



WHITE CUBES



برج اليجانس  
شركة الخير المالية  
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض  
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-4AR  
التاريخ: 2022/06/26  
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم برج مكتي (برج اليجانس) يقع في مدينة الرياض.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2022/06/06، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية  
عصام محمد الحسيني

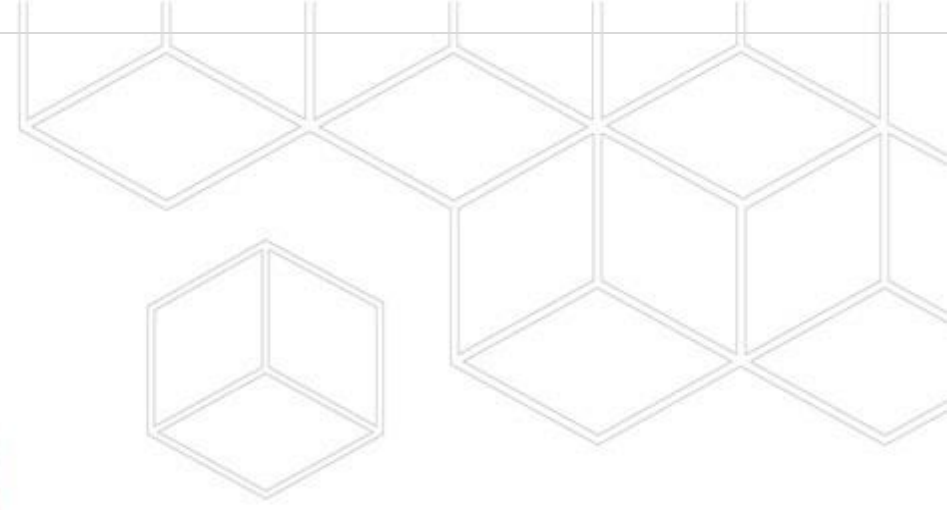
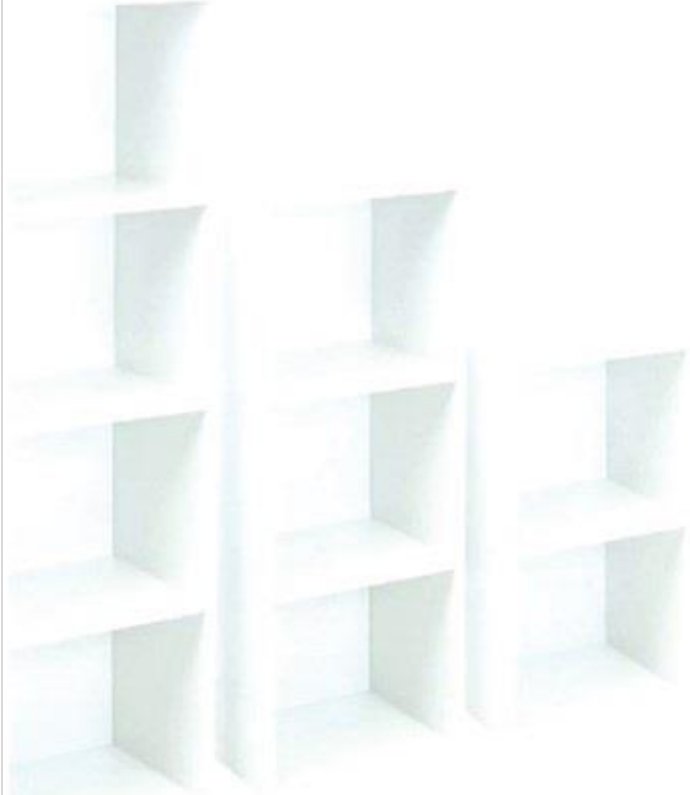
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

## الفهرس

|    |                                                         |      |
|----|---------------------------------------------------------|------|
| 6  | الملخص التنفيذي                                         | 1.1  |
| 8  | أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)                      | 1.2  |
| 9  | الأحداث الزمنية للتقرير                                 | 1.3  |
| 9  | الغرض من التقييم                                        | 1.4  |
| 9  | أسلوب معاينة العقار                                     | 1.5  |
| 10 | وصف العقار والمنطقة المحيطة                             | 2.1  |
| 11 | مرافق البنية التحتية                                    | 2.2  |
| 12 | موقع العقار                                             | 2.3  |
| 13 | طريق الوصول للعقار                                      | 2.4  |
| 14 | معلومات صك الملكية                                      | 2.5  |
| 14 | رخصة البناء والمباني                                    | 2.6  |
| 15 | الإيجارات الفعلية للعقار                                | 2.7  |
| 15 | التأمين                                                 | 2.8  |
| 16 | المساحات التأجيرية                                      | 2.9  |
| 17 | صور العقار                                              | 2.10 |
| 19 | مؤشرات الاقتصاد السعودي                                 | 3.1  |
| 19 | تخصيص الموازنة لسنة 2021                                | 3.2  |
| 20 | تحليل نقاط القوة والضعف                                 | 3.3  |
| 20 | نبذة عن القطاع                                          | 3.4  |
| 22 | تحليل المخاطر                                           | 3.5  |
| 24 | فرضيات خاصة للتقييم                                     | 4.1  |
| 24 | مصدر المعلومات                                          | 4.2  |
| 24 | الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)                         | 4.3  |
| 25 | طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير | 4.4  |
| 26 | التقييم بطريقة المقارنات السوقية                        | 4.5  |
| 27 | التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك                         | 4.6  |
|    | التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق 29  | 4.7  |
| 32 | قيمة العقار بعدة طرق                                    | 4.8  |
| 32 | القيمة النهائية للعقار                                  | 4.9  |

|    |                                    |      |
|----|------------------------------------|------|
| 32 | استعمالات التقرير                  | 4.10 |
| 32 | ملاحظات                            | 4.11 |
| 33 | المقيم المعتمد                     | 4.12 |
| 35 | حالة المقيّم                       | 5.1  |
| 35 | مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح | 5.2  |
| 35 | سرية المعلومات                     | 5.3  |

## الملخص التنفيذي



## 1.1 الملخص التنفيذي

المقدمة: تلقينا طلب تقييم من شركة أول الملقا العقارية بتاريخ 2022/06/06 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة الرياض.

