



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

## شركة الخبير المالية مجمع الملكا السكني شركة أول الملكا العقارية

مدينة الرياض  
ديسمبر 2023

تقرير  
تقييم

رؤية  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## الموضوع: تقرير تقييم لمجمع سكني (مجمع الملقا) يقع في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

### السادة شركة أول الملقا العقارية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 30 أكتوبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملاً وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

### شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة  
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
ترخيص رقم: 1210000474  
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24  
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

## قائمة المحتويات

|    |                                                    |  |
|----|----------------------------------------------------|--|
| 5  | الملخص التنفيذي                                    |  |
| 7  | 1. نطاق العمل                                      |  |
| 7  | 1.1 مقدمة                                          |  |
| 7  | 1.2 الغرض من التقييم                               |  |
| 7  | 1.3 أساس القيمة                                    |  |
| 7  | 1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة                    |  |
| 7  | 1.5 عملة التقييم                                   |  |
| 7  | 1.6 نطاق البحث                                     |  |
| 8  | 1.7 معاينة العقار محل التقييم                      |  |
| 8  | 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات                          |  |
| 9  | 1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة                  |  |
| 9  | 1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر            |  |
| 9  | 1.11 الاشعارات القانونية                           |  |
| 11 | 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم                     |  |
| 11 | 2.1 وصف العقار                                     |  |
| 11 | 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار                        |  |
| 11 | 2.3 سهولة الوصول                                   |  |
| 11 | 2.4 مرافق البنية التحتية                           |  |
| 12 | 2.5 بيانات صك الملكية                              |  |
| 13 | 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني                    |  |
| 14 | 2.7 المرافق والخدمات                               |  |
| 14 | 2.8 الصيانة والتكاليف التشغيلية                    |  |
| 14 | 2.9 المساحات التأجيرية للمبنى                      |  |
| 14 | 2.10 التأمين                                       |  |
| 15 | 2.11 صور العقار موضوع التقييم                      |  |
| 17 | 3. مؤشرات السوق                                    |  |
| 17 | 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي                        |  |
| 17 | 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022                       |  |
| 18 | 3.3 نبذة عن القطاع                                 |  |
| 19 | 3.4 تحليل المخاطر                                  |  |
| 21 | 4. تقييم الأصول                                    |  |
| 21 | 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير |  |
| 23 | 4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية               |  |
| 25 | 4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال                |  |
| 27 | 4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة       |  |
| 29 | 4.5 قيمة العقار بعدة طرق                           |  |
| 30 | 4.6 القيمة النهائية للعقار                         |  |
| 30 | 4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير             |  |
| 30 | 4.8 ملاحظات                                        |  |
| 32 | 5. الملحقات                                        |  |
| 32 | 5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء                |  |
| 34 | 5.2 مخططات                                         |  |
| 35 | 5.3 ترخيص مزاولة المهنة                            |  |



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

|                        |                                                                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| رقم المرجع             | 23-0907                                                                                                                 |
| رمز الإيداع            |                                                                                                                         |
| نوع التقرير            | تقرير مفصل.                                                                                                             |
| اسم العميل             | شركة أول الملقا العقارية.                                                                                               |
| مستخدم التقرير         | شركة أول الملقا العقارية.                                                                                               |
| مستخدمون آخرون         | المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.                                  |
| الغرض من التقييم       | الإدراج في القوائم المالية.                                                                                             |
| العقار موضوع التقييم   | مجمع سكني.                                                                                                              |
| عنوان العقار           | يقع العقار في حي الملقا، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.                                                        |
| رقم صك الملكية         | 314002002198, 814009006124, 814009006125, 614004005871.                                                                 |
| تاريخ صك الملكية       | 15/09/1440، 14/09/1440                                                                                                  |
| نوع الملكية            | مقيدة.                                                                                                                  |
| القيود                 | مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.                                                                            |
| المالك                 | شركة أول الملقا العقارية.                                                                                               |
| استخدام الأرض          | سكني.                                                                                                                   |
| مساحة الأرض            | مساحة الأرض بموجب الصك 15,924.68 م <sup>2</sup> .                                                                       |
| مسطحات البناء          | حسب رخصة البناء المبنى مكون من 3 أدوار بإجمالي مسطحات بناء قدرها 41,362 م <sup>2</sup> .                                |
| المساحة التأجيرية      | إجمالي المساحات التأجيرية 39,734 م <sup>2</sup> .                                                                       |
| أساس القيمة            | القيمة العادلة.                                                                                                         |
| فرضية القيمة           | الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.                                                                                   |
| أسلوب التقييم المتبع   | أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة. |
| عملة التقييم           | الريال السعودي.                                                                                                         |
| القيمة النهائية للعقار | 295,700,000 ريال                                                                                                        |
| تاريخ التقرير          | 2023/12/31 م                                                                                                            |
| تاريخ التقييم          | 2023/11/30 م                                                                                                            |
| تاريخ المعاينة         | 2023/11/20 م                                                                                                            |



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق  
العمل

## 1. نطاق العمل

### 1.1 مقدمة

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

**شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.**

### 1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

### 1.3 أساس القيمة

**القيمة العادلة:** يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

### 1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقًا لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

### 1.5 عملة التقييم

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

### 1.6 نطاق البحث

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

## 1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

## 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

## 1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية أو خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 7.5٪ للمشروع.

