



شركة خبير المالية

بلازو بلازا

مدينة الرياض

أغسطس 2021

Valuation Report



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

الموضوع: تقرير تقييم بلازو بلازا 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  | 1.1 | الملخص التنفيذي                     |
| 6  | 1.2 | المقدمة:                            |
| 8  | 1.3 | مرجعية التقييم                      |
| 8  | 1.4 | أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية): |
| 9  | 1.5 | الاحداثيات الزمنية للتقرير          |
| 9  | 1.6 | الرأي في القيمة                     |
| 9  | 1.7 | الغرض من التقييم                    |
| 9  | 1.8 | أسلوب معاينة العقار                 |
| 10 | 1.9 | المسح الميداني                      |
| 12 | 2.1 | وصف العقار والمنطقة المحيطة         |
| 12 | 2.2 | مرافق البنية التحتية                |
| 13 | 2.3 | موقع العقار                         |
| 14 | 2.4 | طريق الوصول للعقار                  |
| 15 | 2.5 | معلومات صك الملكية                  |
| 15 | 2.6 | رخصة البناء والمباني                |
| 16 | 2.7 | تكاليف الصيانة والتشغيل             |
| 16 | 2.8 | تأمين                               |
| 17 | 2.9 | صور العقار                          |
| 19 | 3.1 | مؤشرات الاقتصاد السعودي             |
| 19 | 3.2 | تخصيص الموازنة لسنة 2020            |
| 20 | 3.3 | تحليل نقاط القوة والضعف             |
| 20 | 3.4 | نبذة عن القطاع                      |
| 22 | 3.5 | تحليل المخاطر                       |
| 24 | 4.1 | المستندات المستلمة                  |
| 24 | 4.2 | فرضيات خاصة للتقييم                 |
| 24 | 4.3 | الاشعارات القانونية                 |
| 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 | 4.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية                        |
| 27 | 4.2 التقييم بطريقة التكلفة والهلاك                          |
| 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: 1440/09/14, صادرة من كاتب عدل الرياض  
ملكية حرة  
شركة أول الملقا العقارية

تجاري  
حسب العميل, مساحة الأرض بموجب الصك 6,050 م2  
بناء على رخصة البناء المرسل, ان اجمالي مسطحات بناء للمبنى 5,648.24 م2  
حسب لائحة المستأجرين المرسل من قبل العميل, اجمالي المساحات التأجيرية 5,941 م2, السبب يرجع الى المساحات الغير محتسبة 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 التأجيرية:

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 المقدّر 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 المقدّر

يشير إلى 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 او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.

#### تاريخ التقييم

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

#### بائع راغب

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

#### ترويج مناسب

المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعايير الوحيدة 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 وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

#### مشتري راغب

الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولأن يدفع 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.       | 2021/05/22 م |
| تاريخ المعاينة      | هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص. | 2021/05/27 م |
| تاريخ التقييم       | هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.                                        | 2021/06/14 م |
| تاريخ التقرير       | عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.                | 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 ادائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات وخلافه. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين المجردة فقط بدون أي فحص أي مكونات فنية او دقيقة وغيرها.



## 1.9 المسح الميداني



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

## تفاصيل العقار



## 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 المرسلة، مساحة الأرض الإجمالية للمشروع 6,050 م<sup>2</sup> وإجمالي 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 رويقه 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

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

## 2.2 مرافق البنية التحتية

| متوفر و متصل في المحيط | متوفر و متصل بالعقار | جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار الموضوع التقييم. |
|------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ✓                      | ✓                    |                                                                                 |
| ✓                      | ✓                    |                                                                                 |
| ✓                      | ✓                    |                                                                                 |
| ✓                      | ✓                    |                                                                                 |

