



WHITE CUBES



أكون لوجستيك
شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-2AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم عقار أكون لوجستيك في مدينة جدة.

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

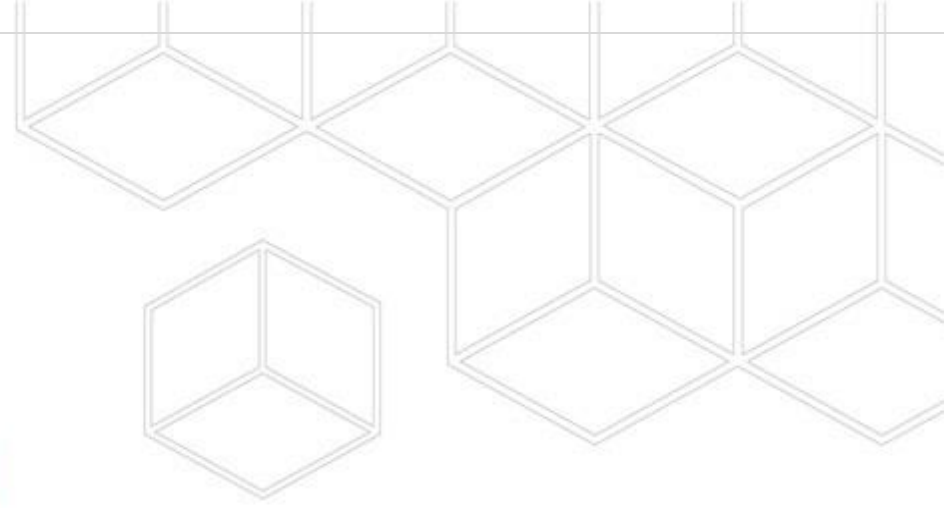
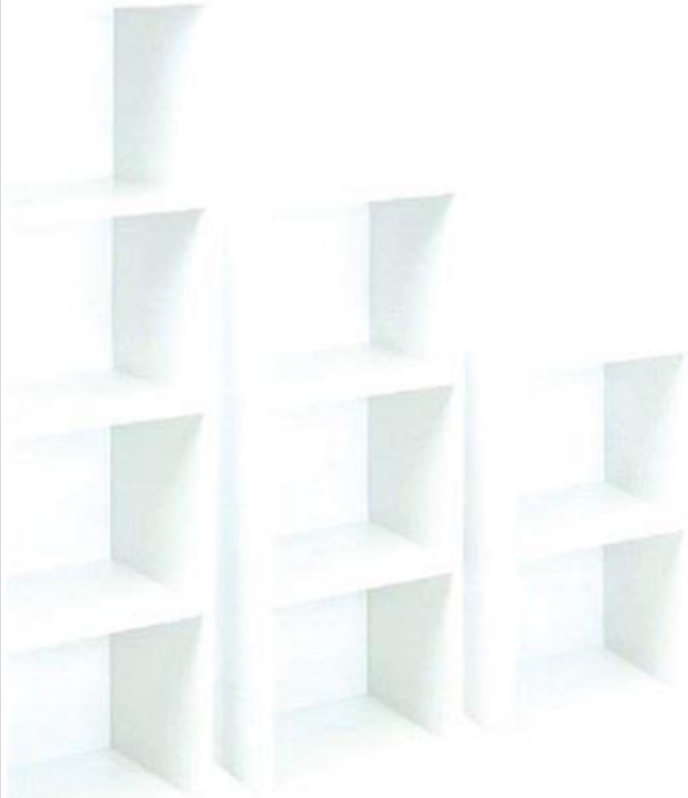
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
15	رخصة البناء والمباني	2.6
15	التأمين	2.7
16	صور العقار	2.8
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
23	مصدر المعلومات	4.2
23	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة التكلفة والإهلاك	4.5
25	التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب عقد الايجار	4.6
27	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق	4.7
29	قيمة العقار بعدة طرق	4.8
29	القيمة النهائية للعقار	4.9

29	استعمالات التقرير	4.10
30	ملاحظات	4.11
30	المقيم المعتمد	4.12
32	حالة المقيّم	5.1
32	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
32	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

تلقينا طلب تقييم من شركة أول الملقا العقارية بتاريخ 2022/06/06 م لتنفيذ خدمة تقييم مشروع لوجستي في مدينة جدة

المقدمة:

شركة أول الملقا العقارية

العميل:

22-0112-2AR

رقم المرجع (التقرير):

صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
تجاري.

الغرض من التقييم:
العقار موضوع التقييم:

يقع العقار في حي الخرمة، مدينة جدة

عنوان العقار:

صك رقم 425516001150, 625516001149 صادر بتاريخ 1442/11/20 & 1442/11/20 من كتابة عدل جده.

معلومات صك الملكية:

مرهون.

نوع الملكية:

شركة اول الملقا العقارية.

المالك:

صناعي.

استخدام الأرض:

مساحة الأرض بموجب الصك 21,118.25 م²

مساحة الأرض:

للمبنى إجمالي مسطحات بناء قدرها 16,000 م²

مسطحات البناء:

اجمالي المساحات التأجيرية 16,000 م²

صافي المساحات التأجيرية:

حسب ما وردنا من العميل، العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد بإيجار 16,000,000 ريال سنويا لخمس سنوات

معدل الاشغال:

طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل

طريق التقييم المتبعة

ريال 220,690,000

القيمة النهائية للعقار

م 2022/06/26

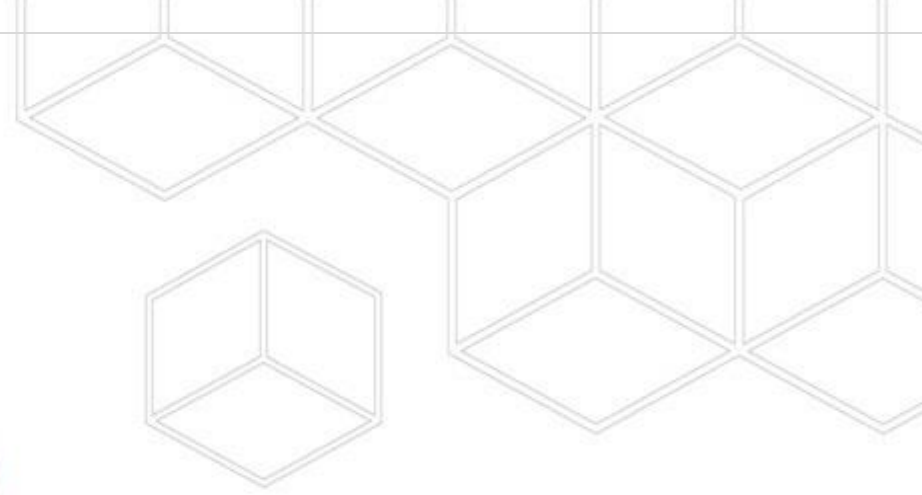
تاريخ التقييم:

م 2022/06/15

تاريخ المعاينة:

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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمن 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 وأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيا 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 المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

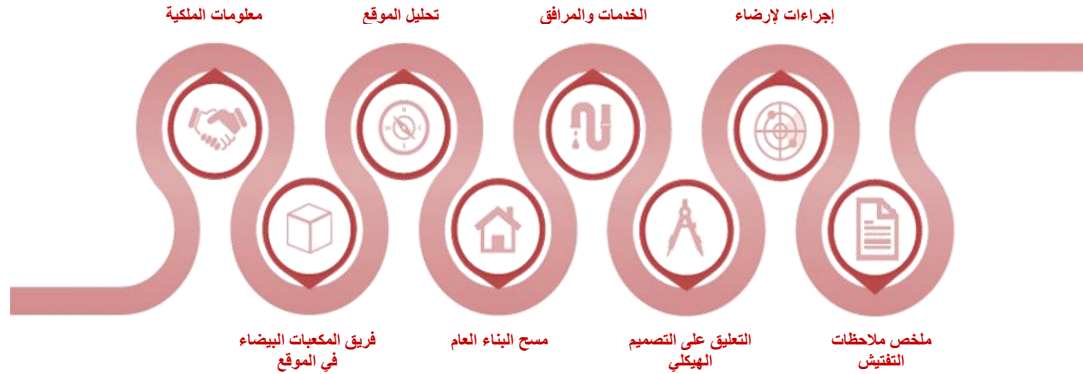
2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/26 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/26 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

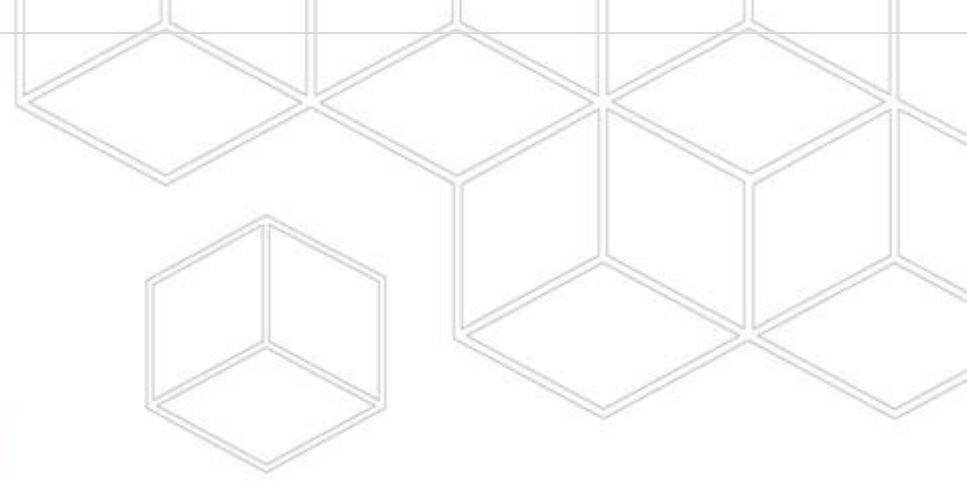
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل.

1.5 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه 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. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل 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 مخزن تبريد يقع في حي الخرمة، مدينة جده. حسب ما أعلمنا به العميل، وحسب صورة الصك المرسلة من قبله، للمشروع مساحة أرض اجمالية 21,118.53 م² واجمالي مسطحات البناء 16,000 م². بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك فيصل. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مشروع مخزن تبريد في حي الخرمة، مدينة جده. يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة. يحد العقار من جهة الجنوب: طريق الكورنيش الجنوبي. يحد العقار من جهة الشرق: طريق الملك فيصل. يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

سهولة الوصول:

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

المنطقة المحيطة بالعقار:

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تركز في اغلبها على الاستخدامات مستودعات وارضى فضاء

وضعية المبنى		الارض	
مخزن تبريد	نوع البناء (ان وجد)	صناعي	استعمال الأرض
منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية	3	عدد الشوارع المحيطة
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	منتظم	الشكل العام للأرض
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	طريق الملك فيصل	اطلالة على شارع رئيسي
جيدة	الحالة العامة للمبنى	طريق الكورنيش الجنوبي	اطلالة على شارع فرعى
		مبنية	حالة الأرض

2.2 مرافق البنية التحتية

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

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الخرمة بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للتقييم هي كما يلي:

موقع العقار بالنسبة للمدينة

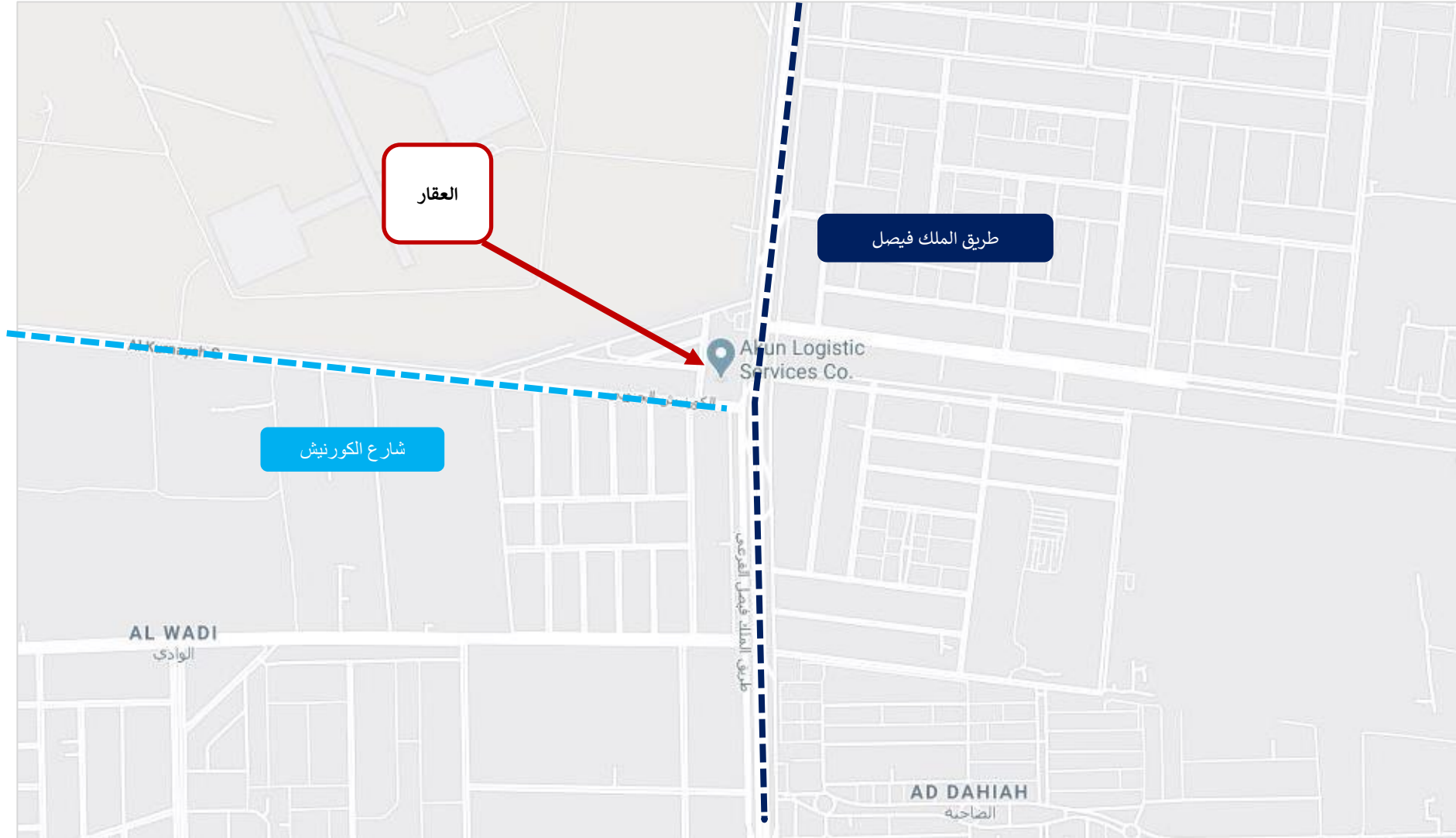


موقع العقار بالنسبة للحي



2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار لموضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

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

2م 10,559.265 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 غير متوفر 317/ج/س/ شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة غير متوفر	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	جده الاندلس الكثروني 625516001149 1442/11/20 غير متوفر 1442/11/20 كاتب عدل جدة	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن
طريق الملك فيصل شارع عرض 30 متر	الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة شارع عرض 32 متر	الحد الشمالي الحد الجنوبي
ملاحظات			
2م 10,559.265 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 غير متوفر 317/ج/س/ شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة غير متوفر	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	جده الاندلس الكثروني 425516001150 1442/11/20 غير متوفر 1442/11/20 كاتب عدل جدة	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن
طريق الملك فيصل شارع عرض 30 متر	الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة شارع عرض 32 متر	الحد الشمالي الحد الجنوبي
ملاحظات			

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

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

لم يزودنا العميل برخصة البناء لكنه أعلمنا بان اجمالي مسطحات البناء هي 16,000 م².

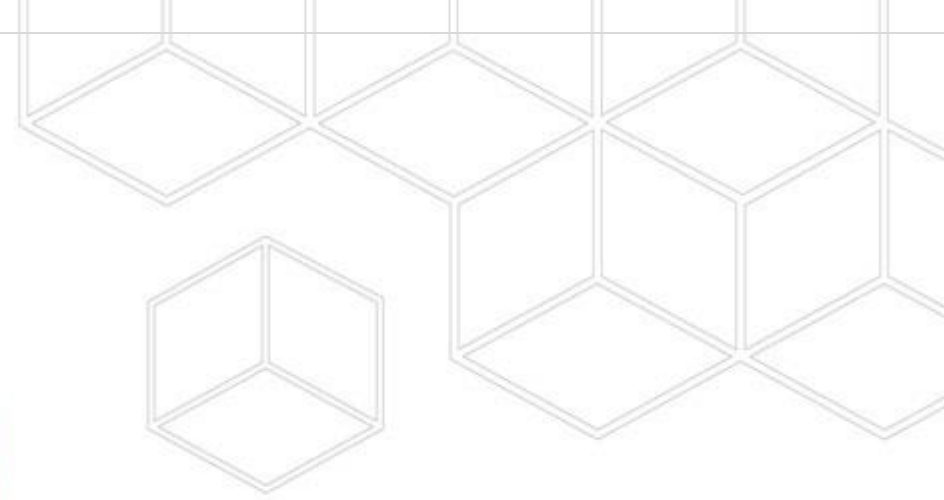
2.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.8 صور العقار



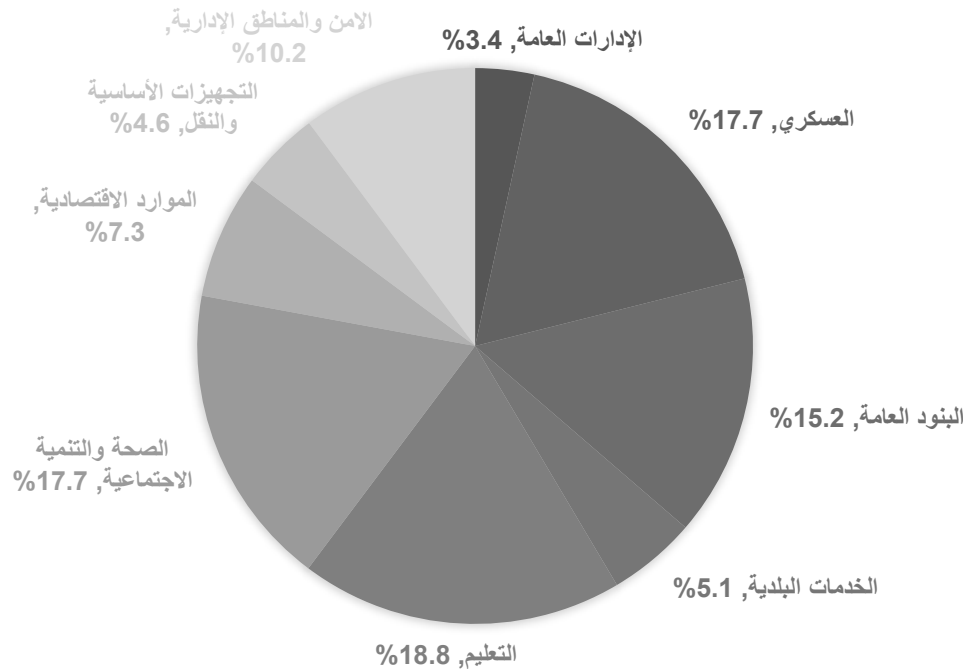
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

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
الامن 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
- العقار مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي (طريق الملك فيصل)	- العقار بعيد عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على نوع العقار بسبب موقعه وسهولة الوصول اليه	- منافسة قوية في المنطقة - وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

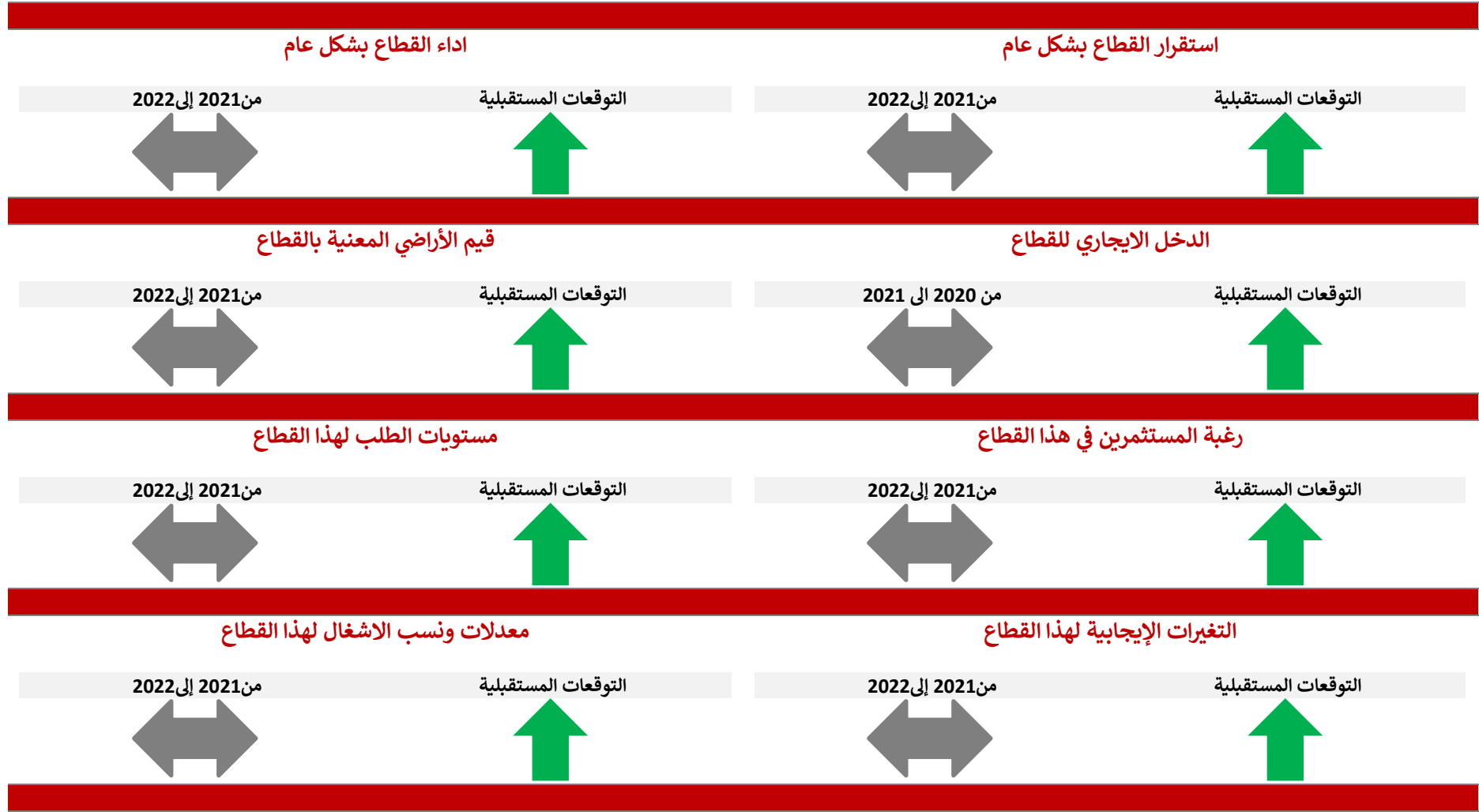
3.4 نبذة عن القطاع

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

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



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



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

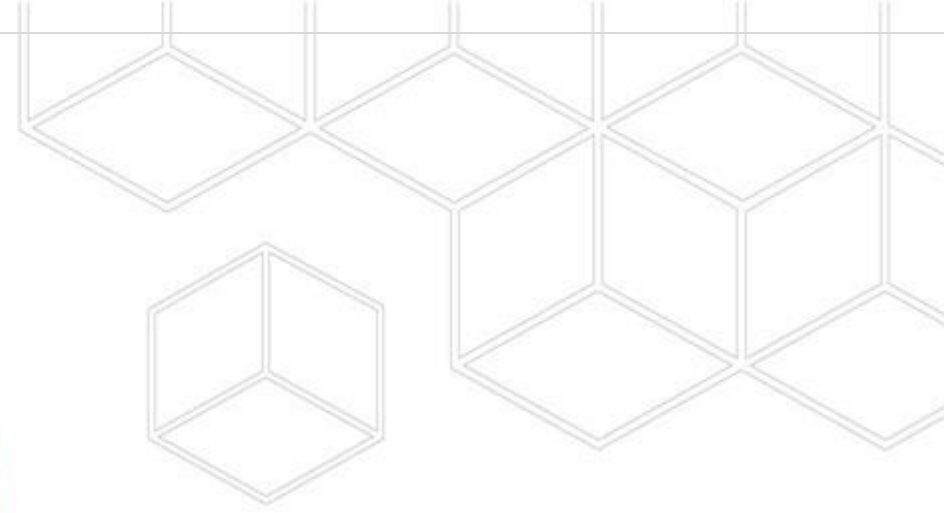
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 هيكل / 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	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	الأرض المبنى كامل العقار
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى 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 مبدا الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة رسملة الدخل:

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

4.5 التقييم بطريقة التكلفة والإهلاك

كخطوة أولى، وبناء على المسح السوقي الذي قام به فريق عملنا لتقييم العقار، لم نتمكن من الحصول على عينات مشابهة للعقار موضوع التقييم في يخص المساحة، عرض الشارع، الموقع، الخ. لذلك قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقارين محليين، ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 2,300 الى 2,700 ريال/ م2. سنعتمد على المتوسط 2,500 ريال. كخطوة ثانية وفقاً لفحص الموقع الذي قام به فريقنا لغرض التقييم، وجدنا أن العقار المعني هو مستودع تبريد مخصص. ومع ذلك، أبلغنا العميل أن التكلفة الإجمالية لتطوير المشروع تبلغ 158.200.000 ريال سعودي ونعتقد أنها قيمة مقبولة بناءً على الجودة. لتحقيق قيمة العقار نحتاج إلى تطبيق قيمة الإهلاك وإضافة قيمة الأرض.

158,200,000 ريال	اجمالي كلفة التطوير
20	العمر الاقتصادي
5	العمر الفعلي
5.00%	نسبة الاهلاك السنوي
25.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
118,650,000 ريال	تكلفة التكوير بعض الاهلاك
52,796,325 ريال	قيمة الأرض
171,446,325 ريال	Total

4.6 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب عقد الايجار

الايادات الفعلية

أعلمنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد بإيجار صافي 16,000,000 ريال سنويا لمدة 5 سنوات.

تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخراً من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعاً وهبوطاً بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسمة تتأثر أيضاً بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسمة المستعمل في التقييم

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

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

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		الحد الأعلى لمعدل الرسملة		المتوسط
7.00%		9.00%		8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار				
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات	
سهولة الوصول للعقار	-----	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية	
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%	العمر الفعلي 23 سنوات	
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز	
نوعية وجودة التشطيبات	-----	-0.25%	جودة عالية في التشطيبات	
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد	
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط	
الإجمالي		-0.75%		
<i>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</i>				
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		-0.75%		
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%		
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.25%		

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

دخل المشروع				
الإيرادات		الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م ²	ايجار الوحدة
منشأة تعليمية		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات
-----	0	0	SAR 0	SAR 16,000,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0
			SAR 0	SAR 0
				اجمالي الإيرادات SAR 16,000,000

تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
منشأة تعليمية	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 0
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
منشأة تعليمية	SAR 16,000,000	SAR 0	SAR 16,000,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
	SAR 16,000,000	الإجمالي	SAR 16,000,000		
	SAR 16,000,000		SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	قيمة العقار التقريبية للعقار		
SAR 16,000,000.00	7.25%	220,689,655.17 SAR	220,690,000.00 SAR		

4.7 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

العقار موضوع التقييم هو مخزن مبرد واستناداً إلى مسح السوق الذي أجراه فريقنا واستناداً إلى المقابلات التي أجريت مع وكلاء العقارات المحليين، وجدنا أن معدلات الإيجار للتخزين البارد مماثلة للعقار المعني من حيث الجودة والخدمات، إلخ (بذكر 3 عينات مثل Wared Logistics و Storkom و Takhzeen Logistics) يقع بين 1,050 و 1,150 ريال / متر مربع. سوف نبني تقييمنا على متوسط سعر 1,100 ريال سعودي / متر مربع.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناءً 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 7% إلى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعاً وهبوطاً بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة إلى ما سبق، فإن معدلات الرسملة تتأثر أيضاً بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%		
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	9.00%		
المتوسط	8.00%		
تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%	العمر الفعلي 23 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدممة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	-0.25%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		-0.75%	
<i>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</i>			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		-0.75%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.25%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار. وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع		الكمية		الإيرادات	
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مخزن مبرد	16,000	0	SAR 1,100	SAR 0	SAR 17,600,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
					SAR 17,600,000

تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
مخزن مبرد	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	10.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مخزن مبرد	SAR 17,600,000	10.00%	SAR 15,840,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
		الإجمالي	SAR 15,840,000		
			SAR 17,600,000		
			-SAR 1,760,000		
			SAR 15,840,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 15,840,000.00	7.25%	218,482,758.62 SAR	218,480,000.00 SAR		

4.8 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	218,480,000 ريال	مئتان وثمانية عشر مليوناً وأربعمئة وثمانون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب العقد	العقار	220,690,000 ريال	مئتان وعشرون مليوناً وستمئة وتسعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	171,446,000 ريال	مئة وواحد وسبعون مليوناً وأربعمئة وستة وأربعون ألفاً ريال سعودي

4.9 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 220,690,000 ريال
مئتان وعشرون مليوناً وستمئة وتسعون ألفاً 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.

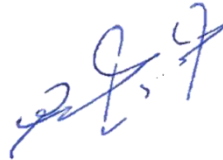
4.12 المقيم المعتمد

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

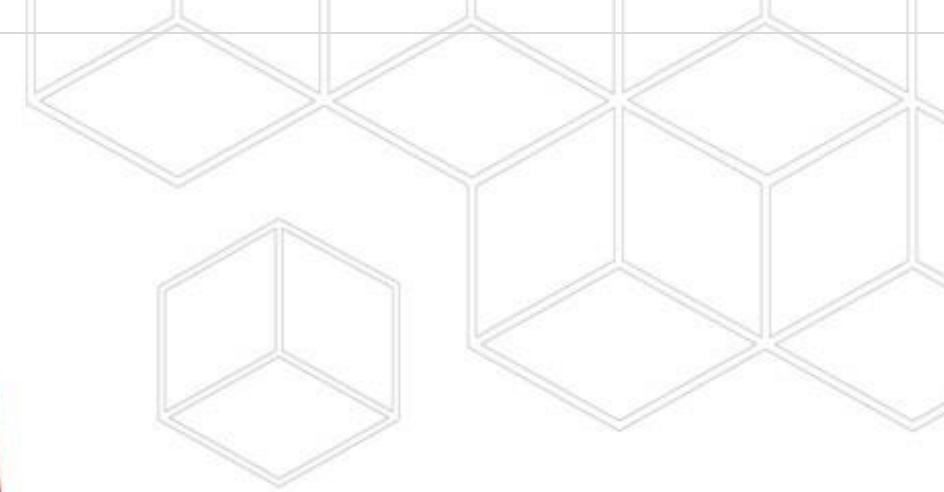


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

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
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.



WHITE CUBES



كلية الرؤية
(الفارابي سابقاً)

شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-10AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) تقع في مدينة جدة.

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

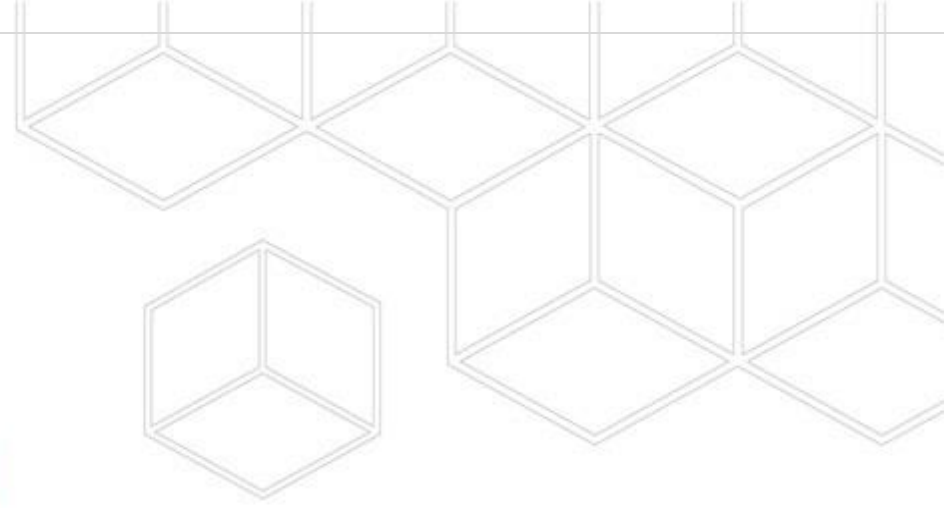
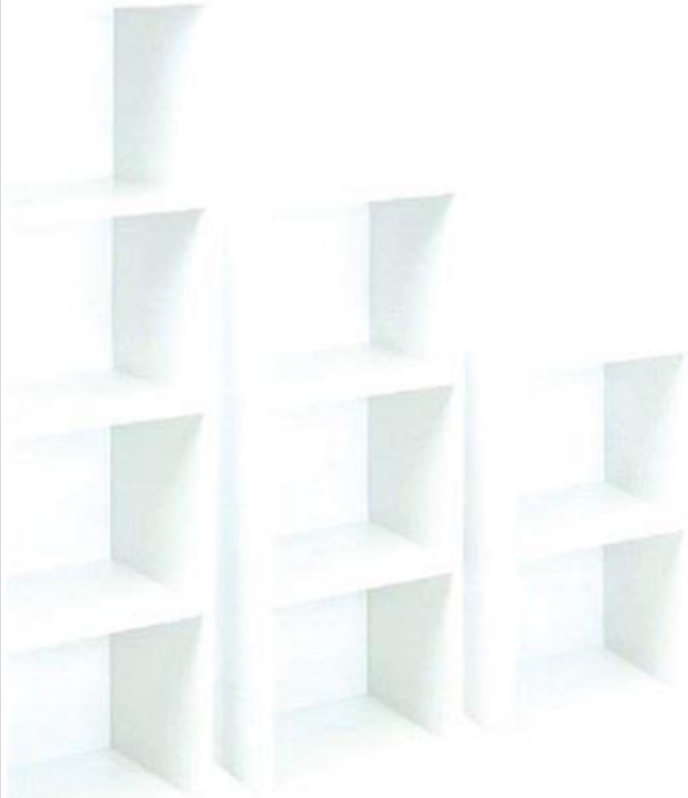
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
11	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	التامين	2.7
16	صور العقار	2.8
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
23	مصدر المعلومات	4.2
23	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
26	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
28	التقييم بطريقة رسملة الدخل	4.7
29	عقد الايجار	4.8
30	قيمة العقار بعدة طرق	4.9

30	القيمة النهائية للعقار	4.10
30	استعمالات التقرير	4.11
30	ملاحظات	4.12
31	المقيم المعتمد	4.13
33	حالة المقيم	5.1
33	مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
33	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

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

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) في مدينة جدة.
22-0112-10AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
منشأة تعليمية

حي الريان، مدينة جدة
صك رقم 993788002766 صادر بتاريخ 1443/04/23 من وزارة العدل
مرهون
شركة اول الملقا العقارية

تعليمي
مساحة الأرض بموجب الصك 3,020.18 م²
المبنى مؤلف من 13 دور، بمساحة بناء 15,375 م²
حسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.

طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل

100,000,000 ريال

2022/06/26 م

2022/06/15 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

المقدمة:

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

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

استخدام الأرض:
مساحة الأرض:
مسطحات البناء:
معدل الاشغال:

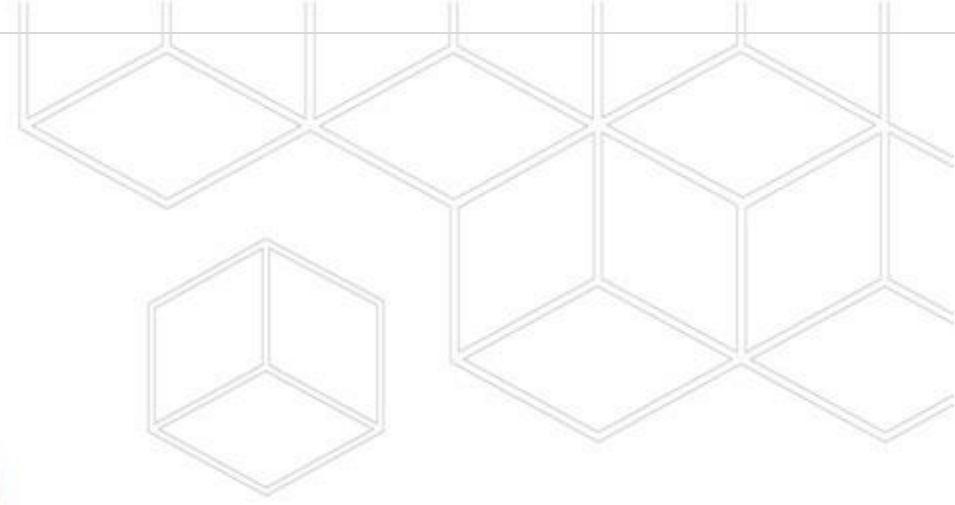
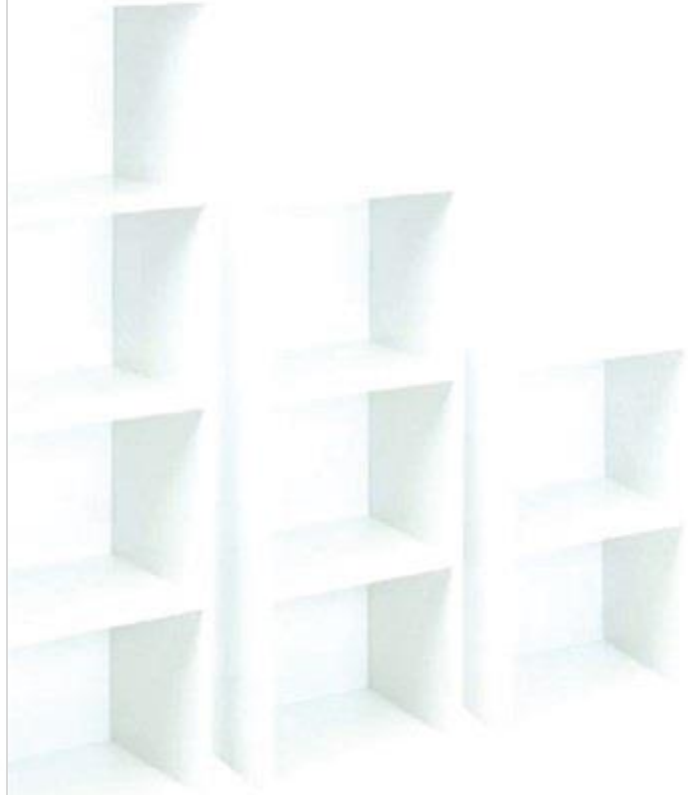
طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة:

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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمن 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 وأفضل 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 المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

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

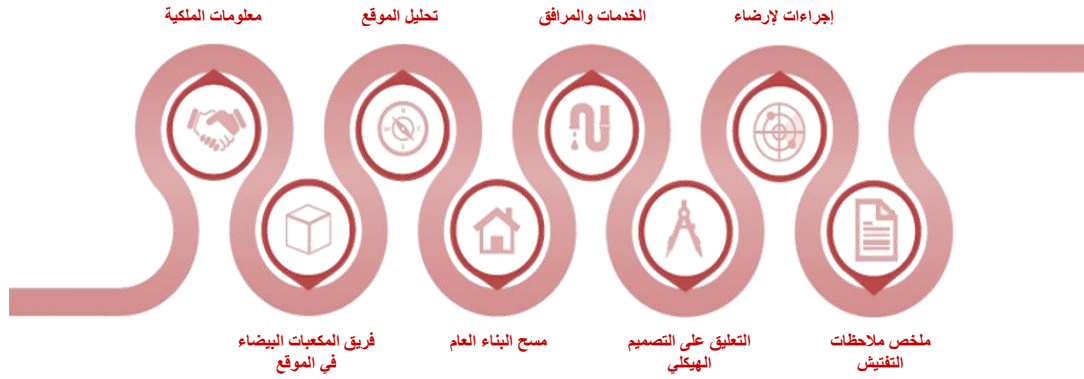
ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/26 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/26 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

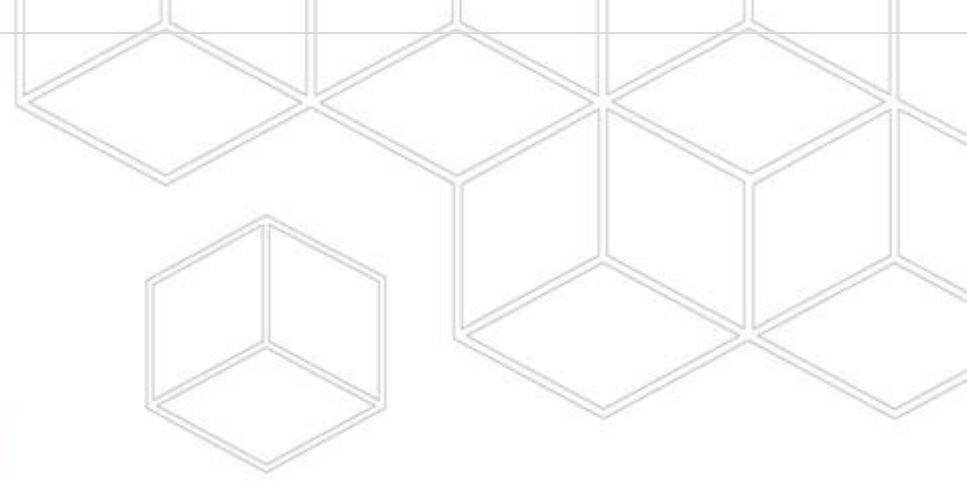
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل.



1.5 أسلوب معاينة العقار

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

تفاصيل العقار



WHITE CUBES 

2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) هي منشأة تعليمية تقع في حي الريان، مدينة جدة. وحسب الصك ورخصة البناء ان إجمالي مساحة أرض العقار 3,020.18 م² وإجمالي مسطحات البناء 15,375 م²، مؤلفة من 13 دور. وعند المعاينة الميدانية العقار مفتوح من جهة واحدة بواجهة غربية على طريق الرحمانية شمال جدة.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) في حي الريان في مدينة جدة.
يحد العقار من جهة الشمال: قطعة #262
يحد العقار من جهة الجنوب: قطعة #256
يحد العقار من جهة الشرق: قطعة #257 & #258
يحد العقار من جهة الغرب: الشارع الرئيسي، شارع الرحمانية

سهولة الوصول:

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الرحمانية

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وبعض الأراضي الفضاء

وضعية المبنى	
منشأة تعليمية قيد الانشاء	نوع البناء (ان وجد)
منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
جيدة	الحالة العامة للمبنى

الارض	
تعليمي	استعمال الأرض
1	عدد الشوارع المحيطة
منتظم	الشكل العام للأرض
شارع الرحمانية	اطلالة على شارع رئيسي
---	اطلالة على شارع فرعي
مبنية	حالة الأرض

2.2 مرافق البنية التحتية

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

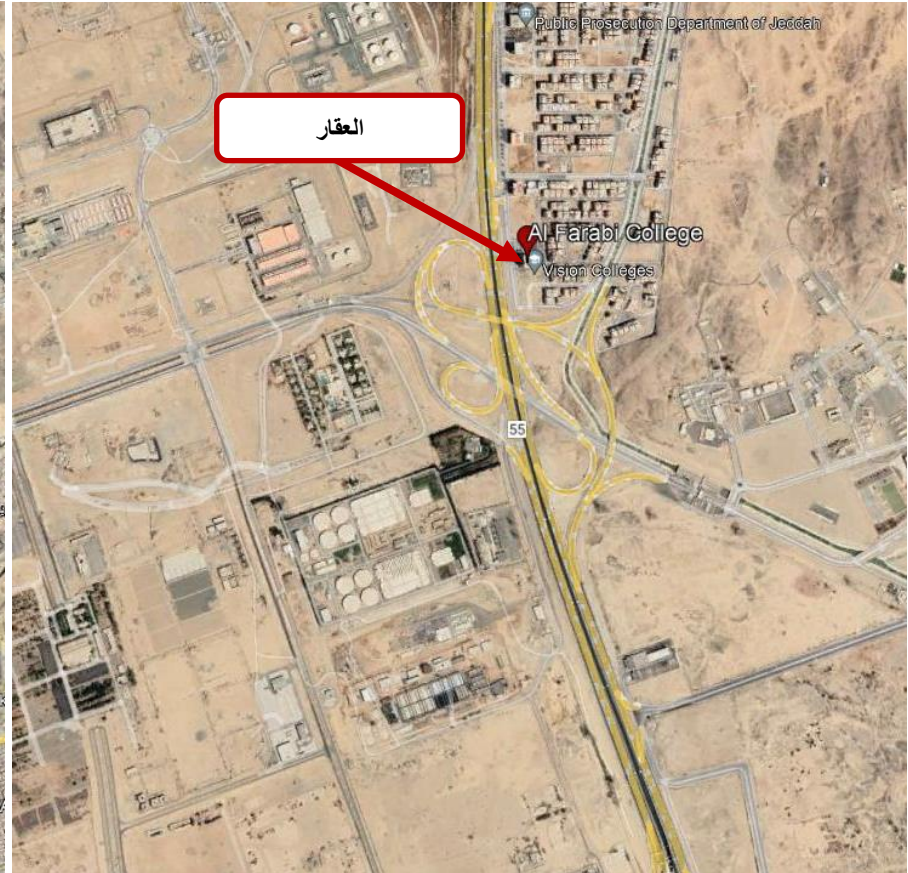
2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الريان بمدينة جدة.

موقع العقار بالنسبة للمدينة

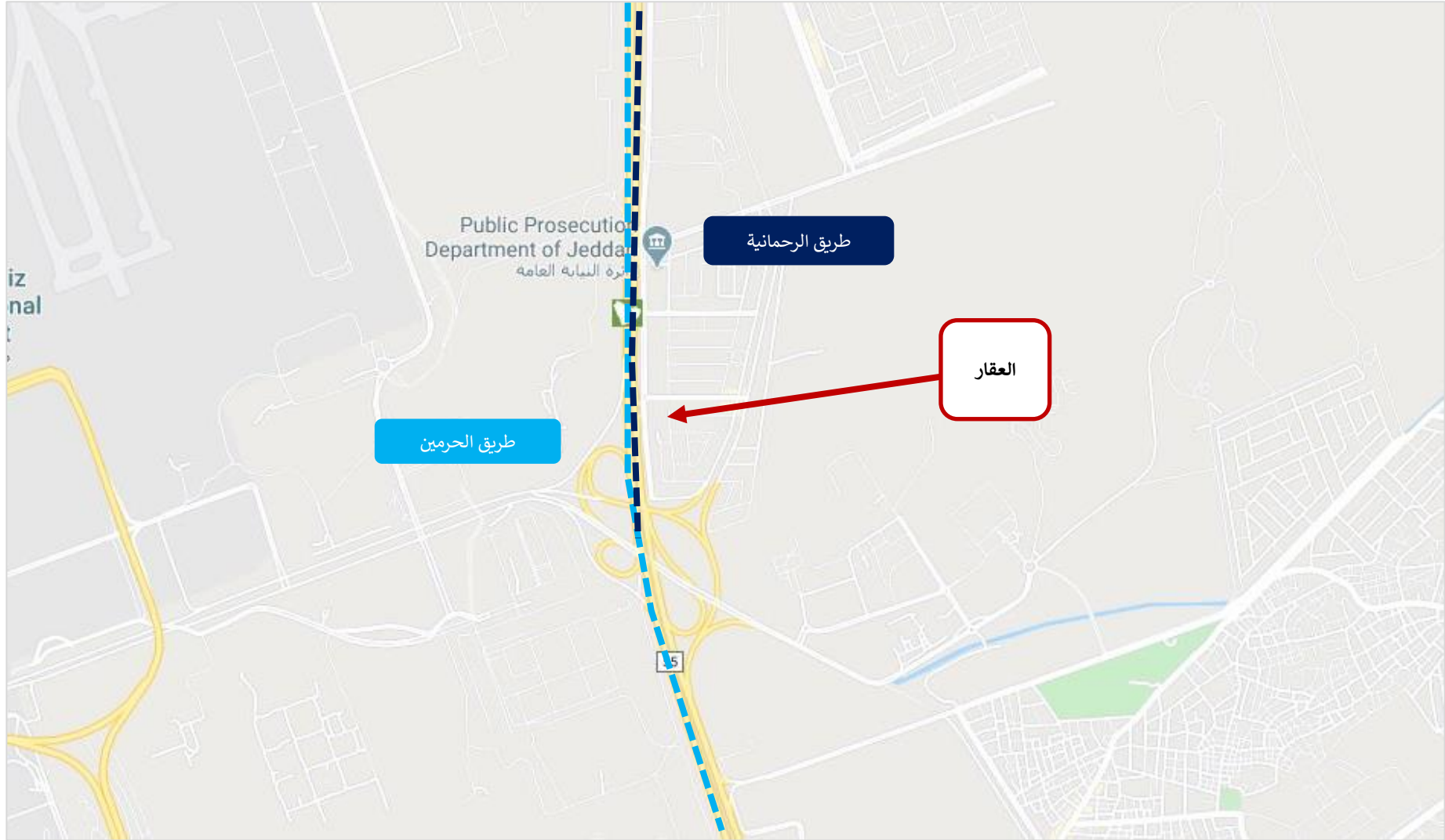


موقع العقار بالنسبة للحي



2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار لموضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

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

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	جدة الريان الالكتروني 993788002766 1443/04/23 420,000,000 1443/04/23 وزارة العدل	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	3,020.18 م ² 259 غير متوفر 416/ج/س شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	قطعة #262 قطعة #256	الحد الشرقي الحد الغربي	قطعة #257 & #258 شارع عرض 25 متر

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.