## 1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

## 1.11 الاشعارات القانونية

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



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

---

تفاصيل  
العقار

## 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم مجمع سكني يقع في حي الملقا، مدينة الرياض. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 15,924.68 م<sup>2</sup> وإجمالي مسطحات البناء 41,362 م<sup>2</sup> ومؤلف من 252 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف نوم (224 وحدة) وغرفتين نوم (10 وحدات) وغرفة نوم واحدة (18 وحدة)..

أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 4 جهات، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على شارع وادي هجر من الجهة الشمالية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

### 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

### 2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شارع وادي هجر.

### 2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع التقييم.



## 2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

| المدينة<br>الحي  | الرياض<br>الملقا         | الرياض<br>الملقا         | الرياض<br>الملقا         | الرياض<br>الملقا         |
|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| نوع الصك         | الكثروني                 | الكثروني                 | الكثروني                 | الكثروني                 |
| رقم الصك         | 314002002198             | 614004005871             | 814009006125             | 814009006124             |
| تاريخ الصك       | 14/09/1440               | 15/09/1440               | 14/09/1440               | 14/09/1440               |
| قيمة الصك        | 38,181,818.19            | 38,181,818.19            | 38,181,818.19            | 38,181,818.19            |
| تاريخ اخر معاملة | 14/09/1440               | 15/09/1440               | 14/09/1440               | 14/09/1440               |
| صادر من          | كتابة العدل بوسط الرياض  | كتابة العدل بوسط الرياض  | كتابة العدل بوسط الرياض  | كتابة العدل بوسط الرياض  |
| نوع العقار       | سكني                     | سكني                     | سكني                     | سكني                     |
| مساحة الأرض (م2) | 3,480,23                 | 3,481,9                  | 3,481,1                  | 5,481,45                 |
| رقم القطعة       | 1/2335                   | 1/2337                   | 1/2336                   | 2333/2334                |
| رقم البلك        | غير متوفر                | غير متوفر                | غير متوفر                | غير متوفر                |
| رقم المخطط       | 3114                     | 3114                     | 3114                     | 3114                     |
| المالك           | شركة أول الملقا العقارية | شركة أول الملقا العقارية | شركة أول الملقا العقارية | شركة أول الملقا العقارية |
| نوع الملكية      | مقيدة                    | مقيدة                    | مقيدة                    | مقيدة                    |
| القيود           | مرهون                    | مرهون                    | مرهون                    | مرهون                    |
|                  |                          |                          |                          |                          |
|                  | الجهة الشمالية           | شارع عرض 36 م            | الجهة الشرقية            | شارع عرض 25 م            |
|                  | الجهة الجنوبية           | شارع عرض 20 م            | الجهة الغربية            | شارع عرض 15 م            |

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

## 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

| الوصف                                 | رخصة 1                    | رخصة 2                    | رخصة 3                    | رخصة 4                    |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| المساحة (م <sup>2</sup> )             | المساحة (م <sup>2</sup> ) | المساحة (م <sup>2</sup> ) | المساحة (م <sup>2</sup> ) | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
| قبو                                   | 2,052.89                  | 2,052.89                  | 2,052.89                  | 2,052.89                  |
| سكني ارضي                             | 2,088.00                  | 2,088.20                  | 2,088.00                  | 2,088.00                  |
| سكني دور اول                          | 2,555.78                  | 2,555.78                  | 2,555.78                  | 2,555.78                  |
| سكني دور ثاني                         | 2,380.22                  | 2,380.22                  | 2,380.22                  | 2,380.22                  |
| دور ملحق                              | 1,263.56                  | 1,263.56                  | 1,263.56                  | 1,263.56                  |
| مجموع مسطحات البناء (م <sup>2</sup> ) | 10,340.45                 | 10,340.65                 | 10,340.45                 | 10,340.45                 |

بناء على رخصة البناء، فإن إجمالي مسطحات البناء 41,362 م<sup>2</sup>. وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

## 2.7 المرافق والخدمات

| المرافق                                                                 |                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 2 جمنازيوم (للرجال والنساء)                                             | 18 مصعد بنظام VVVF                                                    |
| الخدمات                                                                 |                                                                       |
| مكافحة الحشرات<br>خدمات التنظيف<br>أعمال السباكة<br>الأعمال الميكانيكية | خدمات الأمن<br>صيانة عامة<br>أعمال كهربائية<br>صيانة الأجهزة المنزلية |

## 2.8 الصيانة والتكاليف التشغيلية

بناء على المعلومات المقدمة إلينا من العميل، يبلغ إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار 1,424,420 ريال سعودي سنويًا، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة، بالإضافة إلى 7% رسوم إعلان و 2% تجديد اتفاقية.