الماء  
الكهرباء  
الاتصالات  
الصرف الصحي

## 2.3 موقع العقار

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



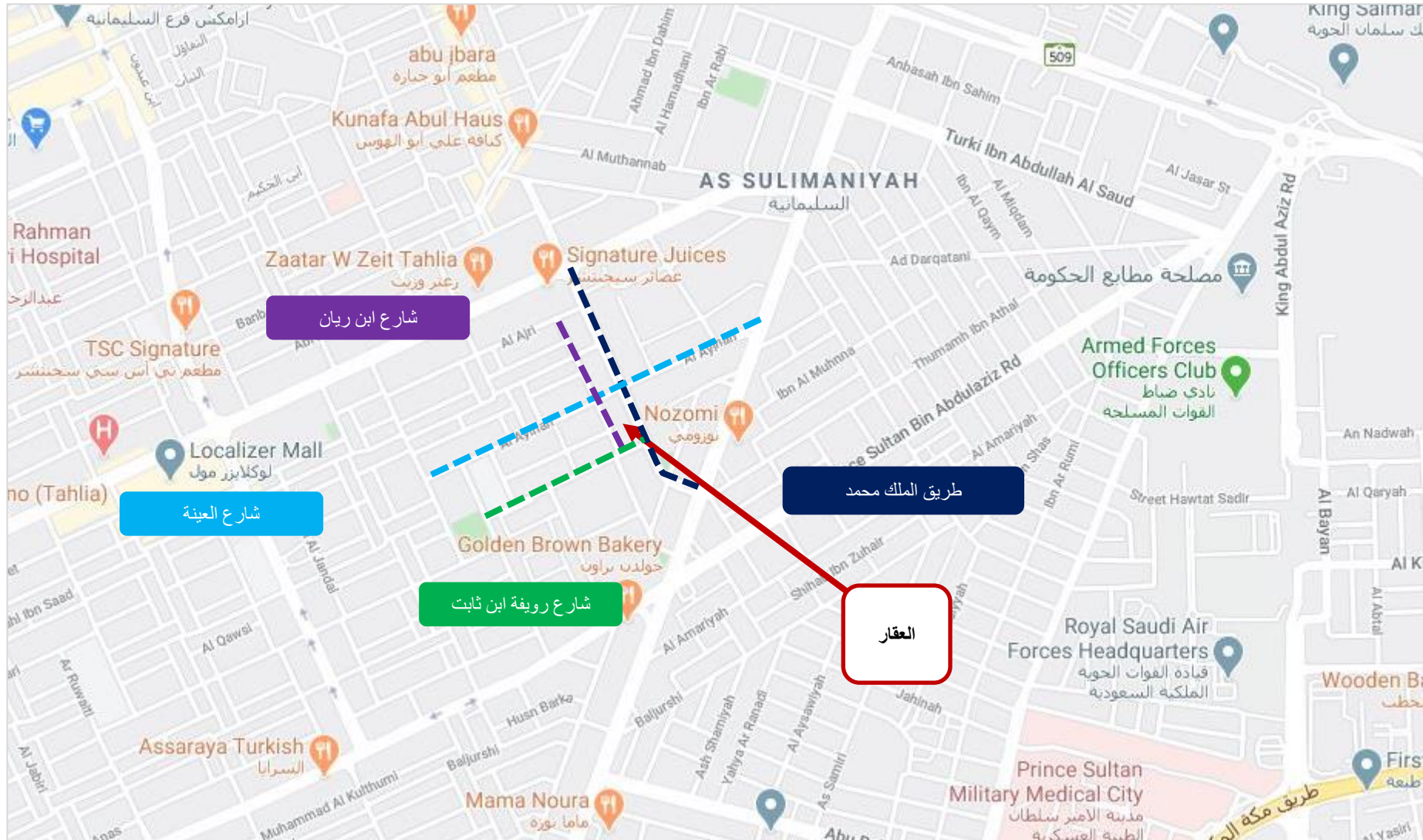
### المعالم المحيطة

- 1- Golden Brown (0.3 Kilometres)
- 2- Elite Hospital (1.1 Kilometres)
- 3- Jarir Bookstore (2.4 Kilometres)
- 4- Centria Mal (1.9 Kilometres)
- 5- Al Jazeera Shopping Center (1.5 Kilometres)

