبد الله عرض ٨٠ متر طول: (٢٢٨,٨١) متراً و ثمانية وعشرون متراً واحد و ثمانون سنتماً  
 جنوباً: شارع عرض ٤٠ متر طول: (٢٢٧,٠٤) متراً و سبعة وعشرون متراً أربعة سنتماً  
 شرقاً: شارع عرض ٤٠ متر طول: (٣٢٠) ثلاثمائة وعشرون متراً  
 غرباً: شارع عرض ٤٠ متر طول: (٣٢٠) ثلاثمائة وعشرون متراً  
 ومساحتها: (٢٣,١٩٨,١٢) ثلاثة وسبعون ألفاً ومائة و ثمانية و تسعون متراً مربعاً و سبعة عشر سنتماً مربعاً فقط والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٧٦٥٩-١١١-٣١ في ١٤ / ٤ / ١٤٣٩ هـ.  
 قد انتقلت ملكيتها ل: شريطة مجالات التطوير للمقاربات بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٣٨٥٣٢٢ في ١١ / ١٠ / ١٤٣٩ هـ وتلك في ١١ / ١٠ / ١٤٤١ هـ .. بشأن وقدره ٤٠٦٠٠٠٠٠٠ أربعة مائة وستة ملايين ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٤ / ١٤٣٩ هـ لاعتماد - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم -

كتابة العدل الأولى بالرياض  
 كاتب العدل  
 موصى بن سليمان بن مسفر السكندر

هذه الصكوك وحدة متطابقة وتحتاج إلى ثلث صكوك منه يراعى إلى عدم صلاحية الصكوك  
 نسخة ١ من ١  
 نموذج رقم (١٦-٣-١٩)

تفاصيل العقار

مستودعات السلي



## 18.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مستودعات صناعية (مستودعات سلي) شيدت بالكامل وتقع في حي المشاعل في مدينة الرياض. بناء على صور صك الملكية ورخصة البناء المرسل من قبل العميل، فللمشروع اجمالي مساحة ارض 218,925 م<sup>2</sup> واجمالي مساحات بناء 143,400 م<sup>2</sup>. وفقا للمسح المياني الذي قام به فريق العمل، فان العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على شارع الصفي. يجاور العقار عدة اراضي خالية ومشاريع تجارية وصناعية حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مستودعات في حي المشاعل في مدينة الرياض.  
يحد العقار من جهة الشمال: شارع الصفي  
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى  
يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى  
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق الدائري الشرقي

### المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية، صناعية بالإضافة الى بعض الاراضي الخالية

| الارض                 |                                 | وضعية المبنى                  |                   |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| استعمال الأرض         | صناعية                          | نوع البناء (ان وجد)           | مستودعات          |
| عدد الشوارع المحيطة   | 4                               | حالة المبنى الانشائية         | تم إنشاؤه بالكامل |
| الشكل العام للأرض     | منتظم                           | حالة الواجهات الخارجية للمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع رئيسي | لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي | حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع فرعي  | شارع الصفي                      | الحالة العامة للمبنى          | جيدة              |
| حالة الأرض            | مبنية                           |                               |                   |

## 18.2 مرافق البنية التحتية

| متوفر ومتصل في المحيط | متوفر ومتصل بالعقار | جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم. |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |

### 18.3 موقع العقار

يقع العقار في حي المشاعل بمدينة الرياض مع إطلالة مباشرة على شارع الصفي. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

- 6- صراف الي الاهلي (1.1 كلم)
- 7- شركة مصنع اللوحات (1.5 كلم)
- 8- مصنع دار النسر للألمنيوم (0.85 كلم)
- 9- شركة الشهيلي للصناعات الهندسية (2 كلم)
- 10- مصنع الخليج الغذائي (1.7 كلم)

- 1- شركة التوزيع والتسويق (1 كلم)
- 2- مصنع ممب غروب 2 (1.8 كلم)
- 3- تامر لوجيستكس - مستودع كرافت (3 كلم)
- 4- المنجم (2.1 كلم)
- 5- محطة الوسام (1.5 كلم)

## 18.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



## 18.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

|                  |                 |                   |                              |
|------------------|-----------------|-------------------|------------------------------|
| المدينة          | الرياض          | مساحة الارض       | 218,925                      |
| الحي             | المشاعل         | رقم العقار        | 14                           |
| نوع الصك         | الكثروني        | رقم البلك         | ----                         |
| رقم الصك         | 210106054050    | رقم المخطط        | 1391                         |
| تاريخ الصك       | 1439/04/13      | المالك            | شركة مجالات التطوير للعقارات |
| قيمة الصك        | 221,680,000 رس  | نوع الملكية       | حرة                          |
| تاريخ اخر معاملة | 1439/04/13      | القيود على العقار | ----                         |
| صادرة عن         | كاتب عدل الرياض |                   |                              |
| الحد الشمالي     | شارع الصفى      | الحد الشرقي       | شارع غير مسمى                |
| الحد الجنوبي     | شارع غير مسمى   | الحد الغربي       | شارع غير مسمى                |

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

### ملاحظات

## 18.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. 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 مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| حالة العقار  | العمر الفعلي للعقار | مصدر مساحات البناء |
|--------------|---------------------|--------------------|
| جديد         | ✓                   | ✓                  |
| مبنى بالكامل | رخصة البناء         | رخصة البناء        |
| قيد الانشاء  | رسومات المبنى       | رسومات المبنى      |
|              | وثائق اخرى          | وثائق اخرى         |
|              | معلومات شفوية       | معلومات شفوية      |
|              | تقدير               | تقدير              |

قام العميل بتزويدنا برخص البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

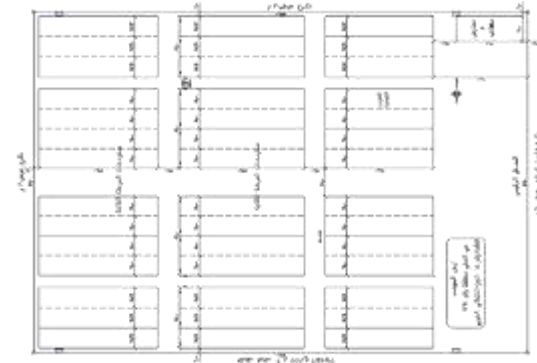
| العقار موضوع التقييم                                                   |                                                                                               |             |                           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| تجديد<br>مبنى مكاتب ومستودعات<br>6534/1426<br>1436/06/04<br>1439/06/04 | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |             |                           |
| الدور                                                                  | الاستعمال                                                                                     | عدد الوحدات | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
| ارضي                                                                   | مستودعات                                                                                      | 32          | 140,000                   |
| ارضي تجاري                                                             | تجاري                                                                                         | 1           | 2,045                     |
| الدور الاول                                                            | مكاتب                                                                                         | 1           | 1,355                     |
| اجمالي                                                                 |                                                                                               |             | 143,400                   |

## 18.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 18.8 عقود الايجار التشغيلية

وفقًا لما أعلمنا به العميل، يبلغ إجمالي إيراد العقار المضمون سنويًا 20,000,000 ريال سعودي، كإيراد ثلاثي صافي.



## 18.9 صور العقار





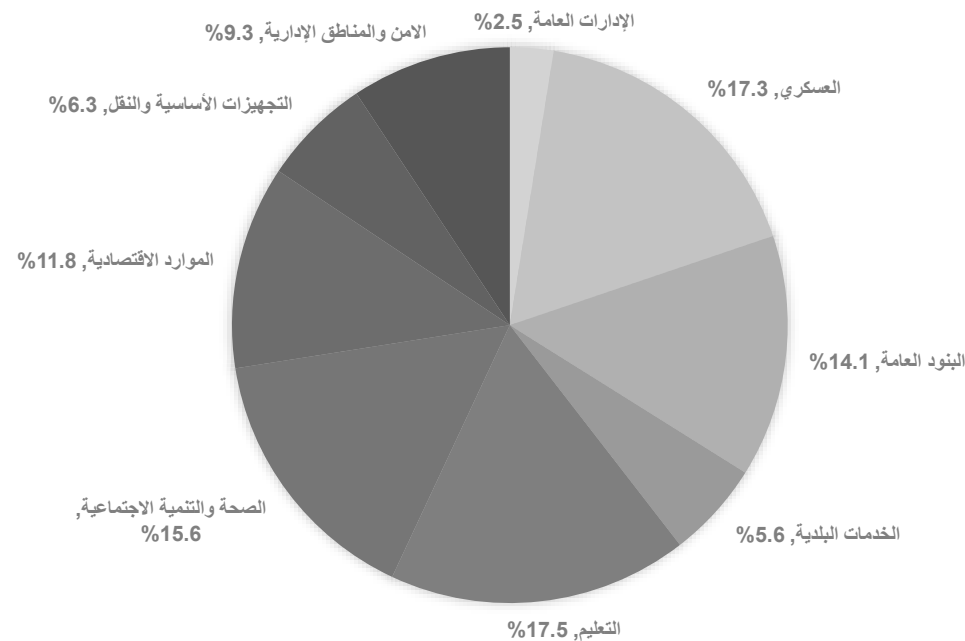
# مؤشرات السوق



## 19.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019                | 2020                 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 642.8 مليار (متوقع) | 657.58 مليار (متوقع) |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5% (متوقع)        | 2% (متوقع)           |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | 1.22% -             | 1.5% - (متوقع)       |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%                  | 2.5% (متوقع)         |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار           | 833 مليار (متوقع)    |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,050 مليار (متوقع) | 1,020 مليار (متوقع)  |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%                | 5.2% (متوقع)         |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660          | 34,218,169           |

## 19.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
191 مليار ريال سعودي  
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي  
70 مليار ريال سعودي  
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 19.3 تحليل نقاط القوة والضعف

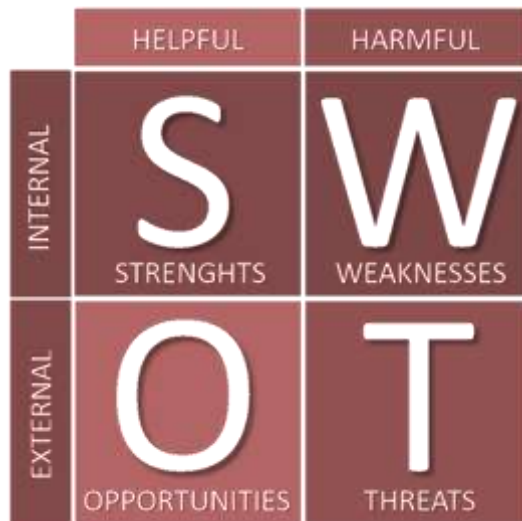
| نقاط القوة                                                                                                     | نقاط الضعف                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- سهل الوصول الى العقار</li> <li>- العقار مفتوح من أربع جهات</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد.</li> </ul>                                                                                     |
| الفرص المستقبلية                                                                                               | التحديات المستقبلية                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- طلب جيد على نوع العقار</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية</li> <li>- محاط بمستودعات كثيرة مما يزيد من حدة المنافسة</li> </ul> |

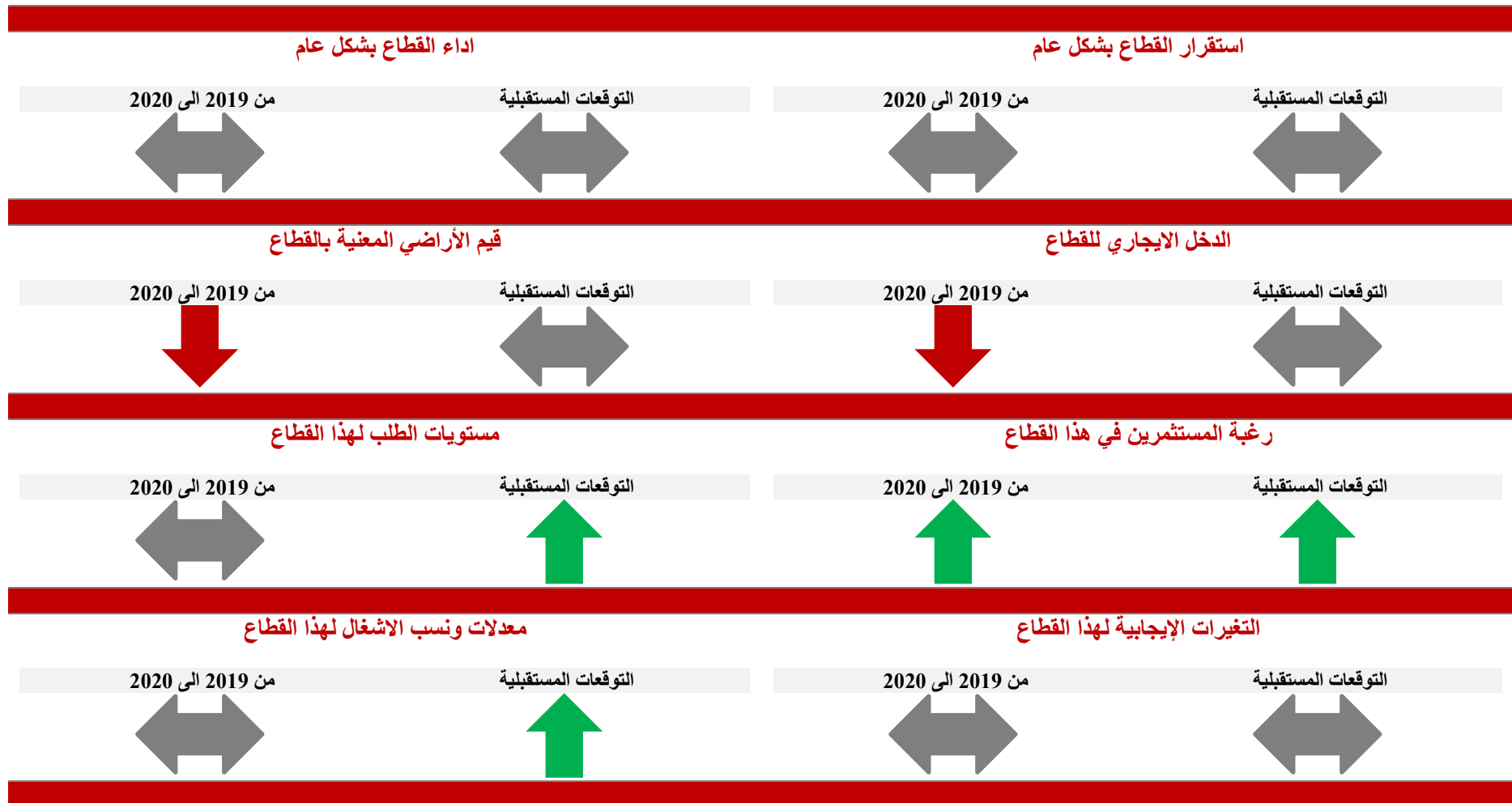
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 19.4 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 من العام السابق  
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق  
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

## 19.5 تحليل المخاطر

### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الاقتصاد العام        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع الحالي    | -----                    | -----                   | -----                      | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع المستقبلي | -----                    | ✓                       | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدلات الاشغال        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل العرض            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل الطلب            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 2                       | 15                         | 0                      | 0                          |

### تحليل الارض

درجة الخطورة - 12 نقاط  
خطر متوسط

| عامل الخطر               | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الوصول الى العقار        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| الموقع                   | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| شكل الارض                | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| المرافق العامة - المنطقة | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر            | 0                        | 0                       | 12                         | 0                      | 0                          |

### تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط  
خطر حد أدنى

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| المرافق ووسائل الراحة | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المهارات الادارية     | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الحالة العامة         | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 4                       | 3                          | 0                      | 0                          |

# تقييم العقار



## 20.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

|                           |                          |                              |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| صك ملكية<br>✓             | رخصة بناء<br>✓           | كروكي<br>-----               |
| عقد التأجير<br>✓          | التخطيطات<br>✓           | التصاميم<br>-----            |
| صور<br>-----              | عرض للعقار<br>-----      | خريطة الموقع<br>✓            |
| رابط الموقع<br>-----      | بيانات العمل<br>✓        | التكاليف والميزانية<br>----- |
| قائمة المستأجرين<br>----- | الدخل والادارات<br>----- | التكلفة التشغيلية<br>-----   |
| التوقعات<br>-----         | اخرى<br>-----            | اخرى<br>-----                |

## 20.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العمل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العمل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العمل صحيحة وصورة طبق الأصل

## 20.3 الاشعارات القانونية

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

## 20.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

## 20.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

## 20.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

| قيمة الارض المتبقية | التدفقات النقدية | طريقة الدخل | المقارنات السوقية | طريقة التكلفة |
|---------------------|------------------|-------------|-------------------|---------------|
| ✓                   | -----            | -----       | ✓                 | ✓             |
| -----               | -----            | -----       | -----             | -----         |
| -----               | -----            | ✓           | -----             | -----         |

الارض  
المبنى  
كامل العقار

### طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

## طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

## طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
  - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
  - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
  - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

## قيمة الأرض المتبقية

قيمة الأرض المتبقية هي طريقة تستخدم لتحديد القيمة والربحية المحتملة لقطعة من الممتلكات أقل أي النفقات المتعلقة بالأرض. قيمة الأرض المتبقية هي قيمة الأرض التي تبقى بعد أي وجميع الخصومات المرتبطة بتكلفة تطوير أو صيانة أو إعادة بيع الأرض. ويستند تطبيق طريقة التقييم المتبقية على مبدأ أن الثمن الذي يتعين دفعه مقابل خاصية مناسبة للتنمية يساوي الفرق بين (1) القيمة المكتملة لأعلى وأفضل شكل من أشكال التطوير المسموح به و (2) التكلفة الإجمالية لتنفيذ ذلك التطور. وبالتالي، يتم تقييم صافي القيمة الرأسمالية للتطوير المكتمل (بعد خصم أي تكاليف للبيع) على افتراض أنه قد تم تطويره لأعلى شكل من أشكال التطوير، ومن هذه القيمة يتم خصم تكلفة جميع أعمال البناء المطلوبة لتنفيذ التطوير (بما في ذلك جميع التكاليف الإضافية، على سبيل المثال تكاليف الشراء، رسوم الاستئجار، التمويل، إلخ)، بالإضافة إلى مخصص مناسب للربح في التطوير.

## 20.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

## 20.8 التقييم بطريق قيمة الأرض المتبقية

بطريقة القيمة المتبقية سنقوم بداية بتقدير اجمالي تكاليف تطوير العقار، ومن ثم احتساب الإيرادات المتوقعة من التخارج من المشروع حسب الأسعار الحالية للسوق للعقارات المشابهة. عند معرفة اجمالي التكاليف واجمالي الإيرادات المتوقعة سنقوم بتقدير قيمة العقار حسب المعادلة التالية:

**اجمالي الإيرادات = اجمالي تكاليف التطوير + قيمة الأرض + ربحية المطور.**

ان اجمالي الإيرادات المتوقعة ستكون بناء على تقدير قيمة بيع الوحدات بعض تطبيق أسلوب المقارنات على عقارات مشابهة لمعرفة الأسعار البيعية وتقدير قيمة الإيرادات المتوقعة. اما بالنسبة الى التكاليف فهي مبنية على متوسطات تكاليف التطوير للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لتطوير العقار موضوع التقييم. اما بخصوص ربحية المطور فستقدر بنسبة من اجمالي الإيرادات تعادل 15% الى 20% حسب ما هو متوقع بناء على مقارنات لعدد من مشاريع التطوير المشابهة.