ملاحظات

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.

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

زودنا العميل بنسخة من رخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:
العقار موضوع التقييم مبنى تعليمي مؤلف من 13 دور

العقار موضوع التقييم			
اصدار منشأة تعليمية 3748 01/05/1430 01/05/1433			نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة
الاستخدام	المساحة (م ²)	عدد الوحدات	وصف
موافق	5946.95	-	قبو
موافق	---	-	طابق خدمة
سكني وتجاري ومواقف	920	-	الطابق الأرضي
سكني وتجاري	780	-	ميزانين
سكني	1,025	-	الطابق الأول
سكني	1,025	-	الطابق الثاني
سكني	1,025	-	الطابق الثالث
سكني	8,200	-	الطابق المتكرر
	15,375		اجمالي مسطحات البناء

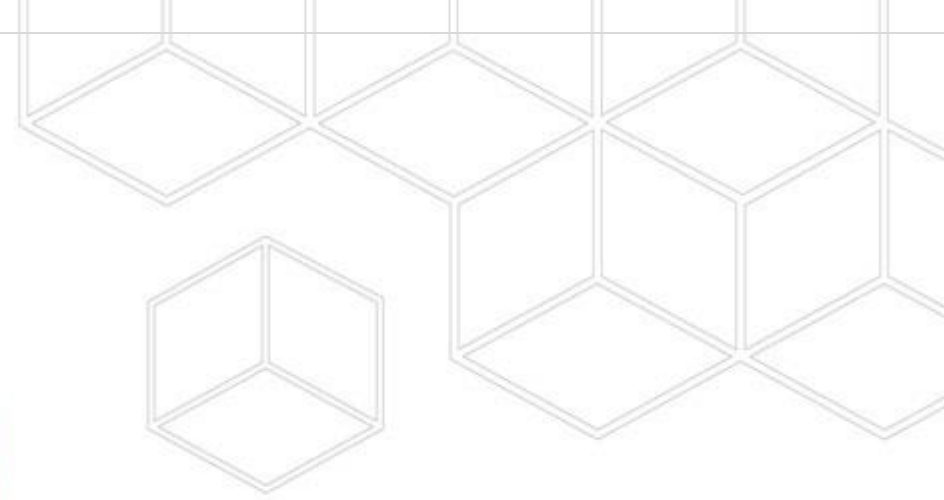
بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 15,375 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.



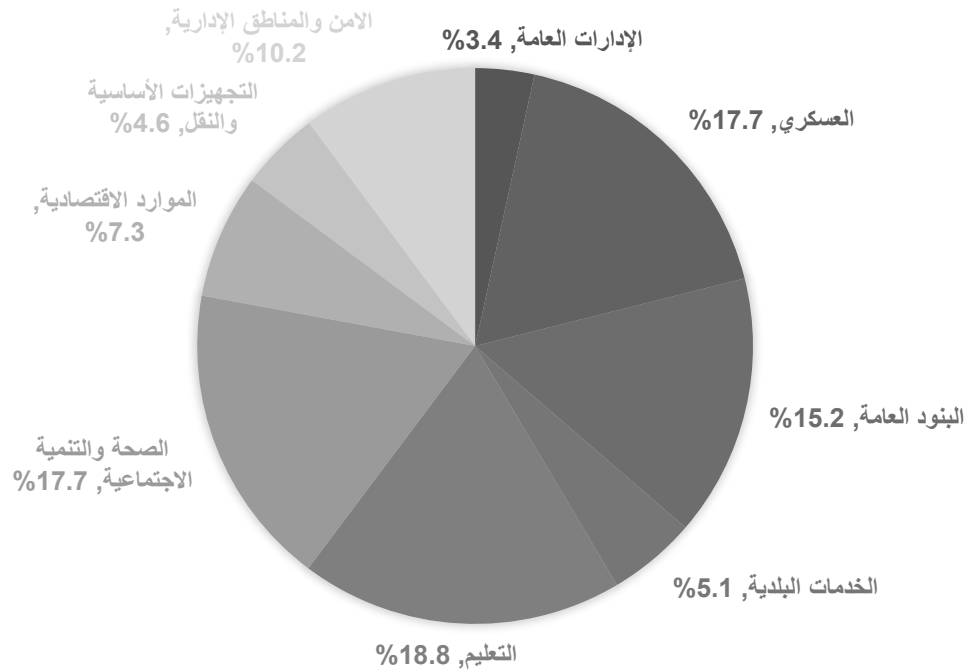
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	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
الامن 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
- اطلالة مباشرة على طريق الحرمين - محاط بعدة معالم	- يقع العقار بعيدا عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة بسبب كثرة الوحدات السكنية	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

3.4 نبذة عن القطاع

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



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



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

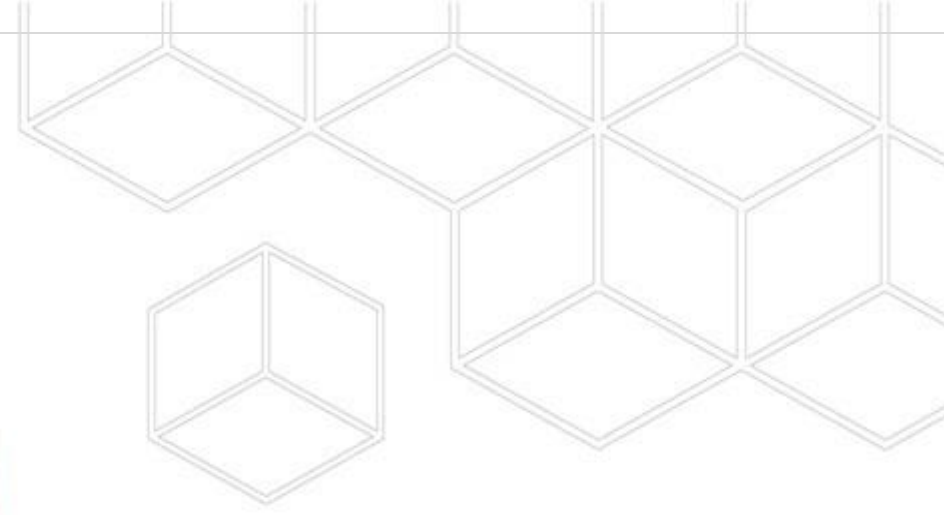
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 هيكل / مباني. لذلك، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا 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	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	الأرض المبنى كامل العقار
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى 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 مبدا الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة رسملة الدخل:

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

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل 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



العقار موضوع التقييم		العينة الأولى		خصائص المقارنات
معرض الريان	-----	معرض الريان	-----	نوع العرض
SAR 23,124,800	-----	SAR 23,124,800	-----	الحي
مسح ميداني	الصك	مسح ميداني	الصك	قيمة البيع
4,768.00	3,020.18	4,768.00	3,020.18	مصدر المعلومة
SAR 4,850	-----	SAR 4,850	-----	المساحة
2	1	2	1	ريال / م
				عدد الشوارع
				تعديلات
العينة الأولى		العينة الأولى		المساحة
-2.00%	4,768.00	3,020.18	متوسط	جاذبية الموقع
2.00%	متوسط	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	متوسط	متوسط	متوسط	عرض الشارع
0.00%	25	25	25	عدد الشوارع
-2.00%	2	1	1	شكل الأرض
0.00%	منتظم	منتظم	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	نعم	نعم	نعم	قابلية التفاوض
0.00%	لا	-----	-----	عوامل أخرى
0.00%	-----	-----	-----	
اجمالي نسب التعديلات		اجمالي نسبة التعديلات		اجمالي قيمة التعديلات
-2.00%				السعر بعد التعديلات
-SAR 97.0				
SAR 4,753.0				
ريال / م		ريال / م		قيمة تقريبية
SAR 4,753				
SAR 4,750				

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
3,020	3,020	3,020	3,020	3,020	ريال / م
SAR 5,225.0	SAR 4,987.5	SAR 4,750.0	SAR 4,512.5	SAR 4,275.0	قيمة العقار
SAR 15,780,441	SAR 15,063,148	SAR 14,345,855	SAR 13,628,562	SAR 12,911,270	SAR 13,288,792
قيمة العقار					

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 4,300 الى 4,600 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 4,400 ريال / م². 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 ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 650	SAR 700	SAR 600	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 850	SAR 900	SAR 800	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	الملحقات

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

الأرض		
مساحة الأرض	ريال / م ²	اجمالي القيمة
3,020.18	SAR 4,750	SAR 14,345,855
مكونات المبنى		
قبو	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
أدوار علوية	2م	0.00
	2م	15,375.00
	15,375.00	
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ريال / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
15,375.00	SAR 1,200	SAR 18,450,000	100%	SAR 18,450,000
15,375.00	SAR 650	SAR 9,993,750	100%	SAR 9,993,750
15,375.00	SAR 850	SAR 13,068,750	100%	SAR 13,068,750
15,375.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
15,375.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
3,020.18	SAR 100	SAR 302,018	100%	SAR 302,018
		SAR 41,814,518	100.00%	SAR 41,814,518

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 41,815	0.10%	SAR 41,814,518	تكاليف أولية للمشروع
SAR 418,145	1.00%	SAR 41,814,518	تكاليف التصميم
SAR 209,073	0.50%	SAR 41,814,518	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,090,726	5.00%	SAR 41,814,518	تكاليف الإدارة
SAR 2,090,726	5.00%	SAR 41,814,518	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 41,814,518	أخرى
SAR 4,850,484.09	11.60%		اجمالي التكلفة
	15,375.00	اجمالي مسطحات البناء	SAR 41,814,518
	SAR 3,035	ريال / م²	SAR 4,850,484.09
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 46,665,002.09

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,035 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			
36.67%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 46,665,002	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 29,554,501	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		11	العمر الفعلي
		36.67%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 5,910,900	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 35,465,402	اجمالي قيمة التطوير	36.67%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 37,332,002 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 49,810,000	SAR 49,811,257	SAR 14,345,855	SAR 35,465,402

4.7 التقييم بطريقة رسمة الدخل

تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات ان معدل الرسمة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

ملاحظات	تأثير مواصفات العقار على العقار	البند
جهة واحدة	0.25%	سهولة الوصول للعقار
العمر الفعلي للعقار 8 سنوات	0.00%	الحالة العامة للعقار
المنطقة مخدومة بشكل ممتاز	0.00%	الموقع العام للعقار
جودة متوسطة في التشطيبات	0.00%	نوعية وجودة التشطيبات
سلم المستأجرين سندات على مدة العقد	-0.25%	تسهيلات دفع المستأجرين
مستوى وتوفر الخدمات متوسط	0.00%	الخدمات والمرافق العامة
	0.00%	الإجمالي
	0.00%	ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسمة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسمة مما يخفض من قيمة العقار
	0.00%	اجمالي المستويات على معدل الرسمة
	7.50%	معدل الرسمة حسب متوسطات السوق
	7.50%	معدل الرسمة التقديري لتقييم العقار

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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / م ²	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 7,500,000		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			منشأة تعليمية
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 7,500,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
SAR 0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	منشأة تعليمية
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 7,500,000	SAR 0	SAR 7,500,000	منشأة تعليمية		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 7,500,000	الإجمالي				
SAR 7,500,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
SAR 0					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 7,500,000.00					صافي الدخل التشغيلي
صافي الدخل التشغيلي	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
SAR 7,500,000.00	100,000,000.00 SAR	7.50%	صافي الدخل التشغيلي		
					قيمة التقريبية للعقار
					100,000,000.00 SAR

4.8 عقد الايجار

أعلننا العميل ان الإيجار السنوي للعقار 7,500,000 ريال سعودي ل 25 سنة، حيث يتم إضافة زيادة بنسبة 5٪ كل 5 سنوات.

قدم لنا العميل عقد إيجار بالتفاصيل التالية:

الطرف الأول: شركة المقصد العقارية

الطرف الثاني: شركة كليات الفارابي للتعليم

المدة: 25 سنة

تاريخ البدء: 2022

تاريخ الانتهاء: 2045

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	49,810,000 ريال	تسعة وأربعون مليوناً وثمانمائة وعشرة آلاف ريال سعودي
طريقة الرسملة	العقار	100,000,000 ريال	مئة مليوناً ريال سعودي

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

4.10 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **100,000,000 ر.س**
مئة مليوناً ريال سعودي

4.11 استعمالات التقرير

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

4.12 ملاحظات

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

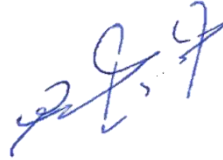
4.13 المقيّم المعتمد

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

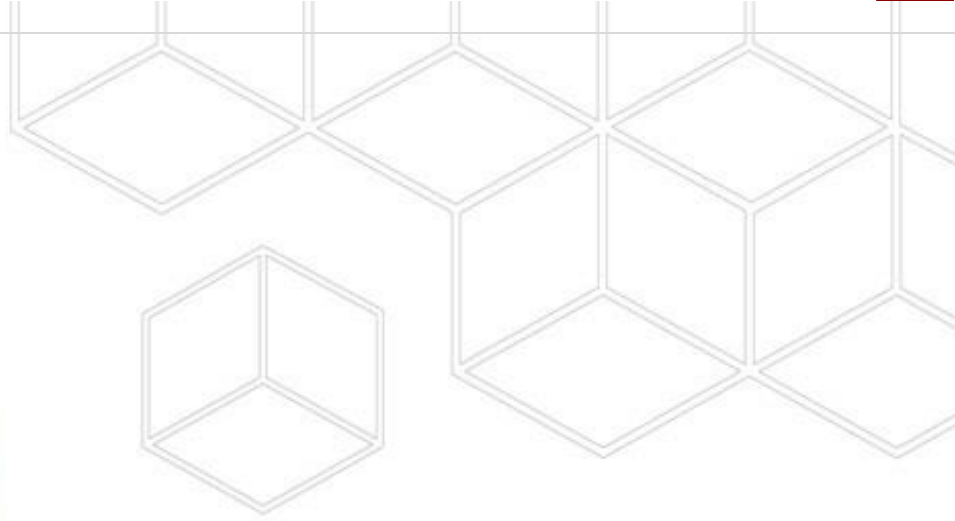


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

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
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.



WHITE CUBES



مركز تدريب الرؤية
(الفارابي سابقاً)

شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-12AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية قيد الانشاء مركز تدريب الرؤية (الفارابي سابقاً) 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)

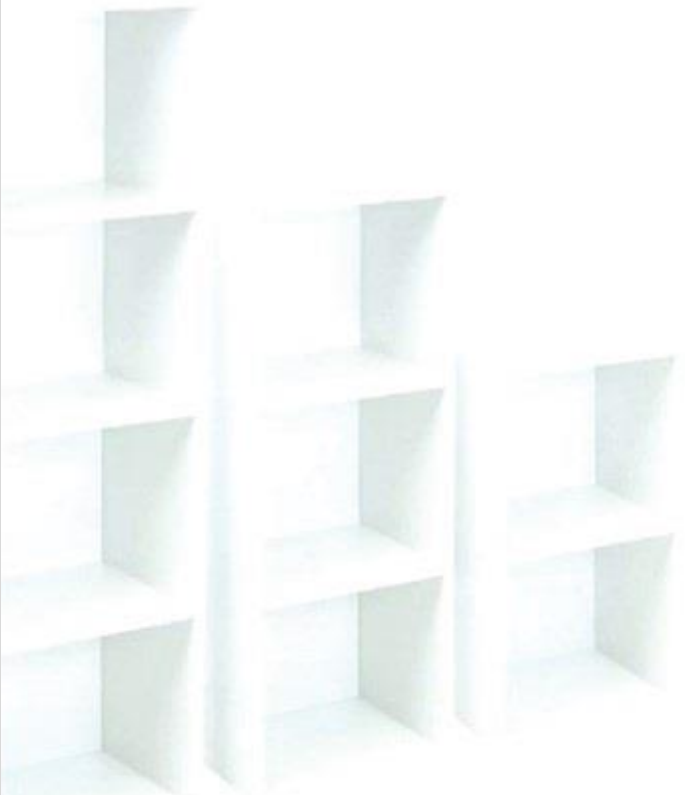
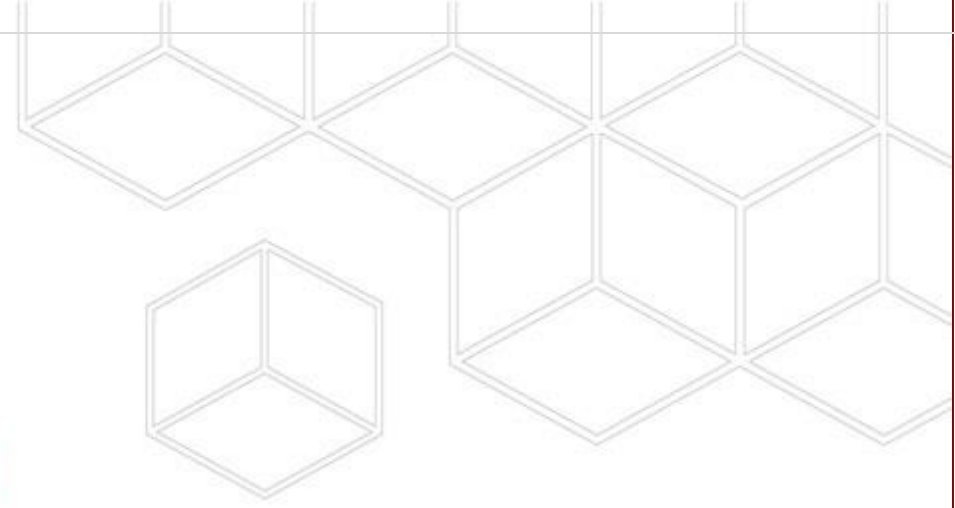
الفهرس

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
11	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	التامين	2.7
16	صور العقار	2.8
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
23	مصدر المعلومات	4.2
23	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
26	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
28	عقد الايجار	4.7
28	قيمة العقار بعدة طرق	4.8
29	القيمة النهائية للعقار	4.9
29	استعمالات التقرير	4.10
29	ملاحظات	4.11

30
32
32
32

المقيم المعتمد 4.12
حالة المقيّم 5.1
مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح 5.2
سرية المعلومات 5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

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

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم مركز تدريب الرؤية (الفارابي سابقاً) في مدينة الرياض.
22-0112-12AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
منشأة تعليمية.

حي اشبيلية، مدينة الرياض.
صك رقم 598507008764 صادر بتاريخ 1442/10/15 من كتابة عدل الرياض.
مرهون.
شركة اول الملقا العقارية.

تعليمي
مساحة الأرض بموجب الصك 11,340 م².
المبنى مؤلف من 4 أدوار بمساحة بناء 37,448.66 م².
اجمالي المساحات التأجيرية هو 24,322 م².
العقار لايزال تحت الإنشاء، وحسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.

طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة.

81,960,000 ريال.

2022/06/26 م

2022/06/15 م

المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

صافي المساحات التأجيرية:

معدل الاشغال:

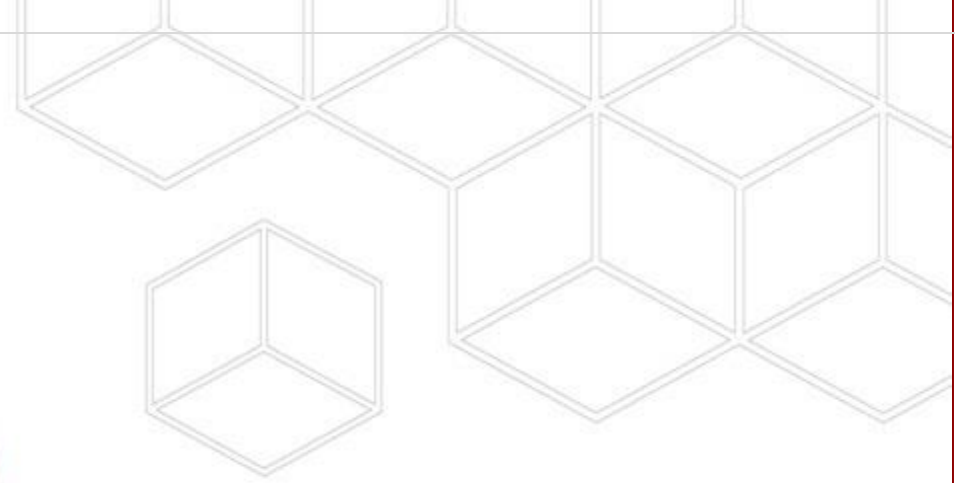
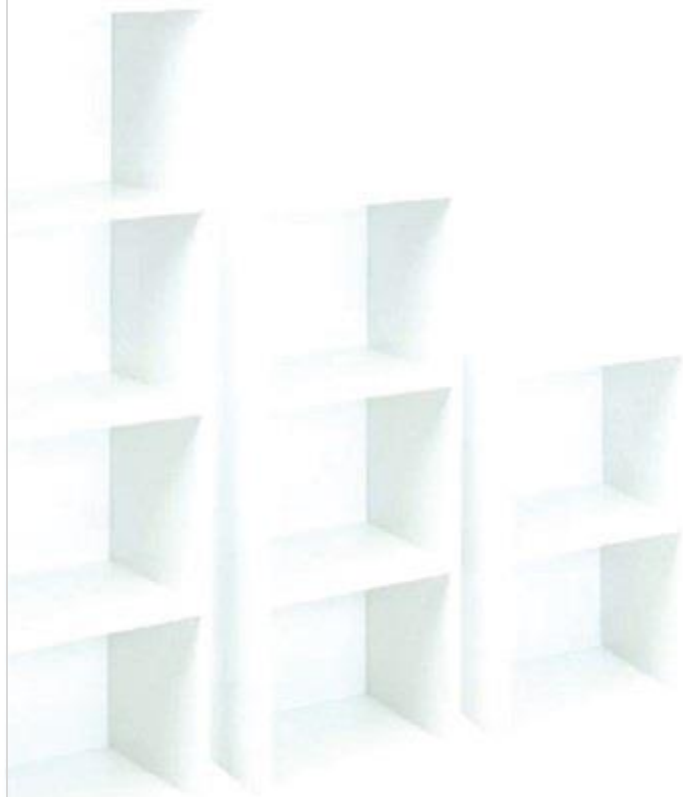
طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة:

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.2 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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمن 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 وأفضل 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 المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

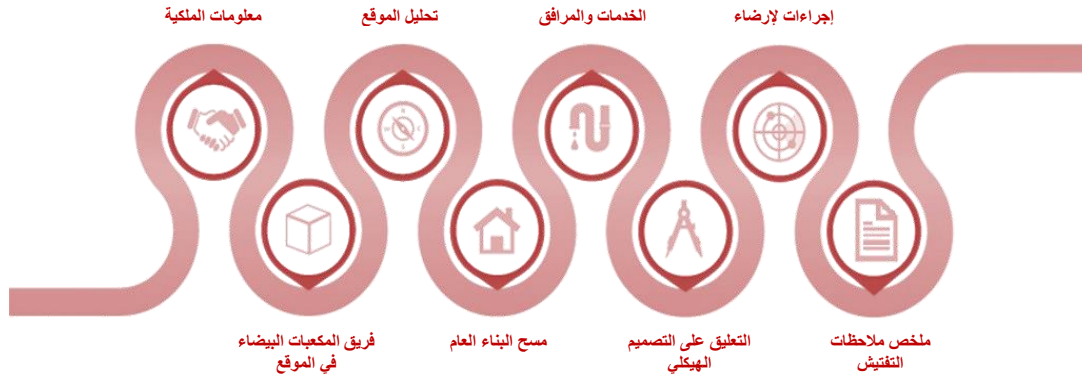
2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/26 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/26 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

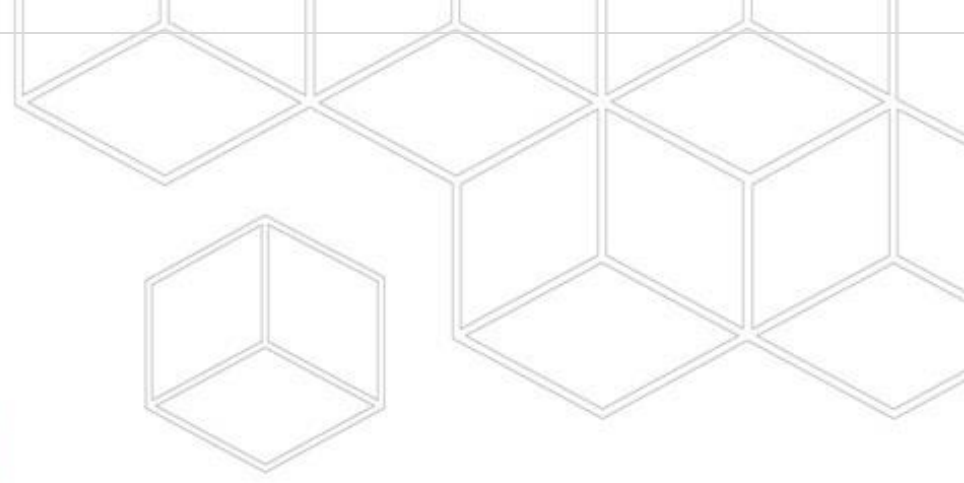
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة.

1.5 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه 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. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل 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



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

مركز تدريب الرؤية (الفارابي سابقاً) لا يزال قيد الانشاء وهو منشأة تعليمية بإجمالي مساحة أرض 11,340 م2. بناء على معلومات صك الملكية وإجمالي مسطحات البناء 37,448.66 م2 يقع على 4 شوارع حيث ان الجهة الرئيسية هي الجهة الغربية مع إطلالة مباشرة على شارع البحر العربي.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مركز التدريب لكلية الرؤية (الفارابي سابقاً) في حي اشبيلية، شرق الرياض. يحد العقار من جهة الشمال: أرض فضاء يحد العقار من جهة الجنوب: جامعة الرؤية للطب يحد العقار من جهة الشرق: مباني سكنية يحد العقار من جهة الغرب: الشارع الرئيسي، شارع البحر العربي

سهولة الوصول:

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

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات السكنية وتجارية

المعالم الرئيسية القريبة من العقار:

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

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

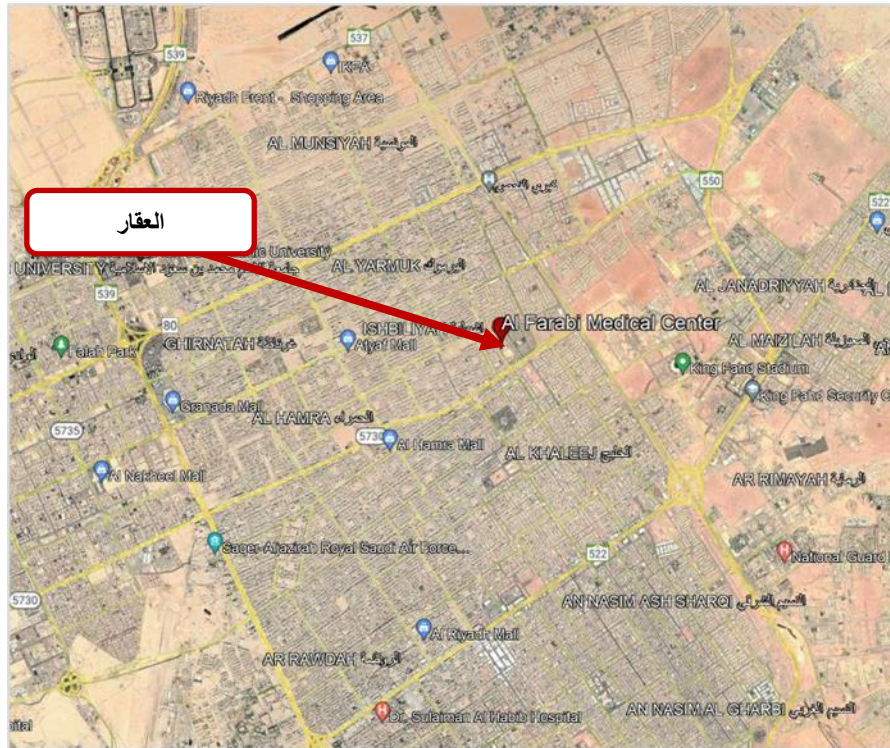
2.2 مرافق البنية التحتية

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

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي اشبيلية بمدينة الرياض.

موقع العقار بالنسبة للمدينة

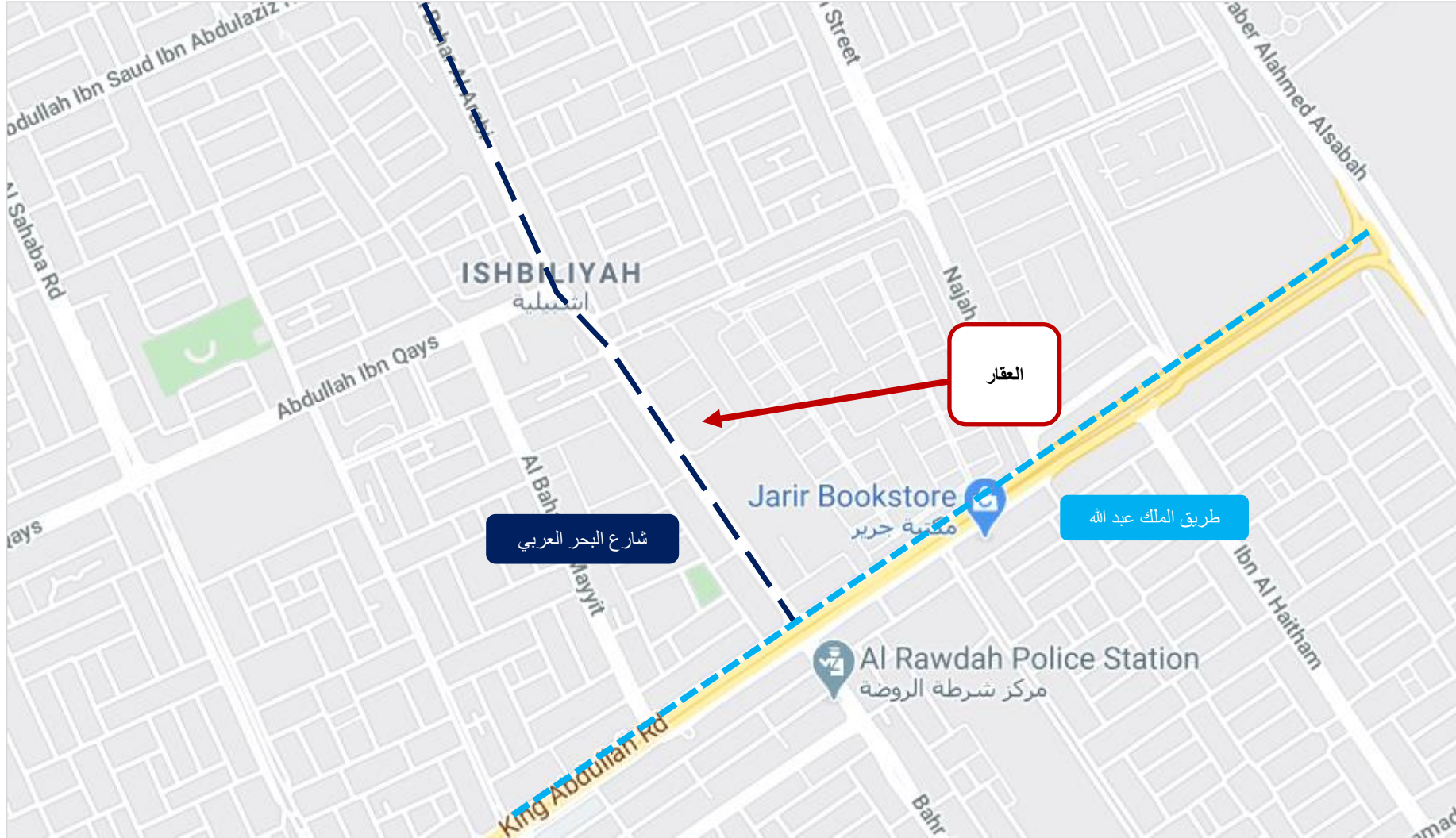


موقع العقار بالنسبة للحي



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

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.

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

زودنا العميل بنسخة من رخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:
العقار موضوع التقييم مبنى تعليمي قيد الانشاء مؤلف من 4 أدوار.

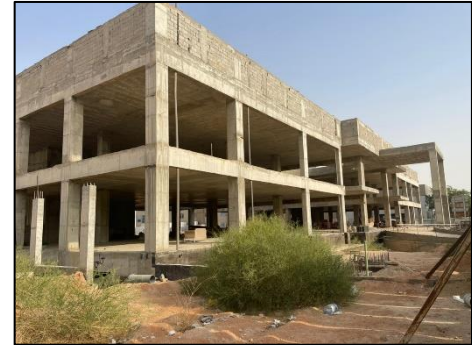
العقار موضوع التقييم			
اصدار			نوع رخصة البناء
منشأة تعليمية			نوع العقار
20267/1434			رقم رخصة البناء
1434/11/10			تاريخ رخصة البناء
1437/11/10			انتهاء صلاحية الرخصة
الاستخدام	المساحة (م ²)	عدد الوحدات	وصف
تعليمي	5946.95	1	أرضي
المواقف	11,322	0	قبو أول
المواقف	11,322	0	قبو ثاني
المواقف	11,322	0	قبو ثالث
تعليمي	6060.61	0	دور أول
غرفة كهرباء	20.00	0	غرفة كهرباء
تعليمي	2777.10	0	ملاحق علوية
اسوار	430.96	1	أسوار
48,770.66		اجمالي مسطحات البناء	

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 48,770.66 م². وتم انشاء قبوين بدلا من الثلاثة المذكورة برخصة البناء، لذا مسطحات البناء الحالية للمبنى بغض النظر عن القبو الثالث هي 37,448.66 م² وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

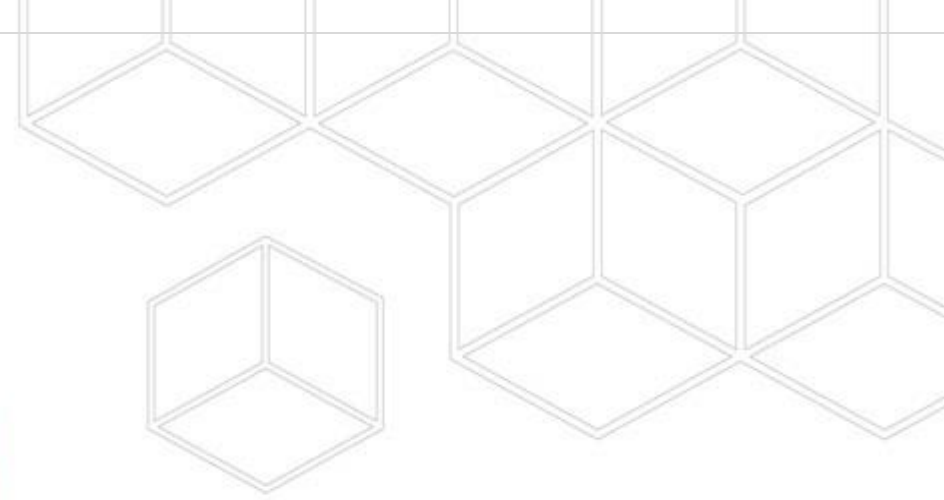
2.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.8 صور العقار



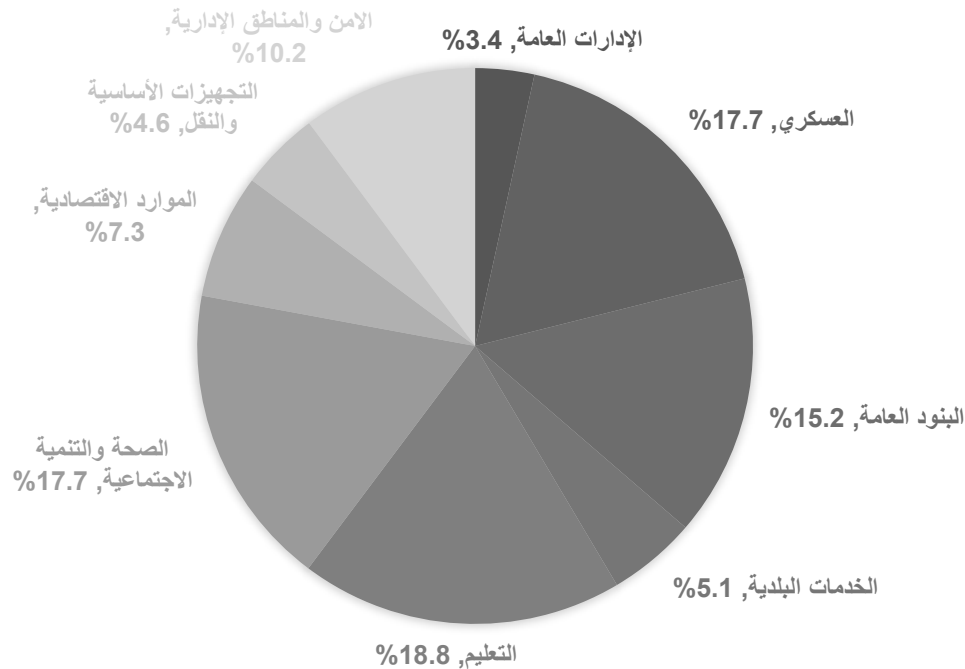
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	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
الامن 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
- اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي, طريق البحر العربي - محاط بعدة معالم	- يقع العقار بعيدا عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة بسبب كثرة الوحدات السكنية	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

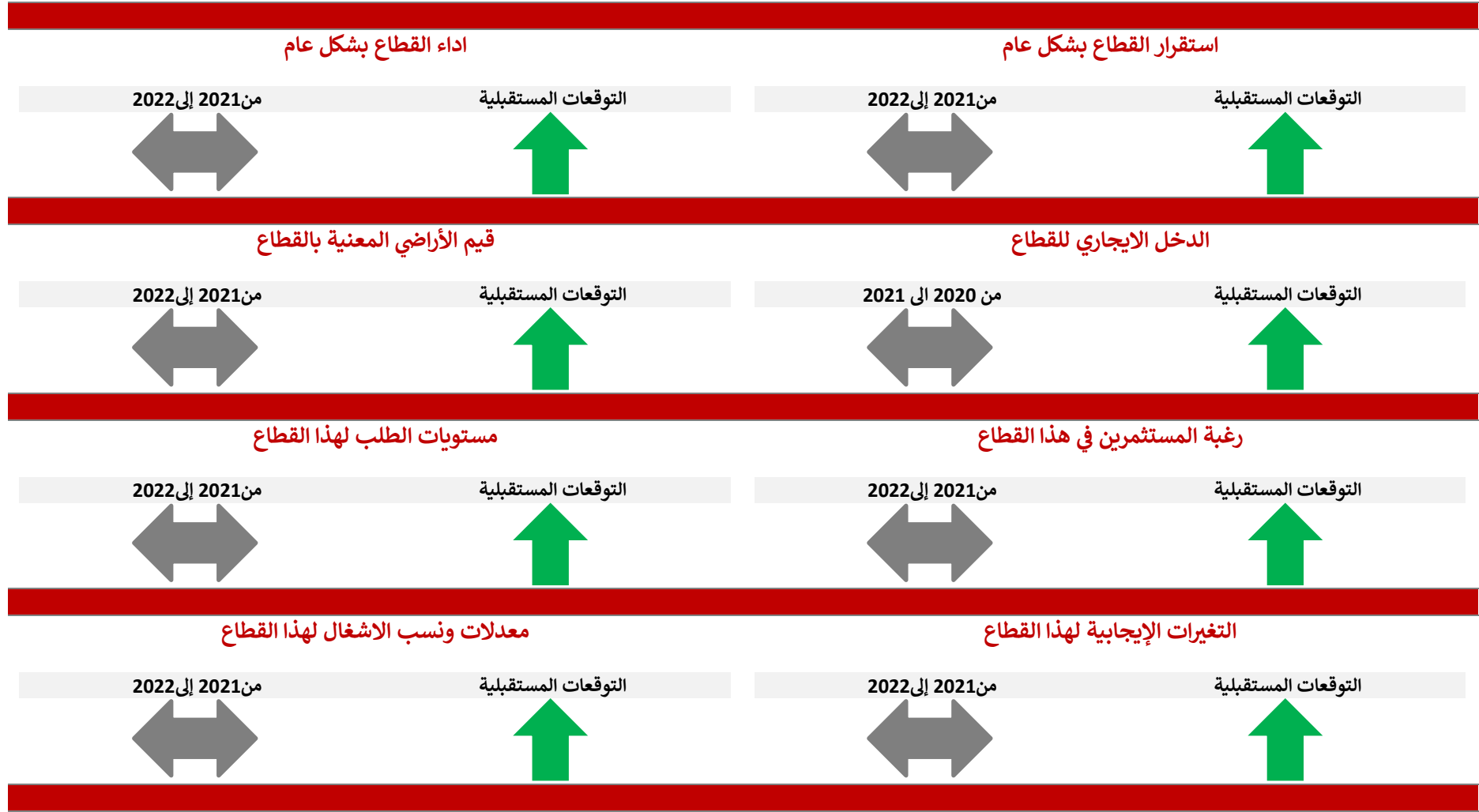
3.4 نبذة عن القطاع

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



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



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

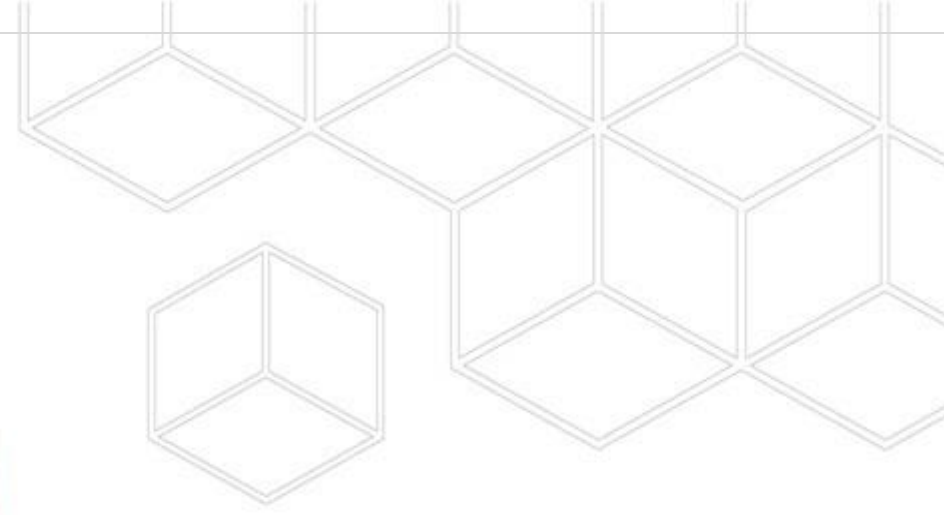
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 هيكل / مباني. لذلك، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا 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	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	الأرض المبنى كامل العقار
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى 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 اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل 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



العقار موضوع التقييم		العينة الأولى	
نوع العرض	أشبيلية	معروض	أشبيلية
قيمة البيع	11,340.00	SAR 52,000,000	15,000.00
مصدر المعلومة	الصك	مسح ميداني	15,000.00
المساحة	11,340.00	SAR 3,467	4
ريال / م ²	4		
عدد الشوارع	4		

العقار موضوع التقييم		العينة الأولى	
المساحة	11,340.00	15,000.00	-2.50%
جاذبية الموقع	متوسط	متوسط	0.00%
الوصول للموقع	متوسط	متوسط	5.00%
عرض الشارع	40	35	0.00%
عدد الشوارع	4	4	0.00%
شكل الأرض	منتظم	منتظم	0.00%
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم	0.00%
قابلية التفاوض	-----	لا	0.00%
عوامل أخرى	-----	-----	0.00%

اجمالي نسب التعديلات	2.50%
اجمالي قيمة التعديلات	SAR 86.7
السعر بعد التعديلات	SAR 3,553.3

SAR 3,553

SAR 3,500

ريال / م²

قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%		
11,340	11,340	11,340	11,340	11,340	ريال / م ²	SAR 39,690,000
SAR 3,850.0	SAR 3,675.0	SAR 3,500.0	SAR 3,325.0	SAR 3,150.0	قيمة العقار	
SAR 43,659,000	SAR 41,674,500	SAR 39,690,000	SAR 37,705,500	SAR 35,721,000		

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 3,000 الى 4,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 3,500 ريال / 2م. 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 / 2م)	من (ريال / 2م)	
SAR 1,150	SAR 1,300	SAR 1,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 500	SAR 300	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	اعمال التشطيبات
SAR 200	SAR 300	SAR 100	الملحقات
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
اجمالي القيمة	ريال / 2م	مساحة الأرض
SAR 39,690,000	SAR 3,500	11,340.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	قبو وادوار علوية
37,448.66	2م	اجمالي مسطحات البناء
	37,448.66	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / 2م	المساحة	
SAR 34,452,767	80%	SAR 43,065,959	SAR 1,150	37,448.66	الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية
SAR 0	0%	SAR 14,979,464	SAR 400	37,448.66	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 0	0%	SAR 26,214,062	SAR 700	37,448.66	اعمال التشطيبات
SAR 0	0%	SAR 7,489,732	SAR 200	37,448.66	الملحقات
SAR 1,134,000	100%	SAR 1,134,000	SAR 100	11,340.00	تحسينات الموقع
SAR 35,586,767	38.31%	SAR 92,883,217			الإجمالي
التكاليف غير المباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 355,868	1.00%	SAR 35,586,767			تكاليف أولية للمشروع
SAR 355,868	1.00%	SAR 35,586,767			تكاليف التصاميم
SAR 711,735	2.00%	SAR 35,586,767			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 711,735	2.00%	SAR 35,586,767			تكاليف الإدارة
SAR 1,779,338	5.00%	SAR 35,586,767			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 35,586,767			أخرى
SAR 3,914,544.39	11.00%				اجمالي التكلفة
	37,448.66	اجمالي مسطحات البناء		SAR 35,586,767	التكاليف المباشرة
	SAR 1,055	ريال / 2م		SAR 3,914,544.39	التكاليف الغير مباشرة
	38.3%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 39,501,311.59	اجمالي تكاليف الانشاءات

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

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 42,266,403 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 42,266,403	SAR 39,690,000	SAR 81,956,403	SAR 81,960,000

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

4.7 عقد الايجار

قدم لنا العميل عقد إيجار بالتفاصيل التالية:

الطرف الأول: شركة المقصد العقارية
الطرف الثاني: شركة كليات الرؤية للتعليم
المدة: 25 سنة
تاريخ البدء: 2022
تاريخ الانتهاء: 2045
حسب عقد الإيجار، توجد سندات للعقود بمدة كاملة.

4.8 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة المقارنات السوقية	الأرض	39,690,000 ريال	تسعة وثلاثون مليون وستمائة وتسعون ألف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	81,960,000 ريال	واحد وثمانون مليون وتسعمائة وستون ألف ريال سعودي

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

4.9 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 التكلفة هو كالتالي:

قيمة العقار: **81,960,000 ريال سعودي**
فقط واحد وثمانون مليون وتسعمائة وستون 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.

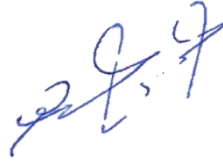
4.12 المقيم المعتمد

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
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.



WHITE CUBES

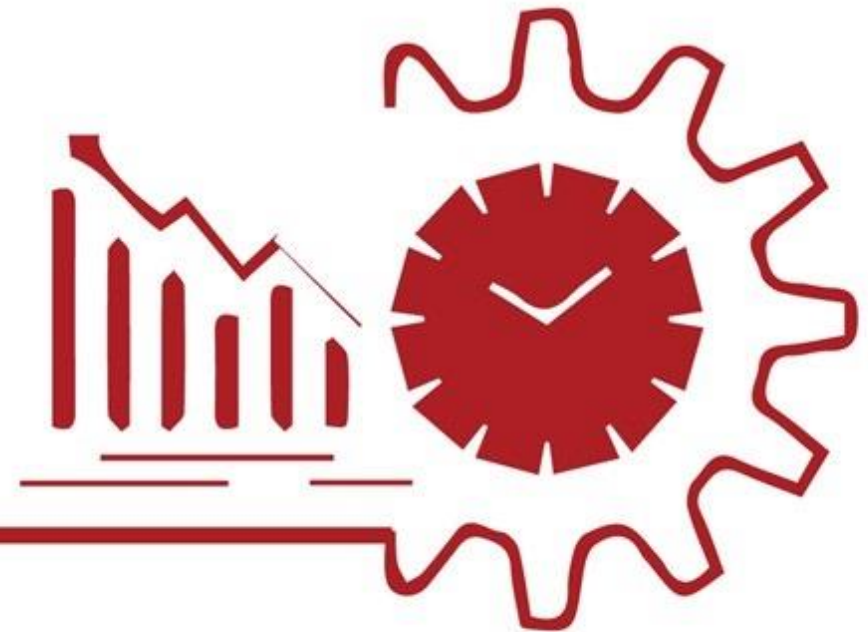


كلية الرؤية
(الفارابي سابقاً)

شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-11AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم منشأة تعليمية كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) تقع 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

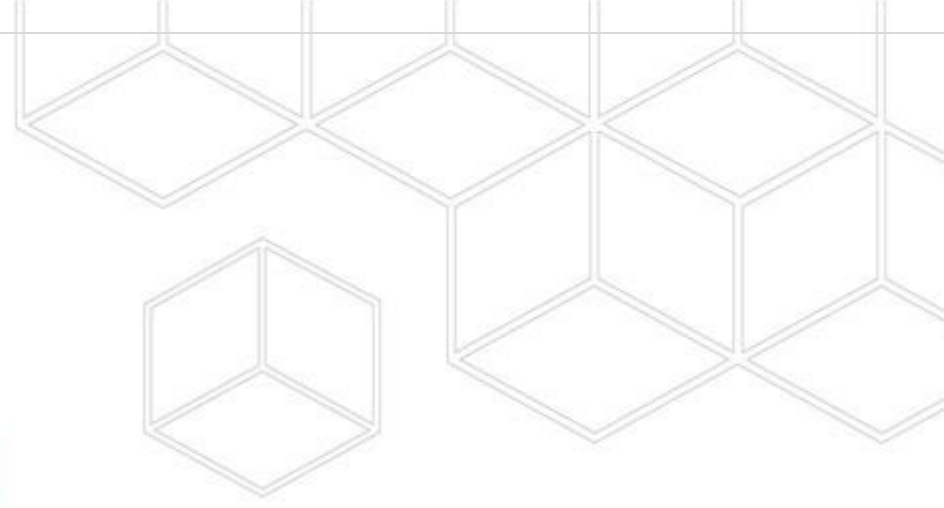
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
11	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	التامين	2.7
16	صور العقار	2.8
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	المستندات المستلمة	4.1
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
23	مصدر المعلومات	4.3
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
26	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
28	طريقة رسمة الدخل	4.7
29	عقد الايجار	4.8
29	قيمة العقار بعدة طرق	4.9

29	القيمة النهائية للعقار	4.10
30	استعمالات التقرير	4.11
30	ملاحظات	4.12
30	المقيم المعتمد	4.13
32	حالة المقيّم	5.1
32	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
32	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

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

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) في مدينة الرياض.
22-0112-11AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
منشأة تعليمية.