- 6- Military Hospital (1.3 Kilometres)
- 7- Al Mousa Center (1.9 Kilometres)
- 8- King Fahed Garden (2.2 Kilometres)
- 9- Military Hospital (1.2 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<br>الحي<br>نوع الصك<br>رقم الصك<br>تاريخ الصك<br>قيمة الصك<br>تاريخ اخر معاملة<br>صادرة عن | الرياض<br>السليمانية<br>الكثروني<br>214002002200<br>1440/09/14<br>38,181,818.19 ر.س<br>1440/09/14<br>كاتب عدل الرياض | مساحة الارض<br>رقم العقار<br>رقم البلك<br>رقم المخطط<br>المالك<br>نوع الملكية<br>القيود على العقار | 6,050.00 م<br>333 الى 342<br>35<br>690<br>شركة أول الملقا العقارية<br>ملكية خاصة<br>مرهون |
| الحد الشمالي<br>الحد الجنوبي                                                                       | شارع العينة<br>شارع رويقة ابن ثابت                                                                                   | الحد الشرقي<br>الحد الغربي                                                                         | طريق الملك محمد<br>شارع ابن ريان                                                          |

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

ملاحظات

## 2.6 رخصة البناء والمباني

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

| حالة العقار                         | العمر الفعلي للعقار                        | مصدر مساحات البناء                         |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| جديد<br>مبنى بالكامل<br>قيد الانشاء | رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى | رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>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<br>نوع العقار<br>رقم رخصة البناء<br>تاريخ رخصة البناء<br>انتهاء صلاحية الرخصة |           | إضافة مكونات البناء<br>تجاري<br>2925/1437<br>1437/02/17<br>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 التأمين.

## 2.8 تأمين

| العقار      | نوع التأمين          | رقم التأمين             | شركة التأمين                               | 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



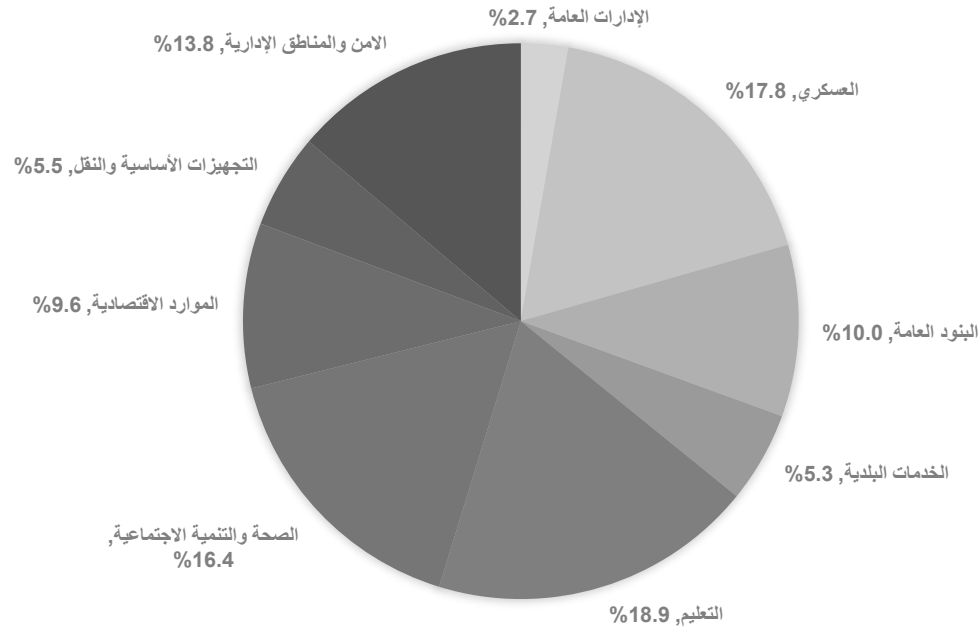
# مؤشرات السوق



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

### 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 حديث الانشاء</li> <li>- العقار مفتون من 4 جهات</li> <li>- اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد</li> </ul>                         |
| الفرص المستقبلية                                                                                                                                      | التحديات المستقبلية                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- طلب جيد على المشاريع التجارية في المنطقة</li> </ul>                                                          | <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.