## 2.9 المساحات التأجيرية للمبنى

| نوع الوحدة     | استخدام | عدد الوحدات | مسطحات البناء | مساحات التأجيرية (م2) | مصدر المعلومات                   |
|----------------|---------|-------------|---------------|-----------------------|----------------------------------|
| شقة 3 غرف      | سكني    | 224         | ----          | 29,783                | زودنا العميل بالمساحات التأجيرية |
| شقة غرفتين     | سكني    | 10          | ----          | 930                   |                                  |
| شقة غرفة واحدة | سكني    | 18          | ----          | 2,110                 |                                  |

\* هذه المساحة التأجيرية خاصة بالوحدات السكنية فقط

## 2.10 التأمين

حسب البيانات التي زودنا بها العميل فإن إجمالي أقساط التأمين للعقار موضوع التقييم هو 117,540 ريال سعودي.

## 2.11 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

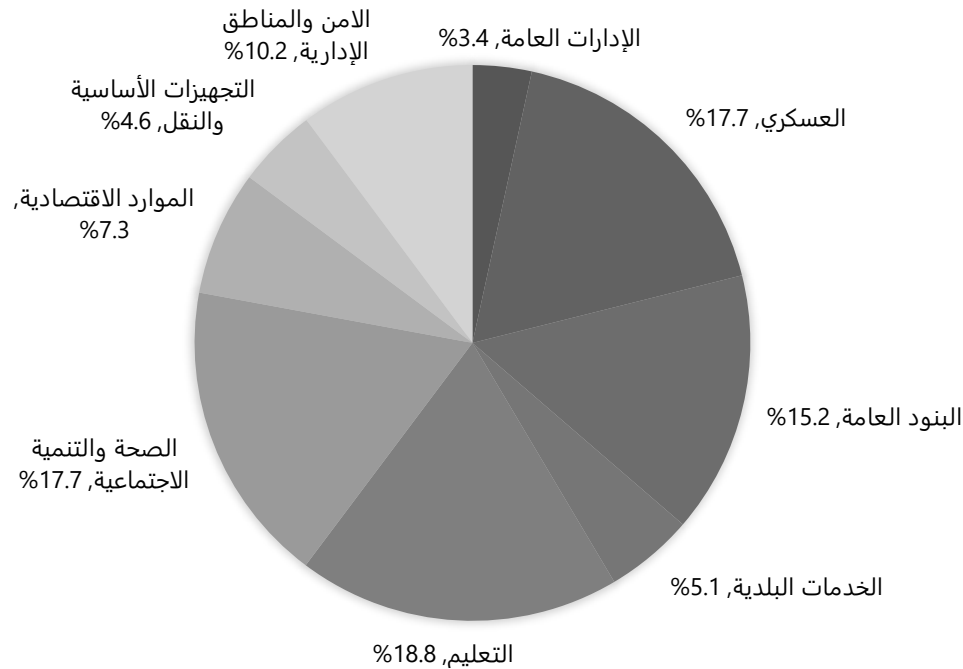
مؤشرات  
السوق

### 3. مؤشرات السوق

#### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

| المؤشرات الاقتصادية           | فعلي<br>2022 | ميزانية<br>2023 | تقديرات<br>2024 | 2025  |
|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-------|
| إجمالي الإيرادات              | 1,234        | 1,130           | 1,146           | 1,205 |
| إجمالي النفقات                | 1,132        | 1,114           | 1,125           | 1,134 |
| فائض الميزانية                | 102          | 16              | 21              | 71    |
| الدين                         | 985          | 951             | 959             | 962   |
| نمو الناتج المحلي الحقيقي     | 8.50%        | 3.10%           | 5.70%           | 4.50% |
| الناتج المحلي الإجمالي الاسمي | 3,957        | 3,869           | 3,966           | 4,247 |
| التضخم                        | 2.60%        | 2.10%           | 2.10%           | 2.00% |

#### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| 37 مليار ريال سعودي  | الإدارات العامة           |
| 259 مليار ريال سعودي | العسكري                   |
| 105 مليار ريال سعودي | البنود العامة             |
| 63 مليار ريال سعودي  | الخدمات البلدية           |
| 189 مليار ريال سعودي | التعليم                   |
| 189 مليار ريال سعودي | الصحة والتنمية الاجتماعية |
| 72 مليار ريال سعودي  | الموارد الاقتصادية        |
| 34 مليار ريال سعودي  | التجهيزات الأساسية والنقل |
| 165 مليار ريال سعودي | الأمن والمناطق الإدارية   |

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 نبذة عن القطاع

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

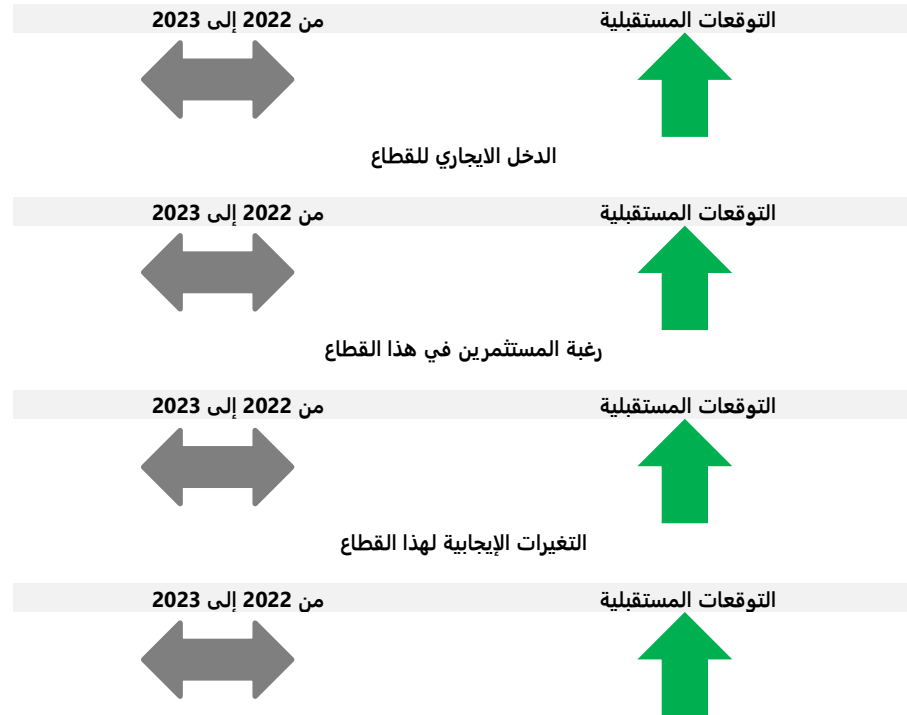
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق  
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق  
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