حي اشبيلية، مدينة الرياض.
صك رقم 498507005691 صادر بتاريخ 1442/06/04 من كتابة عدل الرياض.
مرهون.
شركة اول الملقا العقارية.

تعليمي
مساحة الأرض بموجب الصك 17,046 م²
المبنى مؤلف من 5 أدوار بمساحة بناء 44,113.52 م²
حسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.

طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة، طريقة رسملة الدخل.

ريال 213,330,000

م 2022/06/26

م 2022/06/10

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

معدل الاشغال:

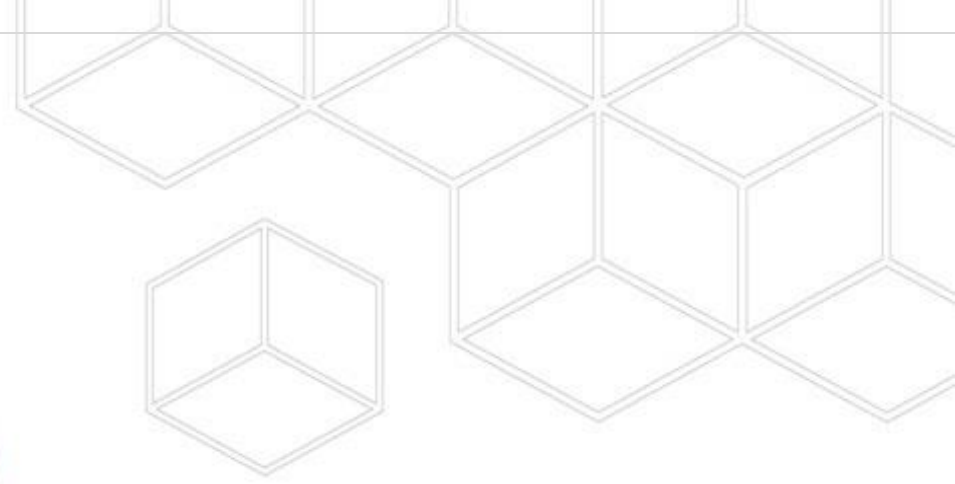
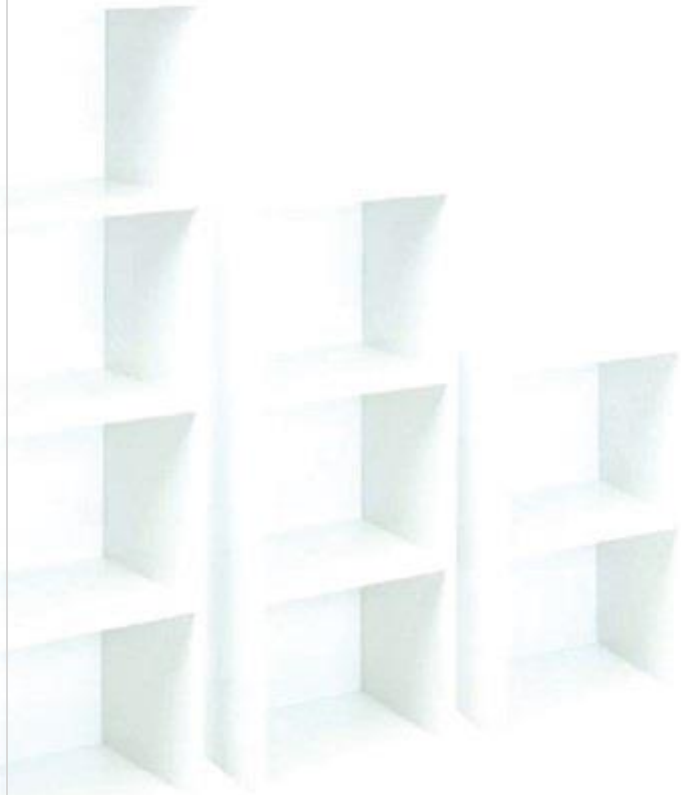
طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة:

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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمن 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 وأفضل 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 المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

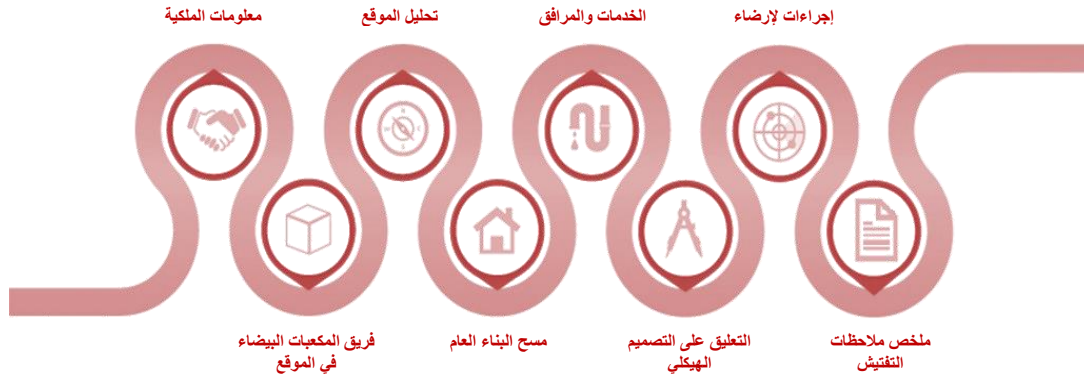
2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/10 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/26 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/26 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

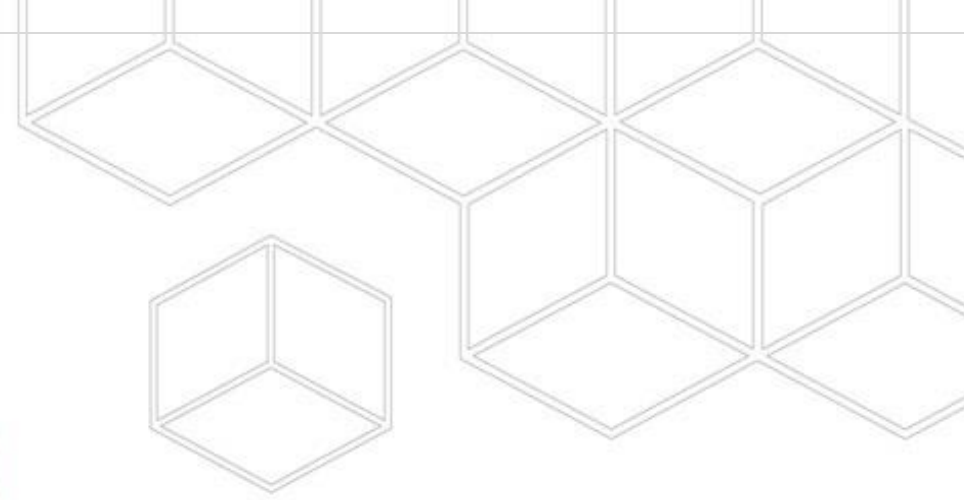
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة، طريقة رسملة الدخل.

1.5 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه 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. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل 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



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) وهو منشأة تعليمية بإجمالي مساحة أرض 17,046 م2. بناء على معلومات صك الملكية وإجمالي مسطحات البناء 44,113.52 م2 يقع على شارعين حيث ان الجهة الرئيسية هي الجهة الغربية مع إطلالة مباشرة على شارع البحر العربي.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) في حي اشبيلية، شرق الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: مبنى تجاري
يحد العقار من جهة الجنوب: أرض فضاء
يحد العقار من جهة الشرق: مباني سكنية
يحد العقار من جهة الغرب: الشارع الرئيسي، شارع البحر العربي

سهولة الوصول:

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على شارع البحر العربي

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

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

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

2.2 مرافق البنية التحتية

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

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

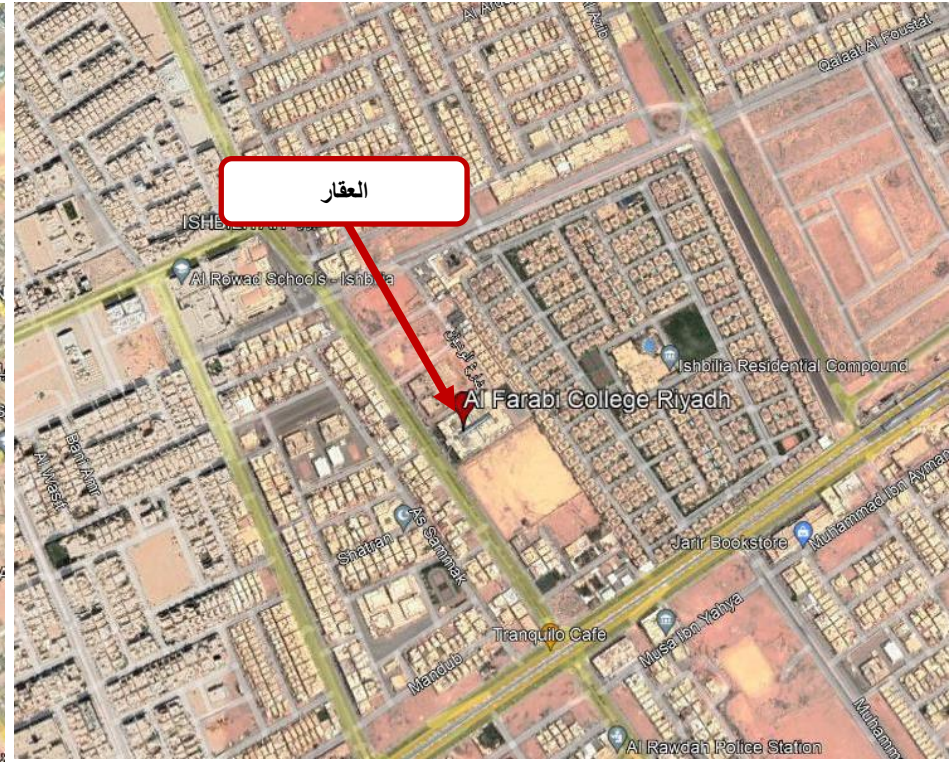
2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي اشبيلية بمدينة الرياض.

موقع العقار بالنسبة للمدينة

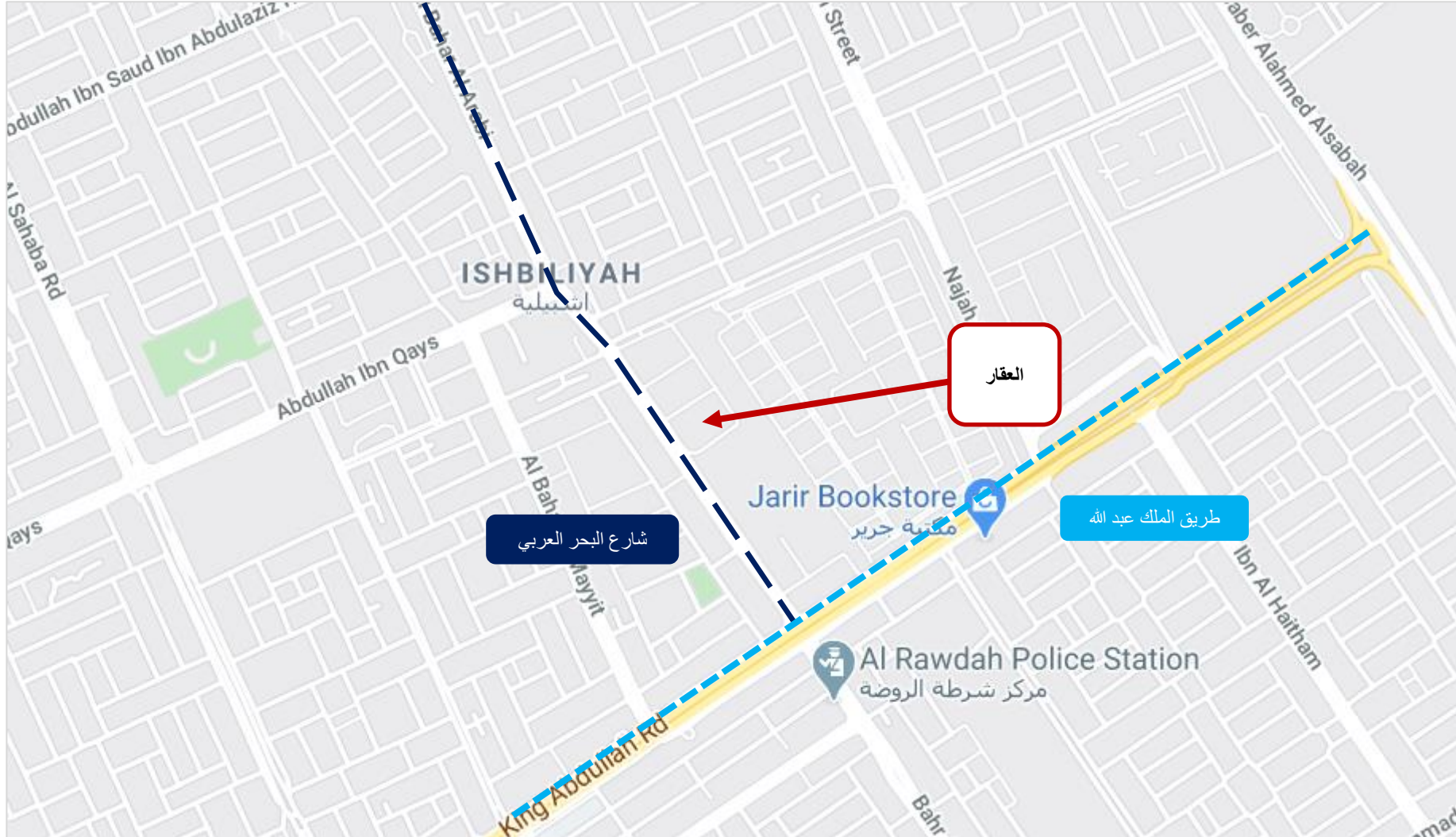


موقع العقار بالنسبة للحي



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

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.

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

زودنا العميل بنسخة من رخصة البناء الخاصة بالعمارة موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:
العمارة موضوع التقييم مبنى تعليمي مؤلف من 5 أدوار.

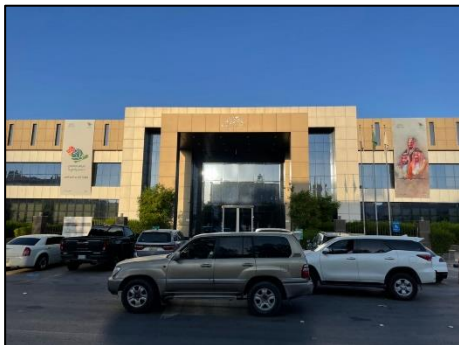
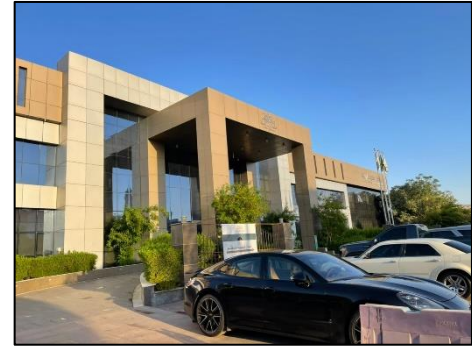
العمارة موضوع التقييم			
تجديد منشأة تعليمية 1470/1433 05/03/1439 05/03/1440			نوع رخصة البناء نوع العمارة رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة
الاستخدام	المساحة (م ²)	عدد الوحدات	وصف
تعليمي	9440.25	1	دور أرضي
المواقف	10414.60	0	قبو ثاني
المواقف	10357.19	0	قبو أول
تعليمي	9254.32	1	دور أول
غرفة كهرباء	20.00	0	غرفة كهرباء
تعليمي	4627.16	0	ملاحق علوية
اسوار	م / ط 543.4	1	أسوار
	44,113.52	اجمالي مسطحات البناء	

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 44,113.52 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

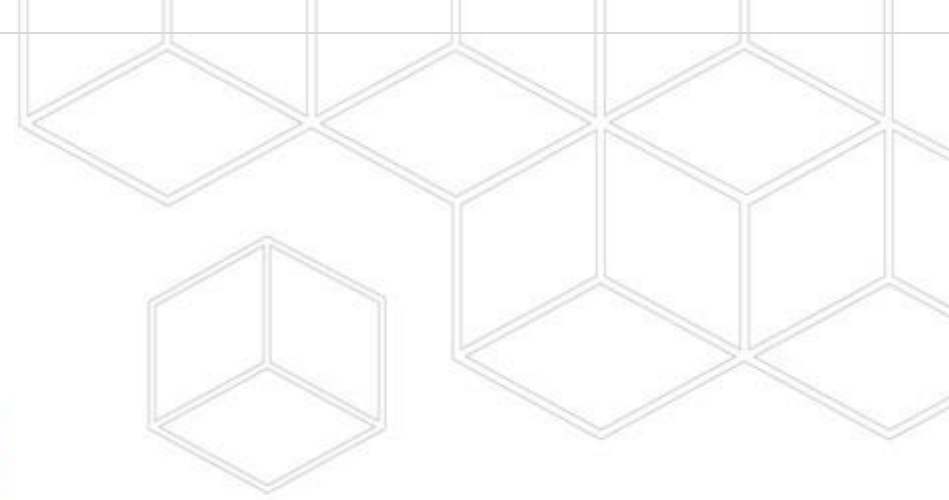
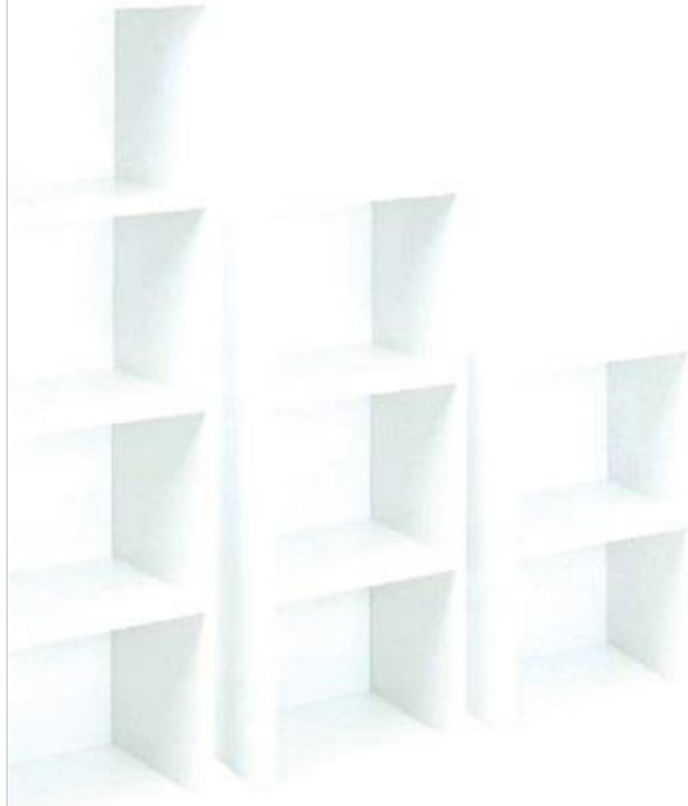
2.7 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.8 صور العقار



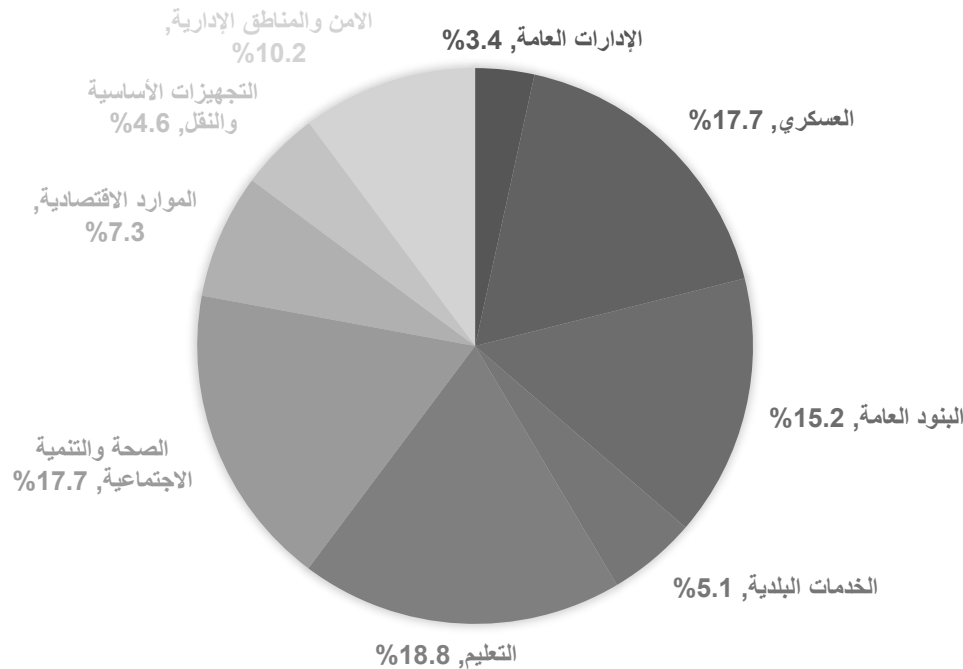
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	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
الامن 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
- اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي، طريق البحر العربي - محاط بعدة معالم	- يقع العقار بعيدا عن وسط المدينة
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة بسبب كثرة الوحدات السكنية	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

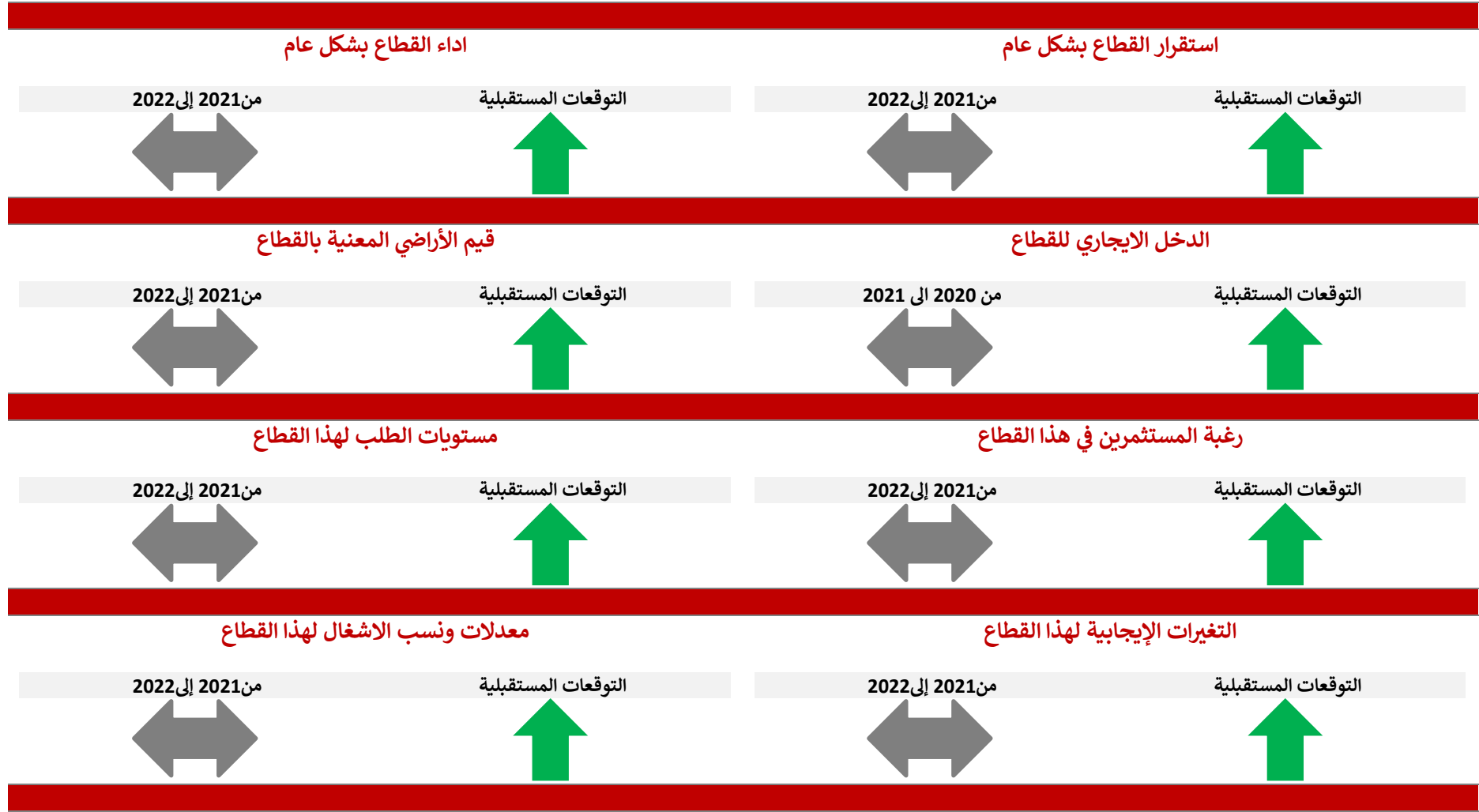
3.4 نبذة عن القطاع

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



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



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

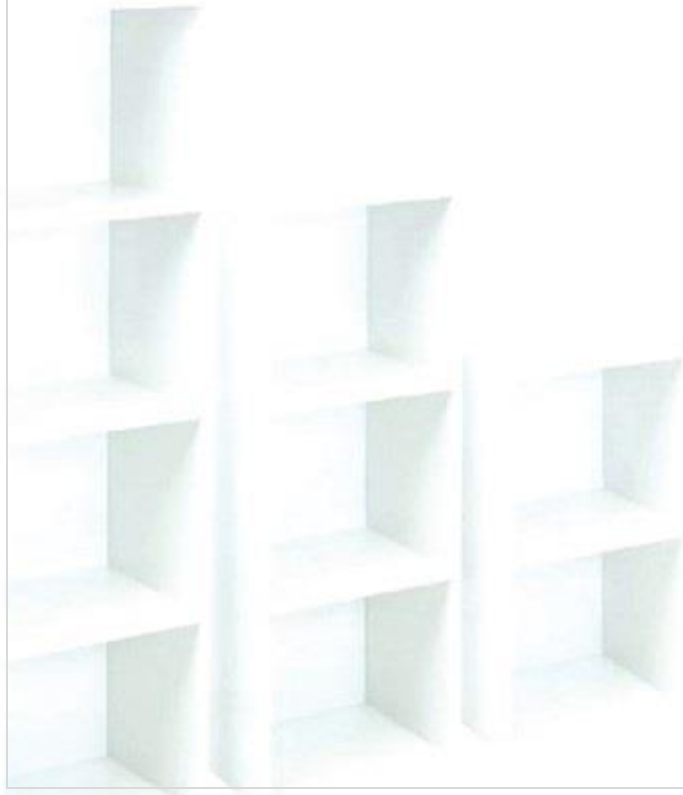
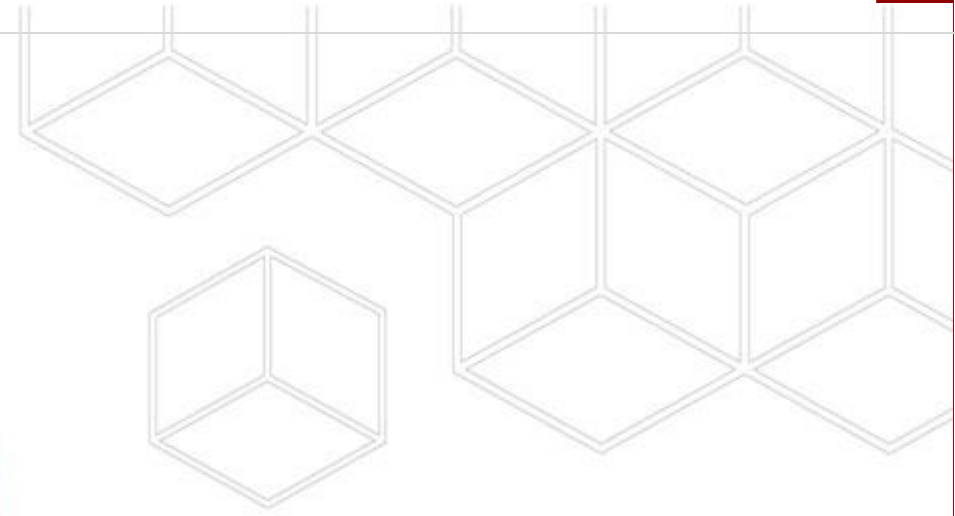
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة من المستندات التالية

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

4.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكل / مباني. لذلك، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

4.3 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 الأصول موضوع التقييم.

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	الأرض المبنى كامل العقار
----- ✓ -----	----- ✓ -----	----- ✓ -----	----- ----- -----	----- ----- -----	

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى 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 اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة رسملة الدخل:

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

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل 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
نوع العرض	اشبيلية	اشبيلية	معروض
الحي	اشبيلية	اشبيلية	اشبيلية
قيمة البيع	-----	-----	SAR 75,199,650
مصدر المعلومة	الصك	الصك	مسح ميداني
المساحة	17,046.00	17,046.00	23,500.00
ريال / م ²	-----	-----	SAR 3,200
عدد الشوارع	2	2	4
تعديلات			
المساحة	17,046.00	23,500.00	15.00%
جاذبية الموقع	متوسط	متوسط	0.00%
الوصول للموقع	متوسط	متوسط	0.00%
عدد الشوارع	2	4	-5.00%
شكل الأرض	منتظم	منتظم	0.00%
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم	0.00%
قابلية التفاوض	-----	لا	0.00%
عوامل أخرى	-----	-----	0.00%
اجمالي نسب التعديلات			10.00%
اجمالي قيمة التعديلات			SAR 320.0
السعر بعد التعديلات			SAR 3,520.0
ريال / م ²			SAR 3,520
قيمة تقريبية			SAR 3,500

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
17,046	17,046	17,046	17,046	17,046	ريال / م ²
SAR 3,850.0	SAR 3,675.0	SAR 3,500.0	SAR 3,325.0	SAR 3,150.0	قيمة العقار
SAR 65,627,100	SAR 62,644,050	SAR 59,661,000	SAR 56,677,950	SAR 53,694,900	SAR 59,661,000

قيمة العقار

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 3,000 الى 4,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 3,500 ريال / م². 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 ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 1,150	SAR 1,300	SAR 1,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 500	SAR 300	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	اعمال التشطيبات
SAR 200	SAR 300	SAR 100	الملحقات

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 ²	مساحة الأرض
SAR 59,661,000	SAR 3,500	17,046.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	قبو
20,771.79	2م	أدوار علوية
23,885.13	2م	اجمالي مسطحات البناء
	44,656.92	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة	
SAR 21,496,617	100%	SAR 21,496,617	SAR 900	23,885.13	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 11,942,565	100%	SAR 11,942,565	SAR 500	23,885.13	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 28,662,156	100%	SAR 28,662,156	SAR 1,200	23,885.13	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,885.13	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,885.13	فرش
SAR 1,704,600	100%	SAR 1,704,600	SAR 100	17,046.00	تحسينات الموقع
SAR 63,805,938	100.00%	SAR 63,805,938			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة	
SAR 24,926,148	100%	SAR 24,926,148	SAR 1,200	20,771.79	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 10,385,895	100%	SAR 10,385,895	SAR 500	20,771.79	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 4,154,358	100%	SAR 4,154,358	SAR 200	20,771.79	اعمال التشطيبات
SAR 39,466,401	100.00%	SAR 39,466,401			الإجمالي

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 1,032,723	1.00%	SAR 103,272,339	تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,032,723	1.00%	SAR 103,272,339	تكاليف التصاميم
SAR 2,065,447	2.00%	SAR 103,272,339	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,065,447	2.00%	SAR 103,272,339	تكاليف الإدارة
SAR 5,163,617	5.00%	SAR 103,272,339	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 103,272,339	أخرى
SAR 11,359,957.29	11.00%		اجمالي التكلفة
	44,656.92	اجمالي مسطحات البناء	SAR 103,272,339
	SAR 2,567	ريال / م ²	SAR 11,359,957.29
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 114,632,296.29
			التكاليف المباشرة
			التكاليف غير المباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,567 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			
قيمة التطوير	صافي نسبة الاهلاك	التكلفة بعد الاهلاك	اجمالي تكاليف التطوير
25.00%			SAR 114,632,296
SAR 85,974,222			
			40
			العمر الاقتصادي
100.00%			2.50%
			الاهلاك السنوي
20.0%			10
			العمر الفعلي
SAR 17,194,844			25.00%
			اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 103,169,067			0.00%
			نسب التحسين والاضفاء
			25.00%
			صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 103,169,067 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 162,830,000	SAR 162,830,067	SAR 59,661,000	SAR 103,169,067

4.7 طريقة رسملة الدخل

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 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / م 2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 16,000,000		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			مشروع بيع تجزئة
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 16,000,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
SAR 0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	مشروع بيع تجزئة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 16,000,000	SAR 0	SAR 16,000,000	مشروع بيع تجزئة		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 16,000,000	الإجمالي				
SAR 16,000,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
SAR 0					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 16,000,000.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
213,330,000.00 SAR	213,333,333.33 SAR	7.50%	SAR 16,000,000.00		

4.8 عقد الإيجار

قدم لنا العميل عقد إيجار بالتفاصيل التالية:

الطرف الأول: شركة المقصد العقارية
الطرف الثاني: شركة كليات الفارابي للتعليم
المدة: 25 سنة
تاريخ البدء: 2022
تاريخ الانتهاء: 2045

حسب عقد الإيجار، توجد سندات للعقود بمدة كاملة.

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
تسعة وخمسون مليوناً وستمائة وواحد وستون ألف ريال سعودي	59,661,000 ريال	الأرض	طريقة المقارنات السوقية
مئة واثنان وستون مليوناً وثمانمائة وثلاثون ألف ريال سعودي	162,830,000 ريال	ارض + مبني	طريقة التكلفة
مئتان وثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألف ريال سعودي	213,330,000 ريال	العقار	طريقة رسملة الدخل

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

4.10 القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التكلفة هو كالتالي:

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

4.11 استعمالات التقرير

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

4.12 ملاحظات

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

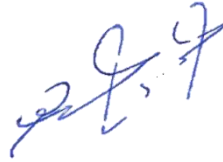
4.13 المقيم المعتمد

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

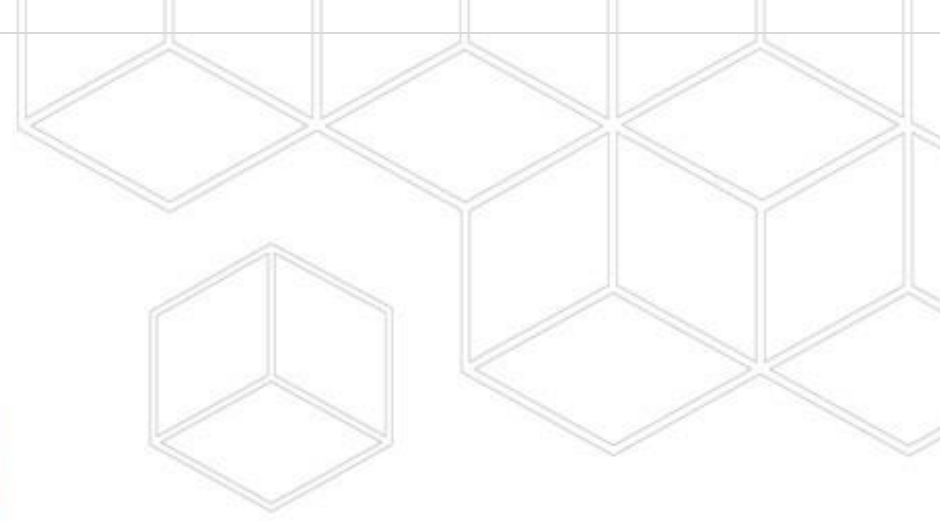


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

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
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.



WHITE CUBES



برج اليجانس
شركة الخبير 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

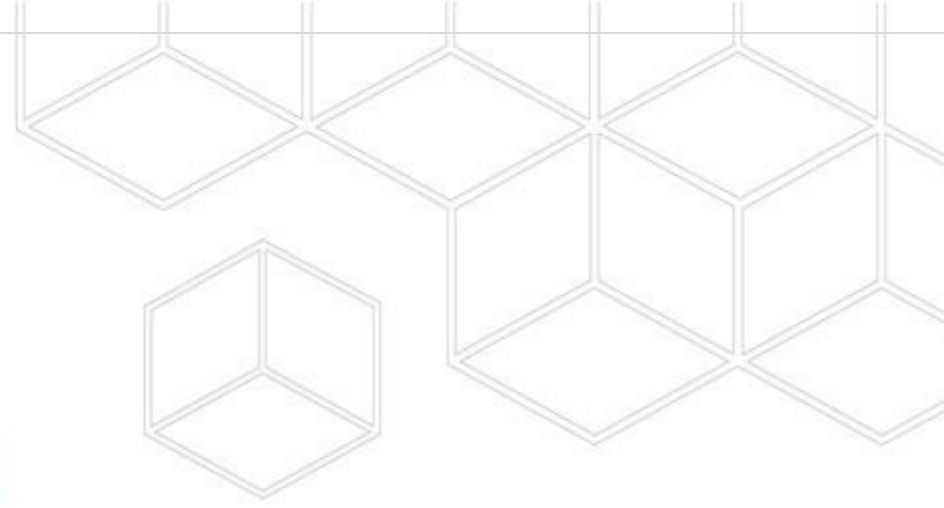
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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

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

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم برج اليجانس في مدينة الرياض.
22-0112-4AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
برج مكتبي.

يقع العقار في حي المروج، مدينة الرياض.
صك رقم 393318001500 صادر بتاريخ 1442/03/02، من وزارة العدل.
مرهون.
شركة اول الملقا العقارية.

تجاري.
مساحة الأرض بموجب الصك 5,695 م2
اجمالي مسطحات البناء 58,163 م2
اجمالي مساحات التأجيرية هو 24,322 م2 مؤلفة من مكاتب
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.

المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

صافي المساحات التأجيرية:

معدل الاشغال:

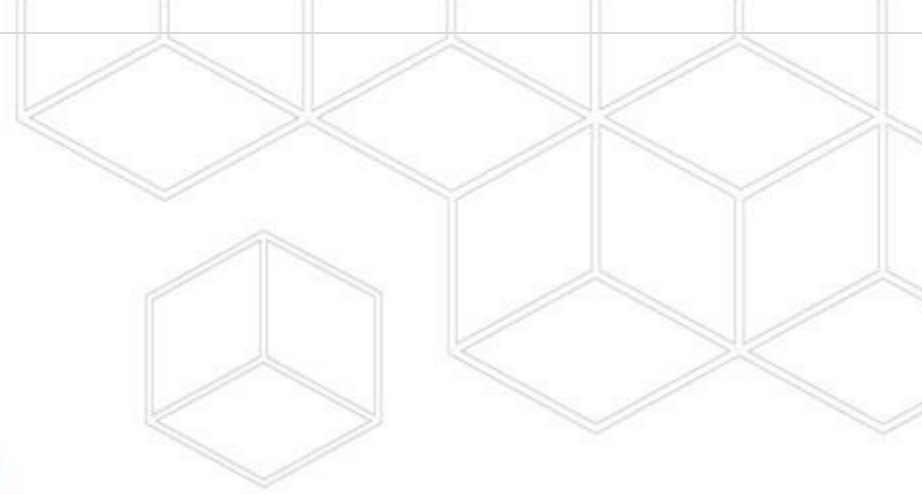
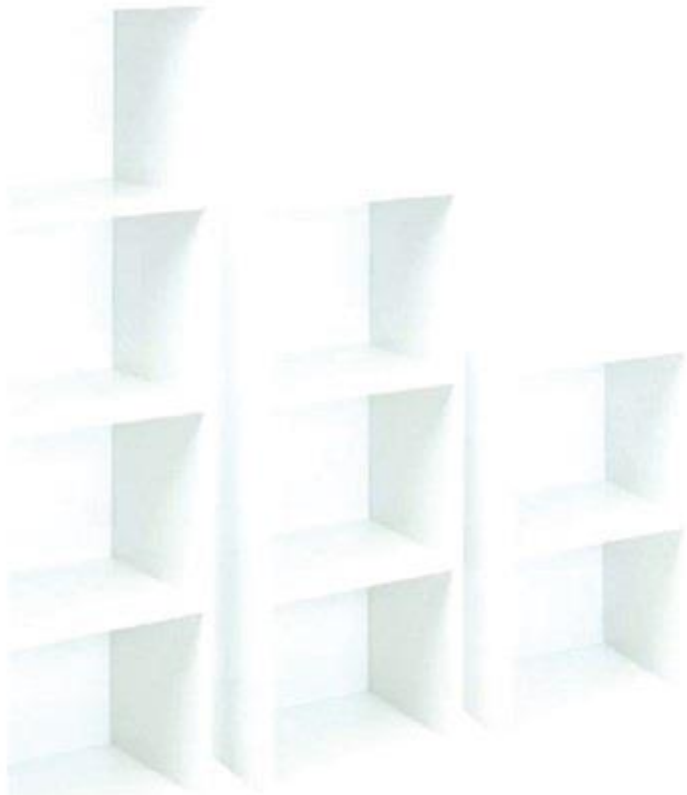
طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة:

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.2 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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمن 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 وأفضل 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. والمعياري الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده 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 المقترض سعراً اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام السوق.

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

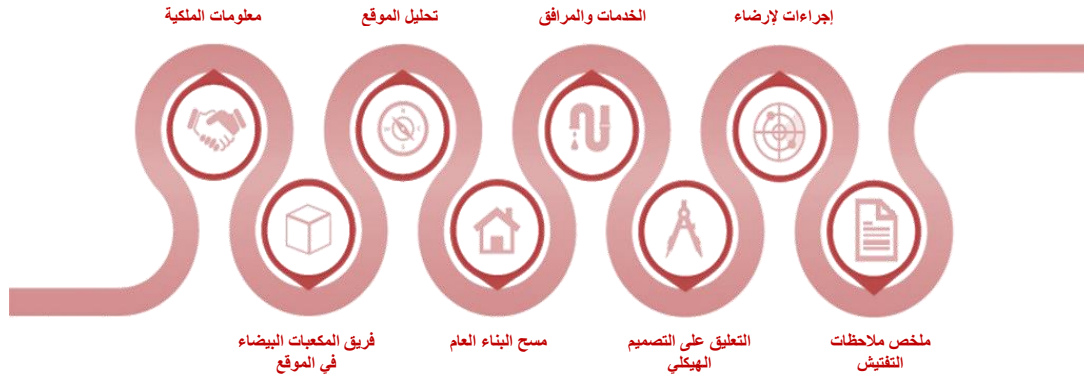
2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/26 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/26 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

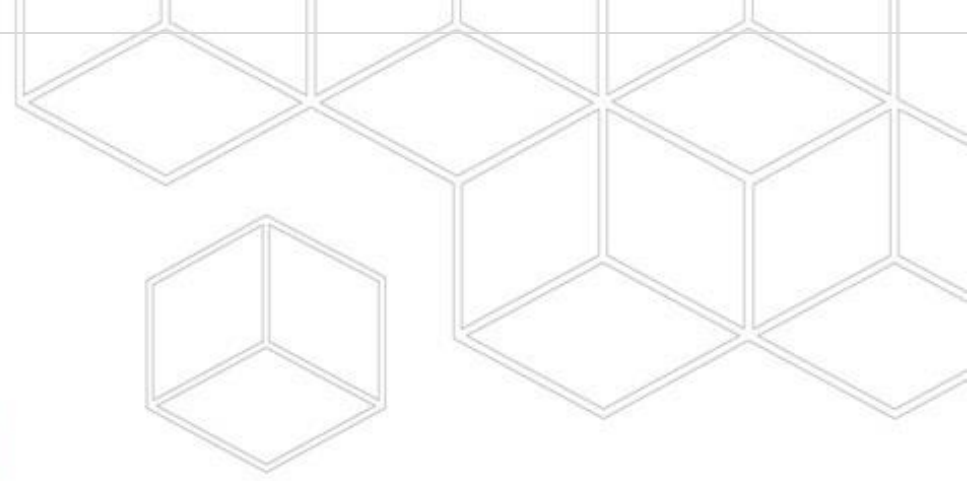
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات. 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 م² واجمالي مسطحات البناء 58,163 م² ومؤلف من 5 قبو، ارضي و23 أدوار علوية. لكن العميل أعلمنا ان مسطحات الفعلية للعقار هي 62,362 م² 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

الارض	
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	
✓	✓	الماء
✓	✓	الكهرباء
✓	✓	الاتصالات
✓	✓	الصرف الصحي

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

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي 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 لموضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

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

المدينة الحي	الرياض المروج الالكتروني	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط	5,695 م ² 28/27/26/25 -
رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	393318001500 1442/03/02 - 1442/03/02 كتابة العدل بوسط الرياض	المالك نوع الملكية القيود على العقار	شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ممر ممشى	الحد الشرقي الحد الغربي	مواقف وشارع عرض 20 م 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.

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

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

العمارة موضوع التقييم			
بدل فاقد			نوع رخصة البناء
برج مكثي			نوع العمارة
16564/1432			رقم رخصة البناء
1438/03/09			تاريخ رخصة البناء
1441/03/09			انتهاء صلاحية الرخصة
الاستخدام	المساحة (م ²)	عدد الوحدات	وصف
الاستقبال	1,285	1	ارضي
المواقف	28,475	0	قبو 5
الاستقبال	1,665	1	اول
مكاتب	3,855	16	دور 2 الى 4
مكاتب	6,765	40	دور 5 الى 9
مكاتب	3,308	16	دور 10 الى 13
مكاتب	6,765	40	دور 14 الى 18
مكاتب	3,855	24	دور 19 الى 21
مطعم	1,095	1	دور 22
مطعم	1,095	1	دور 23
	58,163	اجمالي مسطحات البناء	

2.7 الإيجارات الفعلية للعمارة

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.

