

شركة خبير المالية

أهلاً كورت

مدينة جدة

أغسطس 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 1-2011237  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقعين: شركة الخبير المالية

**الموضوع: تقرير تقييم عقار تجزئة (أهلا كورت) يقع في مدينة جدة.**

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	المساحات التأجيرية للمبنى	2.7
16	الايجازات الفعلية للعقار	2.8
16	تأمين	2.9
17	صور العقار	2.10
19	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
19	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
20	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
20	نبذة عن القطاع	3.4
22	تحليل المخاطر	3.5
24	المستندات المستلمة	4.1
24	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
24	الاشعارات القانونية	4.3
25	مصدر المعلومات	4.4

25	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
25	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
26	4.7	مدخلات عملية التقييم.
27	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
28	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
30	4.10	التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب السوق
33	4.1	التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب عقد الايجار
34	4.2	قيمة العقار بعدة طرق
34	4.3	القيمة النهائية للعقار
34	4.4	استعمالات التقرير
34	4.5	ملاحظات
37	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
37	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
37	5.3	المسائل البيئية
37	5.4	سرية المعلومات

# الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم مشروع تجاري في مدينة جدة.

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.  
1-2011237  
صندوق ريت (REIT)  
مشروع تجاري

مدينة جدة حي الأندلس, مدينة جدة  
صك رقم 920210027006 صادر بتاريخ 1440/08/17 من كتابة عدل جدة  
ملكية حرة (مرهون)  
شركة أول الملقا العقارية

تجاري  
مساحة الأرض بموجب الصك 4,342.25 م<sup>2</sup>  
المبنى مكون من دورين بإجمالي مسطحات بناء قدرها 2,758.3 م<sup>2</sup>  
1,774 م<sup>2</sup> معارض, 984 م<sup>2</sup> مكاتب  
حسب ما وردنا من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

طريقة دخل وطريقة التكلفة  
65,300,000 ر.س

2021/06/14 م  
2021/05/27 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

## 1.2 المقدمة:

العميل:  
رقم المرجع (التقرير):  
الغرض من التقييم:  
العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:  
معلومات صك الملكية:  
نوع الملكية:  
المالك:

استخدام الأرض:  
مساحة الأرض:  
مسطحات البناء:  
صافي المساحات التأجيرية:  
معدل الاشغال:

طريق التقييم المتبعة  
القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:  
تاريخ المعاينة:

# الشروط المرجعية و موضوع التقييم



### 1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة الخبير المالية 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 بانها **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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اعلى مما يطلبه السوق، ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

#### معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف 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 او 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 يتسم 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.
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.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.

2021/05/22 م  
2021/05/27 م  
2021/06/14 م  
2021/08/15 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 ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة الدخل، طريقة التكلفة

## 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 الرأي 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.

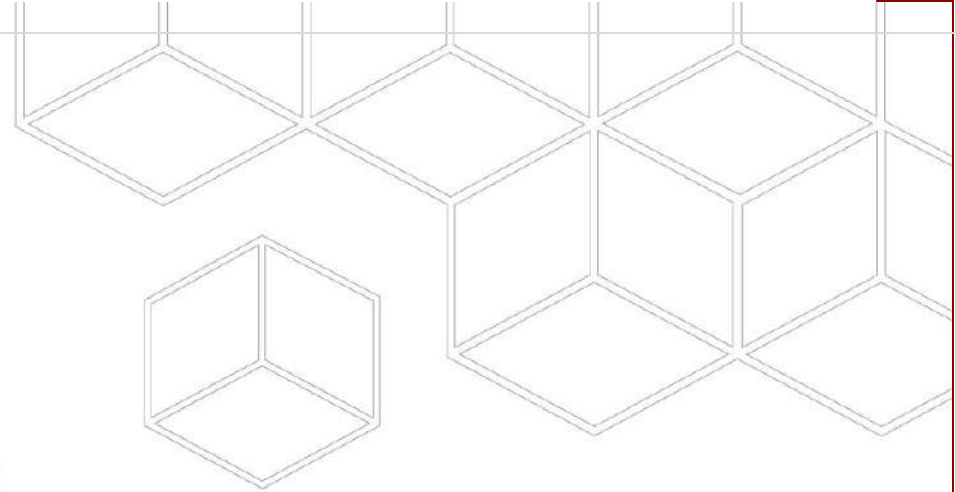


## 1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل لموضوع 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



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مبنى مبني بالكامل يقع في حي الاندلس, مدينة جدة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 4,342.25 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 2,758.3 م<sup>2</sup>. العقار مبني ببيع بالتجزئة. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا, المشروع مفتوح من 3 جهات من الشمال, الجنوب والشرق مع اطلالة مباشرة على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز. كل خدمات البنى التحتية كالمياه, الكهرباء, الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع تجاري في حي الاندلس, مدينة جدة.  
يحد العقار من جهة الشمال: طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز  
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى  
يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى  
يحد العقار من جهة الغرب: ملكية خاصة

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز

### المنطقة المحيطة بالعقار

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

وضعية المبنى		الأرض	
مبنى تجاري	نوع البناء (ان وجد)	تجارية	استعمال الأرض
تم إنشاؤه بالكامل	حالة المبنى الاتشانية	3	عدد الشوارع المحيطة
جيد	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	منتظم	الشكل العام للأرض
جيد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	اطلالة على شارع رئيسي
جيد	الحالة العامة للمبنى	شارع غير مسمى	اطلالة على شارع فرعي
		مبينة	حالة الأرض

## 2.2 مرافق البنية التحتية

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

### 2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الاندلس بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

- |   |   |
|---|---|
| 1- Ittihad Fc (0.05 Kilometers)           | 6- Kaki Soccer Field Khalidya (0.45 Kilometres) |
| 2- Piatto Le Chateau (0.08 Kilometres)    | 7- Alawwal Bank (0.4 Kilometres)                |
| 3- Bank Al Jazira (0.1 Kilometers)        | 8- Majid Society (0.2 Kilometres)               |
| 4- Toni & Guy Jeddah (0.1 Kilometers)     | 9- Teatro Mall (0.4 Kilometres)                 |
| 5- Tahlia Roshana Center (0.3 Kilometres) | 10- Deera Café (0.6 Kilometres)                 |

## 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 الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	جده الاندلس الالكتروني 920210027006 1440/08/17 38,181,818.19 ر.س 1440/08/17 كاتب عدل جدة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2 م 4,342.25 1 غير متوفر 860/تس شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ملكية خاصة شارع الخليل (10م)	الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة شارع الخليل (10م)

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات 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

## 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

العقار مبني بالكامل وهو عبارة عن مبنى تجاري مؤلف من دورين وتم بناءه من 12 سنة. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم		نوع رخصة البناء
اصدار		نوع العقار
تجاري		رقم رخصة البناء
427000307		تاريخ رخصة البناء
1427		انتهاء صلاحية الرخصة
1430		

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م <sup>2</sup> )
ارضي	مطعم	6	1,774.3
مزينين	----	---	---
قبو	----	---	---
اول	مطعم	1	984
مجموع مسطحات البناء			2,758.3

## 2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

الاستعمال	عدد الوحدات	مسطحات البناء	المساحات التأجيرية	مصدر المعلومات
معارض	----	2,758.3	1,774	المساحات التأجيرية تم اعلامنا بها من قبل العميل
مكاتب	----		984	
اجمالي			2,758	

## 2.8 الايجارات الفعلية للعقار

حسب العميل, نسبة الاشغال للمشروع حاليا 100% من المساحات التأجيرية 2,758 م<sup>2</sup>.

## 2.9 تأمين

عقار	نوع التأمين	رقم التأمين	شركة التأمين	تاريخ انتهاء الصلاحية
أهلا كورت	ميع أنواع المخاطر	P0420-PAR-HCAB-12560163	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	30/03/2021
أهلا كورت	مسؤولية الطرف الثالث	P0420-TPL-HCAB-12560162	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	03/04/2021

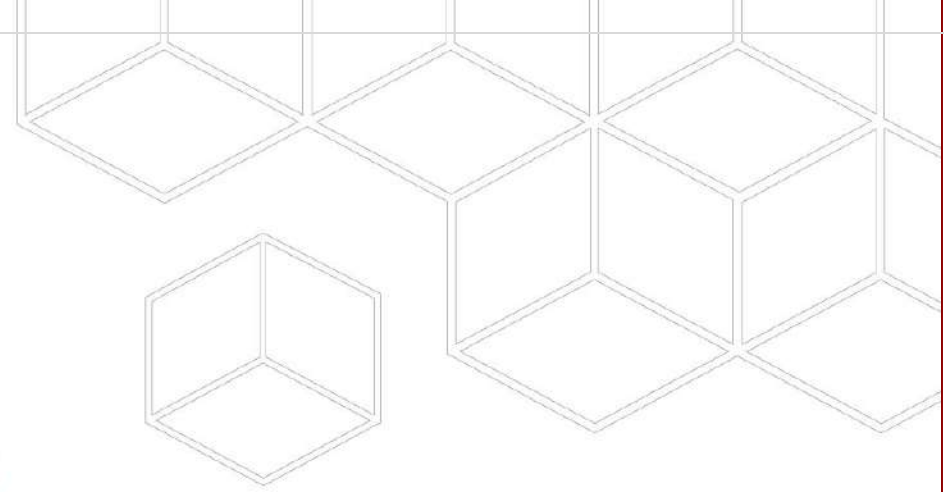


## 2.10 صور العقار



# مؤشرات السوق

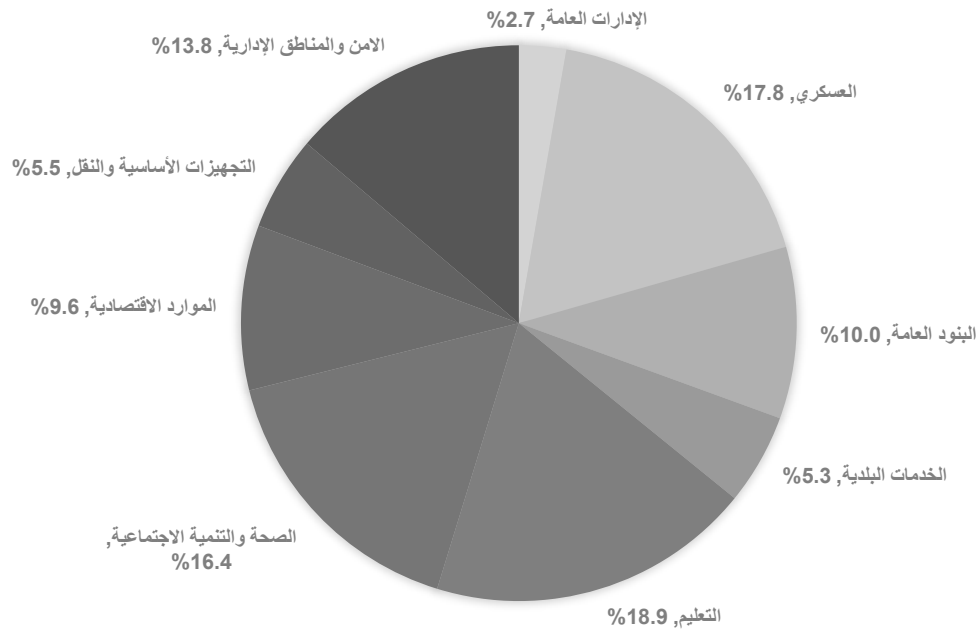
---



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- إطلالة مباشرة على طريق رئيسي</li> <li>- مفتوح على 3 شوارع.</li> <li>- يقع بالقرب من شاطئ البحر</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد.</li> </ul>
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> <li>- محاط من عدة وحدات سكنية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.</li> </ul>

	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	<b>S</b> STRENGTHS	<b>W</b> WEAKNESSES
EXTERNAL	<b>O</b> OPPORTUNITIES	<b>T</b> THREATS

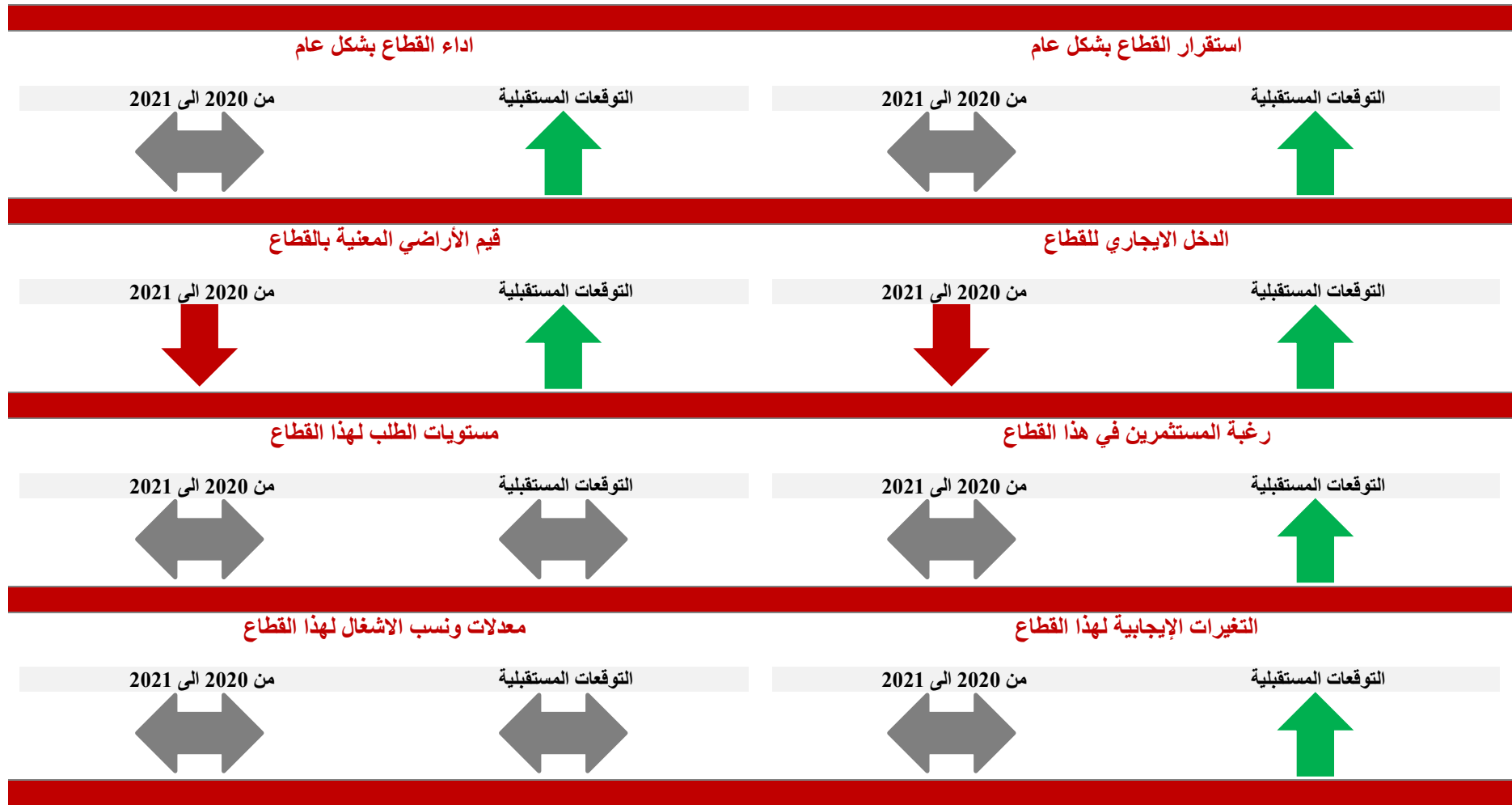
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

### 3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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

### 3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 16 نقطة خطر متوسط	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	-----	-----
	-----	-----	✓	✓	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	0	0	12	4	0
					الاقتصاد العام اداء القطاع الحالي اداء القطاع المستقبلي معدلات الاشغال معدل العرض معدل الطلب مجموع المخاطر

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

تحليل العقار	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 8 نقاط خطر حد ادنى	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	0	0	6	2	0
					المرافق ووسائل الراحة المهارات الادارية الحالة العامة مجموع المخاطر

# تقييم العقار



#### 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي ✓
التخطيط رئيسي	التخطيطات ✓	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والإيرادات ✓	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

#### 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 الاشارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشارات 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 و عكس 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

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

## 4.8 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



العقار موضوع التقييم		العينة الأولى	خصائص المقارنات
معرض	الاندلس	معرض	نوع العرض
الاندلس	الاندلس	الاندلس	الحي
SAR 124,000,000	-----	SAR 124,000,000	قيمة البيع
مسح ميداني	الصك	مسح ميداني	مصدر المعلومة
8,700.00	4,342.25	8,700.00	المساحة
SAR 14,253	-----	SAR 14,253	ر.س / م
4	3	4	عدد الشوارع

العينة الأولى		العينة الأولى	تعديلات
0.00%	8,700.00	4,342.25	المساحة
0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	جيد	جيد	الوصول للموقع
0.00%	40	40	عرض الشارع
-5.00%	4	3	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
-5.00%	نعم	-----	قابلية التفاوض
0.00%	-----	-----	عوامل أخرى

-10.00%	اجمالي نسب التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات
-SAR 1,425.3	السعر بعد التعديلات	ر.س / م
SAR 12,827.6		قيمة تقريبية
SAR 12,828		
SAR 12,800		

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م قيمة العقار	قيمة العقار SAR 55,580,800
10%	5%	0%	-5%	-10%		
4,342	4,342	4,342	4,342	4,342		
SAR 14,080.0	SAR 13,440.0	SAR 12,800.0	SAR 12,160.0	SAR 11,520.0		
SAR 61,138,880	SAR 58,359,840	SAR 55,580,800	SAR 52,801,760	SAR 50,022,720		
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 12,500 الى 13,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 12,750 ر.س / م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

#### 4.9 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 800	SAR 900	SAR 700	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 200	SAR 250	SAR 150	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال التشطيبات
SAR 200	SAR 220	SAR 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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 55,580,800	SAR 12,800	4,342.25
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة
1,774.30	1	2م
984.00	1	2م
		2,758.30
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة
SAR 2,206,640	100%	SAR 2,206,640	SAR 800	2,758.30
SAR 551,660	100%	SAR 551,660	SAR 200	2,758.30
SAR 1,103,320	100%	SAR 1,103,320	SAR 400	2,758.30
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	2,758.30
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	2,758.30
SAR 868,450	100%	SAR 868,450	SAR 200	4,342.25
SAR 4,730,070	100.00%	SAR 4,730,070		

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 4,730	0.10%	SAR 4,730,070	تكاليف أولية للمشروع
SAR 23,650	0.50%	SAR 4,730,070	تكاليف التصاميم
SAR 47,301	1.00%	SAR 4,730,070	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 236,504	5.00%	SAR 4,730,070	تكاليف الإدارة
SAR 236,504	5.00%	SAR 4,730,070	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 4,730,070	أخرى
SAR 548,688.12	11.60%		اجمالي التكلفة
	2,758.30	اجمالي مسطحات البناء	SAR 4,730,070
	SAR 1,914	ر.س / م <sup>2</sup>	SAR 548,688.12
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 5,278,758.12
			التكاليف المباشرة
			التكاليف الغير مباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,914 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			
40.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 5,278,758	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 3,167,255	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		12	العمر الفعلي
SAR 633,451	ربحية المالك	40.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 3,800,706	اجمالي قيمة التطوير	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
		40.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 3,800,706 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 59,380,000	SAR 59,381,506	SAR 55,580,800	SAR 3,800,706

#### 4.10 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب السوق

##### تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقارين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 2,500 الى 3,500 ر.س / م2. وقد لاحظنا أيضا ان بعض الوحدات التجارية تتمتع بميزانين داخلية. للأخذ بالاعتبار كل ما سبق، سنعتمد 3,100 ر.س/ م2 للوحدات التجارية. اما للوحدات المكتبية هي كالتالي

وحدات المعارض التجارية	الوحدات المكتبية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر	
2,700 ر.س / م2	750 ر.س / م2	العقار الأول
2,500 ر.س / م2	800 ر.س / م2	العقار الثاني
-	700 ر.س / م2	العقار الثالث
-	750 ر.س / م2	المتوسط



## تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 5% إلى 10% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	2% إلى 3%
مصاريف التشغيل والصيانة	2% إلى 4%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	1% إلى 2%
مصاريف نثرية أخرى	1% إلى 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 6% من إجمالي 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 8% إلى 9%. 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 إلى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

## معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة إلى 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.

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سوف نعتد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

- سهولة الوصول إلى العقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- جودة التشطيبات
- الجودة وحضور فريق الإدارة
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		الحد الأعلى لمعدل الرسملة		المتوسط
8.0%		9.0%		8.5%
تأثير مواصفات العقار على العقار				
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات	
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية	
الحالة العامة للعقار	-----	0.25%	العمر الفعلي للعقار 11 سنوات	
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدمة بشكل ممتاز	
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.25%	جودة عالية في التشطيبات	
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد	
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%	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				
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق				
<b>8.50%</b>				
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار				
ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.5% 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	رس / م <sup>2</sup>	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	1,774	0	SAR 3,100	SAR 0	SAR 5,499,400
مكاتب	984	0	SAR 750	SAR 0	SAR 738,000
<b>اجمالي الإيرادات SAR 6,237,400</b>					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
معارض	2.00%	2.00%	2.00%	5.00%	11.00%
مكاتب	2.00%	2.00%	2.00%	5.00%	11.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 5,499,400	11.00%	SAR 4,894,466		
مكاتب	SAR 738,000	11.00%	SAR 656,820		
<b>الإجمالي SAR 5,551,286</b>					
SAR 6,237,400					
-SAR 686,114					
<b>SAR 5,551,286.00</b>					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 5,551,286.00	8.50%	65,309,247.06 SAR	65,300,000.00 SAR		



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

اعلمنا العميل ان خصم قد تم ادخل على العقد حيث ان الايجار اصبح 5,040,000 ر.س. وقد اعلمنا أيضا ان تكاليف العقار هي فقط تكاليف التأمين 20,000 ر.س. سنعتمد في التقييم على الفرضيات السابقة.

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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	إيجار الوحدة	ر.س / م <sup>2</sup>	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 5,040,000		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			مشروع بيع تجزئة
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
<b>SAR 5,040,000</b>	<b>اجمالي الإيرادات</b>				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
SAR 20,000	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	مشروع بيع تجزئة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة	
SAR 5,020,000	SAR 20,000	SAR 5,040,000		مشروع بيع تجزئة	
SAR 0	0.00%	SAR 0		-----	
SAR 0	0.00%	SAR 0		-----	
<b>SAR 5,020,000</b>	<b>الإجمالي</b>				
SAR 5,040,000		<b>اجمالي الإيرادات للمشروع</b>			
-SAR 20,000		<b>اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة</b>			
<b>SAR 5,020,000.00</b>		<b>صافي الدخل التشغيلي</b>			
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي	
<b>SAR 59,060,000.00</b>	59,058,823.53 SAR	8.50%		SAR 5,020,000.00	

## 4.2 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- حسب السوق	العقار	65,300,000 ر.س	خمسة وستون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- حسب العقد	العقار	59,060,000 ر.س	تسعة وخمسون مليوناً وستون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	59,380,000 ر.س	تسعة وخمسون مليوناً وثلاثمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي

## 4.3 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رايانا في قيمة العقار بناء على عرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الدخل حسب العقد هو كالتالي:

قيمة العقار: **65,300,000 ر.س**  
**خمسة وستون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي**

## 4.4 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

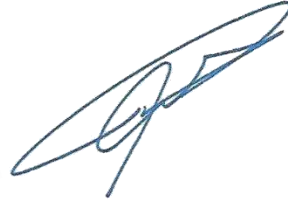
## 4.5 ملاحظات

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 تغييرات 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



## 5.1 حالة الاستشاري/ المقيّم

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

## 5.2 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 أيضا أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

التاريخ	العميل	نعم	كلا
2020/12	شركة خبر المالية		
-----	-----		✓
-----	-----		✓

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

## 5.3 المسائل البيئية

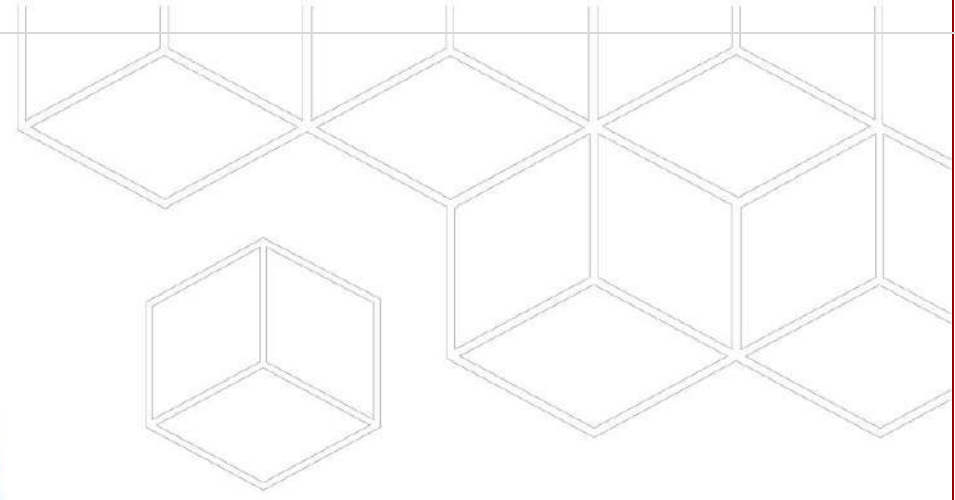
نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسترعي الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها أن تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي اصول 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 الاصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية الاصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

## 5.4 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.



# صور المستندات





شركة خبير المالية

بن 2 بلازا

مدينة جدة

أغسطس 2021



Valuation Report





رقم المرجع: 2-2011237  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقعين: شركة الخبير المالية

**الموضوع: تقرير تقييم عقار مجمع تجاري (بن 2 بلازا) يقع في مدينة جدة.**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
15	تامين	2.6
15	رخصة البناء والمباني	2.7
16	المساحات التأجيرية للمبنى	2.8
17	صور العقار	2.9
19	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
19	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
20	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
20	نبذة عن القطاع	3.4
22	تحليل المخاطر	3.5
24	المستندات المستلمة	4.1
24	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
24	الاشعارات القانونية	4.3
25	مصدر المعلومات	4.4
25	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.5

25	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
26	4.7	مدخلات عملية التقييم.
27	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
28	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
30	4.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
33	4.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
34	4.2	قيمة العقار بعدة طرق
34	4.3	ملاحظات التقييم
34	4.4	القيمة النهائية للعقار
34	4.5	استعمالات التقرير
34	4.6	ملاحظات
37	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
37	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
37	5.3	المسائل البيئية
37	5.4	سرية المعلومات

# الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم مجمع تجاري في مدينة جدة.

## 1.2 المقدمة:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.  
2-2011237  
صندوق ريت (REIT)  
مجمع تجاري

**العميل:**  
**رقم المرجع (التقرير):**  
**الغرض من التقييم:**  
**العقار موضوع التقييم:**

مدينة جدة حي الامواج, مدينة جدة  
صك رقم 420210027007 صادر بتاريخ 1440/08/17 من كتابة عدل جدة  
ملكية حرة (مرهون)  
شركة أول الملقا العقارية

**عنوان العقار:**  
**معلومات صك الملكية:**  
**نوع الملكية:**  
**المالك:**

تجاري  
مساحة الأرض بموجب الصك 20,641.74 م<sup>2</sup>  
بناء على رخصة البناء, المبنى مكون من ارضي, ميزانين ودور اول بإجمالي مسطحات بناء قدرها 21,305.3 م<sup>2</sup>  
7,336 م<sup>2</sup> معارض, 7,631 م<sup>2</sup> مكاتب  
حسب ما وردنا من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

**استخدام الأرض:**  
**مساحة الأرض:**  
**مسطحات البناء:**  
**صافي المساحات التأجيرية:**  
**معدل الاشغال:**

طريقة دخل وطريقة التكلفة  
96,330,000 ر.س

**طريق التقييم المتبعة**  
**القيمة النهائية للعقار**

2021/06/14 م  
2021/05/27 م

**تاريخ التقييم:**  
**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 الخبير المالية 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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اعلى مما يطلبه السوق، ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

#### معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف 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 او 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 يتسم 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.
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.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.

2021/05/22 م  
2021/05/27 م  
2021/06/14 م  
2021/08/15 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 ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة الدخل، طريقة التكلفة

## 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 الرأي 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 لموضوع 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



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجاري يقع في حي الامواج, مدينة جده. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 20,641.74 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 21,305.3 م<sup>2</sup>. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا, المشروع مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على شارع غير مسمى من جهة الشرق. كل خدمات البنى التحتية كالمياه, الكهرباء, الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع تجاري في حي الامواج, مدينة جده.  
يحد العقار من جهة الشمال: شارع غير مسمى  
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 4 شوارع غير مسمى وقريب من طريقين رئيسيين, طريق الأمير عبدالمجيد والأمير نايف

### المنطقة المحيطة بالعقار

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

وضعية المبنى		الأرض	
مجمع تجاري	نوع البناء (ان وجد)	تجارية	استعمال الأرض
تم إنشاؤه بالكامل	حالة المبنى الانشائية	4	عدد الشوارع المحيطة
جيد	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	منتظم	الشكل العام للأرض
جيد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	اطلالة على شارع رئيسي
جيد	الحالة العامة للمبنى	شارع غير مسمى	اطلالة على شارع فرعي
		مبنية	حالة الأرض

## 2.2 مرافق البنية التحتية

الماء  
الكهرباء  
الاتصالات  
الصرف الصحي

### متوفر و متصل بالعقار

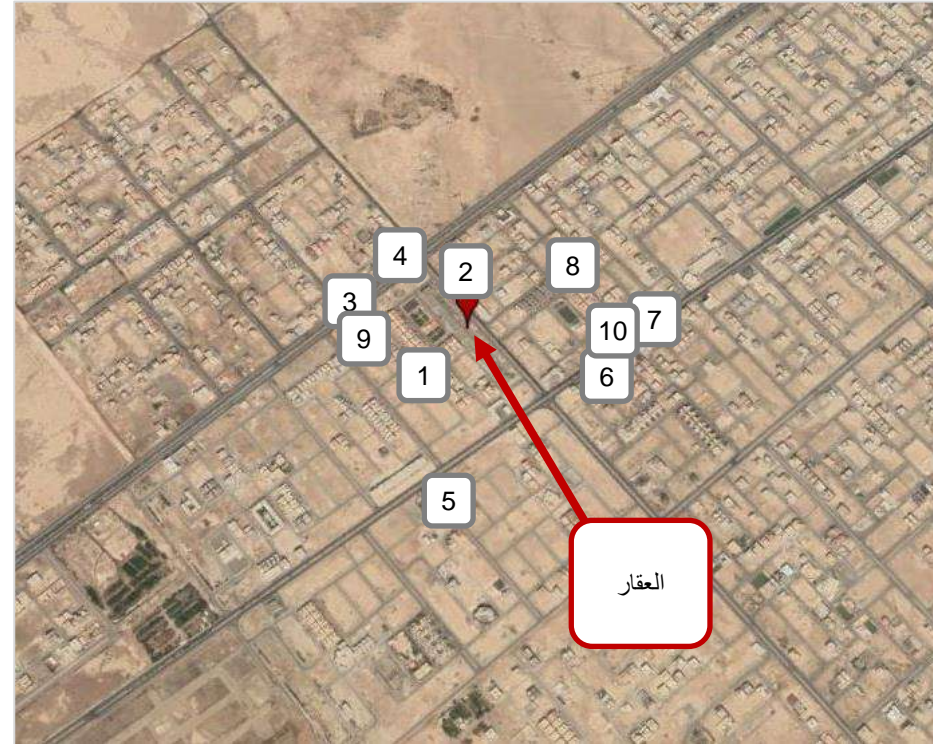
### متوفر و متصل في المحيط

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



### 2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الامواج بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

- |  |  |
|--|--|
| 1- Mosque (0.2 Kilometers)                               | 6- BMB Chocolate (0.25 Kilometres)                 |
| 2- Helens Bakery Jedda, Central Kitchen (0.2 Kilometres) | 7- Dar Lavina Residentials Units (0.45 Kilometres) |
| 3- Grocery Store (0.4 Kilometres)                        | 8- Mosque (0.3 Kilometres)                         |
| 4- Cottage Café Northern (0.3 Kilometres)                | 9- Ultra-Shine Auto Salon (0.4 Kilometres)         |
| 5- TASK Gas Station (0.45 Kilometres)                    | 10- Technical Guide Engineering (0.4 Kilometers)   |

## 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 الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن الحد الشمالي الحد الجنوبي	جده الأمواج الالكتروني 920210026381 1440/06/19 50,000,000 1440/06/19 كاتب عدل جدة شارع غير مسمى شارع غير مسمى	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	20,641.74 م <sup>2</sup> 35 الى 63 غير متوفر 420/سج شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة -	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع غير مسمى شارع غير مسمى
--	--	--	--	----------------------------	--------------------------------

ملاحظات  
زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات 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.

## 2.6 تامين

العقار	نوع التامين	رقم التامين	شركة التامين	تاريخ انتهاء الصلاحية
بن 2	كل مخاطر العقار	P0420-PAR-HCAB-12560165	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	30/03/2021
بن 2	مسؤولية الطرف الثالث	P0420-TPL-HCAB-12560167	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	03/04/2021

## 2.7 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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد مبنى بالكامل فيد الانشاء	رخصة البناء رسومات المبني وثائق اخرى	رخصة البناء رسومات المبني وثائق اخرى

العقار مبني بالكامل وهو عبارة عن مجمع تجاري مؤلف من ارضي, ميزانين ودور اول. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم		نوع رخصة البناء
اصدار		نوع العقار
متعدد الاستخدام		رقم رخصة البناء
505232		تاريخ رخصة البناء
1431/02/29		انتهاء صلاحية الرخصة
1434/02/29		

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م <sup>2</sup> )
ارضى	معارض	1	7928.6
مزينين	معارض	1	4727.9
قبو	----	---	---
اول	مكاتب	1	8,648.8
دور خدمات	----	---	---
دور خدمات	----	---	---
مجموع مسطحات البناء			21,305.30

## 2.8 المساحات التأجيرية للمبنى

رقم الوحدة	النوع	المساحة (م <sup>2</sup> )	رقم الوحدة	النوع	المساحة (م <sup>2</sup> )
1	مكتب-أ	374	3	مكتب-ب	378
2	مكتب-أ	310	4	مكتب-ب	201
3	مكتب-أ	310	5	مكتب-ب	378
4	مكتب-أ	201	6	مكتب-ب	378
5	مكتب-أ	274	7	مكتب-ب	374
6	مكتب-أ	378	1-7	معرض-ب	2,428
7	مكتب-أ	374	1-7	مكتب-ج	2,948
1-4	معرض-أ	1,323	1-2	معرض-ج	822
5	معرض-أ	378	3	معرض-ج	334
6	معرض-أ	376	4	معرض-ج	167
7	معرض-أ	378	5	معرض-ج	378
1	مكتب-ب	374	6	معرض-ج	378
2	مكتب-ب	378	7	معرض-ج	374
			اجمالي		14,967

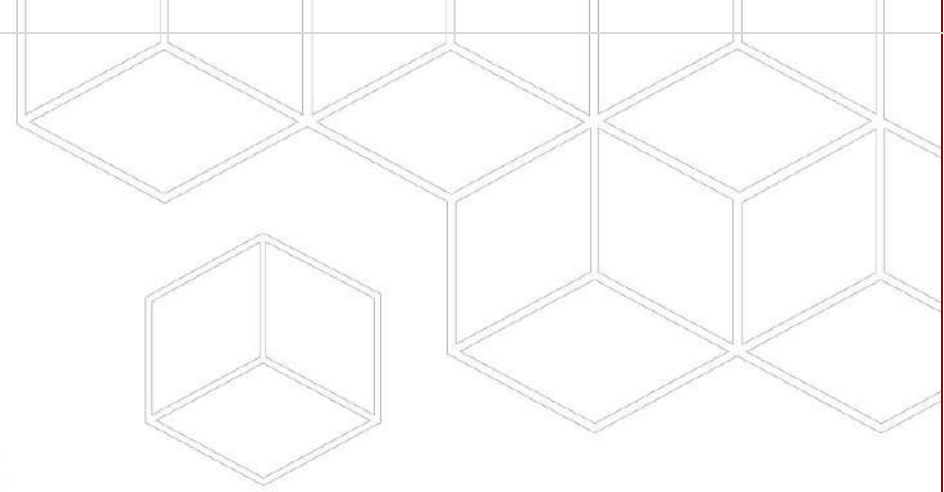
## 2.9 صور العقار





# مؤشرات السوق

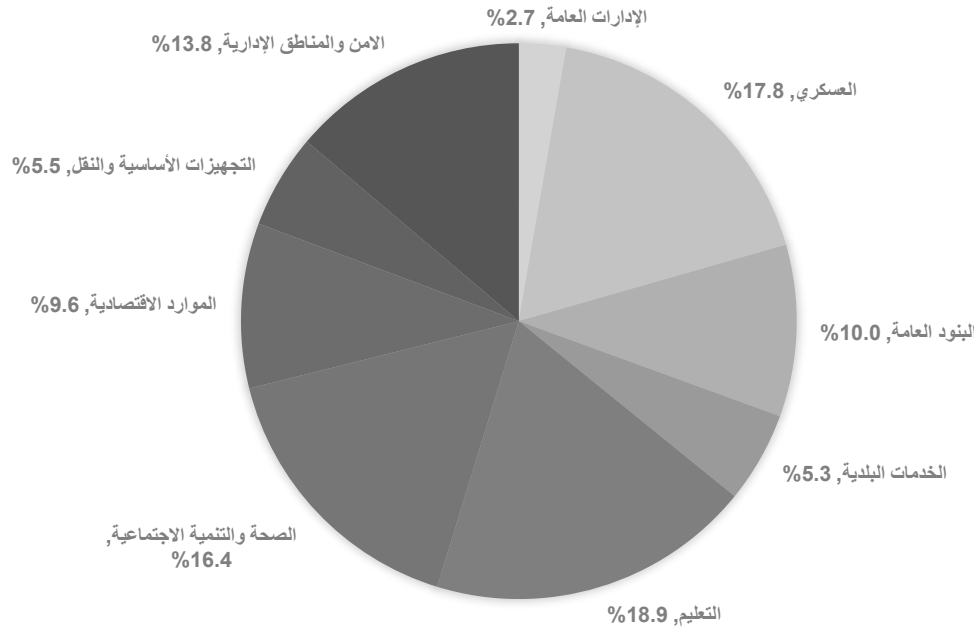
---



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مفتوح على 4 شوارع.</li> <li>- يقع بالقرب من طريق رئيسي (طريق الأمير عبدالمجيد)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد.</li> </ul>
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> <li>- محاط من عدة وحدات سكنية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.</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.

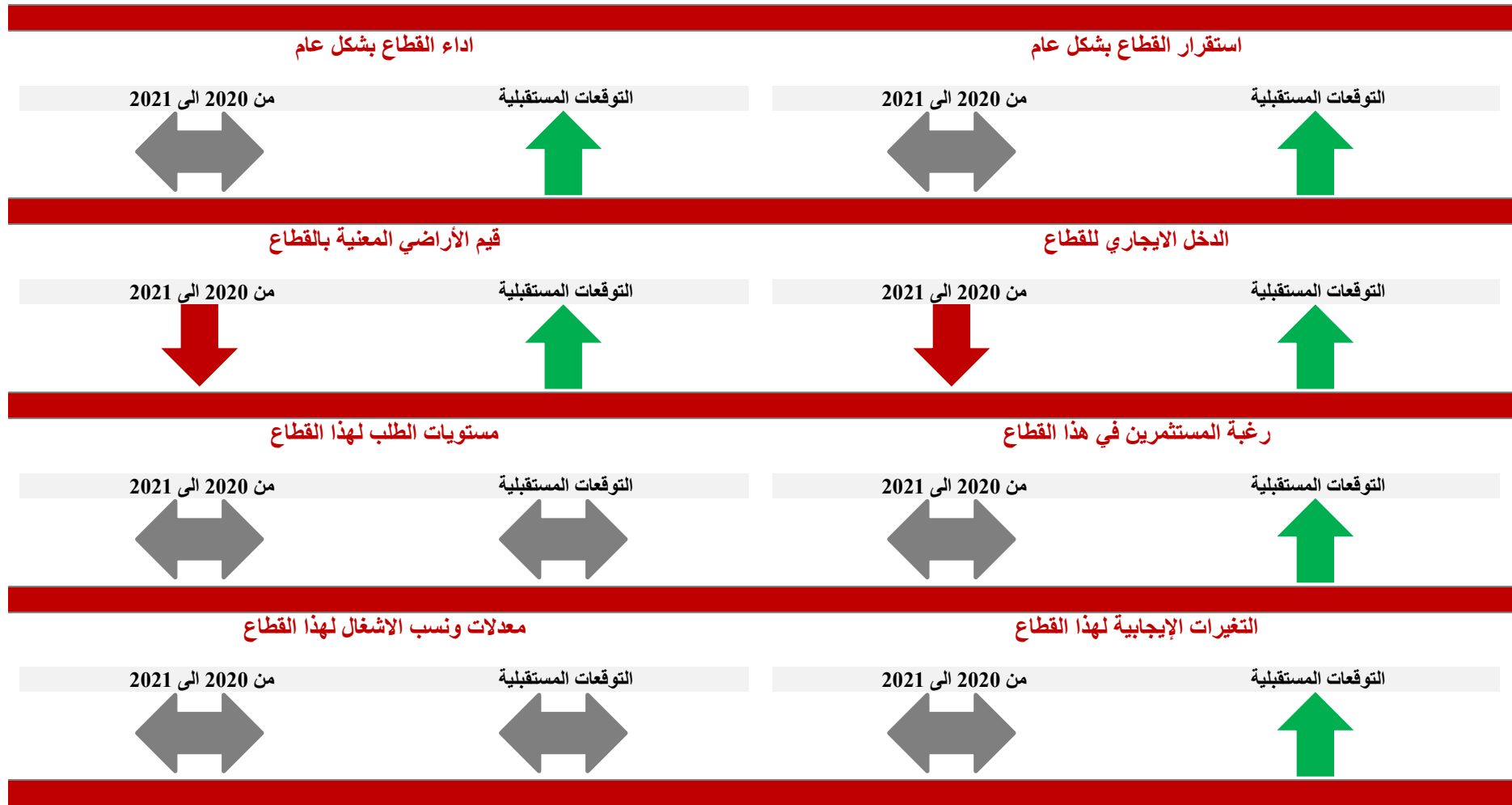
### 3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	<b>S</b> STRENGTHS	<b>W</b> WEAKNESSES
EXTERNAL	<b>O</b> OPPORTUNITIES	<b>T</b> THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 17 نقطة خطر متوسط	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	-----	-----
	-----	-----	✓	✓	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	0	0	15	2	0
الاقتصاد العام					
اداء القطاع الحالي					
اداء القطاع المستقبلي					
معدلات الاشغال					
معدل العرض					
معدل الطلب					
مجموع المخاطر					

تحليل الارض	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 10 نقاط خطر بحد أدنى	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	0	0	6	4	0
الوصول الى العقار					
الموقع					
شكل الارض					
المرافق العامة - المنطقة					
مجموع المخاطر					

تحليل العقار	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 8 نقاط خطر حد ادنى	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	0	0	6	2	0
المرافق ووسائل الراحة					
المهارات الادارية					
الحالة العامة					
مجموع المخاطر					

# تقييم العقار



#### 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي ✓
التخطيط رئيسي	التخطيطات ✓	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والإيرادات ✓	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

#### 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 الاشارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشارات 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 و عكس 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

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الارض المتبقية	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	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 المقدر 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.

## 4.8 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 المقارنات	
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى
نوع العرض	معرض
الحى	الأمواج
قيمة البيع	SAR 1,300,000
مصدر المعلومة	مسح ميداني
المساحة	630.00
ر.س / م <sup>2</sup>	SAR 2,063
عدد الشوارع	1
	4

المتغيرات	
العينة الأولى	العينة الأولى
-20.00%	630.00
0.00%	متوسط
0.00%	جيد
0.00%	30
10.00%	1
0.00%	منتظم
0.00%	نعم
-10.00%	نعم
0.00%	-----

-20.00%	اجمالي نسب التعديلات
-SAR 412.7	اجمالي قيمة التعديلات
SAR 1,650.8	السعر بعد التعديلات
SAR 1,651	ر.س / م <sup>2</sup>
SAR 1,650	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م <sup>2</sup> قيمة العقار	قيمة العقار SAR 31,994,697
10%	5%	0%	-5%	-10%		
20,642	20,642	20,642	20,642	20,642		
SAR 1,705.0	SAR 1,627.5	SAR 1,550.0	SAR 1,472.5	SAR 1,395.0		
SAR 35,194,167	SAR 33,594,432	SAR 31,994,697	SAR 30,394,962	SAR 28,795,227		
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 1,500 الى 2,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 1,750 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

#### 4.9 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 / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 800	SAR 900	SAR 700	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 300	SAR 350	SAR 250	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 800	SAR 600	اعمال التشطيبات
SAR 150	SAR 170	SAR 130	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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م2	مساحة الأرض
SAR 34,058,871	SAR 1,650	20,641.74
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة
7,928.60	1	2م
4,727.90	1	2م
8,648.80	1	2م
		21,305.30
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م2	المساحة
SAR 17,044,240	100%	SAR 17,044,240	SAR 800	21,305.30
SAR 6,391,590	100%	SAR 6,391,590	SAR 300	21,305.30
SAR 14,913,710	100%	SAR 14,913,710	SAR 700	21,305.30
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	21,305.30
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	21,305.30
SAR 3,096,261	100%	SAR 3,096,261	SAR 150	20,641.74
SAR 41,445,801	100.00%	SAR 41,445,801		

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 41,446	0.10%	SAR 41,445,801	تكاليف أولية للمشروع
SAR 207,229	0.50%	SAR 41,445,801	تكاليف التصميم
SAR 414,458	1.00%	SAR 41,445,801	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,072,290	5.00%	SAR 41,445,801	تكاليف الإدارة
SAR 2,072,290	5.00%	SAR 41,445,801	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 41,445,801	أخرى
<b>SAR 4,807,712.92</b>	<b>11.60%</b>		<b>اجمالي التكلفة</b>
	21,305.30	اجمالي مسطحات البناء	SAR 41,445,801
	SAR 2,171	ر.س / م <sup>2</sup>	SAR 4,807,712.92
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 46,253,513.92

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,171 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			
26.67%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 46,253,514	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 33,919,244	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		8	العمر الفعلي
		26.67%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 6,783,849	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 40,703,092	اجمالي قيمة التطوير	26.67%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 40,703,092 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 74,760,000	SAR 74,761,963	SAR 34,058,871	SAR 40,703,092

## 4.10 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب السوق

### تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 800 الى 900 ر.س / 2م، وللمكاتب من 350 الى 400 ر.س/2م. الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي استخدمت في تحليل الإيجارات السوقية ونسب الاشغال للعقارات المشابهة:

وحدات المكتبية	وحدات المعارض التجارية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر	
400 ر.س / 2م	-	المكتب 1
-	875 ر.س / 2م	ابحر مول
-	850 ر.س / 2م	وحدة تجارية 1
-	875 ر.س / 2م	وحدة تجارية 2
400 ر.س / 2م	750 ر.س / 2م	المتوسط

حسب البحث السوقي الذي اجراه فريق عملنا، ان الإيجارات السوقي لمول ابحر تقع بين 850 و900 ر.س/2م. اما العقار موضوع التقييم له موقع افضل، جودة افضل... لذلك سنطبق نسبة تعديل 20% لنصل الى 1,050 ر.س. للوحدات التجارية و500 ر.س/ 2م للوحدات المكتبية.



## 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 نظرية 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 13% 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 9% الى 9.5%. 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.

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 التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	9.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	9.50%
المتوسط	9.25%
التأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
البند	الحالة
سهولة الوصول للعقار	-----
الحالة العامة للعقار	-----
الموقع العام للعقار	-----
نوعية وجودة التشطيبات	-----
فريق إدارة المشروع	-----
الخدمات والمرافق العامة	-----
<b>الإجمالي</b>	<b>0.00%</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	9%
<b>معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار</b>	<b>9.25%</b>

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.25% 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 / م <sup>2</sup>	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	7,336	0	SAR 1,100	SAR 0	SAR 8,069,600
مكاتب	7,631	0	SAR 500	SAR 0	SAR 3,815,500
<b>اجمالي الإيرادات</b>					<b>SAR 11,885,100</b>
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	انشغال	اجمالي التكاليف
معارض	5.00%	3.00%	5.00%	10.00%	23.00%
مكاتب	5.00%	3.00%	5.00%	10.00%	23.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 8,069,600	23.00%	SAR 6,213,592		
مكاتب	SAR 3,815,500	23.00%	SAR 2,937,935		
<b>الإجمالي</b>			<b>SAR 9,151,527</b>		
			SAR 11,885,100		
			-SAR 2,733,573		
			<b>SAR 9,151,527.00</b>		
			اجمالي الإيرادات للمشروع		
			اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة		
			صافي الدخل التشغيلي		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 9,151,527.00	9.50%	96,331,863.16 SAR	96,330,000.00 SAR		

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

اعلمنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بايجار صافي 9,000,000 ر.س سنويا مع 35,000 ر.س سنويا مصاريف تامين. وقد اعلمنا العميل أيضا ان خصم تم اضافته على عقد التاجير حيث اصبح الايجار السنوي 6,480,000 ر.س. سيعتمد تقييمنا على الافتراضات السابقة.

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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م <sup>2</sup>	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 6,480,000		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			مبنى تجاري
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
<b>SAR 6,480,000</b>	<b>اجمالي الإيرادات</b>				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	تامين	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
SAR 35,000	SAR 35,000	0.00%	0.00%	0.00%	مبنى تجاري
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة	
SAR 6,445,000	SAR 35,000	SAR 6,480,000		مبنى تجاري	
SAR 0	0.00%	SAR 0		-----	
SAR 0	0.00%	SAR 0		-----	
<b>SAR 6,445,000</b>	<b>الإجمالي</b>				
SAR 6,480,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 35,000					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
<b>SAR 6,445,000.00</b>					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
<b>67,840,000.00 SAR</b>	67,842,105.26 SAR	9.50%	SAR 6,445,000.00		



## 4.2 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- حسب السوق	العقار	96,330,000 ر.س	سنة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- حسب العقد	العقار	67,840,000 ر.س	سبعة وستون مليوناً وثمانمئة واربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	74,760,000 ر.س	اربع وسبعون مليوناً وسبعمئة وستون ألفاً ريال سعودي

## 4.3 ملاحظات التقييم

بما ان الغرض من التقييم هو لصندوق ريت (REIT), وبما ان الصندوق يمتلك عقارات مدرة للدخل, نعتقد ان طريقة الدخل هي الطريقة الأفضل لتقييم العقارات.