#### اداء القطاع بشكل عام



#### استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES

### 3.4 تحليل المخاطر

#### -تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

#### -تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

#### -تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم  
الأصول

## 4. تقييم الأصول

### 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

| الارض<br>المبنى<br>كامل العقار | أسلوب السوق       | أسلوب التكلفة    | أسلوب الدخل              |         |                 |
|--------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|---------|-----------------|
|                                | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصصة | الأرباح | رسملة الدخل     |
|                                | ✓                 | ----             | ----                     | ----    | القيمة المتبقية |
|                                | ----              | ✓                | ----                     | ----    | ----            |
|                                | ----              | ----             | ✓                        | ----    | ----            |

### 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

نهج التكلفة هو طريقة للتقييم العقاري تفترض أن السعر الذي يجب أن يدفعه شخص ما مقابل قطعة من الممتلكات يجب ألا يتجاوز ما يجب على شخص ما دفعه لبناء مبنى مكافئ. في تسعير نهج التكلفة، يكون سعر السوق للممتلكات معادلاً لتكلفة الأرض بالإضافة إلى تكلفة البناء، ناقصاً الاستهلاك. غالباً ما يكون أكثر دقة للقيمة العادلة عندما يكون العقار جديداً. بشكل عام، يأخذ نهج التكلفة في الاعتبار تكلفة الأرض، الخالية من أي هياكل، ثم يضيف تكلفة بناء الهياكل، ثم يتم طرح الاستهلاك. غالباً ما يتم استخدام نهج التكلفة للمباني العامة، مثل المدارس والمساجد، لأنه من الصعب العثور على عقارات مماثلة تم بيعها مؤخراً في السوق المحلية، ولا تحقق المباني العامة دخلاً، وبالتالي لا يمكن استخدام نهج الدخل أيضاً. عادةً ما يساهم العقار الذي يحتوي بالفعل على تحسينات في قدر معين من القيمة على الموقع، ولكن يمكن أن تؤدي التحسينات أيضاً إلى خفض قيمة العقار إذا كان المشترون المحتملون للموقع يرغبون في استخدام العقار لاستخدام آخر قد يستلزم إزالة بعض التحسينات على الموقع الحالي. يتم استخدام نهج التكلفة على أفضل وجه عندما تكون التحسينات جديدة وهناك معلومات تسعير كافية لتقييم مكونات العقار. قد يكون نهج التكلفة أقل استحقاقاً إذا لم تكن هناك مبيعات حديثة للأراضي الشاغرة للمقارنة، نظراً لأن الطريقة الرئيسية لتقييم الأراضي الشاغرة هي استخدام نهج مقارنة المبيعات، أو عندما لا تكون تكاليف البناء متاحة بسهولة. تتضمن طريقة نهج التكلفة ما يلي:

- تقدير قيمة العقار الشاغر.
- تقدير التكلفة الحالية لبناء الهياكل، ثم إضافة تلك القيمة إلى قيمة الأرض الخالية.
- تقدير مقدار الاستهلاك المتراكم للممتلكات موضوع، ثم طرحها من الإجمالي للوصول إلى قيمة الممتلكات.

## التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة معتمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تدرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.

تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.

تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.

حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

## 4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة.

| خصائص المقارنات      |                |                |                |               |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| العقار موضوع التقييم | العينة الأولى  | العينة الثانية | العينة الثالثة | نوع العرض     |
| -----                | معروض          | معروض          | معروض          | المدينة       |
| الرياض               | الرياض         | الرياض         | الرياض         | قيمة البيع    |
| -----                | SAR 17,500,000 | SAR 24,198,000 | SAR 9,452,800  | مصدر المعلومة |
| صك الملكية           | مسح ميداني     | مسح ميداني     | مسح ميداني     | المساحة       |
| 15,924.68            | 3,286.00       | 4,033.00       | 1,688.00       | ر.س / م       |
| -----                | SAR 5,326      | SAR 6,000      | SAR 5,600      |               |