العميل: شركة أول الملقا العقارية، لتقييم برج الجانيس في مدينة الرياض.  
رقم المرجع (التقرير): 22-0112-4AR  
الغرض من التقييم: صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).  
العقار موضوع التقييم: برج مكتبي.

عنوان العقار: يقع العقار في حي المروج، مدينة الرياض.  
معلومات صك الملكية: صك رقم 393318001500 صادر بتاريخ 1442/03/02، من وزارة العدل.  
نوع الملكية: مرهون.  
المالك: شركة أول الملقا العقارية.

استخدام الأرض: تجاري.  
مساحة الأرض: مساحة الأرض بموجب الصك 5,695 م2  
مساحات البناء: إجمالي مساحات البناء 58,163 م2  
صافي المساحات التأجيرية: إجمالي مساحات التأجيرية هو 24,322 م2 مؤلفة من مكاتب  
معدل الاشغال: حسب ما وردنا من العميل، العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة

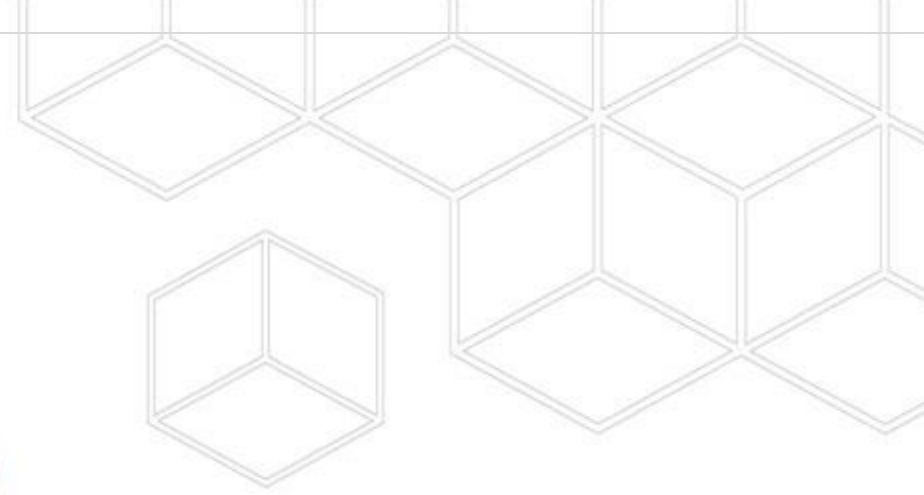
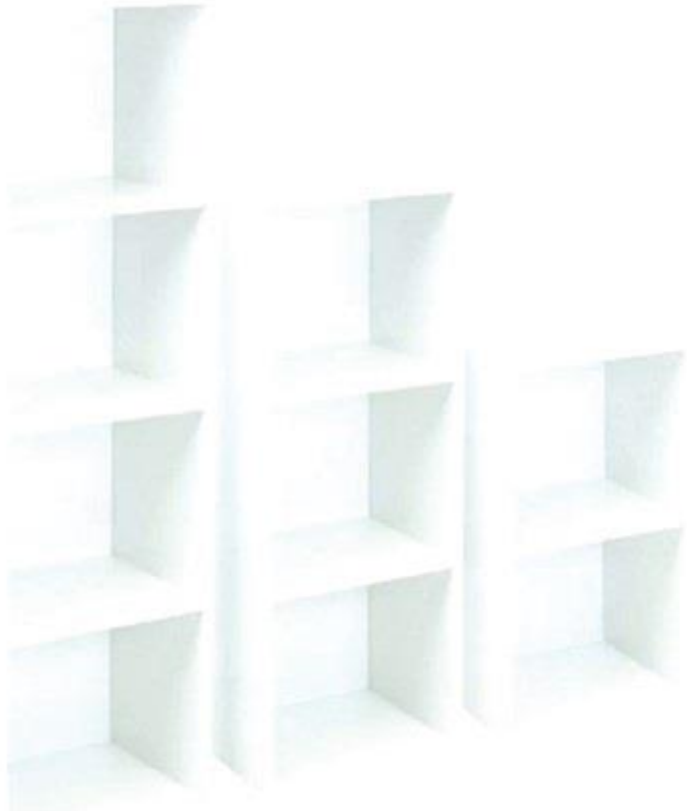
494,400,000 ر.س

2022/06/26 م

2022/06/15 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

# الشروط المرجعية و موضوع التقييم



## 1.2 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار

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

### تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملائمة 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 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 المشتريين 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. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

### معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتنسب 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 يستخدم 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.