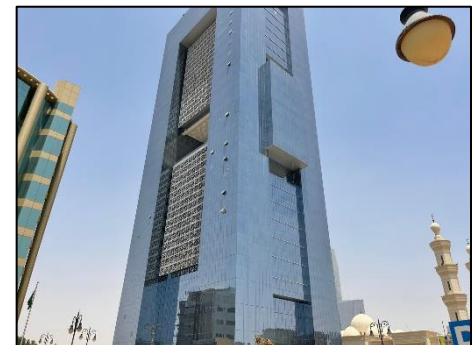
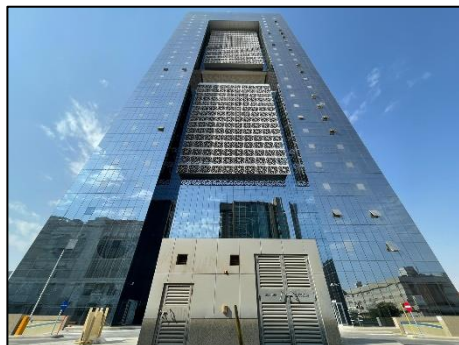
2.9 المساحات التأجيرية

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

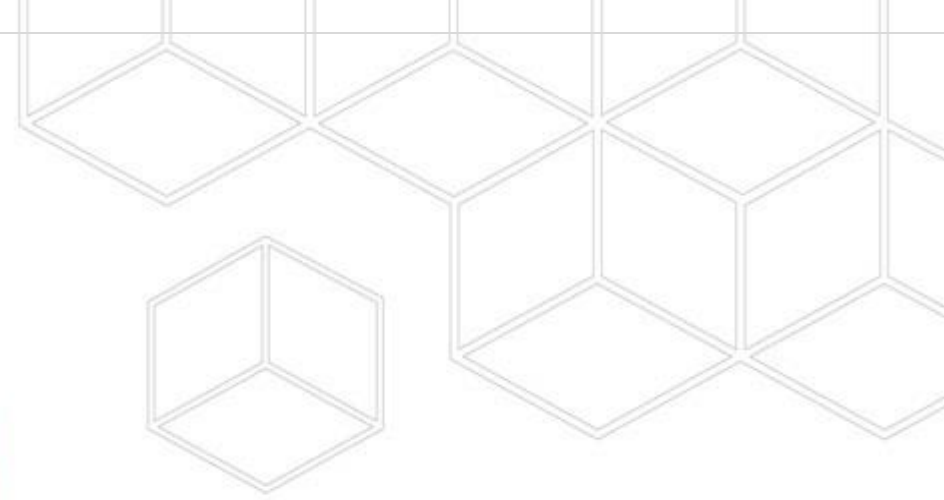
ملخص المساحات التأجيرية	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية/ دور	المساحات التأجيرية
مستودعات	5	161.80	809.01
نادي	2	1,127.05	2,254.10
كوفي شوب ومطعم	3	671.57	2,014.72
مكاتب	20	962.23	19,244.56
اجمالي			24,322.39

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

2.10 صور العقار



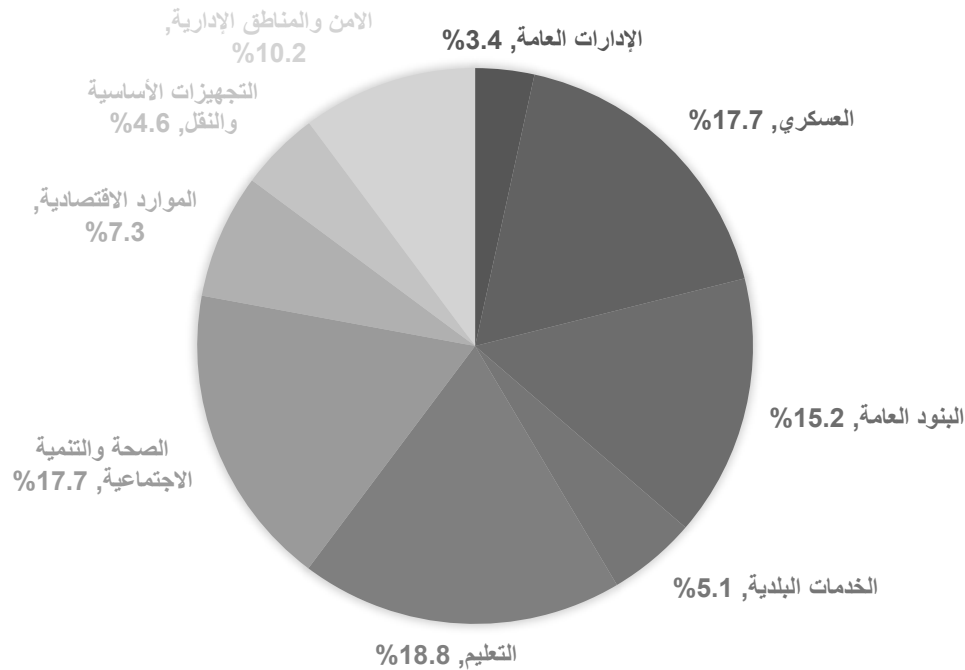
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

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
الامن 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"> - يقع العقار على تقاطع طريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد - البرج يقع على 3 شوارع. - تشطيب جيد وتصميم فريد - إطلالة مباشرة على مركز الملك فهد المالي - توافر العديد من المرافق في المنطقة القريبة من العقار 	<ul style="list-style-type: none"> - لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> - ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

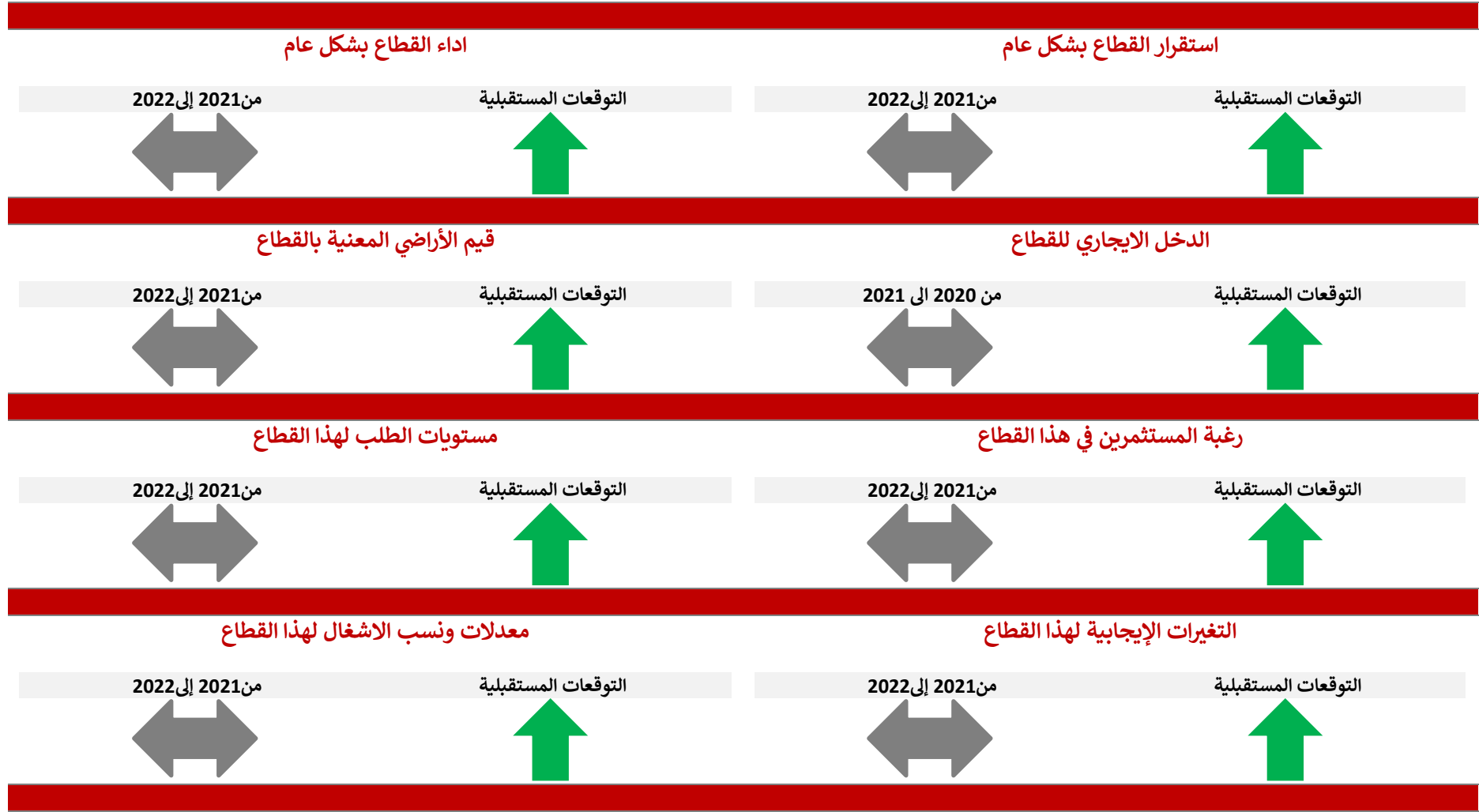
3.4 نبذة عن القطاع

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

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



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



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

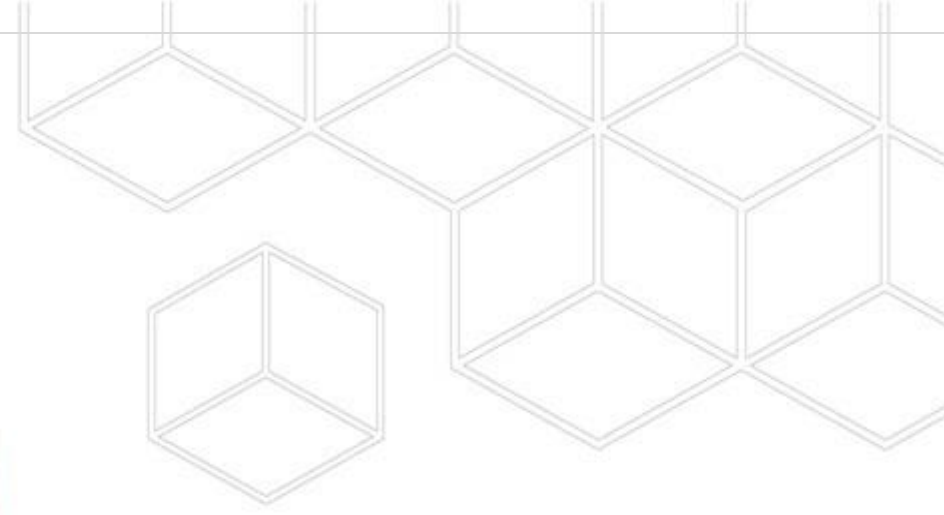
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 هيكل / مباني. لذلك، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا 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	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	الأرض المبنى كامل العقار
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى 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 اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

التدفقات النقدية المخصومة

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

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل 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



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

تحليل المتغيرات			العينة الأولى	العينة الثانية
المساحة	5,695.00	0.00%	2,703.00	0.00%
جاذبية الموقع	عالي	0.00%	عالي	0.00%
الوصول للموقع	جيد	0.00%	جيد	0.00%
عرض الشارع	80	0.00%	80	0.00%
عدد الشوارع	3	0.00%	3	0.00%
شكل الأرض	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	0.00%	نعم	0.00%
قابلية التفاوض	-----	0.00%	لا	0.00%
عوامل أخرى	-----	0.00%	-----	0.00%
اجمالي نسب التعديلات	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
اجمالي قيمة التعديلات	SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0
السعر بعد التعديلات	SAR 16,759	SAR 17,018.1	SAR 16,500.0	SAR 16,500.0

ريال / 2م
قيمة تقريبية
SAR 16,800

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

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة 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 / م². 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 ²)	من (ريال / م ²)	
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 ²	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 ²	المساحة	
SAR 35,625,600	100%	SAR 35,625,600	SAR 1,200	29,688.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 17,812,800	100%	SAR 17,812,800	SAR 600	29,688.00	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 38,594,400	100%	SAR 38,594,400	SAR 1,300	29,688.00	اعمال التشطيبات
SAR 2,968,800	100%	SAR 2,968,800	SAR 100	29,688.00	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	29,688.00	الفرش
SAR 683,400	100%	SAR 683,400	SAR 120	5,695.00	تحسينات الموقع
SAR 95,685,000	100.00%	SAR 95,685,000			الإجمالي

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

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				
5.71%	صافي نسبة الاهلاك		SAR 198,940,950	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 187,572,896	التكلفة بعد الاهلاك			
			35	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز		2.86%	الاهلاك السنوي
25.0%	نسبة ربحية المالك			
			2	العمر الفعلي
			5.71%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 46,893,224	ربحية المالك		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 234,466,120	اجمالي قيمة التطوير		5.71%	صافي نسبة الاهلاك

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:

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 330,100,000	SAR 330,142,120	SAR 95,676,000	SAR 234,466,120

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 / م². 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 ²	العقار الثاني
1,400 ر.س / م ²	المتوسط
1,250 ر.س / م ²	

تحليل مقارنة ايجارات السوق بالإيجارات الفعلية

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

نموذج CAPM

	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	التدفقات النقدية
المعدل المن المخاطر	2.20%										
معدل بتا	1.12										
معدل المخاطر في السوق	2.50%										
معدل المخاطر في رأس المال	4.02%										
معدلات مخاطر أخرى	1.50%										
معدل الخصم	11.00%										
	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	
معدل النمو	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
الإيرادات المتوقعة											
عقد الايجار	0	0	0	0	0	0	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	رس
اجمالي الدخل	0	0	0	0	0	0	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	رس
مكاتب	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	م2
الايجار	1,681	1,632	1,584	1,538	1,493	1,450	1,407	1,366	1,327	1,288	رس
اجمالي	40,874,285	39,683,772	38,527,934	37,405,761	36,316,273	35,258,517	0	0	0	0	رس
أخرى	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	رس
الإيجار	202	196	191	185	180	174	169	164	160	155	رس
تكاليف الخدمات	4,087,429	3,968,377	3,852,793	3,740,576	3,631,627	3,525,852	0	0	0	0	10.00%
اجمالي الإيرادات	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	
نسب الشواغر											
عقد الايجار	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
مكاتب	2,248,086	2,182,607	2,119,036	2,057,317	1,997,395	1,939,218	0	0	0	0	5%
المصاريف											
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	10%
اجمالي المصاريف	4,496,171	4,365,215	4,238,073	4,114,634	3,994,790	3,878,437	0	0	0	0	
صافي الدخل التشغيلي	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	
معدل التخارج	545,963,665										7%
معدل الخصم	0.48	0.52	0.56	0.61	0.67	0.72	0.78	0.85	0.92	1.00	8.50%
القيمة الحالية	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	
صافي القيمة الحالية	494,434,503										

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 الف ريال سعودي

4.9 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان 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.

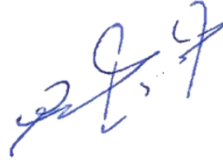
4.12 المقيم المعتمد

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

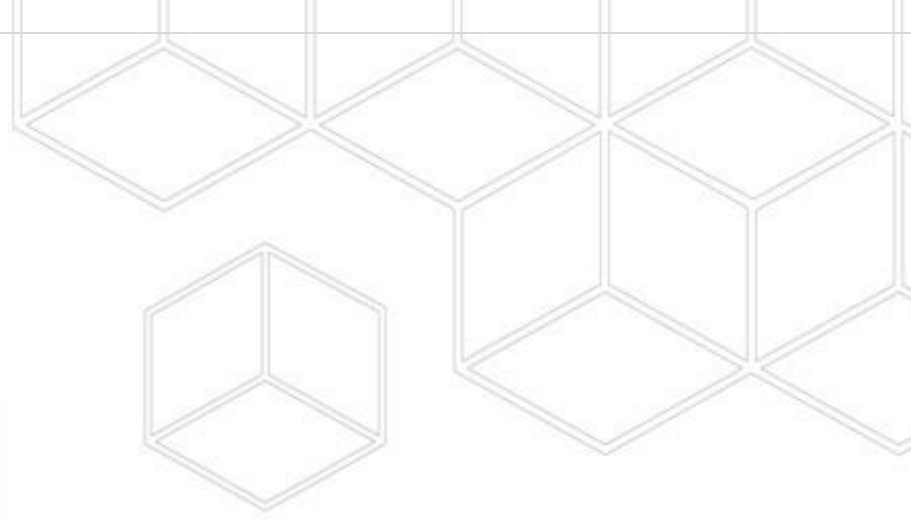


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

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
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.



WHITE CUBES



جاليري مول شركة الخبير المالية شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-6AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

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

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)

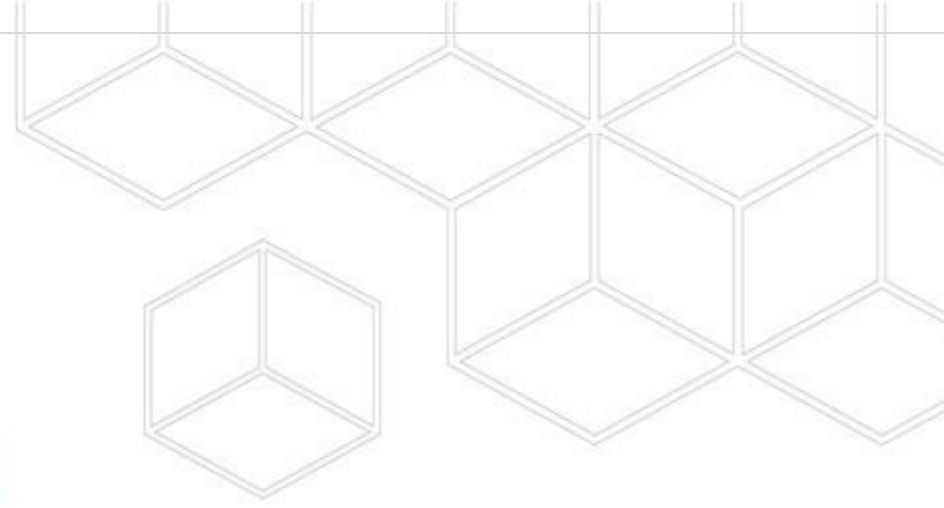
الفهرس

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	مخططات العقار	2.7
17	صور العقار	2.8
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
25	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة	4.5
29	ملاحظات التقييم	4.6
29	القيمة النهائية للعقار	4.7
29	استعمالات التقرير	4.8
30	ملاحظات 29	4.9
30	المقيم المعتمد	4.10
32	حالة المقيم	5.1

32
32

مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح 5.2
سرية المعلومات 5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

تلقينا طلب تقييم من شركة أول الملقا العقارية بتاريخ 2022/06/06 م لتنفيذ خدمة تقييم منفعة عقار جاليري مول في مدينة تبوك.

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم جاليري مول في مدينة تبوك.
22-0112-6AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
مجمع تجاري.

يقع العقار في مدينة تبوك.
لم يتم تسليمنا بصورة عن صك الملكية للعقار.
العميل أعلمنا ان العقار مستأجر.
حسب العميل، شركة اول الملقا العقارية.

تجاري.
حسب العميل، مساحة الأرض بموجب الصك 41,630 م²
بناء على المعاينة الميدانية، اجمالي مسطحات بناء 31,381 م²
اجمالي المساحات التأجيرية 35,718 م²

طريقة التدفقات النقدية المخصومة
172,650,000 ر.س

2022/06/26 م
2022/06/15 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

المقدمة:

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

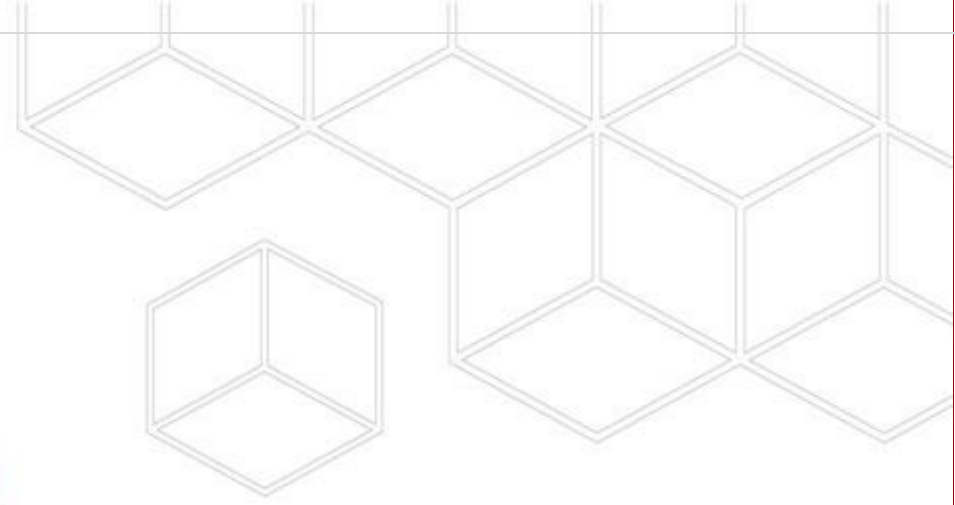
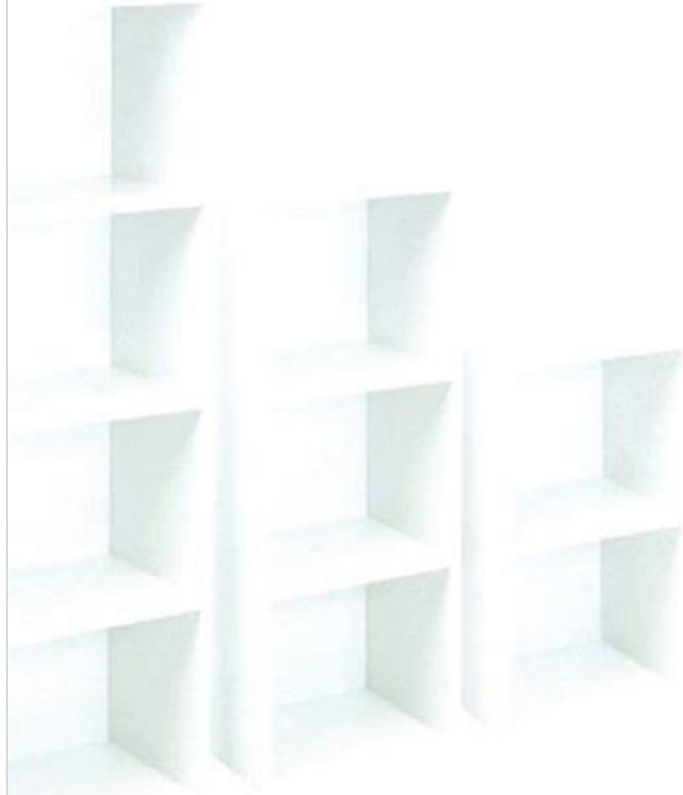
عنوان العقار:
معلومات صك الملكية:
نوع الملكية:
المالك:

استخدام الأرض:
مساحة الأرض:
مسطحات البناء:
معدل الاشغال:

طريق التقييم المتبعة
القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:
تاريخ المعاينة:

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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدر

يشير الى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقا 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 بزمن 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 حريصا ولا مجبرا على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولا في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيا 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 وفقا لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقا 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 مجبرا عليه. وهذا المشتري ليس حريصا ولا مصمما على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقا لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المقترض سعرا اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام السوق.

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

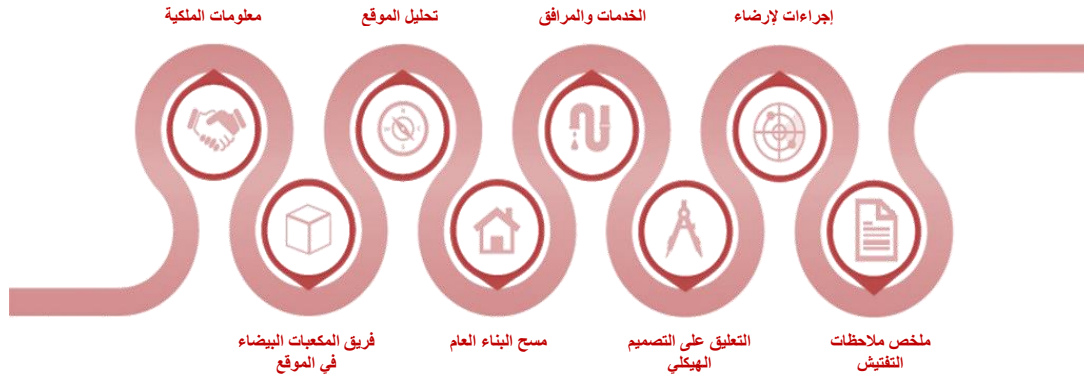
2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/20 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/20 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

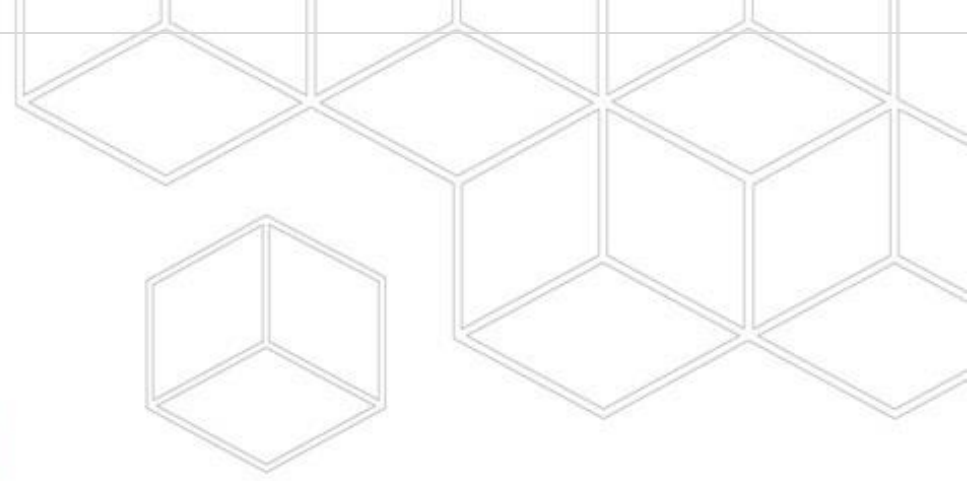
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصصة.

1.5 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه 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. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل 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 مشروع تجزئة (جاليري مول) مستأجر يقع في مدينة تبوك. مساحة الأرض الاجمالية للمبنى 41,630 م² واجمالي مسطحات البناء 31,381 م². العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك خالد. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مشروع بيع تجزئة في مدينة تبوك. يحد العقار من جهة الشمال: طريق الملك خالد. يحد العقار من جهة الجنوب: شارع جابر بن حيان. يحد العقار من جهة الشرق: شارع معن بن زائدة. يحد العقار من جهة الغرب: الشارع الرئيسي، شارع غير مسمى

سهولة الوصول:

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

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

وضعية المبنى	
مشروع بيع تجزئة	نوع البناء (ان وجد)
منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
جيدة	الحالة العامة للمبنى

الارض	
تجاري	استعمال الأرض
4	عدد الشوارع المحيطة
منتظم	الشكل العام للأرض
طريق الملك خالد	اطلالة على شارع رئيسي
شارع جابر بن حيان	اطلالة على شارع فرعي
مبنية	حالة الأرض

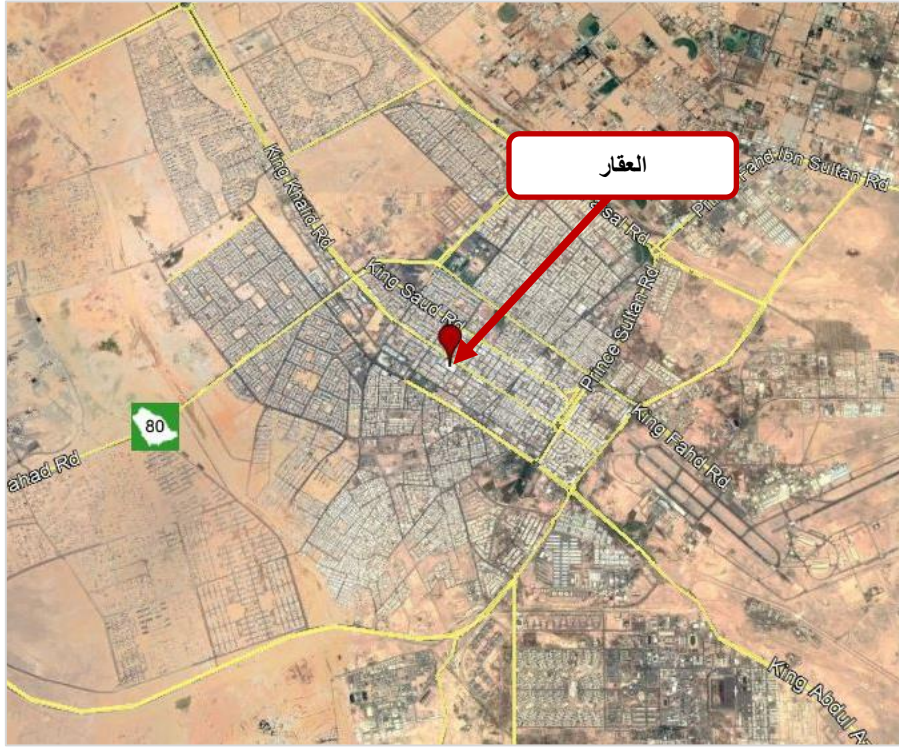
2.2 مرافق البنية التحتية

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

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الصالحية بمدينة تبوك. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للتقييم هي كما يلي:

موقع العقار بالنسبة للمدينة

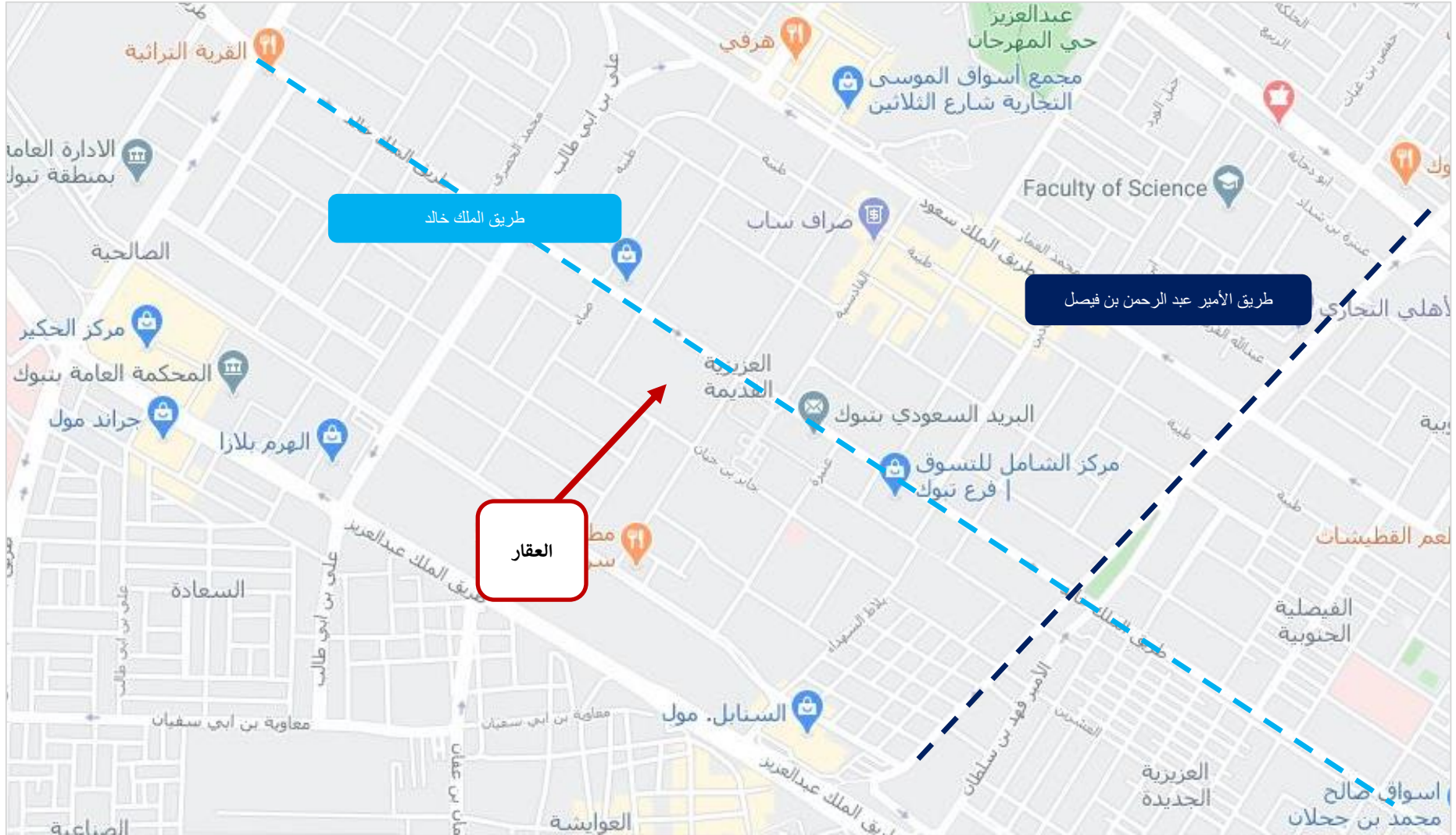


موقع العقار بالنسبة للحي



2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة عن صك الملكية للقرار. لكنه اعلمنا ان القرار مستأجر.

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.

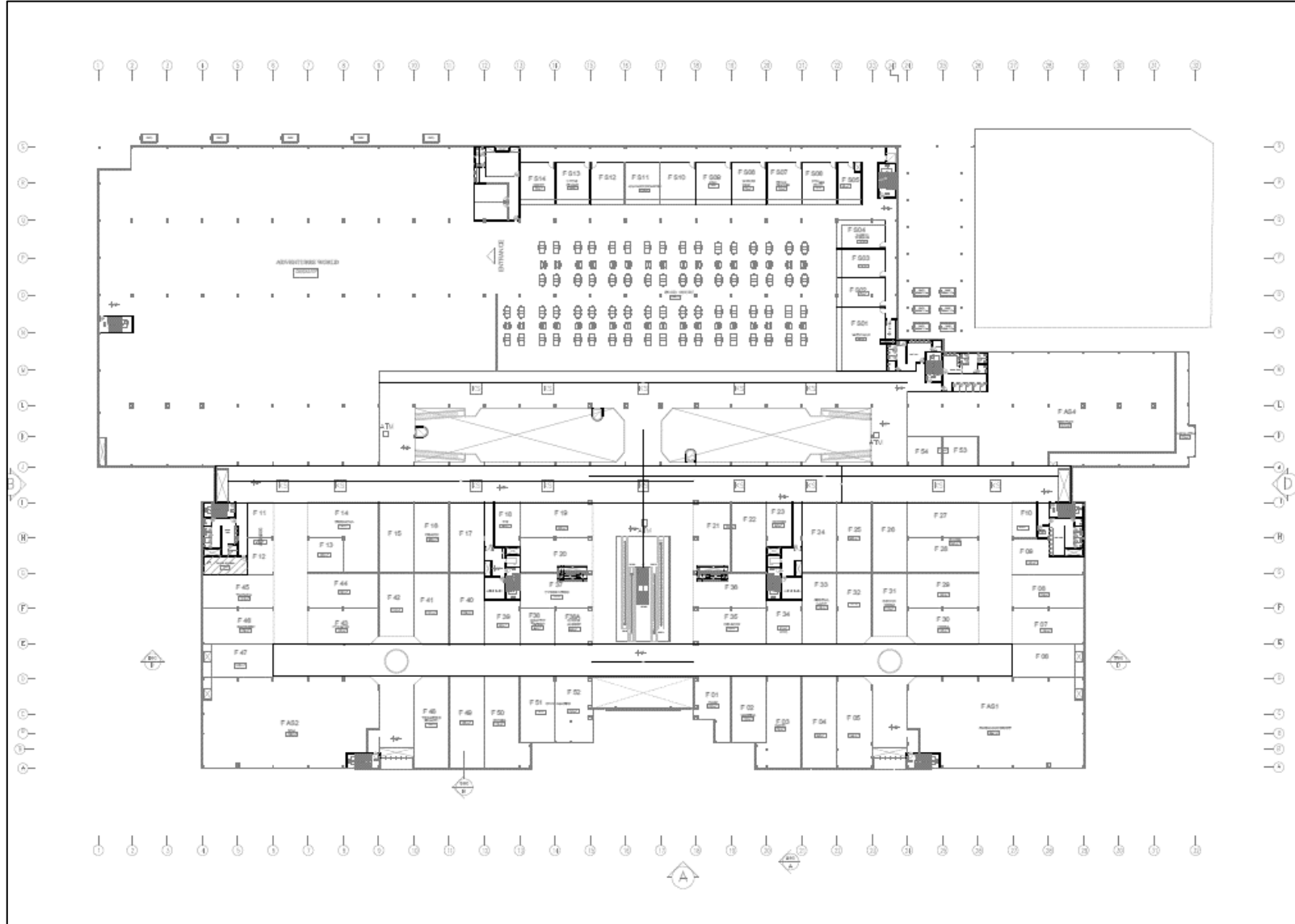
حالة القرار	العمر الفعلي للقرار	مصدر مسطحات البناء
جديد	✓	✓
مبني بالكامل	رخصة البناء	رخصة البناء
قيد الانشاء	رسومات المبنى	رسومات المبنى
	وثائق اخرى	وثائق اخرى
	معلومات شفوية	معلومات شفوية
	تقدير	تقدير

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

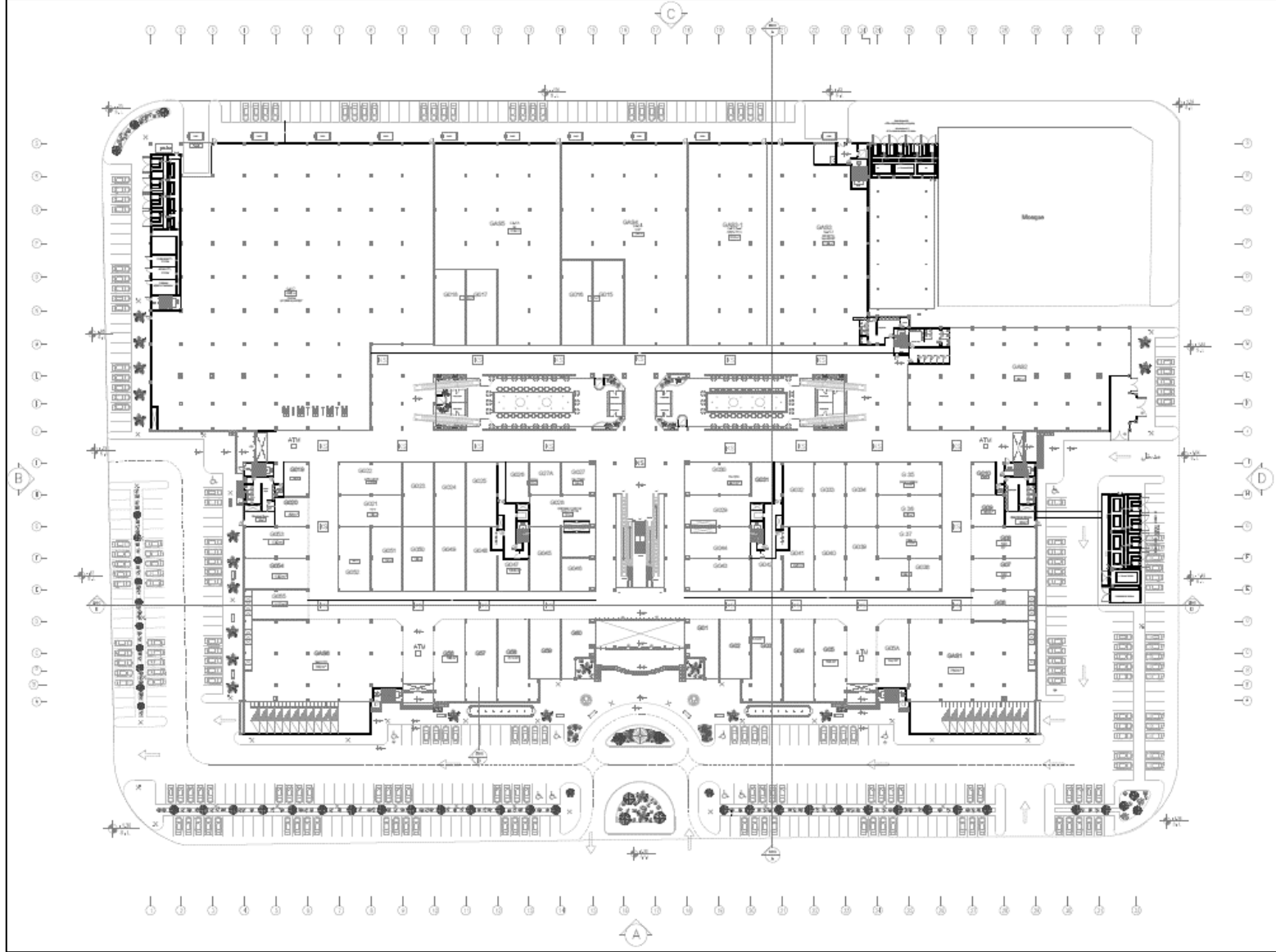
العقار موضوع التقييم	نوع رخصة البناء
اصدار	نوع القرار
بيع تجزئة	رقم رخصة البناء
58457	تاريخ رخصة البناء
1434/07/01	انتهاء صلاحية الرخصة
1437/07/01	

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

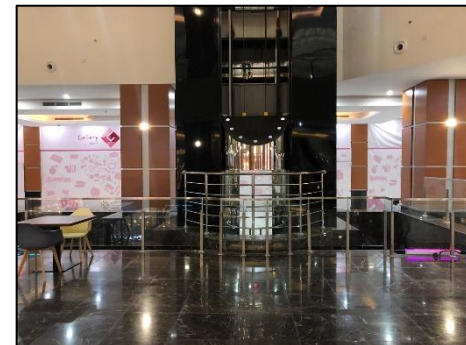
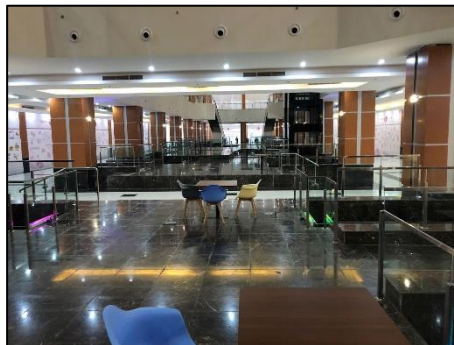
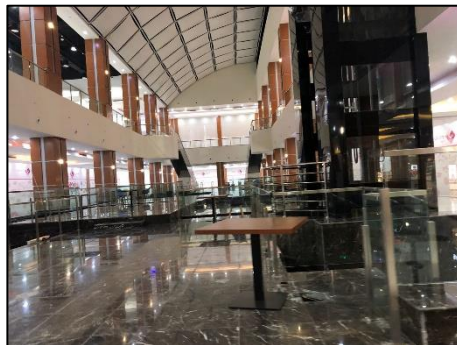
الدور الأول



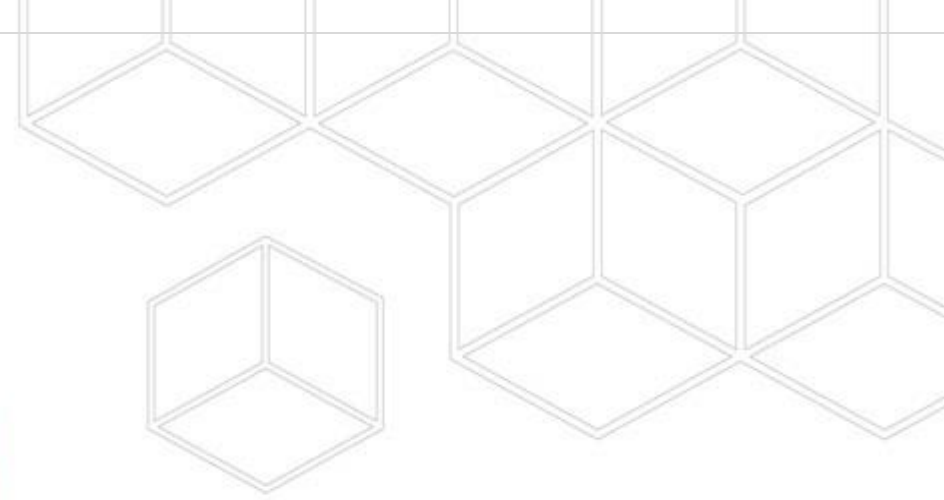
الدور الأرضي



2.8 صور العقار



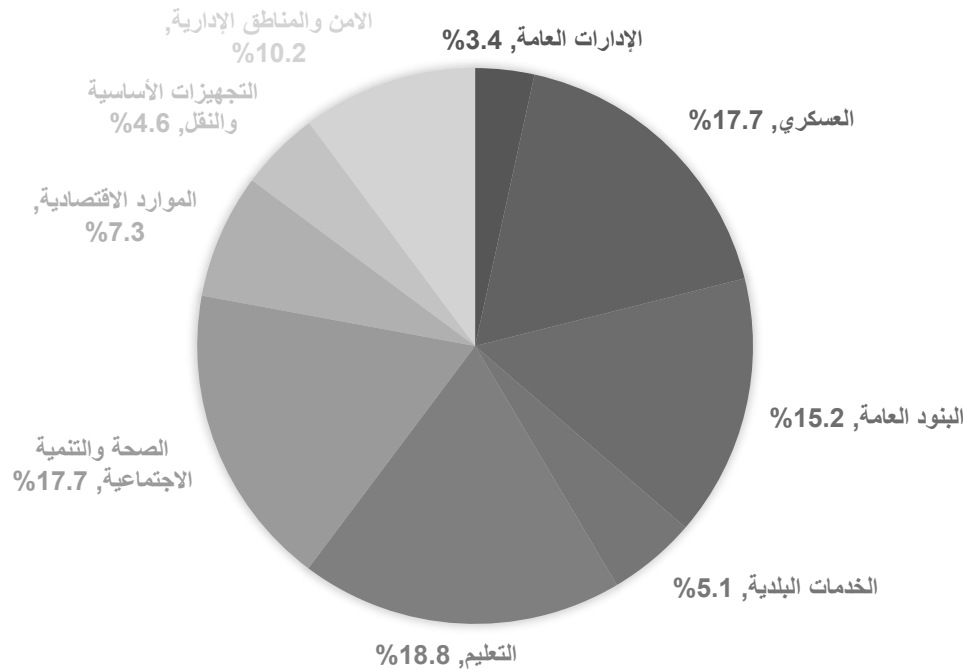
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	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
الامن 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"> - مفتوح على 4 شوارع. - تصميم جيد جدا - نوعية جيدة من التشطيبات الخارجية - مزيج مستأجرين ناجح 	<ul style="list-style-type: none"> - حركة مرور كثيفة في المنطقة (طريق الملك خالد)
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<p>تعرف مدينة تبوك بأنها مقصد سياحي داخل المملكة. ونظرًا لأن مراكز التسوق الموجودة في المدينة قليلة جدًا مقارنة بالطلب المرتفع على مثل هذا المشروع (تقدم مدينة تبوك حصة منخفضة من المساحات التأجيرية للفرد مقارنة بالمدن الأخرى)، فإن هذا يمكن أن يضمن استقرار الإيرادات ودعم أي زيادة في المستقبل.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - مشاريع مشابهة مستقبلية. - أي تغيير مستقبلي وغير متوقع في الظروف الاقتصادية

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

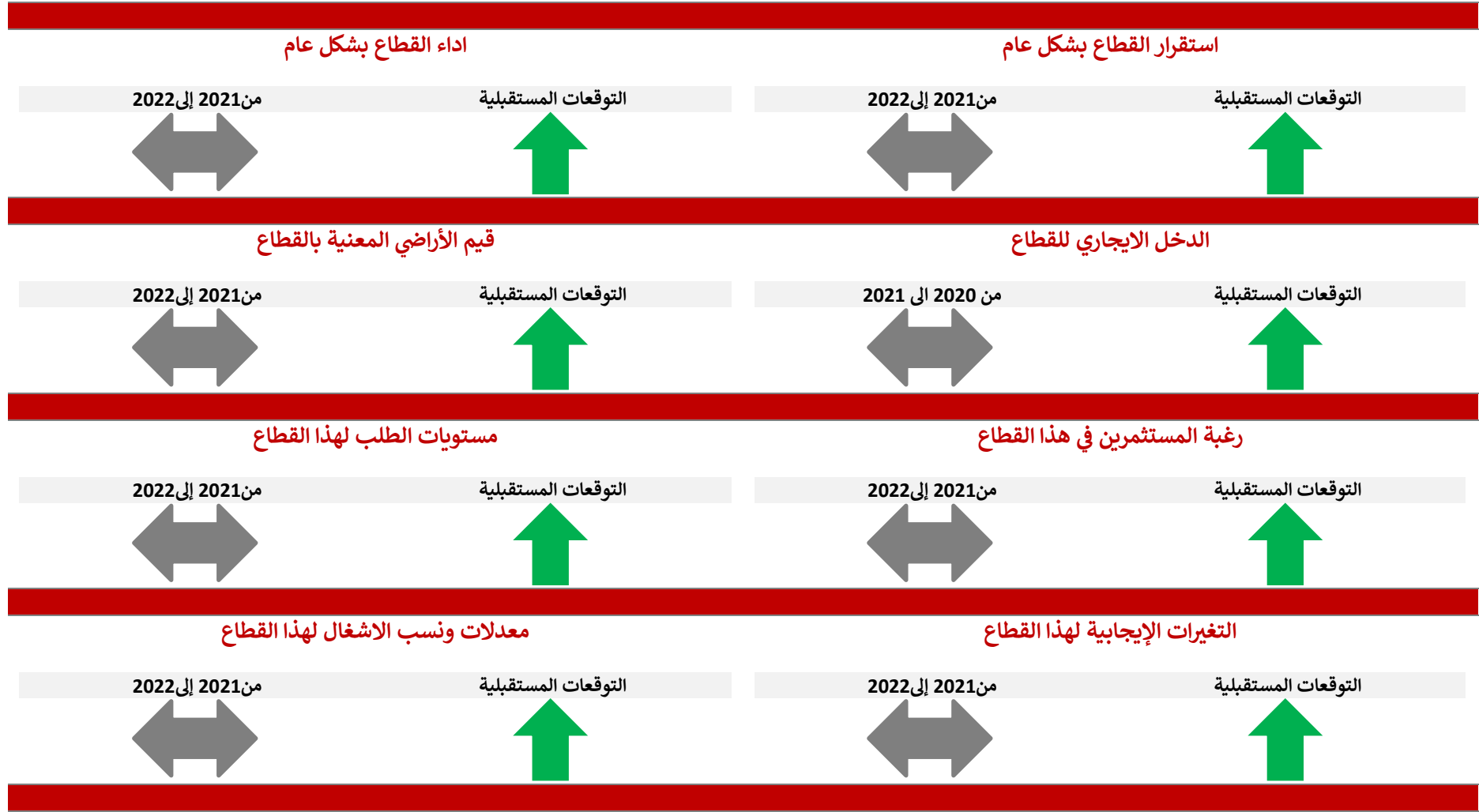
3.4 نبذة عن القطاع

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

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



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



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

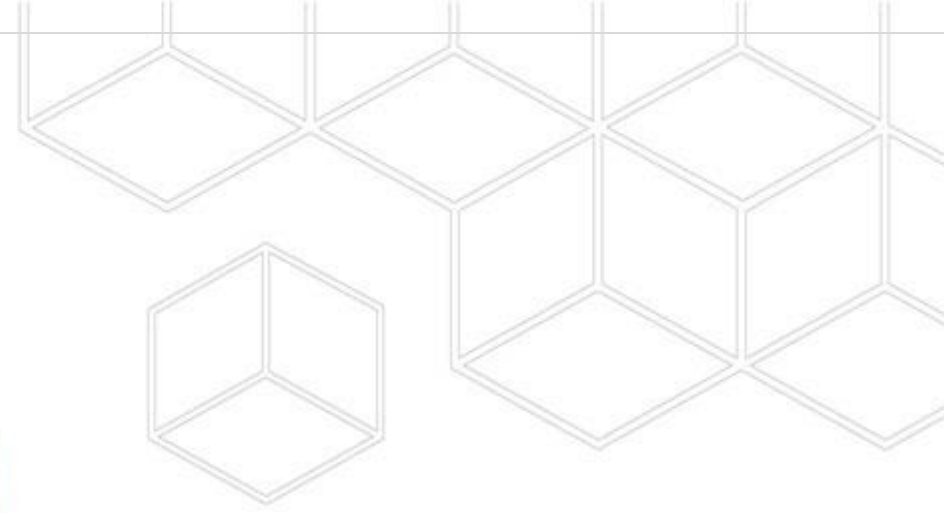
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 هيكل / مباني. لذلك، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا 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	الأرض المبنى كامل العقار
-----	-----	-----	-----	-----	
-----	-----	-----	✓	-----	

التدفقات النقدية المخصصة

تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصصة 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 المخصصة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.