### نوعية المشروع المفترض تطويره

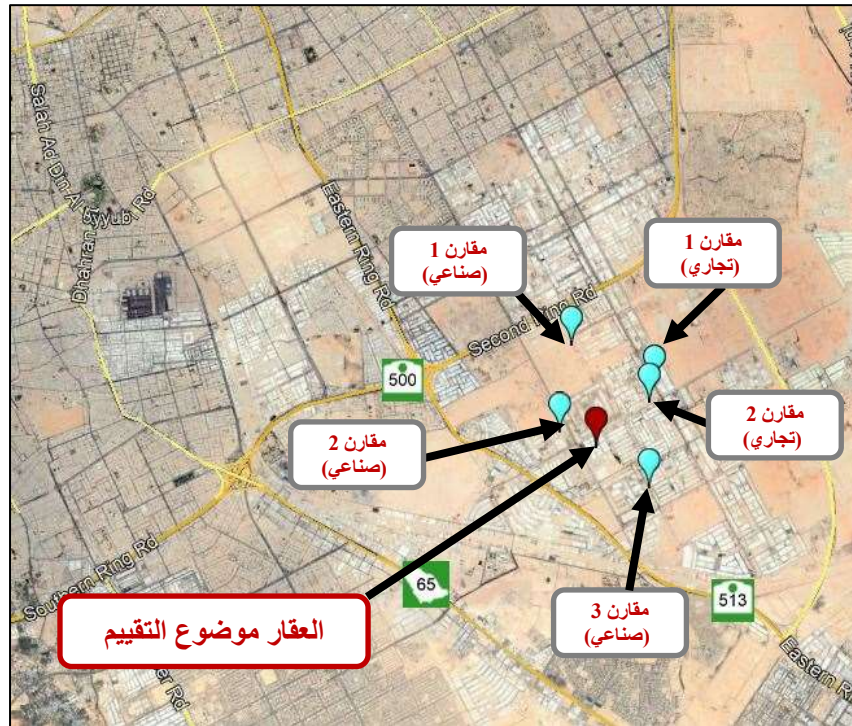
ان العقار موضوع التقييم هو عبارة عن أرض، ولمعرفة تكاليف التطوير فقد تم افتراض ما يلي:

- سيتم تحويل العقار من أرض خام الى أراضي مطورة تحتوي على جميع خدمات البنية التحتية إضافة الى السفلة والارصفة والانارة.
- نسبة التطوير المتوقعة في المشروع هي 65% اما نسبة 35% هي مساحة الشوارع والمرافق العامة.
- بناء على اطوال الأرض والشوارع المحيطة بها تم افتراض نسبة الأراضي التجارية هي 20% والصناعية هي 80%.

### الإيرادات المتوقعة للمشروع

في التالي جدول يوضح متوسطات أسعار بيع القطع السكنية والتجارية المطورة حسب المسح الميداني الذي قام به فريق العمل لدينا. وبناء على متوسطات هذه الأسعار سنقوم بتوقع إيرادات المشروع.

| سعر المتر (ر.س / م <sup>2</sup> ) | المقارن 1      | المقارن 2      | المقارن 3      | المتوسط        |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| أراضي صناعية                      | 2م / ر.س 1,300 | 2م / ر.س 1,000 | 2م / ر.س 1,300 | 2م / ر.س 1,200 |
| أراضي تجارية                      | 2م / ر.س 1,470 | 2م / ر.س 1,900 | -              | 2م / ر.س 1,700 |



| مكونات المشروع             |              |                    |                         |                        |
|----------------------------|--------------|--------------------|-------------------------|------------------------|
| العقار موضوع التقييم       | نسبة التطوير | اجمالي مساحة الأرض | نسبة التطوير            | مساحة الأراضي المطورة  |
| نسبة التطوير               | 65.00%       | 218,925.00         | 65.00%                  | 76,623.75              |
| مكونات الأراضي المطورة     |              |                    |                         |                        |
| الاستعمال                  | النسبة       | المساحة (م2)       | اجمالي المساحات المطورة | الأراضي - النوع الأول  |
| النسبة                     | 100%         | 142,301.25         | 20%                     | الأراضي - النوع الثاني |
| المساحة (م2)               | 20%          | 28,460.25          | 80.00%                  | مستودعات               |
| تكاليف مباشرة              | المساحة      | ر.س / م2           | الاجمالي                | الأراضي - النوع الثالث |
| تكاليف الهدم               | 218,925.00   | 0 SAR              | 0.00%                   | 0.00                   |
| تكاليف التسوية             | 218,925.00   | 20 SAR             | 0.00 SAR                | 0.00                   |
| تكاليف القطع الصخري        | 218,925.00   | 0 SAR              | 21,892,500.00 SAR       |                        |
| تكاليف البنية التحتية      | 218,925.00   | 100 SAR            | 21,892,500 SAR          |                        |
| تكاليف غير مباشرة          | Rate         | Total Soft Cost    | الإجمالي                |                        |
| التصاريح والرخص والموافقات | 5.00%        | 21,892,500 SAR     | 1,094,625 SAR           |                        |
| التصاميم والمخططات         | 1.00%        | 21,892,500 SAR     | 218,925 SAR             |                        |
| الإشراف                    | 5.00%        | 21,892,500 SAR     | 1,094,625 SAR           |                        |
| نثرات                      | 5.00%        | 21,892,500 SAR     | 1,094,625 SAR           |                        |
| الإيرادات                  |              |                    |                         |                        |
| نوع الأرض                  | النسبة       | المساحة - م2       | ر.س / م2                | اجمالي الإيرادات       |
| تجاري                      | 20.00%       | 28,460.25          | 1,700 SAR               | 48,382,425 SAR         |
| مستودعات                   | 80.00%       | 113,841.00         | 1,200 SAR               | 136,609,200 SAR        |
| -----                      | 0.00%        | 0.00               | 0 SAR                   | 0 SAR                  |
| اجمالي الإيرادات           |              |                    |                         | 184,991,625 SAR        |
| تقييم الأرض                |              |                    |                         |                        |
| اجمالي الإيرادات           |              |                    |                         | 184,991,625 SAR        |
| التكاليف المباشرة          |              |                    |                         | 21,892,500 SAR         |
| التكاليف غير المباشرة      |              |                    |                         | 3,502,800 SAR          |
| صافي                       |              |                    |                         | 159,596,325 SAR        |
| 30% خصم ربحية المالك       |              |                    |                         | 47,878,898 SAR         |
| القيمة المتبقية            |              |                    |                         | 111,717,428 SAR        |
| القيمة التقريبية           |              |                    |                         | 111,720,000 SAR        |
| مساحة الأرض                |              |                    |                         | 218,925                |
| ر.س / م2                   |              |                    |                         | SAR 510.3              |

## 20.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

| متوسط التكلفة | الى (ر.س / م <sup>2</sup> ) | من (ر.س / م <sup>2</sup> ) | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية<br>اعمال الالكتروميكانيك<br>ربحية المالك |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| SAR 500       | 550                         | 450                        |                                                                          |
| SAR 200       | 220                         | 180                        |                                                                          |
| 15%           | 12%                         | 18%                        |                                                                          |

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 إنشاء المشروع

| الأرض                |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| مساحة الأرض          | ر.س / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة        |
| 218,925.00           | SAR 510              | SAR 111,720,000      |
| مكونات المبنى        |                      |                      |
| الأدوار العلوية      | الوحدة               | اجمالي مسطحات البناء |
| اجمالي مسطحات البناء | م <sup>2</sup>       | 143,400.00           |
|                      | 143,400.00           |                      |

| تكاليف التطوير                    |          |                          |              |                              |                                                                                                                                |
|-----------------------------------|----------|--------------------------|--------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |          |                          |              |                              |                                                                                                                                |
| المساحة                           | ر.س / م2 | الإجمالي                 | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة               | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية<br>اعمال الالكتروميكانيك<br>اعمال التشطيبات<br>الملحقات<br>الفرش<br>تحسينات الموقع<br>الإجمالي |
| 143,400.00                        | SAR 500  | SAR 71,700,000           | 100%         | SAR 71,700,000               |                                                                                                                                |
| 143,400.00                        | SAR 200  | SAR 28,680,000           | 100%         | SAR 28,680,000               |                                                                                                                                |
| 143,400.00                        | SAR 0    | SAR 0                    | 100%         | SAR 0                        |                                                                                                                                |
| 143,400.00                        | SAR 0    | SAR 0                    | 100%         | SAR 0                        |                                                                                                                                |
| 143,400.00                        | SAR 0    | SAR 0                    | 100%         | SAR 0                        |                                                                                                                                |
| 218,925.00                        | SAR 0    | SAR 0                    | 100%         | SAR 0                        |                                                                                                                                |
|                                   |          |                          |              | SAR 100,380,000              |                                                                                                                                |
| التكاليف غير المباشرة             |          |                          |              |                              |                                                                                                                                |
|                                   |          | اجمالي التكاليف المباشرة | النسبة       | اجمالي التكاليف غير المباشرة | تكاليف أولية للمشروع<br>تكاليف التصميم<br>تكاليف الاستشاري الهندسي<br>تكاليف الإدارة<br>اجمالي التكلفة                         |
|                                   |          | SAR 100,380,000          | 0.10%        | SAR 100,380                  |                                                                                                                                |
|                                   |          | SAR 100,380,000          | 0.10%        | SAR 100,380                  |                                                                                                                                |
|                                   |          | SAR 100,380,000          | 1.00%        | SAR 1,003,800                |                                                                                                                                |
|                                   |          | SAR 100,380,000          | 2.50%        | SAR 2,509,500                |                                                                                                                                |
|                                   |          |                          | 3.70%        | SAR 3,714,060.00             |                                                                                                                                |
| SAR 100,380,000                   |          | اجمالي مسطحات البناء     | 143,400.00   |                              | التكاليف المباشرة<br>التكاليف غير المباشرة<br>اجمالي تكاليف الانشاءات                                                          |
| SAR 3,714,060.00                  |          | ر.س / م2                 | SAR 726      |                              |                                                                                                                                |
| SAR 104,094,060.00                |          | نسبة الإنجاز للمبنى      | 100.0%       |                              |                                                                                                                                |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 726 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

| قيمة التطوير   |                     |                 |                       |
|----------------|---------------------|-----------------|-----------------------|
| 20.00%         | صافي نسبة الاهلاك   | SAR 104,094,060 | اجمالي تكاليف التطوير |
| SAR 83,275,248 | التكلفة بعد الاهلاك |                 |                       |
|                |                     | 20              | العمر الاقتصادي       |
|                |                     | 5.00%           | الاهلاك السنوي        |
| 100.00%        | نسبة الإنجاز        |                 |                       |
| 15.0%          | نسبة ربحية المالك   |                 |                       |
|                |                     | 4               | العمر الفعلي          |
|                |                     | 20.00%          | اجمالي نسبة الاهلاك   |
| SAR 12,491,287 | ربحية المالك        | 0.00%           | نسب التحسين والاضفاء  |
| SAR 95,766,535 | اجمالي قيمة التطوير | 20.00%          | صافي نسبة الاهلاك     |

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 95,766,535 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

| قيمة التطوير   | قيمة الأرض      | اجمالي القيمة   | القيمة التقريبية |
|----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| SAR 95,766,535 | SAR 111,720,000 | SAR 207,486,535 | SAR 207,500,000  |

## 20.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

لقد أعلنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بايجار سنوي 20,050,000 ر.س وان 50,000 ر.س سيتم دفعها لصالح المالك سنويا كنفقات.

### 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

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى. ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.75% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

|                                                                                                                                                                                   |         | الحد الأدنى لمعدل الرسملة   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|
|                                                                                                                                                                                   |         | الحد الأعلى لمعدل الرسملة   |
|                                                                                                                                                                                   |         | المتوسط                     |
|                                                                                                                                                                                   |         | 7.00%                       |
|                                                                                                                                                                                   |         | 8.00%                       |
|                                                                                                                                                                                   |         | 7.50%                       |
| تأثير مواصفات العقار على العقار                                                                                                                                                   |         |                             |
| البند                                                                                                                                                                             | التأثير | ملاحظات                     |
| سهولة الوصول للعقار                                                                                                                                                               | 0.00%   | عبر عدة طرق رئيسية          |
| الحالة العامة للعقار                                                                                                                                                              | 0.00%   | العمر الفعلي للعقار 4 سنوات |
| الموقع العام للعقار                                                                                                                                                               | 0.00%   | المنطقة مخدومة بشكل جيد     |
| نوعية وجودة التشطيبات                                                                                                                                                             | 0.00%   | -                           |
| فريق الإدارة                                                                                                                                                                      | 0.00%   | إدارة جيدة                  |
| الخدمات والمرافق العامة                                                                                                                                                           | 0.00%   | مستوى وتوفر الخدمات متوسط   |
| الإجمالي                                                                                                                                                                          |         | 0.00%                       |
| ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار |         |                             |
| اجمالي المستويات على معدل الرسملة                                                                                                                                                 | 0.00%   |                             |
| معدل الرسملة حسب متوسطات السوق                                                                                                                                                    | 7.50%   |                             |
| معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار                                                                                                                                               | 7.50%   |                             |

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

| دخل المشروع                      |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|------------------|
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية                                                                                  | عدد الوحدات                         | ر.س / م <sup>2</sup>    | الإيرادات        |
| مستودعات                         |                                                                                                   | العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد |                         | اجمالي الإيرادات |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 20,050,000   |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 20,050,000   |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| نوع الوحدة                       | الإدارة                                                                                           | الخدمات                             | الصيانة                 | أخرى             |
| مستودعات                         | وفقاً للاتفاقية الموقعة، سيتم دفع 50,000 ريال سعودي من قبل المالك لصالح المشغل سنوياً كنفقات OPEX |                                     |                         | اجمالي التكاليف  |
|                                  |                                                                                                   |                                     |                         | SAR 50,000       |
| صافي الدخل التشغيلي              |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات                                                                                  | اجمالي التكاليف                     | صافي الدخل التشغيلي     |                  |
| مستودعات                         | SAR 20,050,000                                                                                    | SAR 50,000                          | SAR 20,000,000          |                  |
|                                  | SAR 0                                                                                             | 0.00%                               | SAR 0                   |                  |
|                                  | SAR 0                                                                                             | 0.00%                               | SAR 0                   |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | SAR 20,000,000          | الإجمالي         |
|                                  |                                                                                                   |                                     | SAR 20,050,000          |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | -SAR 50,000             |                  |
|                                  |                                                                                                   |                                     | SAR 20,000,000.00       |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              |                                                                                                   |                                     |                         |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة                                                                                      | قيمة العقار                         | القيمة التقريبية للعقار |                  |
| SAR 20,000,000.00                | 7.50%                                                                                             | 266,666,666.67 SAR                  | 266,700,000.00 SAR      |                  |

اجمالي الإيرادات للمشروع  
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة  
صافي الدخل التشغيلي

## 20.11 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق

### تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات المستودعات تتراوح من 100 الى 150 ر.س / م2. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

| وحدات مستودعات         | العقار المشابه |
|------------------------|----------------|
| متوسط قيمة تأجير المتر | العقار الأول   |
| 125 ر.س / م2           | العقار الثاني  |
| 120 ر.س / م2           | العقار الثالث  |
| 130 ر.س / م2           | المتوسط        |
| 125 ر.س / م2           |                |



## تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 1% الى 5% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة 1% الى 5%

## مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 1% الى 5% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

## 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

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

|                                                                                                                                                                                   |         | الحد الأدنى لمعدل الرسملة   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|
|                                                                                                                                                                                   |         | الحد الأعلى لمعدل الرسملة   |
|                                                                                                                                                                                   |         | المتوسط                     |
|                                                                                                                                                                                   |         | 7.00%                       |
|                                                                                                                                                                                   |         | 8.00%                       |
|                                                                                                                                                                                   |         | 7.50%                       |
| تأثير مواصفات العقار على العقار                                                                                                                                                   |         |                             |
| البند                                                                                                                                                                             | التأثير | ملاحظات                     |
| سهولة الوصول للعقار                                                                                                                                                               | 0.00%   | عبر عدة طرق رئيسية          |
| الحالة العامة للعقار                                                                                                                                                              | 0.00%   | العمر الفعلي للعقار 4 سنوات |
| الموقع العام للعقار                                                                                                                                                               | 0.00%   | المنطقة مخدومة بشكل جيد     |
| نوعية وجودة التشطيبات                                                                                                                                                             | 0.00%   | -                           |
| فريق الإدارة                                                                                                                                                                      | 0.00%   | إدارة جيدة                  |
| الخدمات والمرافق العامة                                                                                                                                                           | 0.00%   | مستوى وتوفر الخدمات متوسط   |
| الإجمالي                                                                                                                                                                          |         | 0.00%                       |
| ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار |         |                             |
| اجمالي المستويات على معدل الرسملة                                                                                                                                                 | 0.00%   |                             |
| معدل الرسملة حسب متوسطات السوق                                                                                                                                                    | 7.50%   |                             |
| معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار                                                                                                                                               | 7.50%   |                             |

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 6.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

| دخل المشروع                      |                          |                                |                         |                  |                  |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية         | عدد الوحدات                    | ر.س / م <sup>2</sup>    | الإيرادات        | الكمية           |
| مستودعات                         | 143,400                  | 0                              | SAR 125                 | إيجار الوحدة     | اجمالي الإيرادات |
|                                  |                          |                                |                         | SAR 0            | SAR 17,925,000   |
|                                  |                          |                                |                         | اجمالي الإيرادات | SAR 17,925,000   |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                          |                                |                         |                  |                  |
| نوع الوحدة                       | الإدارة                  | الخدمات                        | الصيانة                 | اشغار            | اجمالي التكاليف  |
| مستودعات                         | 2.50%                    | 0.00%                          | 0.00%                   | 10.00%           | 12.50%           |
| صافي الدخل التشغيلي              |                          |                                |                         |                  |                  |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات         | اجمالي التكاليف                | صافي الدخل التشغيلي     |                  |                  |
| مستودعات                         | SAR 17,925,000           | 12.50%                         | SAR 15,684,375          |                  |                  |
|                                  |                          | الإجمالي                       | SAR 15,684,375          |                  |                  |
|                                  | اجمالي الإيرادات للمشروع | اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة | صافي الدخل التشغيلي     |                  |                  |
|                                  | SAR 17,925,000           | -SAR 2,240,625                 | SAR 15,684,375.00       |                  |                  |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة             | قيمة العقار                    | القيمة التقريبية للعقار |                  |                  |
| SAR 15,684,375.00                | 7.50%                    | 209,125,000.00 SAR             | 209,125,000.00 SAR      |                  |                  |

20.12 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

| طريقة التقييم                  | القيمة (ر.س)    | العقار موضوع التقييم |
|--------------------------------|-----------------|----------------------|
| طريقة رسملة الدخل (حسب العقود) | 266,700,000 ر.س | العقار بالكامل       |
| طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)  | 209,100,000 ر.س | العقار بالكامل       |
| التكلفة والاهلاك               | 207,500,000 ر.س | العقار بالكامل       |

### 20.13 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسمة الدخل حسب عقد الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار:

266,700,000 ر.س

مئتان وستة وستون مليوناً وسبعمائة ألف ريال سعودي

## صور المستندات





تفاصيل العقار

مدرسة روض الجنان



## 22.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن مدرسة (روض الجنان) شيدت بالكامل وتقع في حي النخيل في مدينة الرياض. بناء على صور صك الملكية ورخصة البناء المرسلة من قبل العميل، فللمشروع اجمالي مساحة ارض 3,000 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات بناء 9,912.35 م<sup>2</sup>. وفقا للمسح المياني الذي قام به فريق العمل، فان العقار مفتوح من جهتين مع اطلالة مباشرة على طريق الامير عبد العزيز ابن ثنيات. يجاور العقار عدة أراضي خالية ومشاريع تجارية وسكنية حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات متوفرة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مدرسة في حي النخيل فيصل في مدينة الرياض.  
يحد العقار من جهة الشمال: شارع صيفا صيدا  
يحد العقار من جهة الجنوب: طريق الامير عبد العزيز ابن ثنيات  
يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة  
يحد العقار من جهة الغرب: ملكية خاصة

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الامير عبد العزيز ابن ثنيات

### المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية، سكنية بالإضافة الى بعض الأراضي الخالية

| الارض                 |                                  | وضعية المبنى                  |                   |
|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| استعمال الأرض         | تعليمية                          | نوع البناء (ان وجد)           | مدرسة             |
| عدد الشوارع المحيطة   | 2                                | حالة المبنى الانتشائية        | تم إنشاؤه بالكامل |
| الشكل العام للأرض     | منتظم                            | حالة الواجهات الخارجية للمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع رئيسي | طريق الامير عبد العزيز ابن ثنيات | حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع فرعي  | شارع صيفا صيدا                   | الحالة العامة للمبنى          | جيدة              |
| حالة الأرض            | مبنية                            |                               |                   |

## 22.2 مرافق البنية التحتية

| الماء       | متوفر ومتصل في المحيط | متوفر ومتصل بالعقار |
|-------------|-----------------------|---------------------|
| الكهرباء    | ✓                     | ✓                   |
| الاتصالات   | ✓                     | ✓                   |
| الصرف الصحي | ✓                     | ✓                   |

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.