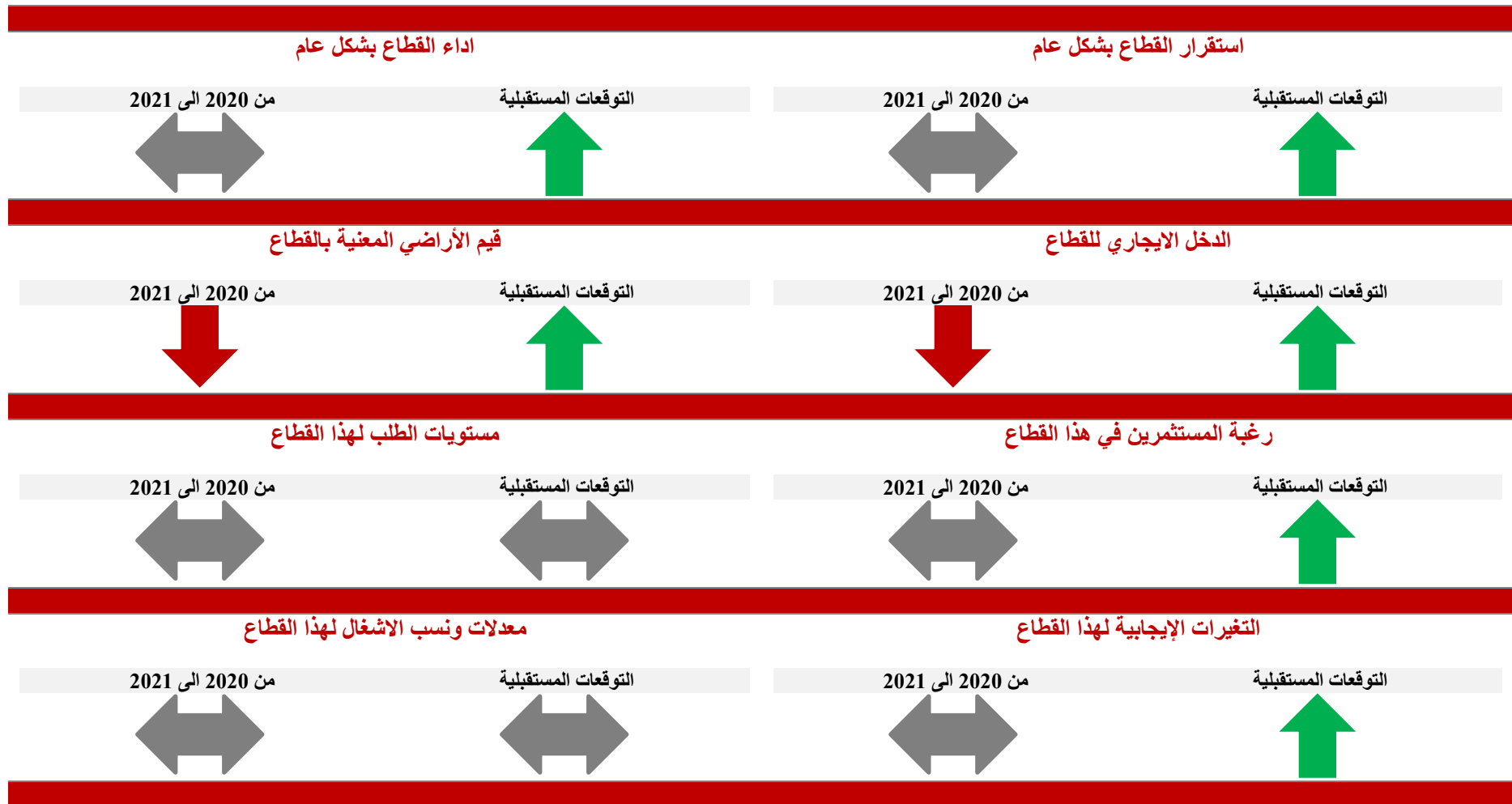
### 3.4 نبذة عن القطاع

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 | <b>S</b><br>STRENGTHS     | <b>W</b><br>WEAKNESSES |
| EXTERNAL | <b>O</b><br>OPPORTUNITIES | <b>T</b><br>THREATS    |