4.5 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصصة

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% إلى 20% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة 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

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

معدلات الإشغال في المشروع

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

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

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

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقد- السوق

أرض العقار مملوكة لبلدية تبوك ومستأجرة لشركة القضيبى وأولاده التي قامت بتحويلها إلى شركة "شركة أول الملقا العقارية" مع حق إيجار لمدة 25 سنة ابتداءً من 1434 بسعر إيجار سنوي 1,579,000 ريال سعودي. ينوي العميل الحصول على هذه الفترة المتبقية من حق التأجير (20 عامًا)، حيث إنه خلال السنوات الخمس الأولى، سيقوم العميل بتأجير المشروع لشركة القضيبى وأولاده مقابل 22,959,000 ريال سعودي سنويًا. بعد ذلك، وبعد أربع سنوات، سيقوم العميل بتأجير المشروع بناءً على أسعار السوق بدءًا من السنة الخامسة من خلال تطبيق نفس الأسعار في النقطة 1.16

2028 6	2027 5	2026 4	2025 3	2024 2	2023 1	2022 0	تدفقات النقدية
0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	معدل النمو
الإيرادات المتوقعة							
7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	2م المساحات التجارية (الوحدات التجارية الدور الأرضي)
1,318	1,318	1,286	1,286	1,286	1,255	1,255	ريال الإيجار
9,352,592	9,352,592	9,124,480	9,124,480	9,124,480	8,901,932	8,901,932	ريال اجمالي
6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	2م المساحات التجارية (الوحدات التجارية الدور الاول)
1,096.33	1,096.33	1,069.59	1,069.59	1,069.59	1,043.50	1,043.50	ريال الإيجار
6,902,476	6,902,476	6,734,123	6,734,123	6,734,123	6,569,876	6,569,876	ريال اجمالي
1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	2م المساحات التجارية (خطوط الوجبات السريعة)
1,155.69	1,155.69	1,127.50	1,127.50	1,127.50	1,100.00	1,100.00	ريال الإيجار
1,271,256	1,271,256	1,240,250	1,240,250	1,240,250	1,210,000	1,210,000	ريال اجمالي
5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	2م المساحات التجارية (ترفيه)
393.98	393.98	384.38	384.38	384.38	375.00	375.00	ريال الإيجار
155,224	155,224	147,744	147,744	147,744	140,625	140,625	ريال اجمالي
4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	2م المساحات التجارية (هايفرماركت)
446.52	446.52	435.63	435.63	435.63	425.00	425.00	ريال الإيجار
2,147,740	2,147,740	2,095,356	2,095,356	2,095,356	2,044,250	2,044,250	ريال اجمالي
6	6	6	6	6	6	6	2م المساحات التجارية (صراف آلي)
220,631.25	220,631.25	215,250.00	215,250.00	215,250.00	210,000.00	210,000.00	ريال الإيجار
1,323,788	1,323,788	1,291,500	1,291,500	1,291,500	1,260,000	1,260,000	ريال اجمالي
10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	2م المساحات التجارية (محلات تجزئة رئيسية)
453.87	453.87	442.80	442.80	442.80	432.00	432.00	ريال الإيجار
4,680,761	4,680,761	4,566,596	4,566,596	4,566,596	4,455,216	4,455,216	ريال اجمالي
1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	2م المساحات التجارية (أكشاك)
3,602.07	3,602.07	3,514.21	3,514.21	3,514.21	3,428.50	3,428.50	ريال الإيجار
4,308,073	4,308,073	4,202,998	4,202,998	4,202,998	4,100,486	4,100,486	ريال اجمالي
7	7	7	7	7	7	7	2م المساحات التجارية (أخرى)
1,281,762.50	1,281,762.50	1,250,500.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,220,000.00	1,220,000.00	ريال الإيجار
8,972,338	8,972,338	8,753,500	8,753,500	8,753,500	8,540,000	8,540,000	ريال اجمالي
39,114,248	39,114,248	38,156,548	38,156,548	38,156,548	37,222,385	37,222,385	ريال اجمالي الدخل
مصاريف							
10%	10%	10%	30%	35%	40%	45%	% نسبة شواغر الغرف
3,911,425	3,911,425	3,815,655	11,446,964	13,354,792	14,888,954	16,750,073	ريال اجمالي
3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	% مصاريف
7,913,144	7,720,140	7,531,844	7,348,141	7,168,918	6,994,066	6,823,479	ريال إيجار الأرض
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	ريال تامين
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	ريال اجمالي المصاريف
13,499,498	13,306,495	13,022,429	20,470,035	22,198,639	23,557,950	25,248,482	ريال صافي الدخل التشغيلي
25,614,749	25,807,753	25,134,119	17,686,513	15,957,909	13,664,435	11,973,903	ريال
0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	11.00% معدل الخصم
13,694,691	15,315,645	16,556,623	12,932,226	12,951,797	12,310,302	11,973,903	القيمة الحالية صافي القيمة الحالية

2037 15	2036 14	2035 13	2034 12	2033 11	2032 10	2031 9	2030 8	2029 7	تدفقات النقدية
0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	معدل النمو
الإيرادات المتوقعة									
7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	2م
1,419	1,419	1,385	1,385	1,385	1,351	1,351	1,351	1,318	ريال
10,071,719	10,071,719	9,826,067	9,826,067	9,826,067	9,586,407	9,586,407	9,586,407	9,352,592	ريال
6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	2م
1,180.62	1,180.62	1,151.83	1,151.83	1,151.83	1,123.74	1,123.74	1,123.74	1,096.33	ريال
7,433,212	7,433,212	7,251,914	7,251,914	7,251,914	7,075,038	7,075,038	7,075,038	6,902,476	ريال
1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	2م
1,244.55	1,244.55	1,214.19	1,214.19	1,214.19	1,184.58	1,184.58	1,184.58	1,155.69	ريال
1,369,004	1,369,004	1,335,614	1,335,614	1,335,614	1,303,038	1,303,038	1,303,038	1,271,256	ريال
5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	2م
424.28	424.28	413.93	413.93	413.93	403.83	403.83	403.83	393.98	ريال
180,012	180,012	171,338	171,338	171,338	163,082	163,082	163,082	155,224	ريال
4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	2م
480.85	480.85	469.12	469.12	469.12	457.68	457.68	457.68	446.52	ريال
2,312,881	2,312,881	2,256,470	2,256,470	2,256,470	2,201,434	2,201,434	2,201,434	2,147,740	ريال
6	6	6	6	6	6	6	6	6	2م
237,595.72	237,595.72	231,800.71	231,800.71	231,800.71	226,147.03	226,147.03	226,147.03	220,631.25	ريال
1,425,574	1,425,574	1,390,804	1,390,804	1,390,804	1,356,882	1,356,882	1,356,882	1,323,788	ريال
10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	2م
488.77	488.77	476.85	476.85	476.85	465.22	465.22	465.22	453.87	ريال
5,040,668	5,040,668	4,917,725	4,917,725	4,917,725	4,797,780	4,797,780	4,797,780	4,680,761	ريال
1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	2م
3,879.03	3,879.03	3,784.42	3,784.42	3,784.42	3,692.12	3,692.12	3,692.12	3,602.07	ريال
4,639,324	4,639,324	4,526,169	4,526,169	4,526,169	4,415,775	4,415,775	4,415,775	4,308,073	ريال
7	7	7	7	7	7	7	7	7	2م
1,380,318.02	1,380,318.02	1,346,651.73	1,346,651.73	1,346,651.73	1,313,806.56	1,313,806.56	1,313,806.56	1,281,762.50	ريال
9,662,226	9,662,226	9,426,562	9,426,562	9,426,562	9,196,646	9,196,646	9,196,646	8,972,338	ريال
42,134,620	42,134,620	41,102,663	41,102,663	41,102,663	40,096,082	40,096,082	40,096,082	39,114,248	ريال
مصاريف									
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	%
4,213,462	4,213,462	4,110,266	4,110,266	4,110,266	4,009,608	4,009,608	4,009,608	3,911,425	ريال
3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	%
9,882,432	9,641,397	9,406,241	9,176,821	8,952,996	8,734,630	8,521,590	8,313,747	8,110,972	ريال
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	ريال
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	ريال
15,770,824	15,529,789	15,191,437	14,962,017	14,738,192	14,419,168	14,206,128	13,998,285	13,697,327	ريال
26,363,796	26,604,831	25,911,225	26,140,646	26,364,471	25,676,913	25,889,953	26,097,797	25,416,921	ريال
0.21	0.23	0.26	0.29	0.32	0.35	0.39	0.43	0.48	11.00%
5,510,148	6,172,183	6,672,510	7,472,064	8,365,007	9,043,010	10,121,024	11,324,526	12,242,274	القيمة الحالية
172,657,931									صافي القيمة الحالية
تحليل حساسية									
					13.0%	12.0%	11.00%	10.00%	9.00%
					150,351,372	158,391,287	172,657,931	176,701,380	187,143,203
									معدل الخصم
									القيمة السوقية

4.6 ملاحظات التقييم

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

4.7 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 172,657,931 ر.س

القيمة بعد التقريب: 172,650,000 ر.س

مائة واثنان وسبعون مليون وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي

4.8 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.

4.9 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.

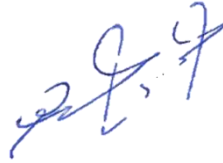
4.10 المقيم المعتمد

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

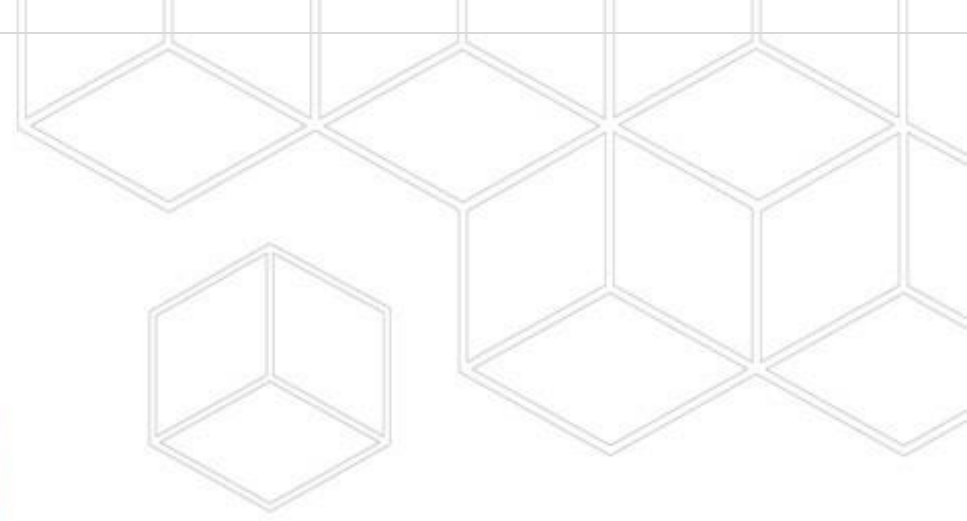


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

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
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.



WHITE CUBES



بلازو بلازا
شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-9AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم بلازو بلازا 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

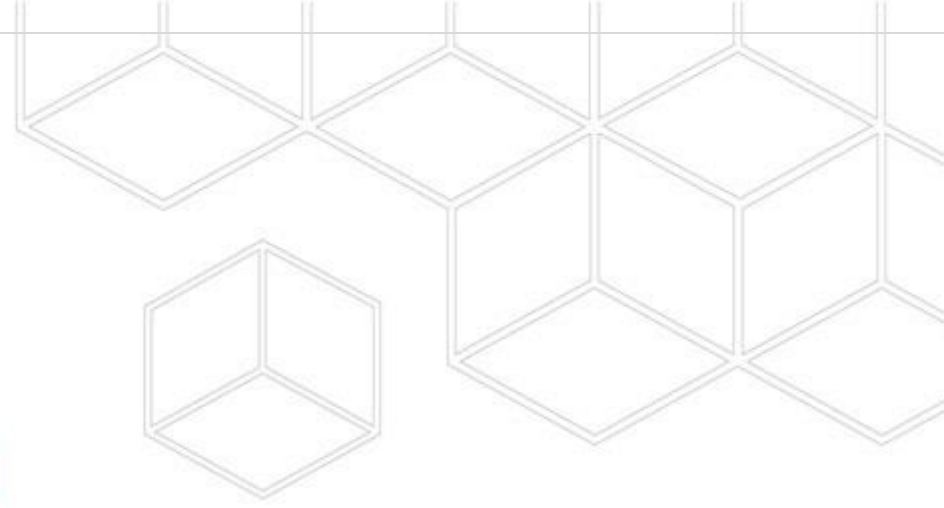
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
11	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	تكاليف الصيانة والتشغيل	2.7
15	التأمين	2.8
16	صور العقار	2.9
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
23	مصدر المعلومات	4.2
23	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
26	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
28	التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق	4.7
30	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد	4.8

31	قيمة العقار بعدة طرق	4.9
31	القيمة النهائية للعقار	4.10
31	استعمالات التقرير	4.11
32	ملاحظات	4.12
32	المقيم المعتمد	4.13
34	حالة المقيّم	5.1
34	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
34	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 بلازو بلازا في مدينة الرياض.

22-0112-9AR

صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).

تجاري.

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:

يقع العقار في حي السلمانية، مدينة الرياض.

معلومات صك الملكية:

صك رقم 214002002200 صادر بتاريخ 14/09/14، من كتابة العدل بوسط الرياض.

نوع الملكية:

مرهون.

المالك:

شركة اول الملقا العقارية.

استخدام الأرض:

تجاري.

مساحة الأرض:

مساحة الأرض بموجب الصك 6,050 م²

اجمالي مسطحات البناء 5,648.24 م²

مسطحات البناء:

معدل الاشغال:

حسب لائحة المستأجرين المرسله من قبل العميل، فإن اجمالي المساحات التأجيرية 5,941 م²، والسبب يرجع الى المساحات الغير محتسبة من الشرفات في الدور الأول والتي لم تحتسب ضمن مسطحات البناء ومؤجرة للمستأجرين.

طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسمة الدخل

68,410,000 ريال

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

2022/06/26 م

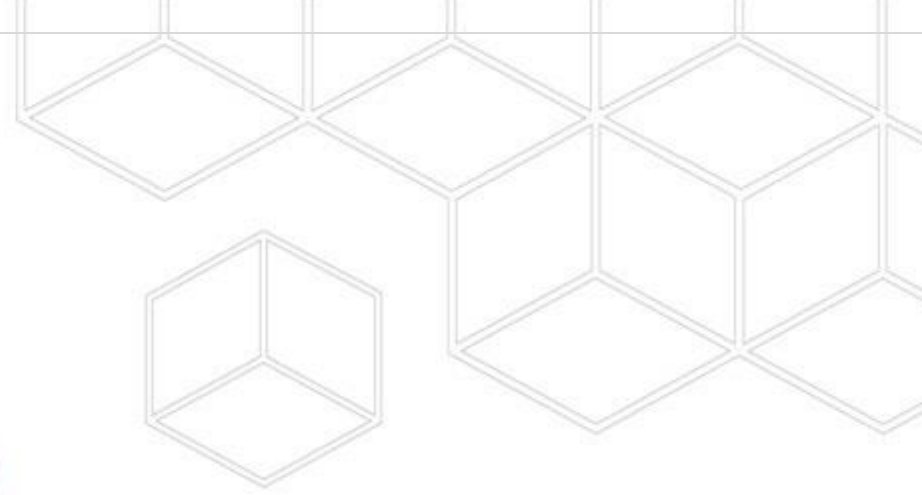
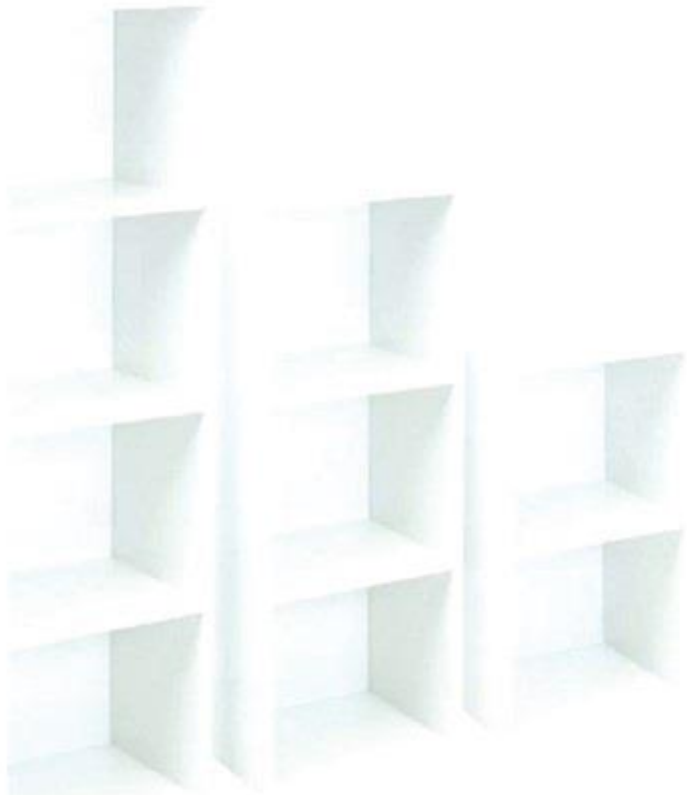
2022/06/15 م

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة:

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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمن 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 وأفضل 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 المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

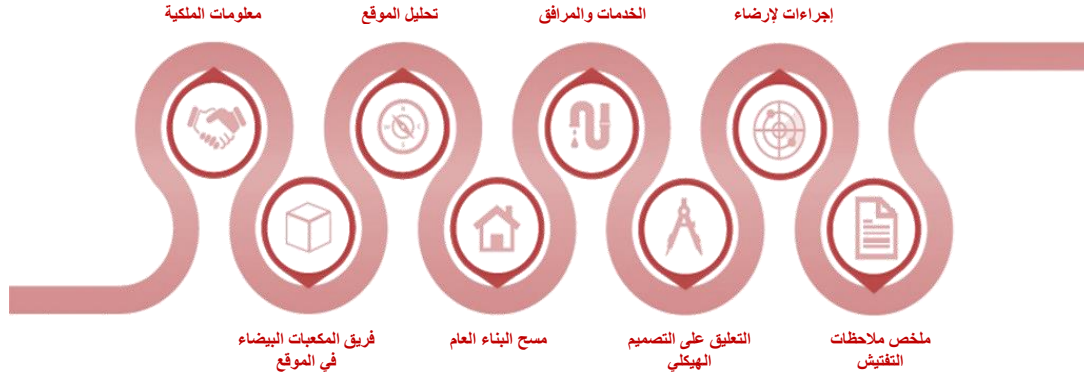
2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/26 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/26 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

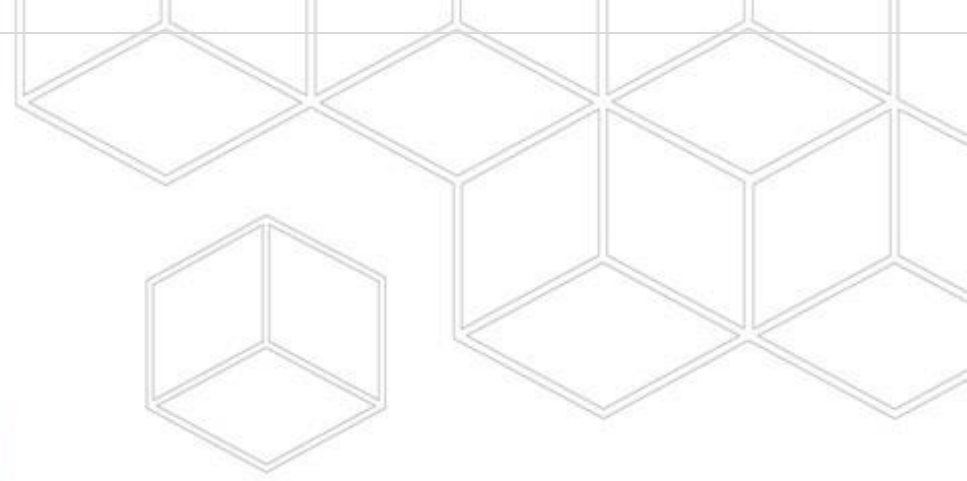
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل.

1.5 أسلوب معاينة العقار

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



تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجاري (بلازو بلازا) يقع في مدينة الرياض. بناء على صور الصك والرخصة المرسله فإن مساحة الأرض الإجمالية للمشروع 6,050 م² وإجمالي مسطحات البناء 5,648.24 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك محمد الخامس. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مشروع تجاري في حي السليمانية في مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع العيينة.
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع رويغ بن ثابت.
يحد العقار من جهة الشرق: طريق الملك محمد الخامس.
يحد العقار من جهة الغرب: الشارع الرئيسي، شارع ابن ريان

سهولة الوصول:

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك محمد الخامس.

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

المنطقة المحيطة بالعقار:

وضعية المبنى	
مبنى تجاري	نوع البناء (ان وجد)
منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
جيدة	الحالة العامة للمبنى

الارض	
تجاري	استعمال الأرض
4	عدد الشوارع المحيطة
منتظم	الشكل العام للأرض
طريق الملك محمد الخامس	اطلالة على شارع رئيسي
شارع ابن ريان	اطلالة على شارع فرعي
مبنية	حالة الأرض

2.2 مرافق البنية التحتية

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

2.3 موقع العقار

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

موقع العقار بالنسبة للمدينة

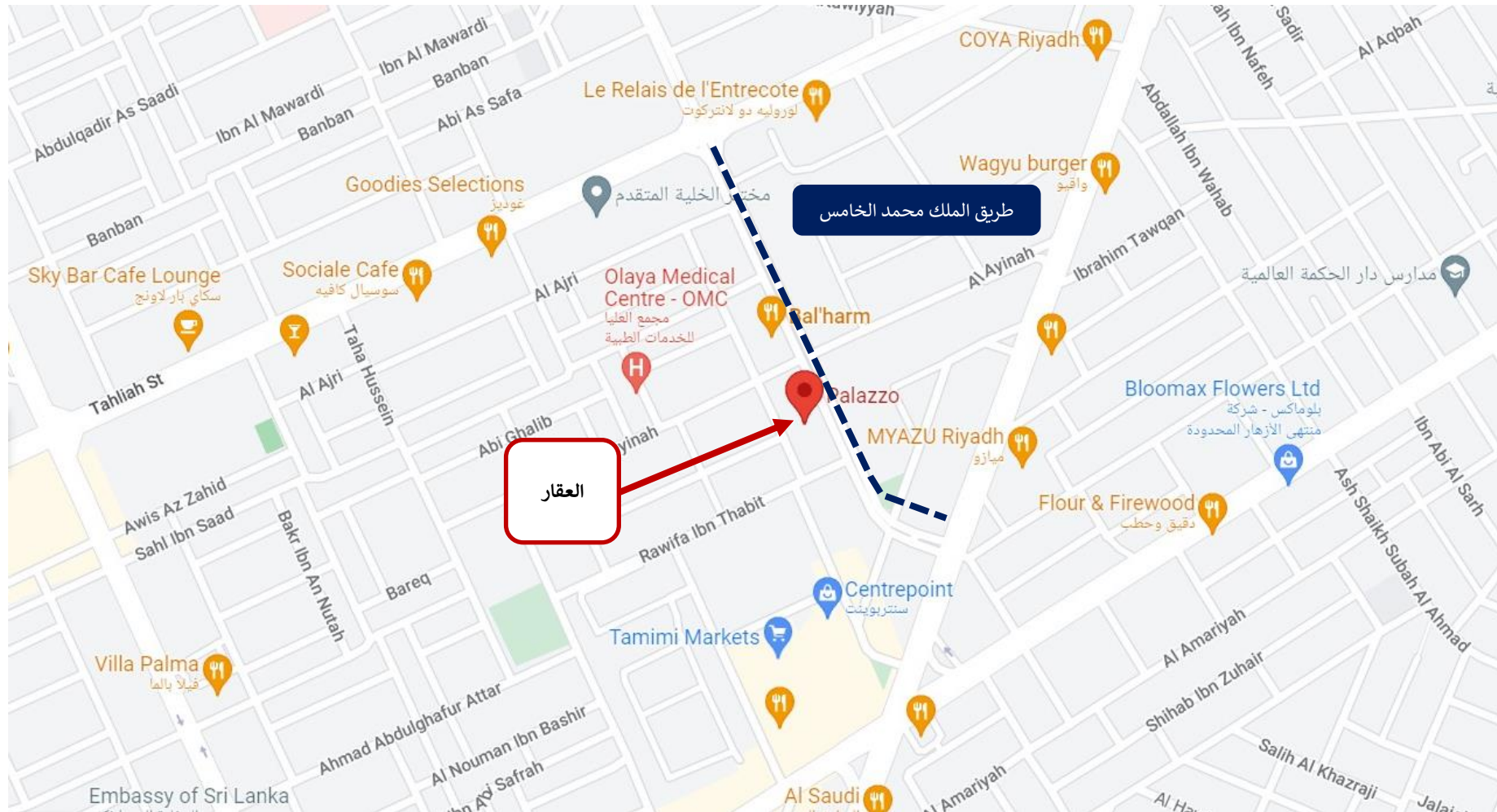


موقع العقار بالنسبة للحي



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 الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض السليمانية الكثروني 214002002200 1440/09/14 - 1440/09/14 كتابة العدل بوسط الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	6,050 م ² من قطعة رقم 333 الى 342 35 690 شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع العيينة شارع رويغ بن ثابت	الحد الشرقي الحد الغربي	طريق الملك محمد الخامس شارع ابن ريان

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.

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

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

العقار موضوع التقييم			
إضافة مكونات البناء تجاري 2925/1437 17/02/1437 17/02/1440	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
الاستخدام	المساحة (م ²)	عدد الوحدات	وصف
تجاري	2,603.70	0	ميزانين
تجاري	2,916.20	15	أرضي تجاري
خدمات	128,34	0	غرفة كهرباء
خدمات	171	1	أسوار
5,648.24		اجمالي مسطحات البناء	

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 5,648.24 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 تكاليف الصيانة والتشغيل

بناء على المعلومات الصادرة من العميل، ان اجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار هو 400,000 ريال/ السنة، والتي تضم كل مصاريف الإدارة والصيانة.

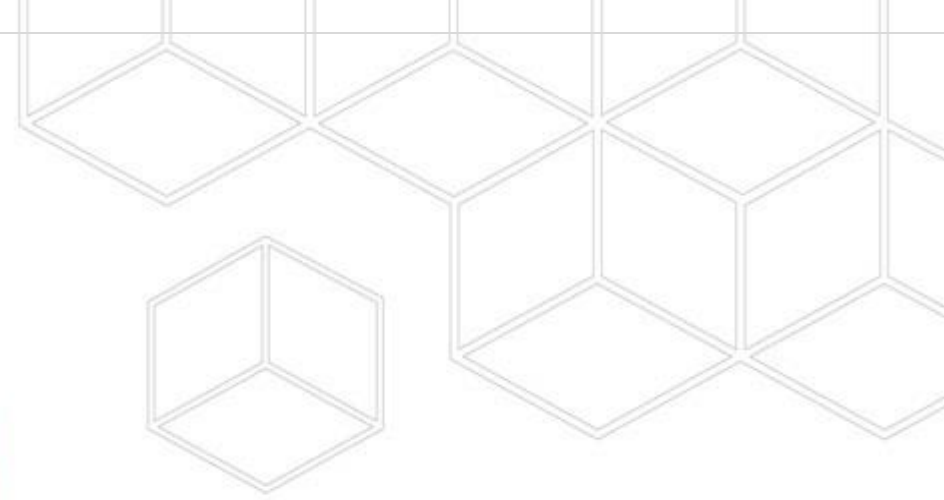
2.8 التأمين

أعلمنا العميل ان تكاليف التأمين تبلغ 25,000 ريال.

2.9 صور العقار



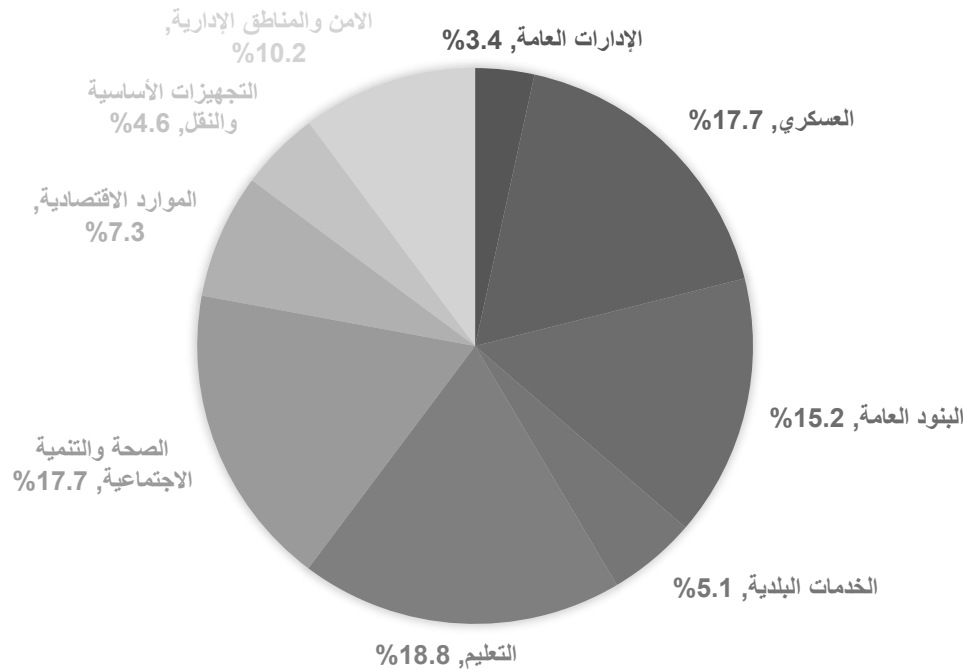
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	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
الامن 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
- اطلالة مباشرة على طريق الملك محمد الخامس - العقار حديث الانشاء	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

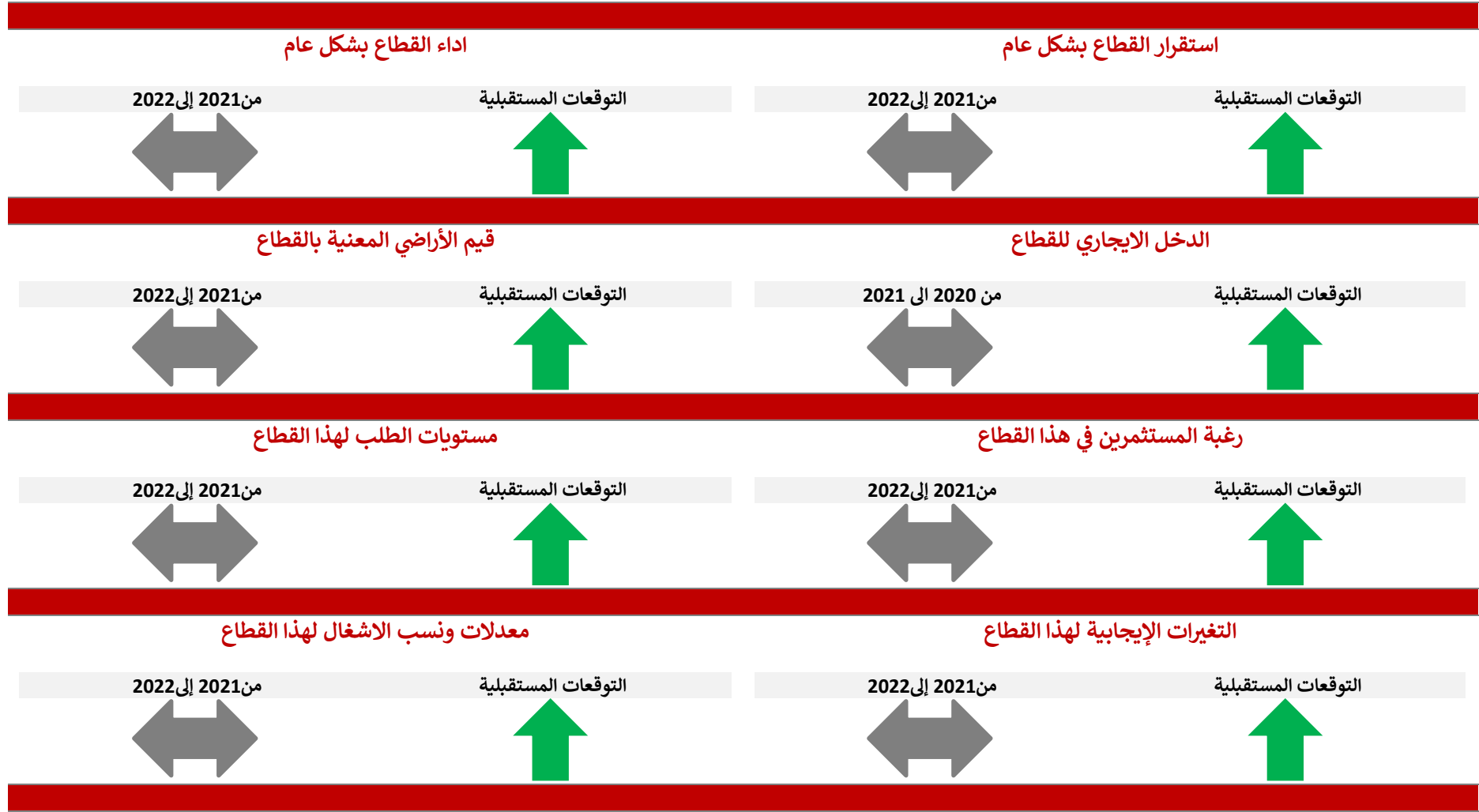
3.4 نبذة عن القطاع

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

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



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



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

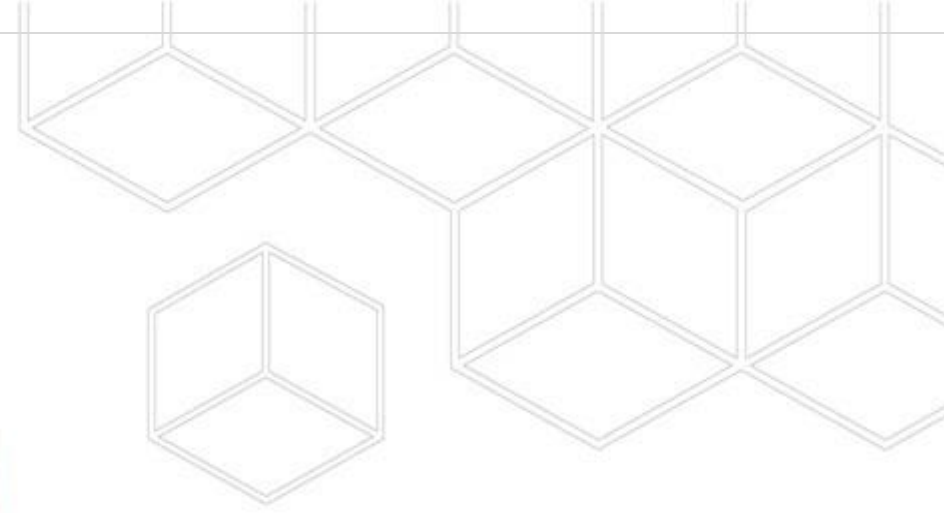
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 هيكل / مباني. لذلك، لم نقم 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	الأرض المبنى كامل العقار
----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	
----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	----- -----	

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى 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:

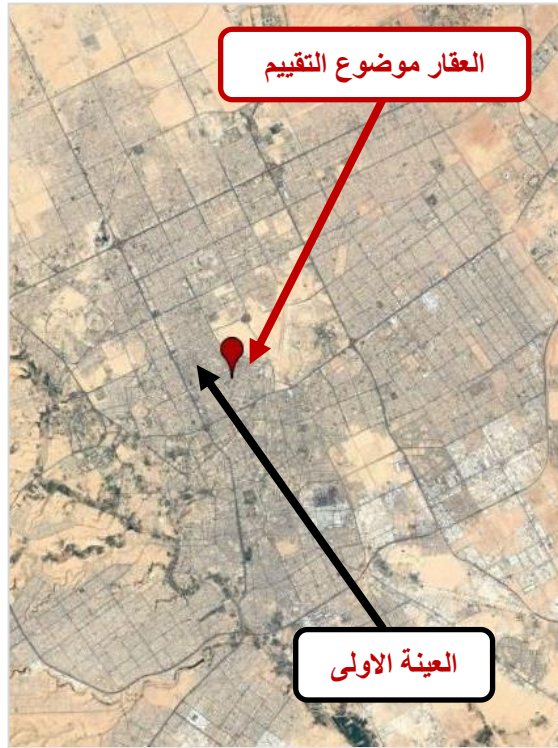
تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدا الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة رسملة الدخل:

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

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل 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



العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	خصائص المقارنات
معروض	معروض	نوع العرض
السليمانية	السليمانية	الحي
SAR 73,800,000	SAR 73,800,000	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	مصدر المعلومة
9,000.00	9,000.00	المساحة
SAR 8,200	SAR 8,200	رس / م
4	4	عدد الشوارع
		3

المتغيرات			المتغيرات
العينة الأولى	9,000.00	6,050.00	المساحة
-5.00%	متوسط	عالي	جاذبية الموقع
-2.00%	متوسط	جيد	الوصول للموقع
0.00%	40	40	عرض الشارع
0.00%	4	3	عدد الشوارع
2.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
2.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	نعم	-----	قابلية التفاوض
0.00%	نعم	-----	عوامل أخرى
0.00%	-----	-----	
-3.00%			اجمالي نسب التعديلات
-SAR 246.0			اجمالي قيمة التعديلات
SAR 7,954.0			السعر بعد التعديلات
SAR 7,954			رس / م
SAR 8,000			قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	SAR 48,400,000
6,050	6,050	6,050	6,050	6,050	رس / م	
SAR 8,800.0	SAR 8,400.0	SAR 8,000.0	SAR 7,600.0	SAR 7,200.0	قيمة العقار	
SAR 53,240,000	SAR 50,820,000	SAR 48,400,000	SAR 45,980,000	SAR 43,560,000		
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 9,500 الى 8,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,000 ريال / م². 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 (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 650	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال التشطيبات
SAR 120	SAR 140	SAR 100	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض			
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض	
SAR 48,400,000	SAR 8,000	6,050.00	
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
2,916.20	1	2م	ارضي
2,603.70	1	2م	ميزابن
128.34	-	2م	غرفة كهرباء
171.00	-	مط	اسوار
		5,648.24	اجمالي مسطحات البناء

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

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

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,386 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
6.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 13,477,200	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 12,668,568	التكلفة بعد الاهلاك		
		50	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.00%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		3	العمر الفعلي
		6.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 2,533,714	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 15,202,282	اجمالي قيمة التطوير	6.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 15,525,734 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 63,600,000	SAR 63,602,282	SAR 48,400,000	SAR 15,202,282

4.7 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1,100 الى 1,300 ريال / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة: بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 8% الى 12% 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:

مصارييف الإدارة	3% الى 5%
مصارييف التشغيل والصيانة	3% الى 5%
مصارييف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصارييف نثرية اخرى	2% الى 3%

مصارييف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزدونا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 9% من 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 8% 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 التالي:

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	8.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	9.00%
المتوسط	8.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار	
البند	الحالة
سهولة الوصول للعقار	-----
الحالة العامة للعقار	-----
الموقع العام للعقار	-----
نوعية وجودة التشطيبات	-----
فريق إدارة المشروع	-----
الخدمات والمرافق العامة	-----
الإجمالي	-0.25%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار.	
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	-0.25%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	9%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	8.25%

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	5,941	0	SAR 1,250	SAR 0	SAR 7,426,250
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات SAR 7,426,250					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغار	اجمالي التكاليف
معارض	3.00%	3.00%	3.00%	15.00%	24.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 7,426,250	24.00%	SAR 5,643,950		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي SAR 5,643,950					
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	قيمة العقار		
SAR 5,643,950.00	8.25%	68,411,515.15 SAR	68,410,000.00 SAR		

4.8 التقييم بطريقة رسمة الدخل - حسب العقد

افادنا العميل بلائحة المستأجرين في العقار موضوع التقييم كالتالي:

الوحدة	حالة الوحدة	المساحة المؤجرة	اجمالي الإيرادات
1	مؤجرة	367.35	SAR 415,883
2	مؤجرة	366.18	SAR 568,906
3	مؤجرة	370.68	SAR 364,162
4	متاحة	415.25	-
5	مؤجرة	415.25	SAR 394,499
6	مؤجرة	415.25	SAR 563,570
7	مؤجرة	415.25	SAR 383,691
8&9	مؤجرة	830.50	SAR 657,756
10&11	متاحة	830.50	-
12	متاحة	415.25	-
13	مؤجرة	366.18	SAR 592,226
14&15	مؤجرة	749.33	SAR 750,079
			SAR 4,690,773

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

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	الكمية	الايادات	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	0	عدد الوحدات	رس / م2	SAR 0	SAR 4,690,773
		0			SAR 4,690,773
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
معارض	SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 500,000
					SAR 500,000
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 4,690,773	SAR 500,000	SAR 4,190,773		
			SAR 4,190,773		
			SAR 4,690,773		
			-SAR 500,000		
			SAR 4,190,773.00		
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسمة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,190,773.00	8.25%	50,797,248.48 SAR	50,800,000.00 SAR		

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب العقد	العقار	50,800,000 ريال	خمسون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	68,410,000 ريال	ثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	63,600,000 ريال	ثلاثة وستون مليوناً وستمائة آلاف ريال سعودي

4.10 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال أسلوب الدخل طريقة رسملة السوق هو كالتالي:

قيمة العقار: **68,410,000 ريال**
ثمانية وستون مليون وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

4.11 استعمالات التقرير

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

4.12 ملاحظات

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

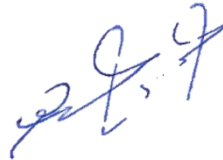
4.13 المقيم المعتمد

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

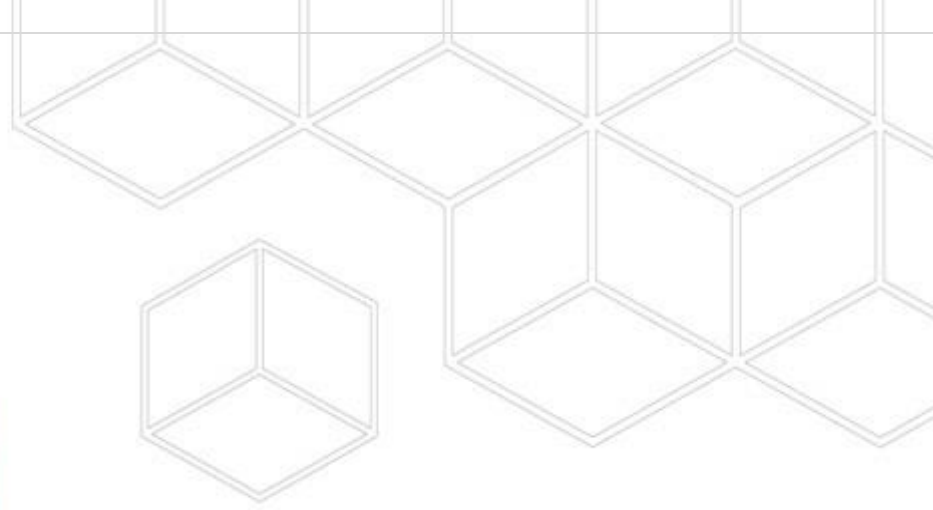


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

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
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.



WHITE CUBES

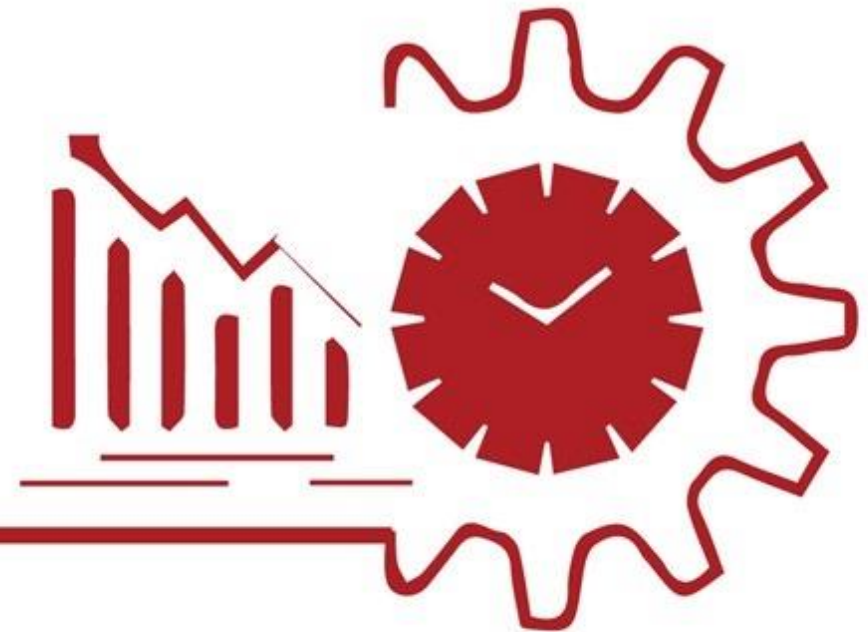


مجمع الملقا السكني
شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض

يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-8AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم مجمع الملقا 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

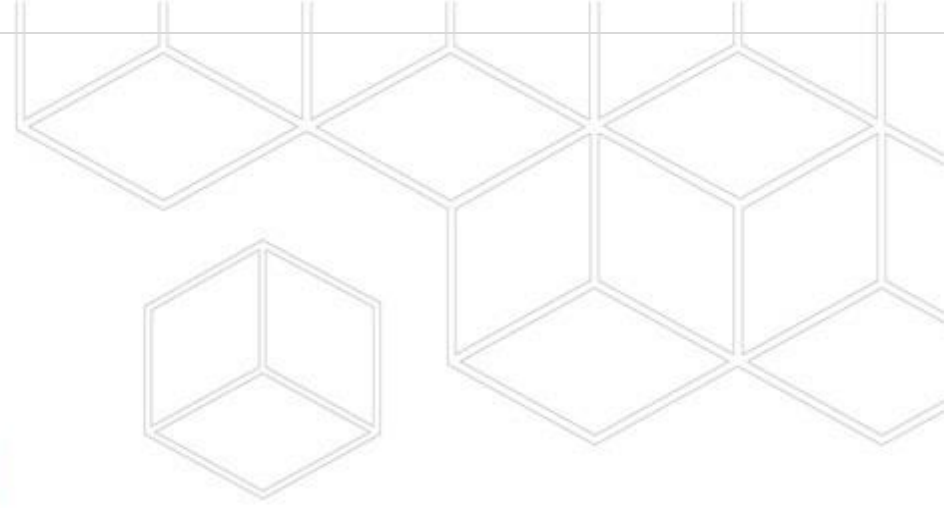
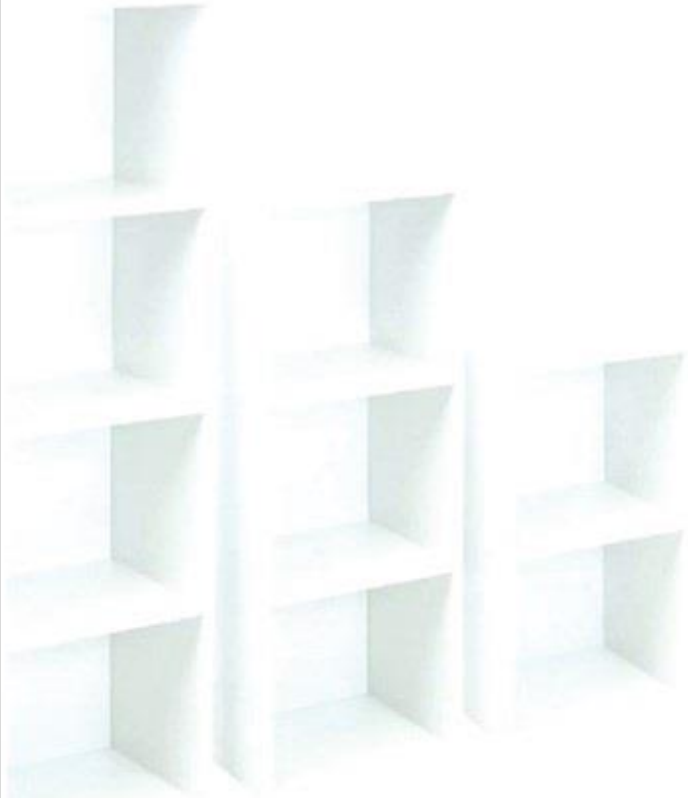
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
11	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
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	مكونات المشروع والمخططات	2.7
18	المرافق والخدمات	2.8
18	الصيانة والتكاليف التشغيلية	2.9
18	المساحات التأجيرية للمبنى	2.10
19	صور العقار	2.11
21	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
21	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
22	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
22	نبذة عن القطاع	3.4
24	تحليل المخاطر	3.5
26	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
26	مصدر المعلومات	4.2
26	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
27	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
28	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
29	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6

31	التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب السوق	4.7
33	قيمة العقار بعدة طرق	4.8
34	القيمة النهائية للعقار	4.9
34	استعمالات التقرير	4.10
34	ملاحظات	4.11
35	المقيم المعتمد	4.12
37	حالة المقيّم	5.1
37	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
37	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

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

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم مجمع الملقا السكني في مدينة الرياض.
22-0112-8AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
مجمع سكني.

يقع العقار في حي الملقا، مدينة الرياض.
رقم الصك 314002002198 , 8104009006124 , 814009006125 , 614004005871.
مرهون.
شركة اول الملقا العقارية.

سكني.
مساحة الأرض بموجب الصك 15,924.68 م²
المبنى مكون من 3 أدوار بإجمالي مسطحات بناء قدرها 41,362 م²
اجمالي المساحات التأجيرية 39,734 م².

طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل

302,000,000 ريال سعودي

2022/06/26 م
2022/06/15 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

المقدمة:

العميل:

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

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:
نوع الملكية:
المالك:

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:
مسطحات البناء:
معدل الاشغال:

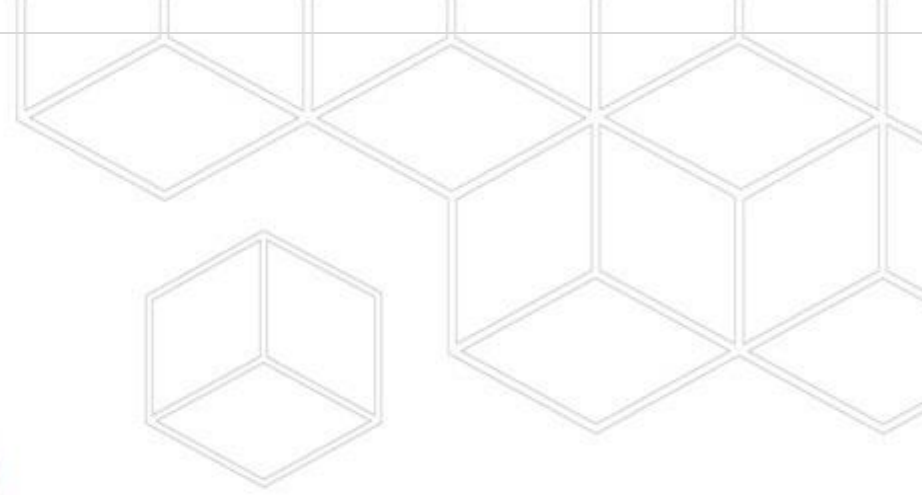
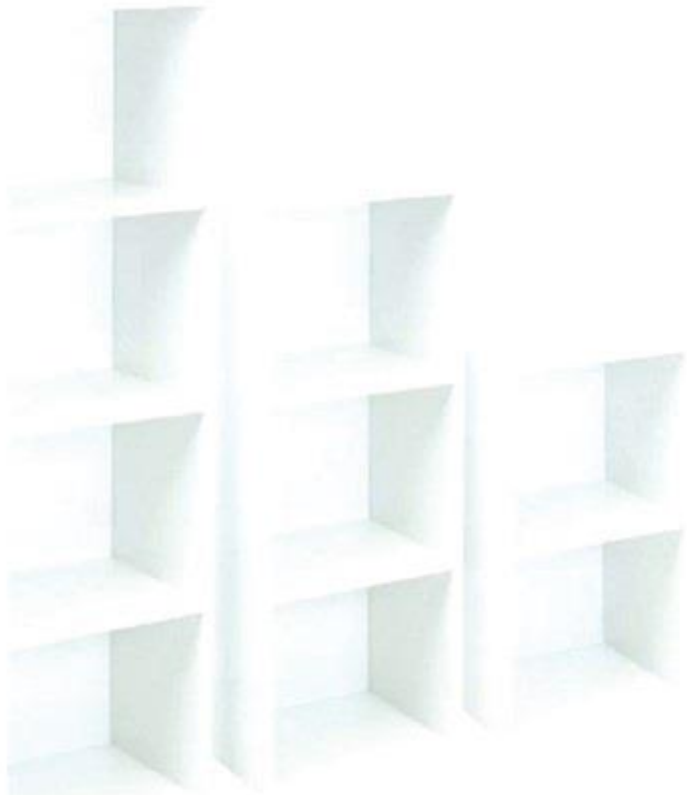
طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة:

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.2 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)

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

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

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

إن تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لأن الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق أو تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

بائع راغب

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

ترويج مناسب

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

دون قسر أو إجبار

إن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

إن قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب إنجاز المعاملة أو 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 أن يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن التثبت منها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام السوق.

معاملة على أساس محايد

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

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

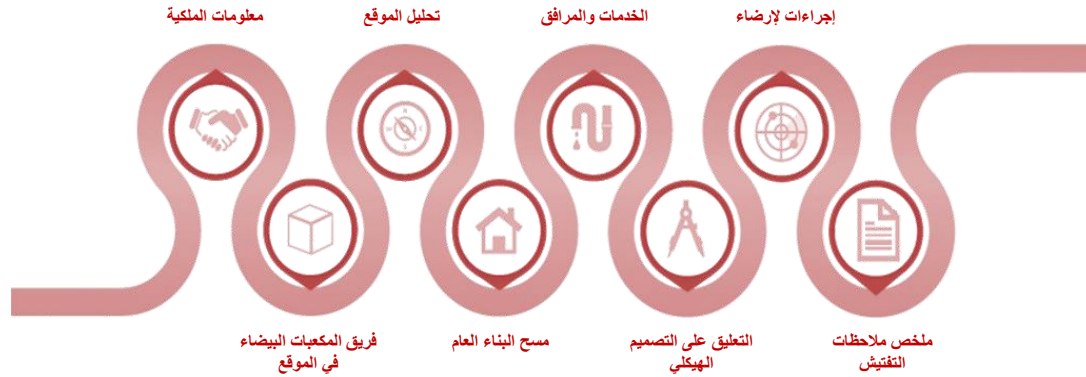
إن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع إلى حالة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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/26 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/26 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

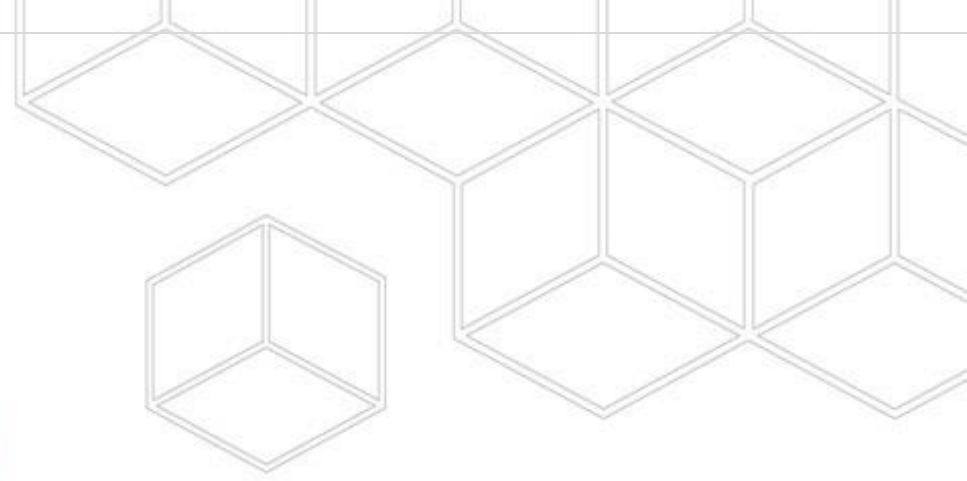
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسمة الدخل.



1.5 أسلوب معاينة العقار

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

تفاصيل العقار



WHITE CUBES 

2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مجمع سكني يقع في حي الملقا، مدينة الرياض. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 15,924.68 م² وإجمالي مسطحات البناء 41,362 م² ومؤلف من 252 وحدة سكنية و38 وحدة ستوديو. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 4 شوارع. مع إطلالة مباشرة على شارع وادي هجر. كل خدمات البنية التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مجمع في حي الملقا في مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع وادي هجر
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع رقم 470
يحد العقار من جهة الشرق: شارع رقم 469
يحد العقار من جهة الغرب: شارع داخلي

سهولة الوصول:

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

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

وضعية المبنى	
مجمع سكني	نوع البناء (ان وجد)
منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
جيدة	الحالة العامة للمبنى

الأرض	
سكني	استعمال الأرض
4	عدد الشوارع المحيطة
منتظم	الشكل العام للأرض
لا يوجد	اطلالة على شارع رئيسي
شارع وادي هجر	اطلالة على شارع فرعي
مبنية	حالة الأرض

2.2 مرافق البنية التحتية

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

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الملقا 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 بال عقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا	المدينة الحي
الكتروني 314002002198 14/09/1440 38,181,818.19 14/09/1440 كاتب عدل الرياض	الكتروني 614004005871 15/09/1440 38,181,818.19 15/09/1440 كاتب عدل الرياض	الكتروني 814009006125 14/09/1440 38,181,818.19 14/09/1440 كاتب عدل الرياض	الكتروني 814009006124 14/09/1440 38,181,818.19 14/09/1440 كاتب عدل الرياض	نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة من
سكني 3,480,23 1/2335 غير متوفر 3114 شركة أول الملقا العقارية ملكية خاصة مرهون	سكني 3,481,9 1/2337 غير متوفر 3114 شركة أول الملقا العقارية ملكية خاصة مرهون	سكني 3,481,1 1/2336 غير متوفر 3114 شركة أول الملقا العقارية ملكية خاصة مرهون	سكني 5,481,45 2333/2334 غير متوفر 3114 شركة أول الملقا العقارية ملكية خاصة مرهون	نوع العقار مساحة الأرض (م2) رقم القطعة رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية محدودية العقار
<p>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.</p>				ملاحظات



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.

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

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

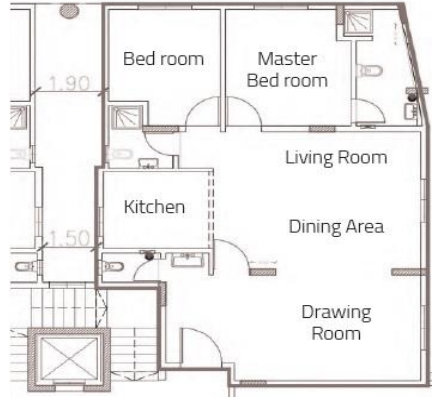
رخصة 4	رخصة 3	رخصة 2	رخصة 1	العقار موضوع التقييم
فرز سكني 1433/15265 21/08/1433 21/08/1436	فرز سكني 1433/15269 21/08/1433 21/08/1436	فرز سكني 1433/15270 21/08/1433 21/08/1436	تعديل مخططات المبنى سكني 1432/5259 26/03/1432 26/03/1435	نوع الرخصة نوع العقار رقم الرخصة تاريخ الرخصة تاريخ انتهاء صلاحية الرخصة

رخصة 4	رخصة 3	رخصة 2	رخصة 1	الوصف
مساحة (م ²)	مساحة (م ²)	مساحة (م ²)	مساحة (م ²)	
2,052.89	2,052.89	2,052.89	2,052.89	قبو
2,088.00	2,088.00	2,088.20	2,088.00	سكني ارضي
2,555.78	2,555.78	2,555.78	2,555.78	سكني دور اول
2,380.22	2,380.22	2,380.22	2,380.22	سكني دور ثاني
1,263.56	1,263.56	1,263.56	1,263.56	دور ملحق
10,340,45	10,340,45	10,340.65	10,340,45	اجمالي مسطحات البناء (م ²)

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 41,362 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 مكونات المشروع والمخططات

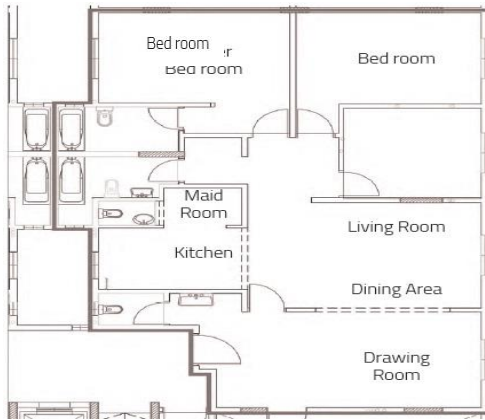
3دورة مياه- 2غرف
مساحة 128 - 112م2



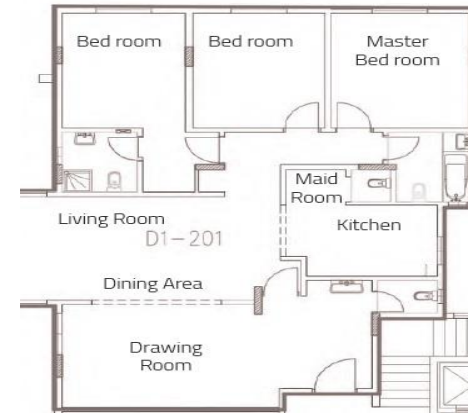
3دورة مياه - 3 غرف
مساحة 172-112 م2



4 دور مياه وغرفة مساعد - 3 غرف
م2 136 - 174 مساحة:



4 دورة مياه وغرفة مساعد - 3 غرف : بنتهاوس
م2 180 - 200 مساحة:



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

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

كل الوحدات السكنية المعروضة للمستأجرين مؤثثة بالكامل وتتكون من التالي:

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

2.8 المرافق والخدمات

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

2.9 الصيانة والتكاليف التشغيلية

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

2.10 المساحات التأجيرية للمبنى

مصدر المعلومات	مساحات التأجيرية (م ²)	مسطحات البناء	عدد الوحدات	استخدام	رقم الدور
زودنا العميل بالمساحات التأجيرية	856	---	---	سكني	شقة غرفتين
	16,764	---	---	سكني	شقة 3 غرف
	3,816	---	---	سكني	شقة 4 غرف

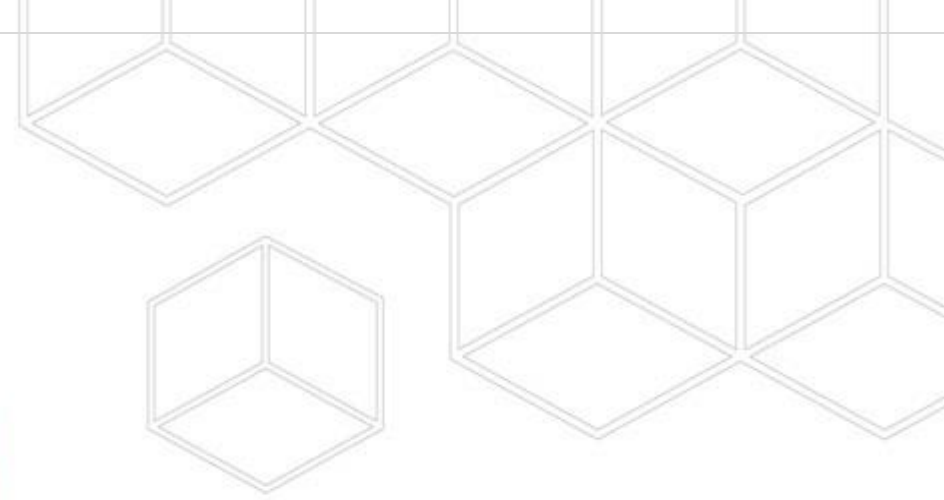
2.11 التأمين

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

2.12 صور العقار



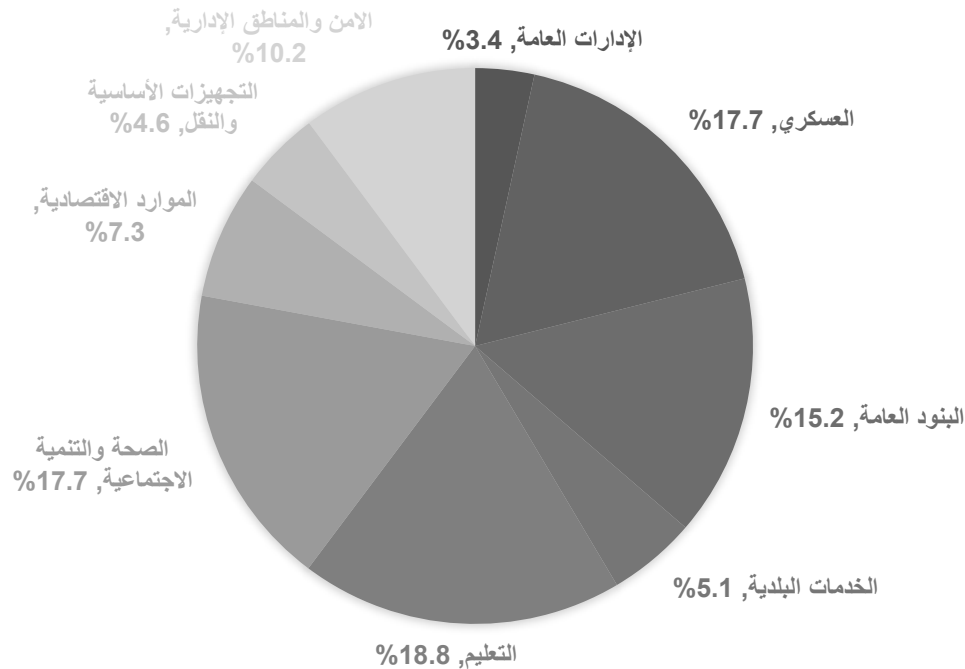
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

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
الامن والمناطق الإدارية

72 مليار ريال سعودي
46 مليار ريال سعودي
101 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

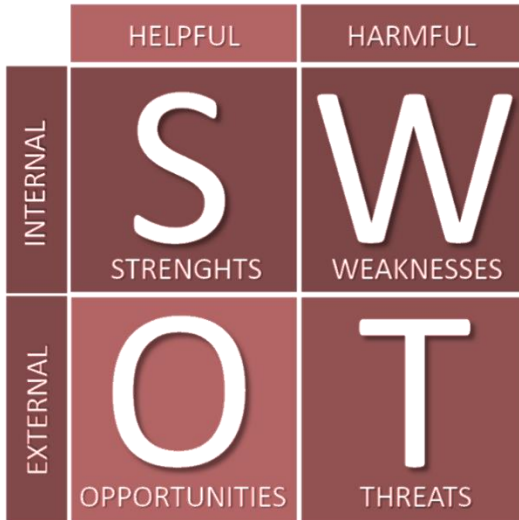
<p>نقاط القوة</p> <ul style="list-style-type: none"> - موقع مميز - مجمع سكني عالي الجودة - يقع بالقرب من المطار 	<p>نقاط الضعف</p> <ul style="list-style-type: none"> - العقار بعيد عن وسط المدينة - سوق المجمعات السكنية حاليا في تقدم بطيء ويواجه مشاكل اقتصادية.
<p>الفرص المستقبلية</p> <ul style="list-style-type: none"> - ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة 	<p>التحديات المستقبلية</p> <ul style="list-style-type: none"> - وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

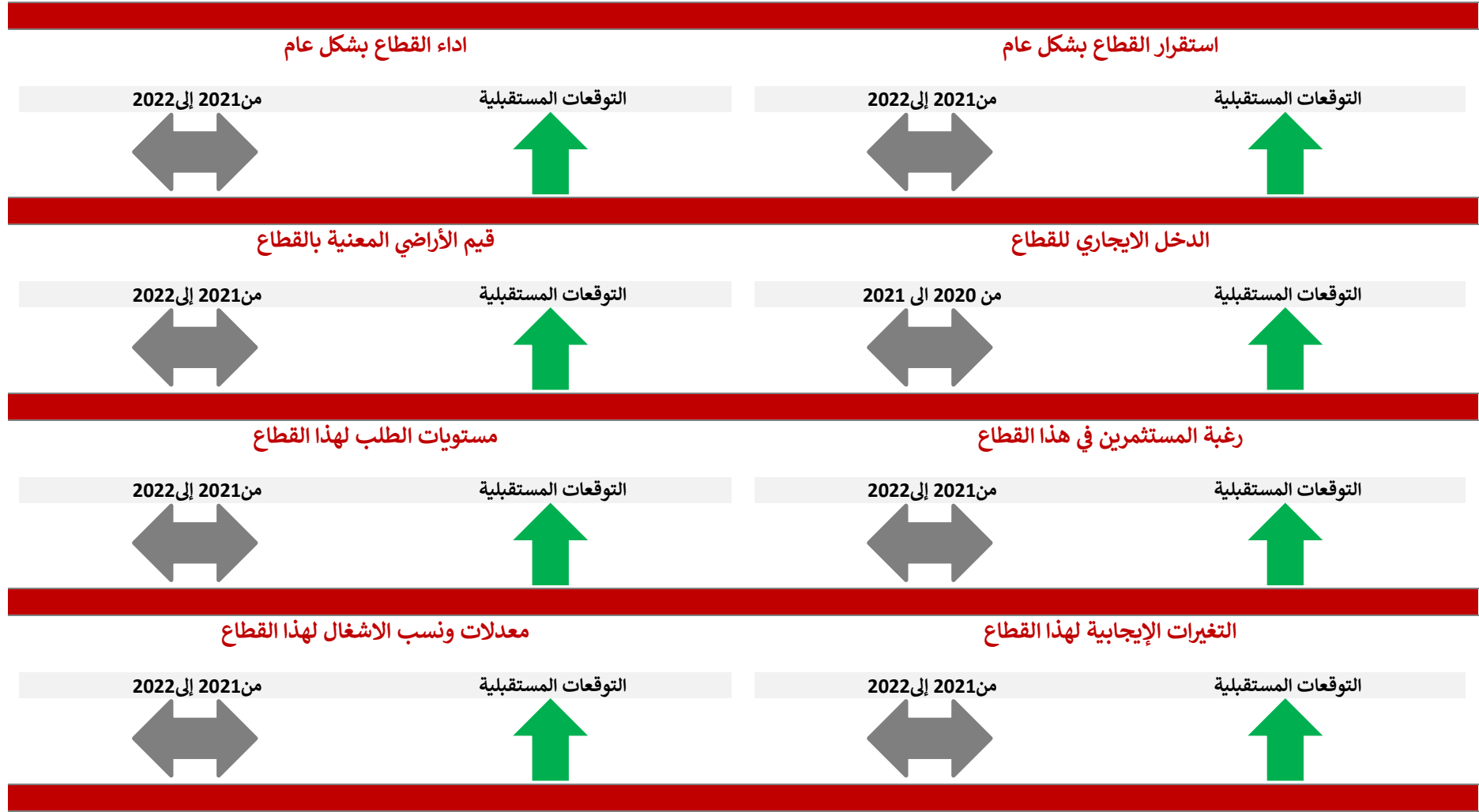
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

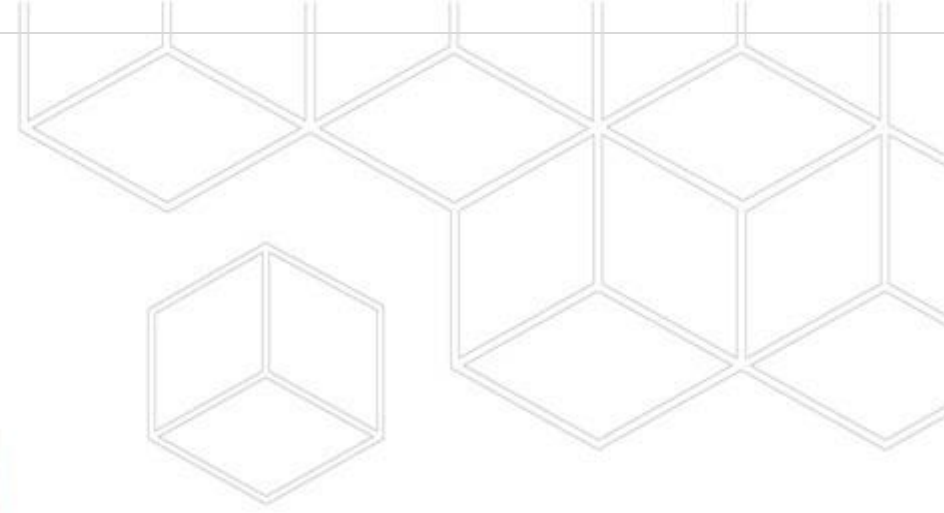
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 أنه ملكية كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكل / 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 إلى 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	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	الأرض المبنى كامل العقار
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى 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:

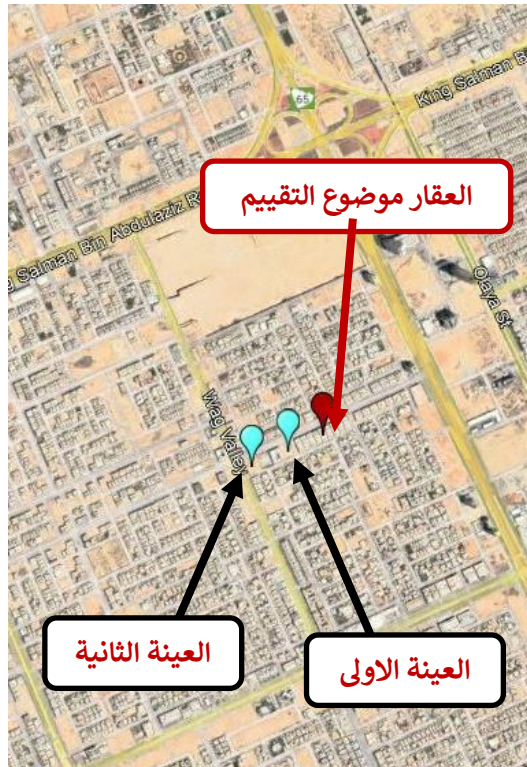
تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدا الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة رسملة الدخل:

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

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل 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



العقار موضوع التقييم			خصائص المقارنات
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض
معروض	معروض	الملقا	الحي
الملقا	الملقا	الملقا	قيمة البيع
SAR 24,198,000	SAR 17,500,000	-----	مصدر المعلومة
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	المساحة
4,033.00	3,286.00	15,924.68	ريال / م ²
SAR 6,000	SAR 5,326	-----	عدد الشوارع
3	2	4	

تعديلات				
العينة الثانية	العينة الأولى			المساحة
-10.00%	-10.00%	3,286.00	15,924.68	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	0.00%	متوسط	متوسط	عرض الشارع
0.00%	0.00%	36	36	عدد الشوارع
5.00%	10.00%	2	4	شكل الأرض
0.00%	0.00%	منتظم	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	0.00%	لا	لا	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	لا	-----	عوامل أخرى
0.00%	0.00%	-----	-----	
-5.00%	0.00%			اجمالي نسب التعديلات
-SAR 300.0	SAR 0.0			اجمالي قيمة التعديلات
SAR 5,700.0	SAR 5,325.6			السعر بعد التعديلات
		SAR 5,513	ريال / م ²	
		SAR 5,500	قيمة تقريبية	

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
15,925	15,925	15,925	15,925	15,925	ريال / م ²
SAR 6,050.0	SAR 5,775.0	SAR 5,500.0	SAR 5,225.0	SAR 4,950.0	قيمة العقار
SAR 96,344,314	SAR 91,965,027	SAR 87,585,740	SAR 83,206,453	SAR 78,827,166	SAR 87,585,740
		قيمة العقار			

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 5,000 الى 6,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 5,500 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

4.6 التقييم بطريقة التكلفة والإهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الإحلال) 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 في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني وأعمال الالكتروميكانيك، وأعمال التشطيبات، وتحسينات الموقع، وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من إجمالي التكاليف المباشرة لتقدير إجمالي تكاليف إنشاء المشروع

متوسط التكلفة	إلى (ريال / م ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	أعمال الالكتروميكانيك
SAR 800	SAR 900	SAR 700	أعمال التشطيبات
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الأثاث
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
25%	30%	20%	ربحية المالك

الأرض		
إجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض
SAR 87,585,740	SAR 5,500	15,924.68

مكونات المبنى			
إجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
8,211.56	-	2م	قبو
8,352.20	-	2م	أرضي
19,744.00	-	2م	أدوار علوية
5,054.24	-	2م	ملحق
477.70	-	م ط	اسوار
		41,362.00	إجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
إجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة	
SAR 29,835,396	100%	SAR 29,835,396	SAR 900	33,150.44	الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية
SAR 16,575,220	100%	SAR 16,575,220	SAR 500	33,150.44	أعمال الالكتروميكانيك
SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352	SAR 800	33,150.44	أعمال التشطيبات
SAR 33,150,440	100%	SAR 33,150,440	SAR 1,000	33,150.44	الملحقات
SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352	SAR 800	33,150.44	الأثاث
SAR 3,184,936	100%	SAR 3,184,936	SAR 200	15,924.68	تحسينات الموقع
SAR 135,786,696	100.00%	SAR 135,786,696			الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / 2م	المساحة
SAR 11,085,606	100%	SAR 11,085,606	SAR 1,350	8,211.56
SAR 5,748,092	100%	SAR 5,748,092	SAR 700	8,211.56
SAR 1,642,312	100%	SAR 1,642,312	SAR 200	8,211.56
SAR 18,476,010	100.00%	SAR 18,476,010		
الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية				
أعمال الالكتروميكانيك				
أعمال التشطيبات				
الإجمالي				
التكاليف غير المباشرة				
إجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	إجمالي التكاليف المباشرة		
SAR 154,263	0.10%	SAR 154,262,706		تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,542,627	1.00%	SAR 154,262,706		تكاليف التصاميم
SAR 1,542,627	1.00%	SAR 154,262,706		تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 7,713,135	5.00%	SAR 154,262,706		تكاليف الإدارة
SAR 7,713,135	5.00%	SAR 154,262,706		نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 154,262,706		أخرى
SAR 18,665,787.43	12.10%			إجمالي التكلفة
	41,362.00	إجمالي مسطحات البناء	SAR 154,262,706	التكاليف المباشرة
	SAR 4,181	ريال / 2م	SAR 18,665,787.43	التكاليف غير المباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 172,928,493.43	إجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة إجمالي تكاليف إنشاء المبنى بمعدل 4,181 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربح المطور إلى قيمة العقار بعد الإهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
16.00%	صافي نسبة الإهلاك	SAR 172,928,493	إجمالي تكاليف التطوير
SAR 145,259,934	التكلفة بعد الإهلاك		
		50	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.00%	الاهلاك السنوي
25.0%	نسبة ربح المالك		
		8	العمر الفعلي
		16.00%	إجمالي نسبة الإهلاك
SAR 36,314,984	ربح المالك	0.00%	نسب التحسينات
SAR 181,574,918	إجمالي قيمة التطوير	16.00%	صافي نسبة الإهلاك

إجمالي قيمة المبنى السوقية هي 181,574,918 ريال والتي سيتم إضافتها إلى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

القيمة التقريبية	إجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 269,160,000	SAR 269,160,658	SAR 87,585,740	SAR 181,574,918

4.7 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

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

الإيجارات بعد التسويات		التسويات			معدل إيجارات السوق		اسم المقارنة
غرف 3	غرف 2	المرافق والخدمات	الموقع	تصنيف المجمع	غرف 3	غرف 2	
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
1,126	1,275						متوسط

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 1,250 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. لم يزودنا العميل بأنواع الوحدات الخاصة بالعقار، لكنه زودنا بإجمالي المساحات التأجيرية (39,734 مترًا مربعًا) الذي سنبن عليه تحليل التقييم الخاص بنا.

المصاريف التشغيلية

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

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناءً على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 22.5% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

		الحد الأدنى لمعدل الرسملة
		الحد الأعلى لمعدل الرسملة
		المتوسط
	6.00%	
	8.00%	
	7.00%	
تأثير مواصفات العقار على العقار		
الملاحظات	التأثير	الحالة
عبر عدة طرق رئيسية	-0.25%	-----
العمر الفعلي للعقار 3 سنوات	-0.25%	-----
المنطقة مخدومة بشكل ممتاز	0.25%	-----
جودة عالية في التشطيبات	0.25%	-----
مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز	0.25%	-----
مستوى وتوفر الخدمات متوسط	0.25%	-----
	0.50%	الإجمالي
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
	0.50%	اجمالي المستويات على معدل الرسملة
	7.00%	معدل الرسملة حسب متوسطات السوق
	7.50%	معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار

معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار. وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل- حسب السوق هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية		نوع الوحدة	
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / م ²	عدد الوحدات	المساحة التجارية	مبنى سكني
ريال 47,680,800	0 ريال	ريال 1,200	0	39,734	
ريال 47,680,800	إجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	نسبة اشغار	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
52.5%	30.0%	10.0%	7.5%	5.0%	مبنى سكني
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	إجمالي التكاليف	إجمالي الإيرادات		نوع الوحدة	
ريال 22,648,380	52.5%	SAR 47,680,800		مبنى سكني	
ريال 22,912,720	الإجمالي				
ريال 47,648,380				إجمالي الإيرادات للمشروع	
ريال- 25,032,420				إجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	
ريال 22,648,380.00				صافي الدخل التشغيلي	
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي	
ريال 302,000,000.00	301,978,400.00 SAR	7.50%		ريال 22,648,380.00	

4.8 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
ثلاثمائة واثنان مليون ريال سعودي	ريال 302,000,000	كامل العقار	طريقة الدخل
مائتان وتسعة وستون مليون ومائة وستون ألف ريال سعودي	ريال 269,160,000	أرض + مبنى	طريقة التكلفة

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 الدخل حسب السوق هو كالتالي:

قيمة العقار: **302,200,000 ريال سعودي**
ثلاثمائة واثنان مليون ريال سعودي

4.10 استعمالات التقرير

هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف آخر. 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 إصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف آخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما أن 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. وأي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها أن تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم إصدار هذا التقرير دون أدني مسؤولية.

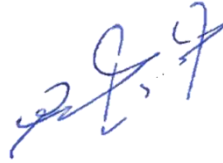
4.12 المقيم المعتمد

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

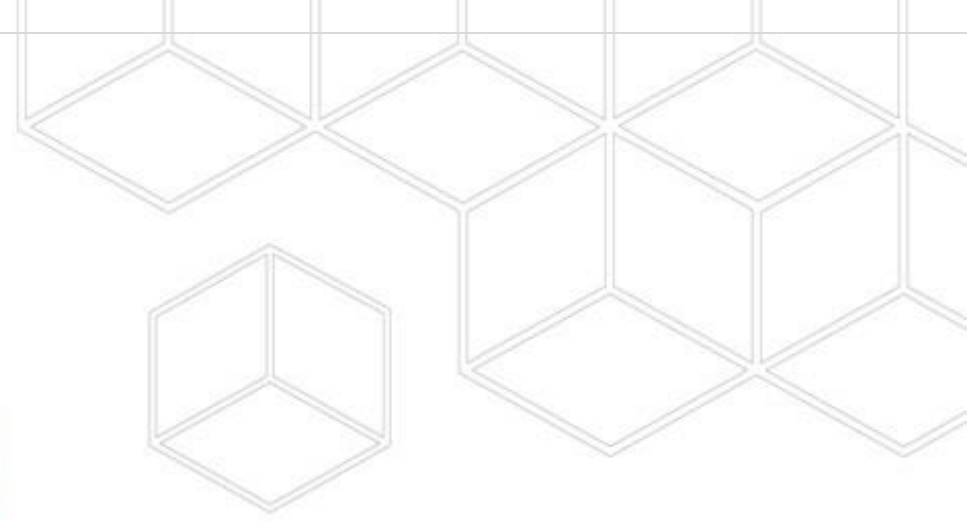
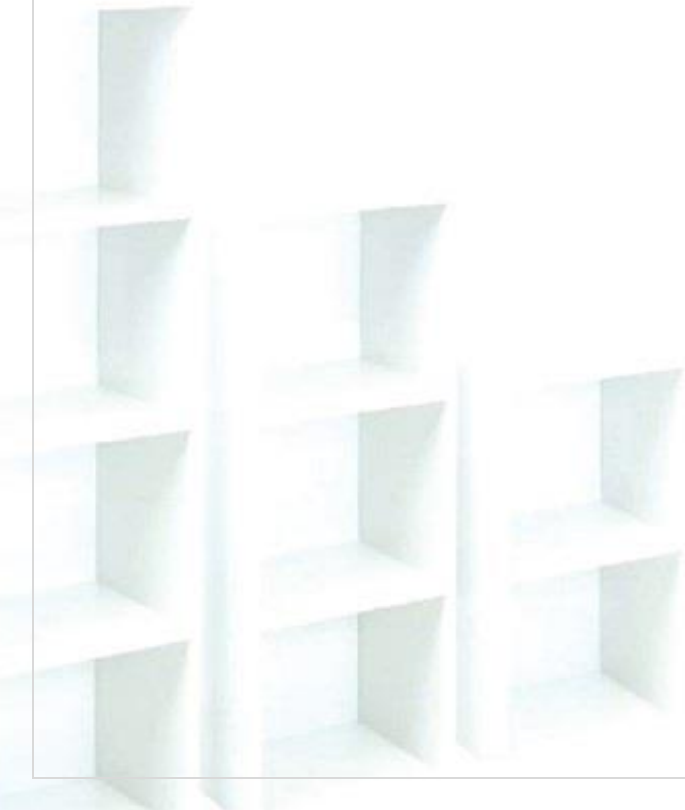


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

WHITECUBES Stamp



ملاحظات عامة



5.1 حالة المقيّم

نؤكد أن 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

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

نعم	كلا
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.



WHITE CUBES



بي اند كيو (هوم وركس)
شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-7AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم عقار مجمع بيع تجزئة 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

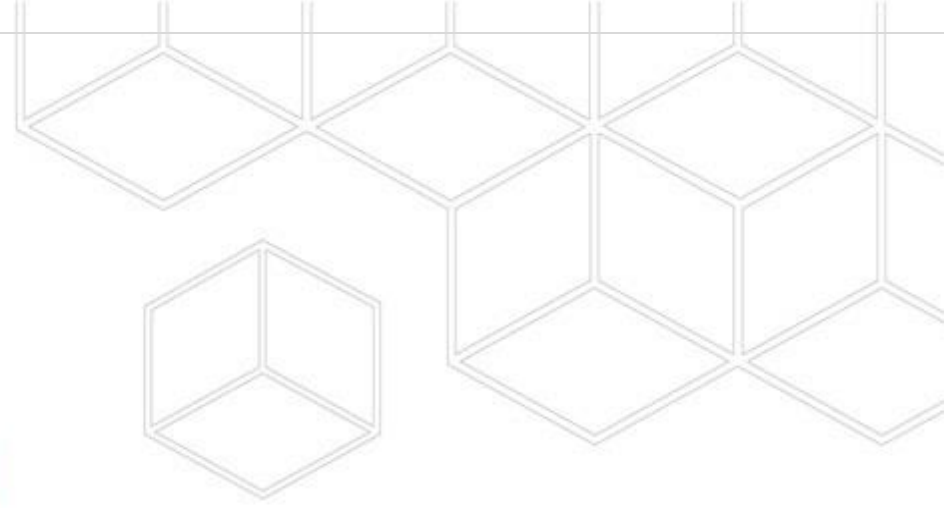
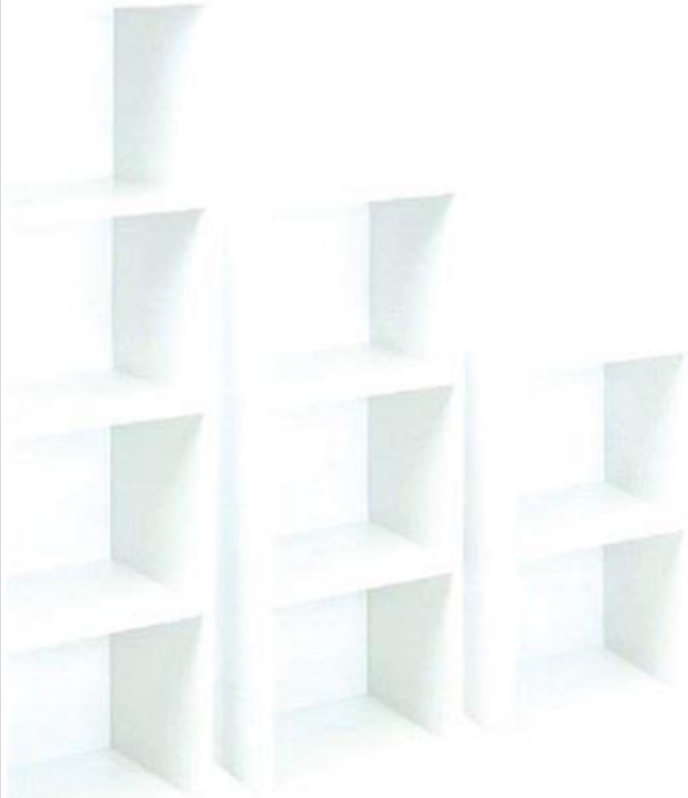
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	عقد الايجار	2.7
16	المساحات التأجيرية	2.8
17	صور العقار	2.9
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
29	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق	4.7
32	التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الايجار	4.8

33	قيمة العقار بعدة طرق	4.9
33	القيمة النهائية للعقار	4.10
33	استعمالات التقرير	4.11
33	ملاحظات	4.12
34	المقيم المعتمد	4.13
36	حالة المقيّم	5.1
36	مقيّم مستقل - دون تضارب في المصالح	5.2
36	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي

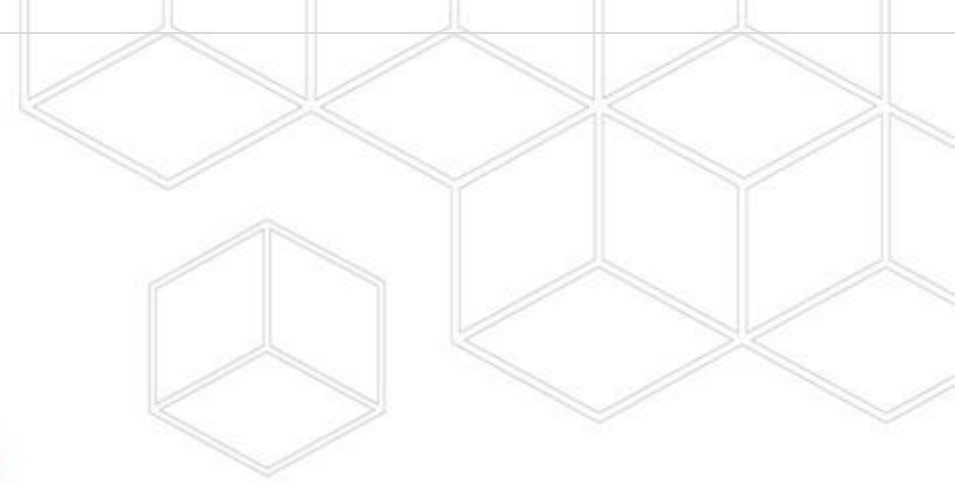
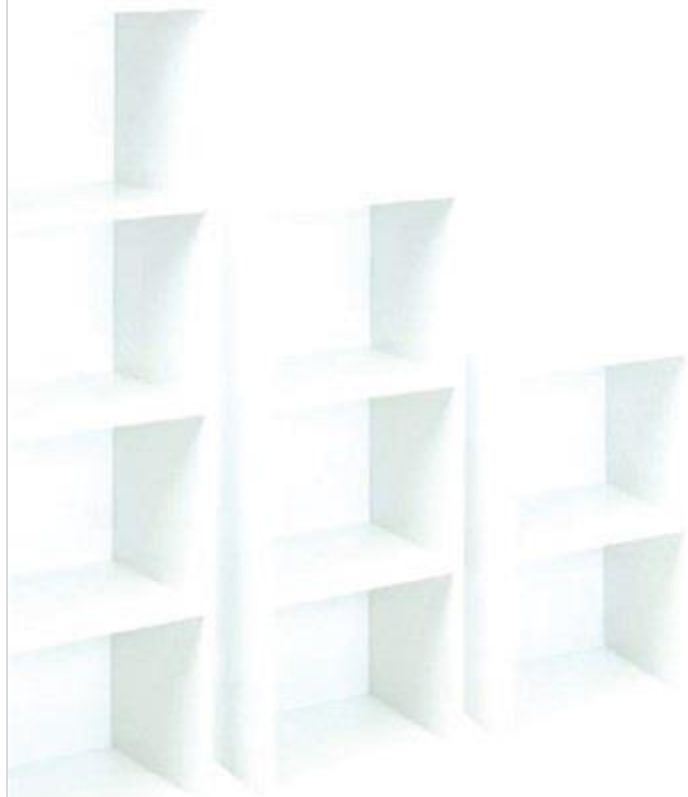


1.1 الملخص التنفيذي

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 مشروع بيع تجزئة (بي اند كيو) في مدينة الرياض.
رقم المرجع (التقرير):	22-0112-7AR
الغرض من التقييم:	صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
العقار موضوع التقييم:	مشروع بيع تجزئة
عنوان العقار:	يقع العقار في حي الملك فهد، مدينة الرياض.
معلومات صك الملكية:	صك رقم 314009006126, 214002002199, 314004005870 صادر بتاريخ 14/09/14, من كتابة العدل بوسط الرياض.
نوع الملكية:	مرهون.
المالك:	شركة اول الملقا العقارية.
استخدام الأرض:	تجاري.
مساحة الأرض:	مساحة الأرض بموجب الصك 7,000م2
مسطحات البناء:	اجمالي مسطحات البناء 9,181م2
صافي المساحات التأجيرية:	اجمالي المساحات التأجيرية هي 5,275م2 مؤلفة من معارض.
معدل الاشغال:	حسب ما وردنا من العميل، العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد.
طريق التقييم المتبعة:	طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.
القيمة النهائية للعقار:	68,158,000 ريال
تاريخ التقييم:	2022/06/26 م
تاريخ المعاينة:	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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدر

يشير الى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقا 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 بزمن 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 حريصا ولا مجبرا على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولا في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيا 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 وفقا لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقا 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 مجبرا عليه. وهذا المشتري ليس حريصا ولا مصمما على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقا لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن بدفع المشتري المقترض سعرا اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام السوق.

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

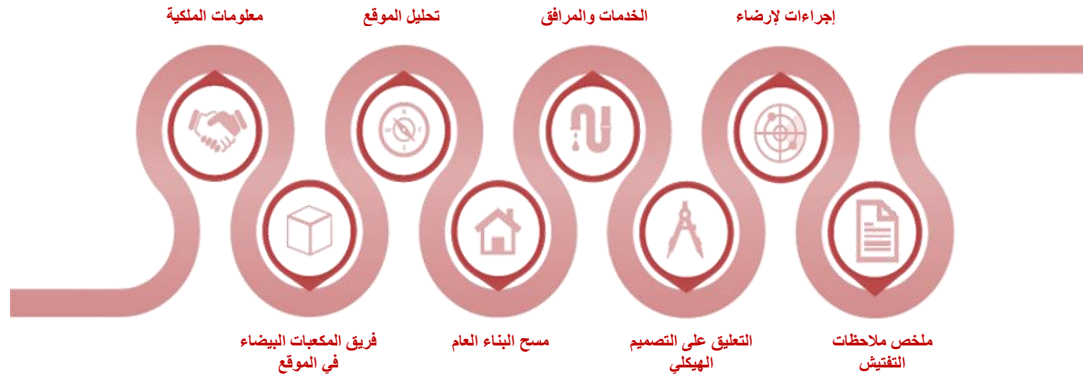
2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/26 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/26 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

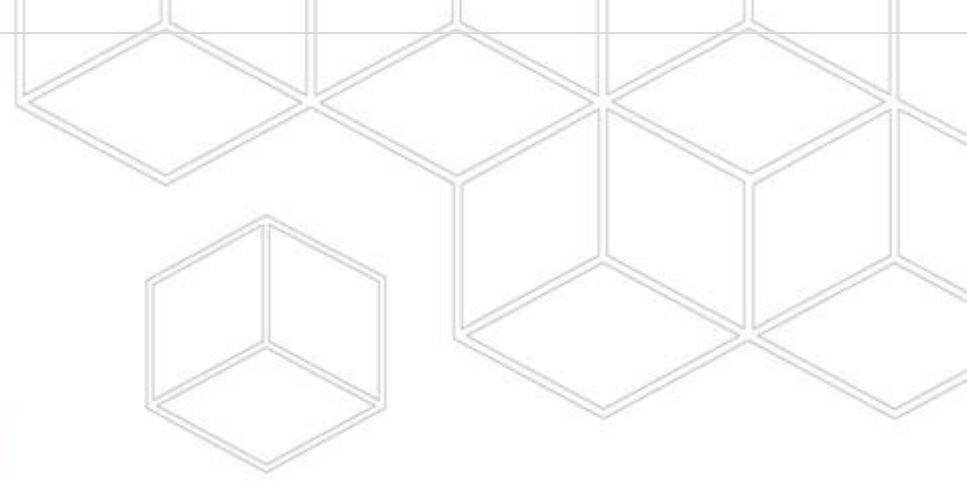
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه 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. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل 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



WHITE CUBES 

وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع بيع تجزئة (بي اند كيو) يقع في مدينة الرياض. بناء على صور الصك والرخصة المرسله فإن مساحة الأرض الإجمالية للمشروع 7,000 م2 وإجمالي مسطحات البناء 9,181 م2. وتم بناءه من 18 سنه حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 3 شوارع مع اطلالة مباشرة على طريق الملك عبد الله. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مشروع تجاري في حي الملك فهد في مدينة الرياض. يحد العقار من جهة الشمال: شارع الشيخ عثمان بن البراهيم. يحد العقار من جهة الجنوب: طريق الملك عبد الله. يحد العقار من جهة الشرق: شارع ابي إسحاق الحربي. يحد العقار من جهة الغرب: قطعة أرض فضاء رقم 35 و36

سهولة الوصول:

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

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

المنطقة المحيطة بالعقار:

وضعية المبنى	
مبنى بيع تجزئة	نوع البناء (ان وجد)
منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
جيدة	الحالة العامة للمبنى

الارض	
تجاري	استعمال الأرض
3	عدد الشوارع المحيطة
منتظم	الشكل العام للأرض
طريق الملك عبد الله	اطلالة على شارع رئيسي
شارع ابي إسحاق الحربي	اطلالة على شارع فرعي
مبنية	حالة الأرض

2.2 مرافق البنية التحتية

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

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الملك فهد بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع 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:

2,625 م ²	مساحة الارض	الرياض	المدينة
37 الى 40	رقم العقار	الملك فهد	الحي
4	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
1324	رقم المخطط	314004005870	رقم الصك
شركة أول الملقا العقارية	المالك	1440/09/15	تاريخ الصك
ملكية حرة	نوع الملكية	كتابة العدل بوسط الرياض	صادرة عن
مرهون	القيود على العقار	1440/09/15	تاريخ اخر معاملة

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

1,750 م ²	مساحة الارض	الرياض	المدينة
43- 44	رقم العقار	الملك فهد	الحي
---	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
1324	رقم المخطط	314009006126	رقم الصك
شركة أول الملقا العقارية	المالك	1440/09/14	تاريخ الصك
ملكية حرة	نوع الملكية	كتابة العدل بوسط الرياض	صادرة عن
مرهون	القيود على العقار	1440/09/14	تاريخ اخر معاملة

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

2,625 م ²	مساحة الارض	الرياض	المدينة
39 الى 42	رقم العقار	الملك فهد	الحي
4	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
1324	رقم المخطط	214002002199	رقم الصك
شركة أول الملقا العقارية	المالك	1440/09/14	تاريخ الصك
ملكية حرة	نوع الملكية	كتابة العدل بوسط الرياض	صادرة عن
مرهون	القيود على العقار	1440/09/14	تاريخ اخر معاملة

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

2.6 رخصة البناء والمباني

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.