## 4.4 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **96,330,000 ر.س**  
**سنة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي**

## 4.5 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

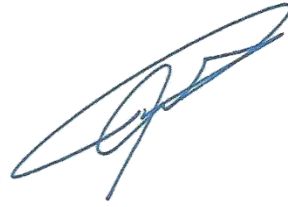
## 4.6 ملاحظات

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 تغييرات 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



## 5.1 حالة الاستشاري / المقيم

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

## 5.2 مستشار / مقيم 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:

كلا	نعم
	التاريخ
	2020/12
	التاريخ
	-----
	-----
	العميل
	شركة خبر المالية
✓	-----
✓	-----

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

## 5.3 المسائل البيئية

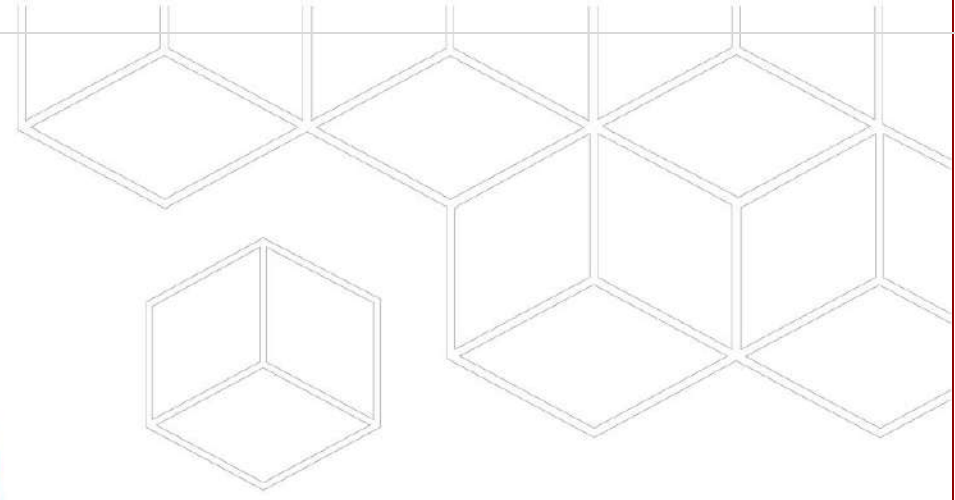
نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسترعي الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها أن تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي اصول 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 الاصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية الاصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

## 5.4 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.



# صور المستندات





## رخصة البناء

الإدارة المركزية لرخصة البناء  
رخصة بناء مطلة  
٢٠٠٩/١٠٠٥  
الرقم التسلسلي: ١٨٤٨

رقم مدينة

BIN2

رقم رخصة البناء		٥٠٠٠٦٤٤
رقصة بناء		مركز نجحاري
اسم الشارع		شارع محمد موسى بن لادن
نوع جدرية	خريطة الورق	رقبها
مكان ملكية رقم	رقبها	٢١٦٨
رقم الكهنة	شارع	
رقم القطعة	من ٢٥ الى ٢٦	

تاريخها	٥٠٠٠٦٤٤
تاريخها	٥٠٠٠٦٤٤
مصدرها	٥٠٠٠٦٤٤
مصدرها	٥٠٠٠٦٤٤

تاريخها	٥٠٠٠٦٤٤
تاريخها	٥٠٠٠٦٤٤
مصدرها	٥٠٠٠٦٤٤
مصدرها	٥٠٠٠٦٤٤

أذون بموجب العقود والأوامر والإجراءات واللوائح والقرارات  
المختصة بالبناء

مستعمل	المسكن	التعليمي	مواقع خضراء	مناطق الحساسة	مساحات التور
٧٢٦٨,٥	٧٢٦٨,٥	٧٢٦٨,٥	٧٢٦٨,٥	٧٢٦٨,٥	٧٢٦٨,٥
٥٢٦٨,٥	٥٢٦٨,٥	٥٢٦٨,٥	٥٢٦٨,٥	٥٢٦٨,٥	٥٢٦٨,٥
٥٢٦٨,٥	٥٢٦٨,٥	٥٢٦٨,٥	٥٢٦٨,٥	٥٢٦٨,٥	٥٢٦٨,٥

*Handwritten notes:*  
\* محصر حصره من قبل إدارة التخطيط العمراني رقم ٥٠٠٠٦٤٤  
\* مناطق من رة الأمانة رقم ٩٤١٧٠٥٨٨  
\* في حدود حرمها من رة الأمانة رقم ٩٤١٧٠٥٨٨  
\* في حدود حرمها من رة الأمانة رقم ٩٤١٧٠٥٨٨

دوره: لجان تقييم

رقم الرخصة	رقم الأمانة	رقم الإصدار
٣٨٠٧١٠٦	٢١-١١١٩٦٢٣	٥٠٠٠٦٤٤

تم إضمار التطور المطلوب حسب النظم  
من قريته المحلية:

رقم قسم

أهدى الوثائق عند العمل طبق نص  
من قريته المحلية رقم ١٠٠٠٠

٥٠٠٠٦٤٤

أمانة محافظة جدة  
الإدارة العامة  
مباني الأمانة

بمطابق تعليمات  
الوزارة

بمطابق تعليمات  
الوزارة

بمطابق تعليمات  
الوزارة

بمطابق تعليمات  
الوزارة

شركة خبير المالية

مجمع النخبة

مدينة جدة

أغسطس 2021



Valuation Report





رقم المرجع: 3-2011237  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقعين: شركة الخبير المالية

**الموضوع: تقرير تقييم عقار مجمع تجاري (مجمع النخبة) يقع في مدينة جدة.**

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	تكاليف الصيانة والتشغيل	2.7
16	المساحات التأجيرية للمبنى	2.8
16	الإيجارات الفعلية للعقار	2.9
16	تأمين	2.10
17	صور العقار	2.11
19	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
19	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
20	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
20	نبذة عن القطاع	3.4
22	تحليل المخاطر	3.5
24	المستندات المستلمة	4.1
24	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
24	الاشعارات القانونية	4.3

25	4.4	مصدر المعلومات
25	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
25	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
26	4.7	مدخلات عملية التقييم.
27	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
28	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
30	4.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
33	4.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
34	4.2	قيمة العقار بعدة طرق
34	4.3	ملاحظات التقييم
34	4.4	القيمة النهائية للعقار
34	4.5	استعمالات التقرير
34	4.6	ملاحظات
37	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
37	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
37	5.3	المسائل البيئية
37	5.4	سرية المعلومات

# الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم مجمع تجاري في مدينة جدة.

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.  
3-2011237  
صندوق ريت (REIT)  
مجمع تجاري

مدينة جدة حي الاندلس, مدينة جدة  
صك رقم 420221011608 صادر بتاريخ 1440/08/17 من كتابة عدل جدة  
ملكية حرة  
شركة أول الملقا العقارية

تجاري  
مساحة الأرض بموجب الصك 4,319.75 م<sup>2</sup>  
بناء على رخصة البناء, العقار عبارة عن مجمع تجاري مبني بالكامل مؤلف من 7 أدوار علوية بالإضافة الى دور ارضي بإجمالي مسطحات بناء قدرها  
15,712 م<sup>2</sup>  
اجمالي المساحات التأجيرية 13,766 م<sup>2</sup>  
حسب ما وردنا من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

طريقة دخل وطريقة التكلفة  
153,800,000 ر.س

2021/06/14 م  
2021/05/27 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

## 1.2 المقدمة:

**العميل:**  
**رقم المرجع (التقرير):**  
**الغرض من التقييم:**  
**العقار موضوع التقييم:**

**عنوان العقار:**  
**معلومات صك الملكية:**  
**نوع الملكية:**  
**المالك:**

**استخدام الأرض:**  
**مساحة الأرض:**  
**مسطحات البناء:**  
**صافي المساحات التأجيرية:**  
**معدل الاشغال:**

**طريق التقييم المتبعة**  
**القيمة النهائية للعقار**

**تاريخ التقييم:**  
**تاريخ المعاينة**

# الشروط المرجعية و موضوع التقييم



### 1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة الخبير المالية 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 بانها **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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اعلى مما يطلبه السوق، ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

#### معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف 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 او 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 يتسم 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.
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.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.

2021/05/22 م  
2021/05/27 م  
2021/06/14 م  
2021/08/15 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 ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة الدخل، طريقة التكلفة

## 1.8 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار اداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء 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.



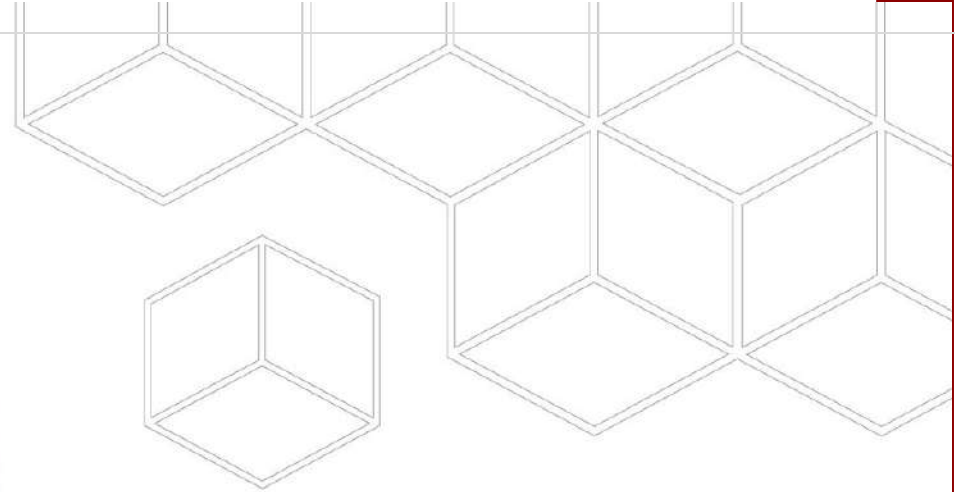


## 1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل لموضوع 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



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجاري يقع في حي الاندلس، مدينة جدة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 4,319.75 م2 واجمالي مسطحات البناء 15,712 م2 مؤلف من 7 أدوار مكاتب ووحدة تجارية في الدور الارضي. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز من جهة الشمال. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع تجاري في حي الاندلس، مدينة جدة. يحد العقار من جهة الشمال: طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز

### المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مجمع تجاري
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الاتشانية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبينة		

## 2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر و متصل في المحيط	متوفر و متصل بالعقار	الماء
✓	✓	الكهرباء
✓	✓	الاتصالات
✓	✓	الصرف الصحي

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

### 2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الاندلس بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

- |   |   |
|---|---|
| 1- Ittihad Fc (0.05 Kilometers)           | 6- Kaki Soccer Field Khalidya (0.45 Kilometres) |
| 2- Piatto Le Chateau (0.08 Kilometres)    | 7- Alawwal Bank (0.4 Kilometres)                |
| 3- Bank Al Jazira (0.1 Kilometers)        | 8- Majid Society (0.2 Kilometres)               |
| 4- Toni & Guy Jeddah (0.1 Kilometers)     | 9- Teatro Mall (0.4 Kilometres)                 |
| 5- Tahlia Roshana Center (0.3 Kilometres) | 10- Deera Café (0.6 Kilometres)                 |

## 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 بالعمارة موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

المدينة الحي	جده الاندلس	مساحة الارض رقم العقار	2م 4,319.75 1/2
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	غير متوفر
رقم الصك	4202201011608	رقم المخطط	860/س.ت
تاريخ الصك	1440/08/17	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	38,181,818.19 ر.س	نوع الملكية	ملكية حرة
تاريخ اخر معاملة	1440/08/17	القيود على العقار	مرهون
صادرة عن	كاتب عدل جدة	الحد الشرقي	ملكية خاصة
الحد الشمالي	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	الحد الغربي	شارع غير مسمى
الحد الجنوبي	شارع غير مسمى		

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات 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

## 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد مبني بالكامل قيد الانشاء	رخصة البناء رسومات المبني وثائق اخرى	رخصة البناء رسومات المبني وثائق اخرى

العقار مبني بالكامل وهو عبارة عن مجمع متعدد الاستخدامات مؤلف من 7 أدوار علوية ودور ارضي. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
اصدار متعدد الاستخدام 35218 1430/10/18 1438/04/09			نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة
المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
2,468	-	معارض	ارضي
2,386	-	مكاتب	اول
2,468	-	مكاتب	ثاني
2,468	-	مكاتب	ثالث
4,911	-	مكاتب	أدوار متكررة
1,011	-	مكاتب	ملحق
15,712			مجموع مسطحات البناء

## 2.7 تكاليف الصيانة والتشغيل

لقد سلمنا العميل تكاليف التامين المتعلقة بالعقار موضوع التقييم.

## 2.8 المساحات التأجيريه للمبنى

مصدر المعلومات	المساحات التأجيريه (م <sup>2</sup> )	مسطحات البناء (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستخدام
	2,169		----	معارض
المساحات التأجيريه اعلمنا به العميل	9,882	15,712	----	مكاتب
	1,715		----	ميزانين

## 2.9 الإيجارات الفعلية للعقار

حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار نصف مؤجر لعدة مستأجرين. لكن حسب العميل، انه يخطط الاستحواذ على العقار كعقار مدر للدخل مؤجر للمالك السابق بإيجار صافي 16,000,000 ر.س سنوي ويزداد كل 5 سنوات. اعلمنا العميل أيضا ان خصم قد تم اضافته على عقد التأجير الحالي ليصبح الإيجار يساوي 11,5220,000 ر.س. التقييم سيعتمد على الافتراضات السابقة.

## 2.10 تامين

العقار	نوع التامين	رقم التامين	شركة التامين	تاريخ انتهاء الصلاحية
مجمع النخبة	كل مخاطر العقار	P0420-PAR-HCAB-12566893	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	30/03/2021
مجمع النخبة		P0420-TPL-HCAB-12566820	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	03/04/2021

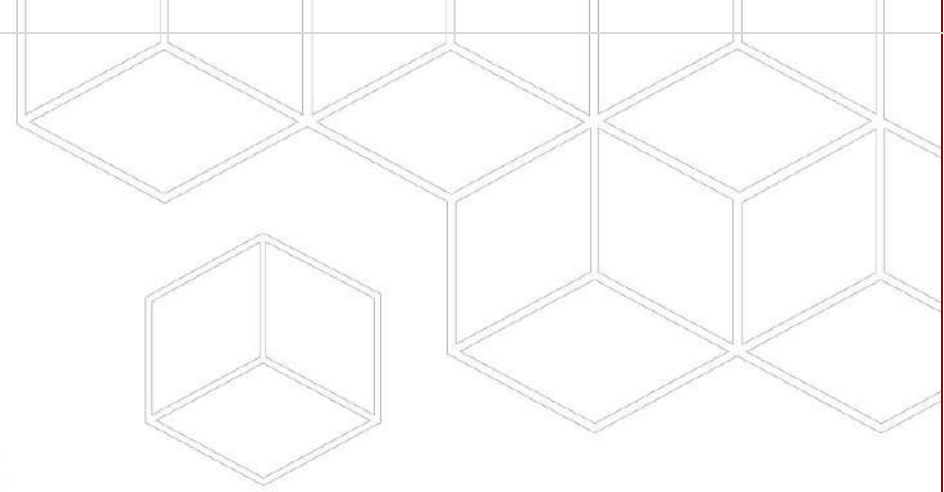
## 2.11 صور العقار





# مؤشرات السوق

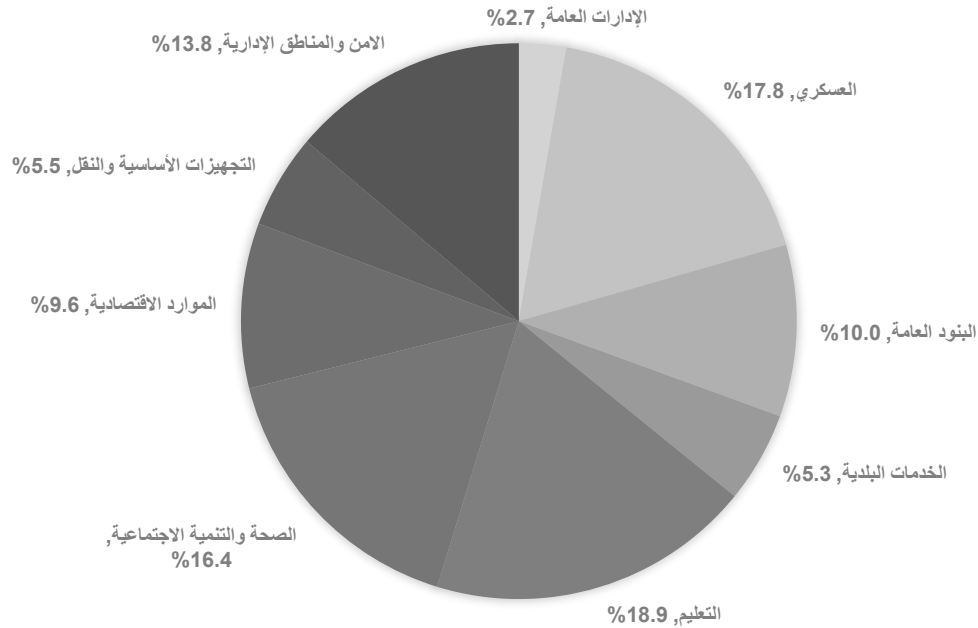
---



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة  
28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية  
54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية  
98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- مفتوح على 3 شوارع.</li> <li>- للعقار اطلالة مباشرة على طريق رئيسي</li> <li>- العقار قريب من شاطئ البحر</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد.</li> </ul>
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> <li>- محاط من عدة وحدات سكنية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.</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.

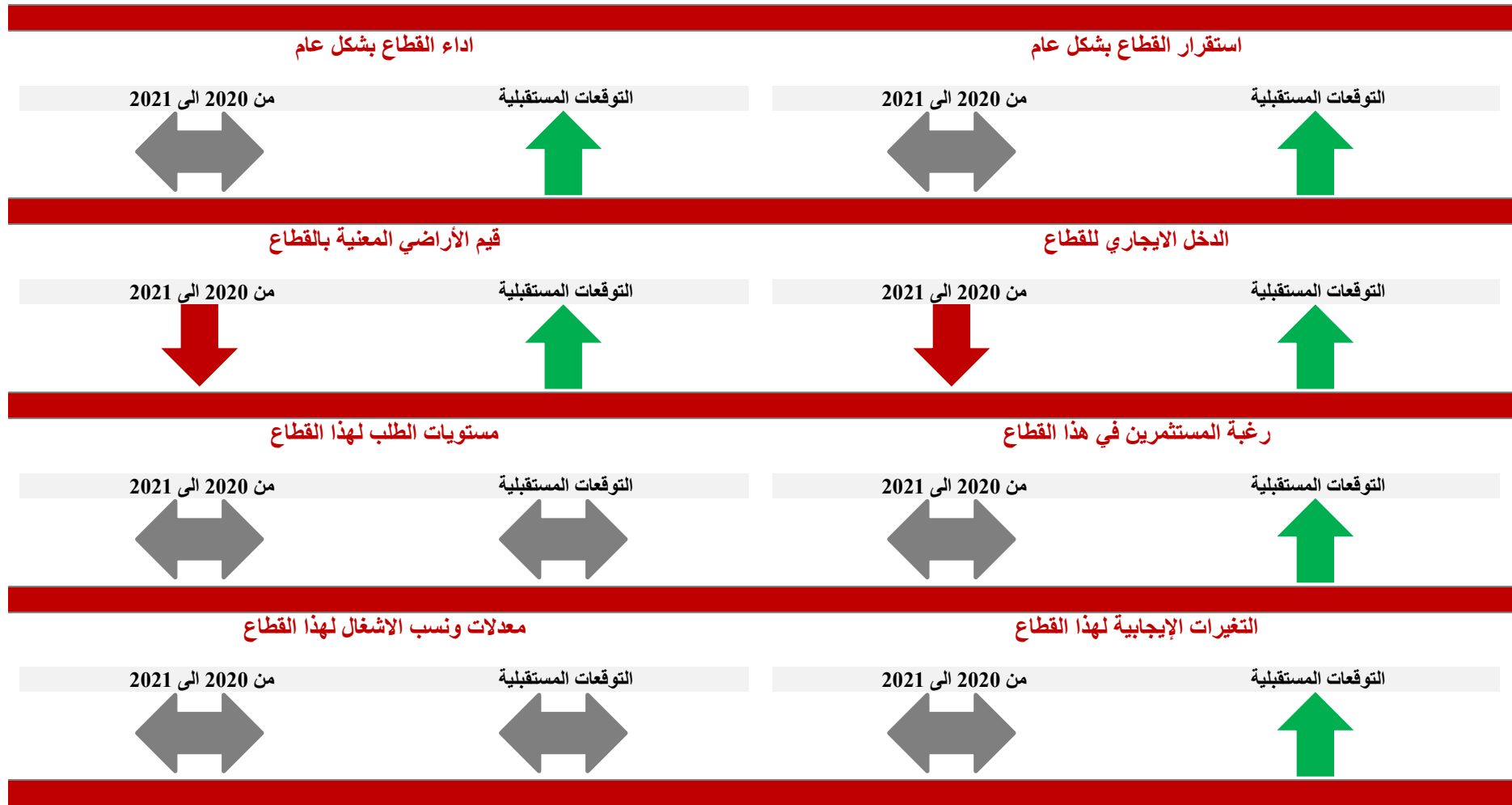
### 3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	<b>S</b> STRENGTHS	<b>W</b> WEAKNESSES
EXTERNAL	<b>O</b> OPPORTUNITIES	<b>T</b> THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع  
درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد ادنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 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) 1-6	خطر حد ادنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 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 ادنى

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

# تقييم العقار



#### 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي ✓
التخطيط رئيسي	التخطيطات ✓	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والإيرادات ✓	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

#### 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 الاشارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشارات 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 و عكس 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

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

## 4.8 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



العقار موضوع التقييم		العينة الأولى
نوع العرض	الاندلس	معرض
الحى	الاندلس	الاندلس
قيمة البيع	4,319.75	SAR 124,000,000
مصدر المعلومة	3	مسح ميداني
المساحة	4	8,700.00
رس / م <sup>2</sup>	4	SAR 14,253
عدد الشوارع	4	4

المتغيرات		العينة الأولى
المساحة	4,319.75	8,700.00
جاذبية الموقع	متوسط	متوسط
الوصول للموقع	جيد	جيد
عرض الشارع	40	40
عدد الشوارع	3	4
شكل الأرض	منتظم	منتظم
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم
قابلية التفاوض	-----	نعم
عوامل أخرى	-----	نعم

-10.00%	اجمالي نسب التعديلات
-SAR 1,425.3	اجمالي قيمة التعديلات
SAR 12,827.6	السعر بعد التعديلات
SAR 12,828	رس / م <sup>2</sup>
SAR 12,800	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض رس / م <sup>2</sup> قيمة العقار	قيمة العقار SAR 55,292,800
10%	5%	0%	-5%	-10%		
4,320	4,320	4,320	4,320	4,320		
SAR 14,080.0	SAR 13,440.0	SAR 12,800.0	SAR 12,160.0	SAR 11,520.0		
SAR 60,822,080	SAR 58,057,440	SAR 55,292,800	SAR 52,528,160	SAR 49,763,520		
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 12,500 الى 13,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 12,750 ر.س / م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

#### 4.9 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 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 55,292,800	SAR 12,800	4,319.75
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة
2,468.00	-	2م
12,233.00	-	2م
1,011.00	-	2م
69.00	-	مط
		15,712.00
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة
SAR 15,712,000	100%	SAR 15,712,000	SAR 1,000	15,712.00
SAR 6,284,800	100%	SAR 6,284,800	SAR 400	15,712.00
SAR 20,425,600	100%	SAR 20,425,600	SAR 1,300	15,712.00
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	15,712.00
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	15,712.00
SAR 431,975	100%	SAR 431,975	SAR 100	4,319.75
SAR 42,854,375	100.00%	SAR 42,854,375		

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 42,854	0.10%	SAR 42,854,375	تكاليف أولية للمشروع
SAR 214,272	0.50%	SAR 42,854,375	تكاليف التصميم
SAR 428,544	1.00%	SAR 42,854,375	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,142,719	5.00%	SAR 42,854,375	تكاليف الإدارة
SAR 2,142,719	5.00%	SAR 42,854,375	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 42,854,375	أخرى
<b>SAR 4,971,107.50</b>	<b>11.60%</b>		اجمالي التكلفة
	15,712.00	اجمالي مسطحات البناء	SAR 42,854,375
	SAR 3,044	ر.س / م <sup>2</sup>	SAR 4,971,107.50
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 47,825,482.50

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,044 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 47,825,483	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 38,260,386	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 7,652,077	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 45,912,463	اجمالي قيمة التطوير	20.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 45,912,463 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 101,210,000	SAR 101,205,263	SAR 55,292,800	SAR 45,912,463

## 4.10 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب السوق

### تحليل الإيجارات السوقية

لم تتمكن من الحصول على عينات مشابهة للعقار موضوع التقييم في المنطقة من ناحية المساحة، الجودة. لذا قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقارين محليين بالإضافة إلى الإيجارات الفعلية للعقار، وجدنا أن الإيجارات تقع بين 2,000 و3,000 ر.س/م<sup>2</sup>. ولاحظنا أيضا أن للمعارض ميزانين داخلية. للأخذ بالاعتبار كل مل سبق، سنعمد في تقييمنا على 2,600 ر.س/م<sup>2</sup> للمعارض، أما إيجارات الوحدات المكتبية هي كالتالي:

وحدات المكتبية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	مقارنة 1
750 ر.س / م <sup>2</sup>	مقارنة 2
800 ر.س / م <sup>2</sup>	مقارنة 3
700 ر.س / م <sup>2</sup>	المتوسط
750 ر.س / م <sup>2</sup>	

بالنسبة إلى الوحدات المكتبية، سنعمد على 900 ر.س/م<sup>2</sup> سبب افضلية الجودة والخدمات.



## 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	3% الى 5%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% الى 5%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	1% الى 2%
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 11% 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 8.5% الى 9.5%. 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.

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 التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	8.50%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	9.50%
المتوسط	9.00%
التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات
الموقع العام للعقار	المنطقة مخدمة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
<b>الإجمالي</b>	<b>0.50%</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	0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	9%
<b>معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار</b>	<b>9.50%</b>

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.5% 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	الكمية	عدد الوحدات	رس / م	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	2,169		0	SAR 2,600	SAR 0	SAR 5,639,400
مكاتب	9,882		0	SAR 900	SAR 0	SAR 8,893,800
ميرانين	1,715		0	SAR 1,400	SAR 0	SAR 2,401,000
<b>اجمالي الإيرادات SAR 16,934,200</b>						
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة						
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغار	اجمالي التكاليف	
معارض	3.00%	3.00%	5.00%	5.00%	16.00%	
مكاتب	3.00%	3.00%	5.00%	5.00%	16.00%	
ميرانين	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
صافي الدخل التشغيلي						
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي			
معارض	SAR 5,639,400	16.00%	SAR 4,737,096			
مكاتب	SAR 8,893,800	16.00%	SAR 7,470,792			
ميرانين	SAR 2,401,000	0.00%	SAR 2,401,000			
			<b>SAR 14,608,888</b>	<b>الإجمالي</b>		
			SAR 16,934,200			
			-SAR 2,325,312			
			<b>SAR 14,608,888.00</b>			
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار			
SAR 14,608,888.00	9.50%	153,777,768.42 SAR	<b>153,800,000.00 SAR</b>			

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

حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار نصف مؤجر لعدة مستأجرين. لكن حسب العميل، انه يخطط الاستحواذ على العقار كعقار مدر للدخل مؤجر للمالك السابق بايجار صافي 16,000,000 ر.س سنوي ويزداد كل 5 سنوات مع تكاليف تامين بقيمة 50,000 ر.س. اعلمنا العميل أيضا ان خصم قد تم اضافته على عقد التاجير الحالي ليصبح الايجار يساوي 11,522,000 ر.س. التقييم سيعتمد على الافتراضات السابقة.

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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م <sup>2</sup>	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 11,520,000			العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		مبنى تجاري
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
<b>SAR 11,520,000</b>	<b>اجمالي الإيرادات</b>				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	تامين	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
SAR 50,000	SAR 50,000	0.00%	0.00%	0.00%	مبنى تجاري
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة	
SAR 11,470,000	SAR 50,000	SAR 11,520,000		مبنى تجاري	
SAR 0	0.00%	SAR 0		-----	
SAR 0	0.00%	SAR 0		-----	
<b>SAR 11,470,000</b>	<b>الإجمالي</b>				
SAR 11,520,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 50,000					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
<b>SAR 11,470,000.00</b>					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي	
<b>120,740,000.00 SAR</b>	120,736,842.11 SAR	9.50%		SAR 11,470,000.00	



## 4.2 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- حسب السوق	العقار	153,800,000 ر.س	مئة وثلاثة وخمسون مليوناً وثمانمئة ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- حسب العقد	العقار	120,740,000 ر.س	مئة وعشرون مليوناً وسبعمئة وأربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	101,210,000 ر.س	مئة وواحد مليوناً ومئتان وعشرة ألفاً ريال سعودي

## 4.3 ملاحظات التقييم

بما ان الغرض من التقييم هو لصندوق ريت (REIT), وبما ان الصندوق يمتلك عقارات مدرة للدخل, نعتقد ان طريقة الدخل هي الطريقة الأفضل لتقييم العقارات.

## 4.4 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **153,800,000 ر.س**  
**مئة وثلاثة وخمسون مليوناً وثمانمئة ألفاً ريال سعودي**

## 4.5 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

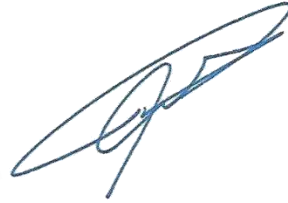
## 4.6 ملاحظات

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 تغييرات 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



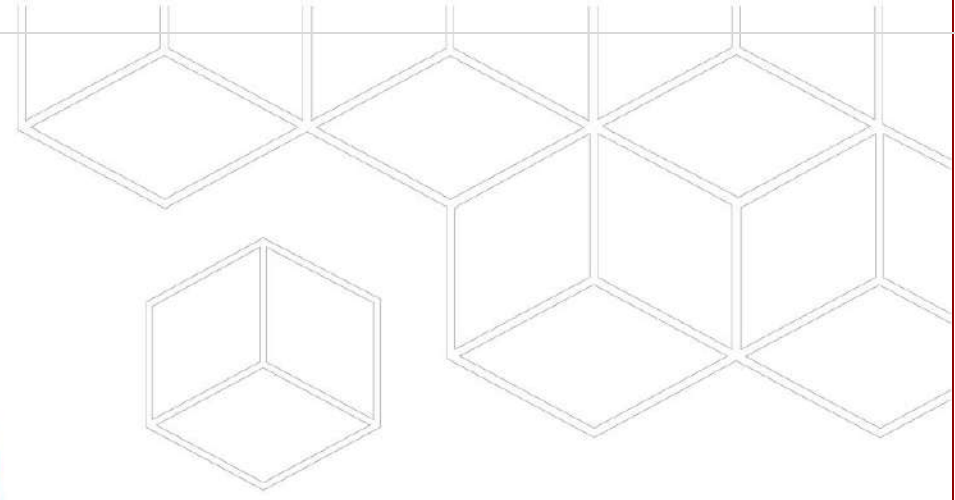
عضوية تقييم رقم  
1210000474

## ملاحظات عامة





# صور المستندات



رخصة البناء

صك الملكية

الإدارة المدنية في لوزن الجديدة  
رخصة بناء جملة

أمانة محافظة جدة

رقم رخصة البناء	35218	تاريخها	18-09-1435 هـ	التعليق	تجزئة
رقصة بنائها	لوزن تجاري	مكانته الآن	09-09-1435 هـ	مصرفها	جدا
اسم المالك	سالم بنده عويش بن لادن	رقصها	1003136023	مصدر	كاتب العدل
نوع القيد	مبني على	الرقعة	01-09-1424 هـ	حج	الأمان
مكان ملكية رقم	433	شارع		شريات	14962.43
رقم المبنى		شارع		رقم الكروكي	000058438
رقم القطعة	7	المخطط	0063	شريات	14962.43
رقم الرخصة	2798.73	المخطط	000058438	شريات	14962.43

ذو رخص لذلك بناء عدد 6 - تظهر بموجب الحدود والارتفاع والأبعاد والإحداثيات والسموات

المكونات	سكني	تجاري	مكتبي	مكاتب	حوائط السيارات	وحدات أخرى	مساحة الدور
الدور					8744		
غرف النوم							
غرف المعيشة							
الطابق الأرضي	908	1598			55		2487
طابق الميكنيس							
الطابق الأول	908	1477					2385
الطابق الثاني							2465
الطابق الثالث							2465
الطابق العكبر							4910
أرضى قبل المخطط							
المبنى المخطط							1011
وحدات أخرى							

عدد الوحدات السكنية: 50 طوابق الأسبوار: 09

اسم المكتب الهندسي: لوزن الإعمار إنشائات هندسة التشطيب الحضري والاقليم

رقم رخصة المكتب الهندسي: لوزن الإعمار إنشائات هندسة التشطيب الحضري والاقليم

الرموز: رقم الإيضاح: تاريخ الإيضاح

3512023698 / 09-09-1435 هـ

\* برخصة البناء المخطوبة حسب النظام المصنفي الإداري

التدفق القانوني والعملي

المدبر: محمد العلي

ملاحظة هامة: يجب الالتزام بالتكليفات خلف الرخصة

شستر رقم قياسي: 35218 رقم 35218 في 11/09/1435 هـ - صورة: صورة الترخيص رقم 300065244 في 02/10/1435 هـ - رقم رخصة البناء: 35218

جدة أمانة  
شؤون الأمانة

وزارة العدل  
[277]  
كتابة العدل الأولى بجدة

صك رهن وتملك عقار

العدل لله وحده، والصلاح والسلام على من لا ينسب بعدد وبعد.  
فلان قطعة الأرض رقم 2 من المخطط رقم 861-أ/ب، الواقعة في حي الأمان الجديدة جدة وحمودها وأطرافها كالتالي:  
شمالاً شارع الأمير محمد بن عبد العزيز عرض 40م. بطول (147) سبعة وأربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم شططه جنوب غرب 49.74م.  
جنوباً: شارع عرض 40م. بطول (147) سبعة وأربعون متر يبدأ من الشرق للغرب ثم شططه شمال غرب 40.41م.  
شرقاً: قطعة رقم 1 بطول (86,86) ستة وثمانون متر وثمانون سنتيمتر  
غرباً: شارع عرض 40م. بطول (80,36) ثمانون متر وخمسة وثلاثون سنتيمتر  
ومساحتها (2,711,75) أربعمائة وثلاثة وتسعة عشر متر مربعاً وخمسة وسبعون سنتيمتراً مربعاً فقط للمواظبة (1) خريطة أول اللها العقارية بموجب سجل تجاري رقم 100883840 وتتنتهي في 19/10/1411 هـ بانتهاء تصانير من عدد الإدارة رقم 22,212,98215 في 19/10/1411 هـ. ثم رهنها وما أقره أو سيقام عليها من بناء صالح / كرتونة / أحصى التمسرية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1000000196 في 25/10/1426 هـ ضماناً لوفائه بما يبلغ 38181818,19 ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريالاً وثمانية عشر هللة على أن يتم سدك التدبينية على اقتباس شكل 7 أشهر من تاريخ صرف التمويل وبقيمة شكل فقط 9000000 سبعة مليون وعشرة آلاف تدفع في نهاية الأدة اعتباراً من تاريخ 31/12/2019 وفي حالة عدم السداد فالمقرض يبيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهن واستيفاء ما لا ذمة الرهن من مبلغ وما تقضى بوجه فريده عليه بعد اكتمال ما يترتب شرعاً وعليه جرى التصديق تعريفاً في 17/10/1440 هـ ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

الختم الرسمي  
وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بمحاكمة جدة  
محمد بن غورم الله بن عطية الزهراني

صحة طابع المخطوبة - 97722  
( هذا النموذج يصحح للاستخدام بالمحاسب الذي يوقع القيد )  
ملاحظة هامة: 1- هذا الصك ملكية جملة غير قابلة للتجزئة - ويصدر أو يصادق عليه مدة ستة أشهر من تاريخ إصداره - 2- يمكن تعديلها في أي وقت  
تاريخ: 11/09/1435 هـ  
ملاحظة هامة: 3- هذا الصك ملكية جملة غير قابلة للتجزئة - ويصدر أو يصادق عليه مدة ستة أشهر من تاريخ إصداره - 4- يمكن تعديلها في أي وقت

## شركة خبير المالية

### هوم وركس

مدينة الرياض

أغسطس 2021



# Valuation Report



رقم المرجع: 6-2011237  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقعين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم عقار هوم وركس (مجمع بيع تجزئة) يقع في مدينة الرياض.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)



## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
16	رخصة البناء والمباني	2.6
17	صور العقار	2.7
18	تكاليف الصيانة والتشغيل	2.8
18	المساحات التأجيرية للمبنى	2.9
18	الإيجارات الفعلية للعقار	2.10
18	تأمين	2.11
20	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
20	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
21	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
21	نبذة عن القطاع	3.4
23	تحليل المخاطر	3.5
25	المستندات المستلمة	4.1
25	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
25	الاشعارات القانونية	4.3

26	4.4	مصدر المعلومات
26	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
26	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
27	4.7	مدخلات عملية التقييم.
28	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
29	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
31	4.10	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق
35	4.1	التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الايجار
37	4.2	قيمة العقار بعدة طرق
37	4.3	القيمة النهائية للعقار
37	4.4	استعمالات التقرير
37	4.5	ملاحظات
40	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
40	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
40	5.3	المسائل البيئية
40	5.4	سرية المعلومات

# الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم مشروع بيع تجزئة في مدينة الرياض.

## 1.2 المقدمة:

**العميل:**

**رقم المرجع (التقرير):**

**الغرض من التقييم:**

**العقار موضوع التقييم:**

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.

6-2011237

صندوق ريت (REIT)

مشروع بيع تجزئة

**عنوان العقار:**

**معلومات صك الملكية:**

**نوع الملكية:**

**المالك:**

حي الملك فهد, مدينة الرياض

صك رقم 214002002199, 314009006126, 314004005870 صادرة بتاريخ 14/09/1440, 14/09/1440, 15/06/1440 من كتابة عدل الرياض

ملكية حرة

شركة أول الملقى العقارية

**استخدام الأرض:**

**مساحة الأرض:**

**مسطحات البناء:**

**صافي المساحات التأجيرية:**

**معدل الإشغال:**

تجاري

مساحة الأرض بموجب الصك 7,000 م<sup>2</sup>

بناء على رخصة البناء, المبنى مكون من 3 ادوار بإجمالي مسطحات بناء قدرها 9,181 م<sup>2</sup>

7,336 إجمالي المساحات التأجيرية هي 5,275 م<sup>2</sup> مؤلفة من معارض

حسب ما وردنا من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

**طريق التقييم المتبعة**

**القيمة النهائية للعقار**

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة, طريقة التدفقات النقدية المخصومة

84,500,000 ر.س

2021/06/14 م

2021/05/27 م

**تاريخ التقييم:**

**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 الخبير المالية 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 بانها **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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعياري الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اعلى مما يطلبه السوق، ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

#### معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف 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 او 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 يتسم 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.
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.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.
	2021/05/22 م
	2021/05/27 م
	2021/06/14 م
	2021/08/15 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 ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة، طريقة التدفقات النقدية المخسومة

## 1.8 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار اداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء 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.



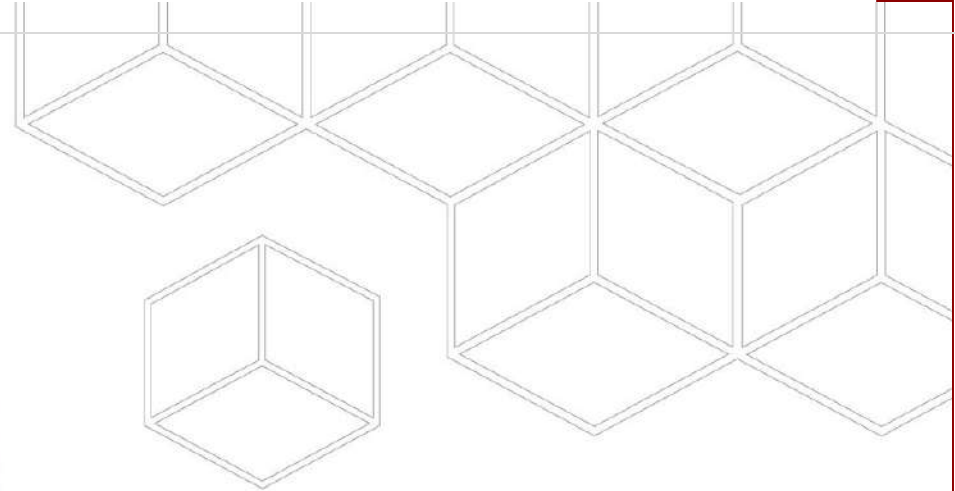
## 1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل لموضوع 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



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع بيع تجزئة (هوم وركس) يقع في مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للمبنى 7,000 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 9,181 م<sup>2</sup> وتم بناءه من 18 سنة. المشروع مفتوح من 3 جهات من الشمال، الجنوب والشرق مع اطلالة مباشرة طريق الملك عبدالله. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع بيع تجزئة في حي الملك فهد، مدينة الرياض.  
يحد العقار من جهة الشمال: شارع الشيخ عثمان الابراهيم  
يحد العقار من جهة الجنوب: طريق الملك عبدالله  
يحد العقار من جهة الشرق: شارع ابي يشق الحربي  
يحد العقار من جهة الغرب: قطعة # 35+36

### سهولة الوصول

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

### المنطقة المحيطة بالعقار

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

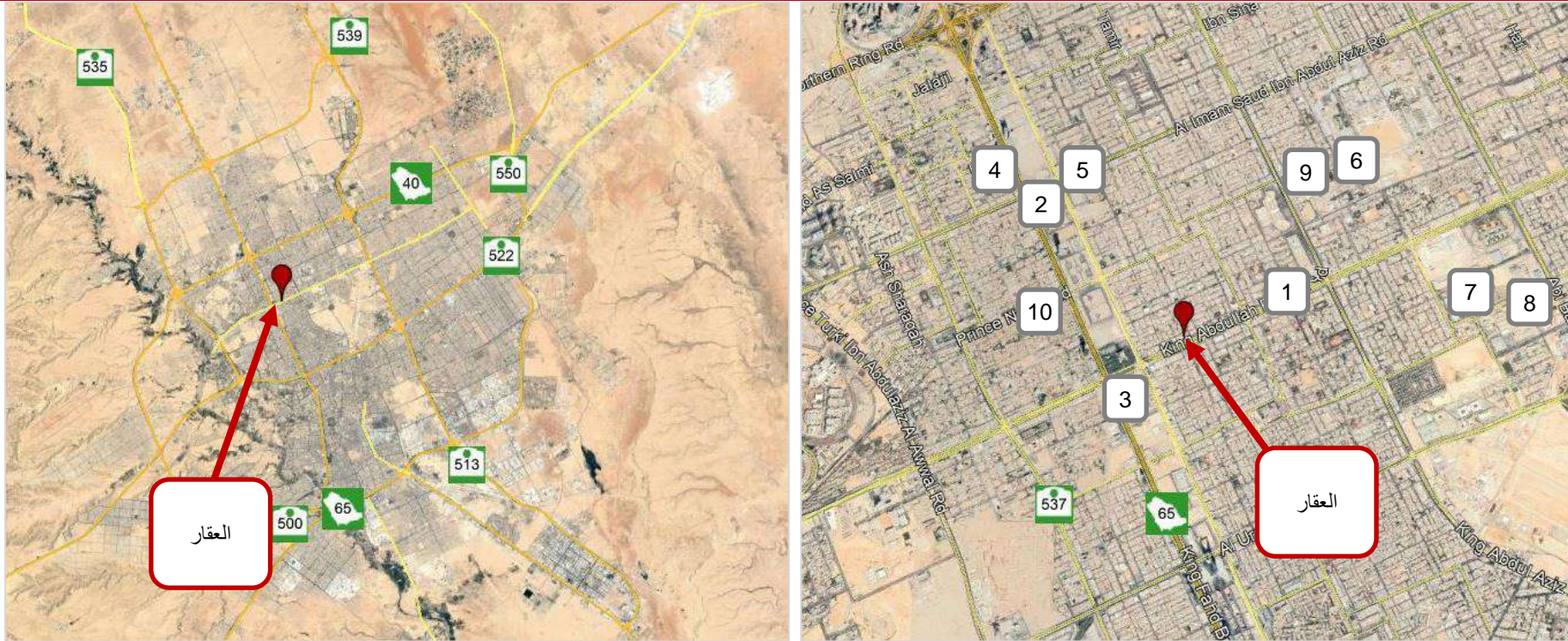
وضعية المبنى		الأرض	
مبنى بيع تجزئة	نوع البناء (ان وجد)	تجارية	استعمال الأرض
تم إنشاؤه بالكامل	حالة المبنى الانشائية	3	عدد الشوارع المحيطة
جيد	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	منتظم	الشكل العام للأرض
جيد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	طريق الملك عبدالله	اطلالة على شارع رئيسي
جيد	الحالة العامة للمبنى	شارع الشيخ عثمان الابراهيم	اطلالة على شارع فرعي
		مبنية	حالة الأرض

## 2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر و متصل بالعقار	متوفر و متصل في المحيط	
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 الملك فهد بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 1- Sahara Plaza (1.4 Kilometers)    | 6- Posts Compound (2.15 Kilometers)                      |
| 2- Riyadh Gallery (2.00 Kilometers) | 7- Prince Sultan University (3.1 Kilometers)             |
| 3- Royal Mall (1.1 Kilometers)      | 8- Riyadh College of Technology (3.1 Kilometers)         |
| 4- Dallah Hospital (2.6 Kilometers) | 9- Hayat Mall (2 Kilometers)                             |
| 5- Marina Mall (1.8 Kilometers)     | 10- Ministry of Foreign Affairs Housing (1.1 Kilometers) |

## 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 صكوك الملكية الخاص بال عقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض الملك فهد الالكتروني 31400405870 1440/09/15 38,181,818.19 ر.س 1440/09/15 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,625 م2 37 الى 40 4 1324 شركة أول الملقى العقارية ملكية حرة مرهون	<b>ملاحظات</b>
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض الملك فهد الالكتروني 31400405870 1440/09/15 38,181,818.19 ر.س 1440/09/15 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,625 م2 37 الى 40 4 1324 شركة أول الملقى العقارية ملكية حرة مرهون	<b>ملاحظات</b>
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض الملك فهد الالكتروني 31400405870 1440/09/15 38,181,818.19 ر.س 1440/09/15 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,625 م2 37 الى 40 4 1324 شركة أول الملقى العقارية ملكية حرة مرهون	<b>ملاحظات</b>

## 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء	✓ رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى	✓ رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى

العقار مبني بالكامل وهو عبارة عن مبنى بيع تجزئة مؤلف من 3 أدوار قبو، ارضي ودور اول. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة
اصدار تجاري 27/7/1/9 1419/02/20 1422/02/20	

المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
3,906	---	مواقف	قبو
3,906	---	معارض	ارضى
1,369	---	مكاتب	اول
9,181			مجموع مسطحات البناء

## 2.7 صور العقار



## 2.8 تكاليف الصيانة والتشغيل

بناءً على المعلومات المقدمة إلينا من قبل العميل، يبلغ إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار 1100.51 ريال سعودي سنوياً، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة بالإضافة إلى 25,000 ريال سعودي كمصاريف أقساط التأمين.

## 2.9 المساحات التأجيرية للمبنى

مصدر المعلومات	المساحات التأجيرية (م2)	مسطحات البناء (م2)	عدد الوحدات	الاستخدام
	5,275	9,181	----	معارض
	----	----	----	----
	----	----	----	----
اعلمنا العميل بالمساحات التأجيرية	----	----	----	----
	----	----	----	----
	----	----	----	----
	----	----	----	----

## 2.10 الإيجارات الفعلية للعقار

قدم لنا العميل عقد الإيجار المتعلق بالعقار مما يدل على أن المشروع مؤجر بالكامل لمستأجر واحد لمدة 15 سنة مقابل 6,000,000 ريال سعودي سنوياً مع زيادة بنسبة 4% كل 5 سنوات.

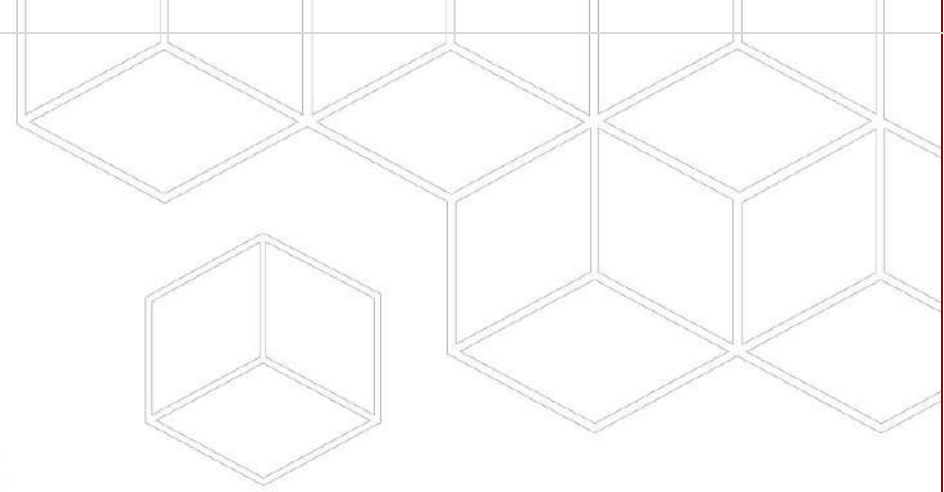
## 2.11 تأمين

تاريخ انتهاء الصلاحية	شركة التأمين	رقم التأمين	نوع التأمين	العقار
30/03/2021	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	P0420-PAR-HCAB-12566899	كل مخاطر العقار	هوم وركس
03/04/2021	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	P0420-TPL-HCAB-12566824	مسؤولية الطرف الثالث	هوم وركس



# مؤشرات السوق

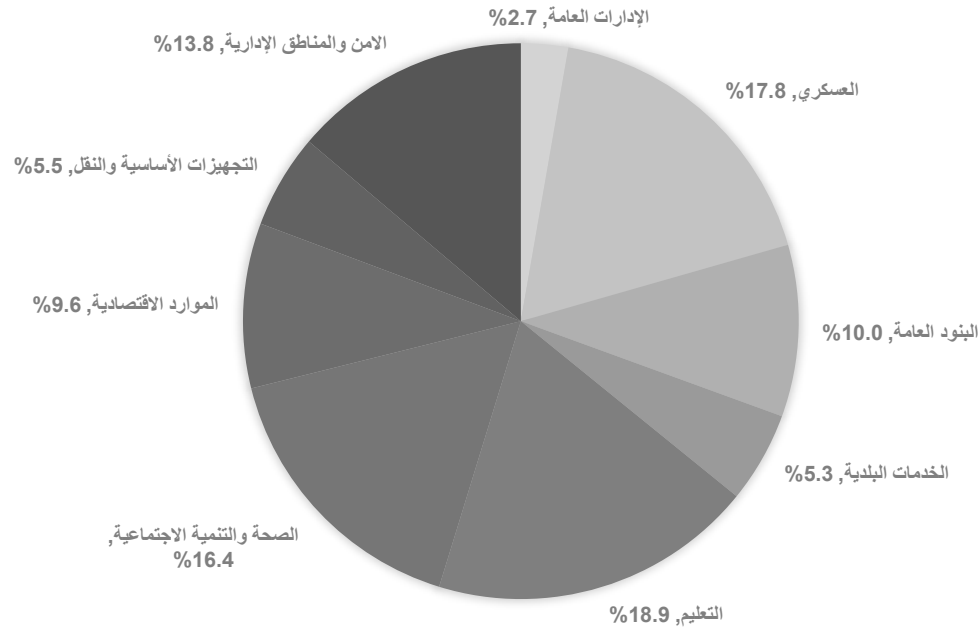
---



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- اطلالة مباشرة على طريق الملك عبدالله</li> <li>- العقار مفتوح على 3 شوارع.</li> <li>- العقار مؤجر لمستأجر واحد ل15 سنة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دور المواقف بحاجة لبعض اعمال التنظيف</li> </ul>
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> <li>- قطاع التجزئة في مدينة الرياض مستقر للغاية مقارنة بالقطاعات العقارية الأخرى. التي تمنح مستوى جيد من الطلب على العقار موضوع التقييم.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نظرًا ان العقار موضوع التقييم مؤجر لمدة 15 عامًا لمستأجر واحد ، يمكن اعتبار ذلك أيضًا تهديدًا بمجرد أن يقرر المستأجر إنهاء عقد الإيجار، خاصةً عندما يتم تخصيص العقار لاستخدام المستأجر.</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.

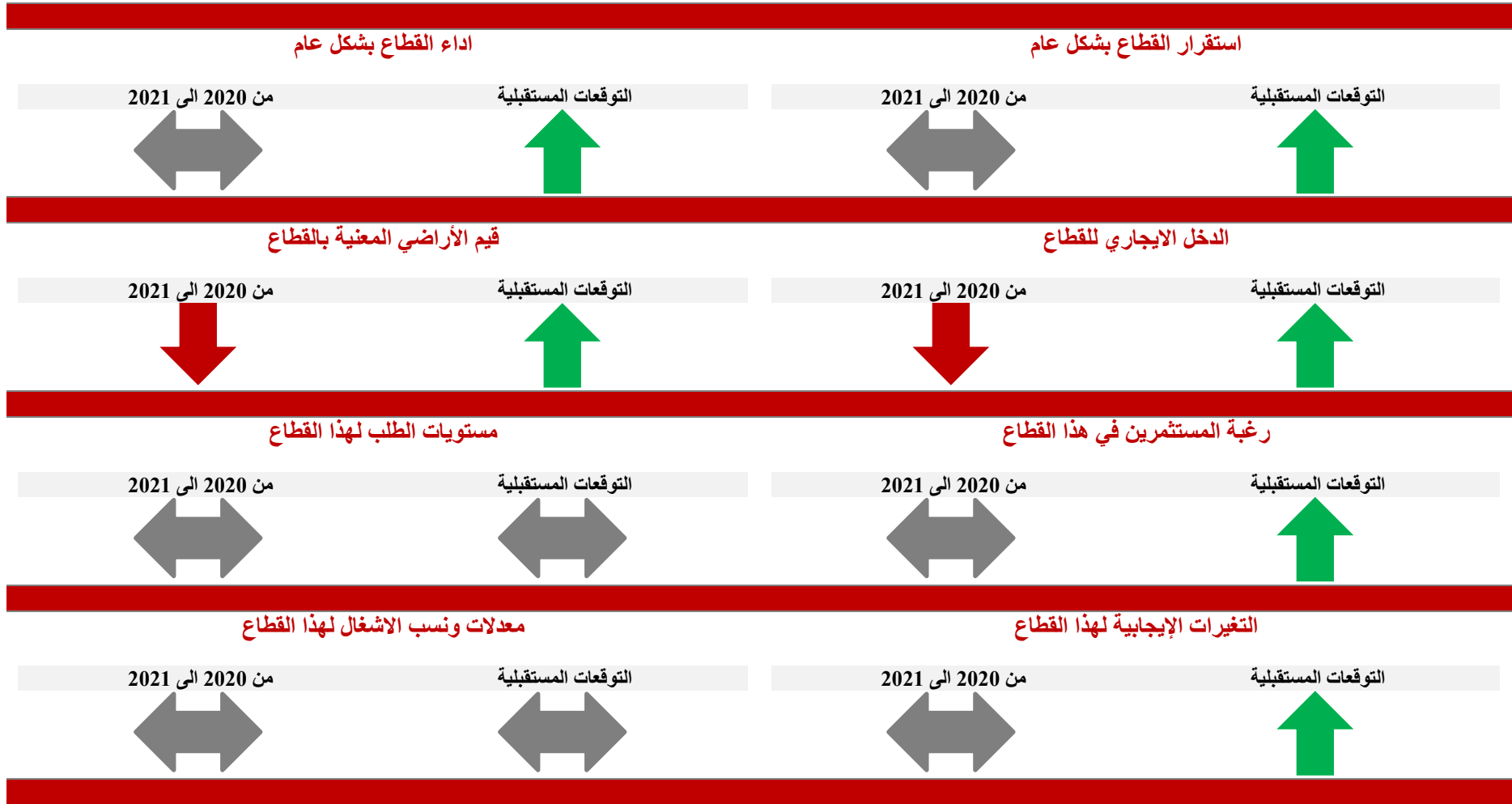
### 3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	<b>S</b> STRENGTHS	<b>W</b> WEAKNESSES
EXTERNAL	<b>O</b> OPPORTUNITIES	<b>T</b> THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع  
درجة الخطورة - 16 نقطة  
خطر متوسط

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

تحليل الارض  
درجة الخطورة - 6 نقاط  
خطر منخفضة جدا

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

تحليل العقار  
درجة الخطورة - 6 نقاط  
خطر منخفض جدا

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

# تقييم العقار



#### 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع	بيانات العميل	التوقعات ✓
قائمة المستأجرين ✓	الدخل والإيرادات ✓	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

#### 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 الاشارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشارات 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 و عكس 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

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

## التدفقات النقدية المخصومة

تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.