## 22.3 موقع العقار

يقع العقار في حي النخيل بمدينة الرياض مع إطلالة مباشرة على طريق الأمير عبد العزيز ابن ثنيت. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



### المعالم المحيطة

- |                                                     |                                 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1- السنة الاولى المشتركة (1.57 كلم)                 | 6- مسجد (0.45 كلم)              |
| 2- مسكن الطلاب (1.89 كلم)                           | 7- التعليم المتطور (1 كلم)      |
| 3- بولفار الرياض (2.01 كلم)                         | 8- وحدة الدفاع المدني (1.3 كلم) |
| 4- جامعة الملك سعود (2.58 كلم)                      | 9- حديقة النخيل (1 كلم)         |
| 5- الهيئة العامة للإعلام المرئي والمسموع (2.98 كلم) | 10- مدارس ثلاث (0.6 كلم)        |

## 22.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



## 22.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

|                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                   |                                                                                                    |                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| المدينة<br>الحي<br>نوع الصك<br>رقم الصك<br>تاريخ الصك<br>قيمة الصك<br>تاريخ اخر معاملة<br>صادرة عن<br>الحد الشمالي<br>الحد الجنوبي | الرياض<br>النخيل<br>الكروني<br>810104044355<br>18/05/1440<br>25,625,000 رس<br>1440/10/11<br>كاتب عدل الرياض<br>طريق صيفا صيدا<br>شارع الامير عبد العزيز ابن ثنيات | مساحة الارض<br>رقم العقار<br>رقم البلك<br>رقم المخطط<br>المالك<br>نوع الملكية<br>القيود على العقار | 3,000<br>من 139 الى 142<br>15<br>ب/2113<br>شركة مجالات التطوير للعقارات<br>حرة<br>----- |
|                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                   | الحد الشرقي<br>الحد الغربي                                                                         | ملكية خاصة<br>ملكية خاصة                                                                |

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

### ملاحظات

## 22.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. 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 مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| حالة العقار                         | العمر الفعلي للعقار                                                  | مصدر مساحات البناء                                                   |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| جديد<br>مبنى بالكامل<br>قيد الانشاء | رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى<br>معلومات شفوية<br>تقدير | رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى<br>معلومات شفوية<br>تقدير |
| ✓                                   | ✓                                                                    | ✓                                                                    |

قام العميل بتزويدنا برخص البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

| العقار موضوع التقييم                                            |                                                                                               |             |                           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| اصدار<br>منشأة تعليمية<br>2611/1430<br>1430/03/05<br>1433/03/05 | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |             |                           |
| الدور                                                           | الاستعمال                                                                                     | عدد الوحدات | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
| قبو                                                             | مواقف                                                                                         | 0           | 5,570                     |
| ارضي                                                            | تعليمي                                                                                        | 1           | 3,548.2                   |
| ارضي                                                            | ترفيهي                                                                                        | 1           | 1,546                     |
| دور اول                                                         | تعليمي                                                                                        | 1           | 5,073                     |
| دور ثاني                                                        | تعليمي                                                                                        | 1           | 4,374.5                   |
| دور مرفق                                                        | خدمات                                                                                         | 0           | 2,704.5                   |
| صور                                                             | خدمات                                                                                         | 0           | 470                       |

وفقًا لطلب العميل، لا يجب تقييم جميع المكونات في تصريح البناء. يوضح الجدول التالي المكونات التي طلب منا العميل تقييمها والتي ترتبط بالعقار موضوع التقييم (مدرسة البنات):

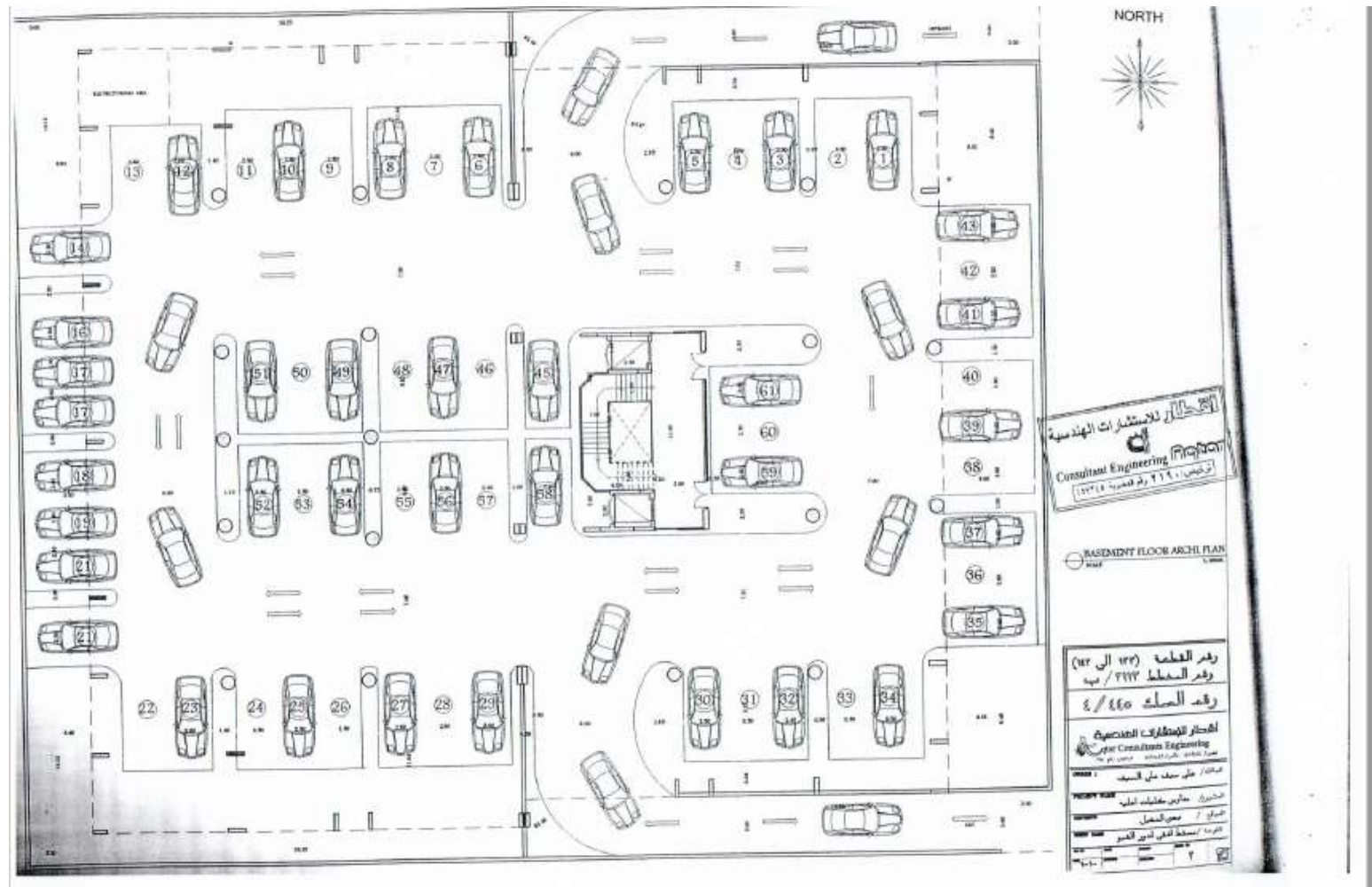
| الدور        | المساحة (م <sup>2</sup> ) | المعدل | انساب | الاستخدام |
|--------------|---------------------------|--------|-------|-----------|
| القبو        | 2,785                     | 92%    | -3.5  | مواقف     |
| الدور الارضي | 1,774.1                   | 57%    | 0.45  | تعليمي    |
| الدور الاول  | 2,039.5                   | 65%    | 4.27  | تعليمي    |
| الدور الثاني | 2,187.25                  | 65%    | 7.79  | تعليمي    |
| مرفق         | 1,126.5                   | 50%    | 11.31 | خدمات     |

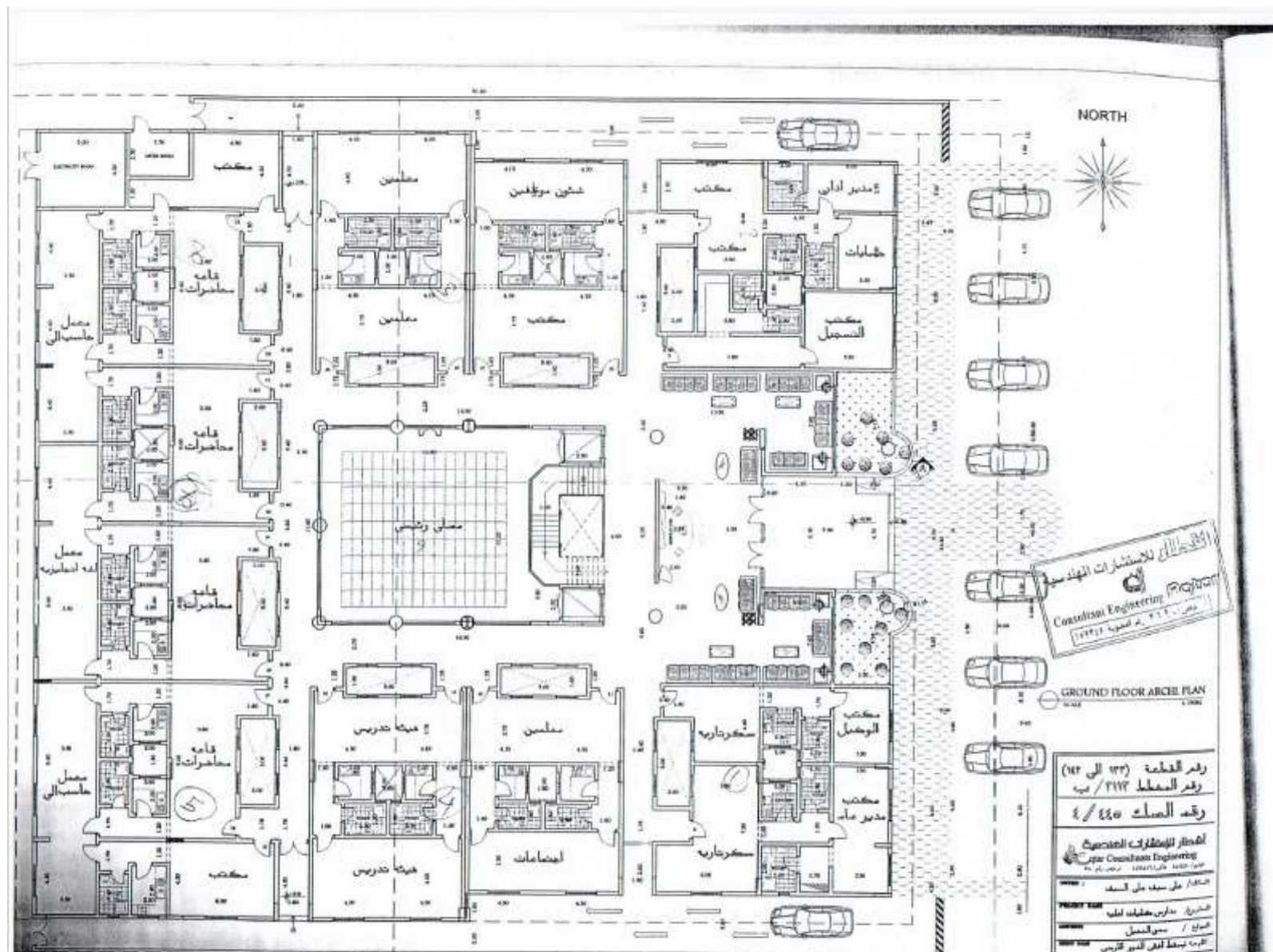
## 22.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 22.8 المخططات

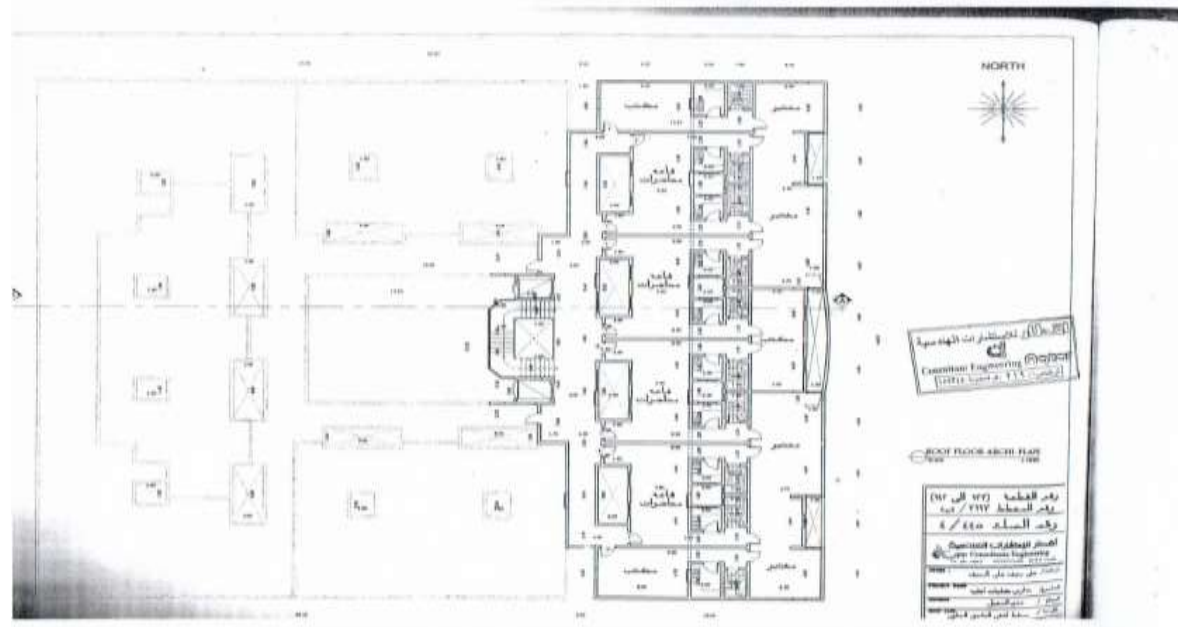
فيما يلي تخطيطات الطوابق المختلفة التي تم تقديمها بواسطة العميل:











## 22.9 عقد الإيجار

زودنا العميل بعقد إيجار يتعلق بحق التأجير للممتلكات موضوع البحث. العقد عبارة عن اتفاق بين الطرف الأول (خالد صالح الهذال) والطرف الثاني (مدارس روض الجنان). يتضمن العقد قيام الطرف الثاني بتأجير العقار المعني لمدة 10 سنوات، بدءًا من 2018/05/17. يوضح الجدول التالي مدفوعات الإيجار السنوية المتعلقة بعقد التأجير للعقار الموضوعي:

| الدفعات السنوية (رس) | السنة   |
|----------------------|---------|
| 2,500,000            | 1       |
| 2,500,000            | 2       |
| 2,500,000            | 3- 2020 |
| 2,500,000            | 4       |
| 2,500,000            | 5       |
| 2,625,000            | 6       |
| 2,625,000            | 7       |
| 2,625,000            | 8       |
| 2,625,000            | 9       |
| 2,625,000            | 10      |
| 25,625,000           | TOTAL   |

## 22.10 صور العقار



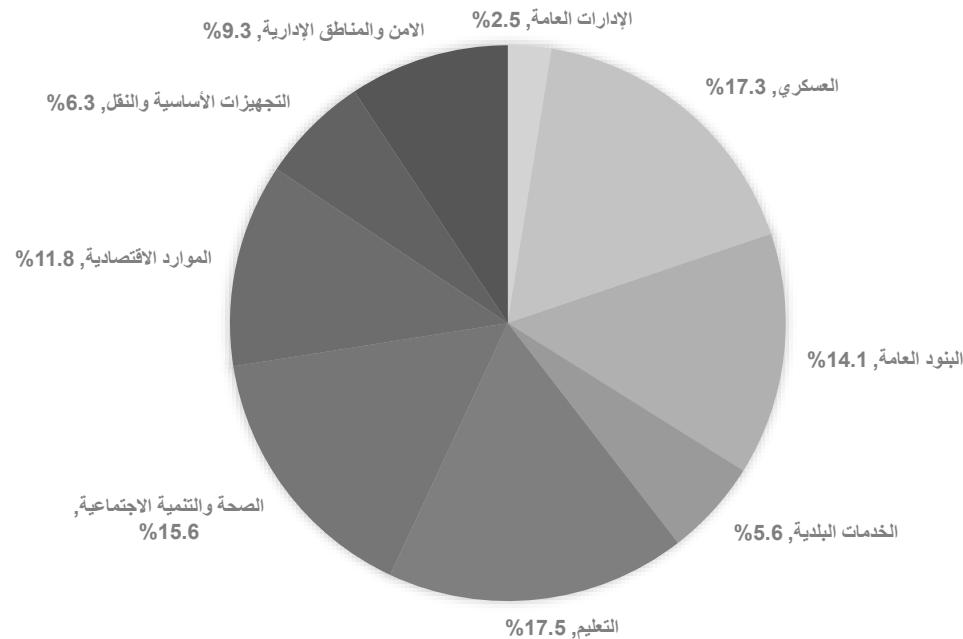
# مؤشرات السوق



### 23.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019                | 2020                 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 642.8 مليار (متوقع) | 657.58 مليار (متوقع) |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5% (متوقع)        | 2% (متوقع)           |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | 1.22- %             | 1.5- % (متوقع)       |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%                  | 2.5% (متوقع)         |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار           | 833 مليار (متوقع)    |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,050 مليار (متوقع) | 1,020 مليار (متوقع)  |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%                | 5.2% (متوقع)         |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660          | 34,218,169           |

### 23.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
191 مليار ريال سعودي  
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي  
70 مليار ريال سعودي  
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 23.3 تحليل نقاط القوة والضعف