| تسويات ظروف السوق    |               |                |                |                        |
|----------------------|---------------|----------------|----------------|------------------------|
| العقار موضوع التقييم | العينة الأولى | العينة الثانية | العينة الثالثة | سعر المتر قبل التسويات |
| -----                | SAR 5,326     | SAR 6,000      | SAR 5,600      | التمويل                |
| -----                | نقدًا         | نقدًا          | نقدًا          | ظروف التسوق            |
| -----                | 0.00%         | 0.00%          | 0.00%          | إجمالي نسبة التسويات   |
| -----                | 0.00%         | 0.00%          | 0.00%          | إجمالي قيمة التسويات   |
| -----                | SAR 0         | SAR 0          | SAR 0          | سعر المتر بعد التسويات |
| -----                | SAR 5,326     | SAR 6,000      | SAR 5,600      |                        |

| تسويات الموقع        |               |                |                |                         |
|----------------------|---------------|----------------|----------------|-------------------------|
| العقار موضوع التقييم | العينة الأولى | العينة الثانية | العينة الثالثة | المساحة                 |
| 15,924.68            | 3,286.00      | 4,033.00       | 1,688.00       | جاذبية الموقع           |
| متوسط                | متوسط         | متوسط          | متوسط          | الوصول للموقع           |
| متوسط                | متوسط         | متوسط          | متوسط          | عرض الشارع              |
| 36                   | 36            | 36             | 36             | عدد الشوارع             |
| 4                    | 2             | 3              | 2              | شكل الأرض               |
| منتظم                | منتظم         | منتظم          | منتظم          | القرب من الشارع الرئيسي |
| نعم                  | نعم           | نعم            | نعم            | إجمالي نسب التسويات     |
| 0.00%                | 0.00%         | 0.00%          | 0.00%          | إجمالي قيمة التسويات    |
| -----                | SAR 0.0       | SAR 0.0        | SAR 0.0        | السعر بعد التسويات      |
| -----                | SAR 5,325.6   | SAR 6,000.0    | SAR 5,600.0    | الوزن المرجح            |
| -----                | 15%           | 15%            | 70%            | ر.س / م                 |
| -----                | SAR 798.8     | SAR 900.0      | SAR 3,920.0    | قيمة تقريبية            |
| SAR 5,619            |               |                |                |                         |
| SAR 5,600            |               |                |                |                         |

## قيمة العقار

SAR 89,178,208

24 / 36

### 4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات، والخدمات، والمرافق، وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

| متوسط التكلفة | من (ر.س. / م <sup>2</sup> ) | إلى (ر.س. / م <sup>2</sup> ) |                                 |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| SAR 900       | SAR 1,000                   | SAR 800                      | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 500       | SAR 550                     | SAR 450                      | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 800       | SAR 900                     | SAR 700                      | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 1,000     | SAR 1,100                   | SAR 900                      | تحسينات الموقع                  |
| SAR 800       | SAR 850                     | SAR 750                      | الأثاث                          |
| SAR 200       | SAR 220                     | SAR 180                      | تحسينات الموقع                  |
| 25%           | 30%                         | 20%                          | ربحية المطور                    |

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

| الأرض       |                       |                |
|-------------|-----------------------|----------------|
| مساحة الأرض | ر.س. / م <sup>2</sup> | اجمالي القيمة  |
| 15,924.68   | SAR 5,600             | SAR 89,178,208 |

| مكونات المبنى    |                      |                             |
|------------------|----------------------|-----------------------------|
| الوحدة           | اجمالي مسطحات البناء |                             |
| م <sup>2</sup>   | SAR 8,211.56         | قبو                         |
| م <sup>2</sup>   | SAR 8,352.20         | أرضي                        |
| م <sup>2</sup>   | SAR 19,744.00        | أدوار علوية                 |
| م <sup>2</sup>   | SAR 5,054.24         | ملحق                        |
| <b>41,362.00</b> |                      | <b>اجمالي مسطحات البناء</b> |

| تكاليف التطوير                    |                       |                |              |                |                                 |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|--------------|----------------|---------------------------------|
| التكاليف المباشرة للأدوار العلوية |                       |                |              |                |                                 |
| المساحة                           | ر.س. / م <sup>2</sup> | الإجمالي       | نسبة الإنجاز | اجمالي التكلفة |                                 |
| 33,150.44                         | SAR 900               | SAR 29,835,396 | 100%         | SAR 29,835,396 | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| 33,150.44                         | SAR 500               | SAR 16,575,220 | 100%         | SAR 16,575,220 | اعمال الالكتروميكانيك           |
| 33,150.44                         | SAR 800               | SAR 26,520,352 | 100%         | SAR 26,520,352 | اعمال التشطيبات                 |
| 33,150.44                         | SAR 1,000             | SAR 33,150,440 | 100%         | SAR 33,150,440 | تحسينات الموقع                  |
| 33,150.44                         | SAR 800               | SAR 26,520,352 | 100%         | SAR 26,520,352 | الأثاث                          |