## 4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا 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.

## 4.8 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



العقار موضوع التقييم		العينة الأولى	خصائص المقارنات
نوع العرض	المالك فهد	معرض	الحى
قيمة البيع	7,000.00	SAR 45,050,000	مصدر المعلومة
مساحة	3	مسح ميداني 5,300.00	المساحة
عدد الشوارع	3	SAR 8,500	رس / م2
		3	عدد الشوارع

المتغيرات			المساحة
0.00%	5,300.00	7,000.00	جاذبية الموقع
0.00%	عالي	عالي	الوصول للموقع
0.00%	جيد	جيد	عرض الشارع
0.00%	80	80	عدد الشوارع
0.00%	3	3	شكل الأرض
0.00%	منتظم	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	نعم	نعم	قابلية التفاوض
-5.00%	نعم	-----	عوامل أخرى
0.00%	-----	-----	

-5.00%	اجمالي نسب التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات
-SAR 425.0	السعر بعد التعديلات	رس / م2
SAR 8,075.0		قيمة تقريبية
SAR 8,075		
SAR 8,000		

تحليل حساسية					مساحة الأرض	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	رس / م2	SAR 56,000,000
7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	قيمة العقار	
SAR 8,800.0	SAR 8,400.0	SAR 8,000.0	SAR 7,600.0	SAR 7,200.0		
SAR 61,600,000	SAR 58,800,000	SAR 56,000,000	SAR 53,200,000	SAR 50,400,000		
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 7,500 الى 8,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,000 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

#### 4.9 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 / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 650	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال التشطيبات
SAR 120	SAR 140	SAR 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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض			
اجمالي القيمة	مساحة الأرض	ر.س / م2	
SAR 56,000,000	7,000.00	SAR 8,000	
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
3,906.00	1	2م	قبو
3,906.00	1	2م	ارضي
1,369.00	1	2م	أدوار علوية
70.00	-	مط	اسوار
		9,181.00	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م2	المساحة	
SAR 5,275,000	100%	SAR 5,275,000	SAR 1,000	5,275.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 3,165,000	100%	SAR 3,165,000	SAR 600	5,275.00	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 2,637,500	100%	SAR 2,637,500	SAR 500	5,275.00	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	5,275.00	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	5,275.00	الفرش
SAR 840,000	100%	SAR 840,000	SAR 120	7,000.00	تحسينات الموقع
SAR 11,917,500	100.00%	SAR 11,917,500			الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	رس / م <sup>2</sup>	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
3,906.00	SAR 1,500	SAR 5,859,000	100%	SAR 5,859,000
3,906.00	SAR 500	SAR 1,953,000	100%	SAR 1,953,000
3,906.00	SAR 300	SAR 1,171,800	100%	SAR 1,171,800
		<b>SAR 8,983,800</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 8,983,800</b>
التكاليف الغير مباشرة				
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة
		SAR 20,901,300	0.10%	SAR 20,901
		SAR 20,901,300	1.00%	SAR 209,013
		SAR 20,901,300	1.00%	SAR 209,013
		SAR 20,901,300	5.00%	SAR 1,045,065
		SAR 20,901,300	5.00%	SAR 1,045,065
		SAR 20,901,300	0.00%	SAR 0
			<b>12.10%</b>	<b>SAR 2,529,057.30</b>
		اجمالي مسطحات البناء	9,181.00	
		رس / م <sup>2</sup>	SAR 2,552	
		نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%	
تكاليف أولية للمشروع		SAR 20,901,300		
تكاليف التصاميم		SAR 2,529,057.30		
تكاليف الاستشاري الهندسي		SAR 23,430,357.30		
تكاليف الإدارة				
نثرات				
أخرى				
اجمالي التكلفة				
التكاليف المباشرة				
التكاليف الغير مباشرة				
اجمالي تكاليف الانشاءات				

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,552 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 23,430,357	صافي نسبة الاهلاك	40.00%	
العمر الاقتصادي	50	التكلفة بعد الاهلاك		SAR 14,058,214
الاهلاك السنوي	2.00%	نسبة الإنجاز	100.00%	
العمر الفعلي	20	نسبة ربحية المالك	20.0%	
اجمالي نسبة الاهلاك	40.00%	ربحية المالك		SAR 2,811,643
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير		SAR 16,869,857
صافي نسبة الاهلاك	40.00%			

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 16,869,857 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 16,869,857	SAR 56,000,000	SAR 72,869,857	SAR 72,870,000

#### 4.10 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق

##### تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقارين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1,100 الى 1,300 ر.س / م<sup>2</sup>. الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي استخدمت في تحليل الإيجارات السوقية ونسب الاشغال للعقارات المشابهة:

العقار المشابه	وحدات المعارض التجارية
العينة 1	متوسط قيمة تأجير المتر
العينة 2	1,100 ر.س / م <sup>2</sup>
المتوسط	1,350 ر.س / م <sup>2</sup>
	1,225 ر.س / م <sup>2</sup>



## تحليل مقارنة ايجارات السوق بالإيجارات الفعلية

بناء على كشف الإيرادات الفعلية للعقار موضوع التقييم والذي تم تزويدنا به من قبل المالك، سنقوم بمقارنة متوسطات أسعار الايجار في السوق مع الإيجارات الفعلية للعقار. وفي حال كانت الأسعار متقاربة فسيتم الاعتماد على الإيجارات الفعلية للعقار. اما في حال وجود اختلافات كبيرة تتجاوز 15% إيجابا او سلبا دون وجود مبرر واضح لهذا الفرق فسيتم الاعتماد في التقييم على متوسطات الإيجارات السوقية لتلافي أي تضخم في قيمة العقار.

المعارض التجارية	متوسط أسعار التأجير حسب السوق	متوسط أسعار التأجير حسب الفعلي	نسبة الاختلاف
	1,225 ر.س	1,150 ر.س	-6%

ونلاحظ أن الإيجارات الفعلية للوحدات التجارية أقل من متوسطات السوق بمقدار 15% مما يعكس إمكانية إيجابية لزيادة إيرادات المشروع في المستقبل. بناءً على ما تقدم، سيعتمد التقييم على الإيرادات الفعلية للمشروع بسبب تقارب أسعار الإيجارات مع السوق.

## تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% الى 20% 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 المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 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.

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 التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%		الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.00%
المتوسط	7.5%			
التأثير	تأثير مواصفات العقار على العقار			ملاحظات
البند	الحالة	التأثير		
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية	
الحالة العامة للعقار	-----	0.50%	العمر الفعلي للعقار 19 سنوات	
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدمومة بشكل ممتاز	
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%	جودة عالية في التشطيبات	
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد	
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط	
<b>الإجمالي</b>		<b>0.00%</b>		
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		8%		
<b>معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار</b>		<b>7.50%</b>		

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

## تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

لتقدير معدل الخصم المستعمل في طريقة التدفقات النقدية سنقوم باستعمال نموذج CAPM والذي يضم عملية حسابية لعدد من المخاطر المتعلقة بالعقار وذلك لغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الزمن الراهن. ان تقدير معدلات المخاطر الموجودة تم بناءها حسب تطورات السوق المعنية بالعقار حاليا. ونتيجة لذلك فان معدل الخصم المتوقع هو 12.1%

2028 9	2027 8	2026 7	2025 6	2024 5	2023 4	2022 3	2021 2	2020 1	2019 0	Cash Flow
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	معدل النمو
<b>الإيرادات المتوقعة</b>										
5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	معارض
1,900	1,810	1,724	1,642	1,563	1,489	1,418	1,351	1,286	1,225	اجار الغرفة
10,024,489	9,547,132	9,092,507	8,659,531	8,247,172	7,854,449	7,480,428	7,124,217	6,784,969	6,461,875	اجمالي الدخل
10,024,489	9,547,132	9,092,507	8,659,531	8,247,172	7,854,449	7,480,428	7,124,217	6,784,969	6,461,875	اجمالي الإيرادات
<b>نسب الشواغر</b>										
1,002,449	954,713	909,251	865,953	824,717	785,445	748,043	712,422	678,497	646,188	نسبة شواغر المعارض
<b>المصاريف</b>										
1,503,673	1,432,070	1,363,876	1,298,930	1,237,076	1,178,167	1,122,064	1,068,633	1,017,745	969,281	مصاريف تشغيلية
501,224	477,357	454,625	432,977	412,359	392,722	374,021	356,211	339,248	323,094	أخرى
2,004,898	1,909,426	1,818,501	1,731,906	1,649,434	1,570,890	1,496,086	1,424,843	1,356,994	1,292,375	اجمالي المصاريف
7,017,142	6,682,993	6,364,755	6,061,671	5,773,020	5,498,115	5,236,300	4,986,952	4,749,478	4,523,313	صافي الدخل التشغيلي
93,561,897										7.50%
0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	8.00%
50,314,561	3,610,613	3,713,773	3,819,881	3,929,021	4,041,278	4,156,743	4,275,508	4,397,665	4,523,313	معدل التخارج
86,782,356										معدل الخصم
<b>تحليل حساسية</b>										
10.0%	9.0%	8.00%	7.00%	6.00%						معدل الخصم
76,697,233	81,527,972	86,782,356	92,503,517	98,739,514						القيمة السوقية



#### 4.1 التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الايجار

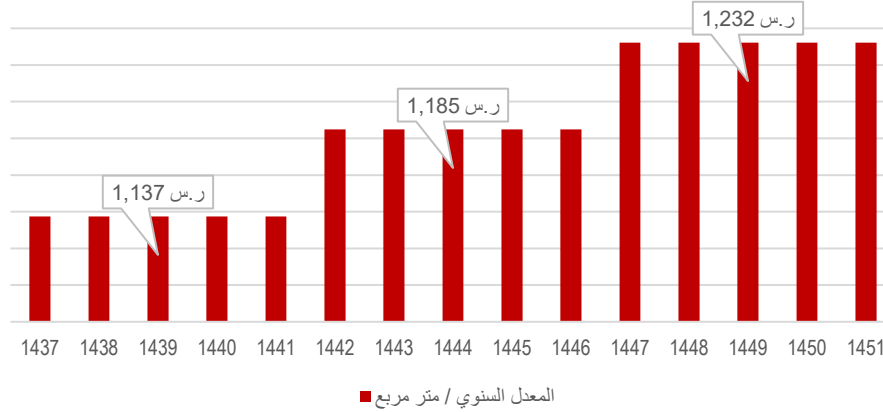
وفقاً لعقد الإيجار المستلم من العميل، يتم تأجير العقار بالكامل لمستأجر واحد تحت اسم HOMEWORKS Retail Center (متجر متعدد الأقسام)

Abed El Kader Al Chaiba Al Hamad  
Al Futtaim International Trading Company  
23/8/1436  
سنة 15  
23/8/1451  
93,750,000  
مدفوعة من المستاجر

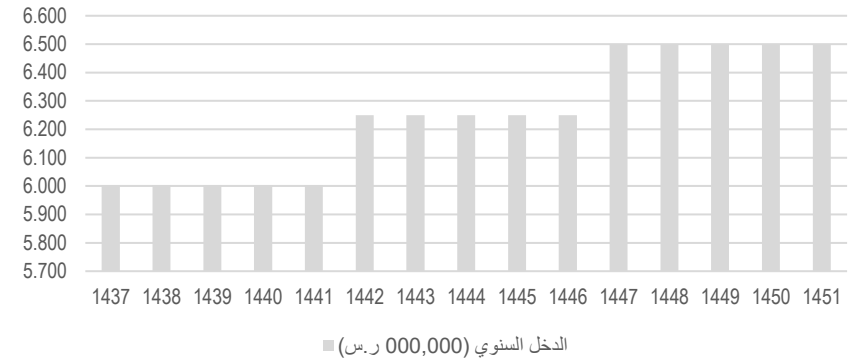
الجهة الأولى  
الجهة الثانية  
تاريخ العقد  
مدة العقد  
تاريخ سريان العقد  
قيمة العقد  
المصاريف التشغيلية

القيمة	سنة	رت
6,000,000	1437	1
6,000,000	1438	2
6,000,000	1439	3
6,000,000	1440	4
4,004,237	1441	5
4,500,000	1442	6
4,625,000	1443	7
4,750,000	1444	8
6,250,000	1445	9
6,250,000	1446	10
6,500,000	1447	11
6,500,000	1448	12
6,500,000	1449	13
6,500,000	1450	14
6,500,000	1451	15
93,750,000		الإجمالي

المعدل السنوي / متر مربع



الدخل السنوي (000,000 ر.س)



9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	التدفقات النقدية
6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,250,000	6,250,000	4,750,000	4,625,000	4,500,000	الإيرادات المتوقعة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	الإيرادات الإجمالية
25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	المصاريف
25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	المصاريف التشغيلية
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	تامين
25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	اجمالي المصاريف
6,475,000	6,475,000	6,475,000	6,475,000	6,475,000	6,225,000	6,225,000	4,725,000	4,600,000	4,475,000	صافي الدخل التشغيلي
86,333,333										معدل التخارج (7.5%)
0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	معدل الخصم (8%)
46,427,273	3,498,241	3,778,100	4,080,348	4,406,776	4,575,561	4,941,606	4,050,926	4,259,259	4,475,000	القيمة الحالية
84,493,090										صافي القيمة الحالية
<b>تحليل حساسية</b>										
10.0%	9.0%	8.00%	7.00%	6.00%						معدل الخصم
74,869,032	79,481,213	84,493,090	89,945,089	95,882,235						القيمة السوقية

## 4.2 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- السوق	العقار	86,782,000 ر.س	ستة وثمانون مليوناً وسبعمئة واثنتان وثمانون ألفاً ريال سعودي
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- العقد	العقار	84,500,000 ر.س	أربعة وثمانون مليوناً وخمسائة ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	72,870,000 ر.س	اثنان وسبعون مليوناً وثمانمئة وسبعون ألفاً ريال سعودي

## 4.3 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإننا في قيمة العقار بناء على عرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقد هو كالتالي:

قيمة العقار: **84,500,000 ر.س**  
**أربعة وثمانون مليوناً وخمسائة ألفاً ريال سعودي**

## 4.4 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

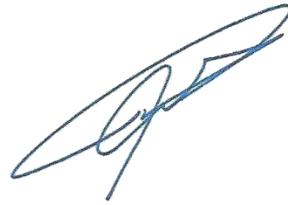
## 4.5 ملاحظات

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 تغييرات 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



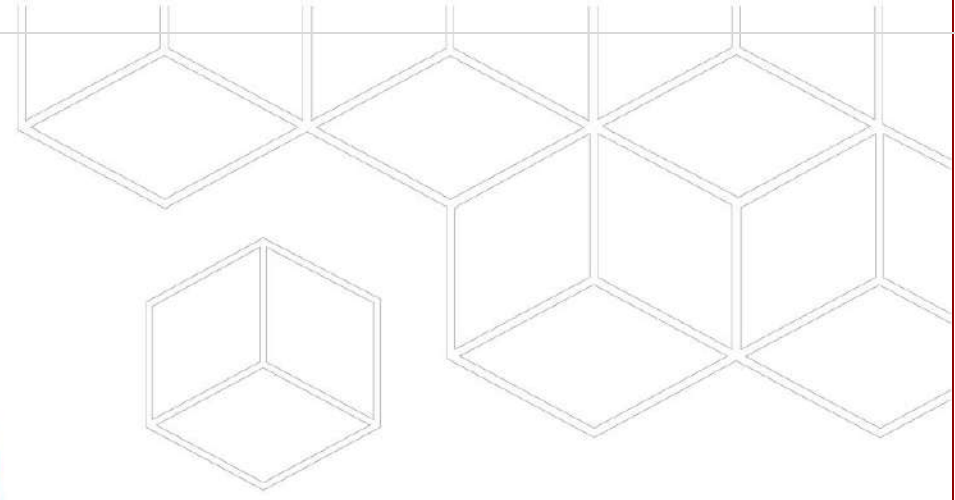
عضوية تقييم رقم  
1210000474

## ملاحظات عامة





# صور المستندات



### الصكوك



وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض

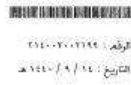
#### صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض ٤٣ وقطعة الأرض ٤٤ من المخطط رقم ١٢٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض وحدها وأطرافها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ١٢ متر بطول (٢٥) خمسة وعشرون متر  
جنوباً: شارع عرض ٨٠ متر بطول (٢٥) خمسة وعشرون متر  
شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر بطول (٧٠) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم ٤١ وقطعة رقم ٤٢ بطول (٧٠) سبعون متر  
ومساحتها: (١٧٥٠) ألفاً وسبعمائة وخمسون متر مربعاً فقط  
الموصوفة لـ شركة أول القفا التجارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٢٦٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ١٠١٠٩٠٦٠٠٩٧ في ٢٧ / ١٤ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيتم عليها من بناء لصالح / شركة اراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٤ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف اراجي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره ( ٣٨١٨١٨١٨.١٩ ) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشر هللة الجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٢٤ / ٧ / ١٤٢٩ هـ، على أن يتم سداد التوبة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبضة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٢٤ / ٣ / ٢٠١٩ هـ وبطريقة عدم السداد فلتعثر بيع العقار بالقيمة التي تثبتها عندها الرضيات واستيفاء ما لـ ذمة الراهن من مبلغ وما تقص فيه عليه بعد احتساب مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحريش  
مكتب العدل

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحريش  
مكتب العدل

هذا الصك وحده مستطاب وصالح في كل من يملكه من غير صلاحية السداد  
مصلحة بطرق العنونة: ١٢٧١٤ ( هذا النوع يخضع للاستثمار بالمسك التي وضع عليه )  
تاريخ رقم: ١٤٣٨ هـ / ١٠ / ٢٧



وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض

#### صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن نصف القطعة قطعة الأرض ٣٩ ونصف القطعة قطعة الأرض ٤٠ وقطعة الأرض ٤١ وقطعة الأرض ٤٢ من الملك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض وحدها وأطرافها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ١٢ متر بطول (٢٥.٥) خمسة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر  
جنوباً: شارع عرض ٨٠ متر بطول (٢٧.٥) سبعة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر  
شرقاً: قطعة رقم ٤١ و٤٢ بطول (٧٠) سبعون متر  
غرباً: جزء من القطعتين رقم ٤٠ و٣٩ بطول (٧٠) سبعون متر  
ومساحتها: (٢٦٢٥) ألفان وستمائة وخمسة وعشرون متر مربعاً فقط  
الموصوفة لـ شركة أول القفا التجارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٢٦٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ١٠١٠٩٠٦٠٠٩٧ في ٢٧ / ١٤ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيتم عليها من بناء لصالح / شركة اراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٤ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف اراجي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره ( ٣٨١٨١٨١٨.١٩ ) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشر هللة الجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٢٤ / ٧ / ١٤٢٩ هـ، على أن يتم سداد التوبة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبضة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٢٤ / ٣ / ٢٠١٩ هـ وبطريقة عدم السداد فلتعثر بيع العقار بالقيمة التي تثبتها عندها الرضيات واستيفاء ما لـ ذمة الراهن من مبلغ وما تقص فيه عليه بعد احتساب مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صالح بن ضيف الله بن احمد الععري  
مكتب العدل

صالح بن ضيف الله بن احمد الععري  
مكتب العدل

هذا الصك وحده مستطاب وصالح في كل من يملكه من غير صلاحية السداد  
مصلحة بطرق العنونة: ١٢٧١٤ ( هذا النوع يخضع للاستثمار بالمسك التي وضع عليه )  
تاريخ رقم: ١٤٣٨ هـ / ١٠ / ٢٧



وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض

#### صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن قطعة الأرض ٣٧ وقطعة الأرض ٣٨ وجزء من قطعة الأرض ٣٩ وجزء من قطعة الأرض ٤٠ من الملك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض وحدها وأطرافها كالتالي:  
شمالاً: شارع عرض ١٢ متر بطول (٢٧.٥) سبعة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر  
جنوباً: شارع عرض ٨٠ متر بطول (٢٧.٥) سبعة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر  
شرقاً: قطعة رقم ٤١ وقطعة رقم ٤٢ بطول (٧٠) سبعون متر  
غرباً: قطعة رقم ٣٥ وقطعة رقم ٣٦ بطول (٧٠) سبعون متر  
ومساحتها: (٢٦٢٥) ألفان وستمائة وخمسة وعشرون متر مربعاً فقط  
الموصوفة لـ شركة أول القفا التجارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٢٦٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ١٠١٠٩٠٦٠٠٩٧ في ٢٧ / ١٤ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيتم عليها من بناء لصالح / شركة اراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٤ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف اراجي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره ( ٣٨١٨١٨١٨.١٩ ) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وواحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشر هللة الجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٢٤ / ٧ / ١٤٢٩ هـ، على أن يتم سداد التوبة على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبضة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٢٤ / ٣ / ٢٠١٩ هـ وبطريقة عدم السداد فلتعثر بيع العقار بالقيمة التي تثبتها عندها الرضيات واستيفاء ما لـ ذمة الراهن من مبلغ وما تقص فيه عليه بعد احتساب مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصل الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل طراب  
مكتب العدل


عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل طراب  
مكتب العدل

هذا الصك وحده مستطاب وصالح في كل من يملكه من غير صلاحية السداد  
مصلحة بطرق العنونة: ١٢٧١٤ ( هذا النوع يخضع للاستثمار بالمسك التي وضع عليه )  
تاريخ رقم: ١٤٣٨ هـ / ١٠ / ٢٧



## رخصة البناء

يلزم مراجعة إدارة ترخيص السنين وقبل  
مصرز الشهورات أو الرخصة الشهرية



الجمهورية العربية السورية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة مدينة الرياض  
وكالة العمران والبناء  
الإدارة العامة للتخطيط العمراني  
إدارة رخص البناء

الرقم: ٩١١١١/٤  
التاريخ: ١٤٣٥/١٢/٢٥

### رخصة بناء صالحة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها

بموجب طلب رقم ١٤٣٥/١٢/٢٥ من الأمانة على أرضه الكائنة في حي الملك فيصل  
المنطقة رقم ١٤٣٥/١٢/٢٥ من المخطط التقني المسمى رقم ١٤٣٥/١٢/٢٥  
وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٥ من المخطط التقني المسمى رقم ١٤٣٥/١٢/٢٥  
انقضى المدة إلى حين ١٤٣٥/١٢/٢٥ بموجب الصك رقم ١٤٣٥/١٢/٢٥  
انقضى المدة إلى حين ١٤٣٥/١٢/٢٥ بموجب الصك رقم ١٤٣٥/١٢/٢٥  
حيث أرضه وأصولها

الشارع	رقم	الرقم	الرقم	الرقم
الشارع	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥
الشارع	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥
الشارع	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥
الشارع	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥

مساحة الأرض: ٧٥٠ م<sup>٢</sup>  
محيط البناء: ١٤٣٥ م

الشارع	رقم	الرقم	الرقم	الرقم
الشارع	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥
الشارع	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥
الشارع	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥
الشارع	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥	١٤٣٥/١٢/٢٥

ملاحظات: يرجى مراجعة إدارة رخص البناء في حال تطلب الأمر ذلك.  
يطلب من المراجعين مراجعة إدارة رخص البناء في حال تطلب الأمر ذلك.  
يطلب من المراجعين مراجعة إدارة رخص البناء في حال تطلب الأمر ذلك.

إدارة رخص البناء  
أمانة مدينة الرياض  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
الجمهورية العربية السورية

شركة خبير المالية

مجمع الملقا

مدينة الرياض

أغسطس 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 7-2011237  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقعين: شركة الخبير المالية

**الموضوع: تقرير تقييم مجمع سكني (مجمع الملقا) يقع في مدينة الرياض.**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
16	رخصة البناء والمباني	2.6
17	مكونات المشروع والمخططات	2.7
19	المرافق والخدمات	2.8
19	قرب المسافة	2.9
20	صور العقار	2.10
21	الصيانة والتكاليف التشغيلية	2.11
21	المساحات التأجيرية للمبنى	2.12
21	تأمين	2.13
23	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
23	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
24	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
24	نبذة عن القطاع	3.4
26	تحليل المخاطر	3.5
28	المستندات المستلزمة	4.1

28	4.2	فرضيات خاصة للتقييم
28	4.3	الاشعارات القانونية
29	4.4	مصدر المعلومات
29	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
29	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
30	4.7	مدخلات عملية التقييم.
31	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
32	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
34	4.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
36	4.11	قيمة العقار بعدة طرق
36	4.12	القيمة النهائية للعقار
37	4.13	ملاحظات التقييم
37	4.14	استعمالات التقرير
37	4.15	ملاحظات
39	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
39	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
39	5.3	المسائل البيئية
39	5.4	سرية المعلومات

# الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم مجمع سكني في مدينة الرياض.

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.  
7-2011237  
صندوق ريت (REIT)  
مجمع سكني

مدينة جده حي الملقا، مدينة الرياض  
صك رقم 314002002198, 8104009006124, 814009006125, 614004005871  
ملكية حرة  
شركة أول الملقا العقارية

سكني  
مساحة الأرض بموجب الصك 15,924.68 م<sup>2</sup>  
المبنى مكون من 3 ادوار بإجمالي مسطحات بناء قدرها 41,362 م<sup>2</sup>  
اجمالي المساحات التاجيرية 21,436 ر.س

طريقة المقارنات السوقية، طريقة دخل وطريقة التكلفة  
255,300,000 ر.س

2021/06/14 م  
2021/05/27 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

## 1.2 المقدمة:

العميل:  
رقم المرجع (التقرير):  
الغرض من التقييم:  
العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:  
معلومات صك الملكية:  
نوع الملكية:  
المالك:

استخدام الأرض:  
مساحة الأرض:  
مسطحات البناء:  
صافي المساحات التاجيرية:

طريق التقييم المتبعة  
القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:  
تاريخ المعاينة

# الشروط المرجعية و موضوع التقييم





### 1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة الخبير المالية 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 بانها **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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اطراف 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 او 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 يتسم 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
2021/05/22 م	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.
2021/05/27 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.
2021/06/14 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
2021/08/15 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.

## 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 ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة الدخل، طريقة التكلفة

## 1.8 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار اداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء 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 لموضوع 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



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مجمع سكني يقع في حي الملقا، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 15,924.68 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 41,362 م<sup>2</sup> ومؤلف من 252 وحدة سكنية و38 وحدة ستوديو. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق وادي حجر. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني في حي الملقا، مدينة الرياض.  
يحد العقار من جهة الشمال: طريق وادي حجر  
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى  
يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى  
يحد العقار من جهة الغرب: شارع داخلي

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق الملك فهد ولان العقار مفتوح من 4 جهات

### المنطقة المحيطة بالعقار

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

### المعالم الرئيسية القريبة من العقار

يحيط بالعقار موضوع التقييم عدد من المعالم الرئيسية مثل المستشفى السعودي الألماني، الخ.

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	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع وادي حجر	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

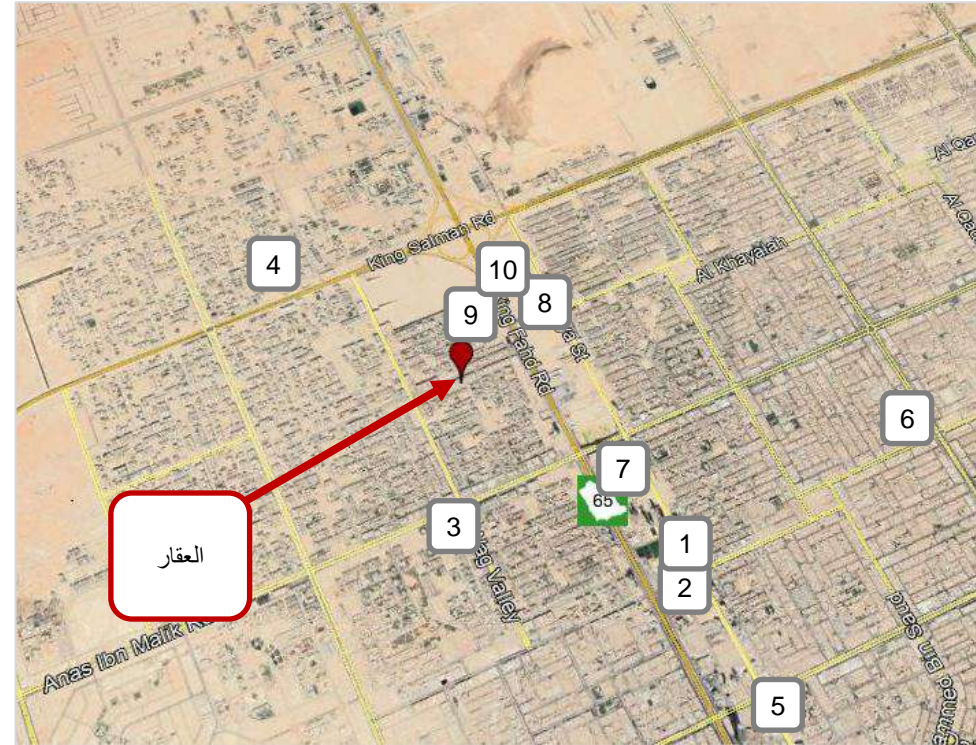
## 2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر و متصل في المحيط	متوفر و متصل بالعقار	الماء
✓	✓	الكهرباء
✓	✓	الاتصالات
✓	✓	الصرف الصحي
✓	✓	

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

### 2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الملقا بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

- 1- Al Shabab Saudi Club (1.8 Kilometers)
- 2- Saudi German Hospital (2 Kilometers)
- 3- Tamimi Markets (1 Kilometers)
- 4- Wafa Insurance (1.6 Kilometers)
- 5- Burj Rafal Hotel Kempinski Riyadh (2.2 Kilometers)

- 6- Farm Superstores (3.2 Kilometers)
- 7- Al Sadhan Hyper Market (1.4 Kilometers)
- 8- Tamkeen Tower (0.9 Kilometers)
- 9- The Council of Cooperative Health (0.7 Kilometers)
- 10- SAAB Tower (1 Kilometers)

## 2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



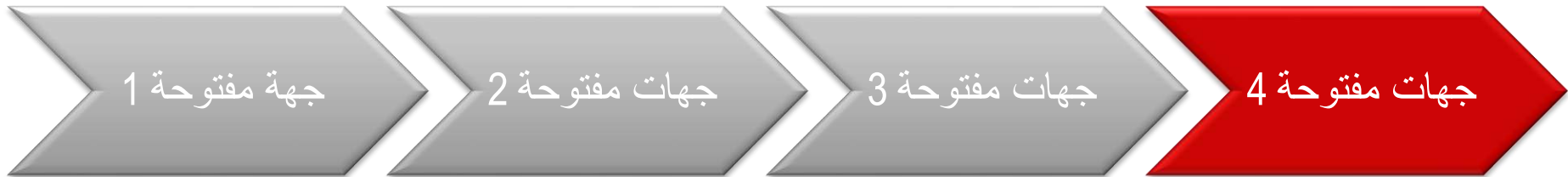
## 2.5 معلومات صك الملكية

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

المدينة الحي	الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا
نوع الصك	الكثروني	الكثروني	الكثروني	الكثروني
رقم الصك	314002002198	614004005871	814009006125	814009006124
تاريخ الصك	14/09/1440	15/09/1440	14/09/1440	14/09/1440
قيمة الصك	38,181,818.19	38,181,818.19	38,181,818.19	38,181,818.19
تاريخ اخر معاملة صادرة من	14/09/1440	15/09/1440	14/09/1440	14/09/1440
نوع العقار	سكني	سكني	سكني	سكني
مساحة الأرض (م <sup>2</sup> )	3,480,23	3,481,9	3,481,1	5,481,45
رقم القطعة	1/2335	1/2337	1/2336	2333/2334
رقم البلك	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
رقم المخطط	3114	3114	3114	3114
المالك	شركة أول الملقا العقارية ملكية خاصة مرهون	شركة أول الملقا العقارية ملكية خاصة مرهون	شركة أول الملقا العقارية ملكية خاصة مرهون	شركة أول الملقا العقارية ملكية خاصة مرهون

ملاحظات

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 مستند قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.





## 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

العقار مبني بالكامل وهو عبارة عن مجمع سكني. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم	رخصة 1	رخصة 2	رخصة 3	رخصة 4
نوع الرخصة	تعديل مخططات المبنى	فرز	فرز	فرز
نوع العقار	سكني	سكني	سكني	سكني
رقم الرخصة	1432/5259	1433/15270	1433/15269	1433/15265
تاريخ الرخصة	26/03/1432	21/08/1433	21/08/1433	21/08/1433
تاريخ انتهاء صلاحية الرخصة	26/03/1435	21/08/1436	21/08/1436	21/08/1436

الوصف	رخصة 1	رخصة 2	رخصة 3	رخصة 4
قبو	مساحة (2م)	مساحة (2م)	مساحة (2م)	مساحة (2م)
سكني ارضي	2,052.89	2,052.89	2,052.89	2,052.89
سكني دور اول	2,088.00	2,088.20	2,088.00	2,088.00
سكني دور ثاني	2,555.78	2,555.78	2,555.78	2,555.78
دور ملحق	2,380.22	2,380.22	2,380.22	2,380.22
	1,263.56	1,263.56	1,263.56	1,263.56
	----	----	----	----
	----	----	----	----
	----	----	----	----
اجمالي مسطحات البناء (2م)	10,340,45	10,340,65	10,340,45	10,340,45

## 2.7 مكونات المشروع والمخططات

دور مياه 3 - غرف 2  
مساحة: 112 - 128 م<sup>2</sup>



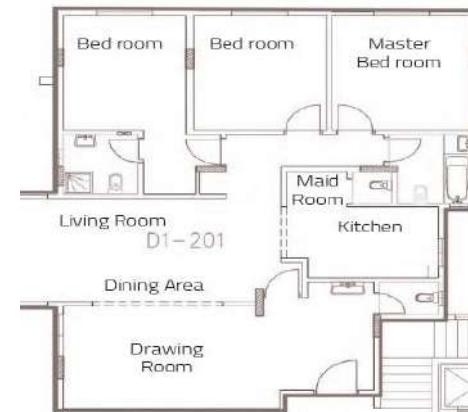
دور مياه 3 & 3 غرف  
مساحة: 112 - 172 م<sup>2</sup>



4 دور مياه وغرفة مساعد - 3 غرف  
مساحة: 136 - 174 م<sup>2</sup>



4 دور مياه وغرفة مساعد - 3 غرف: بنتهوس  
مساحة: 180 - 200 م<sup>2</sup>



تعتمد جميع الوحدات السكنية داخل العقار الخاضع على 4 مخططات رئيسية كما هو موضح أعلاه. بالإضافة إلى ذلك ، يتكون العقار المعني من 252 شقة مع التفاصيل التالية

النوع	عدد الغرف	عدد دور المياه	الحجم	9-18 المبنى	1-8 المبنى	اجمالي
غرف-2	2	3	112	2	2	4
	2	3	118	3	2	5
	2	3	128	1	0	1
	3	3	112	2	2	4
غرف-3	3	3	118	7	4	11
	3	3	128	5	6	11
	3	3	150	0	0	0
	3	3	152	0	1	1
	3	3	158	0	0	0
	3	3	160	0	1	1
	3	3	172	0	0	0
	3	4	136	14	6	20
	3	4	146	6	10	16
	3	4	150	24	16	40
3-غرفة (مع غرفة مساعد)	3	4	152	8	3	11
	3	4	158	26	18	44
	3	4	160	22	9	31
	3	4	170	0	2	2
	3	4	172	0	10	10
	3	4	174	0	8	8
	3	4	180	3	3	6
	3	4	184	2	0	2
	3	4	190	8	6	14
	3	4	194	2	0	2
3-غرفة (بنتهاوس)	3	4	200	5	3	8
	المعل / اجمالي					
						252
						112
						140
						154

من جهة أخرى, كل الوحدات السكنية معروضة للمستأجرين مفروشة بالكامل وتتكون من التالي:

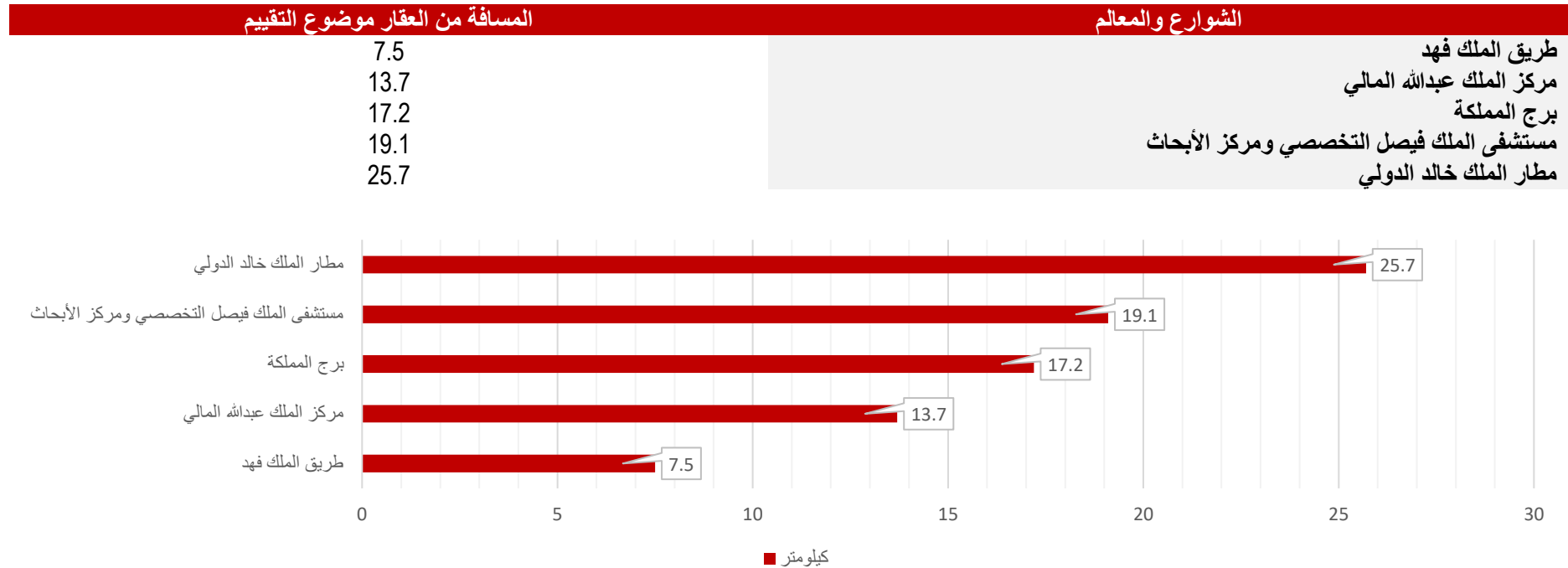
- وحدات غسيل ومجفف
- مطبخ مجهز بالكامل بما في ذلك ثلاجة وميكروويف وفرن وخزائن.
- أثاث عالي الجودة مقاوم للخدش ومقاوم للماء.
- خزانة أطباق
- خزانة أطباق
- غرفة الطعام
- وحدات تكييف
- تلفاز بشاشة مسطحة

## 2.8 المرافق والخدمات

المرافق	الخدمات
مصدد بنظام 18 VVVF	مكافحة الحشرات خدمات التنظيف أعمال السباكة الأعمال الميكانيكية
(للرجال والنساء) جمنازيوم 2	خدمات الأمن صيانة عامة اعمال كهربائية صيانة الأجهزة المنزلية

## 2.9 قرب المسافة

يوضح ما يلي المسافة التقريبية من العقار إلى العديد من الطرق والمعالم الرئيسية في المنطقة المحيطة:



## 2.10 صور العقار



## 2.11 الصيانة والتكاليف التشغيلية

بناءً على المعلومات المقدمة إلينا من العميل، يبلغ إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار 1,100.51 ريال سعودي سنويًا، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة.

## 2.12 المساحات التأجيرية للمبنى

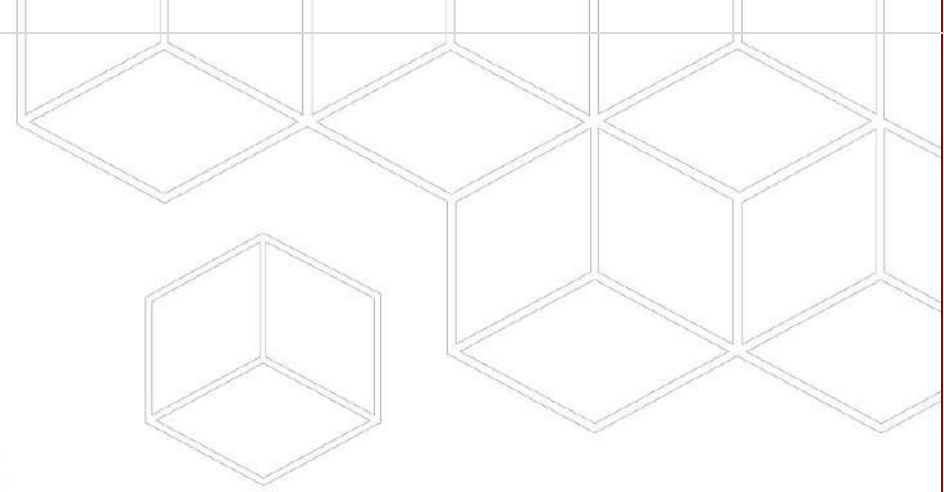
مصدر المعلومات	مساحات التأجيرية (م2)	مسطحات البناء	عدد الوحدات	استخدام	رقم الدور
اعلمنا العميل بالمساحات التأجيرية	856	----	----	سكني	شقة غرفتين
	16,764	----	----	سكني	شقة 3 غرف
	3,816	----	----	سكني	شقة 4 غرف
	----	----	----	----	-
	----	----	----	----	-
	----	----	----	----	-
	----	----	----	----	-
	----	----	----	----	-
					اجمالي

## 2.13 تأمين

تاريخ انتهاء الصلاحية	شركة التأمين	رقم التأمين	نوع التأمين	عقار
30/03/2021	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	P0420-PAR-HCAB-12566903	ميع أنواع المخاطر	مجمع الملقى
03/04/2021	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	P0420-TPL-HCAB-12566830	مسؤولية الطرف الثالث	مجمع الملقى

# مؤشرات السوق

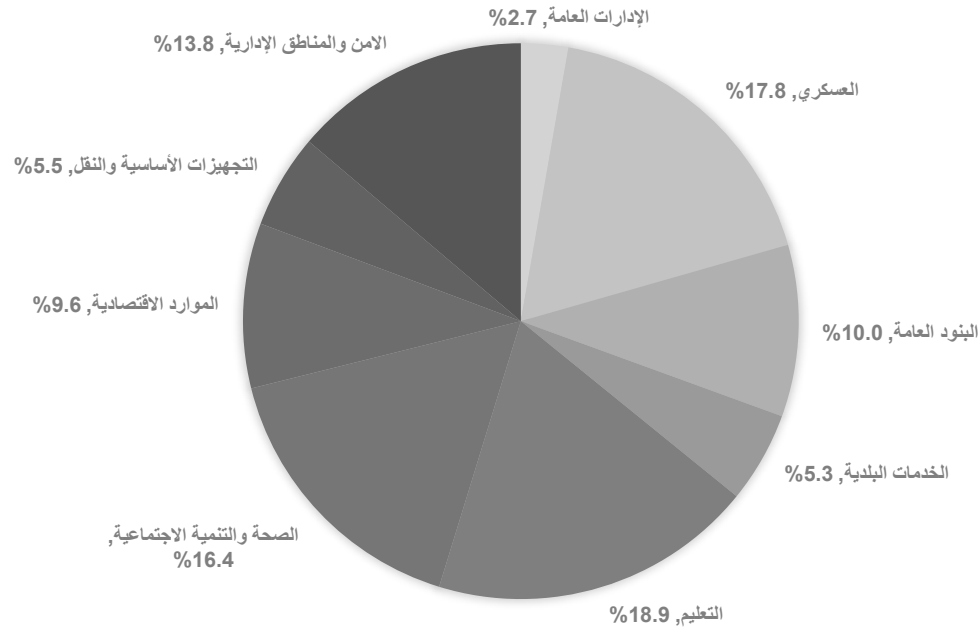
---



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية



### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- موقع مميز</li> <li>- محاط بعدة شوارع رئيسية</li> <li>- مجمع سكني عالي الجودة</li> <li>- يقع بالقرب من مطار المدينة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- العقار بعيد عن وسط المدينة</li> <li>- سوق المجمعات السكنية حالياً في تقدم بطيء ويواجه مشاكل اقتصادية.</li> </ul>
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> <li>- الظروف الاقتصادية للوافدين</li> <li>- مشاريع مماثلة قائمة وقادمة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الإدارة الماهرة، وجودة المرافق عالية، وجود صيانة مناسبة ، وما إلى ذلك من عناصر يحتاجها مشغل المنشأة للحفاظ على مستوى عالٍ من الجودة لضمان رضا العملاء عن المنافسين الآخرين</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.

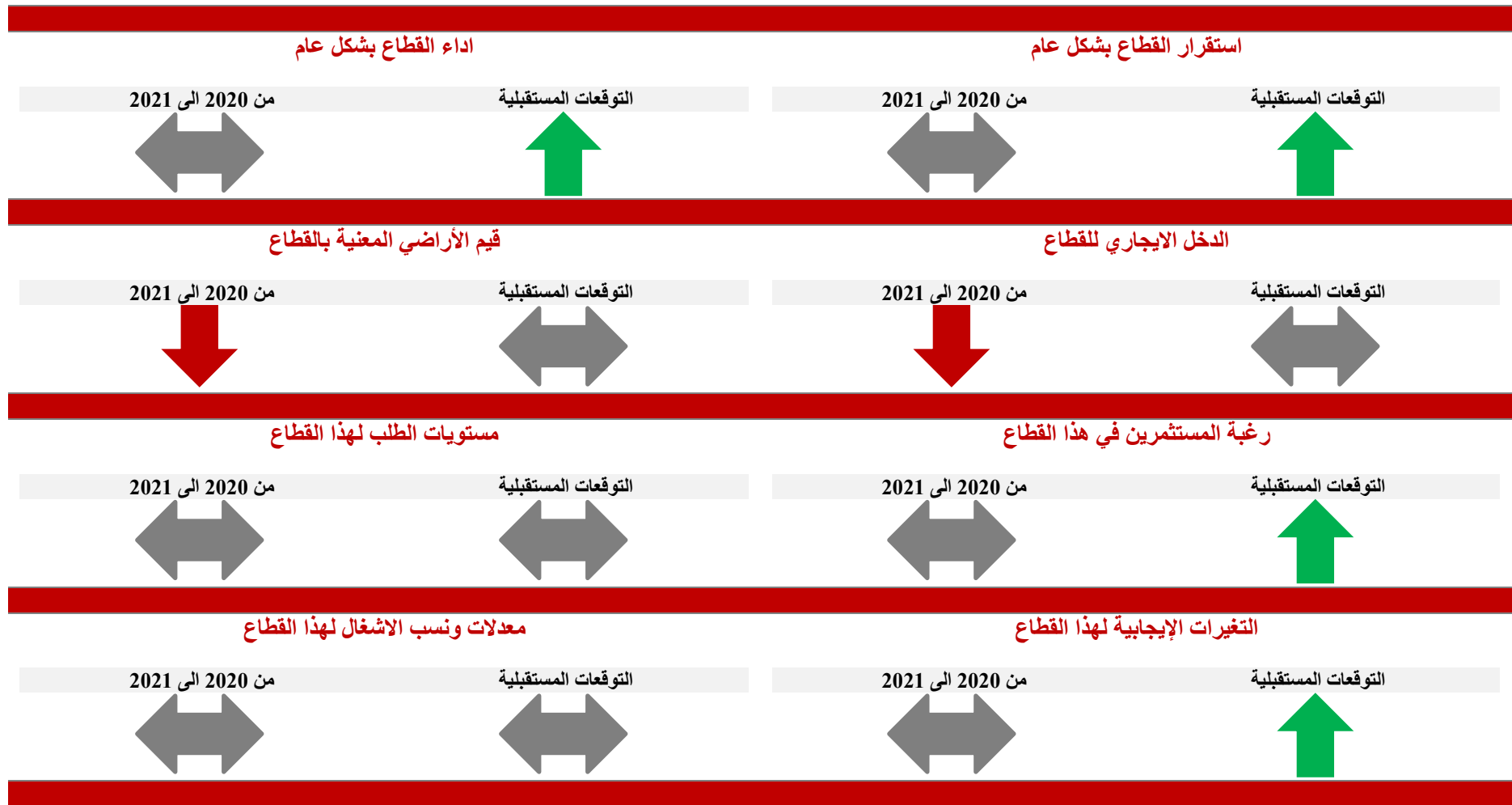
### 3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستناداً 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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	<b>S</b> STRENGTHS	<b>W</b> WEAKNESSES
EXTERNAL	<b>O</b> OPPORTUNITIES	<b>T</b> THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

#### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 20 نقطة  
خطر مرتفع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد ادنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الاقتصاد العام			✓		
اداء القطاع الحالي			✓		
اداء القطاع المستقبلي		✓			
معدلات الاشغال				✓	
معدل العرض					✓
معدل الطلب			✓		
مجموع المخاطر	0	2	9	4	5

#### تحليل الارض

درجة الخطورة - 5 نقاط  
خطر منخفض جدا

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

#### تحليل العقار

درجة الخطورة - 5 نقاط  
خطر منخفض جدا

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

# تقييم العقار



#### 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	مستند وصف العقار ✓	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

#### 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 الاشارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشارات 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 و عكس 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

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

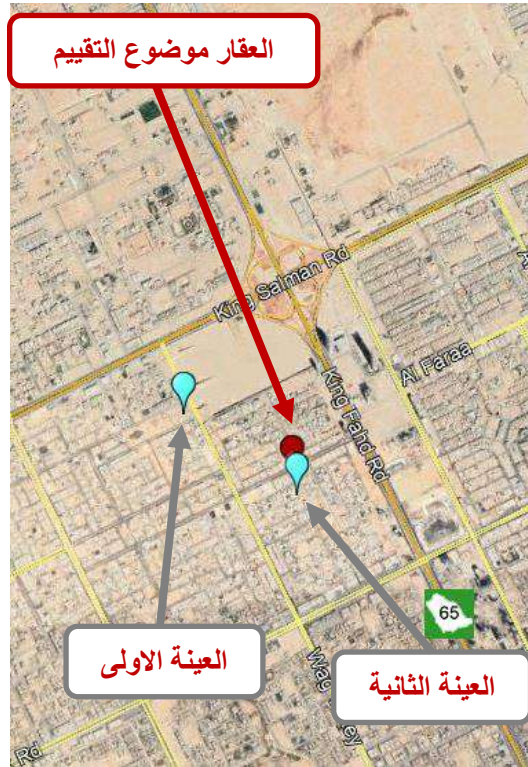
- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
  - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر 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.