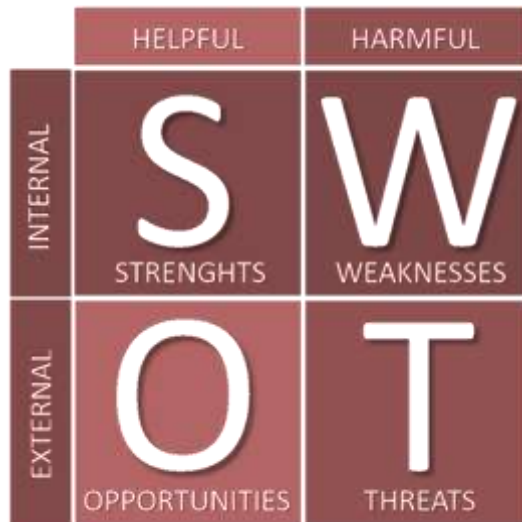
| نقاط القوة                                      | نقاط الضعف                            |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|
| - سهل الوصول الى العقار                         | - لا يوجد.                            |
| الفرص المستقبلية                                | التحديات المستقبلية                   |
| - طلب جيد على نوع العقار لأنه محاط بوحدات سكنية | - منافسة المشاريع المستقبلية والحالية |

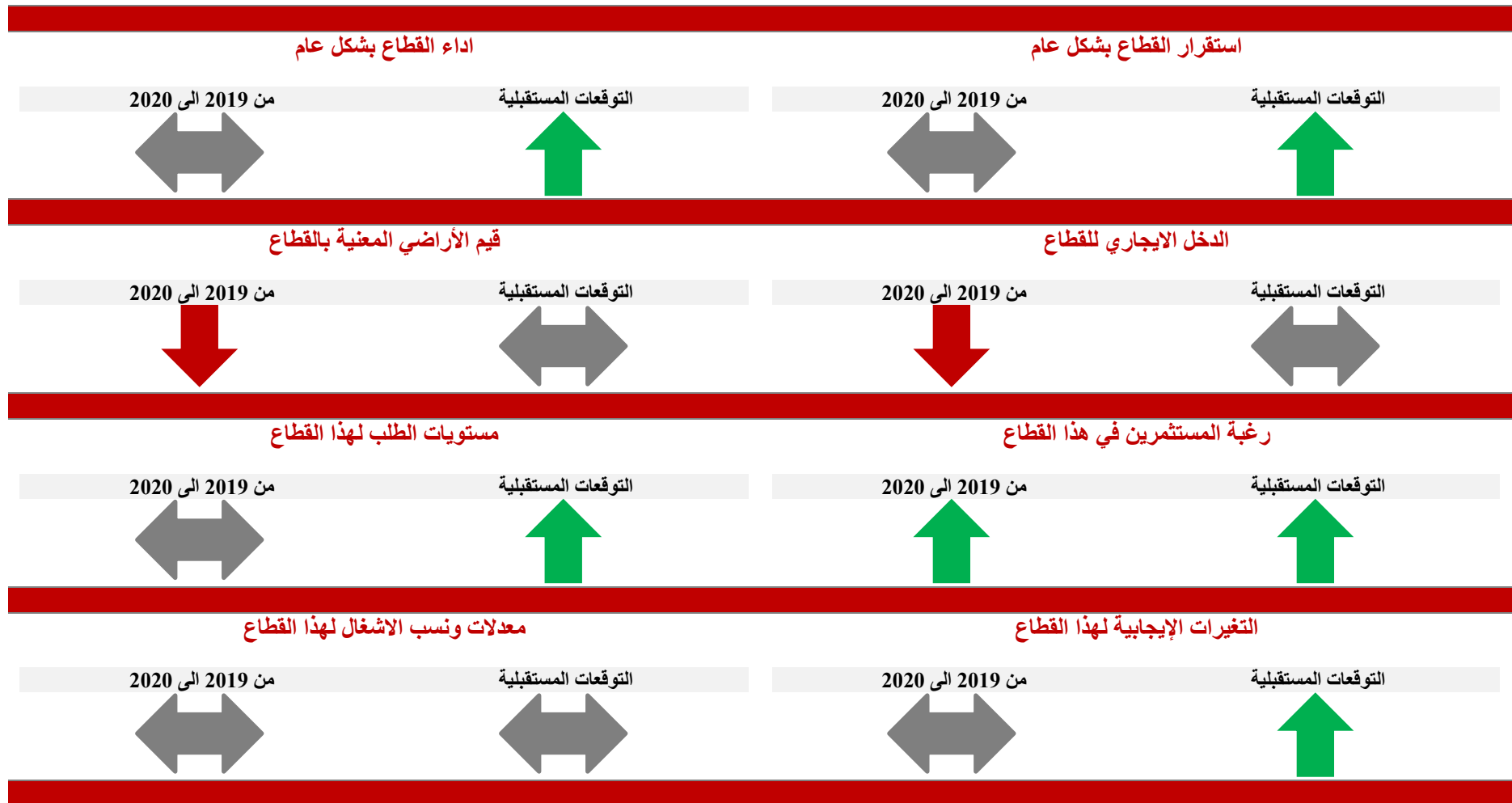
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 23.4 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 من العام السابق  
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق  
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

## 23.5 تحليل المخاطر

### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الاقتصاد العام        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع الحالي    | -----                    | -----                   | -----                      | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع المستقبلي | -----                    | ✓                       | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدلات الاشغال        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل العرض            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل الطلب            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 2                       | 15                         | 0                      | 0                          |

### تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط  
خطر بحد أدنى

| عامل الخطر               | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الوصول الى العقار        | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الموقع                   | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| شكل الارض                | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المرافق العامة - المنطقة | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر            | 0                        | 8                       | 0                          | 0                      | 0                          |

### تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط  
خطر حد أدنى

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| المرافق ووسائل الراحة | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| المهارات الادارية     | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الحالة العامة         | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 4                       | 3                          | 0                      | 0                          |

# تقييم العقار



## 24.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

|                           |                          |                              |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| صك ملكية<br>✓             | رخصة بناء<br>✓           | كروكي<br>-----               |
| عقد التأجير<br>✓          | التخطيطات<br>✓           | التصاميم<br>-----            |
| صور<br>-----              | عرض للعقار<br>-----      | خريطة الموقع<br>✓            |
| رابط الموقع<br>-----      | بيانات العمل<br>✓        | التكاليف والميزانية<br>----- |
| قائمة المستأجرين<br>----- | الدخل والادارات<br>----- | التكلفة التشغيلية<br>-----   |
| التوقعات<br>-----         | اخرى<br>-----            | اخرى<br>-----                |

## 24.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العمل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العمل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العمل صحيحة وصورة طبق الأصل

## 24.3 الاشعارات القانونية

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

## 24.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

## 24.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

## 24.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

| قيمة الارض المتبقية | التدفقات النقدية | طريقة الدخل | المقارنات السوقية | طريقة التكلفة |
|---------------------|------------------|-------------|-------------------|---------------|
| -----               | -----            | -----       | ✓                 | ✓             |
| -----               | -----            | -----       | -----             | -----         |
| -----               | -----            | ✓           | -----             | -----         |

الارض  
المبنى  
كامل العقار

## طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

## طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

## طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
  - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
  - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
  - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

## 24.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

## 24.1 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، لم نتمكن من الحصول على عينات مشابهة للأرض العقار موضوع التقييم بما يخص مساحة الأرض، طبيعتها واستخدامها، لكننا قمنا بمسح ميداني في المنطقة بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وقد وجدنا ان سعر متر المربع للأراضي ذات الاستخدام التعليمي يقع بين 2,000 و 2,500 ر.س/م<sup>2</sup> سنعتمد على المتوسط 2,250 ر.س/م<sup>2</sup> في تقييمنا.

كخطوة ثانية، تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وب نفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

| متوسط التكلفة | الى (ر.س / م <sup>2</sup> ) | من (ر.س / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| SAR 900       | 1000                        | 800                        | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 500       | 550                         | 450                        | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 600       | 650                         | 550                        | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 100       | 120                         | 80                         | تحسينات الموقع                  |
| 20%           | 22%                         | 18%                        | ربحية المالك                    |

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

| الأرض                             |                      |                      |                      |                       |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| مساحة الأرض                       | ر.س / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة        |                      |                       |
| 3,000.00                          | SAR 2,250            | SAR 6,750,000        |                      |                       |
| مكائن المبنى                      |                      |                      |                      |                       |
| الأدوار السفلية                   | الوحدة               | اجمالي مسطحات البناء |                      |                       |
| الأدوار العلوية                   | م <sup>2</sup>       | 2,785.00             |                      |                       |
| اجمالي مسطحات البناء              | م <sup>2</sup>       | 20,031.20            |                      |                       |
|                                   | 22,816.20            |                      |                      |                       |
| تكاليف التطوير                    |                      |                      |                      |                       |
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |                      |                      |                      |                       |
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي             | نسبة الإنجاز         | اجمالي التكلفة        |
| 20,031.20                         | SAR 900              | SAR 18,028,080       | 100%                 | SAR 18,028,080        |
| 20,031.20                         | SAR 500              | SAR 10,015,600       | 100%                 | SAR 10,015,600        |
| 20,031.20                         | SAR 600              | SAR 12,018,720       | 100%                 | SAR 12,018,720        |
| 20,031.20                         | SAR 0                | SAR 0                | 100%                 | SAR 0                 |
| 20,031.20                         | SAR 0                | SAR 0                | 100%                 | SAR 0                 |
| 3,000.00                          | SAR 100              | SAR 300,000          | 100%                 | SAR 300,000           |
|                                   |                      | SAR 40,362,400       | 100.00%              | SAR 40,362,400        |
| التكاليف المباشرة للأدوار السفلية |                      |                      |                      |                       |
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي             | نسبة الإنجاز         | اجمالي التكلفة        |
| 2,785.00                          | SAR 1,350            | SAR 3,759,750        | 100%                 | SAR 3,759,750         |
| 2,785.00                          | SAR 500              | SAR 1,392,500        | 100%                 | SAR 1,392,500         |
| 2,785.00                          | SAR 300              | SAR 835,500          | 100%                 | SAR 835,500           |
|                                   |                      | SAR 5,987,750        | 100.00%              | SAR 5,987,750         |
| التكاليف غير المباشرة             |                      |                      |                      |                       |
| تكاليف أولية للمشروع              | الاجمالي             | النسبة               | الاجمالي             | التكاليف غير المباشرة |
| تكاليف التصميم                    | SAR 46,350,150       | 2.50%                | SAR 1,158,754        |                       |
| تكاليف الاستشاري الهندسي          | SAR 46,350,150       | 1.00%                | SAR 463,502          |                       |
| تكاليف الإدارة                    | SAR 46,350,150       | 1.00%                | SAR 463,502          |                       |
| تكاليف الإثراء                    | SAR 46,350,150       | 2.50%                | SAR 1,158,754        |                       |
| تكاليف أخرى                       | SAR 46,350,150       | 2.50%                | SAR 1,158,754        |                       |
| تكاليف أخرى                       | SAR 46,350,150       | 0.00%                | SAR 0                |                       |
| اجمالي التكلفة                    | SAR 46,350,150       | 9.50%                | SAR 4,403,264.25     |                       |
| التكاليف المباشرة                 | SAR 46,350,150       | 22,816.20            | اجمالي مسطحات البناء |                       |
| التكاليف غير المباشرة             | SAR 4,403,264.25     | SAR 2,224            | ر.س / م <sup>2</sup> |                       |
| اجمالي تكاليف الانشاءات           | SAR 50,753,414.25    | 100.0%               | نسبة الإنجاز للمبنى  |                       |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,224 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

| قيمة التطوير   |                     |                |                       |
|----------------|---------------------|----------------|-----------------------|
| 20.00%         | صافي نسبة الاهلاك   | SAR 50,753,414 | اجمالي تكاليف التطوير |
| SAR 40,602,731 | التكلفة بعد الاهلاك |                |                       |
|                |                     | 40             | العمر الاقتصادي       |
| 100.00%        | نسبة الإنجاز        | 2.50%          | الاهلاك السنوي        |
| 20.0%          | نسبة ربحية المالك   |                |                       |
|                |                     | 8              | العمر الفعلي          |
|                |                     | 20.00%         | اجمالي نسبة الاهلاك   |
| SAR 8,120,546  | ربحية المالك        | 0.00%          | نسب التحسين والاضفاء  |
| SAR 48,723,278 | اجمالي قيمة التطوير | 20.00%         | صافي نسبة الاهلاك     |

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 48,723,278 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

| قيمة التطوير   | قيمة الأرض    | اجمالي القيمة  | القيمة التقريبية |
|----------------|---------------|----------------|------------------|
| SAR 48,723,278 | SAR 6,750,000 | SAR 55,473,278 | SAR 55,500,000   |

## 24.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

لقد أعلمنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بقيمة 2,500,000 ر.س سنوية حيث ان كل مصاريف التشغيل يقوم بدفعها المستأجر.

### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7.5% الى 8.5%. 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

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 7.50% | الحد الأدنى لمعدل الرسملة |
| 8.50% | الحد الأعلى لمعدل الرسملة |
| 8.00% | المتوسط                   |

| تأثير مواصفات العقار على العقار                                                                                                                                                   |         |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------|
| البند                                                                                                                                                                             | التأثير | ملاحظات                     |
| سهولة الوصول للعقار                                                                                                                                                               | 0.00%   | عبر عدة طرق رئيسية          |
| الحالة العامة للعقار                                                                                                                                                              | 0.00%   | العمر الفعلي للعقار 8 سنوات |
| الموقع العام للعقار                                                                                                                                                               | 0.00%   | المنطقة مخدومة بشكل جيد     |
| نوعية وجودة التشطيبات                                                                                                                                                             | 0.00%   | جودة جيدة في التشطيبات      |
| فريق إدارة العقار                                                                                                                                                                 | 0.00%   | -                           |
| الخدمات والمرافق العامة                                                                                                                                                           | 0.00%   | مستوى وتوفر الخدمات متوسط   |
| <b>الإجمالي</b>                                                                                                                                                                   |         |                             |
| ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار |         |                             |
| اجمالي المستويات على معدل الرسملة                                                                                                                                                 | 0.00%   |                             |
| معدل الرسملة حسب متوسطات السوق                                                                                                                                                    | 8.00%   |                             |
| <b>معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار</b>                                                                                                                                        |         |                             |
| <b>8.00%</b>                                                                                                                                                                      |         |                             |

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

| دخل المشروع                      |                  |                                             |                         |                                   |
|----------------------------------|------------------|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| الإيرادات                        |                  | الكمية                                      |                         |                                   |
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية | عدد الوحدات                                 | ر.س / م2                | إيجار الوحدة                      |
| منشأة تعليمية                    |                  | العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد         |                         | اجمالي الإيرادات<br>SAR 2,500,000 |
| اجمالي الإيرادات SAR 2,500,000   |                  |                                             |                         |                                   |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                  |                                             |                         |                                   |
| نوع الوحدة                       | الإدارة          | الخدمات                                     | الصيانة                 | أخرى                              |
| منشأة تعليمية                    |                  | تكاليف التشغيل سيتم دفعها من القبل المستأجر |                         | اجمالي التكاليف<br>SAR 0          |
|                                  |                  |                                             |                         |                                   |
| صافي الدخل التشغيلي              |                  |                                             |                         |                                   |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف                             | صافي الدخل التشغيلي     |                                   |
| منشأة تعليمية                    | SAR 2,500,000    | SAR 0                                       | SAR 2,500,000           |                                   |
| الإجمالي SAR 2,500,000           |                  |                                             |                         |                                   |
| SAR 2,500,000                    |                  |                                             |                         |                                   |
| SAR 0                            |                  |                                             |                         |                                   |
| SAR 2,500,000.00                 |                  |                                             |                         |                                   |
| صافي الدخل التشغيلي              |                  |                                             |                         |                                   |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة     | قيمة العقار                                 | القيمة التقريبية للعقار |                                   |
| SAR 2,500,000.00                 | 8.00%            | 31,250,000.00 SAR                           | 31,250,000.00 SAR       |                                   |

العقار عبارة عن منشأة تعليمية ويعتبر من العقارات الخاصة، اذ لا يمكن تقييمها حسب اسعار السوق.

### 24.3 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

| طريقة التقييم                  | القيمة (ر.س)    | العقار موضوع التقييم |
|--------------------------------|-----------------|----------------------|
| طريقة رسملة الدخل (حسب العقود) | 31,250,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| التكلفة والاهلاك               | 55,500,000 ر. س | العقار بالكامل       |

### 24.4 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل حسب عقد الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار: 31,250,000 ر.س  
واحد وثلاثون مليوناً ومئتان وخمسون ألفاً ريال سعودي

## صور المستندات



## صك الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم  
 الجمهورية العربية السورية  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]  
 كتابة العدل الأولى بالرباط

الرقم: ٥١٠١٥٠٤٤٣٦٥  
 التاريخ: ١٤٤٠ / ٥ / ١٤٤٠ هـ

صك

الحمد لله وهذه الصلوة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:  
 فإن قطعة الأرض ١٣٩ و قطعة الأرض ١٤٠ و قطعة الأرض ١٤١ و قطعة الأرض ١٤٢ من التلك رقم ١٥ من المخطط رقم ٩١١٣ / ب الواقع في حي الشخيل بمدينة الرباط.  
 وحدودها وأطوالها كالتالي:  
 شمالاً: شارع عرض ٩٠ متر بطول: (٥٠) خمسون متر  
 جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر بطول: (٥٠) خمسون متر  
 شرقاً: قطعة رقم ١٤٣ ورقم ١٤٤ بطول: (٩٠) ستون متر  
 غرباً: قطعة رقم ١٣٧ ورقم ١٣٨ بطول: (٩٠) ستون متر  
 ومساحتها: (٣٠٠٠) ثلاث آلاف متر مربعاً فقط.  
 والمستند في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٥١٠١٥٠٤٤٣٦٥ في ١٨ / ٥ / ١٤٤٠ هـ.  
 قد انتقلت ملكيتها لـ شريطة مجالات التطوير للعقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٣٢٩ في ١١ / ١١ / ١٤٣٤ هـ ولتنتهي في ١١ / ١٠ / ١٤٤١ هـ - بثمن وقدره ٢٥٩٢٥٠٠٠ خمسة وعشرون مليوناً وستمائة وخمسة وعشرون ألف ريال وعشرون جري التمهيد بتميزاً في ١٨ / ٥ / ١٤٤٠ هـ لاعتماد - وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكتات العدل  
 ختام بن سعد بن عبد الرحمن الجريد  
 ١١٤٠

المختتم  
 وزارة العدل  
 كتابة العدل الأولى بالرباط  
 كاتب العدل بولس بولس

ملاحظة: هذا الصك مطبوع على ورق خاص بالكتابة الأولى ويبلغ لظيفة (١١-١٣-١٥) صفحات من أصل ١٥ صفحة مطبوع الحكومة - ٢٧٧٠٢٢

تفاصيل العقار

المحكمة العمالية



## 26.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقرير هو مشروع مكتبي تشغله المحكمة العمالية ويقع في حي الصحافة بمدينة الرياض. وفقاً لنسخة من سند الملكية ورخصة البناء المقدمة من العميل، تبلغ مساحة المشروع الإجمالية 3,300 متر مربع، وتبلغ مساحة البناء الإجمالية 14,911.6 متر مربع وتتكون من دورين، الدور الأرضي، الميزانين، 7 أدوار علوية وسور. وفقاً للمسح الميداني الذي قام به فريقنا لغرض التقييم، يحتوي المشروع على شكل أرض منتظم ومفتوح من الشرق والغرب مع إطلالة مباشرة على طريق العليا من الجانب الغربي. يحيط بالعقار وحدات سكنية وتجارية حيث جميع مرافق البنية التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات السلكية واللاسلكية متوفرة في المناطق المحيطة ومتصلة بالموضوع الموضوع.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن محكمة عمالية في حي الصحافة في مدينة الرياض.