|                                   |                      |                          |                      |                    |                                 |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------|
| SAR 3,184,936                     | 100%                 | SAR 3,184,936            | SAR 200              | 15,924.68          | تحسينات الموقع                  |
| SAR 135,786,696                   | 100%                 | SAR 135,786,696          |                      |                    | الإجمالي                        |
| التكاليف المباشرة للأدوار السفلية |                      |                          |                      |                    |                                 |
| اجمالي التكلفة                    | نسبة الإنجاز         | الإجمالي                 | ر.س / م <sup>2</sup> | المساحة            | الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية |
| SAR 11,085,606                    | 100%                 | SAR 11,085,606           | SAR 1,350            | 8,211.56           | اعمال الالكتروميكانيك           |
| SAR 5,748,092                     | 100%                 | SAR 5,748,092            | SAR 700              | 8,211.56           | اعمال التشطيبات                 |
| SAR 1,642,312                     | 100%                 | SAR 1,642,312            | SAR 200              | 8,211.56           | الإجمالي                        |
| SAR 18,476,010                    | 100%                 | SAR 18,476,010           |                      |                    |                                 |
| التكاليف الغير مباشرة             |                      |                          |                      |                    |                                 |
| اجمالي التكاليف الغير مباشرة      | النسبة               | اجمالي التكاليف المباشرة |                      |                    | تكاليف أولية للمشروع            |
| SAR 154,263                       | 0.10%                | SAR 154,262,706          |                      |                    | تكاليف التصاميم                 |
| SAR 1,542,627                     | 1.00%                | SAR 154,262,706          |                      |                    | تكاليف الاستشاري الهندسي        |
| SAR 1,542,627                     | 1.00%                | SAR 154,262,706          |                      |                    | تكاليف الإدارة                  |
| SAR 7,713,135                     | 5.00%                | SAR 154,262,706          |                      |                    | نثرات                           |
| SAR 7,713,135                     | 5.00%                | SAR 154,262,706          |                      |                    | أخرى                            |
| SAR 0                             | 0.00%                | SAR 154,262,706          |                      |                    | اجمالي التكلفة                  |
| SAR 18,665,787.43                 | 12.10%               |                          |                      |                    | التكاليف المباشرة               |
| 41,362.00                         | اجمالي مسطحات البناء |                          |                      | SAR 154,262,706    | التكاليف الغير مباشرة           |
| SAR 4,181                         | ر.س / م <sup>2</sup> |                          |                      | SAR 18,665,787.43  | إجمالي تكاليف الانشاءات         |
| 100%                              | نسبة الإنجاز للمبنى  |                          |                      | SAR 172,928,493.43 |                                 |

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 4,181 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة العادلة التقديرية للمبنى.

| قيمة التطوير    |                       |                 |                       |  |  |
|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|--|--|
| 2.00%           | الاهلاك السنوي        | SAR 172,928,493 | اجمالي تكاليف التطوير |  |  |
| 9               | العمر الفعلي          | 100%            | نسبة الإنجاز          |  |  |
| 18.00%          | اجمالي نسبة الاهلاك   | 25%             | نسبة ربحية المطور     |  |  |
| 0.00%           | نسبة التحسين والترميم | SAR 43,232,123  | ربح المطور            |  |  |
| 18.00%          | صافي نسبة الاهلاك     | SAR 185,033,488 | اجمالي قيمة التطوير   |  |  |
| SAR 141,801,365 | التكلفة بعد الاهلاك   | 50              | العمر الاقتصادي       |  |  |

سيتم إضافة قيمة تكاليف البناء الى قيمة الأرض العادلة للحصول على قيمة العقار بالكامل كما يلي:

| قيمة التطوير    | قيمة الأرض     | اجمالي القيمة   | القيمة التقريبية |
|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
| SAR 185,033,488 | SAR 89,178,208 | SAR 274,211,696 | SAR 274,210,000  |

#### 4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

##### تحليل الإيجارات السوقية

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

| الإيجارات بعد التسويات |        | التسويات         |        |              | معدل إيجارات السوق |        | اسم المقارنة |
|------------------------|--------|------------------|--------|--------------|--------------------|--------|--------------|
| 3 غرف                  | غرفتين | المرافق والخدمات | الموقع | تصنيف المجمع | 3 غرف              | غرفتين |              |
| 1,063                  | 1,233  | -5%              | -5%    | -5%          | 1,250              | 1,450  | مجمع الحمراء |
| 1,190                  | 1,318  | -5%              | -5%    | -5%          | 1,400              | 1,550  | مجمع اريزونا |
| 1,275                  | 1,275  |                  |        |              |                    |        | المتوسط      |

تم تصنيف المجمع على أنه فئة ( ب )، وبناءً على التسويات المذكورة أعلاه (تصنيف المجمع والموقع والمرافق والخدمات المقدمة)، فقد توصلنا إلى متوسط أسعار إيجارية تبلغ 1,275 ريال سعودي / متر مربع لشقة مكونة من غرفتي نوم و1,150 ريال سعودي / متر مربع لشقة مكونة من 3 غرف نوم. وسنستخدم متوسط السعر التقديري 1,200 ريال سعودي / متر مربع.

##### المصاريف التشغيلية

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

##### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

## مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

بناء على المعلومات المقدمة إلينا من العميل، يبلغ إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار 1,424,420 ريال سعودي سنوياً، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة، بالإضافة إلى 7% رسوم إعلان و 2% تجديد اتفاقية.

## تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخراً من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا أن معدل العائد التشغيلي أو ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 6% إلى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعاً وهبوطاً بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة إلى ما سبق، فإن معدلات الرسملة تتأثر أيضاً بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

## معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

| المشروع            | النخلة كوميوند   | واحة الحمرا كوميوند | انتارا كوميوند | قرطبة كوميوند  |
|--------------------|------------------|---------------------|----------------|----------------|
| سعر البيع          | 2,191,000,000.00 | 850,000,000.00      | 946,000,000.00 | 302,000,000.00 |
| إجمالي الدخل       | 142,415,000.00   | 68,000,000.00       | 75,680,000.00  | 22,650,000.00  |
| معدل الرسملة       | 6.50%            | 8.00%               | 8.00%          | 7.50%          |
| متوسط معدل الرسملة | 7.50%            |                     |                |                |

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

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كالتالي:

| 2033        | 2032       | 2031       | 2030       | 2029       | 2028       | 2027       | 2026       | 2025       | 2024       | 2023       |      | التدفقات النقدية المخصومة |
|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------|---------------------------|
| 10          | 9          | 8          | 7          | 6          | 5          | 4          | 3          | 2          | 1          | 0          |      |                           |
| 0.0%        | 0.0%       | 0.1%       | 0.0%       | 1.0%       | 0.0%       | 1.5%       | 0.0%       | 1.5%       | 0.0%       | 0.0%       |      | معدل النمو                |
|             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |      | الإيرادات المتوقعة        |
| 39,734.0    | 39,734.0   | 39,734.0   | 39,734.0   | 39,734.0   | 39,734.0   | 39,734.0   | 39,734.0   | 39,734.0   | 39,734.0   | 39,734.0   | م2   | وحدات سكنية               |
| 1,042       | 1,042      | 1,042      | 1,041      | 1,041      | 1,030      | 1,030      | 1,015      | 1,015      | 1,000      | 1,000      | ر. س | سعر المتر                 |
| 41,385,654  | 41,385,654 | 41,385,654 | 41,344,310 | 41,344,310 | 40,934,960 | 40,934,960 | 40,330,010 | 40,330,010 | 39,734,000 | 39,734,000 | ر. س | إجمالي الدخل              |
| 41,385,654  | 41,385,654 | 41,385,654 | 41,344,310 | 41,344,310 | 40,934,960 | 40,934,960 | 40,330,010 | 40,330,010 | 39,734,000 | 39,734,000 |      | إجمالي الإيرادات          |
|             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |      | نسب الشواغر               |
| 14,484,979  | 14,484,979 | 14,484,979 | 14,470,508 | 14,470,508 | 14,327,236 | 14,327,236 | 14,115,504 | 14,115,504 | 13,906,900 | 13,906,900 | 35%  | نسبة الشواغر              |
| 14,484,979  | 14,484,979 | 14,484,979 | 14,470,508 | 14,470,508 | 14,327,236 | 14,327,236 | 14,115,504 | 14,115,504 | 13,906,900 | 13,906,900 |      | الإجمالي                  |
| 26,900,675  | 26,900,675 | 26,900,675 | 26,873,801 | 26,873,801 | 26,607,724 | 26,607,724 | 26,214,507 | 26,214,507 | 25,827,100 | 25,827,100 |      | الدخل الفعلي              |
|             |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |      | المصاريف                  |
| 4,035,101   | 4,035,101  | 4,035,101  | 4,031,070  | 4,031,070  | 3,991,159  | 3,991,159  | 3,932,176  | 3,932,176  | 3,874,065  | 3,874,065  | 15%  | مصاريف تشغيلية            |
| 2,690,068   | 2,690,068  | 2,690,068  | 2,687,380  | 2,687,380  | 2,660,772  | 2,660,772  | 2,621,451  | 2,621,451  | 2,582,710  | 2,582,710  | 10%  | الصيانة والإدارة          |
| 6,725,169   | 6,725,169  | 6,725,169  | 6,718,450  | 6,718,450  | 6,651,931  | 6,651,931  | 6,553,627  | 6,553,627  | 6,456,775  | 6,456,775  |      | إجمالي المصاريف           |
| 20,175,506  | 20,175,506 | 20,175,506 | 20,155,351 | 20,155,351 | 19,955,793 | 19,955,793 | 19,660,880 | 19,660,880 | 19,370,325 | 19,370,325 |      | صافي الدخل التشغيلي       |
| 288,221,519 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            | 7.0% | معدل التخارج              |
| 0.49        | 0.52       | 0.56       | 0.60       | 0.65       | 0.70       | 0.75       | 0.80       | 0.87       | 0.93       | 1.00       | 7.5% | معدل الخصم                |
| 149,632,364 | 10,523,211 | 11,312,451 | 12,148,737 | 13,059,892 | 13,900,380 | 14,942,908 | 15,826,233 | 17,013,201 | 18,018,907 | 19,370,325 |      | القيمة الحالية            |
| 295,748,609 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |      | صافي القيمة الحالية       |
| 295,700,000 |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |      |                           |

#### 4.5 قيمة العقار بعدة طرق

| طريقة التقييم                   | موضوع التقييم | القيمة بالأرقام  | القيمة بالأحرف                                           |
|---------------------------------|---------------|------------------|----------------------------------------------------------|
| طريقة التدفقات النقدية المخصومة | كامل العقار   | 295,700,000 ريال | مئتان وخمسة وتسعون مليوناً وسبعمائة ألفاً ريال سعودي     |
| طريقة التكلفة                   | أرض + مبنى    | 274,210,000 ريال | مئتان وأربعة وسبعون مليوناً ومئتان وعشرة آلاف ريال سعودي |