### 1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

|                     |                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| تاريخ موافقة العميل | هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.     |
| تاريخ المعاينة      | هو التاريخ المحدد لمعاينة الأصل 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 بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.                |

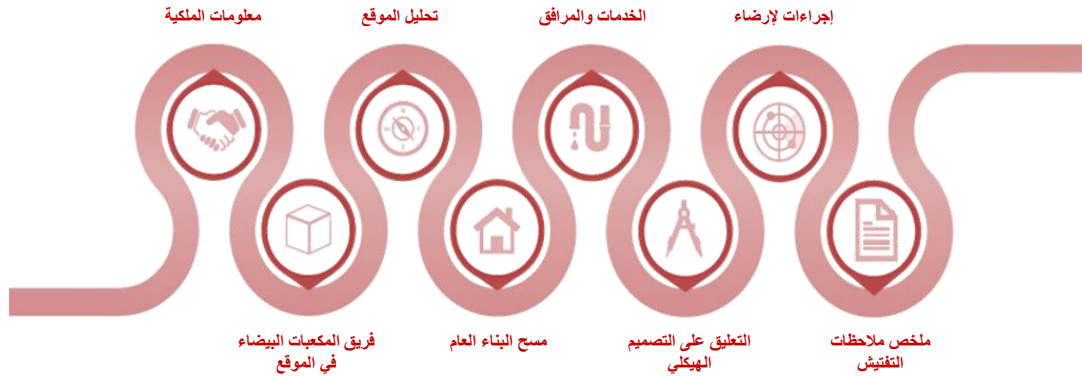
2022/06/06 م  
2022/06/15 م  
2022/06/26 م  
2022/06/26 م

### 1.4 الغرض من التقييم

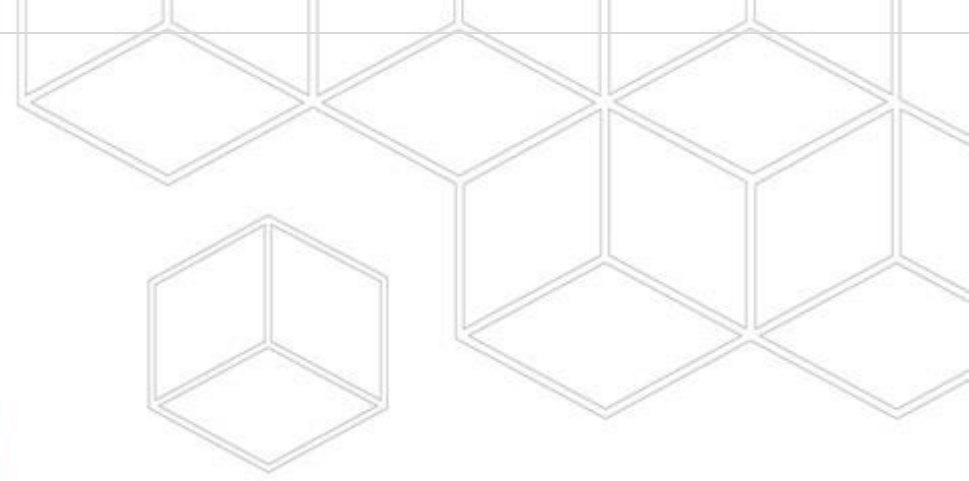
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

### 1.5 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أدائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الأصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.



## تفاصيل العقار



## 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 قبو، ارضي و23 أدوار علوية. لكن العميل أعلمنا 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 هو برج مكتبي في حي المروج في 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.

## المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

| وضعية المبنى                  |               |
|-------------------------------|---------------|
| نوع البناء (ان وجد)           | برج مكتبي     |
| حالة المبنى الانشائية         | منشأة بالكامل |
| حالة الواجهات الخارجية للمبنى | جيدة          |
| حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى | جيدة          |
| الحالة العامة للمبنى          | جيدة          |

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

## 2.2 مرافق البنية التحتية

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

## 2.3 موقع العقار

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

موقع العقار بالنسبة للمدينة



موقع العقار بالنسبة للحي



## 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>المروج<br>الكروني<br>393318001500<br>1442/03/02<br>-<br>1442/03/02<br>كتابة العدل بوسط الرياض | مساحة الارض<br>رقم العقار<br>رقم البلك<br>رقم المخطط<br>المالك<br>نوع الملكية<br>القيود على العقار | 2 م 5,695<br>28/27/26/25<br>-<br>2593<br>شركة أول الملقا العقارية<br>ملكية حرة<br>مرهون |
| الحد الشمالي<br>الحد الجنوبي                                                                       | ممر<br>ممشى                                                                                             | الحد الشرقي<br>الحد الغربي                                                                         | مواقف وشارع عرض 20 م<br>مواقف وشارع عرض 20 م                                            |

### ملاحظات

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

## 2.6 رخصة البناء والمباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا 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<br>مبنى بالكامل<br>قيد الانشاء | رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى<br>معلومات شفوية<br>تقدير | رخصة البناء<br>رسومات المبنى<br>وثائق اخرى<br>معلومات شفوية<br>تقدير |
| ✓                                   | ✓                                                                    | ✓                                                                    |

زودنا العميل بنسخة من رخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

| العقار موضوع التقييم |            |  |  |
|----------------------|------------|--|--|
| نوع رخصة البناء      | بدل فاقد   |  |  |
| نوع العقار           | برج مكثي   |  |  |
| رقم رخصة البناء      | 16564/1432 |  |  |
| تاريخ رخصة البناء    | 1438/03/09 |  |  |
| انتهاء صلاحية الرخصة | 1441/03/09 |  |  |

| وصف                  | عدد الوحدات | المساحة (م2) | الاستخدام |
|----------------------|-------------|--------------|-----------|
| ارضي                 | 1           | 1,285        | الاستقبال |
| قبو 5                | 0           | 28,475       | المواقف   |
| اول                  | 1           | 1,665        | الاستقبال |
| دور 2 الى 4          | 16          | 3,855        | مكاتب     |
| دور 5 الى 9          | 40          | 6,765        | مكاتب     |
| دور 10 الى 13        | 16          | 3,308        | مكاتب     |
| دور 14 الى 18        | 40          | 6,765        | مكاتب     |
| دور 19 الى 21        | 24          | 3,855        | مكاتب     |
| دور 22               | 1           | 1,095        | مطعم      |
| دور 23               | 1           | 1,095        | مطعم      |
| اجمالي مسطحات البناء |             | 58,163       |           |