يحد العقار من جهة الشمال: قطعة # 1145, 1136

يحد العقار من جهة الجنوب: قطعة # 1142, 1133

يحد العقار من جهة الشرق: شارع عرض 15 متر

يحد العقار من جهة الغرب: طريق العليا

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق العليا

### المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية وسكنية

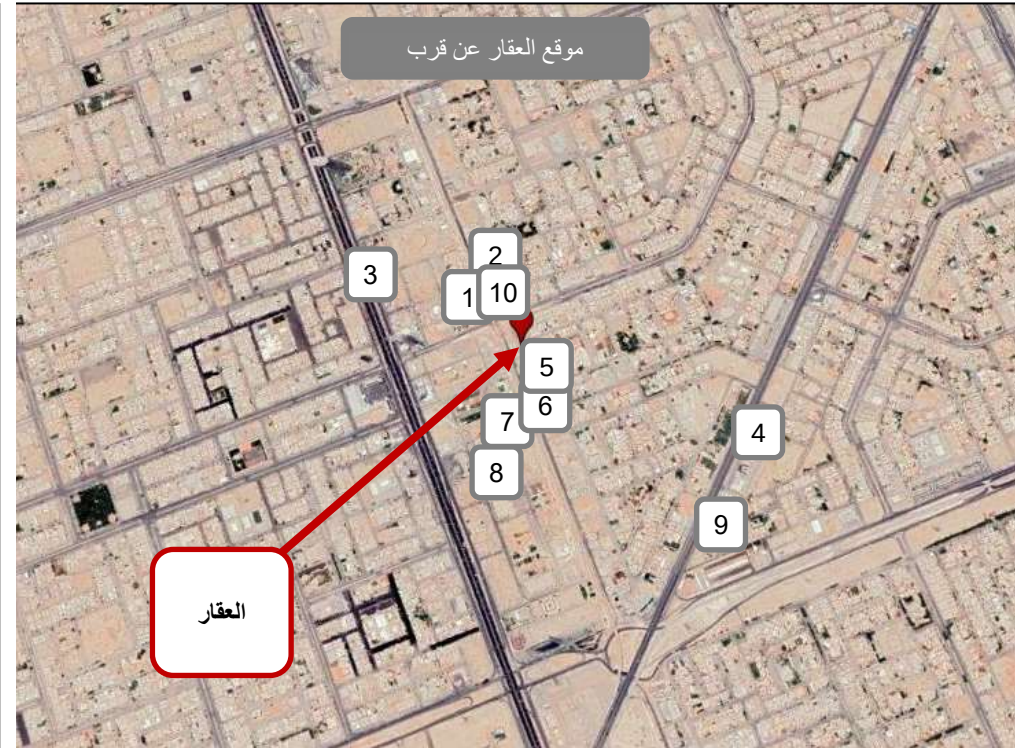
| الارض                 |               | وضعية المبنى                  |                   |
|-----------------------|---------------|-------------------------------|-------------------|
| استعمال الأرض         | تجاري         | نوع البناء (ان وجد)           | محكمة             |
| عدد الشوارع المحيطة   | 2             | حالة المبنى الانشائية         | تم إنشاؤه بالكامل |
| الشكل العام للأرض     | منتظم         | حالة الواجهات الخارجية للمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع رئيسي | طريق العليا   | حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع فرعي  | شارع غير مسمى | الحالة العامة للمبنى          | جيدة              |
| حالة الأرض            | مبنية         |                               |                   |

## 26.2 مرافق البنية التحتية

| متوفر ومتصل في المحيط | متوفر ومتصل بالعقار | جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم. |
|-----------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                     |

### 26.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الصحافة بمدينة الرياض مع إطلالة مباشرة على طريق العليا. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



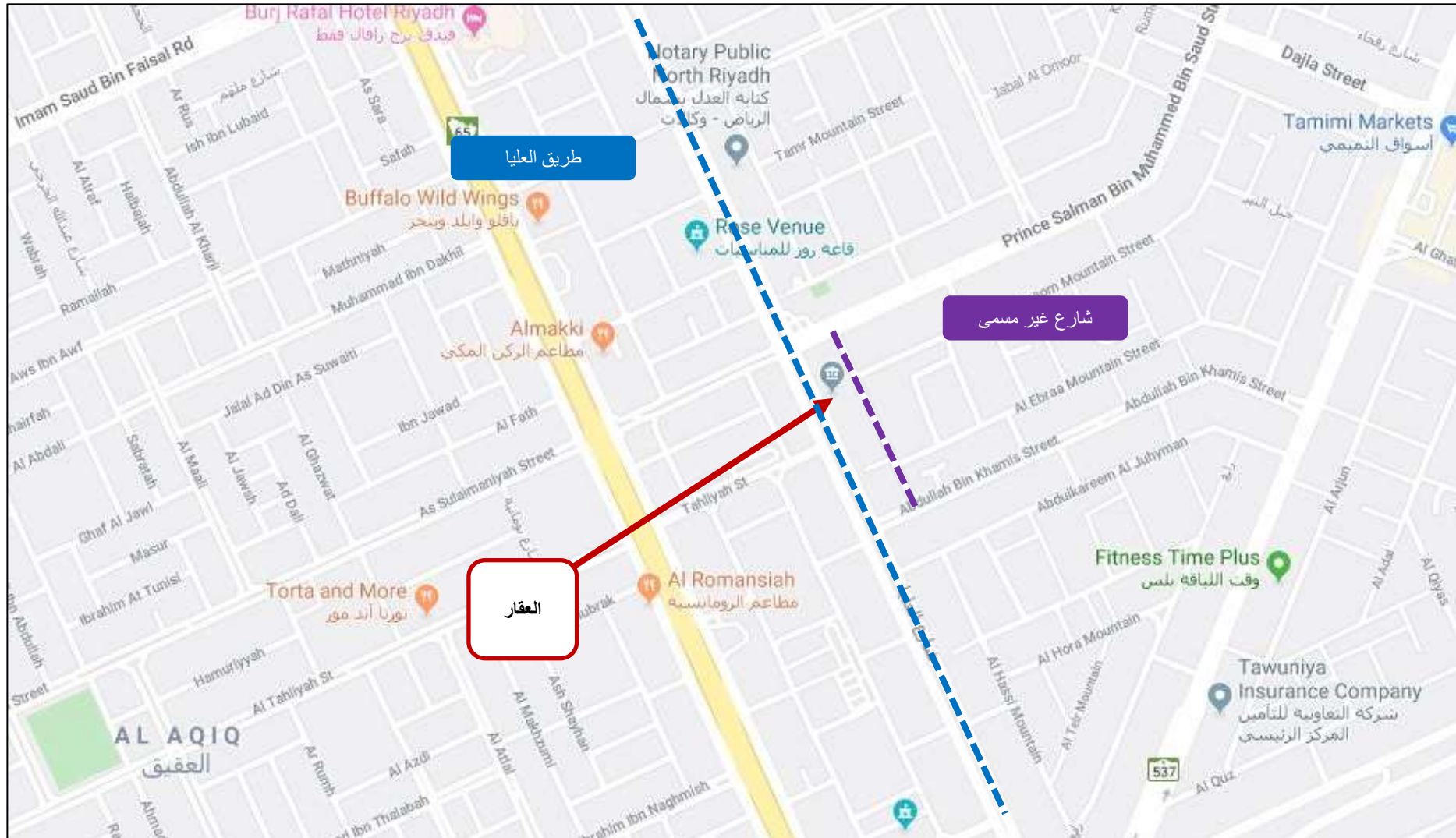
#### المعالم المحيطة

- 6- وزارة العدل (0.2 كلم)
- 7- البندر ريزورت (0.2 كلم)
- 8- كومبوند الدكتور (0.3 كلم)
- 9- تامين التعاونية (0.9 كلم)
- 10- هيئة النقل العام (1 كلم)

- 1- روز فينيو (0.4 كلم)
- 2- كتابة عدل الرياض (0.45 كلم)
- 3- وايلد وينغز (0.5 كلم)
- 4- وقت اللياقة بلس (0.8 كلم)
- 5- بنك الراجحي (0.15 كلم)

## 26.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



## 26.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

|                  |                    |                   |                              |
|------------------|--------------------|-------------------|------------------------------|
| المدينة          | الرياض             | مساحة الارض       | 3,300                        |
| الحي             | الصحافة            | رقم العقار        | 1144 , 1143 , 1335 , 1134    |
| نوع الصك         | الكثروني           | رقم البلك         | 89                           |
| رقم الصك         | 910184001373       | رقم المخطط        | 2413                         |
| تاريخ الصك       | 1441/03/13         | المالك            | شركة مجالات التطوير للعقارات |
| قيمة الصك        | 5,895,000 رس       | نوع الملكية       | حرة                          |
| تاريخ اخر معاملة | 1441/10/11         | القيود على العقار | -----                        |
| صادرة عن         | كاتب عدل الرياض    |                   |                              |
| الحد الشمالي     | قطعة # 1145 , 1136 | الحد الشرقي       | طريق عرض 15 متر              |
| الحد الجنوبي     | قطعة # 1142 , 1133 | الحد الغربي       | شارع العليا                  |

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

### ملاحظات

## 26.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. 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 مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| حالة العقار  | العمر الفعلي للعقار | مصدر مساحات البناء |
|--------------|---------------------|--------------------|
| جديد         | ✓                   | ✓                  |
| مبنى بالكامل | رخصة البناء         | رخصة البناء        |
| قيد الانشاء  | رسومات المبنى       | رسومات المبنى      |
|              | وثائق اخرى          | وثائق اخرى         |
|              | معلومات شفوية       | معلومات شفوية      |
|              | تقدير               | تقدير              |

قام العميل بتزويدنا برخص البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

| العقار موضوع التقييم                                                |             |                                                                                               |          |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| تعديل مخططات<br>مبنى مكبي<br>11989/1435<br>1435/07/02<br>1438/07/02 |             | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |          |
| المساحة (م <sup>2</sup> )                                           | عدد الوحدات | الاستعمال                                                                                     | الدور    |
| 607.3                                                               | 1           | خدمات                                                                                         | ارضي     |
| 3,300                                                               | 12          | استقبال وتجاري                                                                                | قبو ثاني |
| 3,300                                                               | 1           | استقبال                                                                                       | قبو اول  |
| 380.2                                                               | 1           | مسجد                                                                                          | ارضي     |
| 996.5                                                               | 1           | مطعم                                                                                          | دور اول  |
| 1,058.45                                                            | 1           | خدمات                                                                                         | دور ثاني |
| 1,058.45                                                            | 1           | خدمات                                                                                         | دور ثالث |
| 1,064.4                                                             | 14          | سكني                                                                                          | دور سادس |
| 1,029.4                                                             | 1           | سكني                                                                                          | دور سابع |
| 1,058.45                                                            | 1           | درج ومصاعد                                                                                    | دور رابع |
| 1,058.45                                                            | 1           | خزانات                                                                                        | دور خامس |
| 158                                                                 | 1           | غرفة كهرباء                                                                                   | سور      |
| 14,911.6                                                            |             |                                                                                               | اجمالي   |

## 26.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 26.8 عقد الايجار وأسعار السوق

يستخدم العقار موضوع التقييم (حسب العميل) بشكل رئيسي كمحكمة عمالية. بالإضافة إلى ذلك، أبلغنا العميل بتفاصيل عقد الإيجار لوحدات المكتبية:

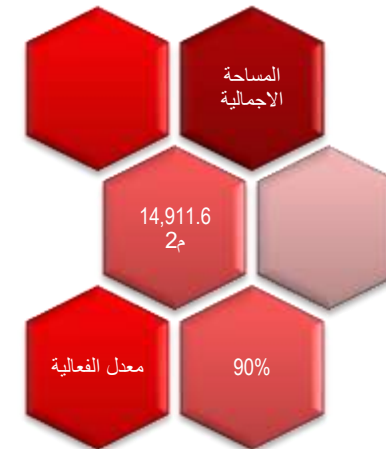
| ملاحظة                                                      | 2020      | بيع التجزئة |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| تم توقيع العقد المؤجر حتى 6/2021 قابلة للتجديد لمدة 3 سنوات | 6,000,000 | الاجمالي    |
|                                                             | 6,000,000 |             |

### الوحدات المكتبية

ستضم وحدات المكاتب جميع المناطق القابلة للتأجير في المبنى، وبما أننا لم نوفر صافي المساحة التأجيرية لهذه الادوار، فإننا نقدر معدل الفعالية بنسبة 90 % على النحو التالي:

إجمالي المساحة المبنية: 14,911.6 متر مربع  
 إجمالي المساحة المبنية (من دون القبو) 8,311.6  
 معدل الفعالية: 90 %  
 تقدر المساحة التأجيرية ب 7,480.44 متر مربع

وفقاً للعميل، سيتم استئجار الوحدات المكتبية بمبلغ 6,000,000 ريال سعودي، والتي إذا قمنا بتطبيق المساحة التأجيرية المقدرة، فإن الإيجار السنوي للمتر المربع سيكون 800 ريال سعودي / متر مربع. مقارنة بالسوق واستناداً إلى أبحاث السوق التي أجراها فريقنا، فإن متوسط أسعار الإيجار لهذه الوحدات سيكون في المتوسط من 800 إلى 900 ريال سعودي / متر مربع. بناءً على ذلك، سوف نستخدم أرقام الإيجار المقدمة إلينا من قبل العميل في تقييم العقار.



## 26.9 صور العقار



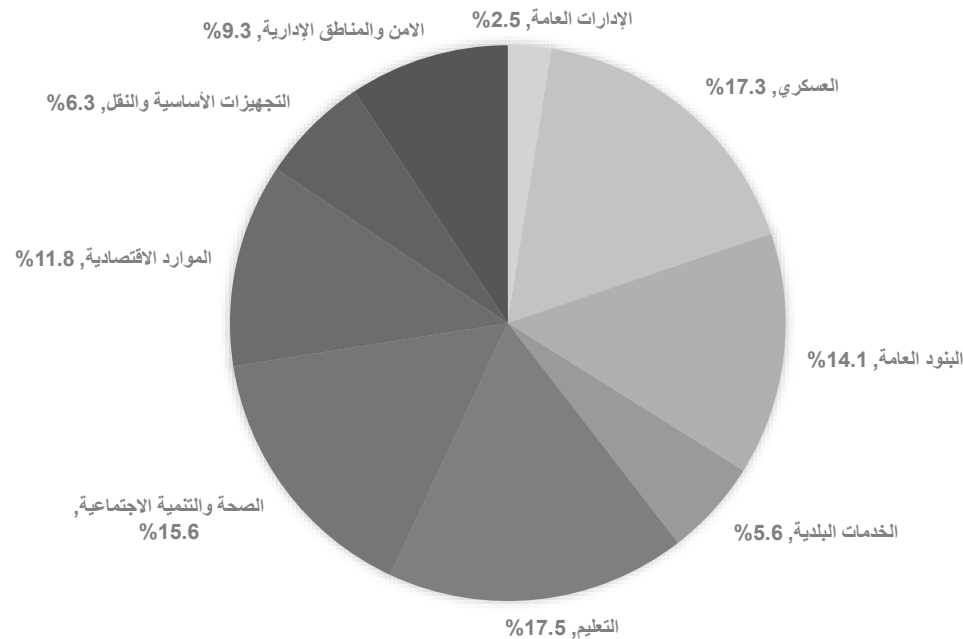
# مؤشرات السوق



## 27.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019                | 2020                 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 642.8 مليار (متوقع) | 657.58 مليار (متوقع) |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5% (متوقع)        | 2% (متوقع)           |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | 1.22% -             | 1.5% - (متوقع)       |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%                  | 2.5% (متوقع)         |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار           | 833 مليار (متوقع)    |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,050 مليار (متوقع) | 1,020 مليار (متوقع)  |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%                | 5.2% (متوقع)         |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660          | 34,218,169           |

## 27.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
191 مليار ريال سعودي  
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي  
70 مليار ريال سعودي  
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 27.3 تحليل نقاط القوة والضعف

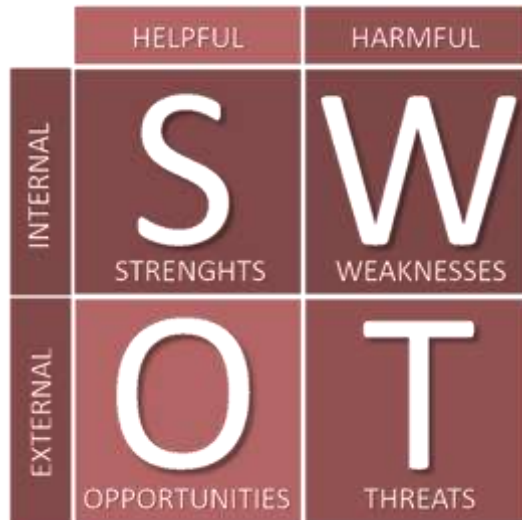
| نقاط القوة                                                                                                                              | نقاط الضعف                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- العقار مستأجر من قبل سلطة عامة</li> <li>- لدى العقار اطلالة مباشرة على الشارع العام</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد.</li> </ul>                            |
| الفرص المستقبلية                                                                                                                        | التحديات المستقبلية                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- العقار محاط بالكثير من المرافق</li> </ul>                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية</li> </ul> |

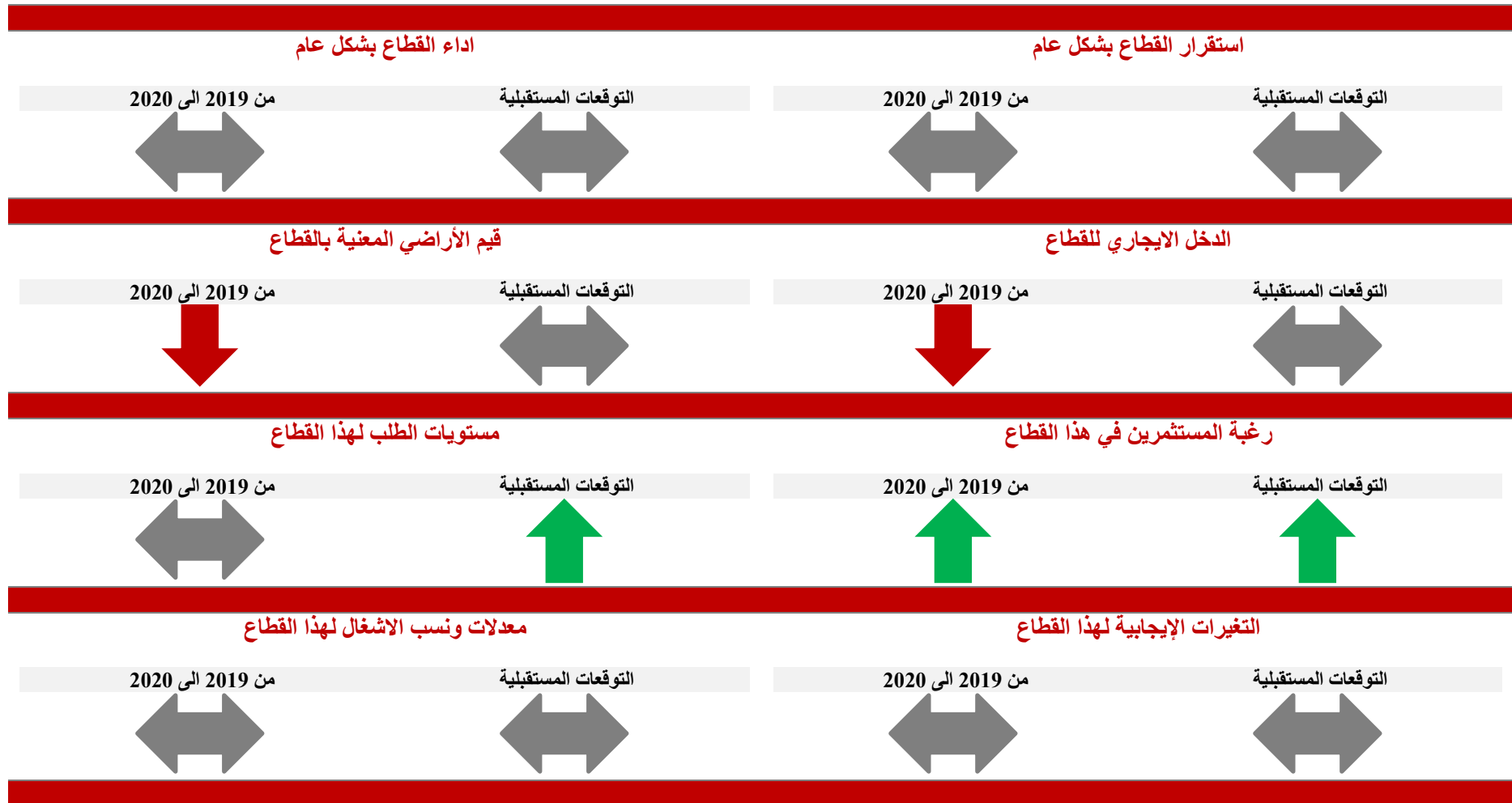
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 27.4 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 من العام السابق  
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق  
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