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

#### تحليل القطاع

درجة الخطورة - 16 نقطة  
خطر متوسط

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

#### تحليل الارض

درجة الخطورة - 6 نقاط  
خطر منخفض جدا

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

#### تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط  
خطر حد ادنى

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

# تقييم العقار



#### 4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

|                  |                  |                     |
|------------------|------------------|---------------------|
| صك ملكية         | رخصة بناء        | كروكي               |
| التخطيط الرئيسي  | التخطيطات        | التصاميم            |
| صور              | توصيف للعقار     | خريطة الموقع        |
| رابط الموقع      | بيانات العميل    | التكاليف والميزانية |
| قائمة المستأجرين | الدخل والايرادات | التكلفة التشغيلية   |
| التوقعات         | 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 هيكلي / مباني. 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 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<br>المبنى<br>كامل العقار |

#### طريقة المقارنات السوقية

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

## طريقة التكلفة

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

## طريقة الرسملة

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

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

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

| التكاليف الغير مباشرة        |           |                          |                          |
|------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| اجمالي التكاليف الغير مباشرة | النسبة    | اجمالي التكاليف المباشرة |                          |
| SAR 12,022                   | 0.10%     | SAR 12,022,480           | تكاليف أولية للمشروع     |
| 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           | تكاليف الإيجار           |
| SAR 0                        | 0.00%     | SAR 12,022,480           | تكاليف أخرى              |
| SAR 1,454,720.08             | 12.10%    |                          | اجمالي التكلفة           |
|                              | 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        |
|                              |           |                          | التكاليف المباشرة        |
|                              |           |                          | التكاليف الغير مباشرة    |
|                              |           |                          | اجمالي تكاليف الانشاءات  |

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

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 نثرية 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 | التأثير |
| سهولة الوصول للعقار               | -----  | -0.25%  |
| الحالة العامة للعقار              | -----  | -0.25%  |
| الموقع العام للعقار               | -----  | -0.25%  |
| نوعية وجودة التشطيبات             | -----  | 0.25%   |
| فريق إدارة المشروع                | -----  | 0.00%   |
| الخدمات والمرافق العامة           | -----  | 0.25%   |
| الإجمالي                          |        | -0.25%  |
| ملاحظات                           |        |         |
| عبر عدة طرق رئيسية                |        |         |
| العمر الفعلي للعقار 1 سنوات       |        |         |
| المنطقة مخدومة بشكل ممتاز         |        |         |
| جودة عالية في التشطيبات           |        |         |
| مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز |        |         |
| مستوى وتوفر الخدمات متوسط         |        |         |

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  
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار

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 / م2                 | 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>SAR 7,426,250</b> |
| تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة |                  |                   |                         |                 |                      |
| نوع الوحدة                       | الإدارة          | الخدمات           | الصيانة                 | اشغال           | 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>SAR 6,386,575</b>    | <b>الإجمالي</b> |                      |
|                                  |                  |                   | SAR 7,426,250           |                 |                      |
|                                  |                  |                   | -SAR 1,039,675          |                 |                      |
|                                  |                  |                   | <b>SAR 6,386,575.00</b> |                 |                      |
| صافي الدخل التشغيلي              |                  |                   |                         |                 |                      |
| 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 المستأجرين في العقار والتي تم عرضها في قسم رقم 1.21.

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

اجمالي الإيرادات للمشروع  
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة  
صافي الدخل التشغيلي

## 4.2 قيمة العقار بعدة طرق

| الطريقة                | موضوع التقييم | القيمة بالأرقام | القيمة بالاحرف                                        |
|------------------------|---------------|-----------------|-------------------------------------------------------|
| طريقة الدخل- حسب العقد | العقار        | 79,420,000 ر.س  | تسعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي |
| طريقة الدخل- حسب السوق | العقار        | 77,410,000 ر.س  | سبعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي   |
| طريقة التكلفة          | ارض + مبنى    | 62,410,000 ر.س  | 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 غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الدخل هو كالتالي:

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ezzam Mohamed Al-Husseini".

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 منحيز. 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 أن تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي أصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم، وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذلك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الأصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية الأصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

#### 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