## 2.7 الإيجارات 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 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

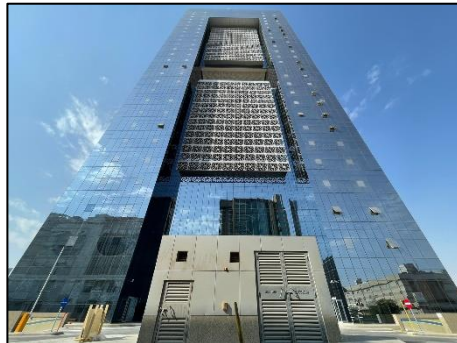
## 2.9 المساحات التأجيرية

| 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 | (استراحة + نادي) 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  | نادي                  | 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          |

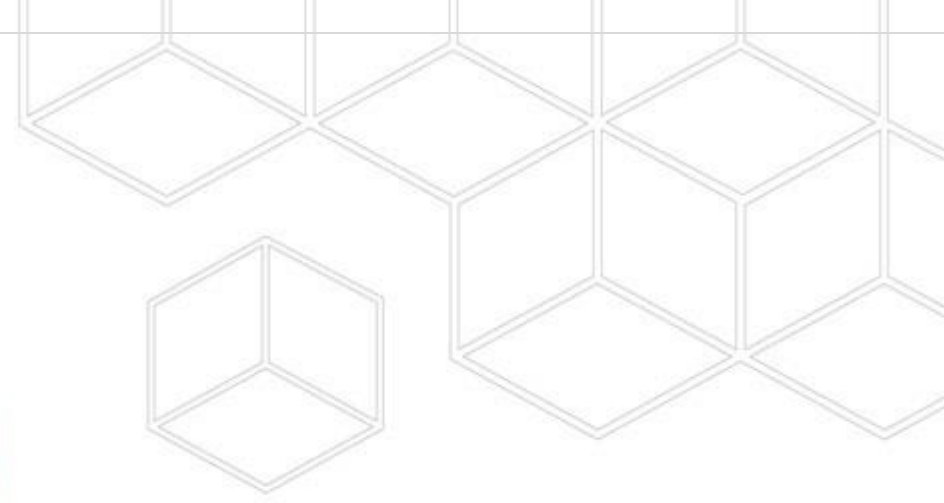
| ملخص المساحات التأجيرية | عدد الأدوار | المساحة التأجيرية/ دور | المساحات التأجيرية |
|-------------------------|-------------|------------------------|--------------------|
| مستودعات                | 5           | 161.80                 | 809.01             |
| نادي                    | 2       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

أعلمنا العميل ان العقار يتمتع بعدة مرافق كالمطاعم، ونادي رياضي، كوفي شوب، مسبح ومحط مروحية.

## 2.10 صور العقار



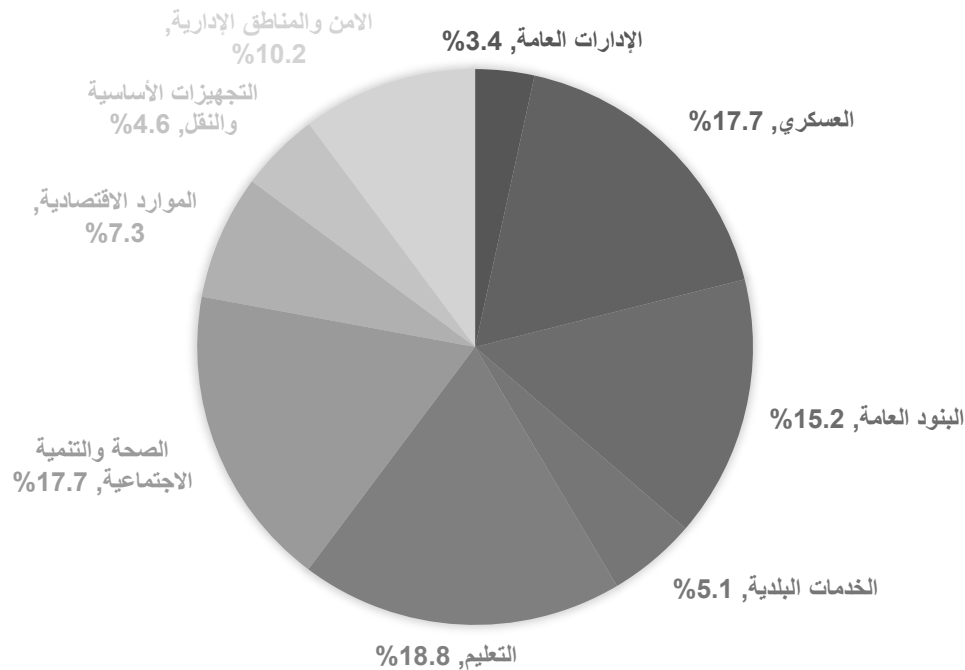
# مؤشرات السوق



### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية                                 | 2020 فعلى   | 2021 فعلى   | 2022 توقعات | 2023 تقديرات |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 2,486 مليار | 2,866 مليار | 3,042 مليار | 3,232 مليار  |
| معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية) | -3.7%       | 3.2%        | 3.4%        | 3.5%         |
| معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)                   | 3.7%        | 2.9%        | 2.0%        | 2.0%         |
| معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)            | 2.50%       | 1.75%       | 2.50%       | 2.80%        |
| إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)    | 833         | 849         | 864         | 928          |
| إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)      | 1,020       | 990         | 955         | 941          |
| عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)       | 187-        | 141-        | 91-         | 13-          |
| الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي      | 346         | 280         | 265         | 265          |

### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



الإدارات العامة  
العسكري  
البنود العامة

34 مليار ريال سعودي  
175 مليار ريال سعودي  
151 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية  
التعليم  
الصحة والتنمية الاجتماعية

51 مليار ريال سعودي  
186 مليار ريال سعودي  
175 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية  
التجهيزات الأساسية والنقل  
الأمن والمناطق الإدارية

72 مليار ريال سعودي  
46 مليار ريال سعودي  
101 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 يقع على 3 شوارع.</li> <li>- تشطيب جيد وتصميم فريد</li> <li>- إطلالة مباشرة على مركز الملك فهد المالي</li> <li>- توافر العديد من المرافق في المنطقة القريبة من العقار</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- لا يوجد</li> </ul>                               |
| الفرص المستقبلية                                                                                                                                                                                                                                                                                    | التحديات المستقبلية                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة</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.

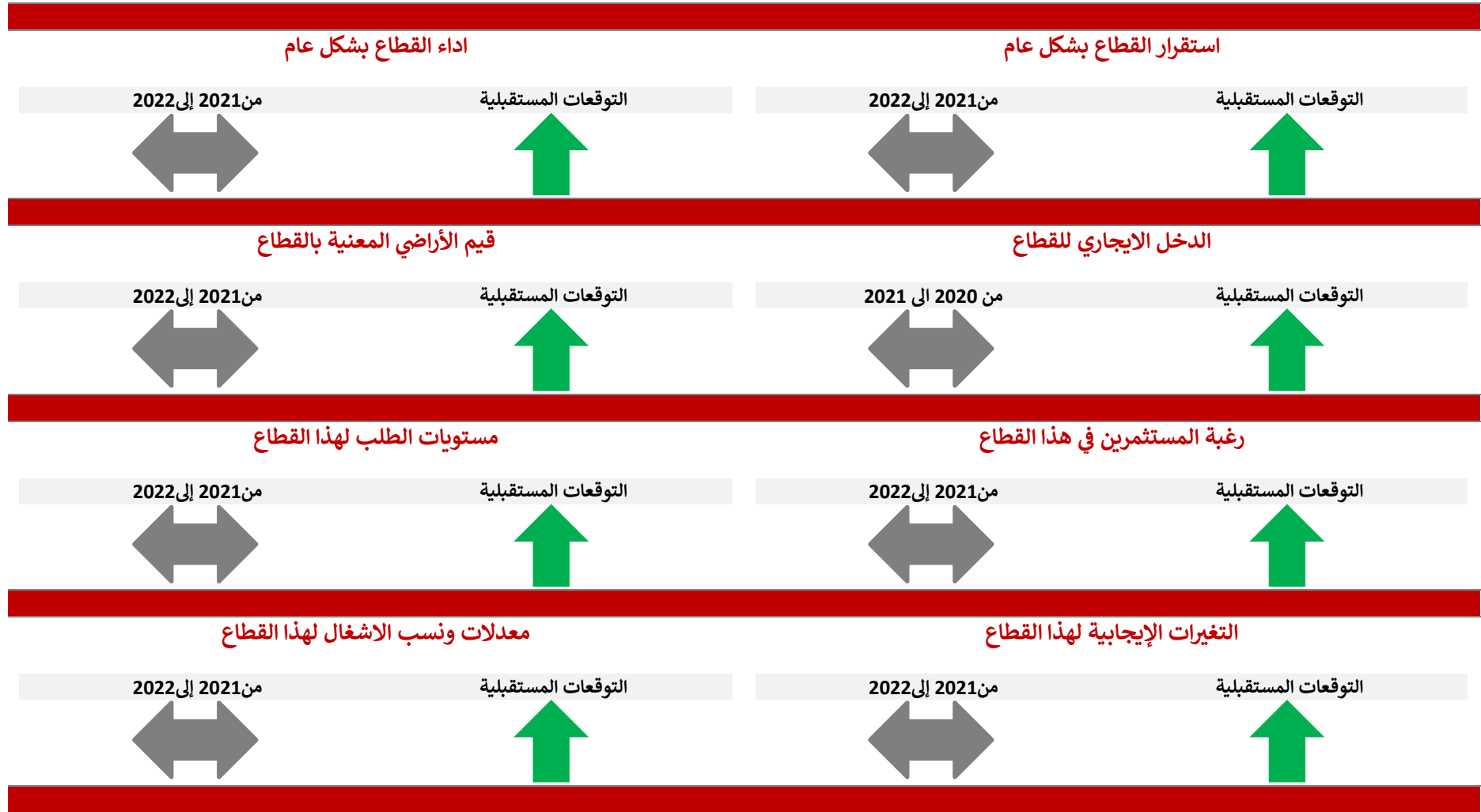
### 3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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 إلى التغيرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