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

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

العقار موضوع التقييم			
اصدار تجاري 27/7/1/9 1419/02/20 1422/02/20	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة		
الاستخدام	المساحة (م ²)	عدد الوحدات	وصف
موافق	3,906	---	قبو
تجاري	3,906	---	أرضي
مكاتب	1,369	---	دور أول
9,181		اجمالي مسطحات البناء	

بناء على رخصة البناء، فإن إجمالي مسطحات البناء 9,181 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 عقد الايجار

أعلمنا العميل ان الايجار مدته 15 سنة ابتداء من 1438/08/01 وينتهي 1453/07/30. اما صافي الدخل من الايجار هو كالتالي:
اول خمس سنوات كالتالي:

- ثلاث سنوات: ستة ملايين بالسنة
- سنتين: أربعة مليون وخمس مئة ألف بالسنة

ثاني خمس سنوات: أربعة ملايين وسبع مئة وخمسين ألف بعد الخصم
ثالث خمس سنوات: خمسة ملايين بعد الخصم

أعلمنا العميل عن اضافة شركة الفطيم الرائدة كطرف اضافي الى عقد الإيجار المبرم بين شركة اول الملقا العقارية وشركة الفطيم العالمية وتغيير العلامة التجارية من هوم وركس الى بي اند كيو حسب الملحق التكميلي الرابع مع تمديد الخصم السابق منحه لشركة الفطيم العالمية المنصوص عليه في الملحق التكميلي الثالث حتى نهاية العقد.

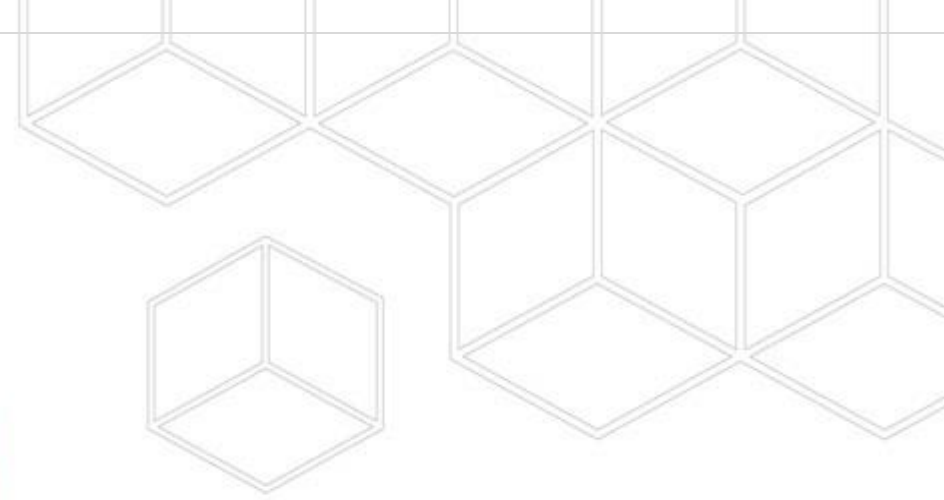
2.8 المساحات التأجيرية

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

2.9 صور العقار



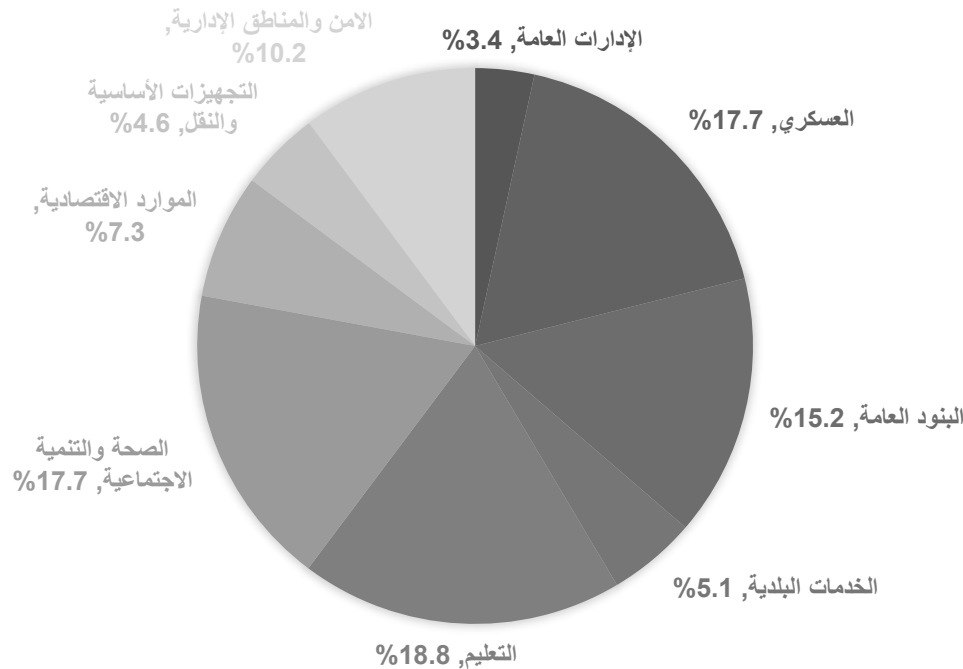
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	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
الامن 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
- اطلالة مباشرة على طريق الملك عبد الله - العقار يقع على 3 شوارع	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

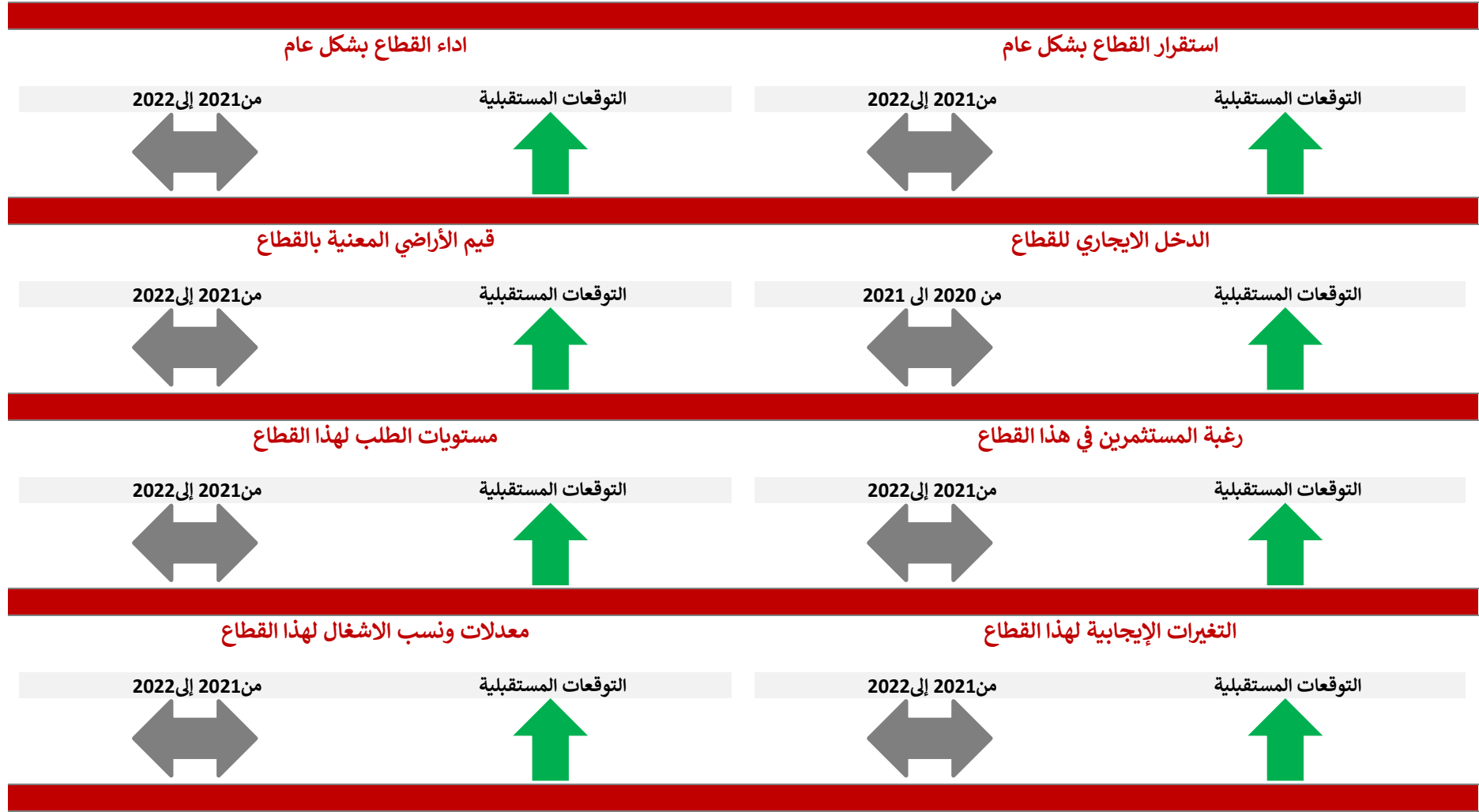
3.4 نبذة عن القطاع

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



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



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

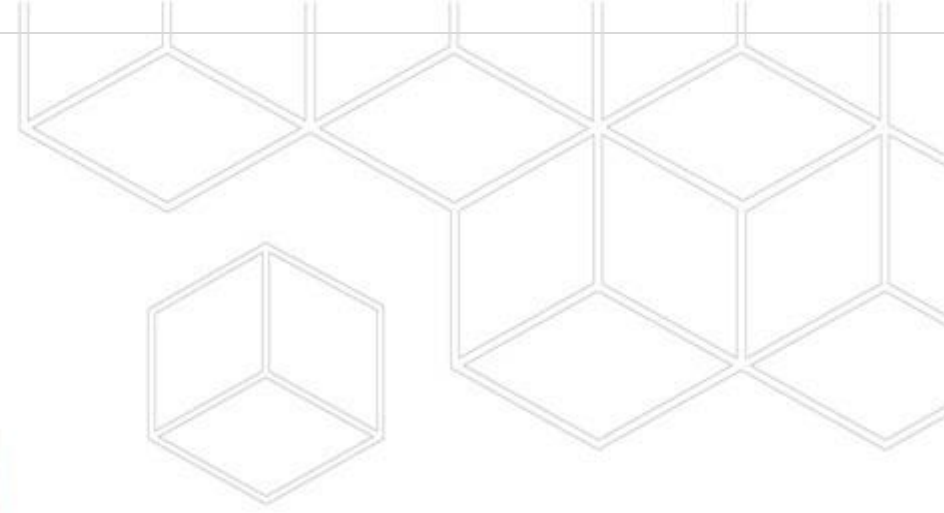
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 هيكل / مباني. لذلك، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا 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	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	الأرض المبنى كامل العقار
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى 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 اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

التدفقات النقدية المخصومة

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

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل 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



العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	خصائص المقارنات
معروض الملك فهد SAR 27,000,000	معروض الملك فهد SAR 32,000,000	الملك فهد	نوع العرض الجي
مسح ميداني 3,000.00	مسح ميداني 3,850.00	الصك	قيمة البيع
SAR 9,000	SAR 8,312	-----	مصدر المعلومة
3	3	3	المساحة ر.س / م عدد الشوارع

العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	المتغيرات
0.00%	0.00%	7,000.00	المساحة
3,000.00	3,850.00	-----	جاذبية الموقع
عالي	عالي	عالي	الوصول للموقع
0.00%	0.00%	0.00%	عرض الشارع
جيد	جيد	جيد	عدد الشوارع
0.00%	0.00%	0.00%	شكل الأرض
80	80	80	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	0.00%	0.00%	قابلية التفاوض
3	3	3	عوامل أخرى
منتظم	منتظم	منتظم	
0.00%	0.00%	0.00%	
نعم	نعم	نعم	
-10.00%	0.00%	0.00%	
نعم	لا	-----	
0.00%	0.00%	0.00%	

-10.00%	0.00%	اجمالي نسب التعديلات
-SAR 900.0	SAR 0.0	اجمالي قيمة التعديلات
SAR 8,100.0	SAR 8,311.7	السعر بعد التعديلات
		ريال / م قيمة تقريبية
		SAR 8,206
		SAR 8,200

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	SAR 57,400,000
7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	مساحة الأرض
SAR 9,020.0	SAR 8,610.0	SAR 8,200.0	SAR 7,790.0	SAR 7,380.0	ر.س / م
SAR 63,140,000	SAR 60,270,000	SAR 57,400,000	SAR 54,530,000	SAR 51,660,000	قيمة العقار
		قيمة العقار			

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,000 الى 8,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,250 ريال / 2م. 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 ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 650	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال التشطيبات
SAR 120	SAR 140	SAR 100	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض			
اجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض	
SAR 57,400,000	SAR 8,200	7,000.00	
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
3,906.00	1	2م	قبو
3,906.00	1	2م	ارضي
1,369.00	1	2م	أدوار علوية
70.00	-	م ط	اسوار
		9,181.00	اجمالي مسطحات البناء

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

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

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,552 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			
42.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 23,430,357	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 13,589,607	التكلفة بعد الاهلاك		
50			العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.00%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		21	العمر الفعلي
		42.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 2,717,921	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 16,307,529	اجمالي قيمة التطوير	42.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 16,307,529 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 73,710,000	SAR 73,707,529	SAR 57,400,000	SAR 16,307,529

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، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1,100 الى 1,300 ريال / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

متوسط قيمة تأجير المتر	العقار المشابه
1,500 ريال / م ²	العينة 1
1,000 ريال / م ²	العينة 2
1,250 ريال / م ²	المتوسط



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزدنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة 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% إلى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة إلى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة إلى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث 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%	8.00%	الحد الأعلى لمعدل الرسملة
المتوسط	7.5%		
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.50%	العمر الفعلي للعقار 19 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدمه بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		0.00%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار.			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.00%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.50%	

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

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

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

Cash Flow										
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	
3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	معدل النمو
5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	الإيرادات المتوقعة
1,366	1,326	1,326	1,326	1,288	1,288	1,288	1,250	1,250	1,250	معارض
7,205,169	6,995,309	6,995,309	6,995,309	6,791,563	6,791,563	6,791,563	6,593,750	6,593,750	6,593,750	إيجار الغرفة
7,205,169	6,995,309	6,995,309	6,995,309	6,791,563	6,791,563	6,791,563	6,593,750	6,593,750	6,593,750	اجمالي الدخل
										اجمالي الإيرادات
720,517	699,531	699,531	699,531	679,156	679,156	679,156	659,375	659,375	659,375	نسب الشواغر
										نسبة شواغر المعارض
1,080,775	1,049,296	1,049,296	1,049,296	1,018,734	1,018,734	1,018,734	989,063	989,063	989,063	المصاريف
360,258	349,765	349,765	349,765	339,578	339,578	339,578	329,688	329,688	329,688	مصاريف تشغيلية
1,441,034	1,399,062	1,399,062	1,399,062	1,358,313	1,358,313	1,358,313	1,318,750	1,318,750	1,318,750	أخرى
										اجمالي المصاريف
5,043,618	4,896,717	4,896,717	4,896,717	4,754,094	4,754,094	4,754,094	4,615,625	4,615,625	4,615,625	صافي الدخل التشغيلي
67,248,241										معدل التخارج
0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	معدل الخصم
36,163,928	2,645,544	2,857,187	3,085,762	3,235,556	3,494,401	3,773,953	3,957,154	4,273,727	4,615,625	القيمة الحالية
68,102,837										صافي القيمة الحالية
تحليل حساسية										
10.0%	9.0%	8.00%	7.00%	6.00%						
60,617,081	64,204,911	68,102,837	72,342,227	76,958,019						
معدل الخصم										
القيمة السوقية										

4.8 التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الإيجار

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

شركة الفطيم العالمية التجارية	الجهة الأولى
شركة الفطيم الرائدة التجارية	الجهة الثانية
01/08/1438	تاريخ العقد
سنة 15	مدة العقد
30/07/1453	تاريخ سريان العقد
75,750,000	قيمة العقد
مدفوعة من المستأجر	المصاريف التشغيلية

تم اضافة شركة الفطيم الرائدة كطرف اضافي الى عقد الإيجار المبرم بين شركة اول الملقا العقارية وشركة الفطيم العالمية وتغيير العلامة التجارية من Home Works الى B&Q مع تمديد الخصم السابق منحه لشركة الفطيم العالمية المنصوص عليه حتى نهاية العقد.

التدفقات النقدية	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
الإيرادات المتوقعة	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
الإيرادات الإجمالية	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
المصاريف التشغيلية	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
تامين	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
اجمالي المصاريف	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
صافي الدخل التشغيلي	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000
معدل التخارج (7.5%)	1.00	0.93	0.86	0.79	0.74	0.68	0.63	0.58	0.54	0.50
معدل الخصم (8%)	4,725,000	4,375,000	4,050,926	3,750,857	3,473,016	3,385,901	3,135,094	2,902,865	2,687,838	35,671,920
القيمة الحالية	4,725,000	4,375,000	4,050,926	3,750,857	3,473,016	3,385,901	3,135,094	2,902,865	2,687,838	35,671,920
صافي القيمة الحالية	4,725,000	4,375,000	4,050,926	3,750,857	3,473,016	3,385,901	3,135,094	2,902,865	2,687,838	68,158,417

معدل الخصم	القيمة السوقية
10.0%	60,715,486
9.0%	64,283,133
8.00%	68,158,417
7.00%	72,372,416
6.00%	76,959,741

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- السوق	العقار	68,103,000 ريال	ثمانية وستون مليوناً ومئة وثلاثة آلاف ريال سعودي
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- العقد	العقار	68,158,000 ريال	ثمانية وستون مليوناً ومئة وثمانية وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	73,710,000 ريال	ثلاثة وسبعون مليوناً وسبعمائة وعشرة ألفاً ريال سعودي

4.10 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:

68,158,000 ر.س

ثمانية وستون مليوناً ومئة وثمانية وخمسون ألفاً ريال سعودي

4.11 استعمالات التقرير

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

4.12 ملاحظات

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

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

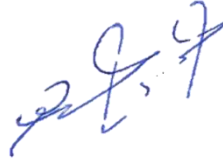
4.13 المقيم المعتمد

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
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.



WHITE CUBES



مجمع النخبة
شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-5AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

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

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

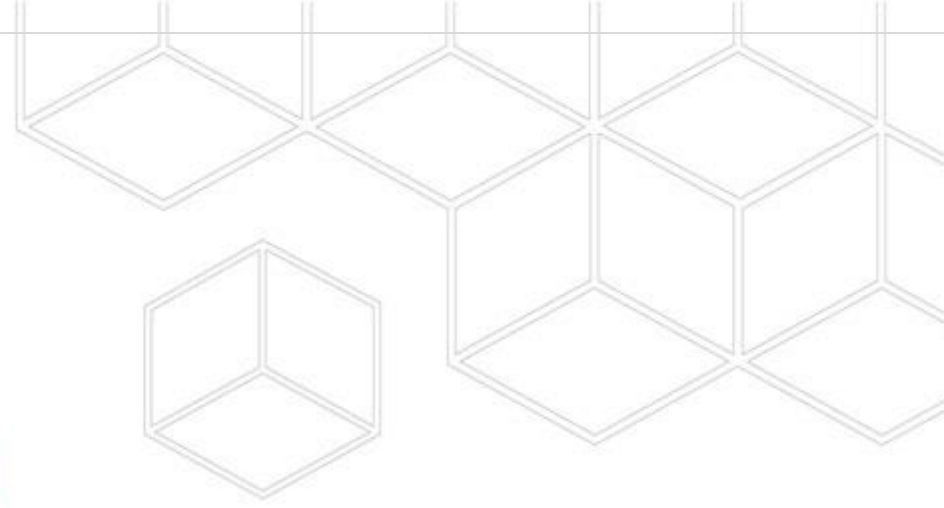
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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	المساحات التأجيرية للمبنى	2.7
15	الإيجارات الفعلية للعقار	2.8
16	صور العقار	2.9
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
23	مصدر المعلومات	4.2
23	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
26	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
28	التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق	4.7
30	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الإيجار	4.8

31	قيمة العقار بعدة طرق	4.9
31	القيمة النهائية للعقار	4.10
31	استعمالات التقرير	4.11
31	ملاحظات	4.12
32	المقيم المعتمد	4.13
34	حالة المقيّم	5.1
34	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
34	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 جدة

العميل:

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم بلازو بلازا في مدينة الرياض.
22-0112-5AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
مجمع تجاري.

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

عنوان العقار:

يقع العقار في حي الأندلس، مدينة جدة.
صك رقم 420221011608 صادر بتاريخ 1440/08/17، من كتابة العدل الأولى بجدة.
مرهون.
شركة اول الملقا العقارية.

معلومات صك الملكية:
نوع الملكية:
المالك:

استخدام الأرض:

تجاري.
مساحة الأرض بموجب الصك 4,319.75 م²
بناء على رخصة البناء، العقار عبارة عن مجمع تجاري مبني بالكامل مؤلف من 7 أدوار علوية بالإضافة الى دور ارضي بإجمالي مسطحات بناء قدرها
15,712 م²
اجمالي المساحات التأجيرية 13,766 م²
حسب ما وردنا من العميل، العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد.

مساحة الأرض:
مسطحات البناء:

صافي المساحات التأجيرية:
معدل الاشغال:

طريقة التكلفة وطريقة رسمة الدخل

طريق التقييم المتبعة

150,000,000 ريال

القيمة النهائية للعقار

2022/06/26 م

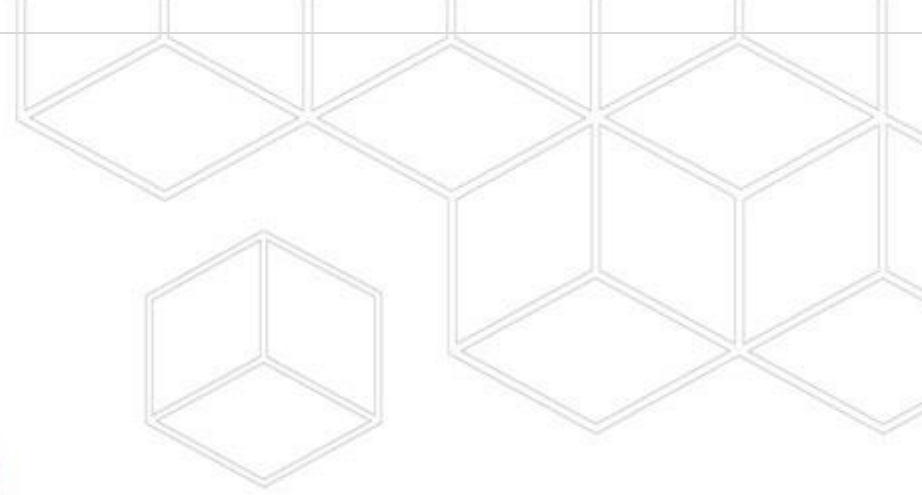
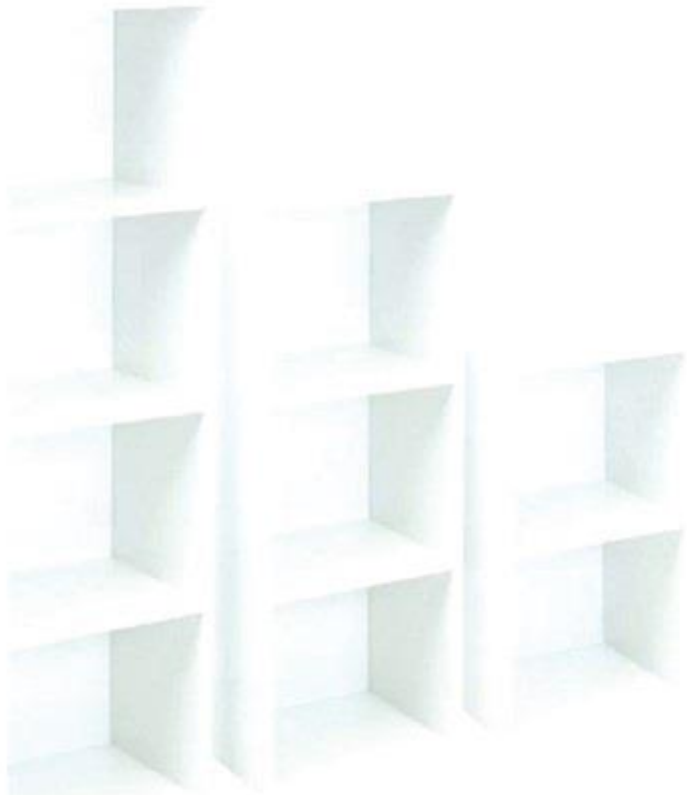
تاريخ التقييم:

2022/06/15 م

تاريخ المعاينة:

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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمن 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 وأفضل 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 المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/26 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/26 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

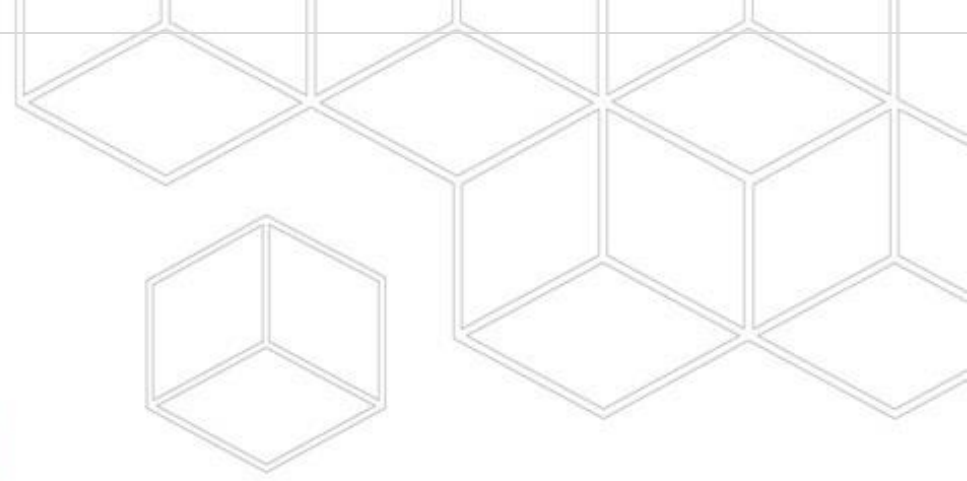
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل.

1.5 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومسطحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات. 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 مشروع تجاري يقع في حي الأندلس، مدينة جدة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 4,319.75 م2 واجمالي مسطحات البناء 15,712 م2 مؤلف من 7 أدوار مكاتب ووحدة تجارية في الدور الارضي. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الأمير محمد بن عبد العزيز من جهة الشمال.. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مشروع تجاري في حي الأندلس في مدينة جدة. يحد العقار من جهة الشمال: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز. يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى. يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة. يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى.

سهولة الوصول:

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

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

وضعية المبنى	
مجمع تجاري	نوع البناء (ان وجد)
منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
جيدة	الحالة العامة للمبنى

الارض	
تجاري	استعمال الأرض
3	عدد الشوارع المحيطة
منتظم	الشكل العام للأرض
طريق الأمير محمد بن عبد العزيز	اطلالة على شارع رئيسي
شارع غير مسمى	اطلالة على شارع فرعي
مبنية	حالة الأرض

2.2 مرافق البنية التحتية

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

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الأندلس بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للتقييم هي كما يلي:

موقع العقار بالنسبة للمدينة

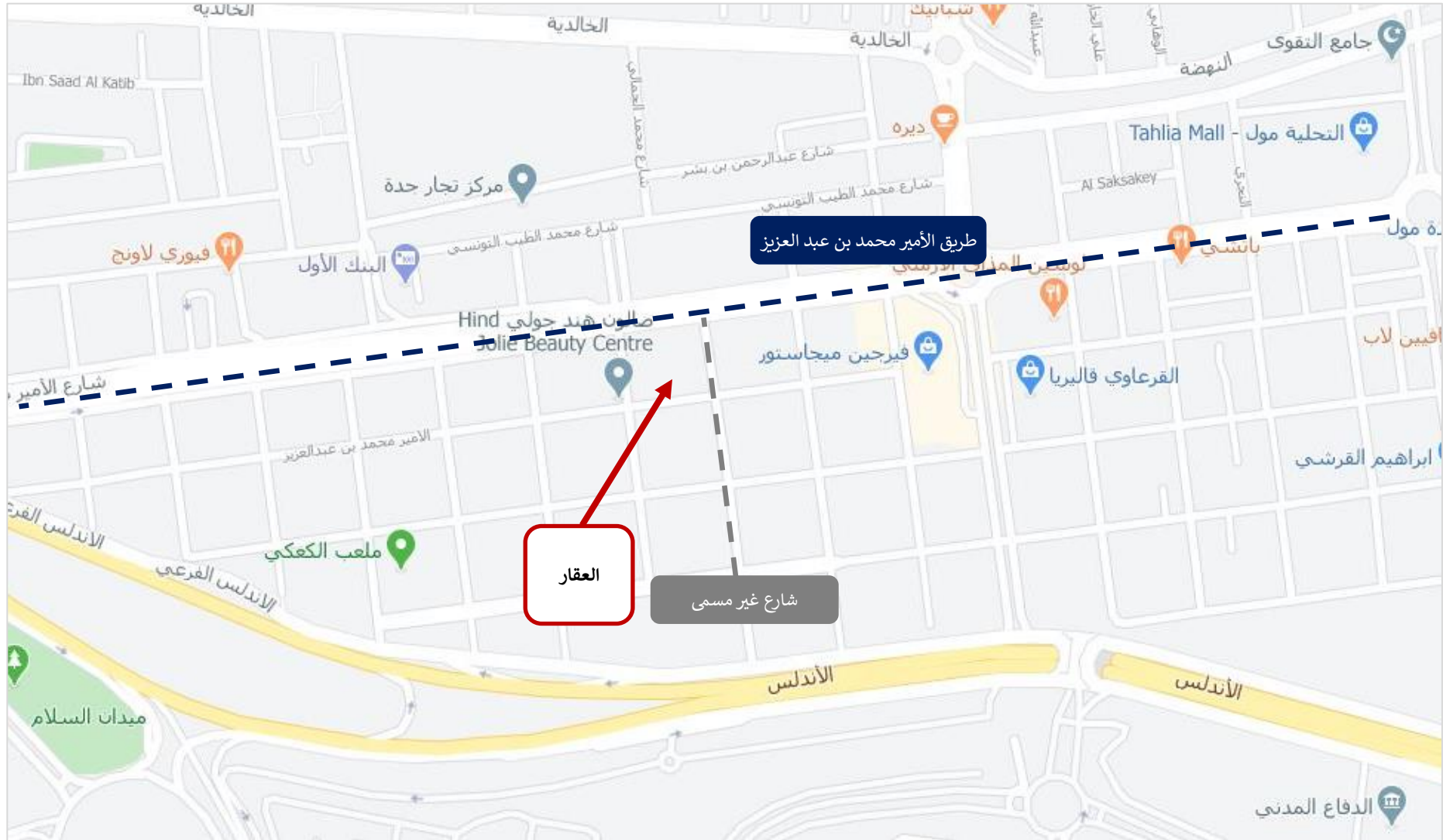


موقع العقار بالنسبة للحي



2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار لموضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

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

المدينة	جدة	مساحة الارض	2م 4,319.75
الحي	الأندلس	رقم العقار	2
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	-
رقم الصك	4202201011608	رقم المخطط	860/س/ت
تاريخ الصك	1440/08/17	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	-	نوع الملكية	ملكية حرة
تاريخ اخر معاملة	1440/08/17	القيود على العقار	مرهون
صادرة عن	كتابة العدل الأولى بجدة	الحد الشرقي	ملكية خاصة
الحد الشمالي	شارع الأمير محمد بن عبد العزيز	الحد الغربي	شارع غير مسمى
الحد الجنوبي	شارع غير مسمى		

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.

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

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

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

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 15,712 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

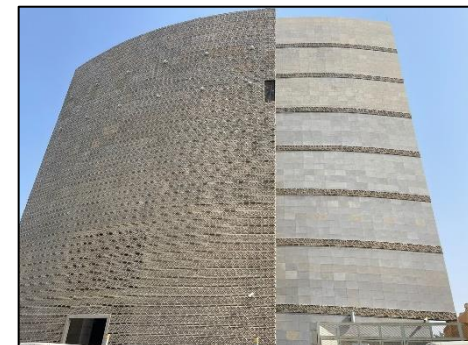
2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

مصدر المعلومات	المساحات التأجيرية (م ²)	مسطحات البناء (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
	2,169		----	معارض
المساحات التأجيرية أعلمنا به العميل	9,882	15,712	----	مكاتب
	1,715		----	ميزانين

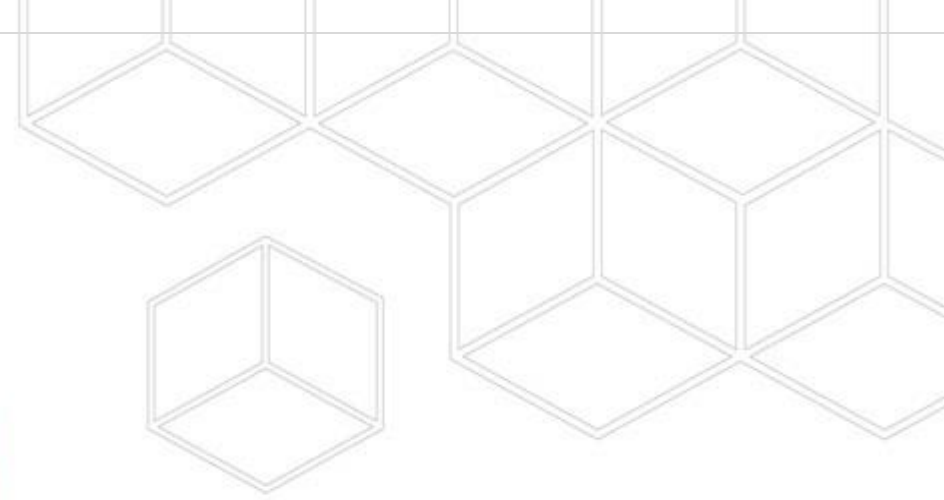
2.8 الإيجارات الفعلية للعقار

حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار نصف مؤجر لعدة مستأجرين. لكن حسب العميل، انه يخطط الاستحواذ على العقار كعقار مدر للدخل مؤجر للمالك السابق بإيجار صافي 16,000,000 ريال سنوي ويزداد كل 5 سنوات. أعلمنا العميل أيضا ان خصم قد تم اضافته على عقد التأجير الحالي ليصبح الإيجار يساوي 11,520,000 ريال. التقييم سيعتمد على الافتراضات السابقة.

2.9 صور العقار



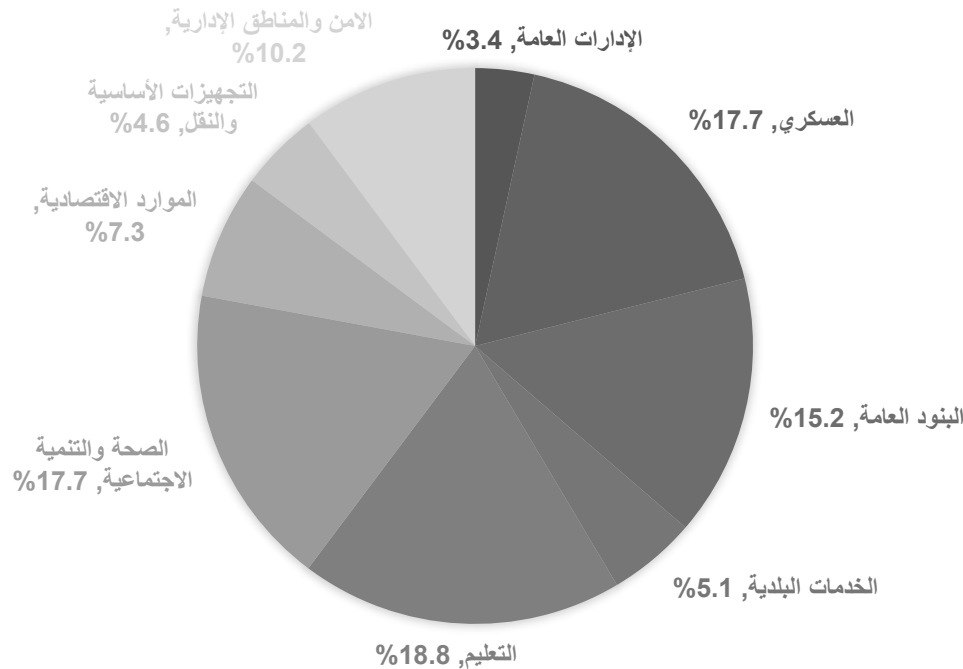
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	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
الامن 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"> - العقار يقع على 3 شوارع. - للعقار اطلالة مباشرة على طريق رئيسي - العقار قريب من شاطئ البحر 	<ul style="list-style-type: none"> - لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> - ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

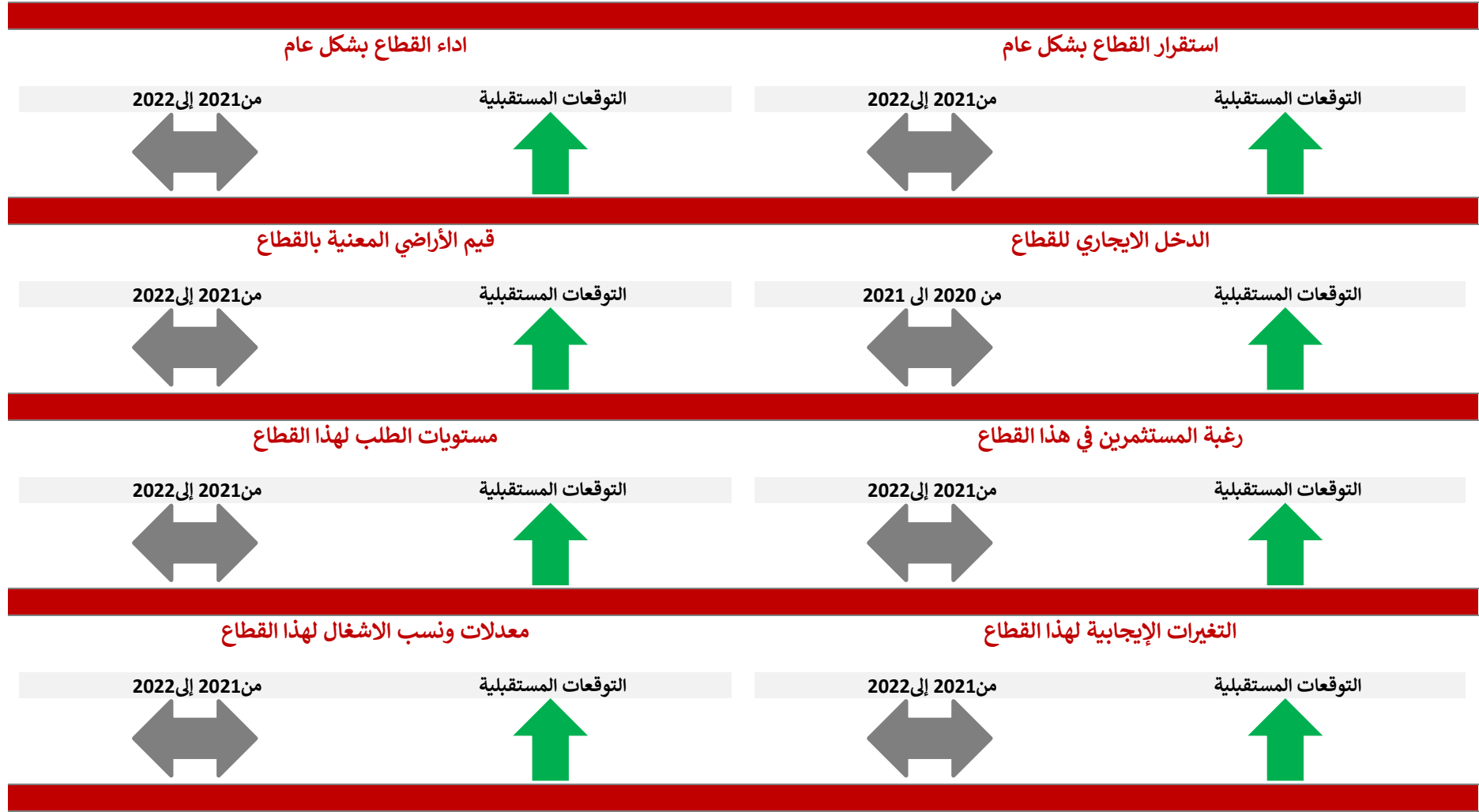
3.4 نبذة عن القطاع

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



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



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

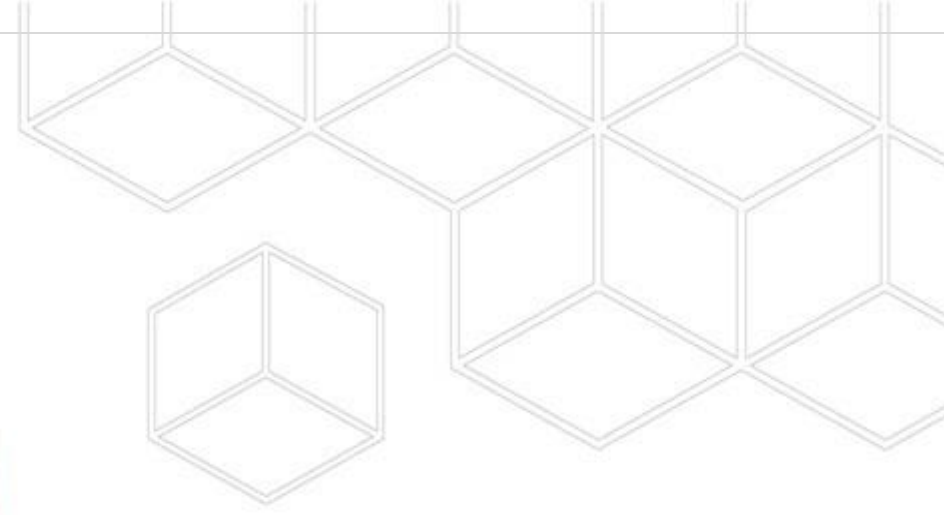
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 هيكل / مباني. لذلك، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا 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	الأرض المبنى كامل العقار
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى 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 مبدا الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة رسملة الدخل:

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

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل 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 الاولى
نوع العرض	الاندلس	معرض	الاندلس	معرض
الحي	الاندلس	الاندلس	الاندلس	الاندلس
قيمة البيع	4,319.75	SAR 124,000,000	4,319.75	SAR 124,000,000
مصدر المعلومة	ريال / 2م	مسح ميداني	ريال / 2م	مسح ميداني
المساحة	3	8,700.00	3	8,700.00
عدد الشوارع	4	SAR 14,253	4	SAR 14,253
المتغيرات				
المساحة	4,319.75	8,700.00	4,319.75	8,700.00
جاذبية الموقع	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط
الوصول للموقع	جيد	جيد	جيد	جيد
عرض الشارع	40	40	40	40
عدد الشوارع	3	4	3	4
شكل الأرض	منتظم	منتظم	منتظم	منتظم
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم	نعم	نعم
قابلية التفاوض	-----	نعم	-----	نعم
عوامل أخرى	-----	-----	-----	-----
اجمالي نسب التعديلات		-10.00%		-10.00%
اجمالي قيمة التعديلات		-SAR 1,425.3		-SAR 1,425.3
السعر بعد التعديلات		SAR 12,827.6		SAR 12,827.6
ريال / 2م		SAR 12,828		SAR 12,828
قيمة تقريبية		SAR 12,800		SAR 12,800

تحليل حساسية

	-10%	-5%	0%	5%	10%
مساحة الأرض	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
ريال / 2م	SAR 11,700.0	SAR 12,350.0	SAR 13,000.0	SAR 13,650.0	SAR 14,300.0
قيمة العقار	SAR 50,541,075	SAR 53,348,913	SAR 56,156,750	SAR 58,964,588	SAR 61,772,425
قيمة العقار					

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 12,000 الى 14,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 13,000 ريال / م². 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 ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض					
اجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض			
SAR 56,156,750	SAR 13,000	4,319.75			
مكونات المبنى					
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة			
2,468.00	-	2م		ارضى	
12,233.00	-	2م		أدوار علوية	
1,011.00	-	2م		ملحق	
69.00	-	م ط		اسوار	
		15,712.00		اجمالي مسطحات البناء	
تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة	
SAR 15,712,000	100%	SAR 15,712,000	SAR 1,000	15,712.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 6,284,800	100%	SAR 6,284,800	SAR 400	15,712.00	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 20,425,600	100%	SAR 20,425,600	SAR 1,300	15,712.00	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	15,712.00	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	15,712.00	الفرش
SAR 431,975	100%	SAR 431,975	SAR 100	4,319.75	تحسينات الموقع
SAR 42,854,375	100.00%	SAR 42,854,375			الإجمالي

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 42,854	0.10%	SAR 42,854,375	تكاليف أولية للمشروع
SAR 214,272	0.50%	SAR 42,854,375	تكاليف التصاميم
SAR 428,544	1.00%	SAR 42,854,375	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,142,719	5.00%	SAR 42,854,375	تكاليف الإدارة
SAR 2,142,719	5.00%	SAR 42,854,375	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 42,854,375	أخرى
SAR 4,971,107.50	11.60%		اجمالي التكلفة
	15,712.00	اجمالي مسطحات البناء	SAR 42,854,375
	SAR 3,044	ريال / م ²	SAR 4,971,107.50
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 47,825,482.50

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,044 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			
22.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 47,825,483	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 37,064,749	التكلفة بعد الاهلاك		
		40	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.50%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		9	العمر الفعلي
		22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 7,412,950	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 44,477,699	اجمالي قيمة التطوير	22.50%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 44,477,699 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 44,477,699	SAR 56,156,750	SAR 100,634,449	SAR 100,630,000

4.7 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح 2,000 و3,000 ريال / م². لاحظنا أيضا ان للمعارض ميزانين داخلية. للأخذ بالاعتبار كل مل سبق، سنعمد في تقييمنا على 2,600 ريال / م² للمعارض، اما ايجارات الوحدات المكتبية هي كالتالي:

وحدات المكتبية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	مقارنة 1
700 ريال / م ²	مقارنة 2
800 ريال / م ²	المتوسط
750 ريال / م ²	

بالنسبة الى الوحدات المكتبية، سنعمد على 900 ريال / م² سبب افضلية الجودة والخدمات.

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

مصاريف الإدارة	3% الى 5%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% الى 5%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	1% الى 2%
مصاريف نثرية اخرى	1% الى 2%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 11% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 8.5% الى 9.5% حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	اجار الوحدة	ريال / م	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 5,639,400	SAR 0	SAR 2,600	0	2,169	معارض
SAR 8,893,800	SAR 0	SAR 900	0	9,882	مكاتب
SAR 2,486,750	SAR 0	SAR 1,450	0	1,715	ميزانين
SAR 17,019,950	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	اشغار	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
16.00%	5.00%	5.00%	3.00%	3.00%	معارض
21.00%	10.00%	5.00%	3.00%	3.00%	مكاتب
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	ميزانين
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 4,737,096	16.00%	SAR 5,639,400	معارض		
SAR 7,026,102	21.00%	SAR 8,893,800	مكاتب		
SAR 2,486,750	0.00%	SAR 2,486,750	ميزانين		
SAR 14,249,948	الإجمالي				
SAR 17,019,950	اجمالي الإيرادات للمشروع				
-SAR 2,770,002	اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة				
SAR 14,249,948.00	صافي الدخل التشغيلي				
صافي الدخل التشغيلي	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
150,000,000.00 SAR	149,999,452.63 SAR	9.50%	SAR 14,249,948.00		

4.8 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الإيجار

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

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

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

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	150,000,000 ريال	مئة وخمسون مليوناً ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب العقد	العقار	120,740,000 ريال	مئة وعشرون مليوناً وسبعمئة واربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	100,630,000 ريال	مئة مليوناً وستمئة وثلاثون ألفاً ريال سعودي

4.10 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **150,000,000 ريال**
مئة وخمسون مليون ريال سعودي

4.11 استعمالات التقرير

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

4.12 ملاحظات

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

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

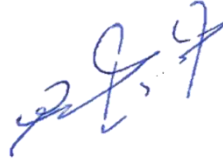
4.13 المقيم المعتمد

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
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.