## 27.5 تحليل المخاطر

### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الاقتصاد العام        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع الحالي    | -----                    | -----                   | -----                      | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع المستقبلي | -----                    | ✓                       | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدلات الاشغال        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل العرض            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل الطلب            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 2                       | 15                         | 0                      | 0                          |

### تحليل الارض

درجة الخطورة - 8 نقاط  
خطر بحد أدنى

| عامل الخطر               | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الوصول الى العقار        | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الموقع                   | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| شكل الارض                | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المرافق العامة - المنطقة | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر            | 0                        | 8                       | 0                          | 0                      | 0                          |

### تحليل العقار

درجة الخطورة - 8 نقاط  
خطر حد أدنى

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| المرافق ووسائل الراحة | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المهارات الادارية     | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| الحالة العامة         | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 2                       | 6                          | 0                      | 0                          |

# تقييم العقار



## 28.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

|                           |                          |                              |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| صك ملكية<br>✓             | رخصة بناء<br>✓           | كروكي<br>-----               |
| عقد التأجير<br>✓          | التخطيطات<br>-----       | التصاميم<br>-----            |
| صور<br>-----              | عرض للعقار<br>-----      | خريطة الموقع<br>-----        |
| رابط الموقع<br>-----      | بيانات العمل<br>✓        | التكاليف والميزانية<br>----- |
| قائمة المستأجرين<br>----- | الدخل والادارات<br>----- | التكلفة التشغيلية<br>-----   |
| التوقعات<br>-----         | اخرى<br>-----            | اخرى<br>-----                |

## 28.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العمل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العمل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العمل صحيحة وصورة طبق الأصل

## 28.3 الاشعارات القانونية

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

## 28.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

## 28.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

## 28.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

| قيمة الارض المتبقية | التدفقات النقدية | طريقة الدخل | المقارنات السوقية | طريقة التكلفة |
|---------------------|------------------|-------------|-------------------|---------------|
| -----               | -----            | -----       | ✓                 | ✓             |
| -----               | -----            | -----       | -----             | -----         |
| -----               | -----            | ✓           | -----             | -----         |

الارض  
المبنى  
كامل العقار

### طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

### طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

### طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

### 28.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

### 28.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة



بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 10,500 إلى 11,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 11,000 ر.س / م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

| خصائص المقارنات      |                |                |  |
|----------------------|----------------|----------------|--|
| العقار موضوع التقييم | العينة الأولى  | العينة الثانية |  |
| نوع العرض            | معروض          | معروض          |  |
| الحج                 | الصحافة        | الصحافة        |  |
| قيمة البيع           | SAR 51,100,000 | SAR 45,000,000 |  |
| مصدر المعلومة        | مسح ميداني     | مسح ميداني     |  |
| المساحة              | 3,840.00       | 4,000.00       |  |
| ر.س / م <sup>2</sup> | SAR 13,307     | SAR 11,250     |  |
| عدد الشوارع          | 3              | 2              |  |

| Adjustment Analysis     |          |              |              |         |        |
|-------------------------|----------|--------------|--------------|---------|--------|
| المساحة                 | 3,300.00 | 3,840.00     | 4,000.00     | 0.00%   | 0.00%  |
| جاذبية الموقع           | متوسط    | متوسط        | متوسط        | 0.00%   | 0.00%  |
| الوصول للموقع           | متوسط    | متوسط        | متوسط        | 0.00%   | 0.00%  |
| عرض الشارع              | 40       | 40           | 40           | 0.00%   | 0.00%  |
| عدد الشوارع             | 2        | 3            | 2            | -5.00%  | 0.00%  |
| شكل الأرض               | منتظم    | منتظم        | منتظم        | 0.00%   | 0.00%  |
| القرب من الشارع الرئيسي | نعم      | نعم          | نعم          | 0.00%   | 0.00%  |
| قابلية التفاوض          | -----    | نعم          | نعم          | -10.00% | -5.00% |
| عوامل أخرى              | -----    | -----        | -----        | 0.00%   | 0.00%  |
| اجمالي نسب التعديلات    |          | -15.00%      | -5.00%       |         |        |
| اجمالي قيمة التعديلات   |          | -SAR 1,996.1 | -SAR 562.5   |         |        |
| السعر بعد التعديلات     |          | SAR 11,311.2 | SAR 10,687.5 |         |        |
| ر.س / م <sup>2</sup>    |          | SAR 10,999   |              |         |        |
| قيمة تقريبية            |          | SAR 11,000   |              |         |        |

| تحليل حساسية   |                |                |                |                | قيمة العقار          |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|
| 10%            | 5%             | 0%             | -5%            | -10%           |                      |
| 3,300          | 3,300          | 3,300          | 3,300          | 3,300          | مساحة الأرض          |
| SAR 12,100.0   | SAR 11,550.0   | SAR 11,000.0   | SAR 10,450.0   | SAR 9,900.0    | ر.س / م <sup>2</sup> |
| SAR 39,930,000 | SAR 38,115,000 | SAR 36,300,000 | SAR 34,485,000 | SAR 32,670,000 | قيمة العقار          |
|                |                | قيمة العقار    |                |                |                      |
|                |                |                |                |                | SAR 36,300,000       |

## 28.2 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

| متوسط التكلفة | الى (ر.س / م <sup>2</sup> ) | من (ر.س / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| SAR 1,000     | 1100                        | 900                        | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 350       | 400                         | 300                        | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 700       | 750                         | 650                        | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 120       | 140                         | 100                        | تحسينات الموقع                  |
| 20%           | 22%                         | 18%                        | ربحية المالك                    |

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

| الأرض                |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| مساحة الأرض          | ر.س / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة        |
| 3,300.00             | SAR 11,000           | SAR 36,300,000       |
| مكونات المبنى        |                      |                      |
| الأدوار السفلية      | الوحدة               | اجمالي مسطحات البناء |
| الأدوار العلوية      | م <sup>2</sup>       | 6,600.00             |
| اجمالي مسطحات البناء | م <sup>2</sup>       | 8,311.60             |
|                      | 14,911.60            |                      |

| تكاليف التطوير                    |          |                      |                |              |
|-----------------------------------|----------|----------------------|----------------|--------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية | المساحة  | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي       | نسبة الإنجاز |
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية   | 8,311.60 | SAR 1,000            | SAR 8,311,600  | 100%         |
| اعمال الالكتروميكانيك             | 8,311.60 | SAR 350              | SAR 2,909,060  | 100%         |
| اعمال التشطيبات                   | 8,311.60 | SAR 700              | SAR 5,818,120  | 100%         |
| الملحقات                          | 8,311.60 | SAR 0                | SAR 0          | 100%         |
| الفرش                             | 8,311.60 | SAR 0                | SAR 0          | 100%         |
| تحسينات الموقع                    | 3,300.00 | SAR 120              | SAR 396,000    | 100%         |
| الإجمالي                          |          |                      | SAR 17,434,780 | 100.00%      |
| التكاليف المباشرة للأدوار السفلية | المساحة  | ر.س / م <sup>2</sup> | الإجمالي       | نسبة الإنجاز |
| الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية   | 6,600.00 | SAR 1,500            | SAR 9,900,000  | 100%         |
| اعمال الالكتروميكانيك             | 6,600.00 | SAR 300              | SAR 1,980,000  | 100%         |
| اعمال التشطيبات                   | 6,600.00 | SAR 450              | SAR 2,970,000  | 100%         |
| الإجمالي                          |          |                      | SAR 14,850,000 | 100.00%      |

| التكاليف غير المباشرة        |           |                          |                          |
|------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| اجمالي التكاليف غير المباشرة | النسبة    | اجمالي التكاليف المباشرة |                          |
| SAR 32,285                   | 0.10%     | SAR 32,284,780           | تكاليف أولية للمشروع     |
| SAR 161,424                  | 0.50%     | SAR 32,284,780           | تكاليف التصاميم          |
| SAR 322,848                  | 1.00%     | SAR 32,284,780           | تكاليف الاستشاري الهندسي |
| SAR 1,614,239                | 5.00%     | SAR 32,284,780           | تكاليف الإدارة           |
| SAR 1,614,239                | 5.00%     | SAR 32,284,780           | تكاليف الإثراء           |
| SAR 0                        | 0.00%     | SAR 32,284,780           | تكاليف أخرى              |
| SAR 3,745,034.48             | 11.60%    |                          | اجمالي التكلفة           |
|                              | 14,911.60 | اجمالي مساحات البناء     | SAR 32,284,780           |
|                              | SAR 2,416 | ر.س / م <sup>2</sup>     | SAR 3,745,034.48         |
|                              | 100.0%    | نسبة الإنجاز للمبنى      | SAR 36,029,814.48        |
|                              |           |                          | التكاليف المباشرة        |
|                              |           |                          | التكاليف غير المباشرة    |
|                              |           |                          | اجمالي تكاليف الانشاءات  |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,416 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

| قيمة التطوير   |                     |                |                       |
|----------------|---------------------|----------------|-----------------------|
| 11.43%         | صافي نسبة الاهلاك   | SAR 36,029,814 | اجمالي تكاليف التطوير |
| SAR 31,912,121 | التكلفة بعد الاهلاك |                |                       |
|                |                     | 35             | العمر الاقتصادي       |
| 100.00%        | نسبة الإنجاز        | 2.86%          | الاهلاك السنوي        |
| 20.0%          | نسبة ربحية المالك   |                |                       |
|                |                     | 4              | العمر الفعلي          |
|                |                     | 11.43%         | اجمالي نسبة الاهلاك   |
| SAR 6,382,424  | ربحية المالك        | 0.00%          | نسب التحسين والاضفاء  |
| SAR 38,294,546 | اجمالي قيمة التطوير | 11.43%         | صافي نسبة الاهلاك     |

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 38,294,546 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

| قيمة التطوير   | قيمة الأرض     | اجمالي القيمة  | القيمة التقريبية |
|----------------|----------------|----------------|------------------|
| SAR 38,294,546 | SAR 36,300,000 | SAR 74,594,546 | SAR 74,590,000   |

### 28.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار

لقد أعلنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بقيمة 6,000,000 ر.س سنوية حيث ان كل مصاريف التشغيل يقوم بدفعها المستأجر.

#### 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 7.5% الى 8.5%. 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

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

| الحد الأدنى لمعدل الرسملة                                                                                                                                                         |                                 | 7.50%                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| الحد الأعلى لمعدل الرسملة                                                                                                                                                         |                                 | 8.50%                       |
| المتوسط                                                                                                                                                                           |                                 | 8.00%                       |
| البند                                                                                                                                                                             | تأثير مواصفات العقار على العقار | ملاحظات                     |
| سهولة الوصول للعقار                                                                                                                                                               | 0.00%                           | عبر عدة طرق رئيسية          |
| الحالة العامة للعقار                                                                                                                                                              | -0.25%                          | العمر الفعلي للعقار 4 سنوات |
| الموقع العام للعقار                                                                                                                                                               | 0.00%                           | المنطقة مخدومة بشكل جيد     |
| نوعية وجودة التشطيبات                                                                                                                                                             | 0.00%                           | جودة جيدة في التشطيبات      |
| فريق إدارة العقار                                                                                                                                                                 | 0.00%                           | -                           |
| الخدمات والمرافق العامة                                                                                                                                                           | 0.00%                           | مستوى وتوفر الخدمات متوسط   |
| الإجمالي                                                                                                                                                                          |                                 | -0.25%                      |
| ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار |                                 |                             |
| اجمالي المستويات على معدل الرسملة                                                                                                                                                 |                                 | -0.25%                      |
| معدل الرسملة حسب متوسطات السوق                                                                                                                                                    |                                 | 8.00%                       |
| معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار                                                                                                                                               |                                 | 7.75%                       |

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.75% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

| دخل المشروع                      |  |                  |                   |                         |              |                  |               |
|----------------------------------|--|------------------|-------------------|-------------------------|--------------|------------------|---------------|
| نوع الوحدة                       |  | المساحة التجارية | عدد الوحدات       | ر.س / م <sup>2</sup>    | ايجار الوحدة | الكمية           | الإيرادات     |
| مبنى متعدد الاستعمالات           |  | 0                | 0                 | SAR 0                   | SAR 0        | اجمالي الإيرادات | SAR 6,000,000 |
| -----                            |  | 0                | 0                 | SAR 0                   | SAR 0        |                  | SAR 0         |
| -----                            |  | 0                | 0                 | SAR 0                   | SAR 0        |                  | SAR 0         |
|                                  |  |                  |                   |                         |              | اجمالي الإيرادات | SAR 6,000,000 |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |  |                  |                   |                         |              |                  |               |
| نوع الوحدة                       |  | الإدارة          | الخدمات           | الصيانة                 | أخرى         | اجمالي التكاليف  |               |
| مبنى متعدد الاستعمالات           |  | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%                   | 0.00%        | 0.00%            |               |
| -----                            |  | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%                   | 0.00%        | 0.00%            |               |
| -----                            |  | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%                   | 0.00%        | 0.00%            |               |
|                                  |  |                  |                   |                         |              |                  |               |
| صافي الدخل التشغيلي              |  |                  |                   |                         |              |                  |               |
| نوع الوحدة                       |  | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف   | صافي الدخل التشغيلي     |              |                  |               |
| مبنى متعدد الاستعمالات           |  | SAR 6,000,000    | 0.00%             | SAR 6,000,000           |              |                  |               |
| -----                            |  | SAR 0            | 0.00%             | SAR 0                   |              |                  |               |
| -----                            |  | SAR 0            | 0.00%             | SAR 0                   |              |                  |               |
|                                  |  |                  | الإجمالي          | SAR 6,000,000           |              |                  |               |
|                                  |  |                  |                   | SAR 6,000,000           |              |                  |               |
|                                  |  |                  |                   | SAR 0                   |              |                  |               |
|                                  |  |                  |                   | SAR 6,000,000.00        |              |                  |               |
| صافي الدخل التشغيلي              |  |                  |                   |                         |              |                  |               |
| صافي الدخل التشغيلي              |  | معدل الرسملة     | قيمة العقار       | القيمة التقريبية للعقار |              |                  |               |
| SAR 6,000,000.00                 |  | 7.75%            | 77,419,354.84 SAR | 77,420,000.00 SAR       |              |                  |               |

العقار عبارة عن منشأة حكومية ويعتبر من العقارات الخاصة، اذ لا يمكن تقييمها حسب اسعار السوق.

## 28.4 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

| طريقة التقييم                  | القيمة (ر.س)   | العقار موضوع التقييم |
|--------------------------------|----------------|----------------------|
| طريقة رسملة الدخل (حسب العقود) | 77,420,000 ر.س | العقار بالكامل       |
| التكلفة والاهلاك               | 74,590,000 ر.س | العقار بالكامل       |

## 28.5 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسمة الدخل حسب عقد الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار:

77,420,000 ر.س

سبعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي

## صور المستندات





تفاصيل العقار

عابر الياسمين



### 30.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

#### وصف العقار

العقار موضوع التقرير هو مشروع تجتري (عابر الياسمين) يقع في حي الياسمين بمدينة الرياض. وفقاً لنسخة من سند الملكية ورخصة البناء المقدمة من العميل، تبلغ مساحة المشروع الإجمالية 3,640 متر مربع، وتبلغ مساحة البناء الإجمالية 8,597.45 متر مربع يتكون من قبو، الدور الأرضي، الميزانين، دور اول، ملحق وسور. وفقاً للمسح الميداني الذي قام به فريقنا لغرض التقييم، يحتوي المشروع على شكل أرض منتظم ومفتوح من الشمال، الجنوب والغرب مع إطلالة مباشرة على شارع انس ابن مالك من الجانب الشمالية. يحيط بالعقار وحدات سكنية وتجارية حيث ان جميع مرافق البنية التحتية مثل المياه والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات السلكية واللاسلكية متوفرة في المناطق المحيطة ومتصلة بالموضوع الموضوع.

#### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مبنى تجاري في حي الياسمين في مدينة الرياض.  
يحد العقار من جهة الشمال: طريق انس ابن مالك  
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع # 92  
يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة  
يحد العقار من جهة الغرب: شارع # 139

#### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالي وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق انس ابن مالك

#### المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات التجارية وسكنية بالإضافة الى بعض الأراضي الخالية

| الارض                 |                   | وضعية المبنى                  |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| استعمال الأرض         | تجاري             | نوع البناء (ان وجد)           | مبنى تجاري        |
| عدد الشوارع المحيطة   | 3                 | حالة المبنى الانتشائية        | تم إنشاؤه بالكامل |
| الشكل العام للأرض     | منتظم             | حالة الواجهات الخارجية للمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع رئيسي | طريق انس ابن مالك | حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى | جيدة              |
| اطلالة على شارع فرعي  | شارع # 92 و 139   | الحالة العامة للمبنى          | جيدة              |
| حالة الأرض            | مبنية             |                               |                   |

### 30.2 مرافق البنية التحتية

| متوفر ومتصل في المحيط | متوفر ومتصل بالعقار | جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار<br>وغير موصولة للعقار للموضوع التقييم. |
|-----------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ✓                     | ✓                   |                                                                                        |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                        |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                        |
| ✓                     | ✓                   |                                                                                        |

### 30.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الياسمين بمدينة الرياض مع إطلالة مباشرة على طريق انس ابن مالك. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



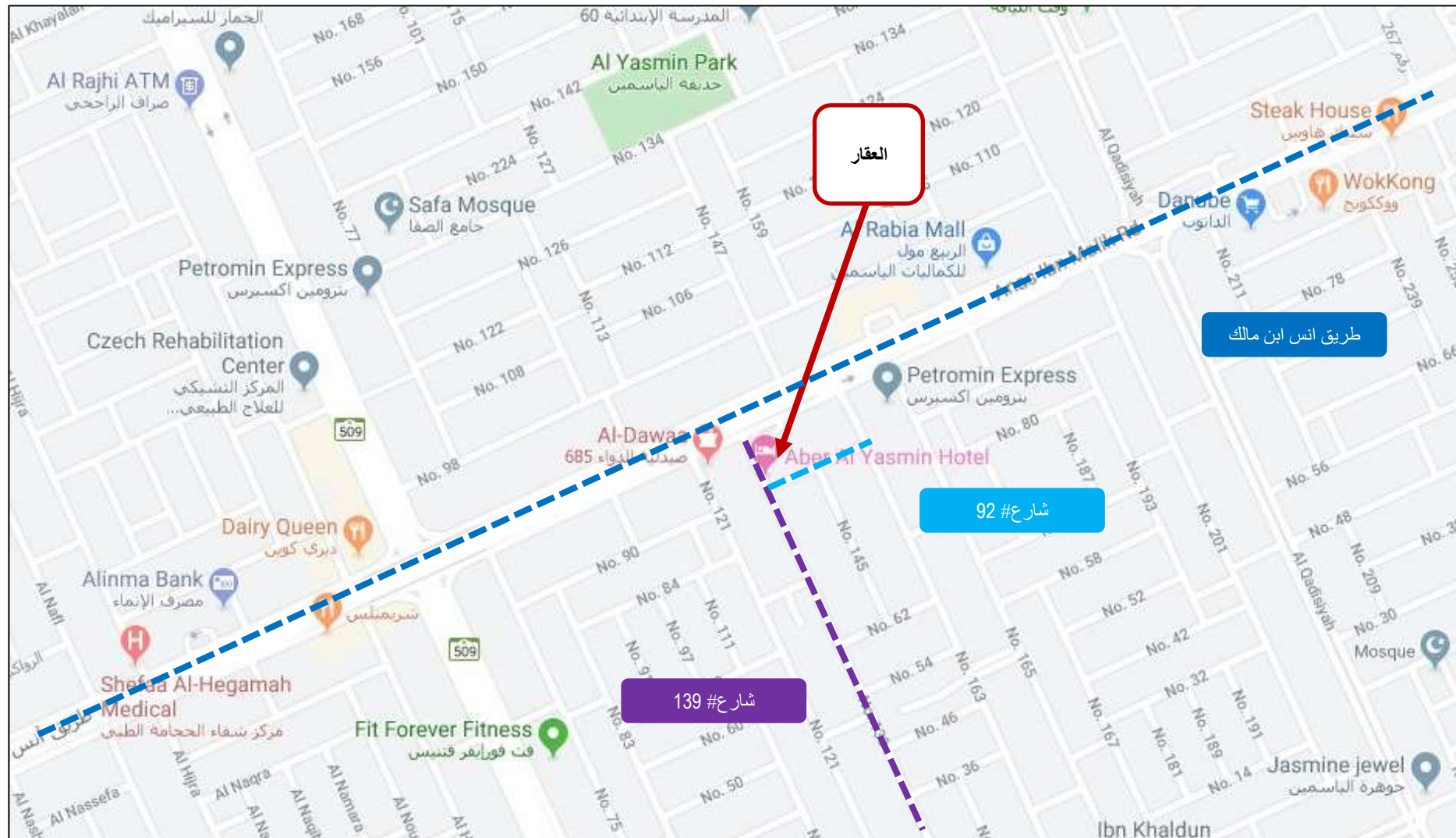
#### المعالم المحيطة

- 6- بترومين اكسبرس (1.1 كلم)
- 7- الرايبا مول (1.5 كلم)
- 8- مسجد الصفا (0.85 كلم)
- 9- مدارس لبن خلدون (2 كلم)
- 10- وقت اللياقة (1.7 كلم)

- 1- صيدلية الدواء (1 كلم)
- 2- مسجد علي بن سالم العايد (1.8 كلم)
- 3- المركز التشيكي للعلاج الطبيعي (3 كلم)
- 4- مصرف الانماء (2.1 كلم)
- 5- المدرسة الابتدائية (1.5 كلم)

### 30.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



### 30.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صكي الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

|                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المدينة<br>الحي<br>نوع الصك<br>رقم الصك<br>تاريخ الصك<br>قيمة الصك<br>تاريخ اخر معاملة<br>صادرة عن<br>الحد الشمالي<br>الحد الجنوبي | الرياض<br>الياسمين<br>الكثروني<br>310184001372<br>1441/03/13<br>34,900,000 رس<br>1441/03/13<br>كاتب عدل الرياض<br>طريق انس ابن مالك (60 متر)<br>طريق # 92 (14 متر) | مساحة الارض<br>رقم العقار<br>رقم البلك<br>رقم المخطط<br>المالك<br>نوع الملكية<br>القيود على العقار<br><br>الحد الشرقي<br>الحد الغربي | 3,640<br>1157 , 1156 , 1155 , 1154<br>1285<br>1637/ك<br>شركة مجالات التطوير للعقارات<br>ملكية حرة<br>-----<br><br>ملكية خاصة<br>طريق # 139 (20 متر) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

زودنا العميل بنسخة من سند 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.

#### ملاحظات

### 30.6 رخصة البناء والمباني

يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. 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 مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

| حالة العقار                         | العمر الفعلي للعقار                                                  | مصدر مساحات البناء                                                   |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| جديد<br>مبنى بالكامل<br>قيد الانشاء | رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى<br>معلومات شفوية<br>تقدير | رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى<br>معلومات شفوية<br>تقدير |
| ✓                                   | ✓                                                                    | ✓                                                                    |

قام العميل بتزويدنا برخص البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

| العقار موضوع التقييم                                                  |                                                                                               |             |                           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|
| تعديل مخططات<br>فندق ومعارض<br>10925/1435<br>1435/06/17<br>1438/06/17 | نوع رخصة البناء<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |             |                           |
| الدور                                                                 | الاستعمال                                                                                     | عدد الوحدات | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
| قبو                                                                   | استقبال                                                                                       | 0           | 2,348.96                  |
| ميزانين                                                               | معارض                                                                                         | 0           | 788.74                    |
| ارضي                                                                  | استقبال                                                                                       | 0           | 432.4                     |
| ترضي تجاري                                                            | معارض                                                                                         | 7           | 1,729.6                   |
| دور اول                                                               | غرف فندقية                                                                                    | 34          | 2,198.5                   |
| مرفق                                                                  | غرف فندقية                                                                                    | 11          | 1,099.25                  |
| سور                                                                   | سور                                                                                           | 1           | 156.25                    |
| مجموع مسطحات البناء                                                   |                                                                                               |             | 8,597.45                  |

### 30.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

### 30.8 عقد الايجار وأسعار السوق

يستخدم العقار موضوع التقييم (حسب العميل) بشكل رئيسي كفندق وتجزئة. بالإضافة إلى ذلك، أبلغنا العميل بتفاصيل عقد الإيجار:

| ملاحظات                                               | 2034      | 2029      | 2023      | 2020      |        |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|
| سيتم توقيع العقد المؤجر حتى عام 2025 على أساس التجديد | 1,452,000 | 1,452,000 | 1,320,000 | 1,200,000 | تجزئة  |
| تم التعاقد مع العقد حتى عام 2034                      | 2,662,000 | 2,662,000 | 2,420,000 | 2,200,000 | فندق   |
|                                                       | 4,114,000 | 4,114,000 | 3,740,000 | 3,400,000 | اجمالي |

## وحدات التجزئة

ستتضم وحدات التجزئة جميع المساحات القابلة للتأجير في الدور الأرضي والميزانين، وبما أننا لم نوفر صافي المساحة التأجيرية لهذه الادوار، فإننا نقدر معدل الفعالية بنسبة 90 % على النحو التالي:

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| الدور الأرضي              | 2,162 م <sup>2</sup>  |
| الميزانين                 | 788.74 م <sup>2</sup> |
| اجمالي التجزئة            | 2,950.74              |
| معدل الفعالية:            | 90 %                  |
| تقدر المساحة التأجيرية بـ | 2,655.67 متر مربع     |

وفقاً للعميل، سيتم استئجار وحدات التجزئة بمبلغ 1,200,000 ريال سعودي، والتي إذا قمنا بتطبيق المساحة التأجيرية المقدرة، فإن الإيجار السنوي للمتر المربع سيكون 452 ريال سعودي / متر مربع. مقارنة بالسوق واستناداً إلى أبحاث السوق التي أجراها فريقنا، فإن متوسط أسعار الإيجار لهذه الوحدات سيكون في المتوسط من 440 إلى 550 ريال سعودي / متر مربع. بناءً على ذلك، سوف نستخدم أرقام الإيجار المقدمة إلينا من قبل العميل في تقييم العقار.

## الوحدات الفندقية

وفقاً للعميل، سيتم تأجير الملاحق الأولى والعليا لمشغل ضيافة بدون مسؤولية على العميل فيما يتعلق بالأثاث والديكور. لذلك، ومن أجل مقارنة مبلغ التأجير بأسعار السوق، سنفترض أن مساحات التأجير هذه مستأجرة كمساحات مكتبية. ستتضمن وحدات المكاتب جميع المناطق القابلة للتأجير في الدور الأول والمرفقات العليا، وبما أننا لم يتم اعلامنا بصافي المساحات التأجيرية لهذه الادوار، فإننا نقدر معدل الفعالية بنسبة 85 % على النحو التالي:

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| الدور الاول               | 2,198.5 م <sup>2</sup>  |
| الميزانين                 | 1,099.25 م <sup>2</sup> |
| اجمالي التجزئة            | 3,297.75                |
| معدل الفعالية:            | 85 %                    |
| تقدر المساحة التأجيرية بـ | 2,803.1 متر مربع        |

وفقاً للعميل، سيتم استئجار وحدات الفندقية مقابل 2,200,000 ريال سعودي سنوياً، والتي إذا قمنا بتطبيق المساحات التأجيرية المقدرة، فإن الإيجار السنوي للمتر المربع سيكون 785 ريال سعودي / متر مربع. مقارنة بالسوق واستناداً إلى أبحاث السوق التي أجراها فريقنا، فإن متوسط أسعار الإيجار لهذه الوحدات (بما في ذلك الميزانين) سيكون في المتوسط من 770 إلى 820 ريال سعودي / متر مربع. بناءً على ذلك، سوف نستخدم أرقام الإيجار المقدمة إلينا من قبل العميل في تقييم العقار.

## 30.9 صور العقار



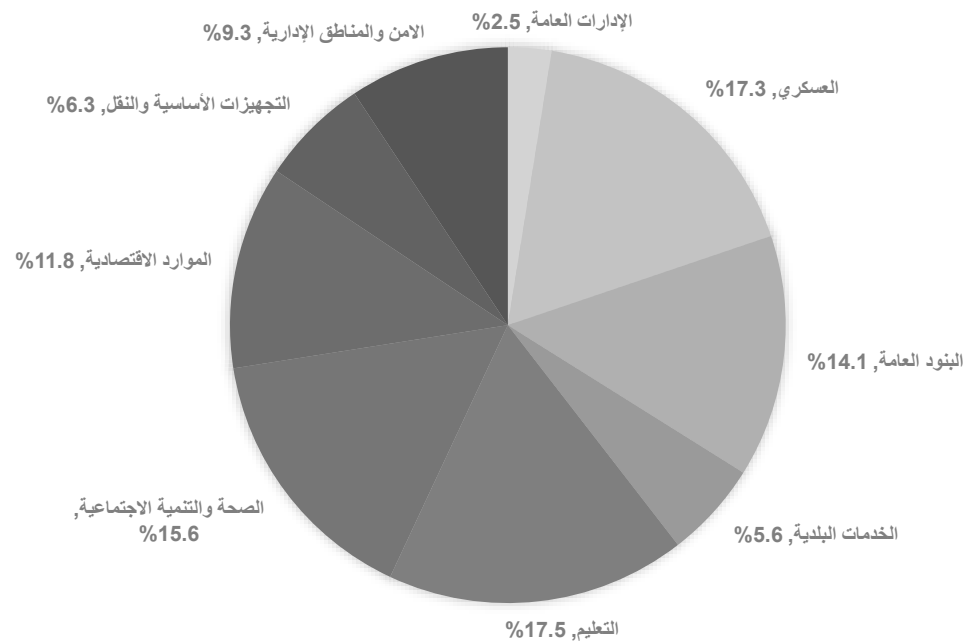
# مؤشرات السوق



### 31.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2018               | 2019                | 2020                 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 732,747 مليار (Q2) | 642.8 مليار (متوقع) | 657.58 مليار (متوقع) |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | 2.3%               | 0.5% (متوقع)        | 2% (متوقع)           |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 2.45%              | 1.22- %             | 1.5- % (متوقع)       |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.75%              | 3%                  | 2.5% (متوقع)         |
| الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)  | 895 مليار          | 978 مليار           | 833 مليار (متوقع)    |
| النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 1,079 مليار        | 1,050 مليار (متوقع) | 1,020 مليار (متوقع)  |
| معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)        | 6%                 | 5.6%                | 5.2% (متوقع)         |
| العدد السكاني                                       | 33,413,660         | 34,413,660          | 34,218,169           |

### 31.2 تخصيص الموازنة لسنة 2019



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
191 مليار ريال سعودي  
156 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

62 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
172 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

131 مليار ريال سعودي  
70 مليار ريال سعودي  
103 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 31.3 تحليل نقاط القوة والضعف

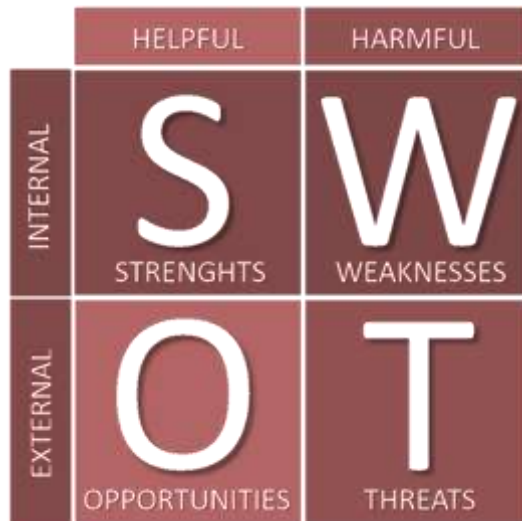
| نقاط القوة                                                                                                                                          | نقاط الضعف                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- العقار مفتوح من 3 جهات</li> <li>- لدى العقار اطلالة مباشرة على الطريق العام (طريق انس ابن مالك)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- بعيد عن وسط المدينة.</li> </ul>                |
| الفرص المستقبلية                                                                                                                                    | التحديات المستقبلية                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- طلب جيد على نوع العقار</li> </ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- منافسة المشاريع المستقبلية والحالية</li> </ul> |

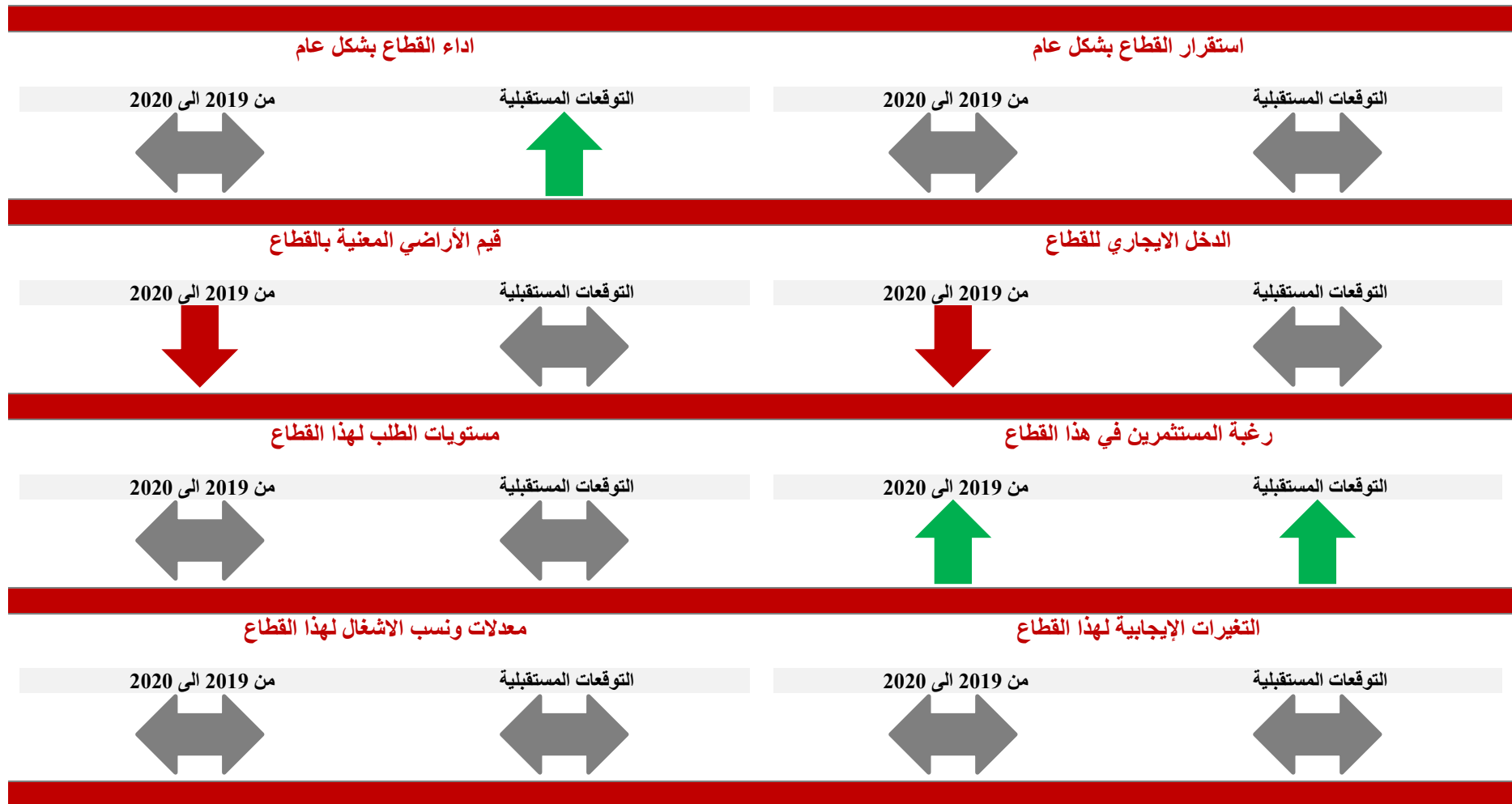
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 31.4 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 من العام السابق  
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق  
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

## 31.5 تحليل المخاطر

### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الاقتصاد العام        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع الحالي    | -----                    | -----                   | -----                      | -----                  | -----                      |
| اداء القطاع المستقبلي | -----                    | ✓                       | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدلات الاشغال        | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل العرض            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| معدل الطلب            | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 2                       | 15                         | 0                      | 0                          |

### تحليل الارض

درجة الخطورة - 10 نقاط  
خطر حد اجنى

| عامل الخطر               | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| الوصول الى العقار        | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| الموقع                   | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| شكل الارض                | -----                    | ✓                       | -----                      | -----                  | -----                      |
| المرافق العامة - المنطقة | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر            | 0                        | 4                       | 6                          | 0                      | 0                          |

### تحليل العقار

درجة الخطورة - 9 نقاط  
خطر حد ادنى

| عامل الخطر            | خطر منخفض جدا (1)<br>1-6 | خطر حد أدنى (2)<br>8-12 | متوسط الخطورة (3)<br>13-18 | خطر مرتفع (4)<br>19-24 | خطر مرتفع جدا (5)<br>25-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| المرافق ووسائل الراحة | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| المهارات الادارية     | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| الحالة العامة         | -----                    | -----                   | ✓                          | -----                  | -----                      |
| مجموع المخاطر         | 0                        | 0                       | 9                          | 0                      | 0                          |

# تقييم العقار



### 32.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

|                           |                          |                              |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|
| صك ملكية<br>✓             | رخصة بناء<br>✓           | كروكي<br>-----               |
| عقد التأجير<br>✓          | التخطيطات<br>-----       | التصاميم<br>-----            |
| صور<br>-----              | عرض للعقار<br>-----      | خريطة الموقع<br>-----        |
| رابط الموقع<br>-----      | بيانات العميل<br>✓       | التكاليف والميزانية<br>----- |
| قائمة المستأجرين<br>----- | الدخل والادارات<br>----- | التكلفة التشغيلية<br>-----   |
| التوقعات<br>-----         | اخرى<br>-----            | اخرى<br>-----                |