|          | 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

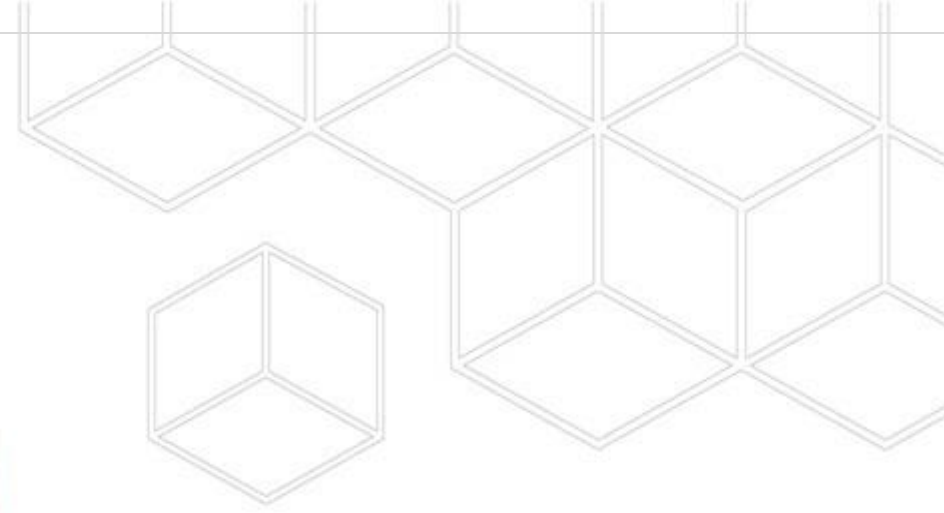
#### تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

| عامل المخاطرة         | مخاطرة منخفضة جدا (1)<br>1-10 | مخاطرة حد أدنى (2)<br>11-20 | مخاطرة متوسطة (3)<br>21-30 | مخاطرة مرتفعة (4)<br>31-40 | مخاطرة مرتفعة جدا (5)<br>41-50 |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| الاقتصاد العام        | -----                         | -----                       | ✓                          | -----                      | -----                          |
| اداء القطاع الحالي    | -----                         | -----                       | ✓                          | -----                      | -----                          |
| اداء القطاع المستقبلي | -----                         | ✓                           | -----                      | -----                      | -----                          |
| معدلات الاشغال        | -----                         | -----                       | ✓                          | -----                      | -----                          |
| معدل العرض            | -----                         | -----                       | ✓                          | -----                      | -----                          |
| معدل الطلب            | -----                         | -----                       | ✓                          | -----                      | -----                          |
| الوصول الى العقار     | -----                         | -----                       | ✓                          | -----                      | -----                          |
| الموقع                | -----                         | -----                       | ✓                          | -----                      | -----                          |
| شكل الارض             | -----                         | ✓                           | -----                      | -----                      | -----                          |
| المرافق ووسائل الراحة | -----                         | -----                       | ✓                          | -----                      | -----                          |
| مجموع المخاطر         | 0                             | 4                           | 24                         | 0                          | 0                              |

# تقييم العقار



#### 4.1 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.

#### 4.2 مصدر المعلومات

- بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق عملنا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. 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.

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

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

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

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

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

##### طريقة المقارنات السوقية:

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

##### طريقة التكلفة والإهلاك:

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف إليها 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.

## 4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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



| خصائص المقارنات       | العقار موضوع التقييم | العينة الأولى  | العينة الثانية |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| نوع العرض             | المروج               | معروض          | معروض          |
| الحج                  | -----                | المروج         | المروج         |
| قيمة البيع            | -----                | SAR 46,000,000 | SAR 41,250,000 |
| مصدر المعلومة         | الصك                 | مسح ميداني     | مسح ميداني     |
| المساحة               | 5,695.00             | 2,703.00       | 2,500.00       |
| ريال / م <sup>2</sup> | -----                | SAR 17,018     | SAR 16,500     |
| عدد الشوارع           | 3                    | 3              | 3              |

| تحليل المتغيرات         | العينة الأولى | العينة الثانية |
|-------------------------|---------------|----------------|
| المساحة                 | 5,695.00      | 2,500.00       |
| جاذبية الموقع           | عالي          | عالي           |
| الوصول للموقع           | جيد           | جيد            |
| عرض الشارع              | 80            | 80             |
| عدد الشوارع             | 3             | 3              |
| شكل الأرض               | منتظم         | منتظم          |
| القرب من الشارع الرئيسي | نعم           | نعم            |
| قابلية التفاوض          | -----         | لا             |
| عوامل أخرى              | -----         | 0.00%          |
| اجمالي نسب التعديلات    | 0.00%         | 0.00%          |
| اجمالي قيمة التعديلات   | SAR 0.0       | SAR 0.0        |
| السعر بعد التعديلات     | SAR 17,018.1  | SAR 16,500.0   |

ريال / م<sup>2</sup>  
قيمة تقريبية  
SAR 16,759  
SAR 16,800

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

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة 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 ريال / م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