## 4.8 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 المقارنات		
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم
معروض	معروض	-----
الملقى	الملقى	الملقى
SAR 3,690,000	SAR 43,533,000	-----
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك
900.00	12,438.00	15,924.68
SAR 4,100	SAR 3,500	-----
1	4	4
		عدد الشوارع

تعديلات		
العينة الثانية	العينة الأولى	
-10.00%	0.00%	15,924.68
0.00%	0.00%	متوسط
0.00%	0.00%	متوسط
10.00%	0.00%	36
10.00%	0.00%	4
0.00%	0.00%	منتظم
0.00%	0.00%	لا
0.00%	0.00%	لا
0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	-----
10.00%	0.00%	اجمالي نسب التعديلات
SAR 410.0	SAR 0.0	اجمالي قيمة التعديلات
SAR 4,510.0	SAR 3,500.0	السعر بعد التعديلات
		SAR 4,005
		SAR 4,000
		ر.س / م2
		قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار	
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	قيمة العقار
15,925	15,925	15,925	15,925	15,925	ر.س / م2	SAR 63,698,720
SAR 4,400.0	SAR 4,200.0	SAR 4,000.0	SAR 3,800.0	SAR 3,600.0	قيمة العقار	
SAR 70,068,592	SAR 66,883,656	SAR 63,698,720	SAR 60,513,784	SAR 57,328,848		
		قيمة العقار				



بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 3,800 الى 4,200 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 4,000 ر.س / م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

#### 4.9 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 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 800	SAR 900	SAR 700	اعمال التشطيبات
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
25%	30%	20%	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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض			مساحة الأرض
اجمالي القيمة	ر.س / م <sup>2</sup>		
SAR 63,698,720	SAR 4,000		15,924.68
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
8,211.56	-	2م	قبو
8,352.20	-	2م	ارضي
19,744.00	-	2م	أدوار علوية
5,054.24	-	2م	ملحق
477.70	-	مط	اسوار
		41,362.00	اجمالي مسطحات البناء
تكاليف التطوير			
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية			
اجمالي التكلفة	نسبة الإيجاز	الإجمالي	المساحة
SAR 29,835,396	100%	SAR 29,835,396	33,150.44
SAR 16,575,220	100%	SAR 16,575,220	33,150.44
SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352	33,150.44
SAR 33,150,440	100%	SAR 33,150,440	33,150.44
SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352	33,150.44
SAR 3,184,936	100%	SAR 3,184,936	15,924.68
SAR 135,786,696	100.00%	SAR 135,786,696	

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ر.س / م <sup>2</sup>	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
8,211.56	SAR 1,350	SAR 11,085,606	100%	SAR 11,085,606
8,211.56	SAR 700	SAR 5,748,092	100%	SAR 5,748,092
8,211.56	SAR 200	SAR 1,642,312	100%	SAR 1,642,312
		<b>SAR 18,476,010</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 18,476,010</b>
التكاليف الغير مباشرة				
اجمالي التكلفة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة
		SAR 154,262,706	0.10%	SAR 154,263
		SAR 154,262,706	1.00%	SAR 1,542,627
		SAR 154,262,706	1.00%	SAR 1,542,627
		SAR 154,262,706	5.00%	SAR 7,713,135
		SAR 154,262,706	5.00%	SAR 7,713,135
		SAR 154,262,706	0.00%	SAR 0
		<b>SAR 154,262,706</b>	<b>12.10%</b>	<b>SAR 18,665,787.43</b>
		اجمالي مسطحات البناء	41,362.00	
		ر.س / م <sup>2</sup>	SAR 4,181	
		نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%	
		التكاليف المباشرة	SAR 154,262,706	
		التكاليف الغير مباشرة	SAR 18,665,787.43	
		اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 172,928,493.43	

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 4,181 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 172,928,493	صافي نسبة الاهلاك	14.00%
العمر الاقتصادي	50	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 148,718,504
الاهلاك السنوي	2.00%	نسبة الإنجاز	100.00%
العمر الفعلي	7	نسبة ربحية المالك	25.0%
اجمالي نسبة الاهلاك	14.00%	ربحية المالك	SAR 37,179,626
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 185,898,130
صافي نسبة الاهلاك	14.00%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 185,898,130 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 185,898,130	SAR 63,698,720	SAR 249,596,850	SAR 249,600,000

## 4.10 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب السوق

### تحليل الإيجارات السوقية

بناءً على مسح السوق الذي أجراه فريقنا ، وجدنا العديد من المجمعات المصنفة على أنها فئة أ بمتوسط معدل إيجار موضح في الجدول أدناه والذي سنقوم على أساسه بإجراء تعديل لتحقيق متوسط أسعار الإيجار للشقق المعنية:

الإيجارات بعد التعديل		التعديلات			Rental Rates		اسم المقارنة
غرف 3	غرف 2	المرافق والخدمات	الموقع	تصنيف المجمع	غرف 3	غرف 2	
1,020	1,190	-5%	-5%	-5%	1,200	1,400	مجمع الحمرا
1,105	1,275	-5%	-5%	-5%	1,300	1,500	مجمع اريزونا
1,063	1,233						متوسط

لقد قمنا بتصنيف المجمع على أنه فئة ب ، ومع ذلك وبناءً على التعديلات المذكورة أعلاه (تصنيف المجمع والموقع والمرافق والخدمات المقدمة)، فقد حققنا متوسط أسعار إيجارية تبلغ 1,250 ريال سعودي / متر مربع لشقة مكونة من غرفتي نوم و 1,100 ريال سعودي / متر مربع لشقة 3 غرف نوم. سنستخدم متوسط السعر التقديري 1,150 ريال سعودي / متر مربع. لم يزدنا العميل بأنواع الوحدات الخاصة بالعقار، لكنه زدنا بإجمالي GLA (39.734 متراً مربعاً) الذي سنبنه عليه تحليل التقييم الخاص بنا.

### المصاريف التشغيلية

أما بالنسبة للمصروفات التشغيلية لمثل هذه المشاريع التي تغطي الصيانة والإدارة والتشغيل وما إلى ذلك ، فعادة ما يتم احتسابها على أنها 15٪ من إجمالي الإيرادات المتوقعة للعقار.

### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% إلى 3%

### مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزدنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناءً على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 22.5% من إجمالي 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 مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 9%. 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. 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 التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	الحد الأعلى لمعدل الرسملة	المتوسط	تأثير مواصفات العقار على العقار	ملاحظات
7.00%	9.00%	8.00%		
			البند	الحالة
			سهولة الوصول للعقار	-----
			الحالة العامة للعقار	-----
			الموقع العام للعقار	-----
			نوعية وجودة التشطيبات	-----
			فريق إدارة المشروع	-----
			الخدمات والمرافق العامة	-----
			<b>الإجمالي</b>	<b>0.50%</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	0.50%
			معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	8%
			<b>معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار</b>	<b>8.50%</b>

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.5% 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	
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م	عدد الوحدات	المساحة التجارية	مبنى سكني
SAR 45,694,100	SAR 0	SAR 1,150	0	39,734	
<b>SAR 45,694,100</b>		<b>اجمالي الإيرادات</b>			
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	نسبة اشغال	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
52.50%	30.00%	10.00%	7.50%	5.00%	مبنى سكني
<b>صافي الدخل التشغيلي</b>					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة	
SAR 21,704,698	52.50%	SAR 45,694,100		مبنى سكني	
<b>SAR 21,704,698</b>		<b>الإجمالي</b>			
SAR 45,694,100	اجمالي الإيرادات للمشروع				
-SAR 23,989,403	اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة				
<b>SAR 21,704,697.50</b>	صافي الدخل التشغيلي				
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
<b>255,300,000.00 SAR</b>	255,349,382.35 SAR	8.50%	SAR 21,704,697.50		

#### 4.11 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	255,300,000 ر.س	مئتان وخمسة وخمسون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	249,600,000 ر.س	مئتان وتسعة واربعون مليوناً وستمائة ألفاً ريال سعودي

#### 4.12 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **255,300,000 ر.س**  
**مئتان وخمسة وخمسون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي**

#### 4.13 ملاحظات التقييم

نظرًا لأن الغرض من التقييم هو صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (REIT)، وبما ان الصندوق REIT (شراء عقارات مدرة للدخل)، فإننا نعتقد أن النهج الأكثر ملاءمة لتقييم هذه العقارات يجب أن يعتمد على طريقة الدخل.

#### 4.14 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

#### 4.15 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



## 5.1 حالة الاستشاري/ المقيّم

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

## 5.2 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:

نعم	كلا
التاريخ	العميل
2020/12	شركة خبر المالية
-----	-----
-----	-----

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

## 5.3 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 ان 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 اصول 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 الاصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فان هذا قد يقلل من القيمة النهائية الاصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

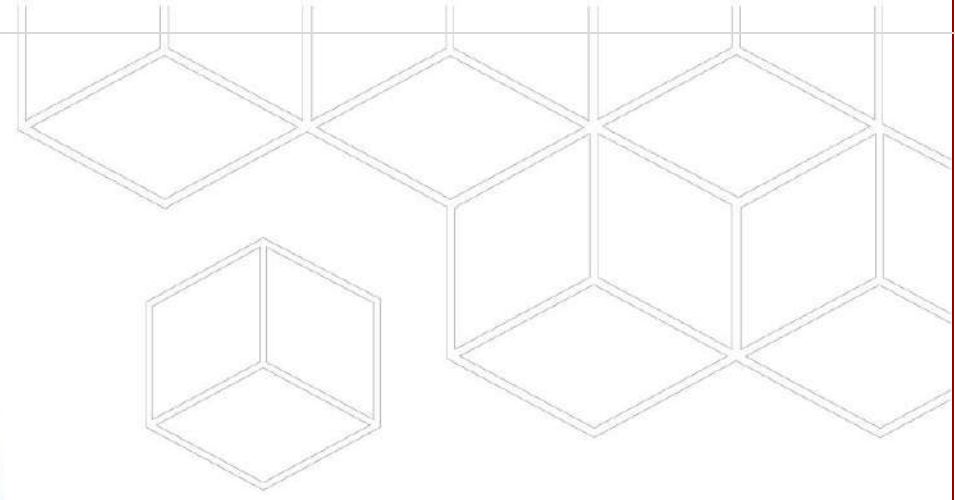
## 5.4 سرية المعلومات

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.





# صور المستندات





شركة خبير المالية

بلازو بلازا

مدينة الرياض

أغسطس 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 5-2011237  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقعين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم بلازو بلازا يقع في مدينة تبوك.

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته.

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	تكاليف الصيانة والتشغيل	2.7
16	تأمين	2.8
17	صور العقار	2.9
19	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
19	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
20	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
20	نبذة عن القطاع	3.4
22	تحليل المخاطر	3.5
24	المستندات المستلمة	4.1
24	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
24	الاشعارات القانونية	4.3
25	مصدر المعلومات	4.4
25	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.5

25	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
26	4.7	مدخلات عملية التقييم.
27	4.1	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
27	4.2	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
29	4.3	التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق
32	4.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب العقد
33	4.2	قيمة العقار بعدة طرق
33	4.3	القيمة النهائية للعقار
33	4.4	استعمالات التقرير
33	4.5	ملاحظات
36	5.1	حالة الاستشاري / المقيم
36	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
36	5.3	المسائل البيئية
36	5.4	سرية المعلومات

# الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم مشروع تجاري في مدينة الرياض.

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.  
5-2011237  
صندوق ريت (REIT)  
مشروع تجاري

يقع العقار في حي السليمانية, مدينة الرياض  
رقم الصك: 214002002200, تاريخ الصك: 14/09/1440, صادرة من كاتب عدل الرياض  
ملكية حرة  
شركة أول الملقا العقارية

تجاري  
حسب العميل, مساحة الأرض بموجب الصك 6,050 م<sup>2</sup>  
بناء على رخصة البناء المرسل, ان اجمالي مسطحات بناء للمبنى 5,648.24 م<sup>2</sup>  
حسب لائحة المستأجرين المرسله من قبل العميل, اجمالي المساحات التأجيريه 5,941 م<sup>2</sup>, السبب يرجع الى المساحات الغير محتسبه من الشرف في الدور الأول والي لم تحتسب ضمن مسطحات البناء ومؤجرة لمستأجرين

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة, طريقة الدخل  
79,420,000 ر.س

2021/06/14 م  
2021/05/27 م

## 1.2 المقدمة:

العميل:  
رقم المرجع (التقرير):  
الغرض من التقييم:  
العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:  
معلومات صك الملكية:  
نوع الملكية:  
المالك:

استخدام الأرض:  
مساحة الأرض:  
مسطحات البناء:  
صافي المساحات التأجيريه:

طريق التقييم المتبعة  
القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:  
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 الخبير المالية 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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اعلى مما يطلبه السوق، ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

#### معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف 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 او 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 يتسم 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.
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.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.
	2021/05/22 م
	2021/05/27 م
	2021/06/14 م
	2021/08/15 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 ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة، طريقة الدخل

## 1.8 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار اداءه 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. وبناء 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.

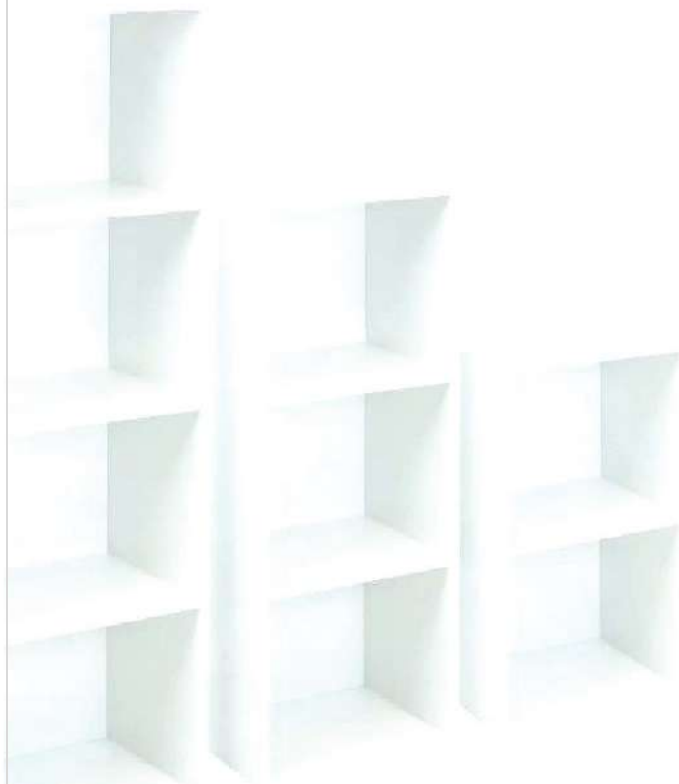
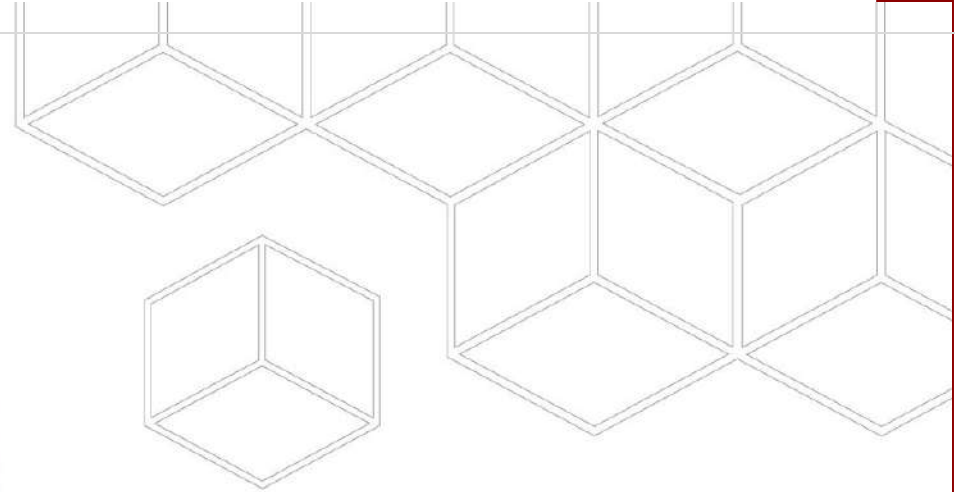


## 1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل لموضوع 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 ان أمكن. تم الاخذ بعين الاعتبار نوع الأصل والغرض من التقييم عند جمع البيانات والمعلومات المطلوبة

# تفاصيل العقار



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجاري (بلازو بلازا) يقع في مدينة الرياض. بناء على صور الصك والرخصة المرسلّة، مساحة الأرض الاجمالية للمشروع 6,050 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 5,648.24 م<sup>2</sup>. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك محمد. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع تجاري في حي السليمانية، مدينة الرياض.  
يحد العقار من جهة الشمال: شارع العينة  
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع رويّفه ابن ثابت  
يحد العقار من جهة الشرق: طريق الملك محمد  
يحد العقار من جهة الغرب: شارع لبن ريان

### سهولة الوصول

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

### المنطقة المحيطة بالعقار

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

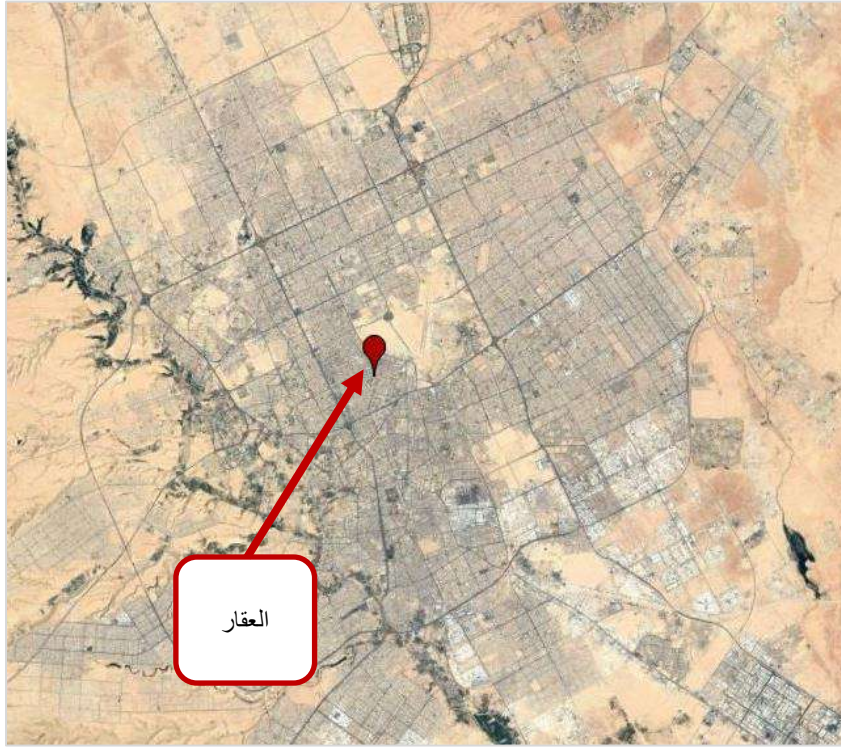
وضعية المبنى		الأرض	
مبنى تجاري	نوع البناء (ان وجد)	تجارية	استعمال الأرض
قيد الانشاء	حالة المبنى الاتشانية	4	عدد الشوارع المحيطة
جيد	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	منتظم	الشكل العام للأرض
جيد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	طريق الملك محمد	اطلالة على شارع رئيسي
جيد	الحالة العامة للمبنى	شارع ابن ريان	اطلالة على شارع فرعي
		مبينة	حالة الأرض

## 2.2 مرافق البنية التحتية

	متوفر و متصل بالعقار	متوفر و متصل في المحيط	
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 السليمانية بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:

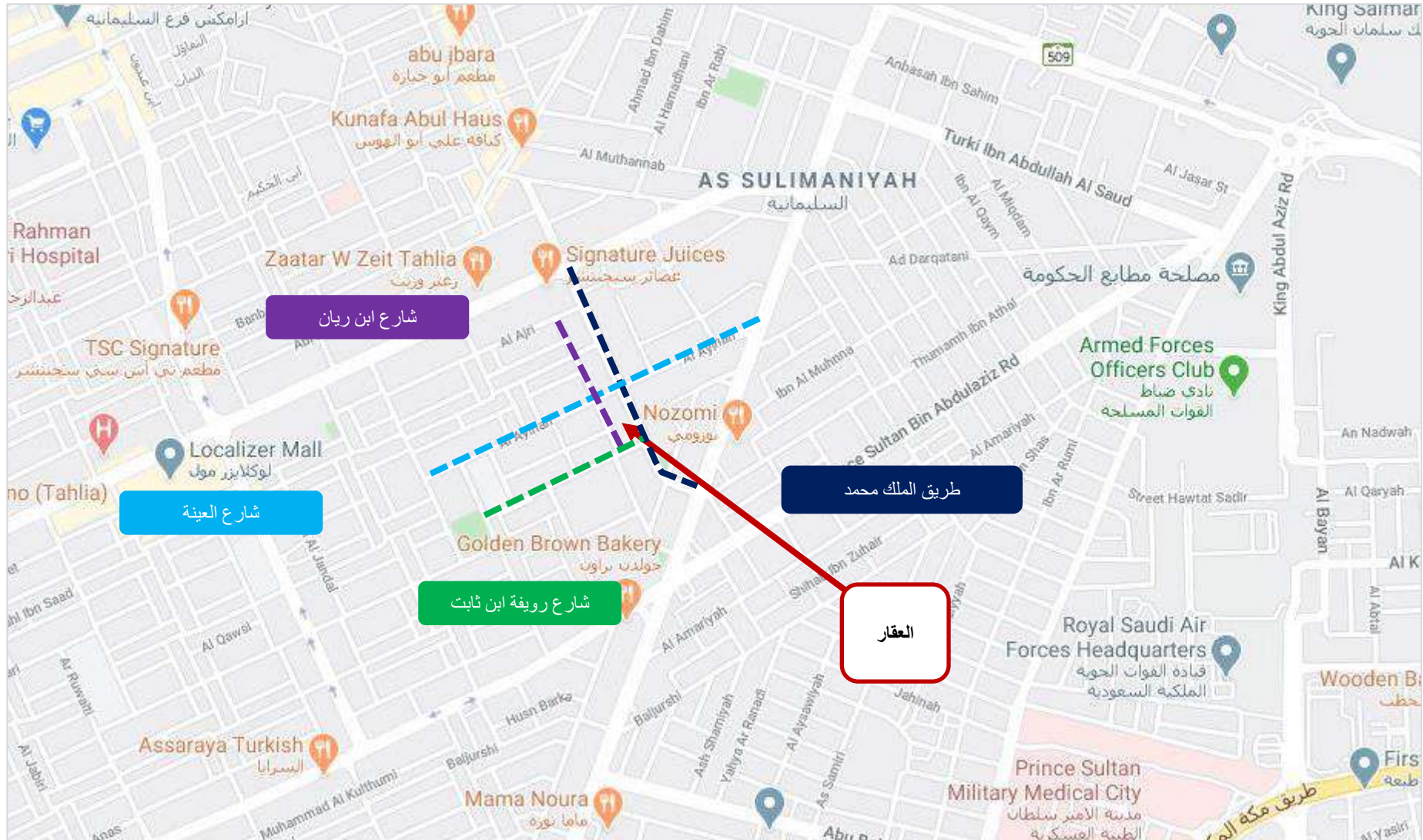


#### المعالم المحيطة

- |  |   |
|--|---|
| 1- Golden Brown (0.3 Kilometres)               | 6- Military Hospital (1.3 Kilometres)       |
| 2- Elite Hospital (1.1 Kilometres)             | 7- Al Mousa Center (1.9 Kilometres)         |
| 3- Jarir Bookstore (2.4 Kilometres)            | 8- King Fahed Garden (2.2 Kilometres)       |
| 4- Centria Mal (1.9 Kilometres)                | 9- Military Hospital (1.2 Kilometres)       |
| 5- Al Jazeera Shopping Center (1.5 Kilometres) | 10- Royal Saudi Air Forces (1.2 Kilometers) |

## 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 الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض السليمانية الالكتروني 214002002200 1440/09/14 38,181,818.19 ر.س 1440/09/14 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 6,050.00 333 الى 342 35 690 شركة أول الملقا العقارية ملكية خاصة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع العينة شارع رويفة ابن ثابت	الحد الشرقي الحد الغربي	طريق الملك محمد شارع ابن ريان

ملاحظات  
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.

## 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى

العقار مشروع تجاري حديث الانشاء مؤلف من ارضي وميزانين. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم		نوع رخصة البناء	نوع العقار	رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء	انتهاء صلاحية الرخصة
إضافة مكونات البناء	تجاري	2925/1437	1437/02/17	1440/02/17		
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م <sup>2</sup> )			
ميزانين	تجاري	-	2,603.70			
ارضي تجاري	تجاري	15	2,916.20			
غرفة كهرباء	خدمات	-	128,34			
اسوار	اسوار	-	171			
مجموع مسطحات البناء				5,648.24		

## 2.7 تكاليف الصيانة والتشغيل

بناء على المعلومات الصادرة من العميل, ان اجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار هو 400,000 ر.س/ السنة, والتي تضم كل مصاريف الإدارة والصيانة بالإضافة الى 25,000 ر.س تكاليف التامين.

## 2.8 تامين

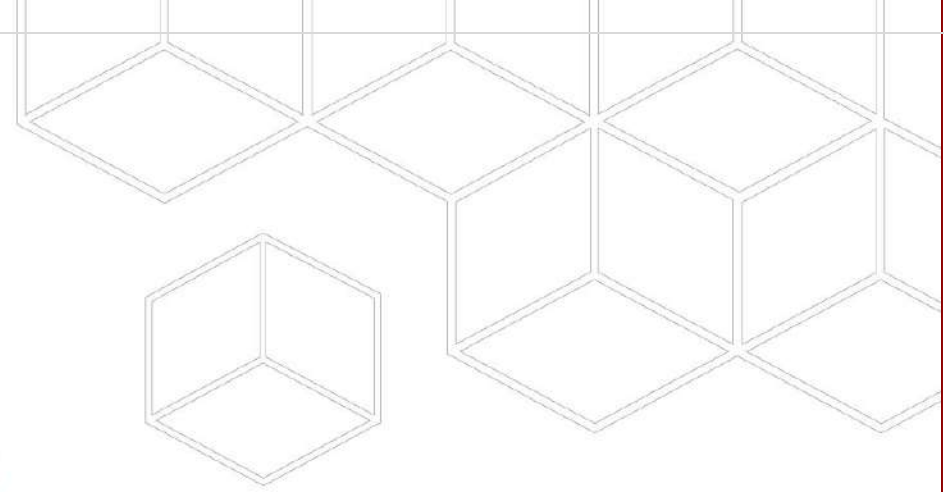
العقار	نوع التامين	رقم التامين	شركة التامين	تاريخ انتهاء الصلاحية
بلازو بلازا	كل مخاطر العقار	P0420-PAR-HCAB-12566901	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	30/03/2021
بلازو بلازا	مسؤولية الطرف الثالث	P0420-TPL-HCAB-12566828	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	03/04/2021

## 2.9 صور العقار



# مؤشرات السوق

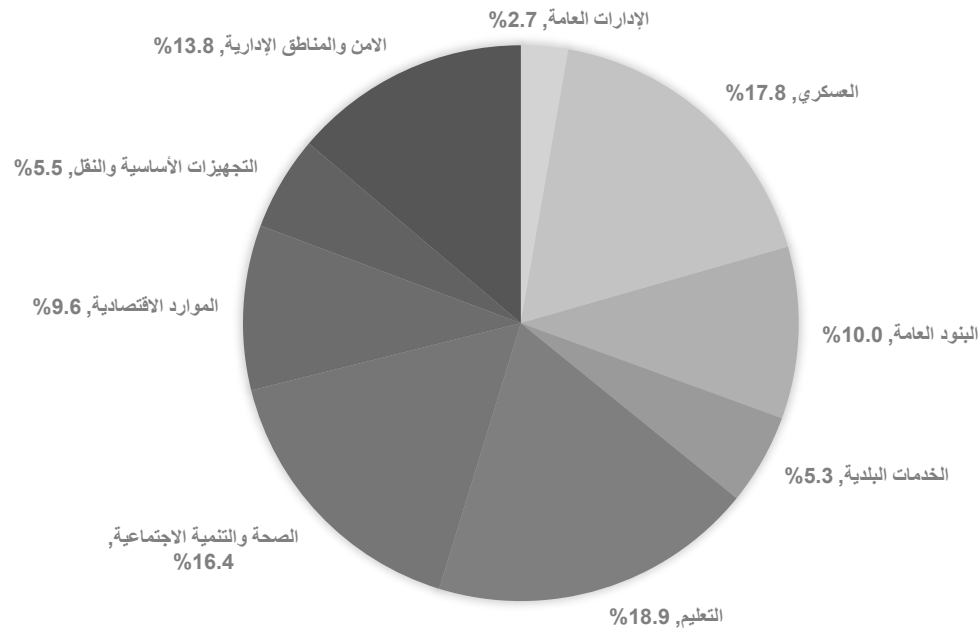
---



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- للعقار حديث الانشاء</li> <li>- العقار مفتون من 4 جهات</li> <li>- اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي</li> </ul>
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد</li> </ul>
الفرص المستقبلية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- طلب جيد على المشاريع التجارية في المنطقة</li> </ul>
التحديات المستقبلية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشاريع مشابهة موجودة ومستقبلية.</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.

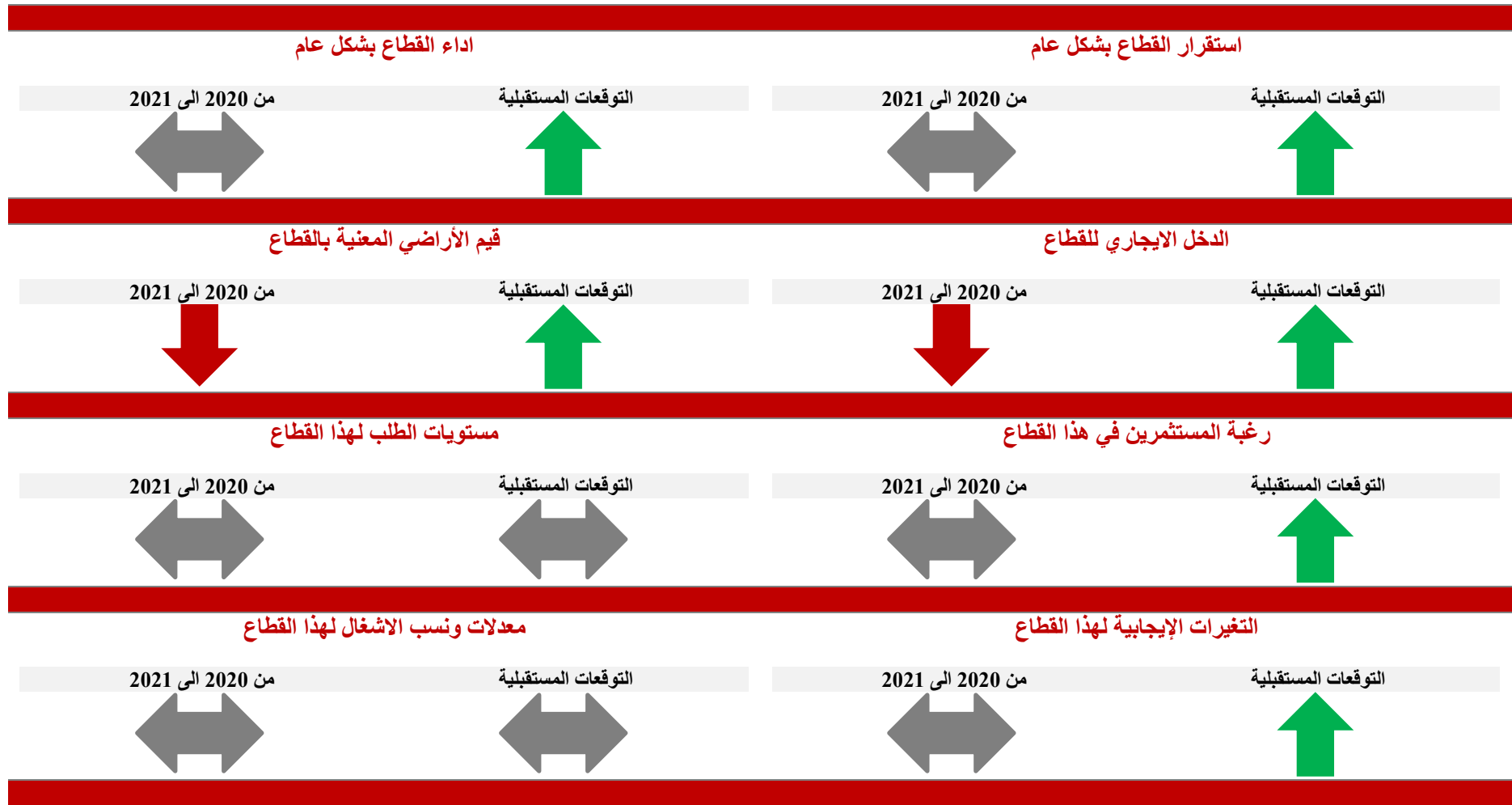
### 3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	S STRENGTHS	W WEAKNESSES
EXTERNAL	O OPPORTUNITIES	T THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 16 نقطة خطر متوسط	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	0	0	12	4	0
الاقتصاد العام					
اداء القطاع الحالي					
اداء القطاع المستقبلي					
معدلات الاشغال					
معدل العرض					
معدل الطلب					
مجموع المخاطر					
تحليل الارض	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 6 نقاط خطر منخفض جدا	-----	-----	-----	-----	✓
	-----	-----	-----	-----	✓
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	0	0	0	4	2
الوصول الى العقار					
الموقع					
شكل الارض					
المرافق العامة - المنطقة					
مجموع المخاطر					
تحليل العقار	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 7 نقاط خطر حد ادنى	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	0	0	3	4	0
المرافق ووسائل الراحة					
المهارات الادارية					
الحالة العامة					
مجموع المخاطر					



# تقييم العقار



## 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي ✓	التخطيطات ✓	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع
رابط الموقع	بيانات العميل	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين ✓	الدخل والإيرادات ✓	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

## 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
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية / مبانى. لذلك ، لم نقوم بإجراء أي إجراءات نافية للجهالة، وفحص المرافق ، وفحص الخدمات ، واختبار التربة ، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك ، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

## 4.3 الاشارات 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 و عكس 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

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

## 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 المقدر 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

بناء على المسح المسح الميداني الذي قام به فريق عملنا، بهدف التقييم، لم تتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم من حيث الحجم، الاستخدام، الموقع. لذلك، تم مقابلة عدة خبراء عقاريين محليين حيث تم الاجماع على ان متوسط أسعار الأراضي المشابهة تقع بين 7,500 و 8,000 ر.س/ م<sup>2</sup>، سنعمد على المتوسط 7,750 ر.س/ م<sup>2</sup> في تقييمنا.

#### 4.2 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 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 650	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال التشطيبات
SAR 120	SAR 140	SAR 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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 46,887,500	SAR 7,750	6,050.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة
2,916.20	1	2م
2,603.70	1	2م
128.34	-	2م
171.00	-	مط
		5,648.24
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 5,648,240	100%	SAR 5,648,240	SAR 1,000	5,648.24	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 3,388,944	100%	SAR 3,388,944	SAR 600	5,648.24	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 2,259,296	100%	SAR 2,259,296	SAR 400	5,648.24	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	5,648.24	الملحقات
SAR 726,000	100%	SAR 726,000	SAR 120	6,050.00	تحسينات الموقع
SAR 12,022,480	100.00%	SAR 12,022,480			الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 12,022	0.10%	SAR 12,022,480	تكاليف أولية للمنروع
SAR 120,225	1.00%	SAR 12,022,480	تكاليف التصاميم
SAR 120,225	1.00%	SAR 12,022,480	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 601,124	5.00%	SAR 12,022,480	تكاليف الإدارة
SAR 601,124	5.00%	SAR 12,022,480	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 12,022,480	أخرى
<b>SAR 1,454,720.08</b>	<b>12.10%</b>		<b>اجمالي التكلفة</b>
	5,648.24	اجمالي مسطحات البناء	SAR 12,022,480
	SAR 2,386	ر.س / م <sup>2</sup>	SAR 1,454,720.08
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 13,477,200.08

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,386 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	قيمة التطوير	صافي نسبة الاهلاك	التكلفة بعد الاهلاك
	SAR 13,477,200	4.00%	SAR 12,938,112
العمر الاقتصادي	50	نسبة الإيجار	100.00%
الاهلاك السنوي	2.00%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	2	ربحية المالك	SAR 2,587,622
اجمالي نسبة الاهلاك	4.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 15,525,734
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	4.00%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 15,525,734 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 15,525,734	SAR 46,887,500	SAR 62,413,234	SAR 62,410,000

### 4.3 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 التجارية تتراوح من 1,100 الى 1,300 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 المعارض التجارية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
1,250 ر.س / م2	العقار الثاني
1,300 ر.س / م2	العقار الثالث
1,150 ر.س / م2	المتوسط
1,250 ر.س / م2	



## تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 8% إلى 12% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	3% إلى 5%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% إلى 5%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نظرية أخرى	2% إلى 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 9% من إجمالي 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 8% إلى 9%. 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 إلى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

## معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة إلى 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.

بالنسبة إلى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة



الحد الأدنى لمعدل الرسملة	8.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	9.00%
المتوسط	8.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار	
البند	الحالة
سهولة الوصول للعقار	-----
الحالة العامة للعقار	-----
الموقع العام للعقار	-----
نوعية وجودة التشطيبات	-----
فريق إدارة المشروع	-----
الخدمات والمرافق العامة	-----
<b>الإجمالي</b>	<b>-0.25%</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	-0.25%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	9%
<b>معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار</b>	<b>8.25%</b>

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م <sup>2</sup>	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	5,941	0	SAR 1,250	SAR 0	SAR 7,426,250
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
<b>اجمالي الإيرادات SAR 7,426,250</b>					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغار	اجمالي التكاليف
معارض	3.00%	3.00%	3.00%	5.00%	14.00%
-----	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		
معارض	SAR 7,426,250	14.00%	SAR 6,386,575		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
<b>الإجمالي SAR 6,386,575</b>					
				اجمالي الإيرادات للمشروع	
				اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	
				صافي الدخل التشغيلي	
				SAR 7,426,250	
				-SAR 1,039,675	
				SAR 6,386,575.00	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 6,386,575.00	8.25%	77,413,030.30 SAR	77,410,000.00 SAR		

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

##### تحليل الإيجارات الفعلية

العميل سلمنا لائحة المستاجرين في العقار والتي تم عرضها في قسم رقم 1.21.

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	إيجار الوحدة	رس / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 6,977,050	SAR 0	SAR 0	0	0	معارض
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
<b>SAR 6,977,050</b>	<b>اجمالي الإيرادات</b>				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
SAR 425,000					معارض
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات			نوع الوحدة
SAR 6,552,050	SAR 425,000	SAR 6,977,050			معارض
SAR 0	0.00%	SAR 0			-----
SAR 0	0.00%	SAR 0			-----
<b>SAR 6,552,050</b>	<b>الإجمالي</b>				
SAR 6,977,050		<b>اجمالي الإيرادات للمشروع</b>			
-SAR 425,000		<b>اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة</b>			
<b>SAR 6,552,050.00</b>		<b>صافي الدخل التشغيلي</b>			
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي	
<b>79,420,000.00 SAR</b>	79,418,787.88 SAR	8.25%		SAR 6,552,050.00	

## 4.2 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	الطريقة	القيمة بالأحرف
79,420,000 ر.س	العقار	طريقة الدخل- حسب العقد	تسعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وعشرون الفا ريال سعودي
77,410,000 ر.س	العقار	طريقة الدخل- حسب السوق	سبعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي
62,410,000 ر.س	ارض + مبنى	طريقة التكلفة	اثنان وستون مليوناً وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

## 4.3 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على عرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار: **79,420,000 ر.س**  
**تسعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وعشرون الفا ريال سعودي**

## 4.4 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

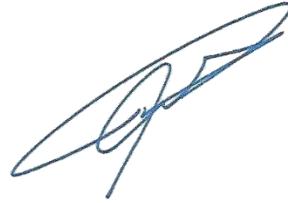
## 4.5 ملاحظات

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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم اصدار هذا التقرير دون أدني مسؤولية.



عصام محمد الحسيني



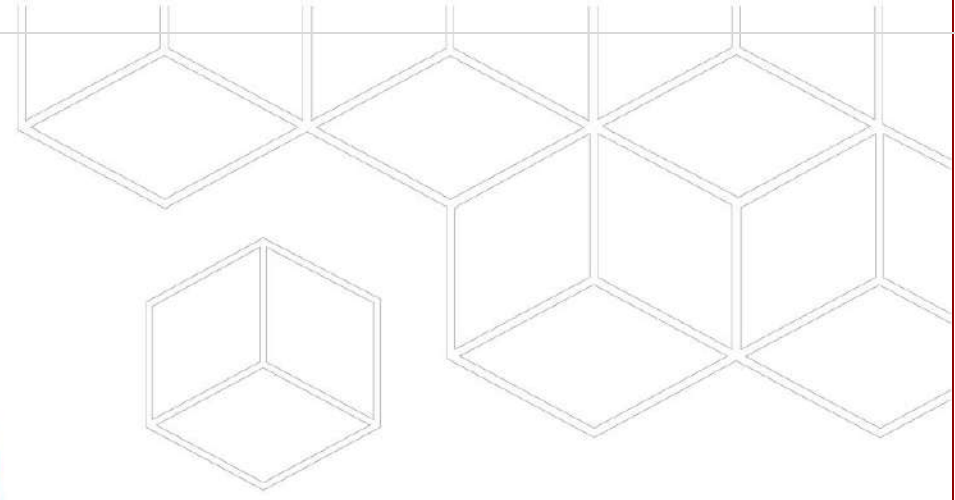
عضوية تقييم رقم  
1210000474

## ملاحظات عامة





# صور المستندات



### رخصة البناء

### صك الملكية



رخصة البناء رقم: ١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠  
 رقم التسجيل: ١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠  
 رقم الخطة: ١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠  
 رقم المخطط: ١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠  
 رقم المخطط التنظيمي: ١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠  
 رقم المخطط: ١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠  
 نوع المخطط: ١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠  
 نوع المخطط: ١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠  
 نوع المخطط: ١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠  
 نوع المخطط: ١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠

الجهة	الحدود	الإحداثيات
شمال	شارع عرض ٢٠م	١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠
شرق	شارع عرض ٢٠م	١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠
جنوب	شارع عرض ٢٠م	١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠
غرب	شارع عرض ٢٠م	١٤٤٠/١٤٤٠/١٤٤٠

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
سكنية	١٤٤٠	١٤٤٠	سكنية
أرض تجارية	١٤٤٠	١٤٤٠	سكنية
أرض تجارية	١٤٤٠	١٤٤٠	سكنية
أرض تجارية	١٤٤٠	١٤٤٠	سكنية

تم اداء تعوير مالي من المالك وله ان يوزع له الخطة المرفقة في حال تعويرها  
 المول للقراري طبقا لنموذ البناء السعودي

الملك: المصمم - مدير وحدة تخطيط وتصميم الحضرية  
 رقم المشروع: ١٤٤٠  
 رمز النظام: ١٤٤٠  
 ملاحظات: ١٤٤٠



### صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا ينبي بعده وبعد:

فان قطعة الأرض ٣٣٢ و قطعة الأرض ٣٣٤ و قطعة الأرض ٣٣٥ و قطعة الأرض ٣٣٦ و قطعة الأرض ٣٣٧ و قطعة الأرض ٣٣٨ و قطعة الأرض ٣٣٩ و قطعة الأرض ٣٤٠ و قطعة الأرض ٣٤١ و قطعة الأرض ٣٤٢ من البتة رقم ٢٥ من المخطط رقم ٩٩٠ الواقع في حي السليمانية بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كماالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٥٠) خمسون متر  
 جنوباً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٥٠) خمسون متر  
 شرقاً: شارع عرض ٣٠م بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر  
 غرباً: ممر مشاة عرض ١٠م بطول: (١٢١) مائة و واحد و عشرون متر

ومساحتها: (٦٠٥٠) ستة آلاف و خمسون متر مربعاً فقط

المعلومة ل: شريطة أول وثيقة العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتُنشئ في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالنسبة الصادر من خاتمة العدل الأول بالرياض برقم ٤٤١٢٤٠٤٤١٢٤٠٤٤١٢٤ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وبما أثير أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة التراجيح المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٩ هـ ضماناً لوفائه بما عليها من مستحقات مالية لصالح مصرف التراجيح بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٠٩٦ ويبلغ قدره ( ٣٨١٨١٨١٨١٨١٨ ) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر حلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٢٤ / ٧ / ١٤٢٩ هـ - عن أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط ( ١٠٠٠٠٠٠٠ ) ريال مليون ريال - تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ١٠ / ٢٠١٩ هـ و في حالة عدم السداد للمقرضين بيع العقار بالقيمة التي تثبت عليها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص عليه بعد اتمام مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٠ هـ ورضى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

رئيس جهة العدل المساعد  
 صالح بن حنيف الله بن أحمد العمري

كتابة العدل بوسط الرياض  
 كاتب العدل كنان بن محمد



شركة خبير المالية

جاليري مول

مدينة تبوك

أغسطس 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 4-2011237  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقعين: شركة الخبير المالية

**الموضوع: تقرير تقييم منفعة عقار جاليري مول يقع في مدينة تبوك.**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	مخططات العقار	2.7
18	صور العقار	2.8
20	تكاليف الصيانة والتشغيل	2.9
20	تامين	2.10
22	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
22	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
23	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
23	نبذة عن القطاع	3.4
25	تحليل المخاطر	3.5
27	المستندات المستلمة	4.1
27	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
27	الاشعارات القانونية	4.3
28	مصدر المعلومات	4.4

28	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
28	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
28	4.7	مدخلات عملية التقييم.
29	4.8	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
32	4.9	ملاحظات التقييم
32	4.10	القيمة النهائية للعقار
32	4.11	استعمالات التقرير
32	4.12	ملاحظات
35	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
35	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
35	5.3	المسائل البيئية
35	5.4	سرية المعلومات

# الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم نفعة جاليري مول في مدينة تبوك.

## 1.2 المقدمة:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.  
4-2011237  
صندوق ريت (REIT)  
مجمع تجاري

**العميل:**  
**رقم المرجع (التقرير):**  
**الغرض من التقييم:**  
**العقار موضوع التقييم:**

مدينة تبوك  
لم يتم تسليمنا بصورة عن صك الملكية للعقار  
العميل اعلمنا ان العقار مستأجر  
حسب العميل, شركة أول الملقا العقارية هي مالكة العقار

**عنوان العقار:**  
**معلومات صك الملكية:**  
**نوع الملكية:**  
**المالك:**

تجاري  
حسب العميل, مساحة الأرض بموجب الصك 41,630 م<sup>2</sup>  
بناء على المعاينة الميدانية, لا يزال العقار قيد الانشاء مع اجمالي مسطحات بناء 31,381 م<sup>2</sup>  
اجمالي المساحات التأجيرية 35,718 م<sup>2</sup>

**استخدام الأرض:**  
**مساحة الأرض:**  
**مسطحات البناء:**  
**صافي المساحات التأجيرية:**

طريقة التدفقات النقدية المخصومة  
164,965,000 ر.س

**طريق التقييم المتبعة**  
**القيمة النهائية للعقار**

2021/06/14 م  
2021/05/27 م

**تاريخ التقييم:**  
**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 الخبير المالية 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 بانها **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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اطراف 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 او 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 يتسم 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.
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.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.

2021/05/22 م  
2021/05/27 م  
2021/06/14 م  
2021/08/15 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 ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة

## 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 الرأي 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.

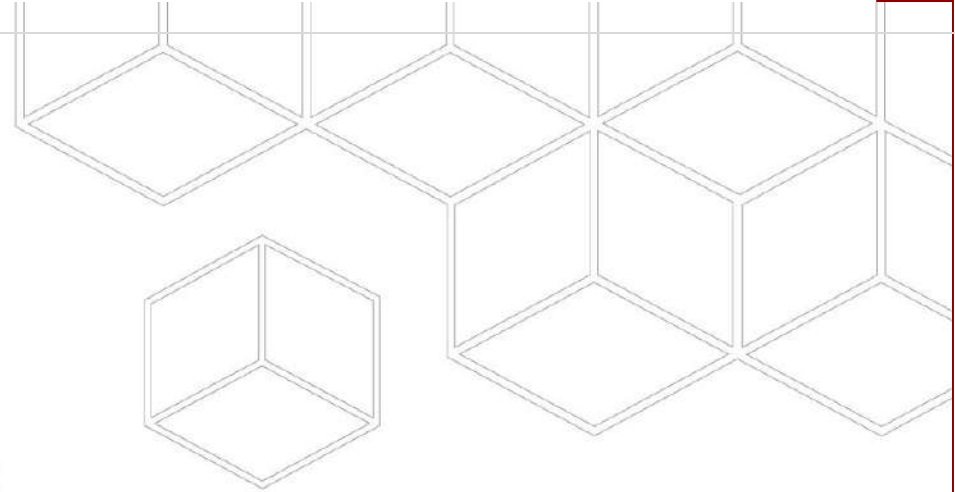


## 1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل لموضوع 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



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجزئة (جاليري مول) مستاجر يقع في مدينة تبوك. مساحة الأرض الاجمالية للمبنى 41,630 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 31,381 م<sup>2</sup>. العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك خالد. كل خدمات البنى التحتية كالمياه, الكهرباء, الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع بيع تجزئة في مدينة جدة.  
يحد العقار من جهة الشمال: طريق الملك خالد  
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع جابر ابن حيان  
يحد العقار من جهة الشرق: شارع معين ابن زبيده  
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 خلد

### المنطقة المحيطة بالعقار

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

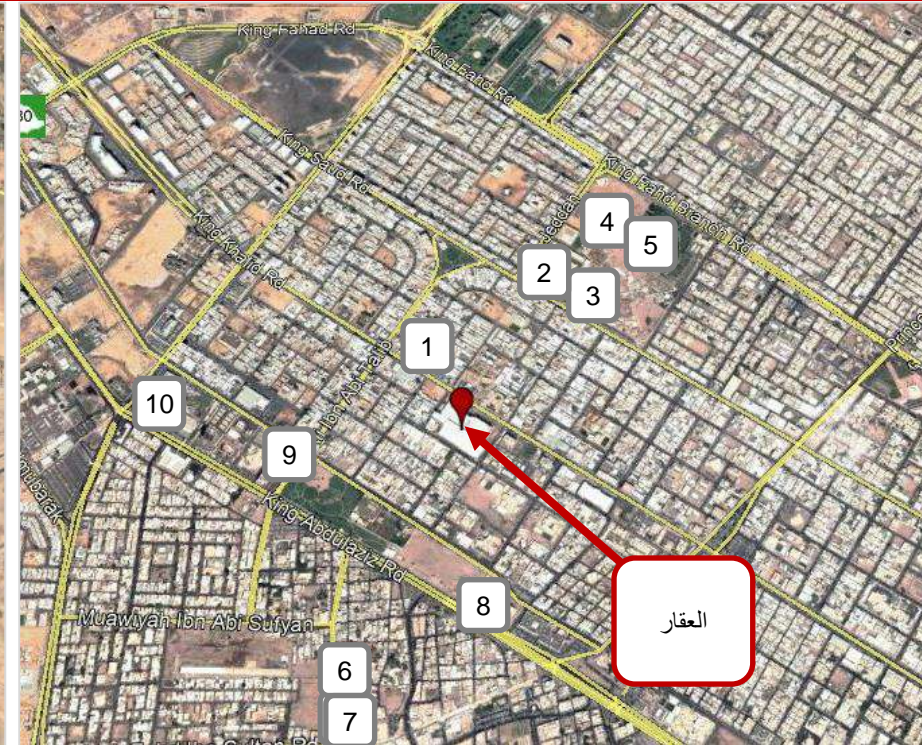
وضعية المبنى		الارض	
مشروع بيع تجزئة	نوع البناء (ان وجد)	تجارية	استعمال الأرض
فيد الانشاء	حالة المبنى الانشائية	4	عدد الشوارع المحيطة
جيد	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	منتظم	الشكل العام للأرض
جيد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	طريق الملك خالد	اطلالة على شارع رئيسي
جيد	الحالة العامة للمبنى	شارع جابر ابن زبيده	اطلالة على شارع فرعي
		مبنية	حالة الأرض

## 2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر و متصل بالعقار	متوفر و متصل في المحيط	
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 الصالحية بمدينة تبوك. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

- |   |  |
|---|--|
| 1- Tabuk Electricity Company (0.4 Kilometres) | 6- Tabuk Castle (1.4 Kilometres)                   |
| 2- Mousa Commercial Complex (0.9 Kilometres)  | 7- Tabuk Ottoman Castle (1.6 Kilometres)           |
| 3- Green Land (0.8 Kilometres)                | 8- Ottoman Hijazi Railway Remains (1.4 Kilometres) |
| 4- Fun Park (1.1 Kilometres)                  | 9- Al Haram Plaza (1 Kilometres)                   |
| 5- King Abdulaziz Garden (1.3 Kilometres)     | 10- Al Hukair Mall (1.5 Kilometres)                |

## 2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



## 2.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة عن صك الملكية للشار. لكنه اعلمنا ان العقار مستاجر.

## 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء	✓ رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى	✓ رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى

العقار مشروع بيع تجزئة قيد الانشاء مؤلف من دورين. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

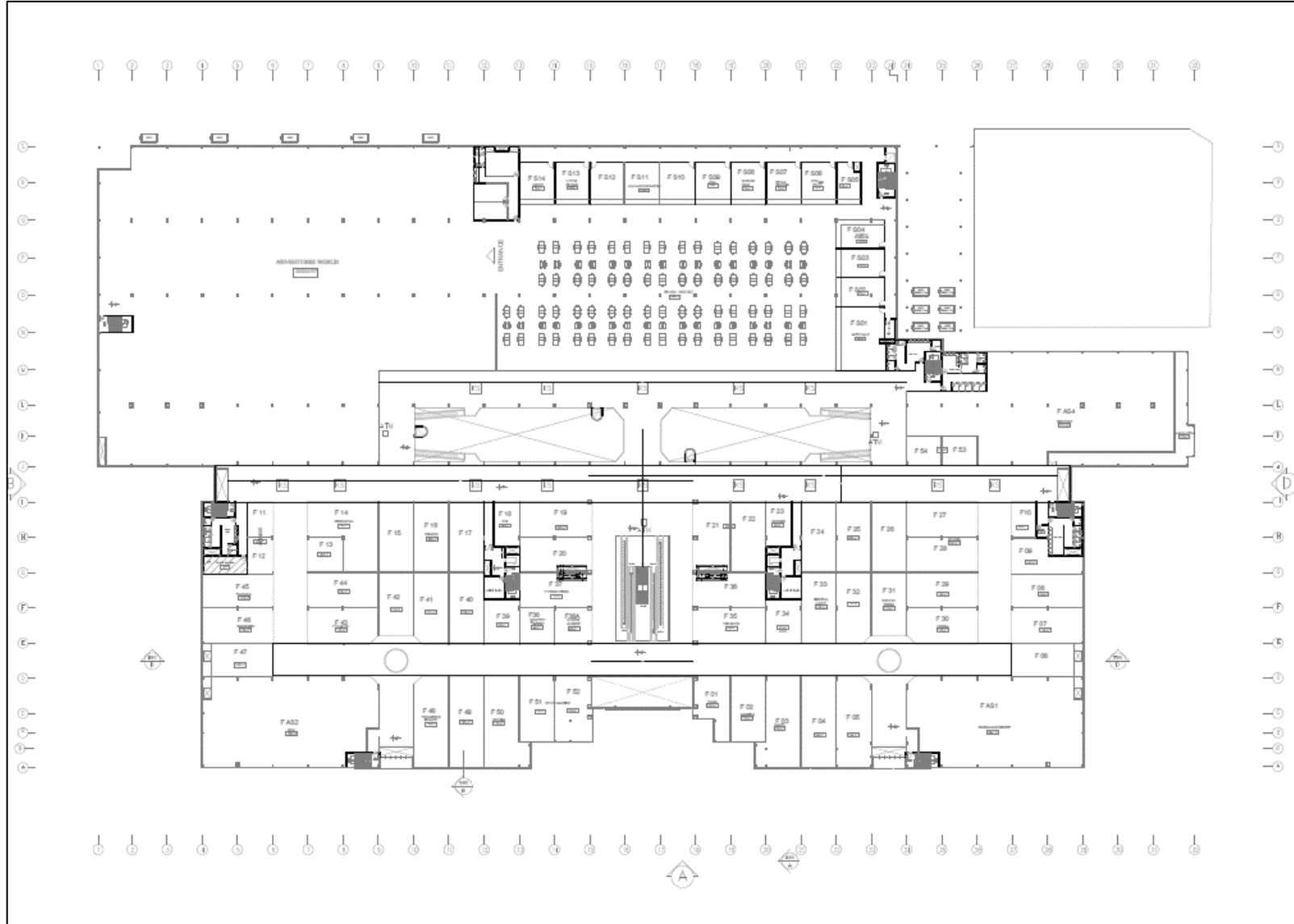
العقار موضوع التقييم	
نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	اصدار بيع تجزئة 58457 1434/07/01 1437/07/01

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م <sup>2</sup> )
قبو	-	-	-
ارضي	تجاري	-	16,136
متكرر	تجاري	-	15,245
مجموع مسطحات البناء			31,381

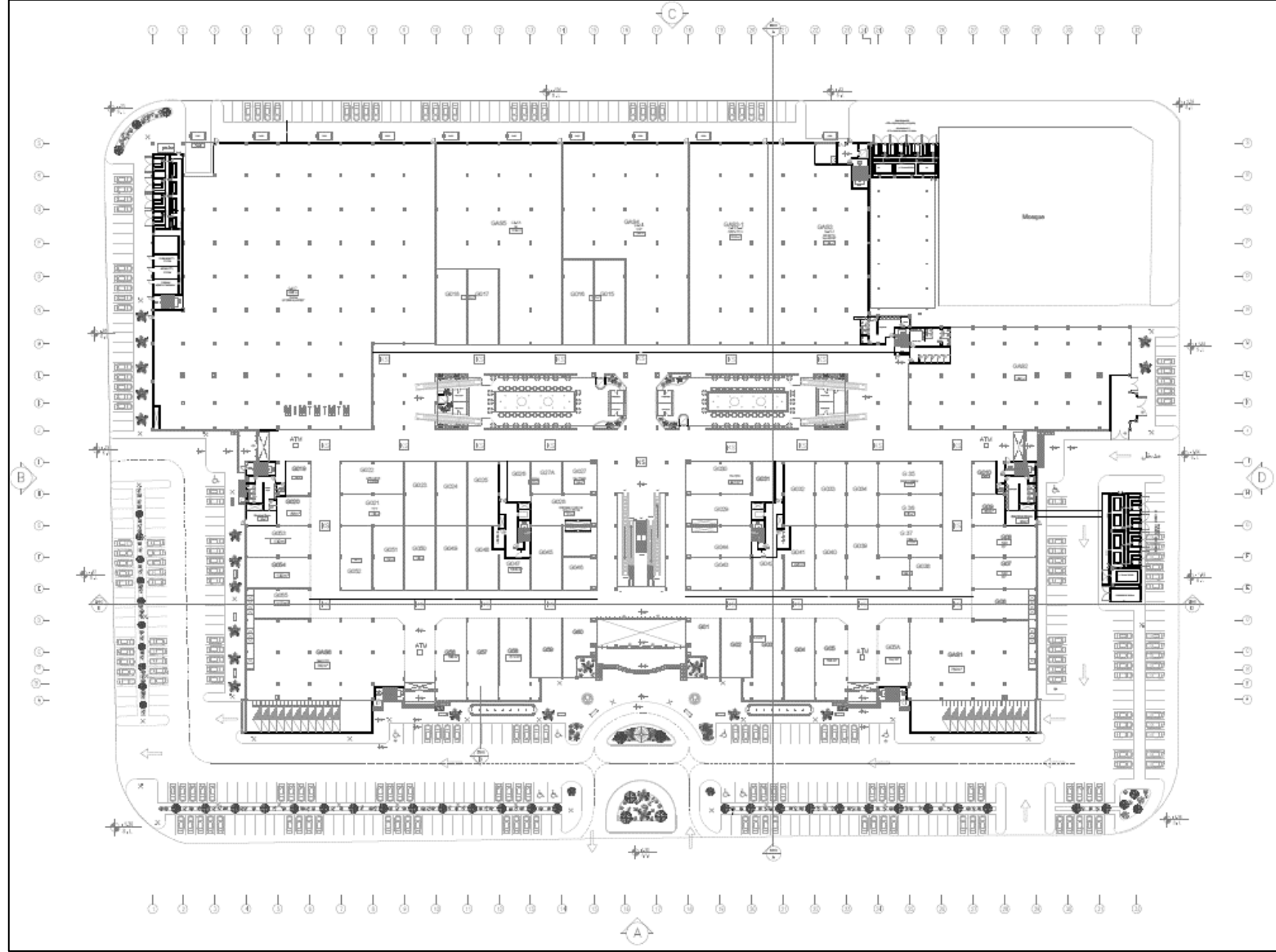
## 2.7 مخططات العقار

### الدور الاول





## الدور الارضي



## 2.8 صور العقار





## 2.9 تكاليف الصيانة والتشغيل

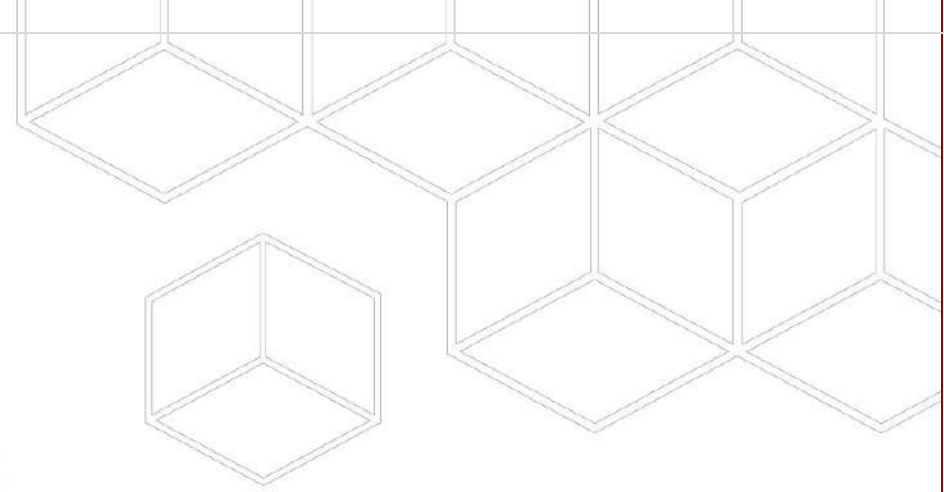
لم يعلمنا العميل اجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل المتعلقة بالعمارة موضوع التقييم. لكننا سنقدر هذه التكاليف انطلاقا من نسب السوق.