### 32.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

### 32.3 الاشعارات القانونية

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

## 32.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

## 32.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

## 32.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

| قيمة الارض المتبقية | التدفقات النقدية | طريقة الدخل | المقارنات السوقية | طريقة التكلفة |
|---------------------|------------------|-------------|-------------------|---------------|
| -----               | -----            | -----       | ✓                 | ✓             |
| -----               | -----            | -----       | -----             | -----         |
| -----               | -----            | ✓           | -----             | -----         |

الارض  
المبنى  
كامل العقار

### طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما 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 اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

### طريقة التكلفة

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

### طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

### 32.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

### 32.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة



| خصائص المقاربات |                      | العقار موضوع التقييم | العينة الأولى  |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------|
| نوع العرض       | الحى                 | الياسمين             | معروض الياسمين |
| قيمة البيع      | مصدر المعلومة        | الصك                 | مسح ميداني     |
| المساحة         | ر.س / م <sup>2</sup> | 3,640.00             | 7,700.00       |
| عدد الشوارع     | عدد الشوارع          | 3                    | 4              |

| Adjustment Analysis     |          | العينة الأولى |
|-------------------------|----------|---------------|
| المساحة                 | 3,640.00 | 7,700.00      |
| جاذبية الموقع           | متوسط    | متوسط         |
| الوصول للموقع           | متوسط    | متوسط         |
| عرض الشارع              | 60       | 60            |
| عدد الشوارع             | 3        | 4             |
| شكل الأرض               | منتظم    | منتظم         |
| القرب من الشارع الرئيسي | نعم      | نعم           |
| قابلية التفاوض          | -----    | لا            |
| عوامل أخرى              | -----    | -----         |
| اجمالي نسب التعديلات    |          | -10.00%       |
| اجمالي قيمة التعديلات   |          | -SAR 636.4    |
| السعر بعد التعديلات     |          | SAR 5,727.3   |
| ر.س / م <sup>2</sup>    |          | SAR 5,727     |
| قيمة تقريبية            |          | SAR 5,700     |

| تحليل حساسية   |                |                |                |                | قيمة العقار          |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------|
| 10%            | 5%             | 0%             | -5%            | -10%           | مساحة الأرض          |
| 3,640          | 3,640          | 3,640          | 3,640          | 3,640          | ر.س / م <sup>2</sup> |
| SAR 6,270.0    | SAR 5,985.0    | SAR 5,700.0    | SAR 5,415.0    | SAR 5,130.0    | قيمة العقار          |
| SAR 22,822,800 | SAR 21,785,400 | SAR 20,748,000 | SAR 19,710,600 | SAR 18,673,200 |                      |
|                |                | قيمة العقار    |                |                |                      |
|                |                |                |                |                | SAR 20,748,000       |

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 5,000 الى 6,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 5,500 ر.س / م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

## 32.2 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

| متوسط التكلفة | من (ر.س / م <sup>2</sup> ) | الى (ر.س / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| SAR 900       | 800                        | 1000                        | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 300       | 250                        | 350                         | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 650       | 600%                       | 700%                        | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 120       | SAR 100                    | SAR 140                     | تحسينات الموقع                  |
| 20%           | 18%                        | 22%                         | ربحية المالك                    |

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

| الأرض                |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| مساحة الأرض          | ر.س / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة        |
| 3,640.00             | SAR 5,700            | SAR 20,748,000       |
| مكونات المبنى        |                      |                      |
| الأدوار السفلية      | الوحدة               | اجمالي مساحات البناء |
| الأدوار العلوية      | م <sup>2</sup>       | 2,348.96             |
| اجمالي مساحات البناء | م <sup>2</sup>       | 6,248.49             |
|                      | 8,597.45             |                      |

| تكاليف التطوير                    |                      |                |              |                |                                 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |                      |                |              |                |                                 |
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup> | الاجمالي       | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |                                 |
| 6,248.49                          | SAR 900              | SAR 5,623,641  | 100%         | SAR 5,623,641  | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| 6,248.49                          | SAR 300              | SAR 1,874,547  | 100%         | SAR 1,874,547  | اعمال الالكتروميكانيك           |
| 6,248.49                          | SAR 650              | SAR 4,061,519  | 100%         | SAR 4,061,519  | اعمال التشطيبات                 |
| 6,248.49                          | SAR 0                | SAR 0          | 100%         | SAR 0          | الملحقات                        |
| 6,248.49                          | SAR 0                | SAR 0          | 100%         | SAR 0          | الفرش                           |
| 3,640.00                          | SAR 120              | SAR 436,800    | 100%         | SAR 436,800    | تحسينات الموقع                  |
|                                   |                      | SAR 11,996,507 | 100.00%      | SAR 11,996,507 | الإجمالي                        |
| التكاليف المباشرة للأدوار السفلية |                      |                |              |                |                                 |
| المساحة                           | ر.س / م <sup>2</sup> | الاجمالي       | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |                                 |
| 2,348.96                          | SAR 1,350            | SAR 3,171,096  | 100%         | SAR 3,171,096  | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| 2,348.96                          | SAR 250              | SAR 587,240    | 100%         | SAR 587,240    | اعمال الالكتروميكانيك           |
| 2,348.96                          | SAR 400              | SAR 939,584    | 100%         | SAR 939,584    | اعمال التشطيبات                 |
|                                   |                      | SAR 4,697,920  | 100.00%      | SAR 4,697,920  | الإجمالي                        |

| التكاليف غير المباشرة        |           |                          |                          |
|------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| اجمالي التكاليف غير المباشرة | النسبة    | اجمالي التكاليف المباشرة |                          |
| SAR 16,694                   | 0.10%     | SAR 16,694,427           | تكاليف أولية للمشروع     |
| SAR 83,472                   | 0.50%     | SAR 16,694,427           | تكاليف التصاميم          |
| SAR 166,944                  | 1.00%     | SAR 16,694,427           | تكاليف الاستشاري الهندسي |
| SAR 834,721                  | 5.00%     | SAR 16,694,427           | تكاليف الإدارة           |
| SAR 834,721                  | 5.00%     | SAR 16,694,427           | تكاليف الإثراء           |
| SAR 0                        | 0.00%     | SAR 16,694,427           | تكاليف أخرى              |
| SAR 1,936,553.47             | 11.60%    |                          | اجمالي التكلفة           |
|                              | 8,597.45  | اجمالي مساحات البناء     | SAR 16,694,427           |
|                              | SAR 2,167 | ر.س / م <sup>2</sup>     | SAR 1,936,553.47         |
|                              | 100.0%    | نسبة الإنجاز للمبنى      | SAR 18,630,979.97        |
|                              |           |                          | التكاليف المباشرة        |
|                              |           |                          | التكاليف غير المباشرة    |
|                              |           |                          | اجمالي تكاليف الانشاءات  |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,167 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

| قيمة التطوير   |                     |                |                       |
|----------------|---------------------|----------------|-----------------------|
| 11.43%         | صافي نسبة الاهلاك   | SAR 18,630,980 | اجمالي تكاليف التطوير |
| SAR 16,501,725 | التكلفة بعد الاهلاك |                |                       |
|                |                     | 35             | العمر الاقتصادي       |
| 100.00%        | نسبة الإنجاز        | 2.86%          | الاهلاك السنوي        |
| 20.0%          | نسبة ربحية المالك   |                |                       |
|                |                     | 4              | العمر الفعلي          |
|                |                     | 11.43%         | اجمالي نسبة الاهلاك   |
| SAR 3,300,345  | ربحية المالك        | 0.00%          | نسب التحسين والاضفاء  |
| SAR 19,802,070 | اجمالي قيمة التطوير | 11.43%         | صافي نسبة الاهلاك     |

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 19,802,070 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

| القيمة التقريبية | اجمالي القيمة  | قيمة الأرض     | قيمة التطوير   |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| SAR 40,550,000   | SAR 40,550,070 | SAR 20,748,000 | SAR 19,802,070 |

### 32.3 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب عقد الايجار

يستخدم العقار موضوع التقييم (حسب العميل) بشكل رئيسي كفندق وتجزئة. بالإضافة إلى ذلك، أبلغنا العميل بتفاصيل عقد الإيجار:

| ملاحظات                                                                                   | 2034      | 2029      | 2023      | 2020      | فندق |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| سيتم توقيع العقد المؤجر حتى عام 2025 على أساس التجديد<br>تم التعاقد مع العقد حتى عام 2034 | 2,662,000 | 2,662,000 | 2,420,000 | 2,200,000 |      |

اما بالنسبة للتجزئة فقد زدنا العميل بعقد الايجار حيث ان وحدات التجزئة مؤجرة لمدة 10 سنين بمبلغ 849,150 ر.س للخمس سنوات الأولى و934,065 ر.س للخمس سنوات الأخيرة.

#### تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة 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 الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

#### معدل الرسمة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسمة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسمة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.  
ان معدل الرسمة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| الحد الأدنى لمعدل الرسمة | 7.00% |
| الحد الأعلى لمعدل الرسمة | 8.00% |
| المتوسط                  | 7.50% |

| البند                   | تأثير مواصفات العقار على العقار | ملاحظات                     |
|-------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| سهولة الوصول للعقار     | 0.00%                           | عبر عدة طرق رئيسية          |
| الحالة العامة للعقار    | 0.00%                           | العمر الفعلي للعقار 4 سنوات |
| الموقع العام للعقار     | 0.00%                           | المنطقة مخدمة بشكل جيد      |
| نوعية وجودة التشطيبات   | 0.00%                           | جيدة                        |
| فريق الإدارة            | 0.00%                           | إدارة جيدة                  |
| الخدمات والمرافق العامة | 0.00%                           | مستوى وتوفر الخدمات متوسط   |
| الإجمالي                | 0.00%                           |                             |

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسمة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسمة مما يخفض من قيمة العقار

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| اجمالي المستويات على معدل الرسمة   | 0.00% |
| معدل الرسمة حسب متوسطات السوق      | 7.50% |
| معدل الرسمة التقديري لتقييم العقار | 7.50% |

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

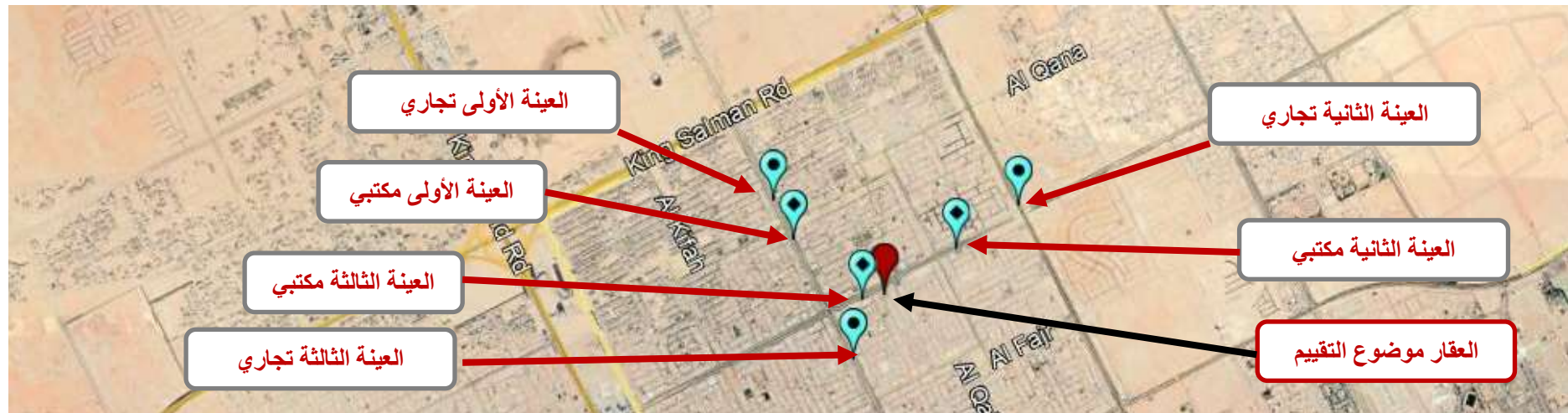
| دخل المشروع                      |                  |                   |                         |                      |                         |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| نوع الوحدة                       | المساحة التجارية | عدد الوحدات       | ر.س / م <sup>2</sup>    | الإيرادات            | الكمية                  |
| تجزئة                            |                  |                   |                         | اجمالي الإيرادات     |                         |
| فندق                             |                  |                   |                         | SAR 849,150          |                         |
|                                  |                  |                   |                         | SAR 2,200,000        |                         |
|                                  |                  |                   |                         | SAR 0                |                         |
|                                  |                  |                   |                         | <b>SAR 3,049,150</b> | <b>اجمالي الإيرادات</b> |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                  |                   |                         |                      |                         |
| نوع الوحدة                       | الإدارة          | الخدمات           | الصيانة                 | أخرى                 | اجمالي التكاليف         |
| تجزئة                            | 2.50%            | 0.00%             | 0.00%                   | 0.00%                | 2.50%                   |
| فندق                             | 2.50%            | 0.00%             | 0.00%                   | 0.00%                | 2.50%                   |
|                                  | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%                   | 0.00%                | 0.00%                   |
| صافي الدخل التشغيلي              |                  |                   |                         |                      |                         |
| نوع الوحدة                       | اجمالي الإيرادات | اجمالي التكاليف   | صافي الدخل التشغيلي     |                      |                         |
| تجزئة                            | SAR 849,150      | 2.50%             | SAR 827,921             |                      |                         |
| فندق                             | SAR 2,200,000    | 2.50%             | SAR 2,145,000           |                      |                         |
|                                  | SAR 0            | 0.00%             | SAR 0                   |                      |                         |
|                                  |                  |                   | <b>SAR 2,972,921</b>    | <b>الإجمالي</b>      |                         |
|                                  |                  |                   | SAR 3,049,150           |                      |                         |
|                                  |                  |                   | -SAR 76,229             |                      |                         |
|                                  |                  |                   | <b>SAR 2,972,921.25</b> |                      |                         |
| صافي الدخل التشغيلي              |                  |                   |                         |                      |                         |
| صافي الدخل التشغيلي              | معدل الرسملة     | قيمة العقار       | القيمة التقريبية للعقار |                      |                         |
| SAR 2,972,921.25                 | 7.50%            | 39,638,950.00 SAR | 39,640,000.00 SAR       |                      |                         |

## 32.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق

### تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار الوحدات المكتبية تتراوح من 500 الى 600 ر.س / م<sup>2</sup>. اما بالنسبة الى وحدات التجارية فان أسعار التأجير تتراوح من 700 الى 800 ر.س للمتر. في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

| وحدات مكتبية             | وحدات التجارية           | العقار المشابه |
|--------------------------|--------------------------|----------------|
| متوسط قيمة تأجير المتر   | متوسط قيمة تأجير المتر   | العقار الأول   |
| 600 ر.س / م <sup>2</sup> | 690 ر.س / م <sup>2</sup> | العقار الثاني  |
| 450 ر.س / م <sup>2</sup> | 750 ر.س / م <sup>2</sup> | العقار الثالث  |
| 570 ر.س / م <sup>2</sup> | 780 ر.س / م <sup>2</sup> | المتوسط        |
| 540 ر.س / م <sup>2</sup> | 740 ر.س / م <sup>2</sup> |                |



نود الإشارة الى ان العميل قام بتأجير العقار بالكامل كوحدة واحدة والذي بدوره قام بتحويل العقار الى مبنى تجاري فندقي. وبناء على ذلك سنقوم بتقدير سعر المتر التأجيري للمبنى حسب أسعار السوق باعتبار أسعار تأجير المكاتب والمعارض المشابهة في المنطقة. حسب ما ورد سابقا، ان متوسط سعر تأجير متر الوحدات التجارية هو 740 ر.س/م<sup>2</sup>، ومتوسط سعر تأجير متر الوحدات المكتبية 540 ر.س/م<sup>2</sup>. إذا، اجمالي إيرادات العقار بناء على أسعار السوق حسب المساحات التأجيرية المعلنة من قبل العميل هي 1,485,180 ر.س للتجاري و2,252,880 ر.س للمكاتب. وإذا افترضنا 20% مصاريف تشغيل ونسبة شواغر فان صافي الدخل التشغيلي يعادل 2,990,448 ر.س. وبالتالي عند احتساب معدل رسملة قدره 7.5% نحصل على قيمة عقار قدرها **39,873,000 ر.س**. بما ان القيمة بين السوق والعقد هي قريبة جدا سنعتمد على القيمة بناء على عقد الايجار.

## 32.5 قيمة العقار موضوع التقييم حسب طرق التقييم المستعملة

| طريقة التقييم                  | القيمة (ر.س)    | العقار موضوع التقييم |
|--------------------------------|-----------------|----------------------|
| طريقة رسملة الدخل (حسب العقود) | 39,640,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| طريقة رسملة الدخل (حسب السوق)  | 39,873,000 ر. س | العقار بالكامل       |
| التكلفة والاهلاك               | 40,550,000 ر. س | العقار بالكامل       |

## 32.6 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل حسب عقد الايجار هو كالتالي:

قيمة العقار:

39,640,000 ر.س

تسعة وثلاثون مليوناً وستمائة وأربعون الفا ريال سعودي

## صور المستندات



## صك الملكية




رقم: ٣٦٠١٨٤٠٠١٣٧٢  
 التاريخ: ١٤٤١ / ٣ / ١٣ هـ

وزارة العدل  
 [٢٧٧]  
 كتابة العدل الأولى بالرياض

**صك**

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:  
 فإن قطعة الأرض ١١٥٤ و قطعة الأرض ١١٥٥ و قطعة الأرض ١١٥٦ و قطعة الأرض ١١٥٧ من البلكة رقم ١٢٨٥ من المخطط رقم ١٦٣٧ / ١٥ الواقع في حي الياسمين بمدينة الرياض .  
 وحدودها وأطوالها كالتالي:  
 شمالاً: شارع عرض ٩٠ م بطول: (٥٢١) اثنين وخمسون متر  
 جنوباً: شارع عرض ١٤ م بطول: (٥٢١) اثنين وخمسون متر  
 شرقاً: قطعة رقم ١١٥٢ والقطعة رقم ١١٥٣ بطول: (٧٠) سبعون متر  
 غرباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٧٠) سبعون متراً  
 ومساحتها: (٣١٤٠) ثلاث آلاف و ستمائة و أربعون متر مربعاً فقط  
 والسند في إقرارها على البنك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣١٠١٢٢٠٢١٨٧٤ في ١٤ / ٩ / ١٤٢٤ هـ  
 قد انتقلت ملكيتها لـ شركة مجالات التطوير العقارات بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٣٨٥٢٢٩ في ١١ / ١١ / ١٤٣٤ هـ وتنتهي في ١١ / ١٠ / ١٤٤٩ هـ . . . بلمن وقدره ٣٤٩٠٠٠٠٠ أربعة و ثلاثون مليوناً و تسعمائة ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٣ / ٣ / ١٤٤١ هـ لاعتماده . وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

محمد بن سعد بن صالح التطوير

## 32.1 استعمالات التقرير

ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

## 32.2 ملاحظات

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

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم  
1210000474

## ملاحظات عامة



### 33.1 حالة الاستشاري / المقيم

نؤكد ان الاستشاري/ المقيم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير منحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

### 33.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه بهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

| التاريخ | العميل                  | نعم | كلا |
|---------|-------------------------|-----|-----|
| 2019    | صندوق جدوى ريت السعودية |     |     |
| -----   | -----                   |     | ✓   |
| -----   | -----                   |     | ✓   |

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء

كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم

قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

### 33.3 المسائل البيئية

نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسترعي الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها أن تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي أصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم، وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذلك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الأصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية الأصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

### 33.4 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين WHITE CUBES والعميل. وباستثناء ما تقتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.