#### 4.6 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 (ريال / م <sup>2</sup> ) | من (ريال / 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 غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

| الأرض                |                       |                      |
|----------------------|-----------------------|----------------------|
| اجمالي القيمة        | ريال / 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                     | 2م                   |
| 29,688.00            | 1                     | 2م                   |
|                      |                       | 58,163.00            |
|                      |                       | اجمالي مسطحات البناء |

| تكاليف التطوير                    |              |                |                       |                                 |
|-----------------------------------|--------------|----------------|-----------------------|---------------------------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |              |                |                       |                                 |
| اجمالي التكلفة                    | نسبة الإنجاز | الإجمالي       | ريال / 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 |                       |                                 |
|                                   |              |                |                       | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
|                                   |              |                |                       | اعمال الالكتروميكانيك           |
|                                   |              |                |                       | اعمال التشطيبات                 |
|                                   |              |                |                       | الملحقات                        |
|                                   |              |                |                       | الفرش                           |
|                                   |              |                |                       | تحسينات الموقع                  |
|                                   |              |                |                       | الإجمالي                        |

| التكاليف المباشرة للأدوار السفلية |                           |                       |                              |                       |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| المساحة                           | ريال / 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 غير المباشرة             |                           |                       |                              |                       |
| تكاليف أولية للمشروع              | اجمالي التكاليف المباشرة  | النسبة                | اجمالي التكاليف غير المباشرة |                       |
| تكاليف التصميم                    | SAR 178,262,500           | 0.10%                 | SAR 178,262,500              |                       |
| تكاليف الاستشاري الهندسي          | SAR 178,262,500           | 0.50%                 | SAR 178,262,500              |                       |
| تكاليف الإدارة                    | SAR 178,262,500           | 1.00%                 | SAR 178,262,500              |                       |
| نثرات                             | SAR 178,262,500           | 5.00%                 | SAR 178,262,500              |                       |
| أخرى                              | SAR 178,262,500           | 5.00%                 | SAR 178,262,500              |                       |
| اجمالي التكلفة                    | SAR 178,262,500           | 0.00%                 | SAR 178,262,500              |                       |
| التكاليف المباشرة                 | <b>SAR 178,262,500</b>    | <b>11.60%</b>         | <b>SAR 20,678,450.00</b>     |                       |
| التكاليف غير المباشرة             | <b>SAR 20,678,450.00</b>  |                       |                              |                       |
| اجمالي تكاليف الانشاءات           | <b>SAR 198,940,950.00</b> |                       |                              |                       |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,420 ريال 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   | 5.71%           |
| العمر الاقتصادي       | 35              | التكلفة بعد الاهلاك | SAR 187,572,896 |
| الاهلاك السنوي        | 2.86%           | نسبة الإنجاز        | 100.00%         |
| العمر الفعلي          | 2               | نسبة ربحية المالك   | 25.0%           |
| اجمالي نسبة الاهلاك   | 5.71%           | ربحية المالك        | SAR 46,893,224  |
| نسب التحسين والاضفاء  | 0.00%           | اجمالي قيمة التطوير | SAR 234,466,120 |
| صافي نسبة الاهلاك     | 5.71%           |                     |                 |

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 234,466,120 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 234,466,120 | SAR 95,676,000 | SAR 330,142,120 | SAR 330,100,000  |

## 4.7 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 عقاريين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات المكتبية 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 المكتبية           | العقار المشابه |
|----------------------------|----------------|
| متوسط قيمة تأجير المتر     | العقار الأول   |
| 1,100 ر.س / م <sup>2</sup> | العقار الثاني  |
| 1,400 ر.س / م <sup>2</sup> | المتوسط        |
| 1,250 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 العمل (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.

### 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 7%  |
| مصاريف التشغيل والصيانة      | 3% الى 6%  |
| مصاريف فواتير الخدمات العامة | 3% الى 4%  |
| مصاريف ثرية اخرى             | 1% الى 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 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 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 | 7.00%                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------------|
|                                                                                                                                                                                   |        | الحد الأعلى لمعدل الرسملة | 9.00%                           |
|                                                                                                                                                                                   |        | المتوسط                   | 8.00%                           |
| 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 مخدمومة بشكل ممتاز      |
| نوعية وجودة التشطيبات                                                                                                                                                             | -----  | 0.00%                     | جودة عالية في التشطيبات         |
| فريق إدارة المشروع                                                                                                                                                                | -----  | -0.25%                    | مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد |
| الخدمات والمرافق العامة                                                                                                                                                           | -----  | 0.00%                     | مستوى وتوفر الخدمات متوسط       |
| الإجمالي                                                                                                                                                                          |        | -1.00%                    |                                 |
| ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار |        |                           |                                 |
| اجمالي المستويات على معدل الرسملة                                                                                                                                                 |        | -1.00%                    |                                 |
| معدل الرسملة حسب متوسطات السوق                                                                                                                                                    |        | 8%                        |                                 |
| معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار                                                                                                                                               |        | 7.00%                     |                                 |