## 2.10 تامين

تاريخ انتهاء الصلاحية	شركة التامين	رقم التامين	نوع التامين	العمارة
01/04/2021	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	P0619-EAR-CCRO-000006/4	كل مخاطر العمارة	جاليري مول

# مؤشرات السوق

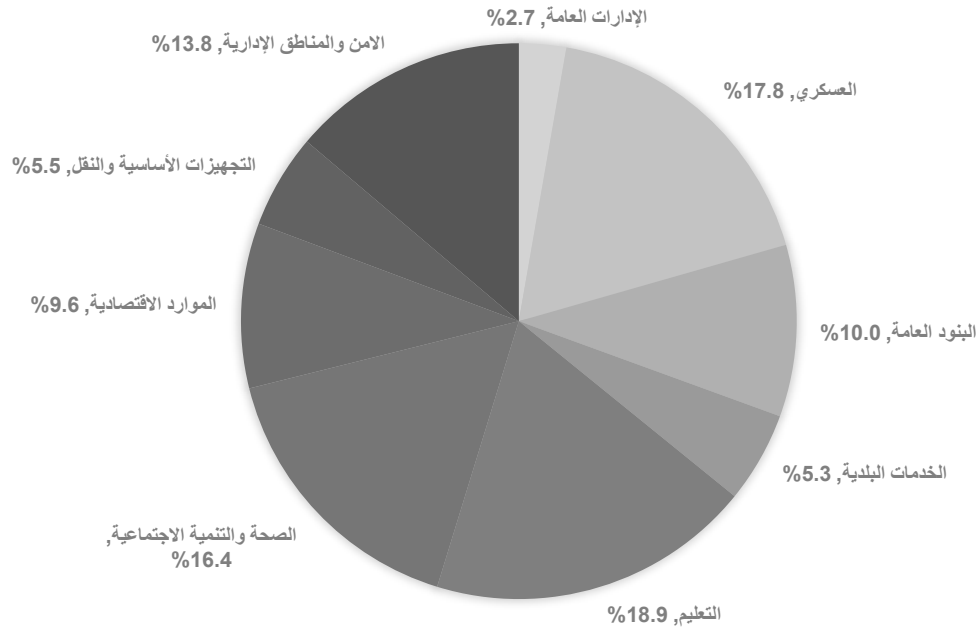
---



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- للعقار اطلالة مباشرة على شارع معين ابن زيده</li> <li>- مفتوح على 4 شوارع.</li> <li>- تصميم جيد جدا</li> <li>- نوعية جيدة من التشطيبات الخارجية</li> <li>- حركة مرور داخلية فعالة</li> <li>- مزيج مستأجر فعال</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حركة مرور كثيفة في المنطقة (طريق الملك خالد)</li> </ul>
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> <li>- تعرف مدينة تبوك بأنها مقصد سياحي داخل المملكة. ونظراً لأن مراكز التسوق الموجودة في المدينة قليلة جداً مقارنة بالطلب المرتفع على مثل هذا المشروع (تقدم مدينة تبوك حصة منخفضة من المساحات التجارية للفرد مقارنة بالمدن الأخرى) ، فإن هذا يمكن أن يضمن استقرار الإيرادات ودعم أي زيادة في المستقبل.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- مشاريع مشابهة مستقبلية.</li> <li>- أي تغيير مستقبلي وغير متوقع في الظروف الاقتصادية</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.

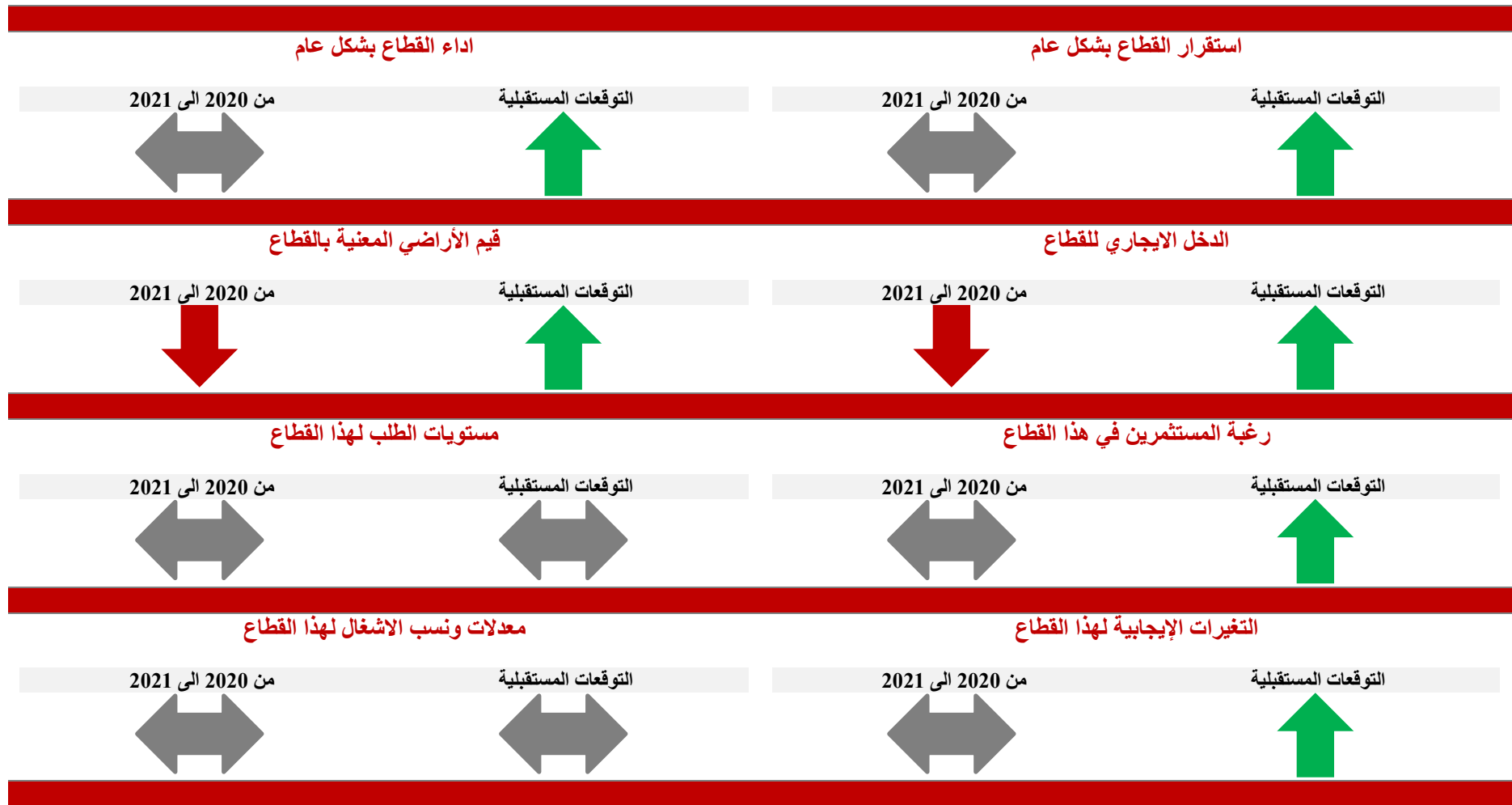
### 3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	<b>S</b> STRENGTHS	<b>W</b> WEAKNESSES
EXTERNAL	<b>O</b> OPPORTUNITIES	<b>T</b> THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES



### 3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع  
درجة الخطورة - 17 نقطة  
خطر متوسط

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد ادنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 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 - 5 نقاط  
خطر منخفض جدا

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

تحليل العقار  
درجة الخطورة - 5 نقاط  
خطر منخفض جدا

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

# تقييم العقار



#### 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي ✓	التخطيطات ✓	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين ✓	الدخل والإيرادات ✓	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

#### 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 الاشارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشارات 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 و عكس 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

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الارض المتبقية	الارض المبنى كامل العقار
-----	-----	-----	-----	-----	
-----	-----	-----	-----	-----	
-----	-----	-----	✓	-----	

#### التدفقات النقدية المخصومة

تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.

#### 4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا 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.

## 4.8 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% إلى 20% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نظرية أخرى	2% إلى 3%

### مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

سنعتمد معدل 15% على أنه النفقات التشغيلية التي سيتم احتسابها من إجمالي إيرادات العقار بالإضافة إلى 60.000 ريال سعودي قسط التأمين. تعتمد هذه النسبة على حالة جودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

### معدلات الإشغال في المشروع

استنادًا إلى مسح السوق الذي أجراه فريقنا ، تبلغ معدلات الإشغال لمشروع مماثل 85% والتي سنبنّي عليها تحليل التقييم.

### تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

لتقدير معدل الخصم المستعمل في طريقة التدفقات النقدية سنقوم باستعمال نموذج CAPM والذي يضم عملية حسابية لعدد من المخاطر المتعلقة بالعقار وذلك لغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الزمن الراهن. إن تقدير معدلات المخاطر الموجودة تم بناءها حسب تطورات السوق المعنية بالعقار حالياً. ونتيجة لذلك فإن معدل الخصم المتوقع هو 11%

### طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقد- السوق

نموذج	
المعدل الامن للمخاطر	2.20%
معدل بتا	1.12
معدل المخاطر في السوق	2.50%
معدل المخاطر في رأس المال	4.00%
معدلات مخاطر أخرى	1.50%
معدل الخصم	11.00%

أرض العقار مملوكة لبلدية تبوك ومستأجرة لشركة القضيبى وأولاده التي قامت بتحويلها إلى شركة "شركة أول الملقى العقارية" مع حق إيجار لمدة 25 سنة ابتداءً من 1434 بسعر إيجار سنوي 1,579,000 ريال سعودي. ينوي العميل الحصول على هذه الفترة المتبقية من حق التأجير (21 عامًا) ، حيث أنه خلال السنوات الخمس الأولى ، سيقوم العميل بتأجير المشروع لشركة القضيبى وأولاده مقابل 22,959,000 ريال سعودي سنويًا. بعد ذلك ، وبعد أربع سنوات ، سيقوم العميل بتأجير المشروع بناءً على أسعار السوق بدءًا من السنة الخامسة من خلال تطبيق نفس الأسعار في النقطة 1.16

تدفقات النقدية											
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	
0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	معدل النمو
<b>الإيرادات المتوقعة</b>											
7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	2م
1,318.01	1,318.01	1,318.01	1,318.01	1,285.86	1,285.86	1,285.86	1,285.86	1,285.86	1,254.50	1,254.50	رس
<b>10,064,317</b>	<b>10,064,317</b>	<b>10,064,317</b>	<b>10,064,317</b>	<b>9,818,846</b>	<b>9,818,846</b>	<b>9,818,846</b>	<b>9,818,846</b>	<b>9,818,846</b>	<b>9,579,362</b>	<b>9,579,362</b>	اجمالي
6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	2م
1,096.33	1,096.33	1,096.33	1,096.33	1,069.59	1,069.59	1,069.59	1,069.59	1,069.59	1,043.50	1,043.50	رس
<b>6,903,572</b>	<b>6,903,572</b>	<b>6,903,572</b>	<b>6,903,572</b>	<b>6,735,192</b>	<b>6,735,192</b>	<b>6,735,192</b>	<b>6,735,192</b>	<b>6,735,192</b>	<b>6,570,920</b>	<b>6,570,920</b>	اجمالي
1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	2م
1,155.69	1,155.69	1,155.69	1,155.69	1,127.50	1,127.50	1,127.50	1,127.50	1,127.50	1,100.00	1,100.00	رس
<b>1,215,783</b>	<b>1,215,783</b>	<b>1,215,783</b>	<b>1,215,783</b>	<b>1,186,130</b>	<b>1,186,130</b>	<b>1,186,130</b>	<b>1,186,130</b>	<b>1,186,130</b>	<b>1,157,200</b>	<b>1,157,200</b>	اجمالي
5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	2م
393.98	393.98	393.98	393.98	384.38	384.38	384.38	384.38	384.38	375.00	375.00	رس
<b>155,224</b>	<b>155,224</b>	<b>155,224</b>	<b>155,224</b>	<b>147,744</b>	<b>147,744</b>	<b>147,744</b>	<b>147,744</b>	<b>147,744</b>	<b>140,625</b>	<b>140,625</b>	اجمالي
4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	2م
446.52	446.52	446.52	446.52	435.63	435.63	435.63	435.63	435.63	425.00	425.00	رس
<b>2,064,688</b>	<b>2,064,688</b>	<b>2,064,688</b>	<b>2,064,688</b>	<b>2,014,330</b>	<b>2,014,330</b>	<b>2,014,330</b>	<b>2,014,330</b>	<b>2,014,330</b>	<b>1,965,200</b>	<b>1,965,200</b>	اجمالي
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	2م
220,631.25	220,631.25	220,631.25	220,631.25	215,250.00	215,250.00	215,250.00	215,250.00	215,250.00	210,000.00	210,000.00	رس
<b>1,323,788</b>	<b>1,323,788</b>	<b>1,323,788</b>	<b>1,323,788</b>	<b>1,291,500</b>	<b>1,291,500</b>	<b>1,291,500</b>	<b>1,291,500</b>	<b>1,291,500</b>	<b>1,260,000</b>	<b>1,260,000</b>	اجمالي
10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	2م
453.87	453.87	453.87	453.87	442.80	442.80	442.80	442.80	442.80	432.00	432.00	رس
<b>4,689,839</b>	<b>4,689,839</b>	<b>4,689,839</b>	<b>4,689,839</b>	<b>4,575,452</b>	<b>4,575,452</b>	<b>4,575,452</b>	<b>4,575,452</b>	<b>4,575,452</b>	<b>4,463,856</b>	<b>4,463,856</b>	اجمالي
39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	2م
81,356.09	81,356.09	81,356.09	81,356.09	79,371.80	79,371.80	79,371.80	79,371.80	79,371.80	77,435.90	77,435.90	رس
<b>3,172,888</b>	<b>3,172,888</b>	<b>3,172,888</b>	<b>3,172,888</b>	<b>3,095,500</b>	<b>3,095,500</b>	<b>3,095,500</b>	<b>3,095,500</b>	<b>3,095,500</b>	<b>3,020,000</b>	<b>3,020,000</b>	اجمالي
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	2م
1,281,762.50	1,281,762.50	1,281,762.50	1,281,762.50	1,250,500.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,220,000.00	1,220,000.00	رس
<b>8,972,338</b>	<b>8,972,338</b>	<b>8,972,338</b>	<b>8,972,338</b>	<b>8,753,500</b>	<b>8,753,500</b>	<b>8,753,500</b>	<b>8,753,500</b>	<b>8,753,500</b>	<b>8,540,000</b>	<b>8,540,000</b>	اجمالي
38,562,436	38,562,436	38,562,436	38,562,436	37,618,195	37,618,195	37,618,195	37,618,195	37,618,195	36,697,163	36,697,163	رس
<b>اجمالي الدخل</b>											
<b>مصاريف</b>											
10%	10%	10%	10%	10%	10%	20%	30%	45%	50%	55%	%
3,856,244	3,856,244	3,856,244	3,856,244	3,761,820	3,761,820	7,523,639	11,285,459	16,928,188	18,348,581	20,183,439	رس
7,712,487	7,712,487	7,712,487	7,712,487	7,523,639	7,523,639	7,523,639	7,523,639	7,523,639	7,339,433	7,339,433	20%
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	رس
60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	رس
<b>13,207,731</b>	<b>13,207,731</b>	<b>13,207,731</b>	<b>13,207,731</b>	<b>12,924,459</b>	<b>12,924,459</b>	<b>16,686,278</b>	<b>20,448,098</b>	<b>26,090,827</b>	<b>27,327,014</b>	<b>29,161,872</b>	اجمالي المصاريف
25,354,705	25,354,705	25,354,705	25,354,705	24,693,737	24,693,737	20,931,917	17,170,098	11,527,368	9,370,149	7,535,291	رس
<b>صافي الدخل التشغيلي</b>											
0.35	0.39	0.43	0.48	0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	11.00%
8,929,534	9,911,782	11,002,078	12,212,307	13,202,280	14,654,531	13,788,502	12,554,627	9,355,871	8,441,575	7,535,291	معدل التخارج
<b>القيمة الحالية</b>											
<b>صافي القيمة الحالية</b>											

17	16	15	14	13	12	11	تدفقات النقدية	
2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%		معدل النمو
								الإيرادات المتوقعة
7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	7,636	2م	المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الأرضي)
1,384.73	1,350.96	1,350.96	1,350.96	1,350.96	1,350.96	1,318.01	رس	الايجار
<b>10,573,823</b>	<b>10,315,925</b>	<b>10,315,925</b>	<b>10,315,925</b>	<b>10,315,925</b>	<b>10,315,925</b>	<b>10,064,317</b>	رس	اجمالي
6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	6,297	2م	المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الاول)
1,151.83	1,123.74	1,123.74	1,123.74	1,123.74	1,123.74	1,096.33	رس	الايجار
<b>7,253,066</b>	<b>7,076,162</b>	<b>7,076,162</b>	<b>7,076,162</b>	<b>7,076,162</b>	<b>7,076,162</b>	<b>6,903,572</b>	رس	اجمالي
1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	1,052	2م	المساحات التأجيرية (خطوط الوجبات السريعة)
1,214.19	1,184.58	1,184.58	1,184.58	1,184.58	1,184.58	1,155.69	رس	الايجار
<b>1,277,332</b>	<b>1,246,178</b>	<b>1,246,178</b>	<b>1,246,178</b>	<b>1,246,178</b>	<b>1,246,178</b>	<b>1,215,783</b>	رس	اجمالي
5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	5,823	2م	المساحات التأجيرية (ترفيه)
413.93	403.83	403.83	403.83	403.83	403.83	393.98	رس	الايجار
<b>171,338</b>	<b>163,082</b>	<b>163,082</b>	<b>163,082</b>	<b>163,082</b>	<b>163,082</b>	<b>155,224</b>	رس	اجمالي
4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	4,624	2م	المساحات التأجيرية (هيبيرماركت)
469.12	457.68	457.68	457.68	457.68	457.68	446.52	رس	الايجار
<b>2,169,213</b>	<b>2,116,305</b>	<b>2,116,305</b>	<b>2,116,305</b>	<b>2,116,305</b>	<b>2,116,305</b>	<b>2,064,688</b>	رس	اجمالي
6	6	6	6	6	6	6	2م	المساحات التأجيرية (ATM)
231,800.71	226,147.03	226,147.03	226,147.03	226,147.03	226,147.03	220,631.25	رس	الايجار
<b>1,390,804</b>	<b>1,356,882</b>	<b>1,356,882</b>	<b>1,356,882</b>	<b>1,356,882</b>	<b>1,356,882</b>	<b>1,323,788</b>	رس	اجمالي
10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	10,333	2م	المساحات التأجيرية (محلات تجزئة رئيسية)
476.85	465.22	465.22	465.22	465.22	465.22	453.87	رس	الايجار
<b>4,927,262</b>	<b>4,807,085</b>	<b>4,807,085</b>	<b>4,807,085</b>	<b>4,807,085</b>	<b>4,807,085</b>	<b>4,689,839</b>	رس	اجمالي
39	39	39	39	39	39	39	2م	المساحات التأجيرية (كيوسك)
85,474.74	83,389.99	83,389.99	83,389.99	83,389.99	83,389.99	81,356.09	رس	الايجار
<b>3,333,515</b>	<b>3,252,210</b>	<b>3,252,210</b>	<b>3,252,210</b>	<b>3,252,210</b>	<b>3,252,210</b>	<b>3,172,888</b>	رس	اجمالي
7	7	7	7	7	7	7	2م	المساحات التأجيرية (اخرى)
1,346,651.73	1,313,806.56	1,313,806.56	1,313,806.56	1,313,806.56	1,313,806.56	1,281,762.50	رس	الايجار
<b>9,426,562</b>	<b>9,196,646</b>	<b>9,196,646</b>	<b>9,196,646</b>	<b>9,196,646</b>	<b>9,196,646</b>	<b>8,972,338</b>	رس	اجمالي
40,522,915	39,530,475	39,530,475	39,530,475	39,530,475	39,530,475	38,562,436	رس	اجمالي الدخل
								مصاريف
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	%	نسبة شواغر الغرف
4,052,292	3,953,047	3,953,047	3,953,047	3,953,047	3,953,047	3,856,244	رس	اجمالي
8,104,583	7,906,095	7,906,095	7,906,095	7,906,095	7,906,095	7,712,487	20%	مصاريف
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	رس	ايجار الأرض
60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	رس	تامين
<b>13,795,875</b>	<b>13,498,142</b>	<b>13,498,142</b>	<b>13,498,142</b>	<b>13,498,142</b>	<b>13,498,142</b>	<b>13,207,731</b>	رس	اجمالي المصاريف
26,727,041	26,032,332	26,032,332	26,032,332	26,032,332	26,032,332	25,354,705	رس	صافي الدخل التشغيلي
0							0%	معدل التخارج
0.17	0.19	0.21	0.23	0.26	0.29	0.32	11.00%	معدل الخصم
4,533,778	4,901,685	5,440,871	6,039,366	6,703,697	7,441,103	8,044,625		القيمة الحالية
164,693,503								صافي القيمة الحالية

#### تحليل حساسية

13.0%	12.0%	11.00%	10.00%	9.00%	معدل الخصم
144,113,856	154,312,196	164,693,503	175,006,894	187,576,690	القيمة السوقية

#### 4.9 ملاحظات التقييم

- بما أن الغرض من التقييم هو صندوق الاستثمار العقاري المتداول (REIT) ، وان صندوق REIT (يتم شراء عقارات مدرة للدخل) ، فإننا نعتقد أن الطريقة الأكثر ملاءمة لإجراء تقييم لهذه العقارات هي طريقة التدفقات النقدية المخصومة.  
- يتم استخدام أسعار السوق بناءً على الأسعار الفعلية داخل المشروع والتي يتم استخدامها كمعاملات فعلية في السوق.

#### 4.10 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإننا في قيمة العقار بناء على عرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية هو كالتالي:

قيمة العقار: 164,693,503 ر.س  
القيمة المدورة: 164,695,000 ر.س  
مائة وأربعة وستون مليوناً وستمائة وخمسة وتسعون ألفاً ريال سعودي

#### 4.11 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

#### 4.12 ملاحظات

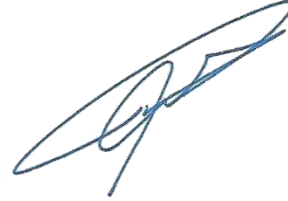
تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض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





شركة خبير المالية

برج اليجانس

مدينة الرياض

أغسطس 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 2011243  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقعين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم برج مكتبي (برج الياجنس) يقع في مدينة الرياض.

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته,

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	الايجازات الفعلية للعقار	2.7
16	التامين	2.8
17	المساحات التأجيرية	2.9
18	مخططات	2.10
24	صور العقار	2.11
26	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
26	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
27	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
27	نبذة عن القطاع	3.4
29	تحليل المخاطر	3.5
31	المستندات المستلمة	4.1
31	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
31	الاشعارات القانونية	4.3

32	4.4	مصدر المعلومات
32	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
32	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
33	4.7	مدخلات عملية التقييم.
34	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
35	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
37	4.10	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق
40	4.11	قيمة العقار بعدة طرق
41	4.12	القيمة النهائية للعقار
41	4.13	استعمالات التقرير
41	4.14	ملاحظات
43	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
43	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
43	5.3	المسائل البيئية
43	5.4	سرية المعلومات

# الملخص التنفيذي





## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم برج مكتبي في مدينة الرياض.

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.  
2011243  
لاتخاذ قرار داخلي  
برج مكتبي

مدينة جدة حي المروج, مدينة الرياض  
صك رقم 393318001500 صادر بتاريخ 1442/03/02 من كتابة عدل جدة  
ملكية حرة (مرهون)  
شركة أول الملقى العقارية

تجاري  
مساحة الأرض بموجب الصك 5,695 م<sup>2</sup>  
حسب رخصة البناء اجمالي مسطحات بناء قدرها 58,163 م<sup>2</sup>  
اجمالي مساحات التاجيرية هو 24,322 م<sup>2</sup> مؤلفة من مكاتب  
حسب ما وردنا من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة وطريقة الدفقات النقدية المخصومة  
471,270,000 ر.س

2021/06/14 م  
2021/05/27 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

## 1.2 المقدمة:

العميل:  
رقم المرجع (التقرير):  
الغرض من التقييم:  
العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:  
معلومات صك الملكية:  
نوع الملكية:  
المالك:

استخدام الأرض:  
مساحة الأرض:  
مسطحات البناء:  
صافي المساحات التاجيرية:  
معدل الاشغال:

طريق التقييم المتبعة  
القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:  
تاريخ المعاينة

# الشروط المرجعية و موضوع التقييم



### 1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة الخبير المالية 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 بانها **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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعياري الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اعلى مما يطلبه السوق، ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

#### معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف 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 او 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 يتسم 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.
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.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.

2021/05/22 م  
2021/05/27 م  
2021/06/14 م  
2021/08/15 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 ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التدفقات النقدية المخصومة، طريقة التكلفة

## 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 الرأي 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.

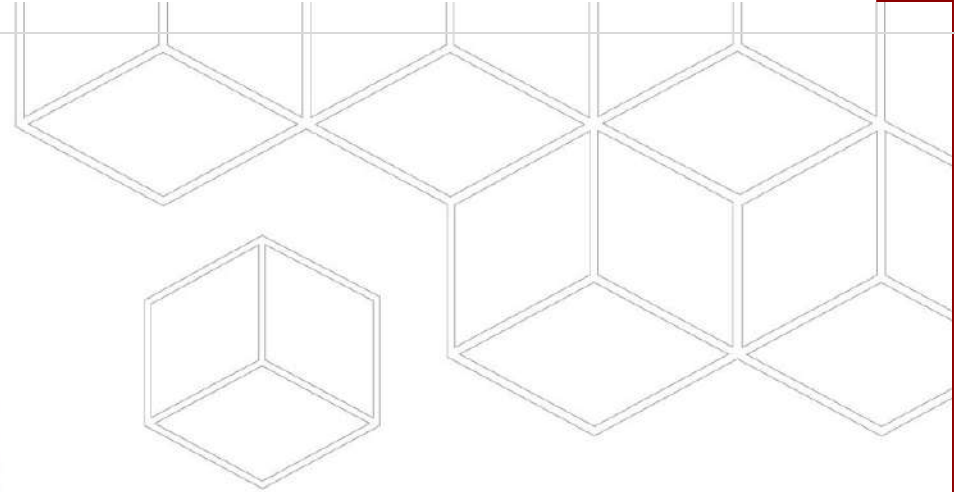


## 1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل لموضوع 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



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج مكتبي يقع في حي المروج، مدينة الرياض مع اطلالة مباشرة على طريق الملك فهد. بناء على صور الصك ورخصة البناء، ان مساحة الأرض الاجمالية للعقار 5,695 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 58,163 م<sup>2</sup> ومؤلف من 5 قيو، ارضي و23 أدوار علوية. لكن العميل اعلمنا ان مسطحات الفعلية للعقار هي 62,362 م<sup>2</sup> وان المبنى مؤلف من 27 دور. حسب المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، ان شكل ارض البرج منتظم ومفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على 3 شوارع داخلية. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن برج مكتبي في حي المروج، مدينة الرياض.  
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة  
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع داخلي  
يحد العقار من جهة الشرق: شارع داخلي  
يحد العقار من جهة الغرب: شارع داخلي

### سهولة الوصول

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

### المعالم الرئيسية القريبة من العقار

يحيط بالعقار موضوع التقييم عدد من المعالم الرئيسية مثل الهيئة العامة للزكاة والدخل ، محكمة الاستئناف الإدارية ، إلخ.

وضعية المبنى		الأرض	
نوع البناء (ان وجد)	برج مكتبي	استعمال الأرض	تجارية
حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل	عدد الشوارع المحيطة	3
حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد	الشكل العام للأرض	منتظم
حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد	اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك فهد
الحالة العامة للمبنى	جيد	اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى

## 2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر و متصل بالعقار	متوفر و متصل في المحيط	الماء
✓	✓	الكهرباء
✓	✓	الاتصالات
✓	✓	الصرف الصحي

### 2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي المروج بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

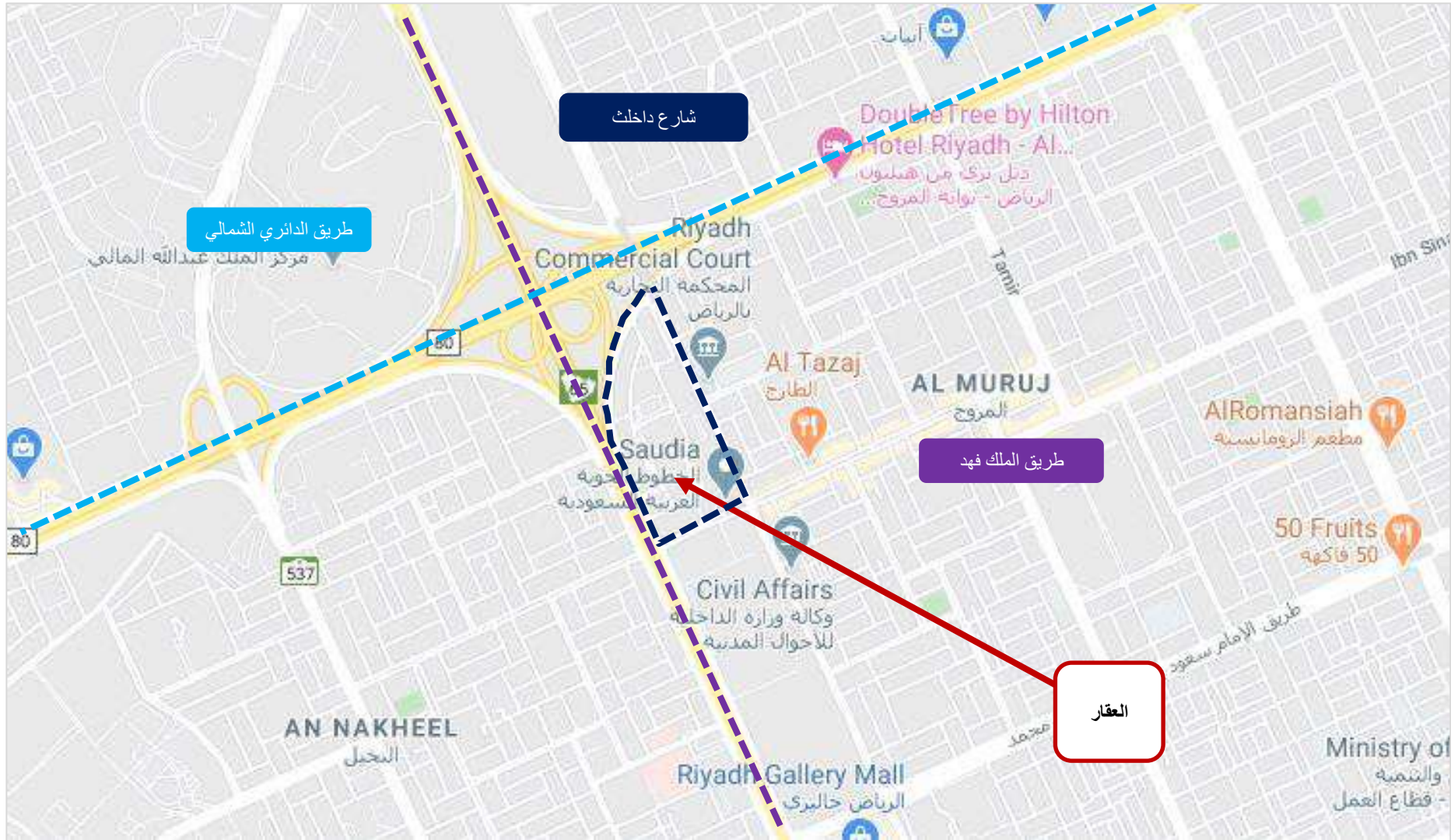
- 1- General Authority for Zakat & Tax Income (0.2 Kilometers)
- 2- First Notary Public of North Riyadh (0.2 Kilometers)
- 3- Al Sumoo National School (0.4 Kilometers)
- 4- King Abdullah Financial District (1.2 Kilometers)
- 5- Supreme Courte (0.3 Kilometers)

- 6- Dallah Hospitals (1.3 Kilometers)
- 7- Court of Appeal (0.8 Kilometers)
- 8- Administrative Court of Appeal (1.3 Kilometers)
- 9- General Directorate for Security Petrol (0.1 Kilometers)
- 10- General Directorate of Environmental Health (1.6 Kilometers)



## 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 بالعمارة موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض المروج الالكتروني 39331801500 1442/03/02 420,000,000 ر.س 1440/08/17 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	5,695 م2 28, 27, 26, 25 غير متوفر 2593 شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ممر رصيف	الحد الشرقي الحد الغربي	موقف وشارع عرض 20م موقف وشارع عرض 20م

ملاحظات  
زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات 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.

## 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه 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
قيود 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			
بدل فاقد			نوع رخصة البناء
برج مكتبي			نوع العقار
16564/1432			رقم رخصة البناء
1438/03/09			تاريخ رخصة البناء
1441/03/09			انتهاء صلاحية الرخصة
الاستخدام	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	وصف
الاستقبال	1,285	1	ارضي
المواقف	28,475	0	قبو 5
الاستقبال	1,665	1	اول
مكاتب	3,855	16	دور 2 الى 4
مكاتب	6,765	40	دور 5 الى 9
مكاتب	3,308	16	دور 10 الى 13
مكاتب	6,765	40	دور 14 الى 18
مكاتب	3,855	24	دور 19 الى 21
مطعم	1,095	1	دور 22
مطعم	1,095	1	دور 23
58,163		اجمالي مسطحات البناء	

## 2.7 الاجارات الفعلية للعقار

سيتم تأجير المشروع لمدة 3 سنوات لمستأجر خاص مع تخصيص خاص للإيجار السنوي 30,000,000 ريال سعودي. على الرغم من أنه من المتوقع أن يستمر هذا العميل (جهة الحكومية) في تأجير المشروع بنفس المبلغ، إلا أننا سنفترض بحذر أنه بعد 3 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التقنية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق.

## 2.8 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 2.9 المساحات التأجيرية

لقد افادنا العميل لمستند يظهر المساحات التأجيرية للعقار كالتالي:

الدور	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية/ دور	مسطحات البناء/ دور	المساحات التأجيرية
القبو	مستودع + مواقف	5	161.80	5,695.00	809.01
الدور السفلي	(جمنازيوم & Rest.) مدخل	1	108.10	1,301.27	108.10
الدور العلوي	كوفي شوب + استقبال	1	207.47	1,301.27	207.47
ميزانين	MZ	3	470.06	763.10	1,410.18
دور الخدمات	ميكانيكي	1	478.20	1,406.80	478.20
TF 6-10	مكاتب	5	1,139.20	1,457.15	5,696.00
دور الخدمات	جمنازيوم	1	1,136.05	1,457.15	1,136.05
دور الخدمات	مسبح	1	1,064.00	1,368.65	1,064.00
TF 13-15	مكاتب	3	538.12	842.15	1,614.36
	مكاتب	0	-	1,456.80	-
TF 16-21	مكاتب	6	1,139.20	1,475.00	6,835.20
TF 22-23	مكاتب	2	1,079.45	1,407.30	2,158.90
F 24	مكاتب	1	1,051.72	1,407.30	1,051.72
F 25	مطعم	1	1,336.10	1,549.00	1,336.10
RF 26	مطعم	1	417.10	577.45	417.10
اجمالي		32			24,322.39

ملخص المساحات التأجيرية	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية/ دور	المساحات التأجيرية
مستودعات	5	161.80	809.01
جمنازيوم	2	1,127.05	2,254.10
كوفي شوب & مطعم	3	671.57	2,014.72
مكاتب	20	962.23	19,244.56
اجمالي			24,322.39

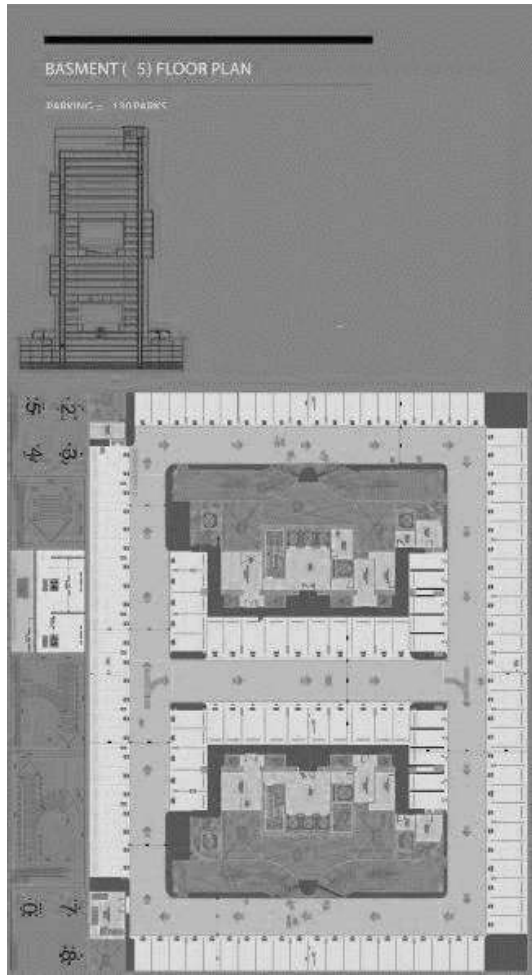
لقد اعلمنا العميل ان العقار يتمتع بعدة مرافق كالجمنازيوم, مطاعم, كوفي شوب, مسبح ومحط مروحية.



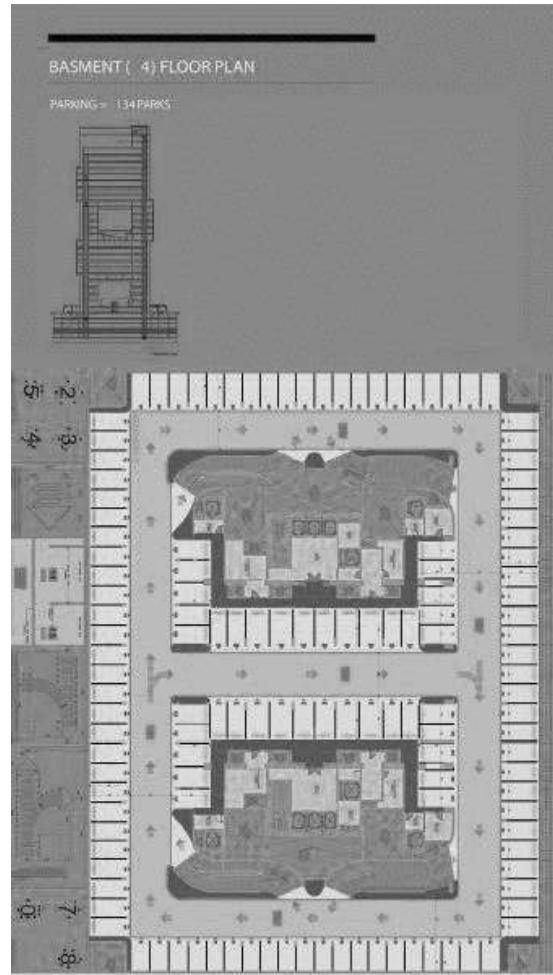
## 2.10 مخططات

لقد افادنا العميل بمستند يظهر مخططات المشروع كالتالي:

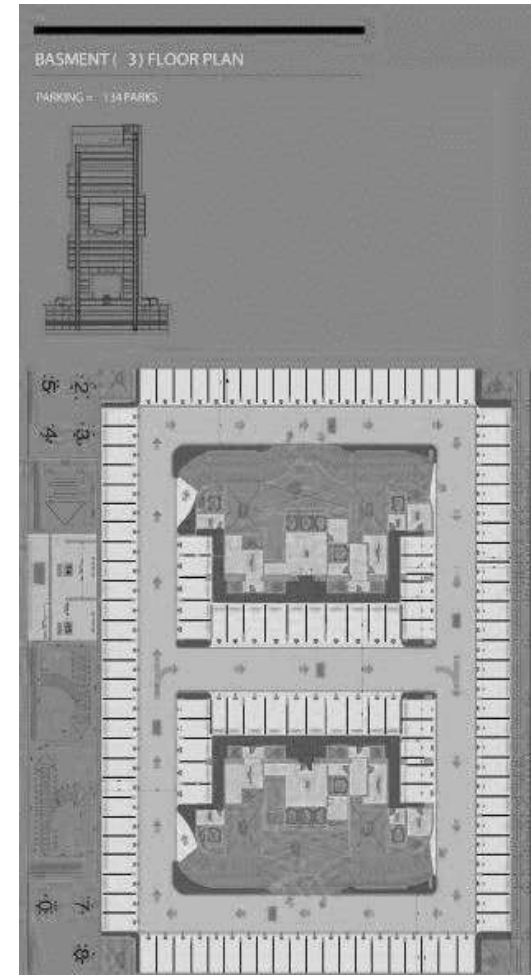
قبو 5



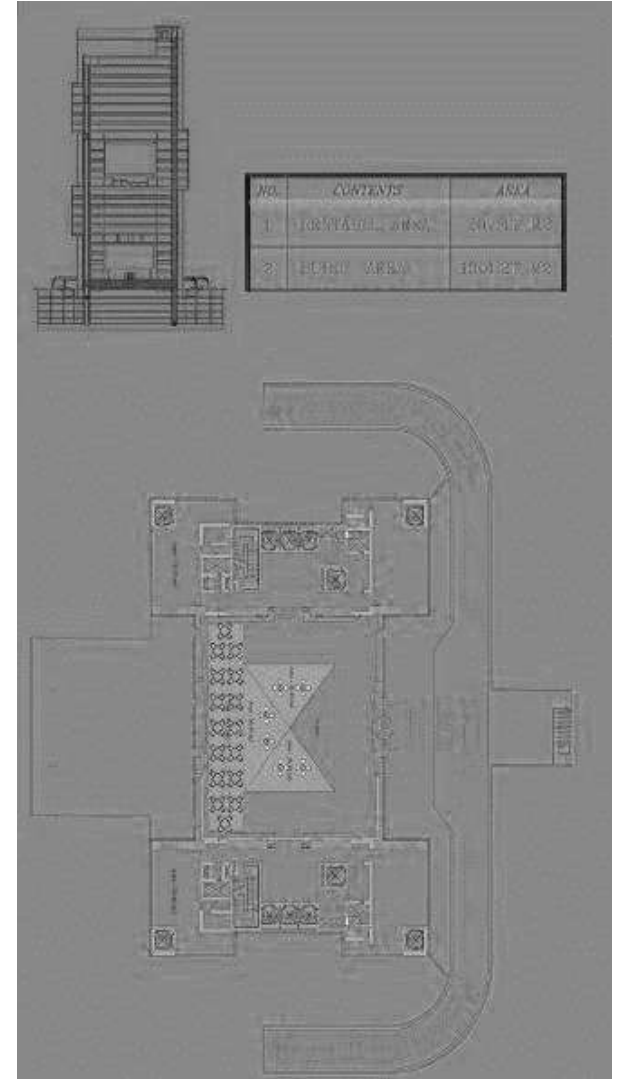
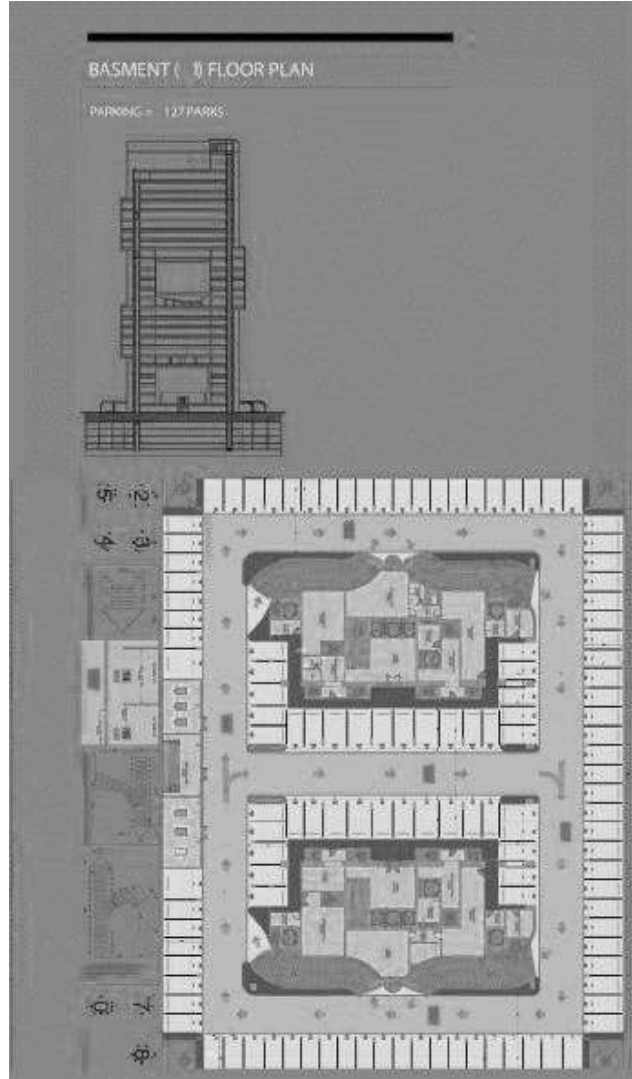
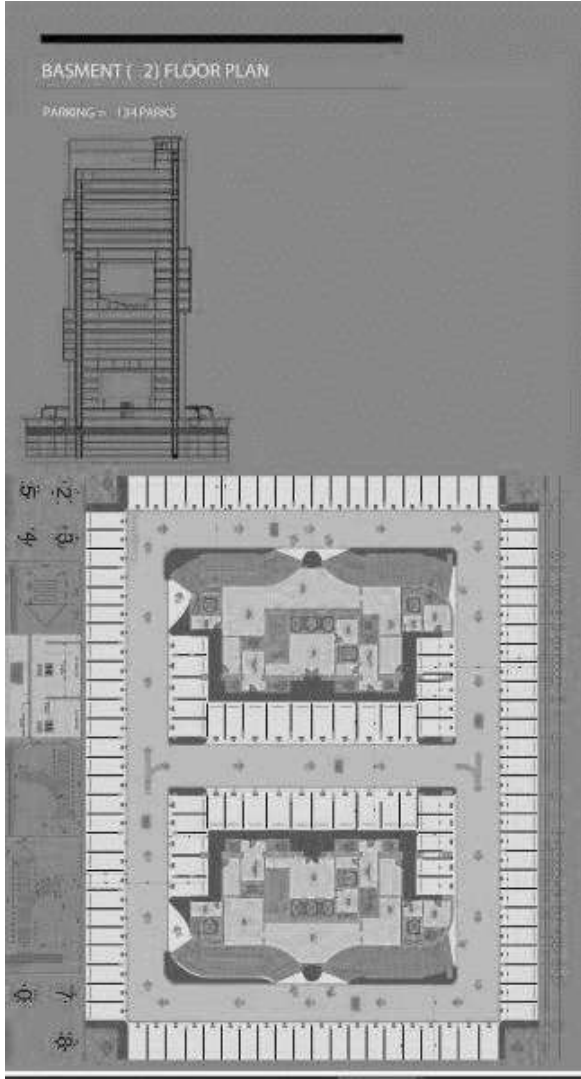
قبو 4