#### 4.6 القيمة النهائية للعقار

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

**قيمة العقار:** 295,700,000 ريال  
مئتان وخمسة وتسعون مليوناً وسبعمائة ألفاً ريال سعودي.

#### 4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراج  
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002523

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

#### 4.8 ملاحظات

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

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



WHITE CUBES

ملحقات

ملحقات

## 5. الملحقات

### 5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

الرقم : ٨١٤٠٠٩٠٠٦٢٥  
التاريخ : ٩ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض

الرقم : ٣١٤٠٠٢٠٢١٨٨  
التاريخ : ٩ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض

الرقم : ٨١٤٠٠٩٠٠٦٢٥  
التاريخ : ٩ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض

الرقم : ٣١٤٠٠٢٠٢١٨٨  
التاريخ : ٩ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بوسط الرياض

**صك رهن وتملك عقار**

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢٣٢ / ٢٢٣٢ من المخطط رقم ٢١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض - وحدوها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلثون متر وخمسون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلثون متر وخمسون سنتيمتر

شرقاً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٦٥,٦٣) خمسة وستون متر وثلثة وستون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١ بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر وخمسة وستون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف وأربعمائة وأحد وثمانون متر مربعاً وخمسة وأربعون سنتيمتر مربعاً فقط وأقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصلك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٢ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء / مصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ قدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية وثلثون مليون ومائة وأحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشرة حلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبعة كل قسط (١٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبـ حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما بـ ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصلني الله على ذنوبنا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي

**صك رهن وتملك عقار**

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢٣٢ / ٢٢٣٢ من المخطط رقم ٢١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض - وحدوها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلثون متر وخمسون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلثون متر وخمسون سنتيمتر

شرقاً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٦٥,٦٣) خمسة وستون متر وثلثة وستون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١ بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر وخمسة وستون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف وأربعمائة وأحد وثمانون متر مربعاً وخمسة وأربعون سنتيمتر مربعاً فقط وأقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصلك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٢ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء / مصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ قدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية وثلثون مليون ومائة وأحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشرة حلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبعة كل قسط (١٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبـ حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما بـ ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصلني الله على ذنوبنا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي

**صك رهن وتملك عقار**

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢٣٢ / ٢٢٣٢ من المخطط رقم ٢١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض - وحدوها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلثون متر وخمسون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلثون متر وخمسون سنتيمتر

شرقاً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٦٥,٦٣) خمسة وستون متر وثلثة وستون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١ بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر وخمسة وستون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف وأربعمائة وأحد وثمانون متر مربعاً وخمسة وأربعون سنتيمتر مربعاً فقط وأقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصلك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٢ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء / مصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ قدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية وثلثون مليون ومائة وأحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشرة حلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبعة كل قسط (١٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبـ حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما بـ ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصلني الله على ذنوبنا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي

**صك رهن وتملك عقار**

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢٣٢ / ٢٢٣٢ من المخطط رقم ٢١١٤ الواقع في حي الملقا بمدينة الرياض - وحدوها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٣٦ م بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلثون متر وخمسون سنتيمتر

جنوباً: شارع عرض ٢٠ م بطول: (٨٣,٥) ثلاثة وثلثون متر وخمسون سنتيمتر

شرقاً: شارع عرض ٢٥ م بطول: (٦٥,٦٣) خمسة وستون متر وثلثة وستون سنتيمتر

غرباً: قطعة رقم ٢٢٣٢ / ١ بطول: (٦٥,٦٥) خمسة وستون متر وخمسة وستون سنتيمتر

ومساحتها : (٣,٤٨١,٤٥) خمسة آلاف وأربعمائة وأحد وثمانون متر مربعاً وخمسة وأربعون سنتيمتر مربعاً فقط وأقام عليها مجمع سكني

المملوكة لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصلك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٣١٠١٢١٠٤٥١٦٨ في ٢٢ / ٢ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء / مصالح / شركة كراجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ قدره (٣٨١٨١٨١,١٩) ريال ثمانية وثلثون مليون ومائة وأحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشرة حلة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل وقبعة كل قسط (١٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبـ حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما بـ ذمة الزامن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصلني الله على ذنوبنا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي



## 5.2 مخططات

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



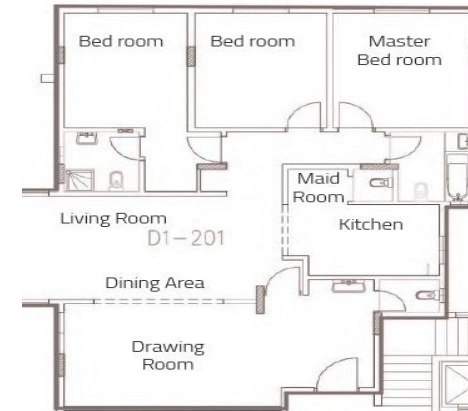
3 دورة مياه - 3 غرف  
مساحة 112 - 172 م<sup>2</sup>



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



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





## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