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

## 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 كمكتب 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 رأس المال |            |            |            |            |            |            |            |            |                         |
| 1.50%              | معدلات مخاطر أخرى         |            |            |            |            |            |            |            |            |                         |
| 11.00%             | معدل الخصم                |            |            |            |            |            |            |            |            |                         |
| 2031<br>9          | 2030<br>8                 | 2029<br>7  | 2028<br>6  | 2027<br>5  | 2026<br>4  | 2025<br>3  | 2024<br>2  | 2023<br>1  | 2022<br>0  | التدفقات النقدية        |
| 3%                 | 3%                        | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | 3%         | معدل النمو              |
| الإيرادات المتوقعة |                           |            |            |            |            |            |            |            |            |                         |
| 0                  | 0                         | 0          | 0          | 0          | 0          | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000 | ر.س عقد الإيجار         |
| 0                  | 0                         | 0          | 0          | 0          | 0          | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000 | ر.س إجمالي الدخل        |
| 24,322             | 24,322                    | 24,322     | 24,322     | 24,322     | 24,322     | 24,322     | 24,322     | 24,322     | 24,322     | م.2 مكاتب               |
| 1,681              | 1,632                     | 1,584      | 1,538      | 1,493      | 1,450      | 1,407      | 1,366      | 1,327      | 1,288      | ر.س الإيجار             |
| 40,874,285         | 39,683,772                | 38,527,934 | 37,405,761 | 36,316,273 | 35,258,517 | 0          | 0          | 0          | 0          | ر.س إجمالي              |
| 0                  | 0                         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | ر.س أخرى                |
| 202                | 196                       | 191        | 185        | 180        | 174        | 169        | 164        | 160        | 155        | ر.س الإيجار             |
| 4,087,429          | 3,968,377                 | 3,852,793  | 3,740,576  | 3,631,627  | 3,525,852  | 0          | 0          | 0          | 0          | 10.00% تكاليف الخدمات   |
| 44,961,714         | 43,652,149                | 42,380,727 | 41,146,337 | 39,947,900 | 38,784,369 | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000 | إجمالي الإيرادات        |
| نسب الشواغر        |                           |            |            |            |            |            |            |            |            |                         |
| 0                  | 0                         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0% عقد الإيجار          |
| 2,248,086          | 2,182,607                 | 2,119,036  | 2,057,317  | 1,997,395  | 1,939,218  | 0          | 0          | 0          | 0          | 5% مكاتب                |
| المصاريف           |                           |            |            |            |            |            |            |            |            |                         |
| 4,496,171          | 4,365,215                 | 4,238,073  | 4,114,634  | 3,994,790  | 3,878,437  | 0          | 0          | 0          | 0          | 10% صيانة وإدارة وتشغيل |
| 4,496,171          | 4,365,215                 | 4,238,073  | 4,114,634  | 3,994,790  | 3,878,437  | 0          | 0          | 0          | 0          | إجمالي المصاريف         |
| 38,217,457         | 37,104,327                | 36,023,618 | 34,974,387 | 33,955,715 | 32,966,714 | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000 | 30,000,000 | صافي الدخل التشغيلي     |
| 545,963,665        |                           |            |            |            |            |            |            |            |            | 7% معدل التخارج         |
| 0.48               | 0.52                      | 0.56       | 0.61       | 0.67       | 0.72       | 0.78       | 0.85       | 0.92       | 1.00       | 8.50% معدل الخصم        |
| 280,336,647        | 19,319,089                | 20,350,691 | 21,437,379 | 22,582,093 | 23,787,933 | 23,487,243 | 25,483,659 | 27,649,770 | 30,000,000 | القيمة الحالية          |
| 494,434,503        | صافي القيمة الحالية       |            |            |            |            |            |            |            |            |                         |

#### 4.8 قيمة العقار بعدة طرق

| طريقة التقييم                   | موضوع التقييم | القيمة بالأرقام  | القيمة بالأحرف                                                                           |
|---------------------------------|---------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| طريقة التدفقات النقدية المخصومة | العقار        | 494,434,503 ريال | أربعمائة وأربعة وتسعون مليوناً وأربعمائة وأربعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة وثلاثة ريال سعودي |
| طريقة التكلفة                   | ارض + مبنى    | 330,100,000 ريال | ثلاثمائة وثلاثون مليوناً ومئة ألف ريال سعودي                                             |

#### 4.9 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 التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار: **494,400,000 ر.س**  
**أربعمائة وأربعة وتسعون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي**

#### 4.10 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.

#### 4.11 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 أدني مسؤولية.

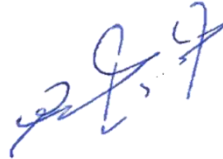
## 4.12 المقيم المعتمد

**Essam M. Al Husaini**  
Owner



Fellow Member of (Taqeem)  
License No. 1210000474

**Nabeel M. Al Husaini**  
CEO



Member of (Taqeem)  
License No. 1210002782

**Farah E. Al Husaini**  
Valuation Manager



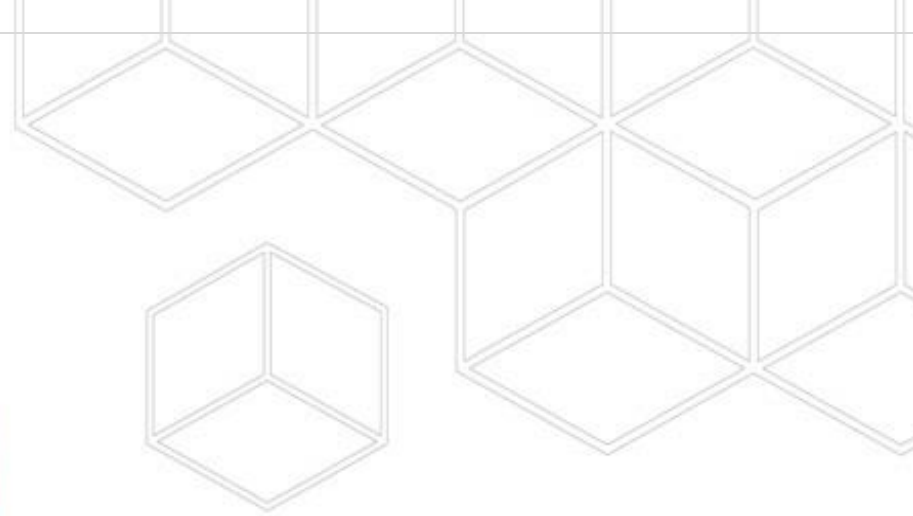
Member of (Taqeem)  
License No. 1210001964

**WHITECUBES Stamp**



## ملاحظات عامة

---



## 5.1 حالة المقيّم

نؤكد ان 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 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     |
|--------------------------|---------|
| العميل                   | التاريخ |
| شركة أول الملقا العقارية | 2021/12 |
| -----                    | -----   |
| -----                    | -----   |

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 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري والعميل. وباستثناء ما تفتضيه 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.