قبو 3



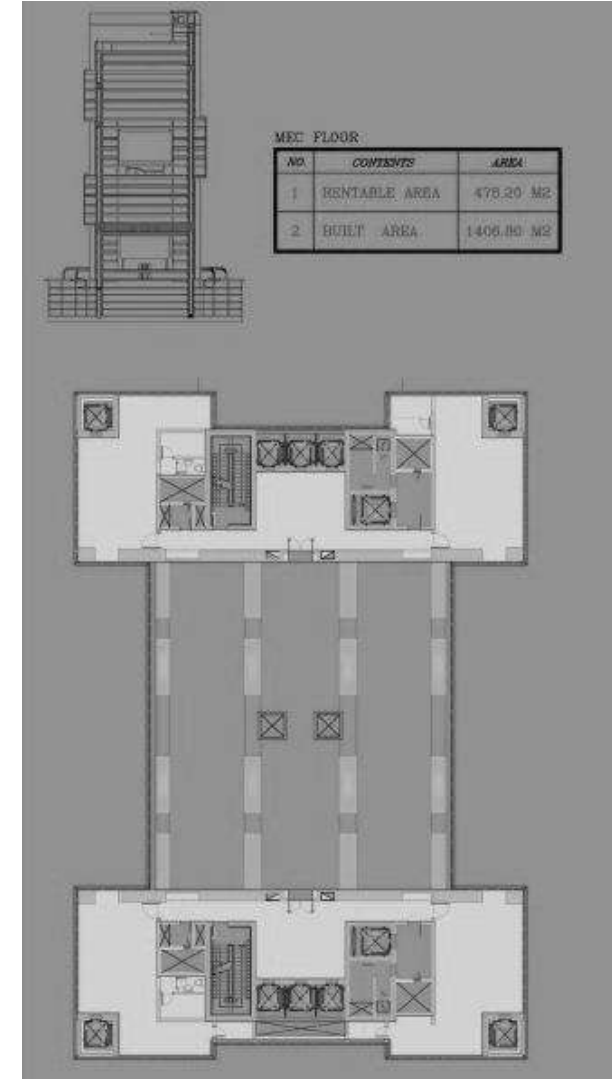
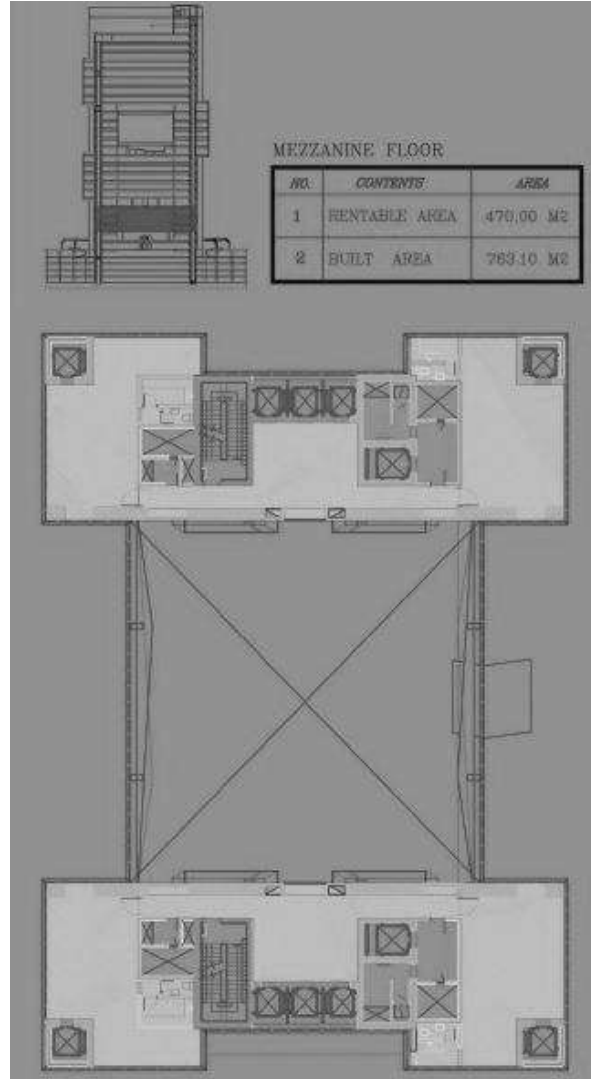
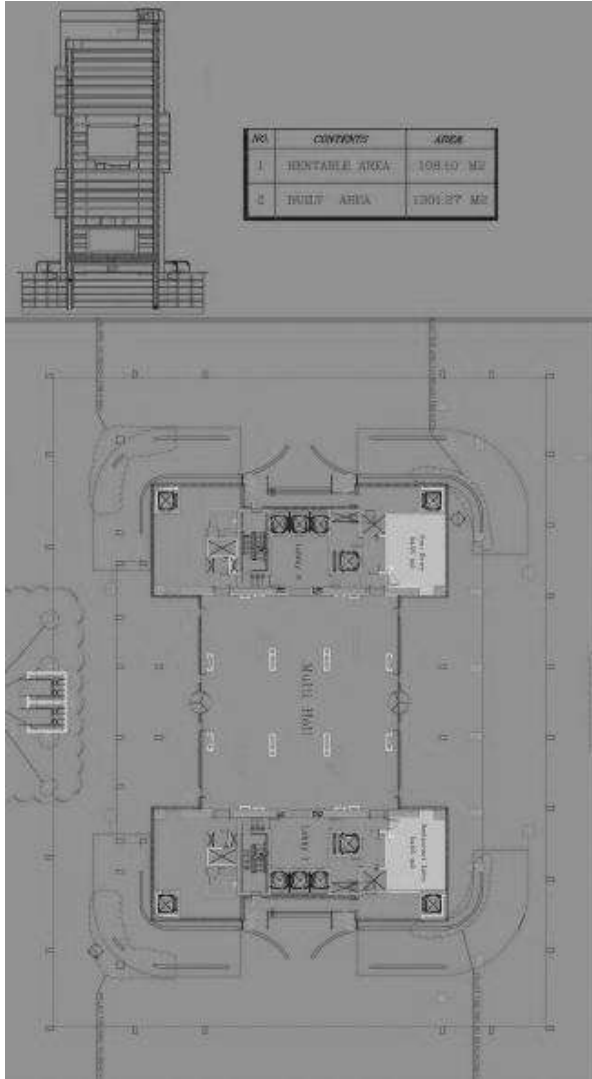
**الدور السفلي**      **قبو 1**      **قبو 2**



### الدور العلوي

### دور الميزانين

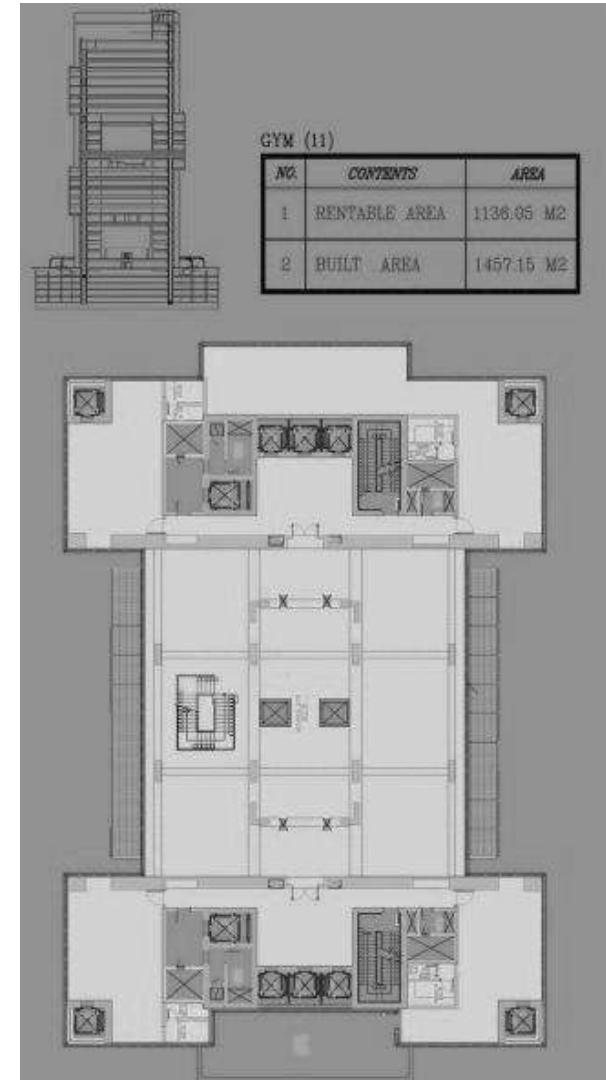
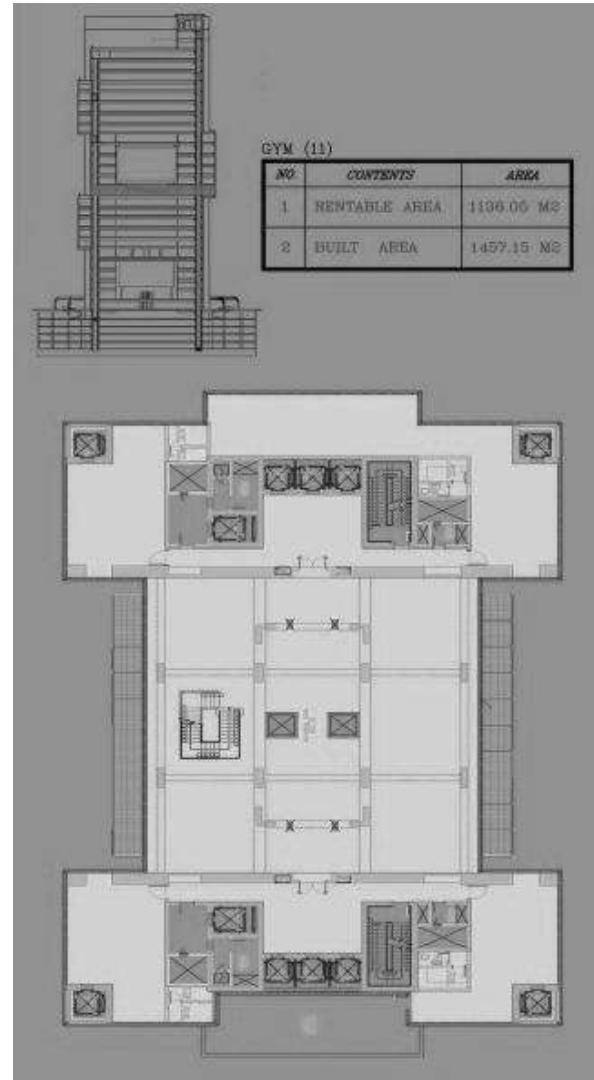
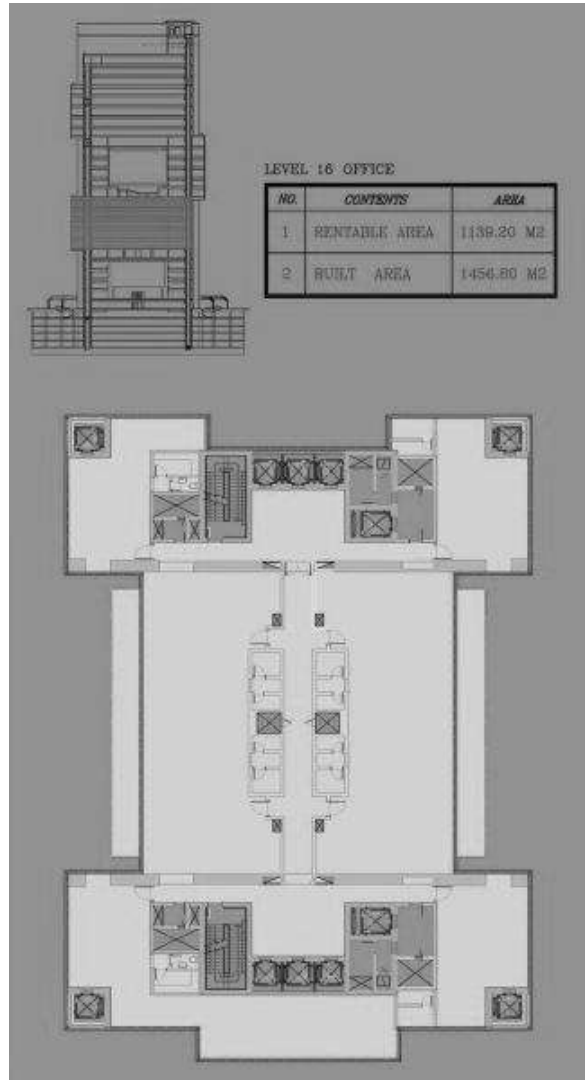
### دور الخدمات



## أدوار متكررة من 6 الى 10

## جيمنازيوم

## جيمنازيوم

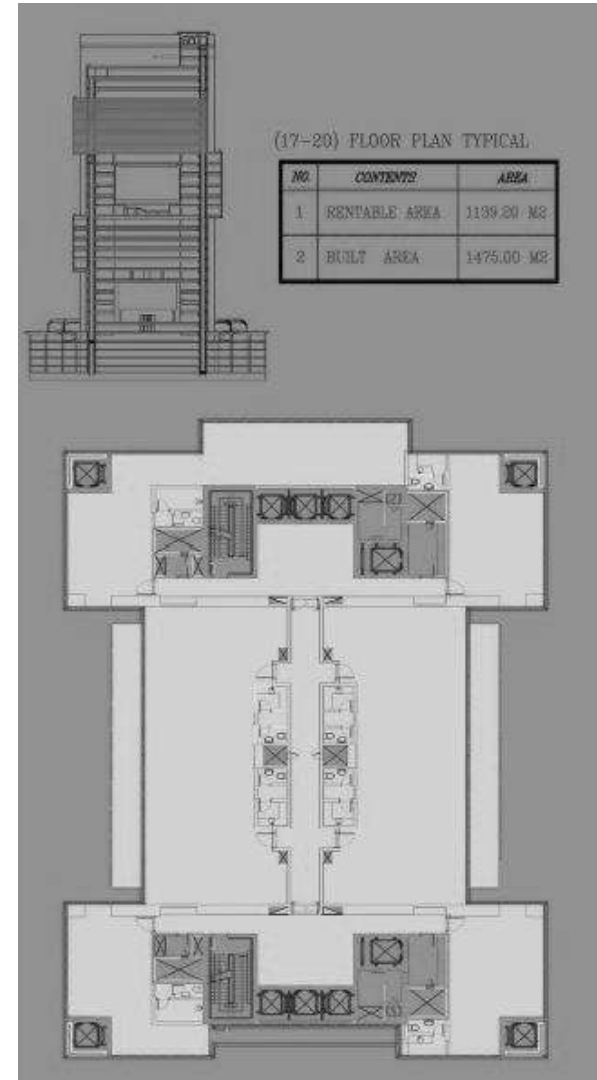
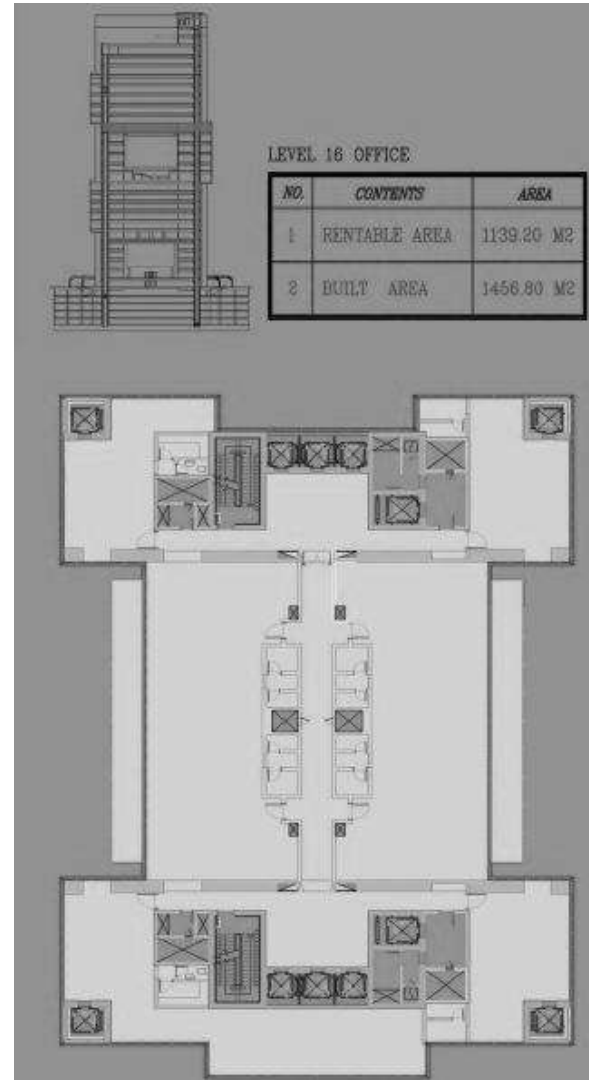




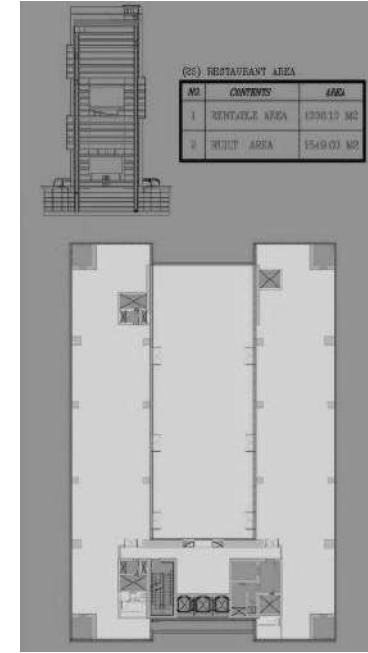
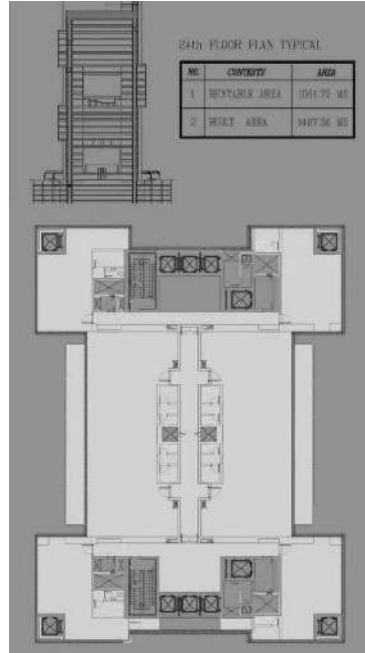
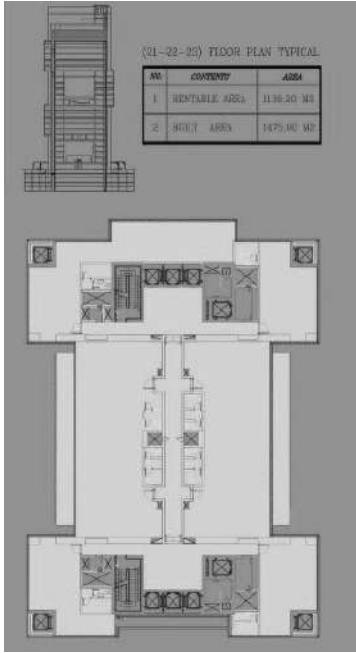
مخطط دور 13, 14, 15

دور 16 مكتبي

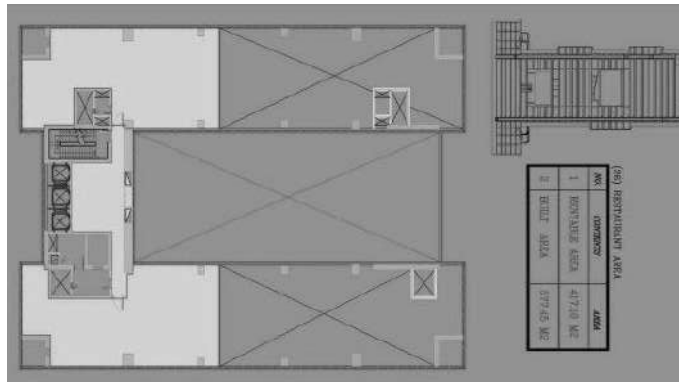
متكرر 17 الى 20



**متكرر 21, 22, 23      دور 24      دور المطعم 25**



**دور المطعم 26**

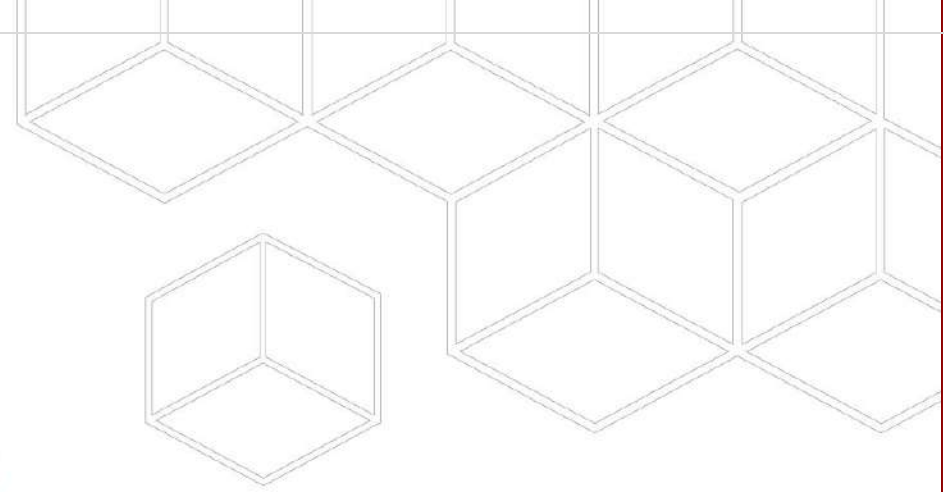


## 2.11 صور العقار



# مؤشرات السوق

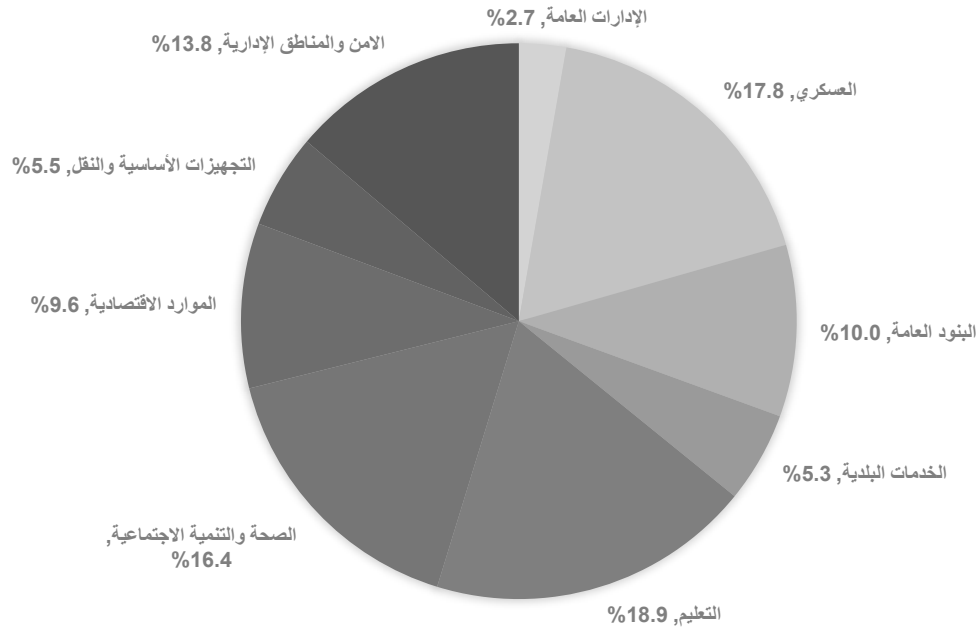
---



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة  
28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية  
54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية  
98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- يقع العقار على تقاطع طريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد</li> <li>- البرج مفتوح على 3 شوارع.</li> <li>- تشطيب جيد وتصميم فريد</li> <li>- إطلالة مباشرة على مركز الملك فهد المالي</li> <li>- سهولة الوصول</li> <li>- توافر العديد من المرافق في المنطقة القريبة من العقار</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يزال شاغر</li> </ul>
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> <li>- طلب عالي على نوع العقار بسبب وجوده بالقرب من عدة مرافق وخدمات عامة</li> <li>- قابلية للتأجير للمستأجرين من الفئة أ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.</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.

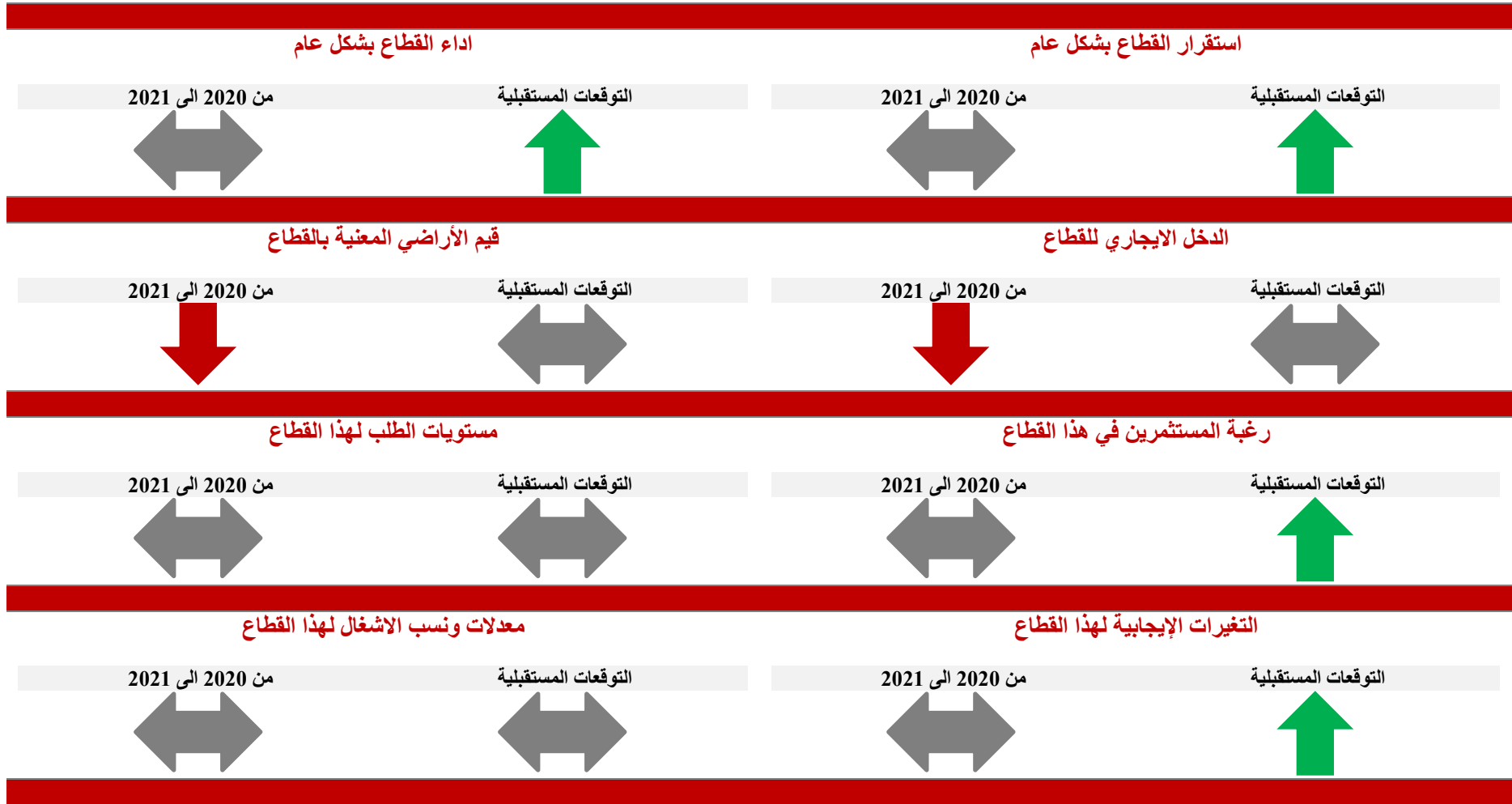
### 3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	<b>S</b> STRENGTHS	<b>W</b> WEAKNESSES
EXTERNAL	<b>O</b> OPPORTUNITIES	<b>T</b> THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1)					خطر حد ادنى (2)					متوسط الخطورة (3)					خطر مرتفع (4)					خطر مرتفع جدا (5)					
	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	
الاقتصاد العام																										
اداء القطاع الحالي																										
اداء القطاع المستقبلي																										
معدلات الاشغال																										
معدل العرض																										
معدل الطلب																										
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0	0	2	15	0	0	0	2	15	0	0	0	2	15	0	0	0	2	15	0	0	

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1)					خطر حد ادنى (2)					متوسط الخطورة (3)					خطر مرتفع (4)					خطر مرتفع جدا (5)					
	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	
الوصول الى العقار																										
الموقع																										
شكل الارض																										
المرافق العامة - المنطقة																										
مجموع المخاطر	0	6	3	0	0	0	6	3	0	0	0	6	3	0	0	0	6	3	0	0	0	6	3	0	0	

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1)					خطر حد ادنى (2)					متوسط الخطورة (3)					خطر مرتفع (4)					خطر مرتفع جدا (5)					
	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	1-6	7-12	13-18	19-24	25-30	
المرافق ووسائل الراحة																										
المهارات الادارية																										
الحالة العامة																										
مجموع المخاطر	0	4	3	0	0	0	4	3	0	0	0	4	3	0	0	0	4	3	0	0	0	4	3	0	0	



# تقييم العقار



#### 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات ✓	التصاميم
صور	توصيف للعقار	عقد الأيجار ✓
رابط الموقع	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	مستند وصف العقار ✓	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

#### 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 الاشارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشارات 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 و عكس 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

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

## التدفقات النقدية المخصومة

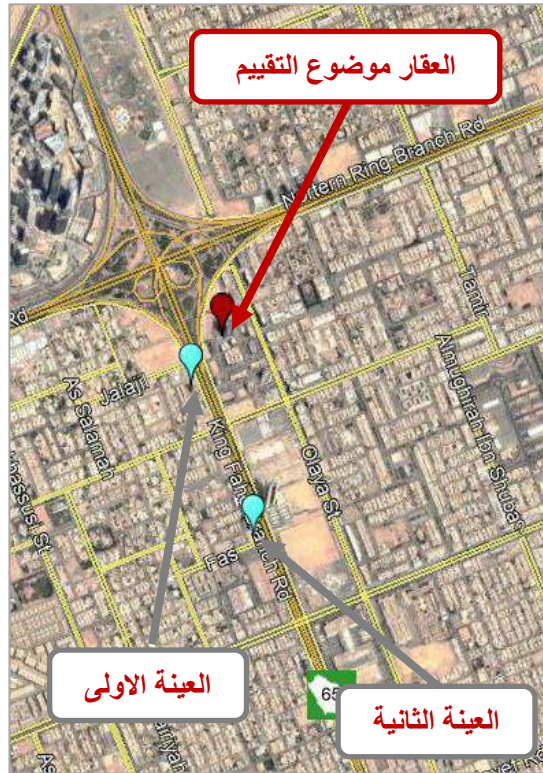
تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.

## 4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا 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.

## 4.8 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 المقارنات		
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم
معرض	معرض	-----
المروج	المروج	المروج
SAR 73,000,000	SAR 43,350,000	-----
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك
4,500.00	2,500.00	5,695.00
SAR 16,222	SAR 17,340	-----
3	3	3

تحليل المتغيرات		
العينة الثانية	العينة الأولى	
0.00%	0.00%	5,695.00
4,500.00	2,500.00	عالي
0.00%	0.00%	عالي
عالي	عالي	جيد
0.00%	0.00%	جيد
جيد	جيد	80
0.00%	0.00%	80
80	80	3
0.00%	0.00%	3
3	3	منتظم
0.00%	0.00%	منتظم
منتظم	منتظم	نعم
0.00%	0.00%	نعم
نعم	نعم	-----
0.00%	0.00%	-----
لا	لا	-----
0.00%	0.00%	-----
-----	-----	-----
0.00%	0.00%	اجمالي نسب التعديلات
SAR 0.0	SAR 0.0	اجمالي قيمة التعديلات
SAR 16,222.2	SAR 17,340.0	السعر بعد التعديلات
		رس / م
		قيمة تقريبية
		SAR 16,781
		SAR 16,800

تحليل حساسية					مساحة الأرض رس / م <sup>2</sup> قيمة العقار	قيمة العقار SAR 95,676,000
10%	5%	0%	-5%	-10%		
5,695	5,695	5,695	5,695	5,695		
SAR 18,480.0	SAR 17,640.0	SAR 16,800.0	SAR 15,960.0	SAR 15,120.0		
SAR 105,243,600	SAR 100,459,800	SAR 95,676,000	SAR 90,892,200	SAR 86,108,400		
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 16,500 الى 17,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 16,750 ر.س / م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

#### 4.9 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 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 700	SAR 500	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	الملحقات
SAR 120	SAR 140	SAR 100	تحسينات الموقع
25%	30%	20%	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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 95,676,000	SAR 16,800	5,695.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة
28,475.00	5	م <sup>2</sup>
29,688.00	1	م <sup>2</sup>
		58,163.00
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة
SAR 35,625,600	100%	SAR 35,625,600	SAR 1,200	29,688.00
SAR 17,812,800	100%	SAR 17,812,800	SAR 600	29,688.00
SAR 38,594,400	100%	SAR 38,594,400	SAR 1,300	29,688.00
SAR 2,968,800	100%	SAR 2,968,800	SAR 100	29,688.00
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	29,688.00
SAR 683,400	100%	SAR 683,400	SAR 120	5,695.00
SAR 95,685,000	100.00%	SAR 95,685,000		

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ر.س / م <sup>2</sup>	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
28,475.00	SAR 1,800	SAR 51,255,000	100%	SAR 51,255,000
28,475.00	SAR 500	SAR 14,237,500	100%	SAR 14,237,500
28,475.00	SAR 600	SAR 17,085,000	100%	SAR 17,085,000
		<b>SAR 82,577,500</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 82,577,500</b>
التكاليف الغير مباشرة				
اجمالي التكلفة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة
تكاليف أولية للمشروع		SAR 178,262,500	0.10%	SAR 178,263
تكاليف التصاميم		SAR 178,262,500	0.50%	SAR 891,313
تكاليف الاستشاري الهندسي		SAR 178,262,500	1.00%	SAR 1,782,625
تكاليف الإدارة		SAR 178,262,500	5.00%	SAR 8,913,125
نثرات		SAR 178,262,500	5.00%	SAR 8,913,125
أخرى		SAR 178,262,500	0.00%	SAR 0
<b>اجمالي التكلفة</b>	<b>11.60%</b>			<b>SAR 20,678,450.00</b>
التكاليف المباشرة		اجمالي مسطحات البناء		58,163.00
التكاليف الغير مباشرة		ر.س / م <sup>2</sup>		SAR 3,420
اجمالي تكاليف الانشاءات		نسبة الإنجاز للمبنى		100.0%
				SAR 178,262,500
				SAR 20,678,450.00
				SAR 198,940,950.00

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,420 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 198,940,950	صافي نسبة الاهلاك	2.86%	التكلفة بعد الاهلاك
العمر الاقتصادي	35	نسبة الإيجاز	100.00%	
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة ربحية المالك	25.0%	
العمر الفعلي	1	ربحية المالك		
اجمالي نسبة الاهلاك	2.86%	اجمالي قيمة التطوير		SAR 241,571,154
نسب التحسين والاضفاء	0.00%			SAR 48,314,231
صافي نسبة الاهلاك	2.86%			SAR 241,571,154

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 241,571,154 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 241,571,154	SAR 95,676,000	SAR 337,247,154	SAR 337,200,000

#### 4.10 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق

##### تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقارين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات المكتتية تتراوح من 1,100 الى 1,300 ر.س / م<sup>2</sup>. الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي تم استخدامها في تحليل الإيجارات السوقية بالإضافة الى نسب الاشغال في مشاريع مشابهة:

الوحدات المكتتية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
1,250 ر.س / م <sup>2</sup>	العقار الثاني
1,150 ر.س / م <sup>2</sup>	المتوسط
1,200 ر.س / م <sup>2</sup>	





### تحليل مقارنة ايجارات السوق بالإيجارات الفعلية

سيتم تأجير المشروع لمدة 3 سنوات لمستأجر خاص مع تخصيص خاص للإيجار السنوي 30,000,000 ريال سعودي. على الرغم من أنه من المتوقع أن يستمر هذا العميل (جهة الحكومية) في تأجير المشروع بنفس المبلغ، إلا أننا سنفترض بحذر أنه بعد 3 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التفتية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق.

### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	3% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية اخرى	1% إلى 32%

### 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 10% من إجمالي 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% إلى 9%. 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 إلى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة إلى 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.

بالنسبة إلى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		9.00%
المتوسط		8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%
الحالة العامة للعقار	-----	-0.25%
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%
<b>الإجمالي</b>		
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		-1.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		<b>7.00%</b>

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

### تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

لتقدير معدل الخصم المستخدم في طريقة التدفق النقدي ، سنستخدم نموذج CAPM ، والتي تتضمن حساب العديد من عوامل الخطر المتعلقة بالعقار ، بغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الوقت الحالي، تم تقدير معدلات المخاطر الحالية بناءً على التطورات في سوق العقارات الحالي. نتيجة لذلك، فإن معدل الخصم المتوقع هو 11%. لقد استخدمنا معدل خصم أقل بنسبة 8.5% لعدة أسباب: 1- العقار مؤجر بالكامل لمستأجر خاص مع تخصيص خاص. 2- موقع جيد على تقاطع طريقين رئيسيين الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد بالإضافة إلى قربه من مدينة الملك عبد الله المالية. 3- نفترض أنه بعد 5 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التقنية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق.

CAPM نموذج	
2.20%	المعدل المن المخاطر
1.12	معدل بتا
2.50%	معدل المخاطر في السوق
4.02%	معدل المخاطر في راس المال
1.50%	معدلات مخاطر اخرى
<b>11.00%</b>	<b>معدل الخصم</b>

التدفقات النقدية	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معدل النمو	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
الإيرادات المتوقعة											
عقد الايجار	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000
اجمالي الدخل	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000
مكاتب	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322
الايجار	ر.س 1,200	ر.س 1,236	ر.س 1,273	ر.س 1,311	ر.س 1,351	ر.س 1,391	ر.س 1,433	ر.س 1,476	ر.س 1,520	ر.س 1,566	ر.س 1,613
اجمالي	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
تكاليف الخدمات	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
اجمالي الإيرادات	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
نسب الشواغر											
عقد الايجار	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
مكاتب	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
المصاريف											
صيانة وإدارة وتشغيل	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
اجمالي المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل التشغيلي	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
معدل التخارج	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
معدل الخصم	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%
القيمة الحالية	30,000,000	27,649,770	25,483,659	23,487,243	21,647,229	20,039,217	19,972,713	18,960,271	17,999,152	17,086,752	247,943,509
صافي القيمة الحالية	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000

تحليل حساسية	معدل الخصم
10.5%	القيمة السوقية
414,462,661	
9.5%	
441,580,761	
8.50%	
471,269,514	
7.50%	
503,812,138	
6.50%	
539,526,745	

#### 4.11 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقار	471,270,000 ر.س	اربعمائة وواحد وسبعون مليوناً ومنتان وسبعون الفا ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	337,200,000 ر.س	ثلاثمائة وسبعة وثلاثون مليوناً ومنتان الفا ريال سعودي

#### 4.12 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على عرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار: **471,270,000 ر.س**  
اربعمائة وواحد وسبعون مليوناً ومنتان وسبعون الفا ريال سعودي

#### 4.13 استعمالات التقرير

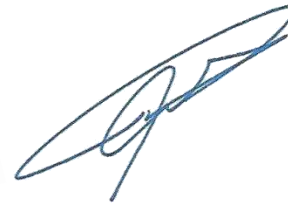
ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

#### 4.14 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 وارده في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



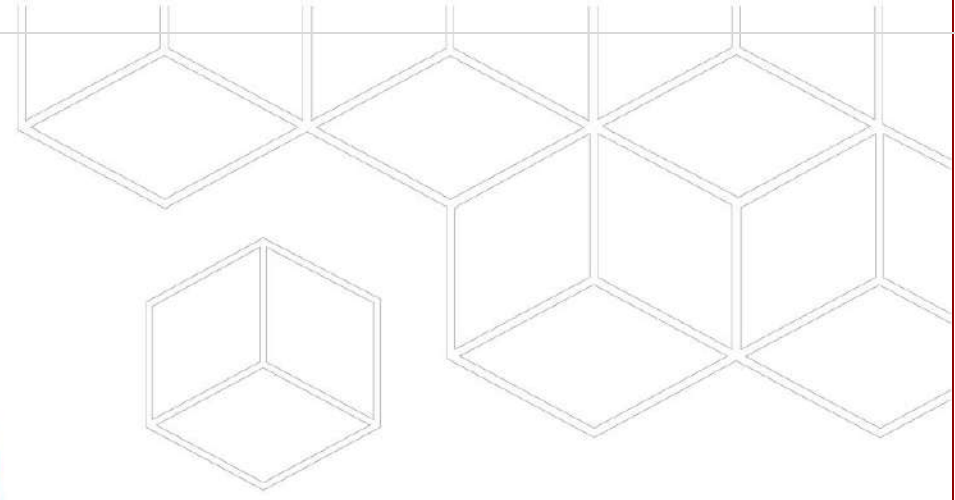
عضوية تقييم رقم  
1210000474

## ملاحظات عامة





# صور المستندات







شركة خبير المالية

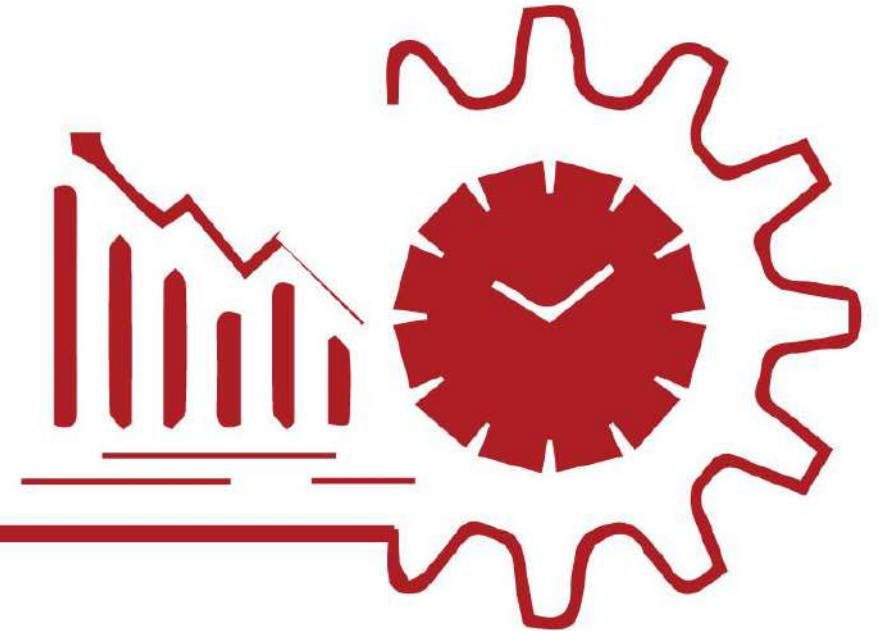
جامعة الفرابي

مدينة الرياض

أغسطس 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 2-2011250  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية الفرابي تقع في مدينة الرياض.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء والمباني	2.6
17	تقدير حالة العقار بشكل عام	2.7
17	الصيانة وتكاليف التشغيل	2.8
17	التامين	2.9
18	صور العقار	2.10
20	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
20	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
21	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
21	نبذة عن القطاع	3.4
23	تحليل المخاطر	3.5
25	المستندات المستلمة	4.1
25	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
25	الاشعارات القانونية	4.3
26	مصدر المعلومات	4.4

26	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
26	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
27	4.7	مدخلات عملية التقييم.
28	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
29	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
31	4.10	التقييم بطريقة رسمة الدخل
33	4.11	قيمة العقار بعدة طرق
33	4.12	القيمة النهائية للعقار
33	4.13	استعمالات التقرير
33	4.14	ملاحظات
36	5.1	حالة الاستشاري / المقيم
36	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
36	5.3	المسائل البيئية
36	5.4	سرية المعلومات

# الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة الرياض.

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية, تقييم منشأة تعليمية الفرابي في الرياض  
2-2011250  
بغرض الاستحواذ  
منشأة تعليمية

حي اشبيلية, مدينة الرياض  
صك رقم 498507005691 صادر بتاريخ 1442/06/04 من كتابة عدل الرياض  
ملكية حرة  
شركة اول الملقا العقارية

تعليمي  
مساحة الأرض بموجب الصك 17,046 م<sup>2</sup>  
المنى مؤلف من 5 أدوار, وحسب رخصة البناء, ان اجمالي مسطحات البناء هو 2,44,656.92م<sup>2</sup>. سنعتمد في تقييمنا اجمالي مسطحات البناء الظاهرة في  
رخصة البناء  
352 موقف  
حسب العقد المرسل من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة وطريقة الدخل  
213,330,000 ر.س.

2021/06/14 م  
2021/05/27 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

## 1.2 المقدمة:

**العميل:**  
**رقم المرجع (التقرير):**  
**الغرض من التقييم:**  
**العقار موضوع التقييم:**

**عنوان العقار:**  
**معلومات صك الملكية:**  
**نوع الملكية:**  
**المالك:**

**استخدام الأرض:**  
**مساحة الأرض:**  
**مسطحات البناء:**

**عدد المواقف:**  
**معدل الاشغال:**

**طريق التقييم المتبعة:**  
**القيمة النهائية للعقار:**

**تاريخ التقييم:**  
**تاريخ المعاينة:**

# الشروط المرجعية و موضوع التقييم



### 1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة الخبير المالية 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 بانها **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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعياري الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اعلى مما يطلبه السوق، ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

#### معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف 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 او 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 يتسم 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.
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.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.

2021/05/22 م  
2021/05/27 م  
2021/06/14 م  
2021/08/15 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 الاستحواذ. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة المقارنات السوقية**، **طريقة التكلفة**، **طريقة الدخل**

## 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 الرأي 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 لموضوع 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



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار عبارة عن منشأة تعليمية تقع في حي اشبيلية، مدينة الرياض. حسب صور الصك ورخصة البناء المستلمة، ان اجمالي مساحة الأرض 17,046 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 44,656.92 م<sup>2</sup>. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح من جهتان مع اطلالة مباشرة على شارع بحر العرب حيث ان جميع خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم..

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم هو منشأة تعليمية في حي اشبيلية، شمال الرياض.  
يحد العقار من جهة الشمال: مبنى تجاري  
يحد العقار من جهة الجنوب: ارض فضاء  
يحد العقار من جهة الشرق: مبنى سكنية  
يحد العقار من جهة الغرب: الشارع الرئيسي، شارع البحر العربي

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شارع البحر العربي

### المنطقة المحيطة بالعقار

اغلبها استخدامات السكنية وتجارية

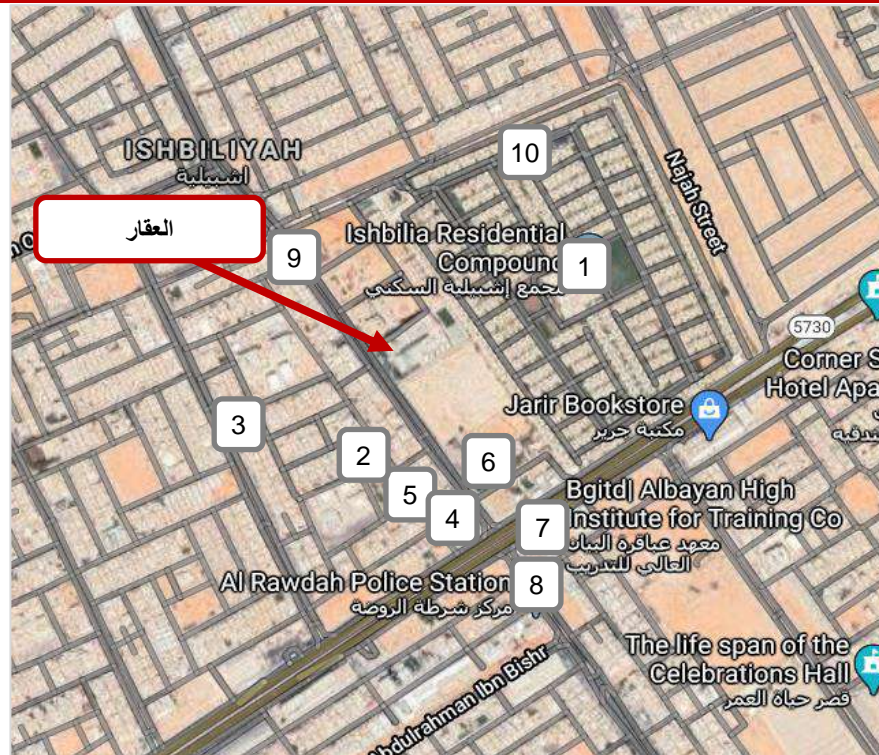
وضعية المبنى		الأرض	
منشأة تعليمية	نوع البناء (ان وجد)	تجارية	استعمال الأرض
منشأة بالكامل	حالة المبنى الاتشانية	2	عدد الشوارع المحيطة
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	منتظم	الشكل العام للأرض
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	شارع البحر العربي	اطلالة على شارع رئيسي
جيدة	الحالة العامة للمبنى	شارع غير مسمى	اطلالة على شارع فرعي
		مبنية	حالة الأرض

## 2.2 مرافق البنية التحتية

	متوفر و متصل بالعقار	متوفر و متصل في المحيط	
جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	الماء
			الكهرباء
			الاتصالات
			الصرف الصحي

## 2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي اشبيلية بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



### المعالم المحيطة

- |  |  |
|--|--|
| 1- Ishbilia Residential Compound (0.25 Kilometers)                         | 6- Oasis Day Care Center (0.30 Kilometers)                         |
| 2- Sevilla School for the memorization of the Koran girl (0.20 Kilometers) | 7- Bgited Albayan High Institute for Training Co (0.50 Kilometers) |
| 3- Kids Saray International School (0.33 Kilometers)                       | 8- Al Rawdah Police Station (0.60 Kilometers)                      |
| 4- Beam Crossfit (0.40 Kilometers)   | 9- Al Rowad Schools - Ishbilia (0.45 Kilometers)                   |
| 5- Al Itisaliyat Company (0.30 Kilometers)                                 | 10- Ishbilia Kindergarten (0.45 Kilometers)                        |

## 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 بالعمارة موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض اشيلية الالكتروني 498507005691 1442/06/04 - 1442/06/04 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 17,046 4 غير متوفر غير متوفر شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 15 متر قطعة # 5	الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة شارع عرض 40 متر

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات 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

## 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعمارة موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:  
العمارة موضوع التقييم منشأة تعليمية مبنية بالكامل مؤلفة من 5 أدوار ومستخدم مكاتب إدارية, صفوف, مختبرات, غرفة صلاة, منطقة مفتوحة للجلوس, كنيش, مواقف وغيرها.

العمارة موضوع التقييم			
تجديد رخصة تعليمية 1470/1433 1439/03/05 1440/03/05			نوع رخصة البناء نوع العمارة رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة
الاستخدام	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	وصف
تعليمي	9440.25	1	ارضي
المواقف	10414.60	0	قبو2
المواقف	10357.19	0	قبو1
تعليمي	9254.32	1	اول
غرفة كهرباء	20.00	0	غرفة كهرباء
تعليمي	4627.16	1	تعليمي
خدمات	543.4	1	اسوار
	<b>44,656.92</b>	<b>اجمالي مسطحات البناء</b>	

تظهر رخصة البناء, ان اجمالي مسطحات البناء هو 44,656.92 م<sup>2</sup>. وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.



## 2.7 تقدير حالة العقار بشكل عام

ملاحظات	الحالة					بند
	5	4	3	2	1	
موقع جيد	●	-----	-----	-----	-----	الموقع
لا يوجد به اي عيب	●	-----	-----	-----	-----	هيكل المبنى
لا يوجد به اي عيب	●	-----	-----	-----	-----	غياب اضرار الهيكل
لا يوجد به اي عيب	●	-----	-----	-----	-----	غياب عيوب رئيسية
بحاجة لبعض الصيانة	-----	●	-----	-----	-----	الواجهات الخارجية
بعض الاماكن بحاجة للتنظيف	-----	●	-----	-----	-----	الرصيف الخارجي
بعض الاضاءات بحاجة صيانة	-----	●	-----	-----	-----	الاضاءة الخارجية
بعض الاضاءات بحاجة صيانة	-----	●	-----	-----	-----	إضاءة المناطق العامة
بعض الاماكن بحاجة للتنظيف	-----	●	-----	-----	-----	المنطقة الخلفية
لا يوجد به اي عيب	●	-----	-----	-----	-----	انظمة التكييف
بعض اعمال الدهان محتاجة في بعض الاماكن	-----	●	-----	-----	-----	الجدران الداخلية
لا يوجد به اي عيب	●	-----	-----	-----	-----	الاسقف
لا يوجد به اي عيب	●	-----	-----	-----	-----	بلاط الأرضيات
متوسطة الجودة	-----	●	-----	-----	-----	انظمة المراقبة
لا يوجد به اي عيب	-----	●	-----	-----	-----	المصاعد
لا يوجد به اي عيب	-----	●	-----	-----	-----	السلام الداخلية
لا يوجد به اي عيب	-----	●	-----	-----	-----	مخارج الطوارق
لا يوجد به اي عيب	●	-----	-----	-----	-----	نظام انذار الحريق
لا يوجد به اي عيب	●	-----	-----	-----	-----	نظام اخمداد الحريق
لا يوجد به اي عيب	●	-----	-----	-----	-----	مولدات الكهرباء
بعض الاماكن بحاجة للتنظيف	-----	●	-----	-----	-----	نظافة المبنى
	50	44	0	0	0	

من اصل 135 نقطة وبناء على المعاينة الميدانية من قبل فريق العمل لدينا, حقق العقار 94 نقطة. أي ان الحالة العامة للمبنى مع نسبة قدرها 90%

## 2.8 الصيانة وتكاليف التشغيل

حسب العميل, وبما ان العقار مستأجرة بالكامل من مستأجر واحد, كل المصاريف التشغيلية ستدفع من قبل المستأجر نفسه.

## 2.9 التامين

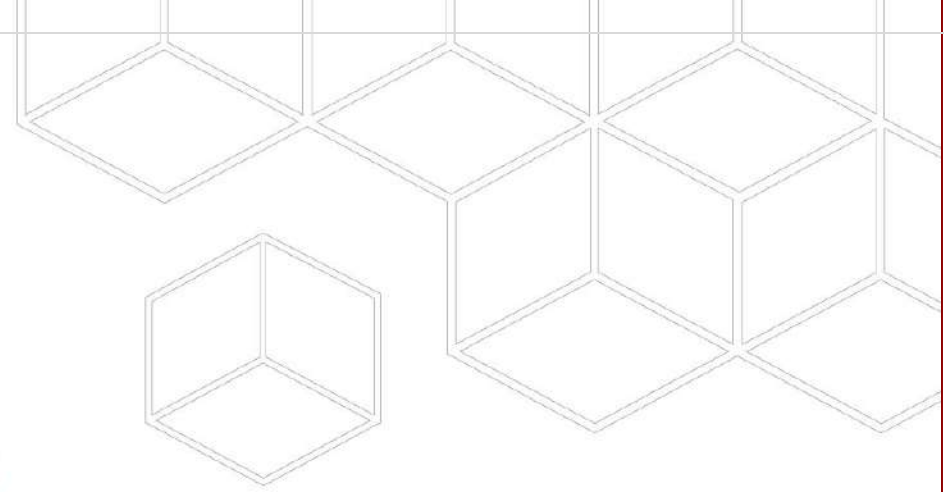
لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 2.10 صور العقار



# مؤشرات السوق

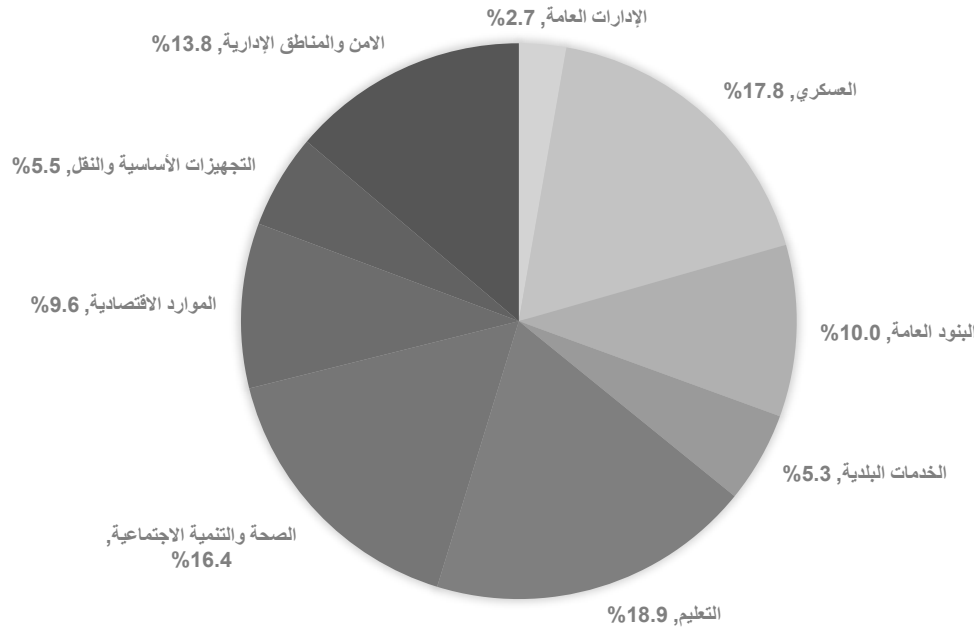
---



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

<b>نقاط القوة</b> - اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي، طريق البحر العربي - محاط بعدة معالم	<b>نقاط الضعف</b> - يقع العقار بعيدا عن وسط المدينة
<b>الفرص المستقبلية</b> - ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة بسبب كثرة الوحدات السكنية	<b>التحديات المستقبلية</b> - وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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.

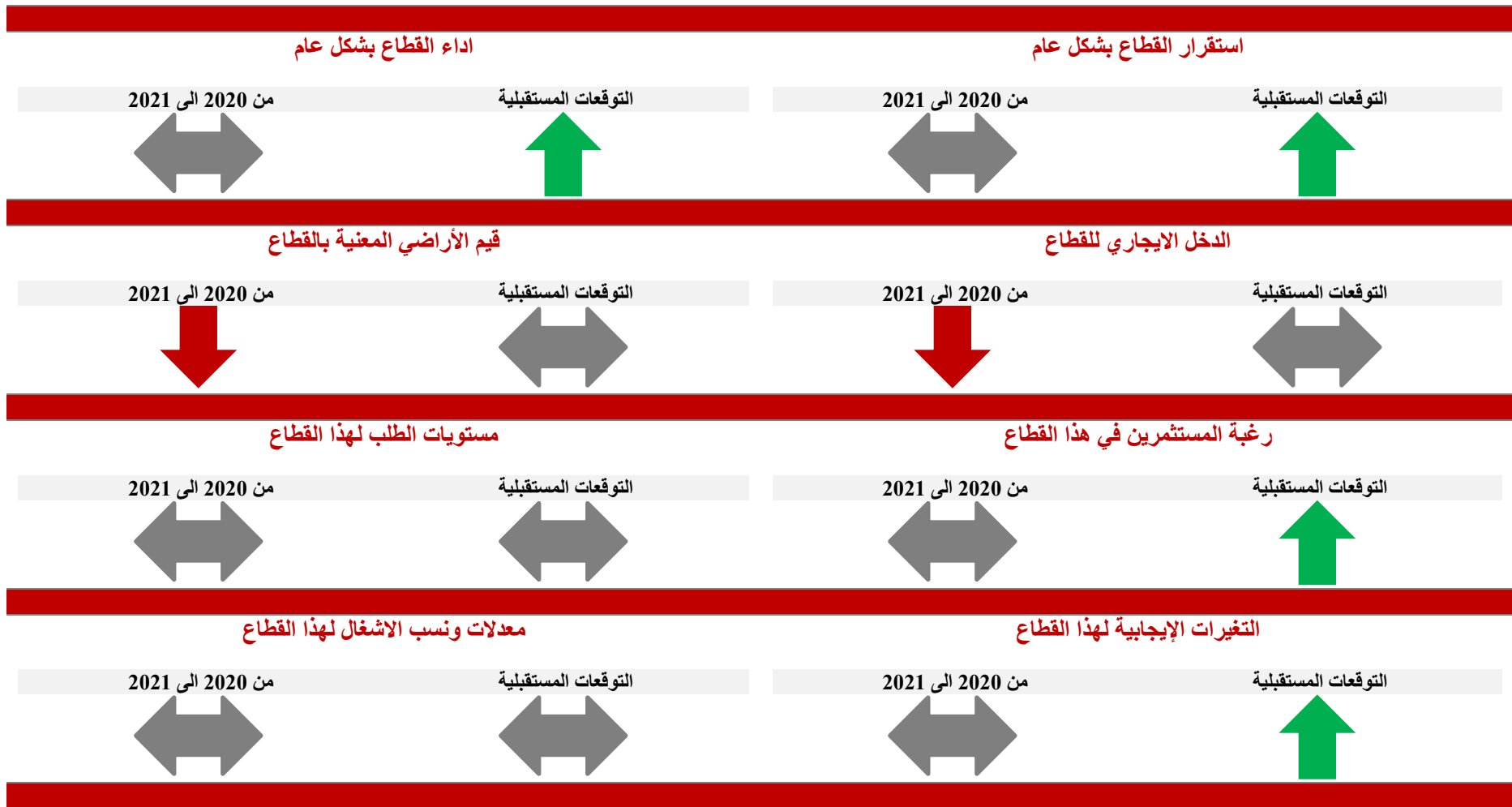
### 3.4 نبذة عن القطاع

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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	S STRENGTHS	W WEAKNESSES
EXTERNAL	O OPPORTUNITIES	T THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 16 نقطة خطر متوسط	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	0	0	12	4	0
الاقتصاد العام					
اداء القطاع الحالي					
اداء القطاع المستقبلي					
معدلات الاشغال					
معدل العرض					
معدل الطلب					
مجموع المخاطر					
تحليل الارض	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 10 نقاط خطر بحد أدنى	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	-----	-----	-----
	0	0	6	4	0
الوصول الى العقار					
الموقع					
شكل الارض					
المرافق العامة - المنطقة					
مجموع المخاطر					
تحليل العقار	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 7 نقاط خطر حد ادنى	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	-----	-----	-----
	-----	-----	-----	-----	-----
	-----	-----	-----	-----	-----
	0	0	3	4	0
المرافق ووسائل الراحة					
المهارات الادارية					
الحالة العامة					
مجموع المخاطر					

# تقييم العقار





## 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور ✓	توصيف للعقار	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع	بيانات العمل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	مستند وصف العقار ✓	التكلفة التشغيلية
عقد الايجار ✓	الدخل والايرادات ✓	اخرى

## 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
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية / مبانى. لذلك ، لم نقوم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق ، وفحص الخدمات ، واختبار التربة ، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك ، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

## 4.3 الاشارات 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 و عكس 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

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

## 4.8 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 المقارنات		
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم
معرض	معرض	-----
الاندلس	الاندلس	الاندلس
SAR 2,000,000	SAR 13,500,000	-----
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك
900.00	4,500.00	17,046.00
SAR 2,222	SAR 3,000	-----
1	1	2
عدد الشوارع		

تعديلات		
العينة الثانية	العينة الأولى	
-10.00%	-10.00%	17,046.00
900.00	4,500.00	متوسط
0.00%	0.00%	متوسط
متوسط	متوسط	متوسط
0.00%	0.00%	متوسط
5.00%	5.00%	1
1	1	2
0.00%	0.00%	منتظم
منتظم	منتظم	منتظم
0.00%	0.00%	نعم
نعم	نعم	نعم
0.00%	-5.00%	-----
لا	نعم	-----
0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	-----

-5.00%	-10.00%	اجمالي نسب التعديلات
-SAR 111.1	-SAR 300.0	اجمالي قيمة التعديلات
SAR 2,111.1	SAR 2,700.0	السعر بعد التعديلات

SAR 2,406  
SAR 2,400  
رس / م  
قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض رس / م قيمة العقار	قيمة العقار SAR 40,910,400
10%	5%	0%	-5%	-10%		
17,046	17,046	17,046	17,046	17,046		
SAR 2,337.5	SAR 2,231.3	SAR 2,400.0	SAR 2,018.8	SAR 1,912.5		
SAR 39,845,025	SAR 38,033,888	SAR 40,910,400	SAR 34,411,613	SAR 32,600,475		
قيمة العقار						

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,000 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,500 ر.س / م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

#### 4.9 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 800	SAR 900	SAR 700	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 750	SAR 650	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 40,910,400	SAR 2,400	17,046.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
20,771.79	2م	قبو
23,885.13	2م	أدوار علوية
	44,656.92	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 21,496,617	100%	SAR 21,496,617	SAR 900	23,885.13	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 11,942,565	100%	SAR 11,942,565	SAR 500	23,885.13	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 28,662,156	100%	SAR 28,662,156	SAR 1,200	23,885.13	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,885.13	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,885.13	فرش
SAR 1,704,600	100%	SAR 1,704,600	SAR 100	17,046.00	تحسينات الموقع
SAR 63,805,938	100.00%	SAR 63,805,938			الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 24,926,148	100%	SAR 24,926,148	SAR 1,200	20,771.79	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 10,385,895	100%	SAR 10,385,895	SAR 500	20,771.79	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 4,154,358	100%	SAR 4,154,358	SAR 200	20,771.79	اعمال التشطيبات
<b>SAR 39,466,401</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 39,466,401</b>			<b>الإجمالي</b>
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 1,032,723	1.00%	SAR 103,272,339			تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,032,723	1.00%	SAR 103,272,339			تكاليف التصميم
SAR 2,065,447	2.00%	SAR 103,272,339			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,065,447	2.00%	SAR 103,272,339			تكاليف الإدارة
SAR 5,163,617	5.00%	SAR 103,272,339			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 103,272,339			أخرى
<b>SAR 11,359,957.29</b>	<b>11.00%</b>				<b>اجمالي التكلفة</b>
	44,656.92	اجمالي مسطحات البناء		SAR 103,272,339	التكاليف المباشرة
	SAR 2,567	ر.س / م <sup>2</sup>		SAR 11,359,957.29	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 114,632,296.29	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,567 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			
22.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 114,632,296	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 88,840,030	التكلفة بعد الاهلاك		
		40	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.50%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		9	العمر الفعلي
		22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 17,768,006	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 106,608,036	اجمالي قيمة التطوير	22.50%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 106,608,036 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 147,520,000	SAR 147,518,436	SAR 34,944,300	SAR 106,608,036

## 4.10 التقييم بطريقة رسمة الدخل

### 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 مشابهه 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 التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

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

الحد الأدنى لمعدل الرسمة	الحد الأعلى لمعدل الرسمة	المتوسط
7.00%	9.00%	8.00%
<b>تأثير مواصفات العقار على العقار</b>		
البند	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	0.25%	جهة واحدة
الحالة العامة للعقار	0.00%	العمر الفعلي للعقار 8 سنوات
الموقع العام للعقار	-0.25%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%	جودة متوسطة في التشطيبات
تسهيلات دفع المستاجرين	-0.50%	سلم المستاجرين سندات على مدة العقد
الخدمات والمرافق العامة	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
<b>الإجمالي</b>	<b>-0.50%</b>	
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	-0.50%	
معدل الرسمة حسب متوسطات السوق	8.00%	
<b>معدل الرسمة التقديري لتقييم العقار</b>	<b>7.50%</b>	

حسب العميل وعقد الايجار الممضي. السندات تم الامضاء عليها من قبل المستاجر لمدة العقد والذي يعطي استقرار في تدفق الدخل. لهذا السبب سيتأثر معدل الرسمة ليكون اقل من معدل السوق (معدل الرسمة المستخدم 7.5%)

## نسب التشغيل في المشروع

العقار موضوع مؤجر بالكامل لمستأجر واحد (كلية الفارابي). فيما يلي تفاصيل عقد الإيجار:  
 المالك (الطرف الأول) شركة المقصد العقارية  
 المستأجر (الطرف الثاني) شركة كليات الفارابي للتعليم  
 تاريخ بدء العقد 2020/01/01  
 مدة العقد 25 سنة  
 زيادة الإيجار 5% كل 5 سنوات

السنة	الإيجار السنوي	السنة	الإيجار السنوي	السنة	الإيجار السنوي
2020	16,000,000 ر.س	2029	16,800,000 ر.س	2020	16,000,000 ر.س
2021	16,000,000 ر.س	2030	17,640,000 ر.س	2021	16,000,000 ر.س
2022	16,000,000 ر.س	2031	17,640,000 ر.س	2022	16,000,000 ر.س
2023	16,000,000 ر.س	2032	17,640,000 ر.س	2023	16,000,000 ر.س
2024	16,000,000 ر.س	2033	17,640,000 ر.س	2024	16,000,000 ر.س
2025	16,800,000 ر.س	2034	17,640,000 ر.س	2025	16,800,000 ر.س
2026	16,800,000 ر.س	2035	18,522,000 ر.س	2026	16,800,000 ر.س
2027	16,800,000 ر.س	2036	18,522,000 ر.س	2027	16,800,000 ر.س
2028	16,800,000 ر.س			2028	16,800,000 ر.س

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	الكمية	الإيرادات	الإيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
منشأة تعليمية	عدد الوحدات	ر.س / م <sup>2</sup>	العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد	2	SAR 16,000,000
منشأة تعليمية	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 0
منشأة تعليمية	اجمالي الإيرادات	صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	صافي الدخل التشغيلي
	SAR 16,000,000	SAR 16,000,000	SAR 0	SAR 16,000,000	SAR 16,000,000
	اجمالي الإيرادات للمشروع	اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	صافي الدخل التشغيلي	صافي الدخل التشغيلي	صافي الدخل التشغيلي
	SAR 16,000,000	SAR 0	SAR 16,000,000	SAR 16,000,000	SAR 16,000,000
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	صافي الدخل التشغيلي
SAR 16,000,000.00	7.50%	213,333,333.33 SAR	213,333,333.33 SAR	213,330,000.00 SAR	SAR 16,000,000.00



#### 4.11 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	213,330,000 ر.س	مئتان وثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	147,520,000 ر.س	مائة وسبعة وأربعون مليوناً وخمسمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي

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

#### 4.12 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 الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار: **213,330,000 ر.س**  
**مئتان وثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي**

#### 4.13 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

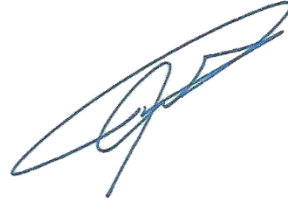
#### 4.14 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناءً 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم اصدار هذا التقرير دون أدني مسؤولية.



عصام محمد الحسيني



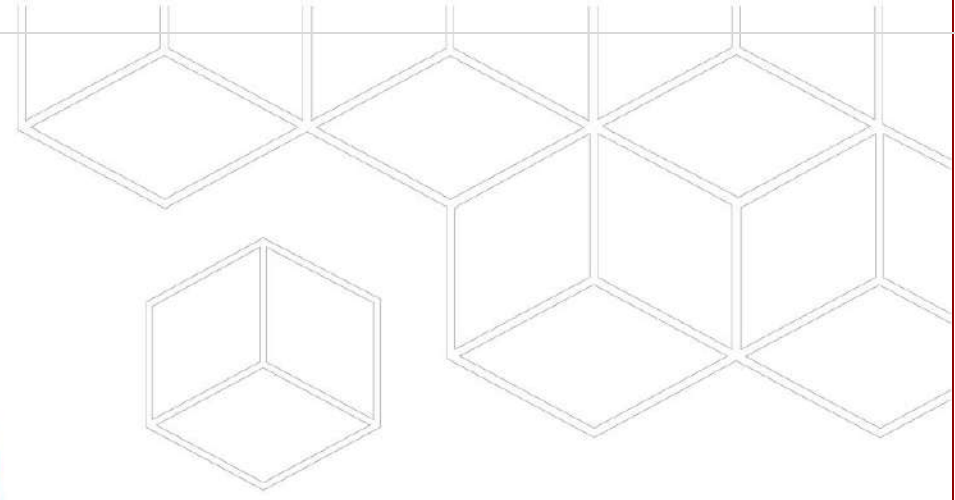
عضوية تقييم رقم  
**1210000474**

## ملاحظات عامة

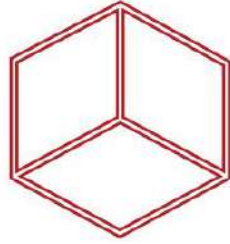




# صور المستندات







شركة خبير المالية

مركز تدريب الفرابي

مدينة الرياض

أغسطس 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 1-2011250  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية قيد الانشاء (مركز تدريب الفرابي) يقع في مدينة الرياض.

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته,

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/05/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)



## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	التامين	2.7
17	صور العقار	2.8
19	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
19	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
20	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
20	نبذة عن القطاع	3.4
22	تحليل المخاطر	3.5
24	المستندات المستلمة	4.1
24	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
24	الاشعارات القانونية	4.3
25	مصدر المعلومات	4.4
25	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.5
25	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.6

26	4.7	مدخلات عملية التقييم.
27	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
28	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
30	4.10	عقد الايجار
30	4.11	قيمة العقار بعدة طرق
30	4.12	القيمة النهائية للعقار
30	4.13	استعمالات التقرير
31	4.14	ملاحظات
33	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
33	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
33	5.3	المسائل البيئية
33	5.4	سرية المعلومات

# الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة الرياض.

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية, تقييم مركز التدريب فراي في الرياض  
1-2011250  
بغرض الاستحواذ  
منشأة تعليمية

مدينة جده حي اشيلية, مدينة الرياض  
صك رقم 598507008764 صادر بتاريخ 1442/10/15 من كتابة عدل الرياض  
ملكية حرة  
شركة اول الملقا العقارية

تعليمي  
مساحة الأرض بموجب الصك 11,340 م2  
المبنى مؤلف من 4 ادوار  
اجمالي مساحات التاجيرية هو 24,322 م2 مؤلفة من مكاتب  
حسب العقد المرسل من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد لكن العقار لا يزال قيد الانشاء

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة  
70,620,000 ر.س

2021/06/14 م  
2021/05/27 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

## 1.2 المقدمة:

**العميل:**  
**رقم المرجع (التقرير):**  
**الغرض من التقييم:**  
**العقار موضوع التقييم:**

**عنوان العقار:**  
**معلومات صك الملكية:**  
**نوع الملكية:**  
**المالك:**

**استخدام الأرض:**  
**مساحة الأرض:**  
**مسطحات البناء:**  
**صافي المساحات التاجيرية:**  
**معدل الاشغال:**

**طريق التقييم المتبعة**  
**القيمة النهائية للعقار**

**تاريخ التقييم:**  
**تاريخ المعاينة**

# الشروط المرجعية و موضوع التقييم



### 1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة الخبير المالية 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 بانها **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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعايير الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اطراف 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 او 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 يتسم 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.
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.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.

2021/05/22 م  
2021/05/27 م  
2021/06/14 م  
2021/08/15 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 ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التدفقات النقدية المخصومة، طريقة التكلفة، طريقة الدخل

## 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 الرأي 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.



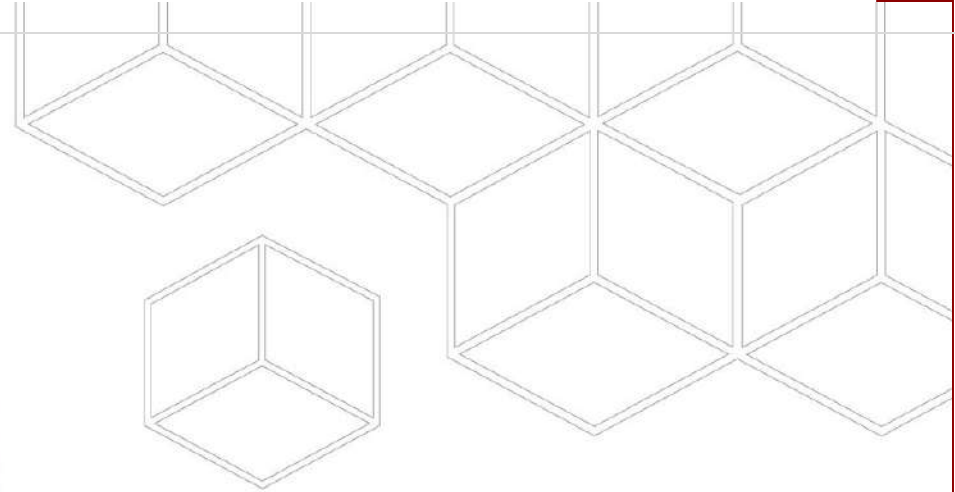
## 1.9 المسح الميداني



خلال عملية المسح الميداني والمعدة من قبل فريق العمل لدينا، قمنا بدراسة المنطقة المتاخمة للأصل لموضوع 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



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

مركز التدريب الفرابي لا يزال قيد الإنشاء وهو منشأة تعليمية باجمالي مساحة ارض 11,340 م<sup>2</sup>. بناء على معلومات رخصة البناء, للعقار اجمالي مسطحات بناء تساوي 48,770.66 م<sup>2</sup> ومفتوح من 4 جهات حيث ان الجهة الرئيسية هي من الجهة الغربية مع اطلالة مباشرة على شارع البحر العربي.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم مركز التدريب الفرابي في حي اشبيلية, شمال الرياض.  
يحد العقار من جهة الشمال: ارض فضاء  
يحد العقار من جهة الجنوب: جامعة الفرابي للطب  
يحد العقار من جهة الشرق: مباني سكنية  
يحد العقار من جهة الغرب: الشارع الرئيسي, شارع البحر العربي

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شارع البحر العربي

### المنطقة المحيطة بالعقار

اغلبها استخدامات السكنية وتجارية

### المعالم الرئيسية القريبة من العقار

يحيط بالعقار موضوع التقييم عدد من المعالم الرئيسية مثل مجمع اشبيلية السكني

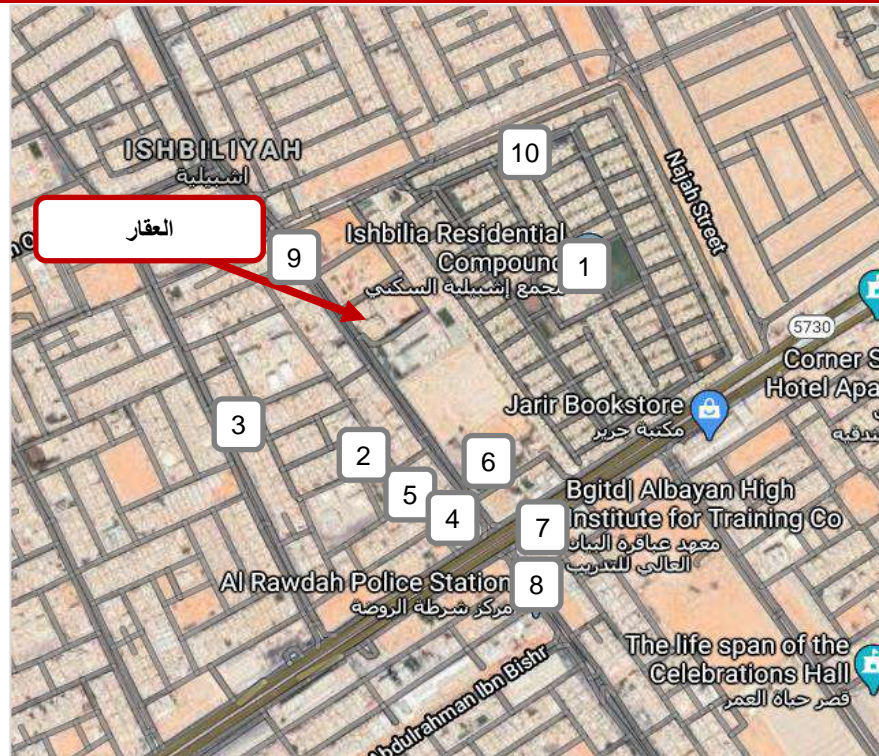
وضعية المبنى		الارض	
منشأة تعليمية قيد الانشاء	نوع البناء (ان وجد)	تجارية	استعمال الأرض
قيد الانشاء	حالة المبنى الانشائية	4	عدد الشوارع المحيطة
قيد الانشاء	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	منتظم	الشكل العام للأرض
قيد الانشاء	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	شارع البحر العربي	اطلالة على شارع رئيسي
قيد الانشاء	الحالة العامة للمبنى	شارع النعم	اطلالة على شارع فرعي
		قيد الانشاء	حالة الأرض

## 2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر و متصل بالعقار	متوفر و متصل في المحيط	
جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.		الماء
		الكهرباء
		الاتصالات
		الصرف الصحي

## 2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي اشبيلية بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



### المعالم المحيطة

- |  |   |
|--|---|
| 1- Ishbilia Residential Compound (0.25 Kilometers)                         | 6- Oasis Day Care Center (0.30 Kilometers)                        |
| 2- Sevilla School for the memorization of the Koran girl (0.20 Kilometers) | 7- Bgitd Albayan High Institute for Training Co (0.50 Kilometers) |
| 3- Kids Saray International School (0.33 Kilometers)                       | 8- Al Rawdah Police Station (0.60 Kilometers)                     |
| 4- Beam Crossfit (0.40 Kilometers)   | 9- Al Rowad Schools - Ishbilia (0.45 Kilometers)                  |
| 5- Al Itisaliyat Company (0.30 Kilometers)                                 | 10- Ishbilia Kindergarten (0.45 Kilometers)                       |

## 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 الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض اشبيلية الالكتروني 598507008764 1442/10/15 - 1440/10/15 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 11,340 9 الى 16 غير متوفر 2932 شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع عرض 15 متر شارع عرض 15 متر	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع عرض 15 متر شارع عرض 40 متر

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات 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

## 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه 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
قيود 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 مبنى تجاري قيد الانشاء مؤلف من 4 أدوار.

العقار موضوع التقييم			
اصدار منشأة تعليمية 20267/1434 2013/09/15 2016/08/14			نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة
الاستخدام	المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	وصف
تعليمي	5946.95	1	ارضي
-	11,322	0	قبو3
المواقف	11,322	0	قبو2
المواقف	11,322	0	قبو1
تعليمي	6060.61	0	اول
غرفة كهرباء	20.00	0	غرفة كهرباء
تعليمي	2777.10	0	ملاحق علوية
اسوار	430.96	1	اسوار
	<b>48,770.66</b>	<b>اجمالي مسطحات البناء</b>	

بناء على رخصة البناء, ان اجمالي مسطحات البناء هو 48,770.66 م<sup>2</sup>. ان فقط قبو عدد 2 تم انشاؤها بالرغم ان الرخصة تسمح ب3 أدوار. لذا مسطحات البناء الحالية للمبنى بغض النظر عن القبو الثالث هي 37,448.66م<sup>2</sup> وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

## 2.7 التامين

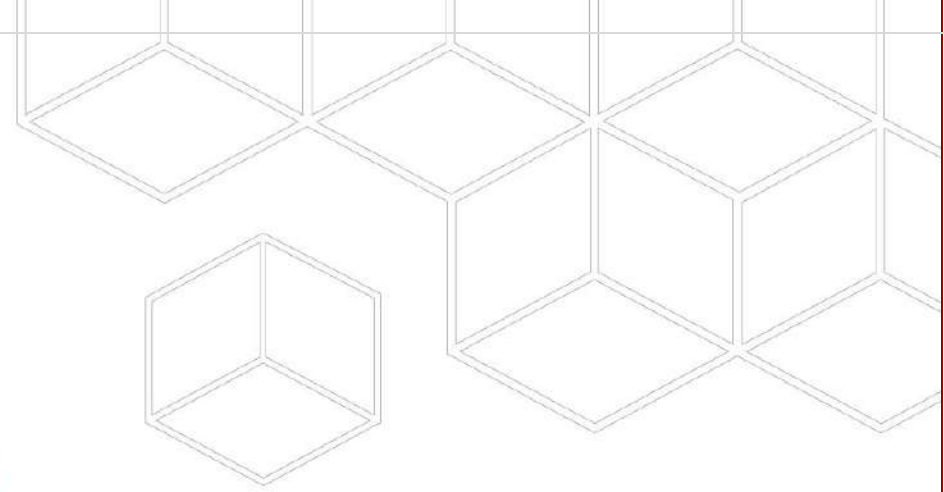
لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 2.8 صور العقار



# مؤشرات السوق

---

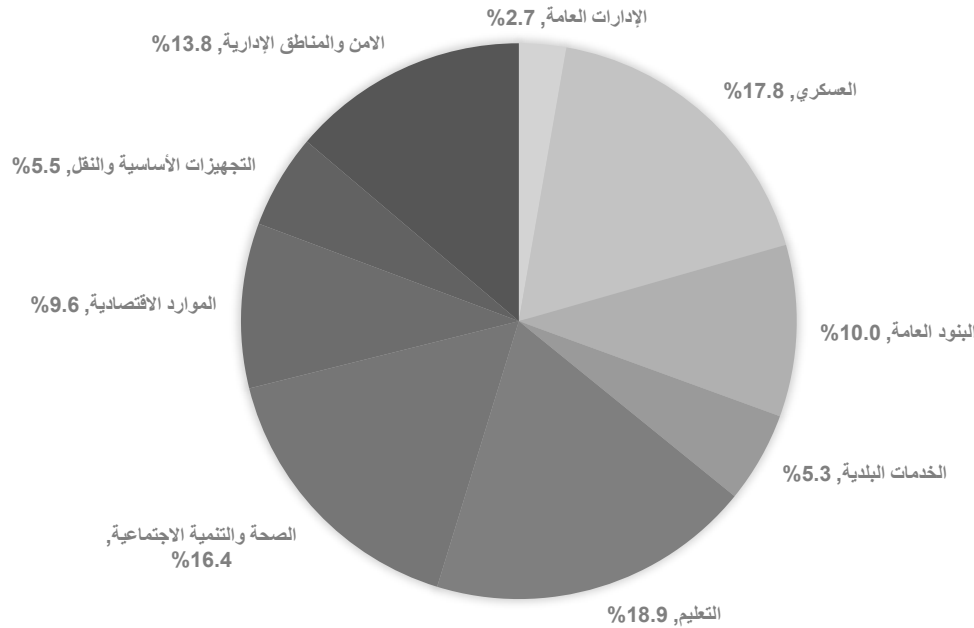




### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

<b>نقاط القوة</b> - اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي، طريق البحر العربي - محاط بعدة معالم	<b>نقاط الضعف</b> - يقع العقار بعيدا عن وسط المدينة
<b>الفرص المستقبلية</b> - ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة بسبب كثرة الوحدات السكنية	<b>التحديات المستقبلية</b> - وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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.

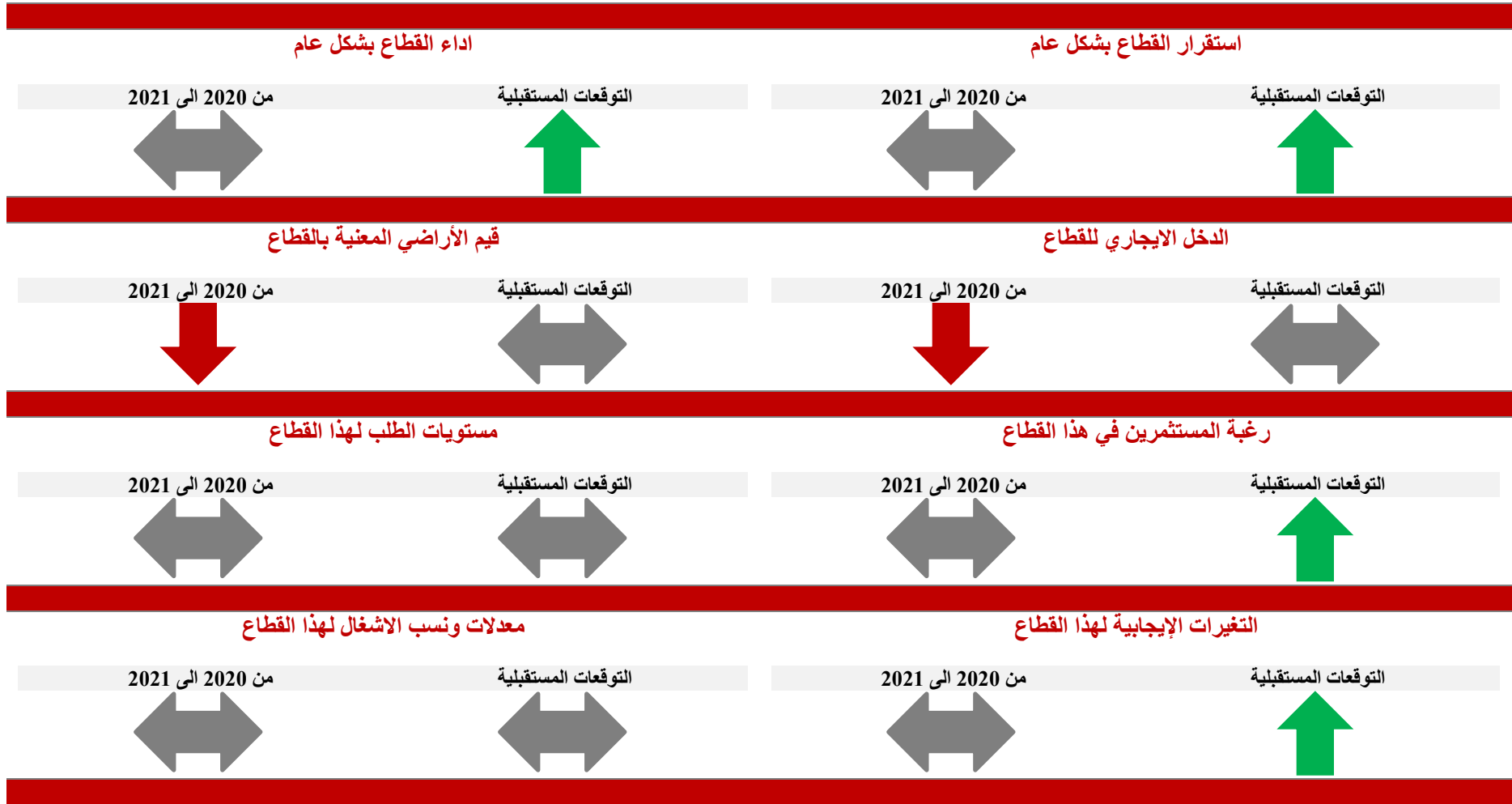
### 3.4 نبذة عن القطاع

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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	S STRENGTHS	W WEAKNESSES
EXTERNAL	O OPPORTUNITIES	T THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع	عوامل الخطر					
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6	
درجة الخطورة - 16 نقطة خطر متوسط	-----	-----	✓	-----	الاقتصاد العام	
	-----	-----	✓	-----	اداء القطاع الحالي	
	-----	-----	-----	✓	اداء القطاع المستقبلي	
	-----	-----	✓	-----	معدلات الاشغال	
	-----	-----	✓	-----	معدل العرض	
	-----	-----	-----	✓	معدل الطلب	
	0	0	12	4	0	مجموع المخاطر

تحليل الارض	عوامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 10 نقاط خطر بحد أدنى	-----	-----	✓	-----	الوصول الى العقار
	-----	-----	✓	-----	الموقع
	-----	-----	-----	✓	شكل الارض
	-----	-----	-----	✓	المرافق العامة - المنطقة
	-----	-----	-----	-----	مجموع المخاطر
	0	0	6	4	0

تحليل العقار	عوامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 7 نقاط خطر حد ادنى	-----	-----	✓	-----	المرافق ووسائل الراحة
	-----	-----	-----	✓	المهارات الادارية
	-----	-----	-----	✓	الحالة العامة
	-----	-----	-----	-----	مجموع المخاطر
	0	0	3	4	0

# تقييم العقار



#### 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات ✓	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع	بيانات العمل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	مستند وصف العقار	التكلفة التشغيلية
عقد الايجار ✓	الدخل والايرادات ✓	اخرى

#### 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
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية / مبانى. لذلك ، لم نقوم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق ، وفحص الخدمات ، واختبار التربة ، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك ، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

#### 4.3 الاشارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشارات 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 و عكس 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

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

### 4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا 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.





بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,000 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,500 ر.س / م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

#### 4.9 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 1,150	SAR 1,200	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 750	SAR 650	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 28,350,000	SAR 2,500	11,340.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	قبو وادوار علوية
37,448.66	2م	اجمالي مسطحات البناء
	37,448.66	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 34,452,767	80%	SAR 43,065,959	SAR 1,150	37,448.66	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 0	0%	SAR 14,979,464	SAR 400	37,448.66	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 0	0%	SAR 26,214,062	SAR 700	37,448.66	اعمال التشطيبات
SAR 0	0%	SAR 7,489,732	SAR 200	37,448.66	الملحقات
SAR 1,134,000	100%	SAR 1,134,000	SAR 100	11,340.00	تحسينات الموقع
SAR 35,586,767	38.31%	SAR 92,883,217			الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 355,868	1.00%	SAR 35,586,767	تكاليف أولية للمشروع
SAR 355,868	1.00%	SAR 35,586,767	تكاليف التصميم
SAR 711,735	2.00%	SAR 35,586,767	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 711,735	2.00%	SAR 35,586,767	تكاليف الإدارة
SAR 1,779,338	5.00%	SAR 35,586,767	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 35,586,767	أخرى
<b>SAR 3,914,544.39</b>	<b>11.00%</b>		<b>اجمالي التكلفة</b>
	37,448.66	اجمالي مسطحات البناء	SAR 35,586,767
	SAR 1,055	ر.س / م <sup>2</sup>	SAR 3,914,544.39
	38.3%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 39,501,311.59

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,055 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			
0.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 39,501,312	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 39,501,312	التكلفة بعد الاهلاك		
		40	العمر الاقتصادي
38.31%	نسبة الإنجاز	2.50%	الاهلاك السنوي
7.0%	نسبة ربحية المالك		
		0	العمر الفعلي
		0.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 2,765,092	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
<b>SAR 42,266,403</b>	اجمالي قيمة التطوير	0.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 42,266,403 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 70,620,000	SAR 70,616,403	SAR 28,350,000	SAR 42,266,403

اعلمنا العميل ان لا تغيرات في نسب انجاز المشروع من ديسمبر 2020.

#### 4.10 عقد الإيجار

قدم لنا العميل عقد إيجار بالتفاصيل التالية:

الطرف الأول: شركة المقصد العقارية  
الطرف الثاني: شركة كليات الفارابي للتعليم  
المدة: 25 سنة  
تاريخ البدء: 2021  
تاريخ الانتهاء: 2045  
حسب عقد الإيجار ، توجد سندات للعقود بمدة كاملة.

#### 4.11 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة المقارنات السوقية	الأرض	28,350,000 ر.س	ثمانية وعشرون مليوناً وثلاثمائة وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	70,620,000 ر.س	سبعون مليوناً وستمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي

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

#### 4.12 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 التكلفة هو كالتالي:

قيمة العقار: **70,620,000 ر.س**  
**سبعون مليوناً وستمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي**

#### 4.13 استعمالات التقرير

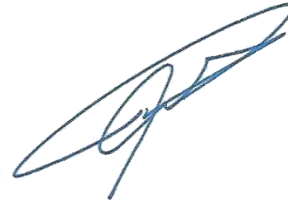
إن هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل أو المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لأي طرف آخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

#### 4.14 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



## 5.1 حالة الاستشاري/ المقيّم

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

## 5.2 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
2020/12	شركة خبر المالية		
-----	-----		✓
-----	-----		✓

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

## 5.3 المسائل البيئية

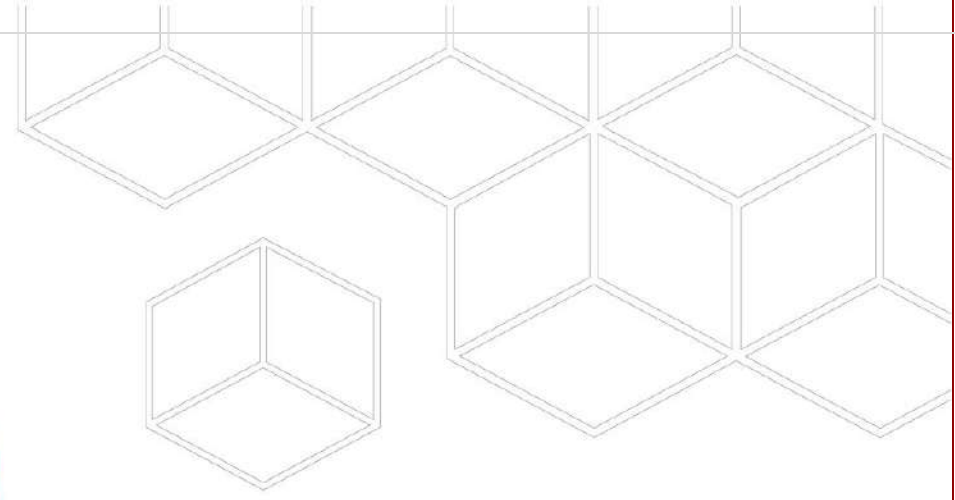
نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسترعي الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها ان تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي اصول 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 الاصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فان هذا قد يقلل من القيمة النهائية الاصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

## 5.4 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.



# صور المستندات





## رخصة البناء

## الصك

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

رقم الصك: ٢٦٦/١١٤٤٢ هـ  
تاريخ الصك: ٢٠٢١-٠١-٢٤  
رقم الصك: ٤٩٣٢٢٥٠٠٠٠٠٠٠٠

صك

الحد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 9 / 1 و قطعة الأرض رقم 10 / 1 و قطعة الأرض رقم 11 / 1 و قطعة الأرض رقم 12 / 1 و قطعة الأرض رقم 13 / 1 و قطعة الأرض رقم 14 / 1 و قطعة الأرض رقم 15 / 1 و قطعة الأرض رقم 16 / 1 من المخطط رقم 2932 بحي اشبيليا بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها: شمالاً: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة و ثلاثون متر جنوباً: شارع عرض 15م بطول 135 مائة وخمسة و ثلاثون متر شرقاً: شارع عرض 15م بطول 84 أربعة و ثمانون متر غرباً: شارع عرض 40م بطول 84 أربعة و ثمانون متر ومساحتها 11340 أحد عشر ألفاً و ثلاثمائة و أربعون متر مربعاً بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 810125029659 في 06 / 23 / 1441 هـ (أصبحت في ملك/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بتمن وفرده: 25025000 فقط خمسة و عشرون مليوناً و خمسمائة و عشرون ألف ريال سعودي لا غير- وعليه جرى التصديق تحريراً في 01 / 1442 / 26 لاعتماده بوضلي الله على نييتم محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

نسخة رقمية

وزارة الشؤون البلدية  
أمانة منطقة الرياض  
إدارة رخص البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٤/٢٠٢٧  
تاريخ الرخصة: ١٤٣٤.١١.١٠  
تاريخ الانتهاء: ١٤٣٧.١١.١٠  
نوع الرخصة: إصدار

رقم الصك: ٩١.١٢٥.١٥٥.٧  
رقم القطعة: ١١٦/١١  
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٢٢  
رقم العقار:  
نوع البناء:  
مساحة الأرض: ٢١١٢٢٢ م<sup>٢</sup>  
محيط الأسوار: م / ط  
النطاق العمراني: مرحلة ٢

اسم المالك: شركة كلية القرائين  
رقم الإسكان: ١٠١٠٢٦٦٥٠١  
شاربه:  
مستور:  
تاريخه: ١٤٣٤٠٠٠٦٢٢ هـ  
رقم المخطط التنظيمي: ٢٢٢٢  
رقم العقار:  
نوع البناء:  
مساحة الأرض: ٢١١٢٢٢ م<sup>٢</sup>  
محيط الأسوار: م / ط  
النطاق العمراني: مرحلة ٢

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع عرض ١٥ م	١٢٢٩	٤
شرق	شارع عرض ١٥ م	٧٨	٣١.٩
جنوب	شارع عرض ١٥ م	١٢٢٩	٤
غرب	شارع عرض ٢٠ م	٧٨	١١.٤

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
تور أرضي	١	٥٩٤٦.٩٥	تعلمي
قبو ثلثي	٠	١١٣٢٢.٠٠	مواقف
قبو أول	٠	١١٣٢٢.٠٠	مواقف
قبو ثالث	٠	١١٣٢٢.٠٠	مواقف
تور أول	٠	٦٠٦٠.٦٧	تعلمي
غرفة كهرباء	٠	٢٠٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق طوية	٠	٢٧٧٧.١٤	تعلمي
أسوار	١	٤٣٠.٩٦	خدمات

المساحة التي يجب الإلتزام به عند تنفيذ المنشأة هو رخصة البناء وأن أخطت المخططات المعتمدة عليه وفق كود البناء السعودي وأنه حسب تصديق وزارة الشؤون البلدية والقروية وأعماله تاريخ ١٤٣٤.٠١.١٢. ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ رقم بتمن وفرده: 25025000 فقط خمسة و عشرون مليوناً و خمسمائة و عشرون ألف ريال سعودي لا غير- وعليه جرى التصديق تحريراً في 01 / 1442 / 26 لاعتماده بوضلي الله على نييتم محمد وآله وصحبه وسلم.

تم أخذ تعهد خطي من المالك بأنه لن توصل له الخدمة الكهربائية في حال عدم تنفيذ العمل الحضري طبقاً لكود البناء السعودي

المكتب المصمم: شركة النظر للاستشارات الهندسية

رقم الترخيص: ٢١٥٢ / رقم المشروع: ٣١ / رمز النظام: متاسيب الشوارع المحيطة / مستوى: مسطح

سند الرسوم مبلغ وفرده: ١٧٧.٠١ ريال بموجب الإيصال رقم: ٢٤٠٢٧٧٤٧٣ / وتاريخ: ١٤٣٤.١١.٠٦ هـ

ملاحظات:  
نوع الرخصة إصدار رخصة تورية بموجب نظام الرخص التورية للعمار  
نوع البناء: مسطح  
١- بموجب التقرير المسامي رقم ١٤٣٤/٣٧٧٩٩ تاريخ ١٤٣٤.٧.١٢ الصادر من بلدية الرياض للرقع  
٢- منطقة التأسيس: ١١١  
٣- ارتداد الملاحق الطوية عن حد الدور الأول لا يقل عن ٢م جهة الشوارع  
٤- ارتفاع سقف طوية

شركة خبير المالية

جامعة الرؤية جدة

مدينة جدة

أغسطس 2021



# Valuation Report



رقم المرجع: 2011190  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقعين: شركة الخبير المالية

**الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية (جامعة الرؤية جده) تقع في مدينة جدة.**

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/04/06، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني



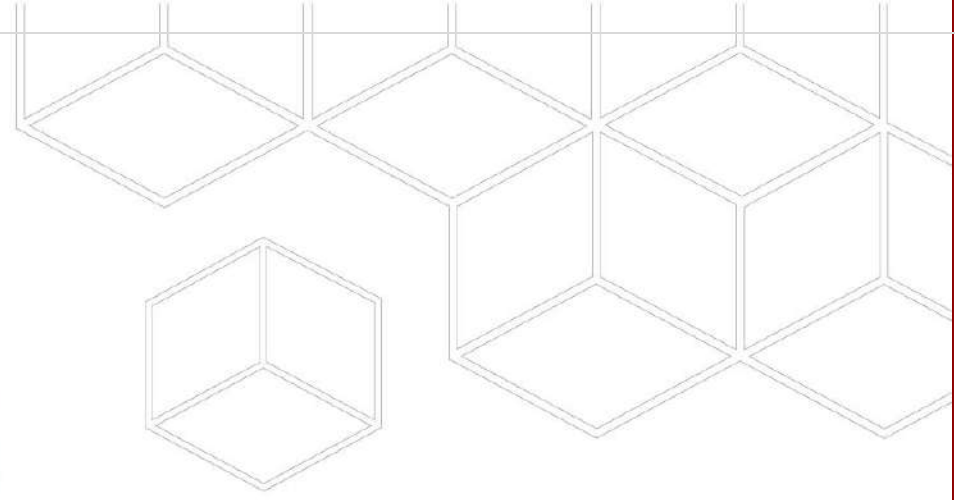
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	الصيانة وتكاليف التشغيل	2.7
17	تقدير حالة العقار بشكل عام	2.8
17	التامين	2.9
18	صور العقار	2.10
20	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
20	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
21	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
21	نبذة عن القطاع	3.4
23	تحليل المخاطر	3.5
25	المستندات المستلمة	4.1
25	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
25	الاشعارات القانونية	4.3
26	مصدر المعلومات	4.4

26	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
26	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
27	4.7	مدخلات عملية التقييم.
28	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
29	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
31	4.10	التقييم بطريقة رسمة الدخل- عقد الايجار
32	4.11	قيمة العقار بعدة طرق
33	4.12	القيمة النهائية للعقار
33	4.13	استعمالات التقرير
33	4.14	ملاحظات
35	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
35	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
35	5.3	المسائل البيئية
35	5.4	سرية المعلومات

# الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من بتاريخ 2021/04/26 م لتنفيذ خدمة تقييم في منشأة تعليمية مدينة جدة.

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية, تقييم منشأة تعليمية الفرابي في الرياض  
2011190  
بغرض الاستحواذ  
منشأة تعليمية

يقع العقار في حي الريان, مدينة جدة  
صك رقم 79393000147 صادر بتاريخ 1442/11/17 من كتابة عدل جدة  
ملكية حرة  
شركة أول الملقا العقارية

ارض سكنية  
حسب الصك, مساحة الأرض بموجب الصك 3,020.18 م<sup>2</sup>  
المنى مؤلف من قبو, دور خدمات, ارضي, ميزانين, دور اول, دور ثان, دور ثالث, أدوار متكررة, باجمالي مسطحات البناء هو 15,375.92م<sup>2</sup>.  
352 موقف  
حسب العميل, نسبة الاشغال 100%

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة وطريقة الدخل  
100,000,000 ر.س

2021/04/27 م  
2021/04/26 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

## 1.2 المقدمة:

**العميل:**  
**رقم المرجع (التقرير):**  
**الغرض من التقييم:**  
**العقار موضوع التقييم:**

**عنوان العقار:**  
**معلومات صك الملكية:**  
**نوع الملكية:**  
**المالك:**

**استخدام الأرض:**  
**مساحة الأرض:**  
**مسطحات البناء:**  
**عدد المواقف**  
**معدل الاشغال:**

**طريق التقييم المتبعة**  
**القيمة النهائية للعقار**

**تاريخ التقييم:**  
**تاريخ المعاينة**

# الشروط المرجعية و موضوع التقييم





### 1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة الخبير المالية 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 بانها **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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اعلى مما يطلبه السوق، ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

#### معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف 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 او 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 يتسم 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.
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.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.

2021/04/26 م  
2021/04/26 م  
2021/04/27 م  
2021/08/15 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 الاستحواذ. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة المقارنات السوقية**، **طريقة التكلفة**، **طريقة الدخل**

## 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 الرأي 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 لموضوع 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



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار عبارة عن منشأة تعليمية تقع في حي الريان، مدينة جدة. حسب صور الصك ورخصة البناء المستلمة، ان اجمالي مساحة ارض العقار هو 3,020.18 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 15,375 م<sup>2</sup> ومولفة من 13 دور. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار مفتوح جهة واحدة مع اطلالة مباشرة على شارع الرحمن (عرض 25 متر) من جهة الغرب. الجامعة محاطة من عدة وحدات سكنية بالإضافة الى عدة أراضي فضاء حيث ان كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم هو منشأة تعليمية على شارع الرحمانية، حي الريان، شمال جدة.  
يحد العقار من جهة الشمال: قطعة# 262  
يحد العقار من جهة الجنوب: قطعة# 256  
يحد العقار من جهة الشرق: قطعة# 257 & 258  
يحد العقار من جهة الغرب: الشارع عرض 25 متر

### سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شارع الحرمين

### المنطقة المحيطة بالعقار

اغلبها استخدامات السكنية وبعض أراضي فضاء

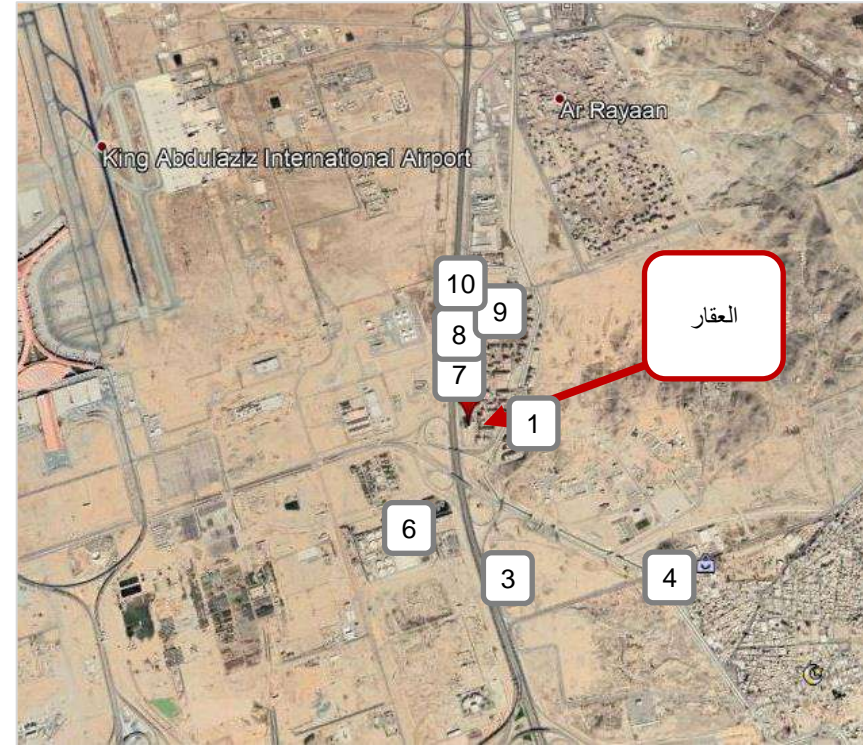
وضعية المبنى		الأرض	
منشأة تعليمية	نوع البناء (ان وجد)	سكني	استعمال الأرض
منشأة بالكامل	حالة المبنى الاتشانية	1	عدد الشوارع المحيطة
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	منتظم	الشكل العام للأرض
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	اطلالة على شارع رئيسي
جيدة	الحالة العامة للمبنى	شارع الرحمانية	اطلالة على شارع فرعي
		مبنية	حالة الأرض

## 2.2 مرافق البنية التحتية

	متوفر و متصل بالعقار	متوفر و متصل في المحيط	
جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وغير موصولة للعقار الموضوع التقييم.	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	الماء
			الكهرباء
			الاتصالات
			الصرف الصحي

## 2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الريان بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



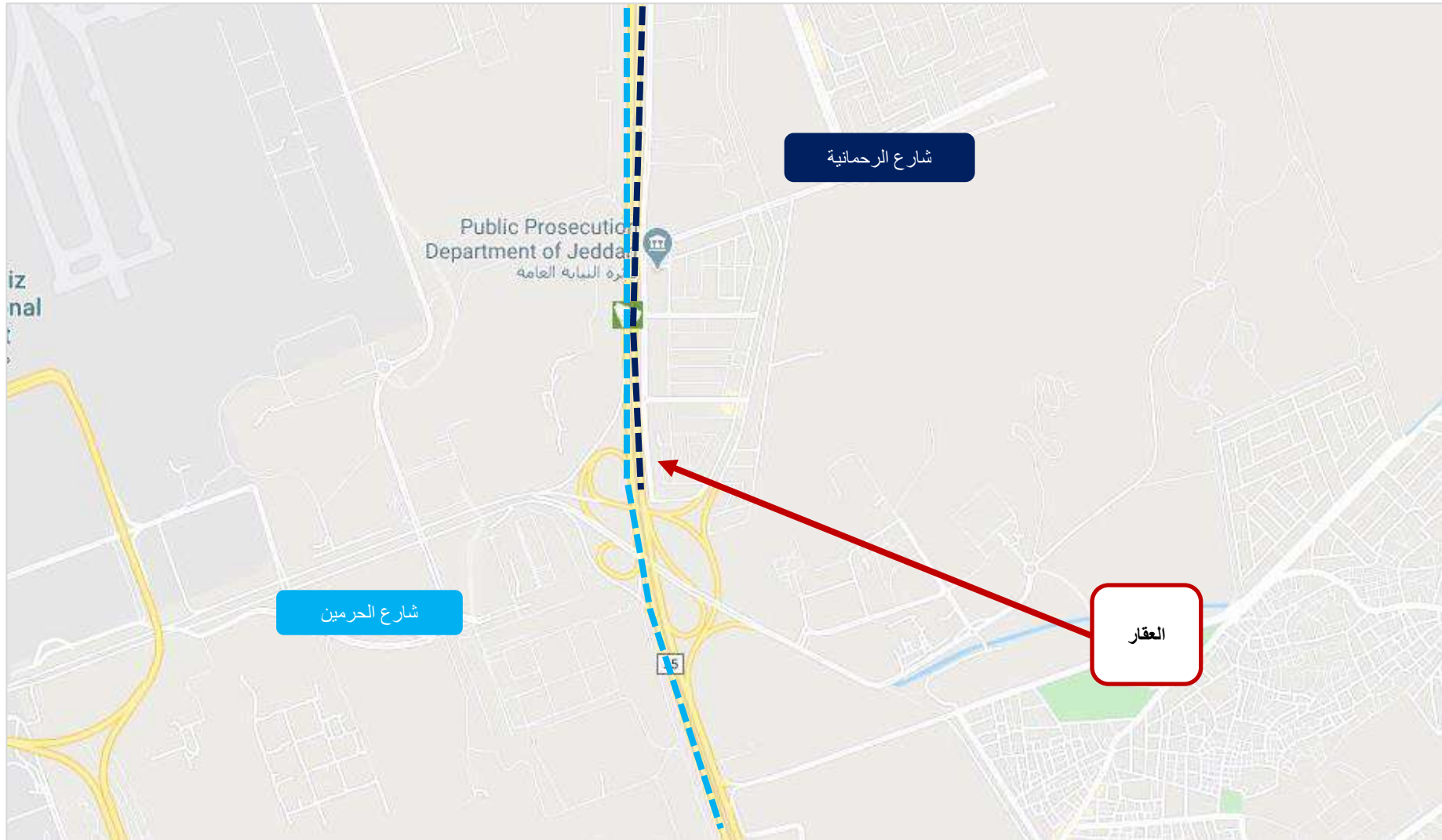
### المعالم المحيطة

- 1- Abou Saleh Mosque (0.4 Kilometers)
- 2- King Abdulaziz International Airport (4 Kilometers)
- 3- Medco Jeddah (1.4 Kilometers)
- 4- Modern Society Pharmacy 23 (2 Kilometers)
- 5- Al Bassami International Business Group (2.4 Kilometers)

- 6- National Water Company (1 Kilometers)
- 7- Administrative Court in Jeddah (0.4 Kilometers)
- 8- Public Prosecution Department of Jeddah (0.8 Kilometers)
- 9- Abdulrahman Mosque (0.9 Kilometers)
- 10- Rahmaniah Gas Station (0.9 Kilometers)

## 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 الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	جدة الريان الالكتروني 793934000147 17/11/1442 5,687,500 ر.س 17/11/1442 كاتب عدل جده	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	3,020.18 م <sup>2</sup> 259 غير متوفر 416/س/ج شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة# 262 قطعة# 257 & 258	الحد الشرقي الحد الغربي	قطعة# 256 شارع عرض 25 متر

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات 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

## 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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



العقار موضوع التقييم منشأة تعليمية مبنية بالكامل مؤلفة من 13 أدار ومستخدمه كجامعة ومؤلفة من ارضي, ميزانين دور اول, دور ثاني, دور ثالث, أدار علوية. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم		نوع رخصة البناء
اصدار		نوع العقار
سكني- تجاري		رقم رخصة البناء
3748		تاريخ رخصة البناء
1430/05/01		انتهاء صلاحية الرخصة
1433/05/01		
الاستخدام	المساحة (م <sup>2</sup> )	وصف
المواقف	10	قبو
خدمات	800	دور خدمات
سكني- تجاري	2510	ارضي
سكني- تجاري	780	ميزانين
سكني	1,025	اول
سكني	1,025	ثاني
سكني	1,025	الثالث
سكني	8,200	أدار متكررة
	15,375	اجمالي مسطحات البناء

تظهر رخصة البناء, ان اجمالي مسطحات البناء هو 15,375 م<sup>2</sup>.

## 2.7 الصيانة وتكاليف التشغيل

حسب الدراسة السوقية التي قام بها فريق العمل لدينا, ان تكاليف الصيانة والتشغيلية للعقار موضوع التقييم متوقعة ب15% من اجمالي الإيرادات والتي تتكون من مصاريف الإدارة, الصيانة, التشغيل والخدمات العامة.

## 2.8 تقدير حالة العقار بشكل عام

ملاحظات	الحالة					بند
	5	4	3	2	1	
موقع متوسط	-----	●	-----	-----	-----	الموقع
بحاجة لبعض الصيانة	●	-----	-----	-----	-----	هيكل المبنى
بعض العيوب والاضرار موجودة في بعض الاماكن	●	-----	-----	-----	-----	غياب اضرار الهيكل
بعض الأماكن بحاجة للصيانة	●	-----	-----	-----	-----	غياب عيوب رئيسية
بعض العيوب والاضرار موجودة في الواجهات الخارجية	-----	●	-----	-----	-----	الواجهات الخارجية
لايوجد به اي عيوب	-----	●	-----	-----	-----	الرصيف الخارجي
بعض الاضاءات بحاجة للصيانة	-----	●	-----	-----	-----	الاضاءة الخارجية
لايوجد به اي عيوب	-----	●	-----	-----	-----	إضاءة المناطق العامة
لايوجد به اي عيوب	-----	●	-----	-----	-----	المنطقة الخلفية
بحاجة للصيانة	●	-----	-----	-----	-----	انظمة التكييف
اعمال الدهان في بعض المواقع	-----	●	-----	-----	-----	الجدران الداخلية
اعمال صيانة بسيطة مطلوبة في بعض الاماكن	●	-----	-----	-----	-----	الاسقف
لايوجد به اي عيوب	●	-----	-----	-----	-----	بلاط الأرضيات
متوسطة الجودة	-----	●	-----	-----	-----	انظمة المراقبة
لايوجد به اي عيوب	-----	●	-----	-----	-----	المساعد
لايوجد به اي عيوب	-----	●	-----	-----	-----	السلام الداخلية
لايوجد به اي عيوب	-----	●	-----	-----	-----	مخارج الطوارق
لايوجد به اي عيوب	●	-----	-----	-----	-----	نظام انذار الحريق
لايوجد به اي عيوب	●	-----	-----	-----	-----	نظام اخمد الحريق
لايوجد به اي عيوب	●	-----	-----	-----	-----	مولدات الكهرباء
لايوجد به اي عيوب	●	-----	-----	-----	-----	مضخات المياه
لايوجد به اي عيوب	●	-----	-----	-----	-----	نظام التهوية
لايوجد به اي عيوب	●	-----	-----	-----	-----	مواقف السيارات
متوسطة الجودة	-----	●	-----	-----	-----	نظافة المبنى
	45	48	9	0	0	

من اصل 135 نقطة وبناء على المعاينة الميدانية من قبل فريق العمل لدينا, حقق العقار 103 نقطة. أي ان الحالة العامة للمبنى مع نسبة قدرها 86%. بحسب رخصة البناء المستلمة, العمر الحقيقي للعقار 8 سنوات.

## 2.9 التامين

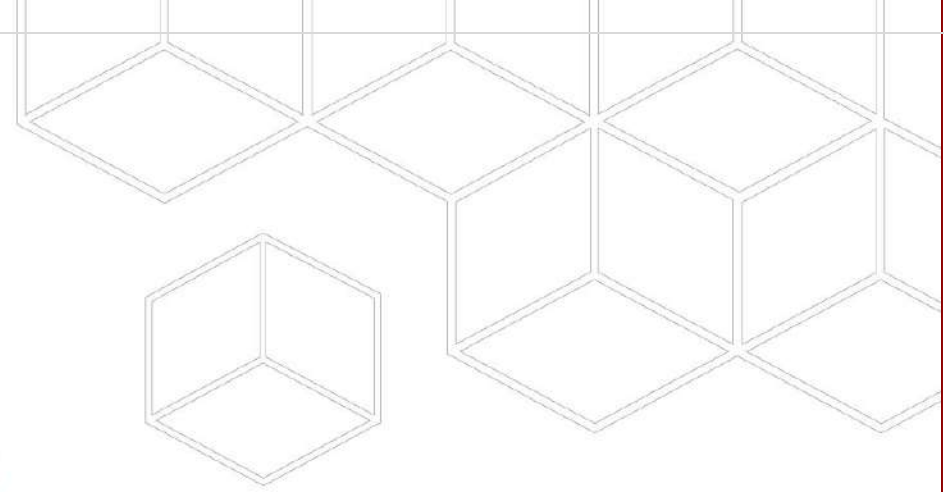
لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 2.10 صور العقار



# مؤشرات السوق

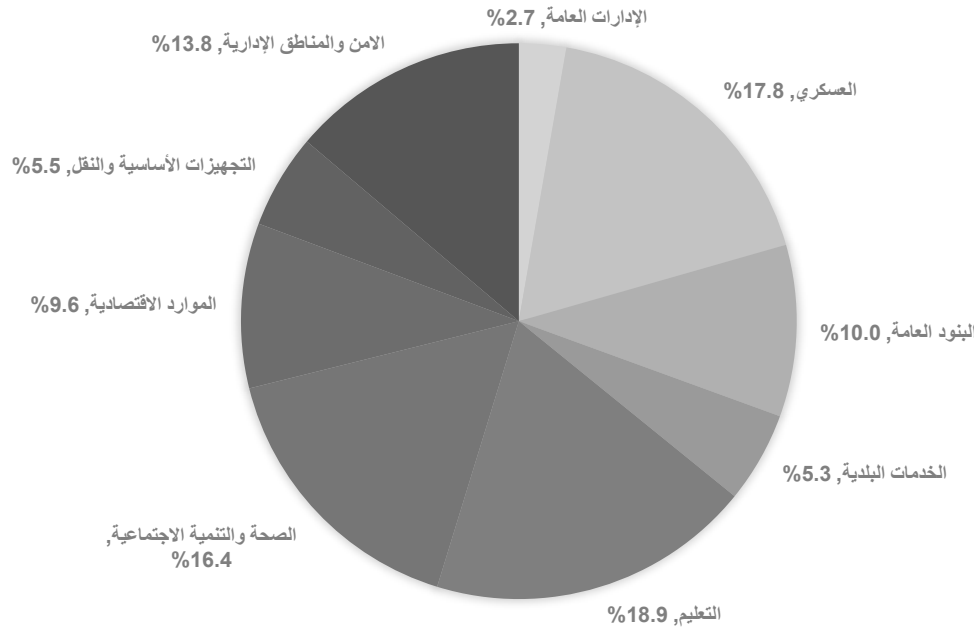
---



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة  
28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية  
54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية  
98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> <li>- اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي، طريق الحرمين</li> <li>- سهولة الوصول من وإلى طريق الملك عبد العزيز</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- يقع العقار بعيدا عن وسط المدينة</li> </ul>
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ارتفاع الطلب على نوع العقار (التعليمي) بالمنطق المحيطة بسبب كثرة الوحدات السكنية</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.</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.

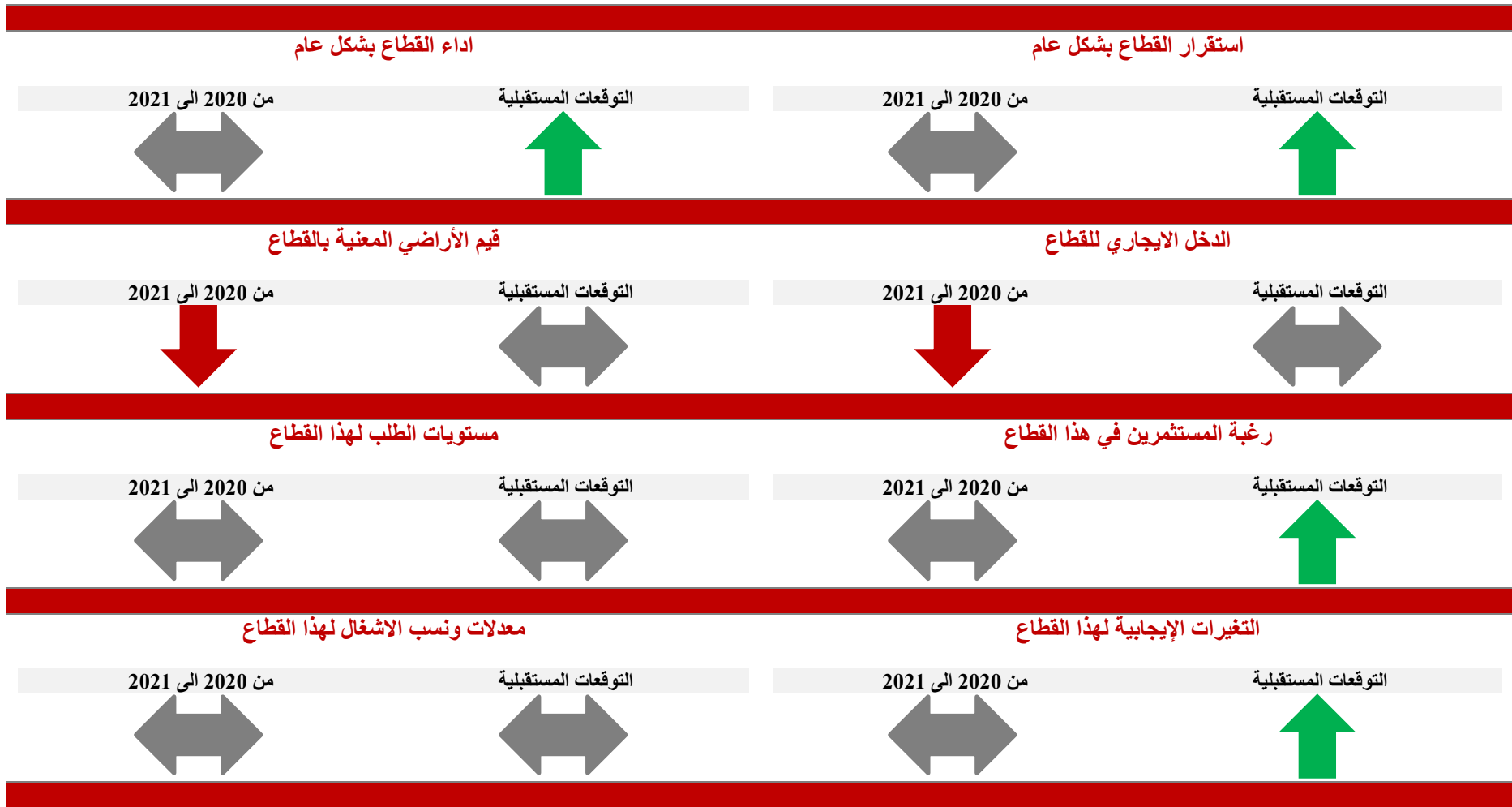
### 3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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 إلى 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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	<b>S</b> STRENGTHS	<b>W</b> WEAKNESSES
EXTERNAL	<b>O</b> OPPORTUNITIES	<b>T</b> THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 17 نقطة خطر متوسط	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	0	0	15	2	0
الاقتصاد العام					
اداء القطاع الحالي					
اداء القطاع المستقبلي					
معدلات الاشغال					
معدل العرض					
معدل الطلب					
مجموع المخاطر					

تحليل الارض	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 11 نقاط خطر بحد أدنى	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	0	0	9	2	0
الوصول الى العقار					
الموقع					
شكل الارض					
المرافق العامة - المنطقة					
مجموع المخاطر					

تحليل العقار	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 9 نقاط خطر حد ادنى	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	-----	-----	✓	-----	-----
	0	0	9	0	0
المرافق ووسائل الراحة					
المهارات الادارية					
الحالة العامة					
مجموع المخاطر					



# تقييم العقار



## 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العمل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات	التصاميم
صور ✓	توصيف للعقار	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع	بيانات العمل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	مستند وصف العقار ✓	التكلفة التشغيلية
عقد الايجار ✓	الدخل والايرادات ✓	اخرى

## 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
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية / مبانى. لذلك ، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق ، وفحص الخدمات ، واختبار التربة ، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا وخبراتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك ، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

## 4.3 الاشارات 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 و عكس 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

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الارض المتبقية	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	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 المقدر 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.

## 4.8 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



العقار موضوع التقييم		العينة الأولى	خصائص المقارنات
نوع العرض	الرياح	معرض	الحى
قيمة البيع	3,020.18	SAR 23,840,000	مصدر المعلومة
مساحة المساحة	1	مسح ميداني	المساحة
عدد الشوارع	4	4,768.00	رس / م
		SAR 5,000	عدد الشوارع
		4	

تعديلات			تعديلات
المساحة	4,768.00	3,020.18	المساحة
جاذبية الموقع	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
الوصول للموقع	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
عرض الشارع	25	25	عرض الشارع
عدد الشوارع	4	1	عدد الشوارع
شكل الأرض	منتظم	منتظم	شكل الأرض
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
قابلية التفاوض	لا	لا	قابلية التفاوض
عوامل أخرى	-----	-----	عوامل أخرى

-10.00%	اجمالي نسب التعديلات	اجمالي قيمة التعديلات
-SAR 500.0	السعر بعد التعديلات	رس / م
SAR 4,500.0	قيمة تقريبية	SAR 4,500

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
3,020	3,020	3,020	3,020	3,020	رس / م
SAR 4,950.0	SAR 4,725.0	SAR 4,500.0	SAR 4,275.0	SAR 4,050.0	قيمة العقار
SAR 14,949,891	SAR 14,270,351	SAR 13,590,810	SAR 12,911,270	SAR 12,231,729	<b>SAR 13,590,810</b>
		قيمة العقار			

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 4,000 الى 5,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 4,500 ر.س / م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

#### 4.9 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 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 650	SAR 700	SAR 600	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 850	SAR 900	SAR 800	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية 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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 13,590,810	SAR 4,500	3,020.18
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
0.00	2م	قبو
15,375.00	2م	أدوار علوية
	15,375.00	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 18,450,000	100%	SAR 18,450,000	SAR 1,200	15,375.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 9,993,750	100%	SAR 9,993,750	SAR 650	15,375.00	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 13,068,750	100%	SAR 13,068,750	SAR 850	15,375.00	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	15,375.00	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	15,375.00	فرش
SAR 302,018	100%	SAR 302,018	SAR 100	3,020.18	تحسينات الموقع
SAR 41,814,518	100.00%	SAR 41,814,518			الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 41,815	0.10%	SAR 41,814,518	تكاليف أولية للمشروع
SAR 418,145	1.00%	SAR 41,814,518	تكاليف التصميم
SAR 209,073	0.50%	SAR 41,814,518	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,090,726	5.00%	SAR 41,814,518	تكاليف الإدارة
SAR 2,090,726	5.00%	SAR 41,814,518	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 41,814,518	أخرى
<b>SAR 4,850,484.09</b>	<b>11.60%</b>		<b>اجمالي التكلفة</b>
	15,375.00	اجمالي مسطحات البناء	SAR 41,814,518
	SAR 3,035	ر.س / م <sup>2</sup>	SAR 4,850,484.09
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 46,665,002.09

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,035 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			
30.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 46,665,002	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 32,665,501	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		9	العمر الفعلي
		30.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 6,533,100	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 39,198,602	اجمالي قيمة التطوير	30.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 39,198,602 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 52,790,000	SAR 52,789,412	SAR 13,590,810	SAR 39,198,602

#### 4.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- عقد الايجار

لقد اعلمنا العميل ان الإيجار السنوي للعقار 7,500,000 ريال سعودي حيث يتم إضافة زيادة بنسبة 5% كل 5 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 التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

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	7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.00%
المتوسط	7.50%
البنء	تأثير مواصفات العقار على العقار
سهولة الوصول للعقار	0.25%
الحالة العامة للعقار	0.00%
الموقع العام للعقار	0.00%
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%
تسهيلات دفع المستاجرين	-0.25%
الخدمات والمرافق العامة	0.00%
<b>الإجمالي</b>	<b>0.00%</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	7.50%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	7.50%



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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	رس / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 7,500,000		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			منشأة تعليمية
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
<b>SAR 7,500,000</b>	<b>اجمالي الإيرادات</b>				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
SAR 0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	منشأة تعليمية
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 7,500,000	SAR 0	SAR 7,500,000	منشأة تعليمية		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
<b>SAR 7,500,000</b>	<b>الإجمالي</b>				
SAR 7,500,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
SAR 0					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
<b>SAR 7,500,000.00</b>					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
<b>100,000,000.00 SAR</b>	100,000,000.00 SAR	7.50%	SAR 7,500,000.00		

#### 4.11 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	100,00,000 ر.س	مئة مليوناً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	52,790,000 ر.س	اثنان وخمسون مليوناً وسبعمائة وتسعون الفا ريال سعودي

#### 4.12 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناء على عرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار: **100,000,000 ر.س**  
**مئة مليوناً ريال سعودي**

#### 4.13 استعمالات التقرير

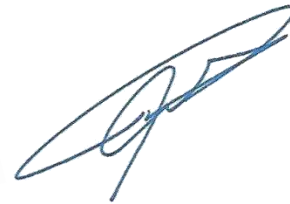
ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

#### 4.14 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



## 5.1 حالة الاستشاري / المقيّم

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

## 5.2 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
2020/12	شركة خبر المالية		
-----	-----		✓
-----	-----		✓

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

## 5.3 المسائل البيئية

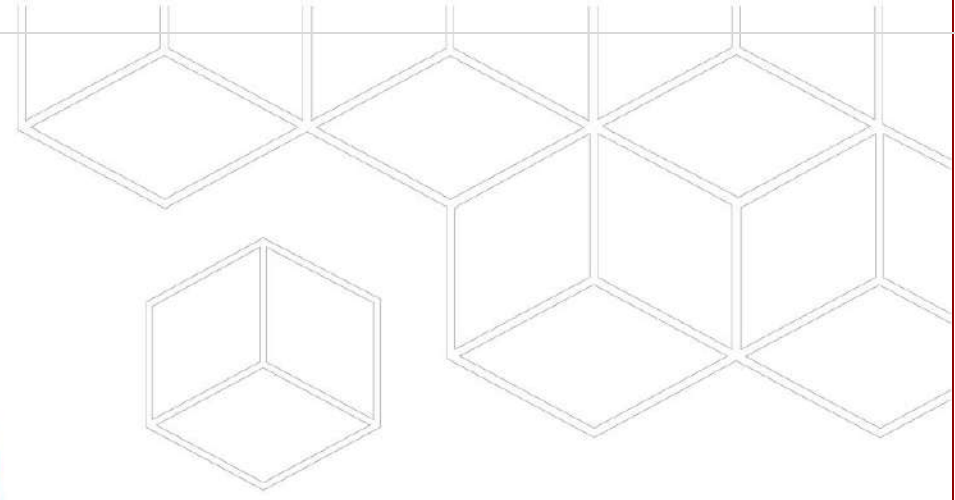
نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسترعي الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها ان تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي اصول 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 الاصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فان هذا قد يقلل من القيمة النهائية الاصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

## 5.4 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.



# صور المستندات





شركة خبير المالية

أكون لوجستيك

مدينة جدة

أغسطس 2021



Valuation Report



رقم المرجع: 2011191  
التاريخ: 2021/08/15  
السادة الموقعين: شركة الخبير المالية

**الموضوع: تقرير تقييم عقار أكون لوجستيك والذي يقع في مدينة جدة.**

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/04/26، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.



المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)



## الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	مرجعية التقييم	1.3
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.4
9	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.5
9	الرأي في القيمة	1.6
9	الغرض من التقييم	1.7
9	أسلوب معاينة العقار	1.8
10	المسح الميداني	1.9
12	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
12	مرافق البنية التحتية	2.2
13	موقع العقار	2.3
14	طريق الوصول للعقار	2.4
15	معلومات صك الملكية	2.5
16	رخصة البناء والمباني	2.6
16	تأمين	2.7
17	صور العقار	2.8
19	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
19	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
20	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
20	نبذة عن القطاع	3.4
22	تحليل المخاطر	3.5
24	المستندات المستلمة	4.1
24	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
24	الاشعارات القانونية	4.3
25	مصدر المعلومات	4.4
25	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.5
25	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.6

26	مدخلات عملية التقييم.	4.7
27	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.8
27	التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب عقد الايجار	4.1
29	التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب السوق	4.2
32	قيمة العقار بعدة طرق	4.3
32	القيمة النهائية للعقار	4.4
32	استعمالات التقرير	4.5
32	ملاحظات	4.6
35	حالة الاستشاري/ المقيم	5.1
35	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
35	المسائل البيئية	5.3
35	سرية المعلومات	5.4

# الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/04/26 م لتنفيذ خدمة تقييم مشروع لوجستي في مدينة جدة.

## 1.2 المقدمة:

**العميل:**

**رقم المرجع (التقرير):**

**الغرض من التقييم:**

**العقار موضوع التقييم:**

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.

2011191

لغرض اتخاذ قرار داخلي

مشروع مخزن التبريد

**عنوان العقار:**

**معلومات صك الملكية:**

**نوع الملكية:**

**المالك:**

حي الخمره, مدينة جدة

صك رقم 625516001149, 425516001150 صادر بتاريخ 1442/11/20 & 1442/11/20 من كتابة عدل جدة

ملكية حرة

شركة أول الملقا العقارية

**استخدام الأرض:**

**مساحة الأرض:**

**مسطحات البناء:**

**صافي المساحات التاجيرية:**

**معدل الاشغال:**

صناعي

مساحة الأرض بموجب الصك 21,118.25 م<sup>2</sup>

للمبنى إجمالي مسطحات بناء قدرها 16,000 م<sup>2</sup>

اجمالي المساحات التاجيرية 16,000 م<sup>2</sup>

حسب ما وردنا من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد بايجار 16,000,000 ر.س سنويا لخمس سنوات

**طريق التقييم المتبعة**

**القيمة النهائية للعقار**

طريقة المقارنات السوقية, طريقة دخل وطريقة التكلفة

220,690,000 ر.س

2021/04/27 م

2021/04/26 م

**تاريخ التقييم:**

**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 الخبير المالية 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 بانها **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 التاجير، 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 يتكّن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

#### دون قسر او 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 وجود 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 اعلى مما يطلبه السوق، ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

#### معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين اطراف 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 او 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 يتسم 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.
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.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.

2021/04/26 م  
2021/04/26 م  
2021/04/27 م  
2021/08/15 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 اتخاذ قرار داخلي. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة المقارنات السوقية، طريقة الدخل، طريقة التكلفة**

## 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. وبناء 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 لموضوع 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



## 2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

### وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مخزن تبريد يقع في حي الخمره, مدينة جدّه. حسب ما اعلنا به العميل, وحسب صورة الصك المرسله من قبله, للمشروع مساحة أرض اجمالية 21,118.53 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 16,000 م<sup>2</sup>. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا, المشروع مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك فيصل. كل خدمات البنى التحتية كالمياه, الكهرباء, الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

### وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع مخزن تبريد في حي الخمره, مدينة جدّه.  
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة  
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع الخمره  
يحد العقار من جهة الشرق: طريق الملك فيصل  
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 فيصل

### المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات مستودعات وارضيات فضاء

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	صناعية الاستخدام	نوع البناء (ان وجد)	مخزن تبريد
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الاتشانية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك فيصل	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع الخمره	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

## 2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر و متصل في المحيط	متوفر و متصل بالعقار	
✓	✓	الماء
✓	✓	الكهرباء
✓	✓	الاتصالات
✓	✓	الصرف الصحي

### 2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الخمره بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



#### المعالم المحيطة

- |  |   |
|--|---|
| 1- Raqtan Warehouse (2.9 Kilometers)     | 6- Al Blimy Warehouse (2.6 Kilometers)          |
| 2- Abdulrahman Al Hadar (3.9 Kilometers) | 7- Motion Supply Chain Warehouse (2 Kilometers) |
| 3- Ajlan Warehouses (4.1 Kilometers)     | 8- Al Tawfik Warehouses (2.6 Kilometers)        |
| 4- Saveto Warehouse (1.3 Kilometers)     | 9- Naqel Express (0.9 Kilometers)               |
| 5- Oscar Paints Factory (3.5 Kilometers) | 10- Raya Warehouses (1.1 Kilometers)            |

## 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:

2م 10,559.265 8,9,10,11,12,13,14,15 غير متوفر 317/ج/س/ شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة غير متوفر	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	جده الاندلس الالكتروني 625516001149 1442/11/20 غير متوفر 1442/11/20 كاتب عدل جدة	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن
طريق الملك فهد شارع عرض 30 متر	الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة شارع عرض 32 متر	الحد الشمالي الحد الجنوبي
ملاحظات زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات 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.			
2م 10,559.265 8,9,10,11,12,13,14,15 غير متوفر 317/ج/س/ شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة غير متوفر	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	جده الاندلس الالكتروني 425516001150 1442/11/20 غير متوفر 1442/11/20 كاتب عدل جدة	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن
طريق الملك فهد شارع عرض 30 متر	الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة شارع عرض 32 متر	الحد الشمالي الحد الجنوبي
ملاحظات زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات 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.			

## 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 مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

لم يزودنا العميل برخصة البناء لكنه اعلمنا بان إجمالي مسطحات البناء هي 16,000 م<sup>2</sup>.

## 2.7 تأمين

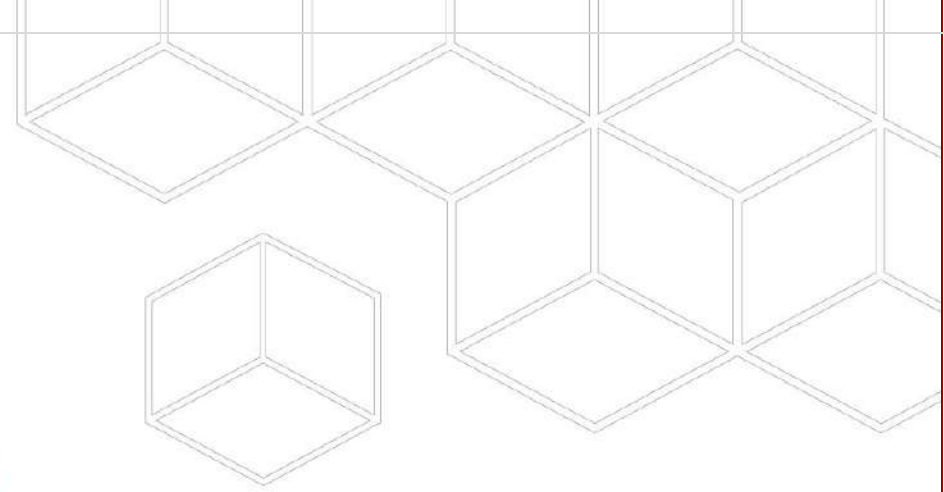
لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

## 2.8 صور العقار



# مؤشرات السوق

---

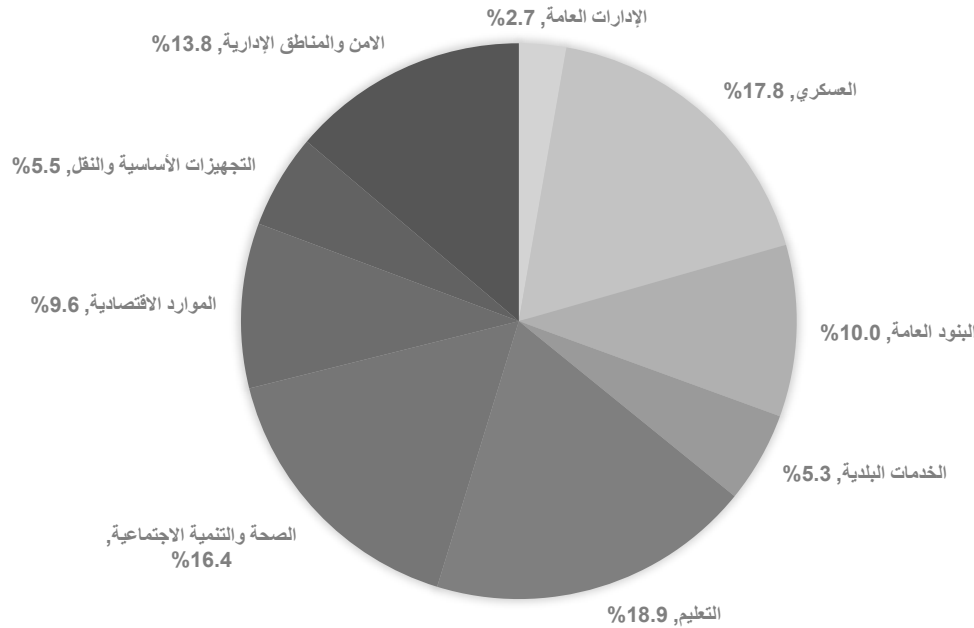




### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2020	2019	2018	المؤشرات الاقتصادية
700 مليار (متوقع)	793.8 مليار	732,747 مليار (Q2)	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
2% (متوقع)	0.5%	2.3%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
3.58%	1.22-%	2.45%	معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)
3.57%	3%	2.75%	معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)
833 مليار	978 مليار	895 مليار	الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
1,068 مليار (متوقع)	1,100 مليار	1,079 مليار	النفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
5.86% (متوقع)	5.6%	6%	معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
34,218,169	34,413,660	33,413,660	العدد السكاني

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

28 مليار ريال سعودي  
182 مليار ريال سعودي  
102 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

54 مليار ريال سعودي  
193 مليار ريال سعودي  
167 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الامن والمناطق الإدارية

98 مليار ريال سعودي  
56 مليار ريال سعودي  
141 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الملك فيصل)</li> </ul>
نقاط الضعف	<ul style="list-style-type: none"> <li>- العقار بعيد عن وسط المدينة</li> </ul>
الفرص المستقبلية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- طلب جيد على نوع العقار بسبب موقعه وسهولة الوصول اليه</li> </ul>
التحديات المستقبلية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- منافسة قوية في المنطقة</li> <li>- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.</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.

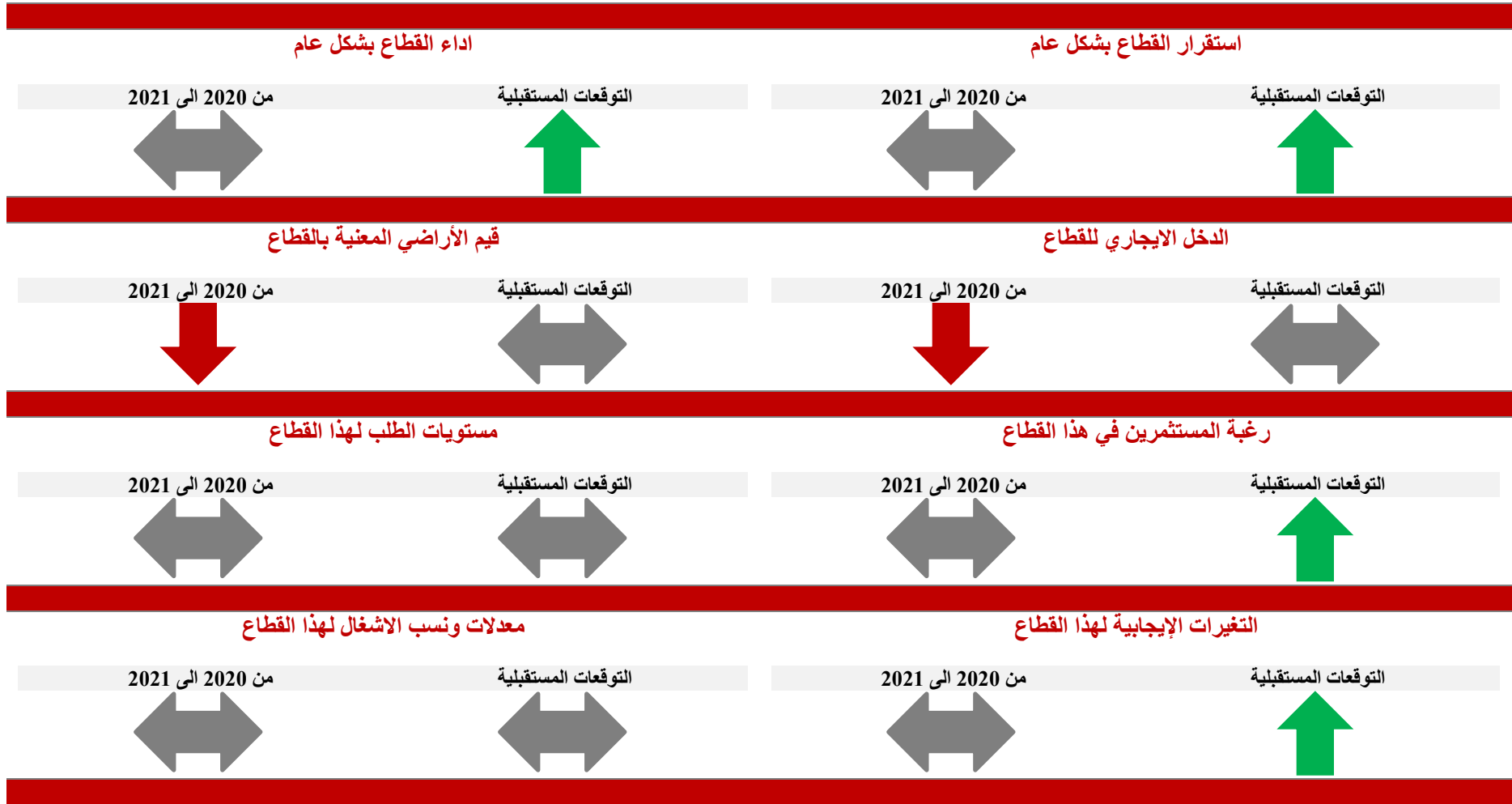
### 3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	<b>S</b> STRENGTHS	<b>W</b> WEAKNESSES
EXTERNAL	<b>O</b> OPPORTUNITIES	<b>T</b> THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 17 نقطة خطر متوسط	-----	-----	✓	-----	الاقتصاد العام
	-----	-----	-----	-----	اداء القطاع الحالي
	-----	-----	✓	✓	اداء القطاع المستقبلي
	-----	-----	✓	-----	معدلات الاشغال
	-----	-----	✓	-----	معدل العرض
	-----	-----	✓	-----	معدل الطلب
	0	0	15	2	0
تحليل الارض	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 10 نقاط خطر بحد أدنى	-----	-----	-----	✓	الوصول الى العقار
	-----	-----	✓	-----	الموقع
	-----	-----	-----	✓	شكل الارض
	-----	-----	✓	-----	المرافق العامة - المنطقة
	0	0	6	4	0
تحليل العقار	عامل الخطر				
	خطر مرتفع جدا (5) 25-30	خطر مرتفع (4) 19-24	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر حد ادنى (2) 8-12	خطر منخفض جدا (1) 1-6
درجة الخطورة - 8 نقاط خطر حد ادنى	-----	-----	✓	-----	المرافق ووسائل الراحة
	-----	-----	✓	-----	المهارات الادارية
	-----	-----	-----	✓	الحالة العامة
	0	0	6	2	0

# تقييم العقار



## 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء	كروكي
التخطيط رئيسي	التخطيطات ✓	التصاميم
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين	الدخل والإيرادات ✓	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	أخرى

## 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
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية / مبانى. لذلك ، لم نقوم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق ، وفحص الخدمات ، واختبار التربة ، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك ، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

## 4.3 الاشارات 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 و عكس 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

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

## 4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا 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.



#### 4.8 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى، وبناء على المسح السوقي الذي قام به فريق عملنا لتقييم العقار، لم تتمكن من الحصول على عينات مشابهة للعقار موضوع التقييم في يخص المساحة، عرض الشارع، الموقع، الخ. لذلك قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 2,200 الى 2,600 ر.س/م<sup>2</sup>. سنعتمد على المتوسط 2,400 ر.س. كخطوة ثانية، وفقاً لفحص الموقع الذي قام به فريقنا لغرض التقييم، وجدنا أن العقار المعني هو مستودع تبريد مخصص. ومع ذلك، أبلغنا العميل أن التكلفة الإجمالية لتطوير المشروع تبلغ 158.200.000 ريال سعودي ونعتقد أنها قيمة مقبولة بناءً على الجودة. لتحقيق قيمة العقار نحتاج إلى تطبيق قيمة الإهلاك وإضافة قيمة الأرض.

اجمالي كلفة التطوير	158,200,000 ر.س
العمر الاقتصادي	20
العمر الفعلي	4
نسبة الاهلاك السنوي	5.00%
اجمالي نسبة الاهلاك	20.00%
تكلفة التكوير بعض الاهلاك	126,560,000 ر.س
قيمة الأرض	50,684,472 ر.س
<b>Total</b>	<b>177,244,472 ر.س</b>

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

##### الايادات الفعلية

اعلنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل لمستاجر واحد بايجار صافي 16,000,000 ر.س سنويا لمدة 5 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 9%. 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.

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم ، سوف نعتد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

- سهولة الوصول إلى العقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- جودة التشطيبات
- الجودة وحضور فريق الإدارة
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%	الحد الأعلى لمعدل الرسملة
المتوسط		8.00%	
تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%	العمر الفعلي 23 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدمه بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	-0.25%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
<b>الإجمالي</b>		<b>-0.75%</b>	
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		-0.75%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%	
<b>معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار</b>		<b>7.25%</b>	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.25% 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	ر.س / م <sup>2</sup>	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
منشأة تعليمية	0	العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد	SAR 0	SAR 0	SAR 16,000,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
<b>اجمالي الإيرادات</b>					<b>SAR 16,000,000</b>

تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة						
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف	
منشأة تعليمية	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 0	
-----	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 16,000,000	SAR 0	SAR 16,000,000			
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0			
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0			
		<b>الإجمالي</b>	<b>SAR 16,000,000</b>			
			SAR 16,000,000			
			SAR 0			
			SAR 16,000,000.00			
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار			
SAR 16,000,000.00	7.25%	220,689,655.17 SAR	220,690,000.00 SAR			

#### 4.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق

##### تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقارين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات المستودعات تتراوح من 450 الى 550 ر.س / م<sup>2</sup>. وقد لاحظنا أيضا ان بعض الوحدات التجارية تتمتع بميزانين داخلية. للأخذ بالاعتبار كل ما سبق، سنعتمد 3,100 ر.س / م<sup>2</sup> للوحدات التجارية. اما للوحدات المكتبية هي كالتالي

وحدات المعارض التجارية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
550 ر.س / م <sup>2</sup>	المتوسط
550 ر.س / م <sup>2</sup>	



العقار موضوع التقييم هو مخزن مبرد واستناداً إلى مسح السوق الذي أجراه فريقنا واستناداً إلى المقابلات التي أجريت مع وكلاء العقارات المحليين ، وجدنا أن معدلات الإيجار للتخزين البارد مماثلة للعقار المعني من حيث الجودة والخدمات ، إلخ (بذكر 3 عينات مثل Wared Logistics و Storkom و Takhzeen Logistics) يقع بين 1000 و 1100 ريال / متر مربع. سوف نبنّي تقييماً على متوسط سعر 1,050 ريال سعودي / متر مربع.

#### 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% إلى 9%. 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 إلى ما سبق، فإن معدلات الرسملة تتأثر أيضاً بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

#### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة إلى 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.

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم ، سوف نعتمد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

- سهولة الوصول إلى العقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- جودة التشطيبات
- الجودة وحضور فريق الإدارة
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		9.00%
المتوسط		8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
سهولة الوصول للعقار	-----	0.00%
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	-0.25%
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%
<b>الإجمالي</b>		<b>-0.75%</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		-0.75%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%
<b>معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار</b>		<b>7.25%</b>

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.25% 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	رسم / م <sup>2</sup>	اجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مخزن مبرد	16,000	0	SAR 1,050	SAR 0	SAR 16,800,000
<b>اجمالي الإيرادات SAR 16,800,000</b>					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
مخزن مبرد	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	10.00%
<b>صافي الدخل التشغيلي</b>					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مخزن مبرد	SAR 16,800,000	10.00%	SAR 15,120,000	SAR 15,120,000	
			SAR 16,800,000	SAR 15,120,000.00	
			-SAR 1,680,000	SAR 15,120,000.00	
			اجمالي الإيرادات للمشروع	اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	
			صافي الدخل التشغيلي	صافي الدخل التشغيلي	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	صافي الدخل التشغيلي
SAR 15,120,000.00	7.25%	208,551,724.14 SAR	208,551,724.14 SAR	208,550,000.00 SAR	SAR 15,120,000.00

### 4.3 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- حسب السوق	العقار	208,550,000 ر.س	مئتان وثمانية مليوناً وخمسمائة وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- حسب العقد	العقار	220,690,000 ر.س	مئتان وعشرون مليوناً وستمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	177,245,000 ر.س	مائة وسبعة وسبعون مليوناً ومئتان وخمسة وأربعون ألفاً ريال سعودي

### 4.4 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **220,690,000 ر.س**  
**مئتان وعشرون مليوناً وستمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي**

### 4.5 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

### 4.6 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 تغييرات 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

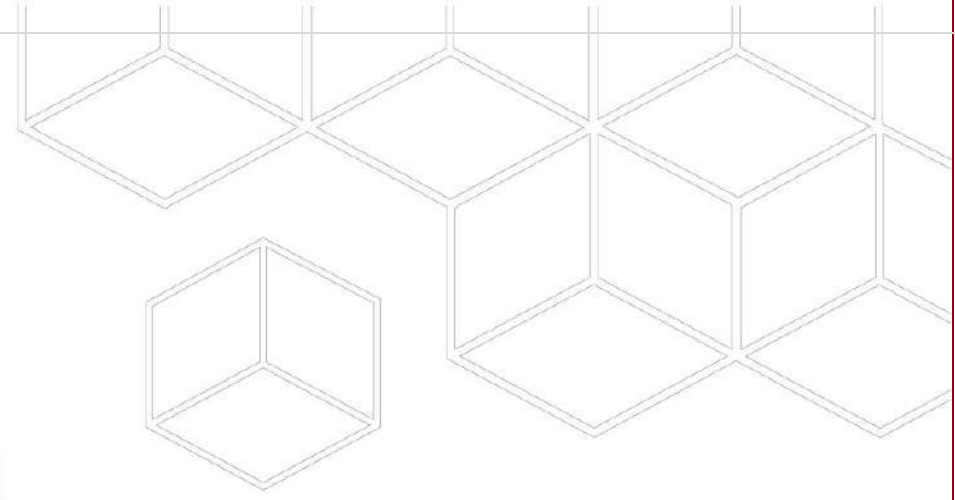
## ملاحظات عامة







# صور المستندات



الصك

جمهورية العراق  
 وزارة العدل  
 [٢٧٧]

كتابه العدل الأولى بخدة  
 صك

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

فإن قطعة الأرض ٨ و قطعة الأرض ٩ و قطعة الأرض ١٠ و قطعة الأرض ١١ و قطعة الأرض ١٢ و قطعة الأرض ١٣ و قطعة الأرض ١٤ و قطعة الأرض ١٥ من المخطط رقم ٣١٧ / ج / س / المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة : وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: يحد غرباً القطعة رقم ٦ و شرقاً القطعة رقم ٧ بطول: (١٦٥) مائة وخمسة وعشرون متر  
 جنوباً: شارع عرض ٣٢ متر طرفه كطهراء  
 بطول ٤٤ متر. يتكسر لغرب بطول ٣٠.٤٤ متر. يتكسر للجنوب بطول ٤٤ متر. يتكسر لغرب بطول ٤٨.٧٣ متر. ثم يتكسر بشقفة للشمال الغربي ٢٠.٠٨ متر بطول  
 شرقاً: يحد طريق الملك فيصل عرض ٤٢ متر  
 بشقفة للجنوب الغربي بطول ٢٠.١٧ متر  
 غرباً: يحد جنوباً شارع عرض ٣٠ متر وشمالاً مواقف سيارات عرض ٥٥ متر شارع عرض ٣٠ متر  
 بطول: (٥) يبدأ من الجنوب للشمال بطول ٤٢.٤٧ متر ثم يتكسر للشرق بطول ٥٥ متر ثم يتكسر للشمال بطول ١٦٠ متر ومساحتها (٢٢١,١١٨,٥٣) واحد وعشرون ألفاً ومائة وأمانية عشر متر مربعاً وثلاثة وخمسون سنتيمتراً مربعاً فقط للقطعة برقم ١٢٣١٨٢٩٨٢ حتى ١٤٣٦ / ١١ هـ  
 للمحافظة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٣٩٩٥ - ٣٥٠٦١٠ - ١٥ / ١١ / ١٤٣٧ هـ  
 هي في ملك ماجد بن فهد بن عارض العنشان سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٣١٨٥٦٢٤ بوظيفته جري تمبره في ٢٧ / ١١ / ١٤٣٧ هـ لا عقده ، وصل الله على نبيتنا محمد وآله وصحبه وسلم.

مقاييس العدل  
 بدر بن خالد بن بريده السليبي

الشهر الواسع  
 كذا من الأرض  
 كذا من كذا

صيغة رقم ١ من ١  
 صيغة رقم (١١-٢٠٠٠)

صيغة رقم ٢٧٧٥ (هذا النموذج محمي للاستخدام بالناسب التي وضع كلفه)