WHITE CUBES



بن 2 بلازا
شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-3AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

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

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

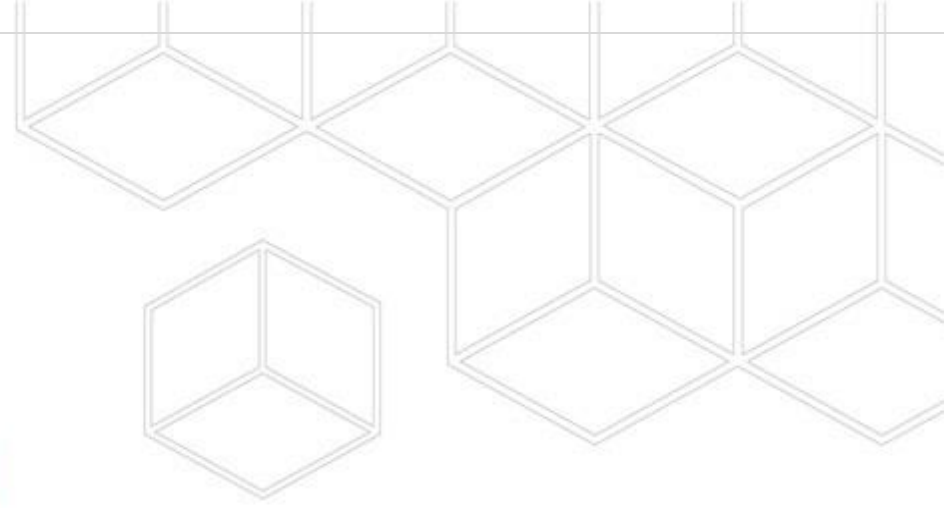
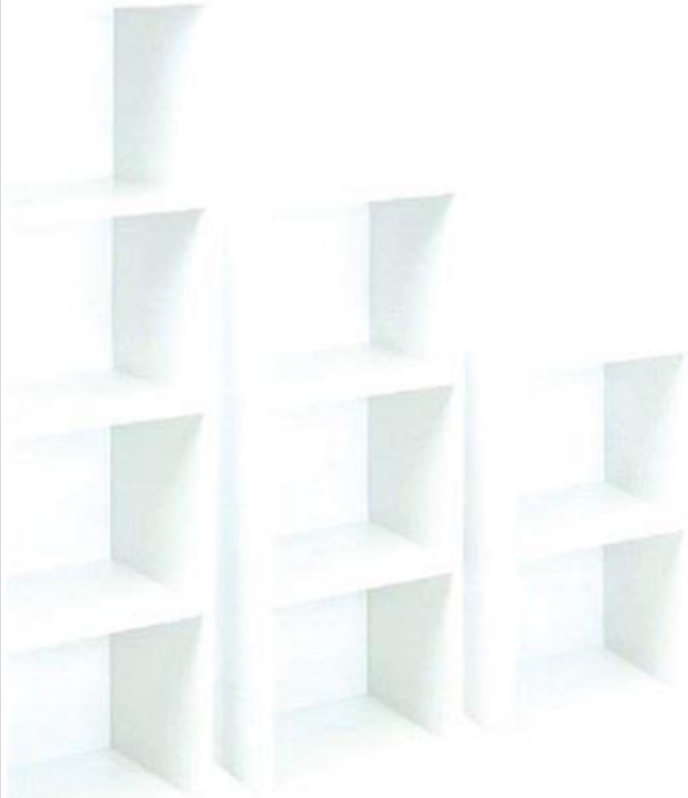
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
11	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	المساحات التأجيرية للمبنى	2.7
16	صور العقار	2.8
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
23	مصدر المعلومات	4.2
23	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
26	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
28	التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق	4.7
30	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد	4.8
31	قيمة العقار بعدة طرق	4.9

31	القيمة النهائية للعقار	4.10
32	استعمالات التقرير	4.11
32	ملاحظات	4.12
32	المقيم المعتمد	4.13
34	حالة المقيّم	5.1
34	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
34	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

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

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم بن 2 بلازا في مدينة جدة.
22-0112-3AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
مجمع تجاري.

يقع العقار في حي الأمواج، مدينة جدة.
صك رقم 420210027007 صادر بتاريخ 1440/08/17، من كتابة العدل بجدة.
مرهون.
شركة اول الملقا العقارية.

تجاري.
مساحة الأرض بموجب الصك 20,641.74 م²
بناء على رخصة البناء، المبنى مكون من ارضي، ميزانين ودور اول بإجمالي مسطحات بناء قدرها 21,305.3 م²
336 م² معارض، 7,631 م² مكاتب
حسب ما وردنا من العميل، العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

طريقة التكلفة وطريقة رسمة الدخل

96,330,000 ريال

2022/06/26 م

2022/06/15 م

المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

صافي المساحات التأجيرية:

معدل الاشغال:

طريق التقييم المتبعة

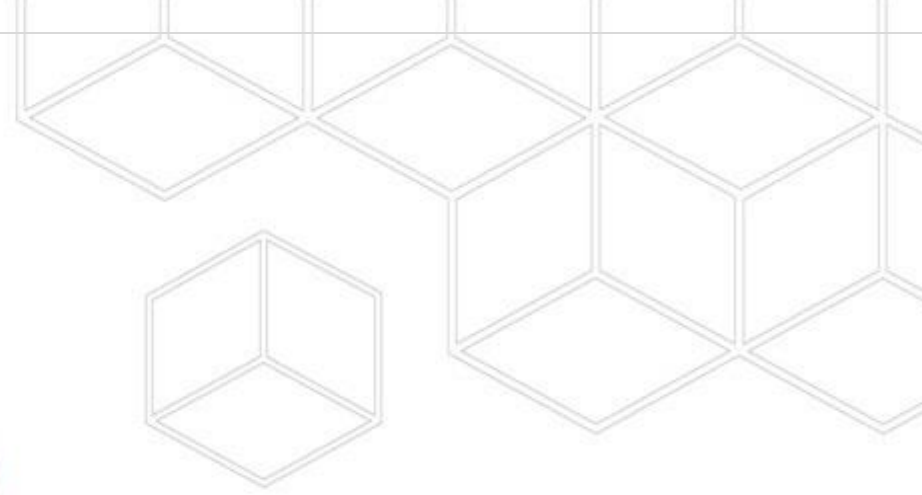
القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة:

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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمن 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 وأفضل 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 المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

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

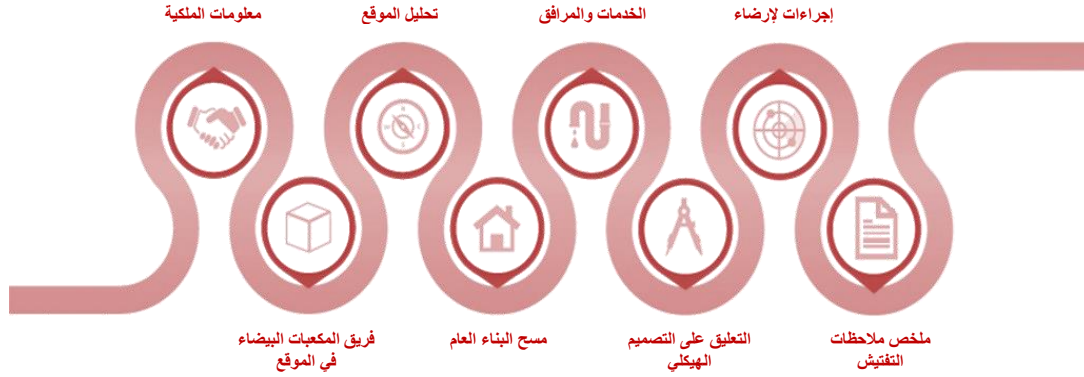
ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/26 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/26 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

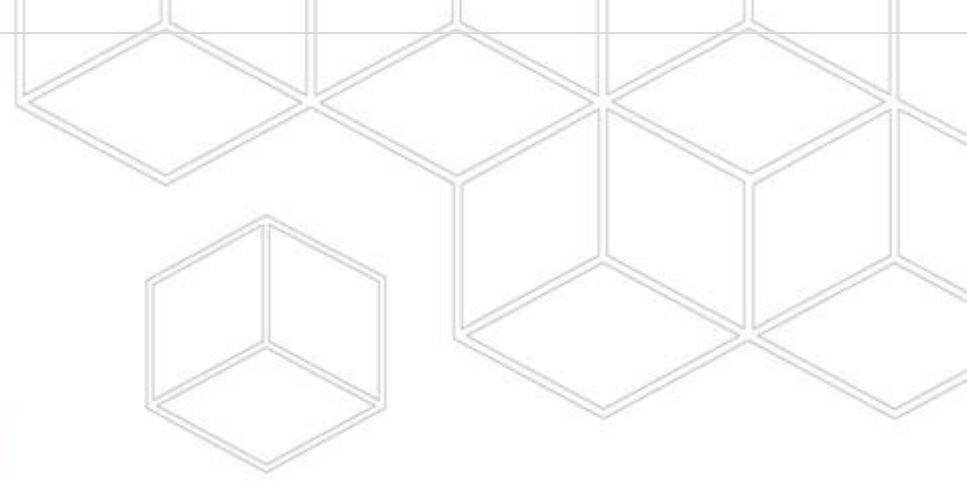
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة التكلفة وطريقة رسمة الدخل.



1.5 أسلوب معاينة العقار

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

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجاري يقع في حي الامواج، مدينة جدة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 20,641.74 م2 واجمالي مسطحات البناء 21,305.3 م2. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على 4 شوارع مع اطلالة مباشرة على شارع غير مسمى من جهة الشرق.. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مشروع تجاري في حي الأمواج في مدينة جدة. يحد العقار من جهة الشمال: شارع غير مسمى. يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى. يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى. يحد العقار من جهة الغرب شارع غير مسمى.

سهولة الوصول:

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك محمد الخامس.

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

وضعية المبنى	
مبنى تجاري	نوع البناء (ان وجد)
منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
جيدة	الحالة العامة للمبنى

الأرض	
تجاري	استعمال الأرض
4	عدد الشوارع المحيطة
منتظم	الشكل العام للأرض
لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	اطلالة على شارع رئيسي
شارع غير مسمى	اطلالة على شارع فرعي
مبنية	حالة الأرض

2.2 مرافق البنية التحتية

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

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

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الأمواج بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للتقييم هي كما يلي:

موقع العقار بالنسبة للمدينة

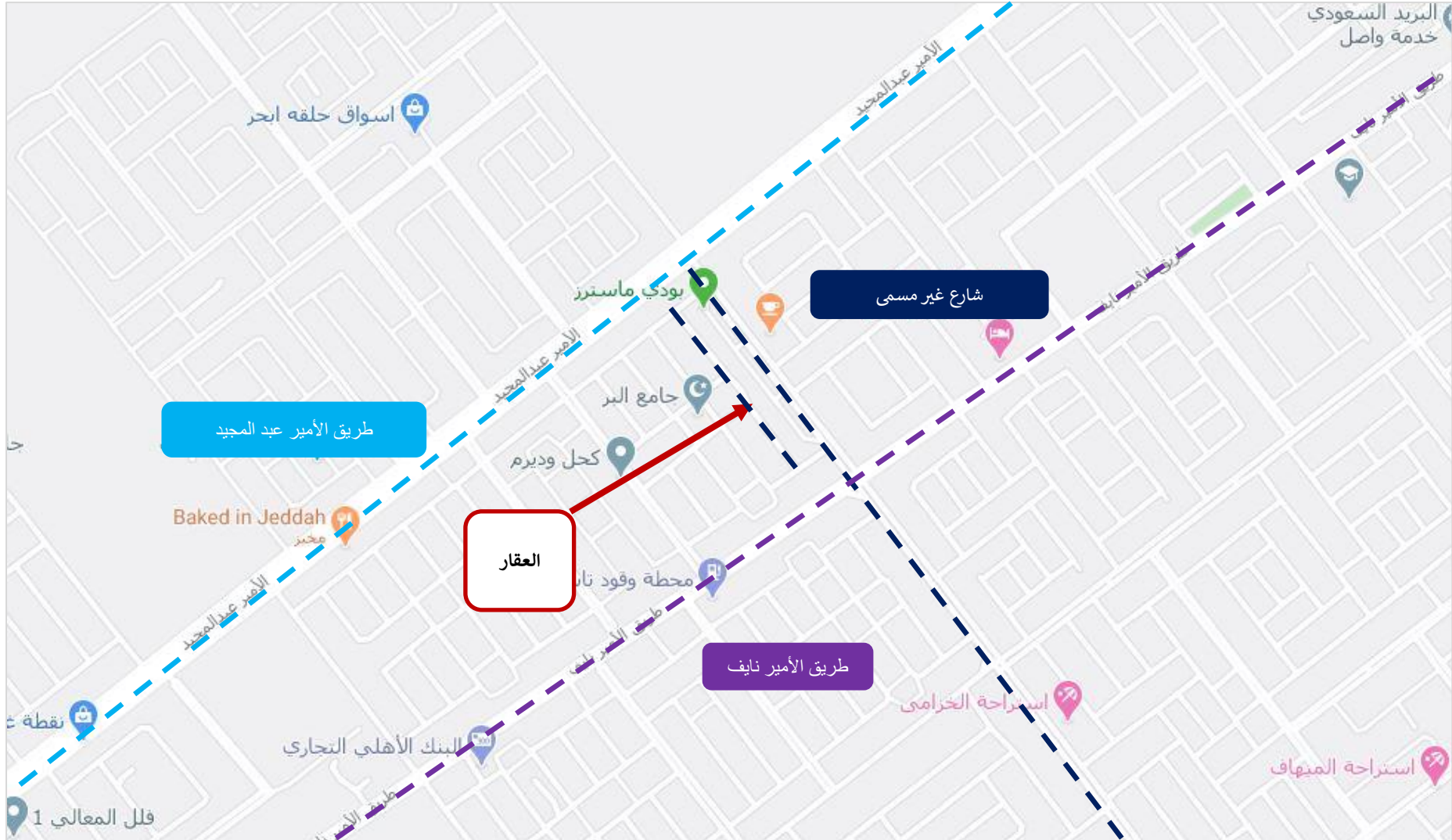


موقع العقار بالنسبة للحي



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:

20,641.74 م ² من قطعة رقم 35 الى 63 - 420/ج/س شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	جدة الأمواج الالكتروني 920210026381 1440/06/19 - 1440/06/19 كتابة العدل بجدة	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن
شارع غير مسمى شارع غير مسمى	الحد الشرقي الحد الغربي	شارع غير مسمى شارع غير مسمى	الحد الشمالي الحد الجنوبي

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.

ملاحظات

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.

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

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

العقار موضوع التقييم			
اصدار متعدد الاستخدام 505232 1431/02/29 1434/02/29			نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
7928.6	1	معارض	ارضي
4727.9	1	معارض	مزين
---	---	---	قبو
8,648.8	1	مكاتب	اول
---	---	---	دور خدمات
---	---	---	دور خدمات
21,305.30			مجموع مسطحات البناء

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 21,305.30 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

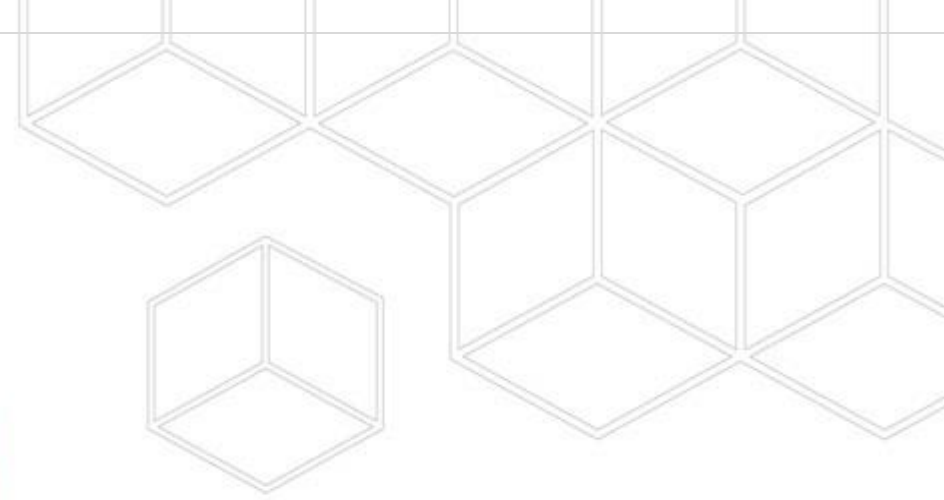
2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

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

2.8 صور العقار



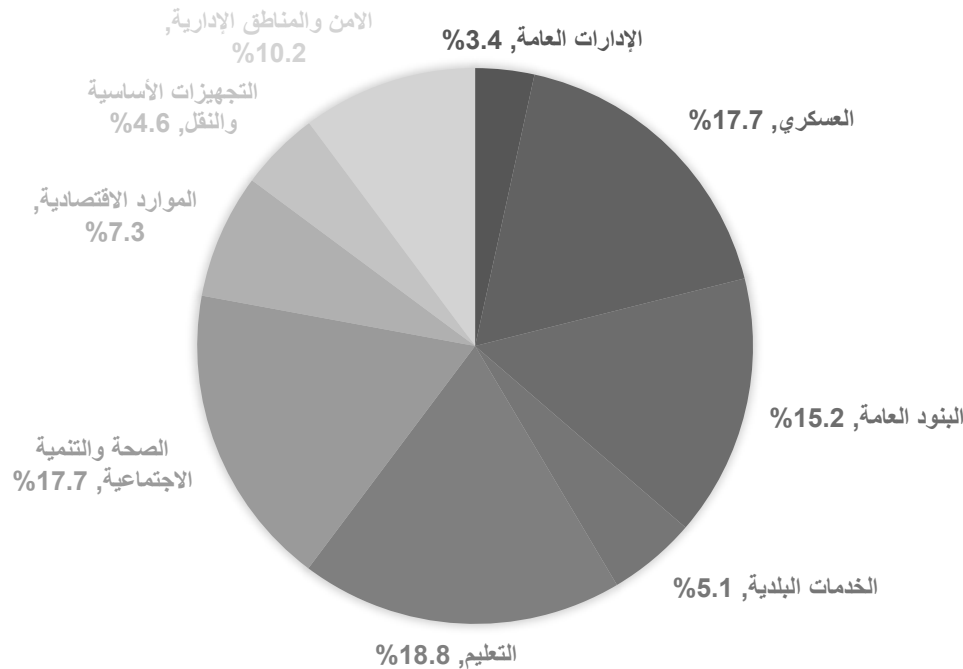
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	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
الامن 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
- مفتوح على 4 شوارع. - يقع بالقرب من طريق رئيسي (طريق الأمير عبد المجيد)	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- محاط من عدة وحدات سكنية	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

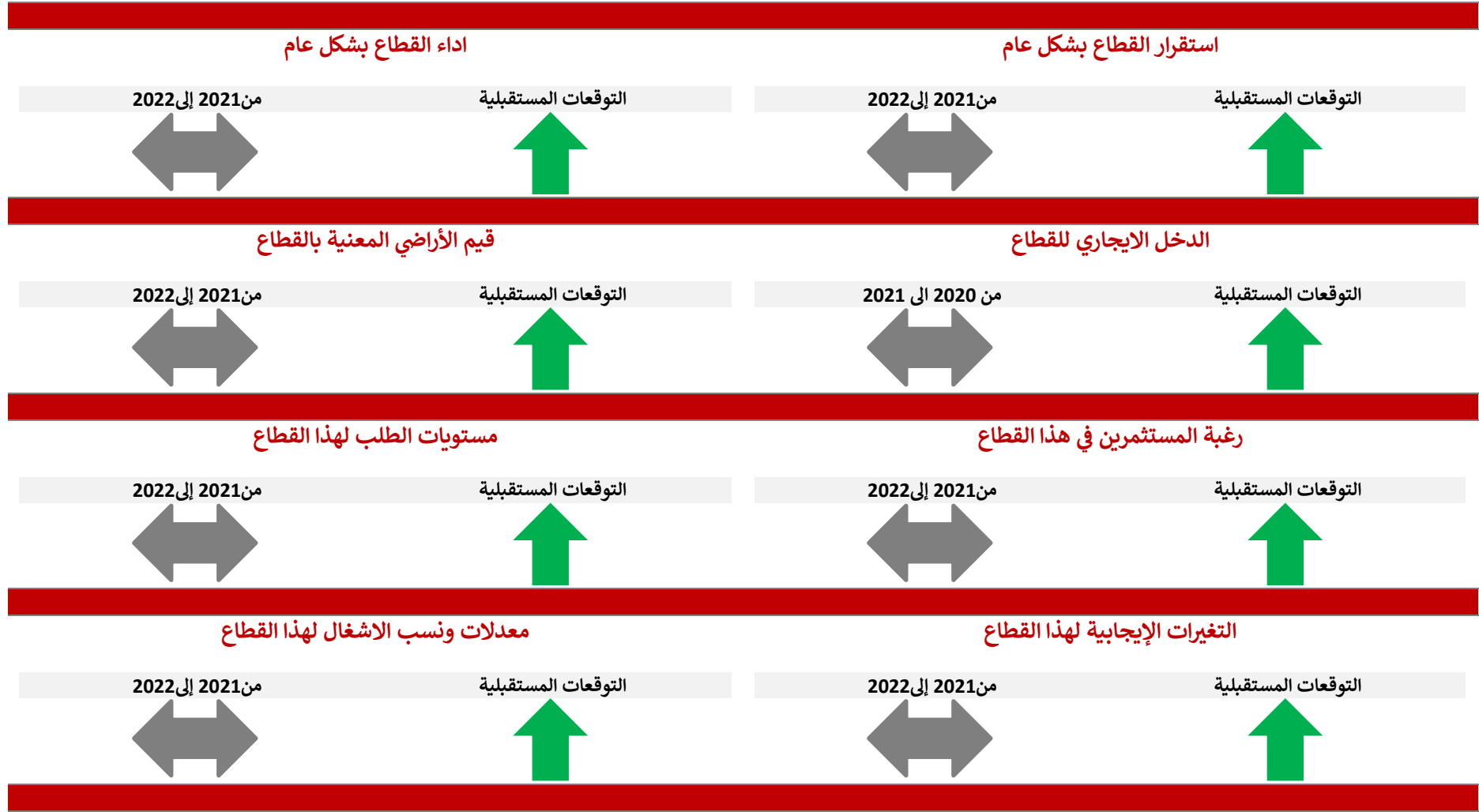
3.4 نبذة عن القطاع

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

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



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



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

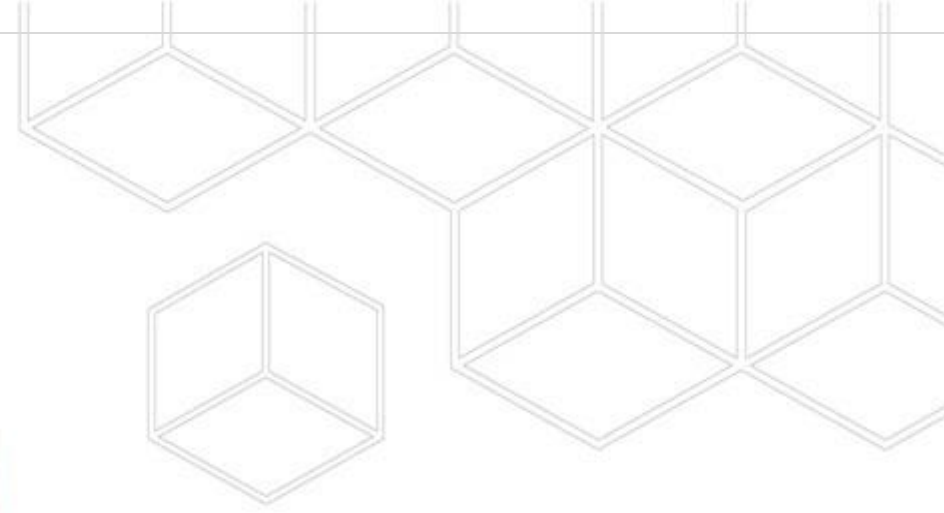
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 هيكل / مباني. لذلك، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا 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	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	الأرض المبنى كامل العقار
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى 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 مبدا الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة رسملة الدخل:

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

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل 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		
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم
معروض الأموال SAR 2,628,000	معروض الأموال SAR 2,700,000	----- الأموال -----
مسح ميداني 876.00	مسح ميداني 900.00	الصك 20,641.74
SAR 3,000 3	SAR 3,000 1	----- ريال / م2 4

المتغيرات			
العينة الثانية		العينة الأولى	
-20.00%	876.00	-20.00%	900.00
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط
0.00%	جيد	0.00%	جيد
0.00%	30	0.00%	30
5.00%	3	5.00%	1
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم
0.00%	نعم	0.00%	نعم
0.00%	-----	0.00%	-----
-15.00%		-15.00%	
-SAR 450.0		-SAR 450.0	
SAR 2,550.0		SAR 2,550.0	
		اجمالي نسبة التعديلات	
		اجمالي قيمة التعديلات	
		السعر بعد التعديلات	
		ريال / م2 قيمة تقريبية	
		SAR 2,550 SAR 2,550	

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض ريال / م2 قيمة العقار
20,642	20,642	20,642	20,642	20,642	SAR 52,636,437
SAR 2,805.0	SAR 2,677.5	SAR 2,550.0	SAR 2,422.5	SAR 2,295.0	
SAR 57,900,081	SAR 55,268,259	SAR 52,636,437	SAR 50,004,615	SAR 47,372,793	
قيمة العقار					

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,000 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,500 ريال / م2. 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 / 2م)	من (ريال / 2م)	
SAR 800	SAR 900	SAR 700	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 300	SAR 350	SAR 250	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 800	SAR 600	اعمال التشطيبات
SAR 150	SAR 170	SAR 130	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
اجمالي القيمة	ريال / 2م	مساحة الأرض
SAR 52,636,437	SAR 2,550	20,641.74
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة
7,928.60	1	2م
4,727.90	1	2م
8,648.80	1	2م
		21,305.30
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / 2م	المساحة
SAR 17,044,240	100%	SAR 17,044,240	SAR 800	21,305.30
SAR 6,391,590	100%	SAR 6,391,590	SAR 300	21,305.30
SAR 14,913,710	100%	SAR 14,913,710	SAR 700	21,305.30
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	21,305.30
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	21,305.30
SAR 3,096,261	100%	SAR 3,096,261	SAR 150	20,641.74
SAR 41,445,801	100.00%	SAR 41,445,801		

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 41,446	0.10%	SAR 41,445,801	تكاليف أولية للمشروع
SAR 207,229	0.50%	SAR 41,445,801	تكاليف التصميم
SAR 414,458	1.00%	SAR 41,445,801	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,072,290	5.00%	SAR 41,445,801	تكاليف الإدارة
SAR 2,072,290	5.00%	SAR 41,445,801	ثريات
SAR 0	0.00%	SAR 41,445,801	أخرى
SAR 4,807,712.92	11.60%		اجمالي التكلفة
	21,305.30	اجمالي مسطحات البناء	SAR 41,445,801
	SAR 2,171	ريال / م ²	SAR 4,807,712.92
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 46,253,513.92

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,171 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			
30.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 46,253,514	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 32,377,460	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		9	العمر الفعلي
		30.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 6,475,492	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 38,852,952	اجمالي قيمة التطوير	30.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 38,852,952 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 91,490,000	SAR 91,489,389	SAR 52,636,437	SAR 38,852,952

4.7 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 800 الى 900 ريال / م2، وللمكاتب من 350 الى 400 ريال/م2. الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي استخدمت في تحليل الإيجارات السوقية ونسب الاشغال للعقارات المشابهة:

وحدات المكتبية	وحدات المعارض التجارية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر	
400 ريال / م2	-	المكتب 1
-	900 ريال / م2	أبحر مول
-	850 ريال / م2	وحدة تجارية 1
400 ريال / م2	875 ريال / م2	المتوسط

حسب البحث السوقي الذي اجراه فريق عملنا، ان الإيجارات السوقي لمول أبحر تقع بين 850, 950 ريال/ م2. اما العقار موضوع التقييم له موقع أفضل، جودة أفضل... لذلك سنطبق نسبة تعديل 20% لنصل الى 1,100 ريال للوحدات التجارية و500 ريال/ م2 للوحدات المكتبية.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	1% الى 2%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 13% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

تأثير مواصفات العقار على العقار		الحد الأدنى لمعدل الرسملة	الحد الأعلى لمعدل الرسملة	المتوسط
		9.00%	9.50%	9.25%
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات	
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية	
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات	
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدمومة بشكل ممتاز	
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.25%	جودة عالية في التشطيبات	
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد	
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط	
الإجمالي				
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار				
اجمالي المستويات على معدل الرسملة				
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق				
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار				
9%				
9.25%				

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	7,336	0	SAR 1,100	SAR 0	SAR 8,069,600
مكاتب	7,631	0	SAR 500	SAR 0	SAR 3,815,500
اجمالي الإيرادات					SAR 11,885,100
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
معارض	5.00%	3.00%	5.00%	10.00%	23.00%
مكاتب	5.00%	3.00%	5.00%	10.00%	23.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 8,069,600	23.00%	SAR 6,213,592		
مكاتب	SAR 3,815,500	23.00%	SAR 2,937,935		
اجمالي الإيرادات للمشروع			SAR 9,151,527		
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة			SAR 11,885,100		
صافي الدخل التشغيلي			-SAR 2,733,573		
			SAR 9,151,527.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 9,151,527.00	9.50%	96,331,863.16 SAR	96,330,000.00 SAR		

4.8 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد

أعلمنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بإيجار صافي 9,000,000 ريال سنويا مع 35,000 ريال سنويا مصاريف تامين. وقد أعلمنا العميل أيضا ان خصم تم اضافته على عقد التأجير حيث أصبح الايجار السنوي 6,480,000 ريال. سيعتمد تقييمنا على الافتراضات السابقة.

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري	0	العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد	SAR 0	SAR 0	SAR 6,480,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات					SAR 6,480,000

تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	تامين	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 35,000	SAR 35,000
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى تجاري	SAR 6,480,000	SAR 35,000	SAR 6,445,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
		الإجمالي	SAR 6,445,000		
			SAR 6,480,000		
			-SAR 35,000		
			SAR 6,445,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 6,445,000.00	9.50%	67,842,105.26 SAR	67,840,000.00 SAR		

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- حسب السوق	العقار	96,330,000 ريال	ستة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- حسب العقد	العقار	67,840,000 ريال	سبعة وستون مليوناً وثمانمئة واربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	91,490,000 ريال	واحد وتسعون مليوناً وأربعمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي

4.10 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **96,330,000 ريال**
ستة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي

4.11 استعمالات التقرير

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

4.12 ملاحظات

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

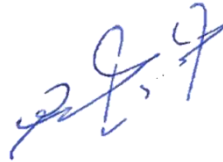
4.13 المقيم المعتمد

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

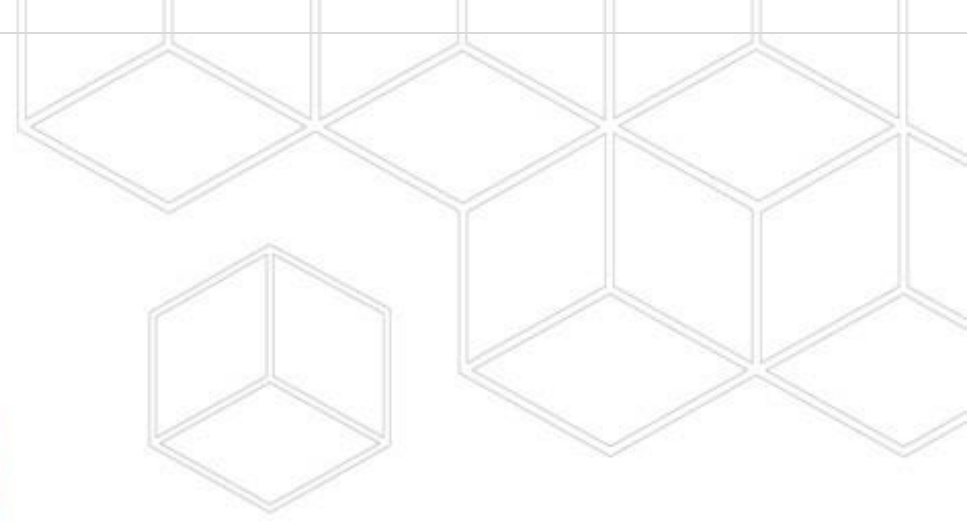
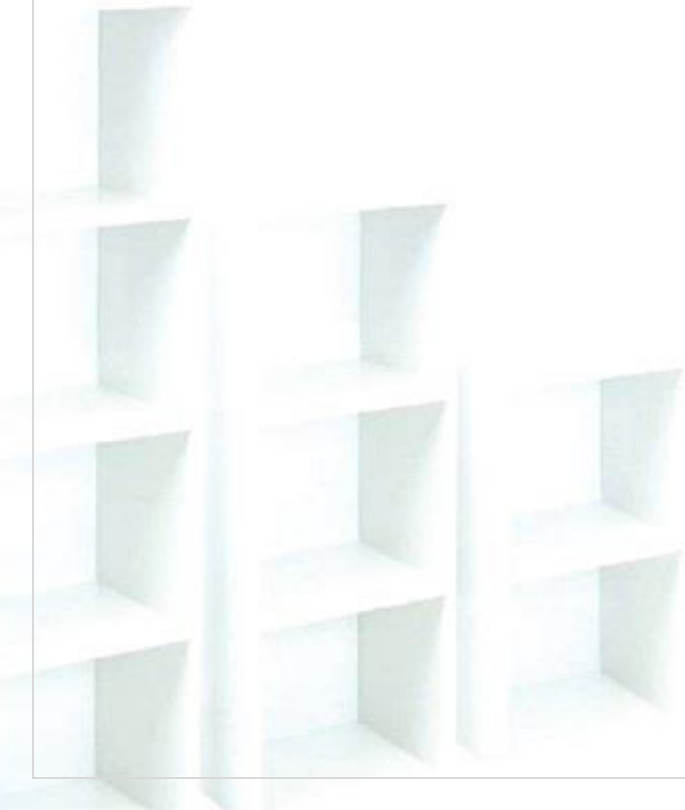


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

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
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.



WHITE CUBES



أهلاً كورت
شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-1AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

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

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

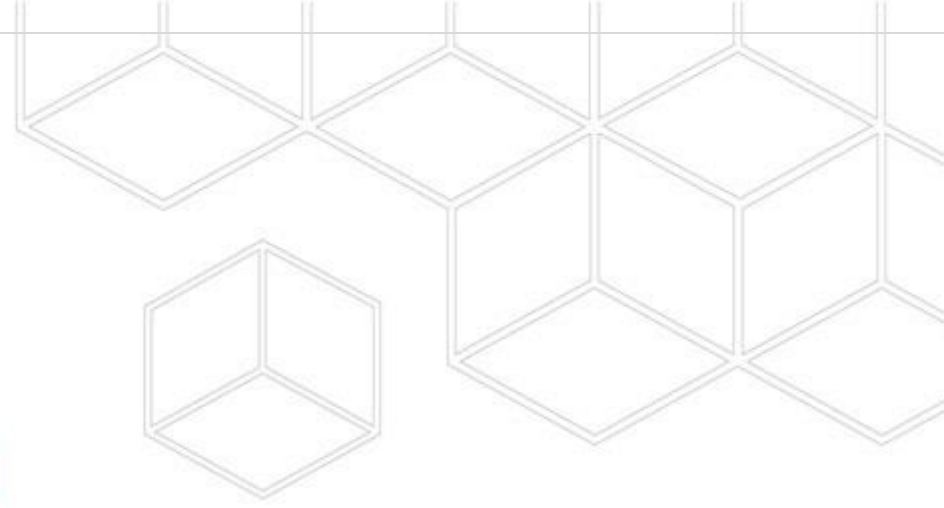
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
11	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	المساحات التأجيرية للمبنى	2.7
15	الإيجارات الفعلية للعقار	2.8
16	صور العقار	2.9
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
23	مصدر المعلومات	4.2
23	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
25	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
27	التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق	4.7
30	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد	4.8

31	قيمة العقار بعدة طرق	4.9
31	القيمة النهائية للعقار	4.10
31	استعمالات التقرير	4.11
31	ملاحظات	4.12
32	المقيم المعتمد	4.13
34	حالة المقيّم	5.1
34	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
34	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

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

شركة أول الملقا العقارية.

22-0112-1AR

صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
مشروع تجاري.

المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

يقع العقار في حي الأندلس، مدينة جدة.

صك رقم 920210027006 صادر بتاريخ 1440/08/17 من كتابة عدل جده.

مرهون.

شركة اول الملقا العقارية.

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

صافي المساحات التأجيرية:

معدل الاشغال:

تجاري.

مساحة الأرض بموجب الصك 4,342.25 م²

المبنى مكون من دورين بإجمالي مسطحات بناء قدرها 2,758.3 م²

1,774 م² معارض, 984 م² مكاتب

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

طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل

طريق التقييم المتبعة

ريال 65,300,000

القيمة النهائية للعقار

م 2022/06/26

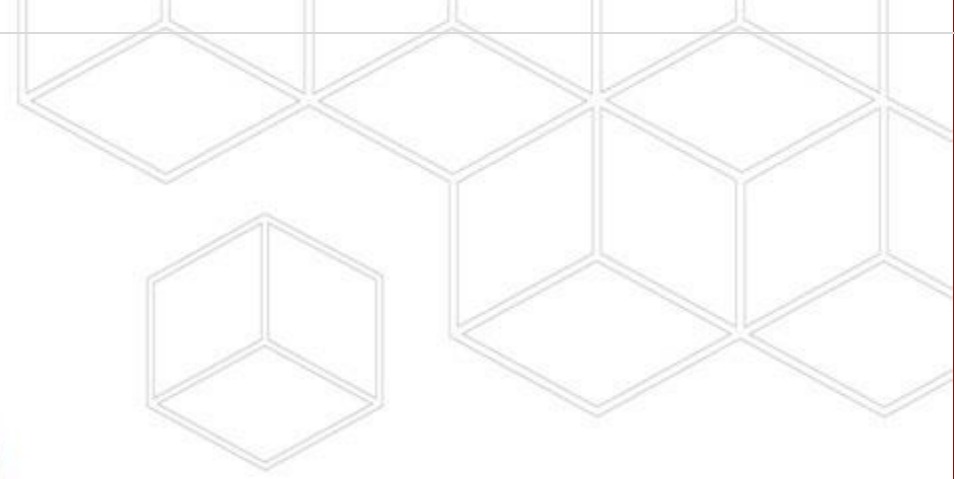
تاريخ التقييم:

م 2022/06/15

تاريخ المعاينة:

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 المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمن 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 وأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيا 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 المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

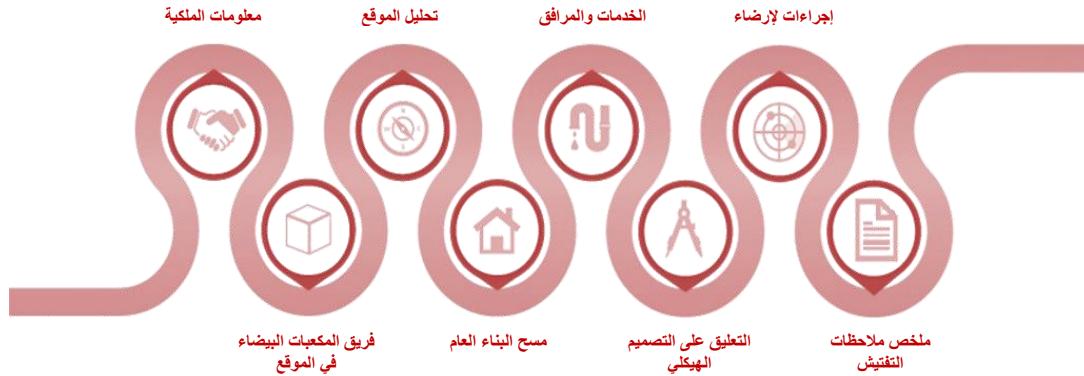
2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/26 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/06/26 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

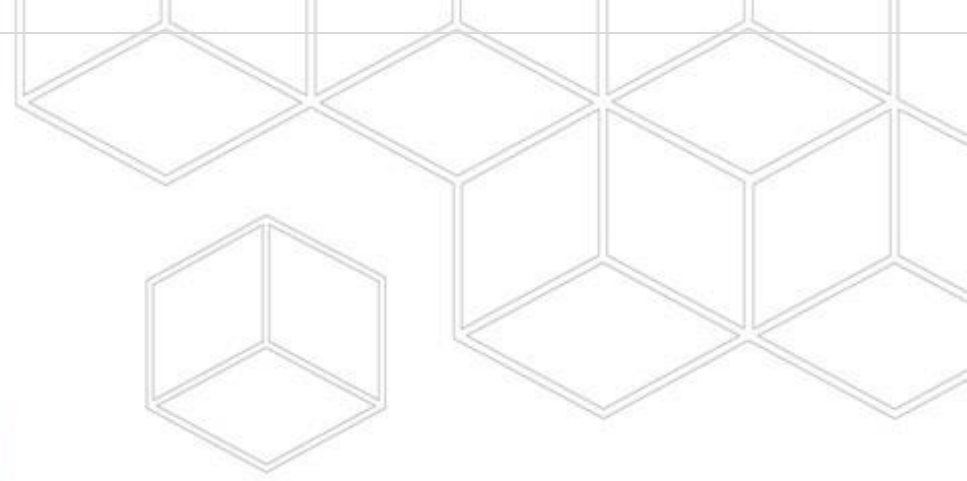
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسمة الدخل.

1.5 أسلوب معاينة العقار

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



تفاصيل العقار



WHITE CUBES 

2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مبنى مبني بالكامل يقع في حي الأندلس، مدينة جدة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 4,342.25 م² واجمالي مسطحات البناء 2,758.3 م². العقار مبني بيع بالتجزئة. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من 3 جهات من الشمال، الجنوب والشرق مع اطلالة مباشرة على طريق الأمير محمد بن عبد العزيز. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مشروع تجاري في حي الأندلس في مدينة جدة. يحد العقار من جهة الشمال: طريق الأمير محمد بن عبد العزيز. يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى. يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى. يحد العقار من جهة الغرب: ملكية خاصة.

سهولة الوصول:

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

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

الارض		وضعية المبنى	
تجاري	استعمال الأرض	مبنى تجاري	نوع البناء (ان وجد)
4	عدد الشوارع المحيطة	منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية
منتظم	الشكل العام للأرض	جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
طريق الأمير محمد بن عبد العزيز	اطلالة على شارع رئيسي	جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
شارع غير مسمى	اطلالة على شارع فرعي	جيدة	الحالة العامة للمبنى
مبنية	حالة الأرض		

2.2 مرافق البنية التحتية

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

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الأندلس بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للتقييم هي كما يلي:

موقع العقار بالنسبة للمدينة

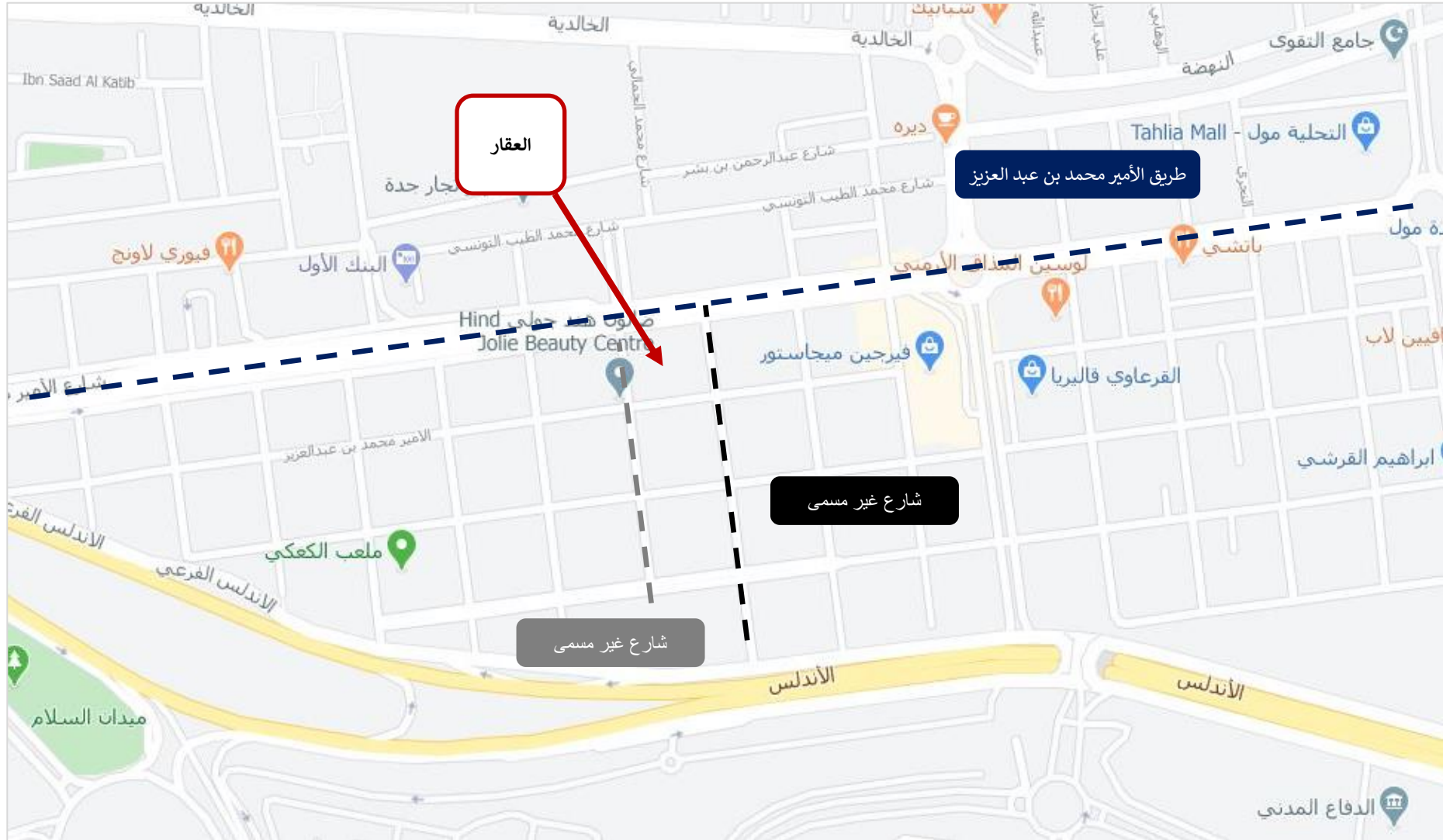


موقع العقار بالنسبة للحي



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 بالعمارة موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

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

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

ملاحظات

2.6 رخصة البناء والمباني

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.

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

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

العقار موضوع التقييم			
اصدار تجاري 427000307 1427 1430			نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,774.3	6	مطعم	ارضي
---	---	---	مزين
---	---	---	قبو
984	1	مطعم	اول
2,758.3			مجموع مسطحات البناء

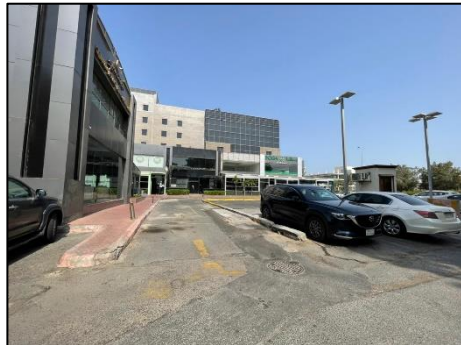
2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

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

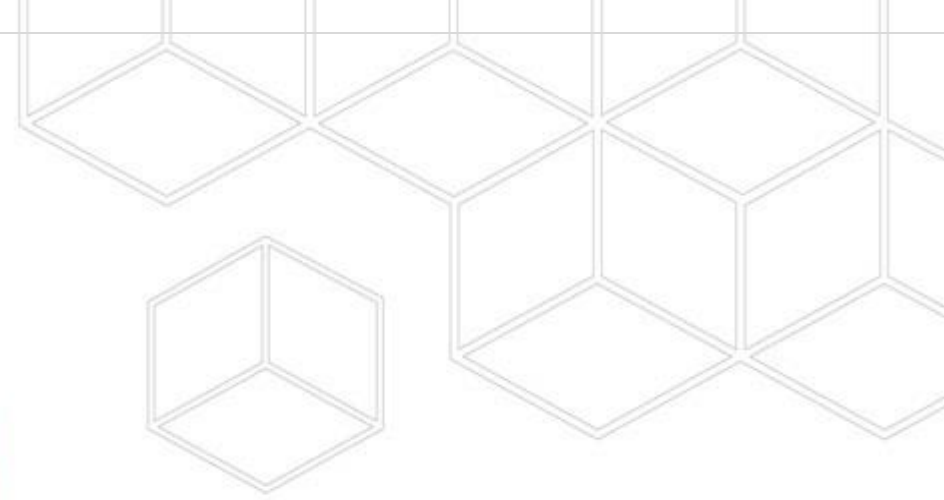
2.8 الإيجارات الفعلية للعقار

حسب العميل، نسبة الاشغال للمشروع حاليا 100% من المساحات التأجيرية 2,758 م².

2.9 صور العقار



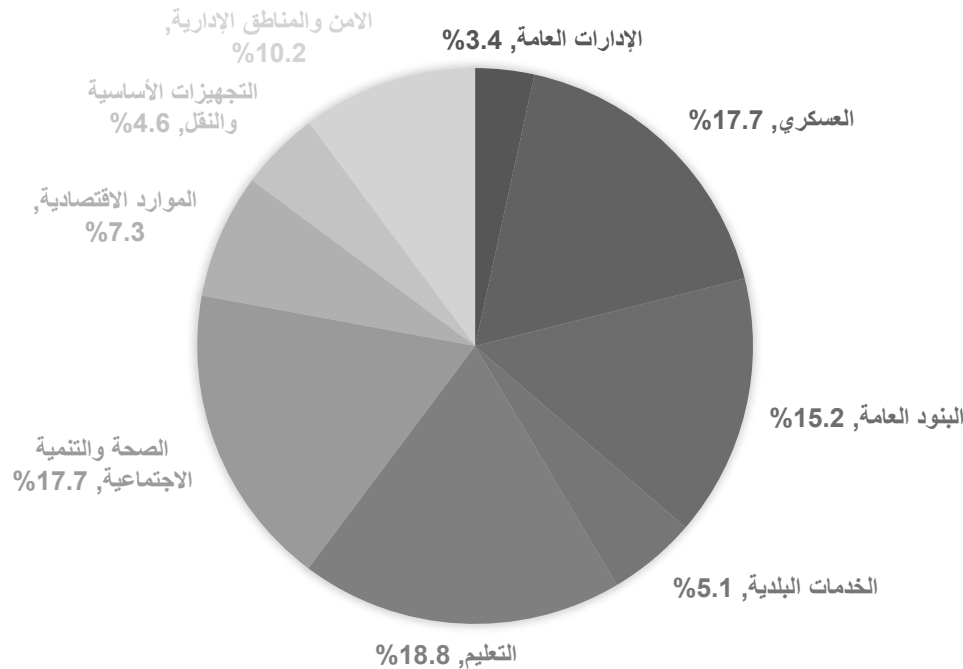
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلي	2021 فعلي	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
الامن 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"> - طلالة مباشرة على طريق رئيسي - مفتوح على 3 شوارع. - يقع بالقرب من شاطئ البحر 	<ul style="list-style-type: none"> - لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> - محاط من عدة وحدات سكنية 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

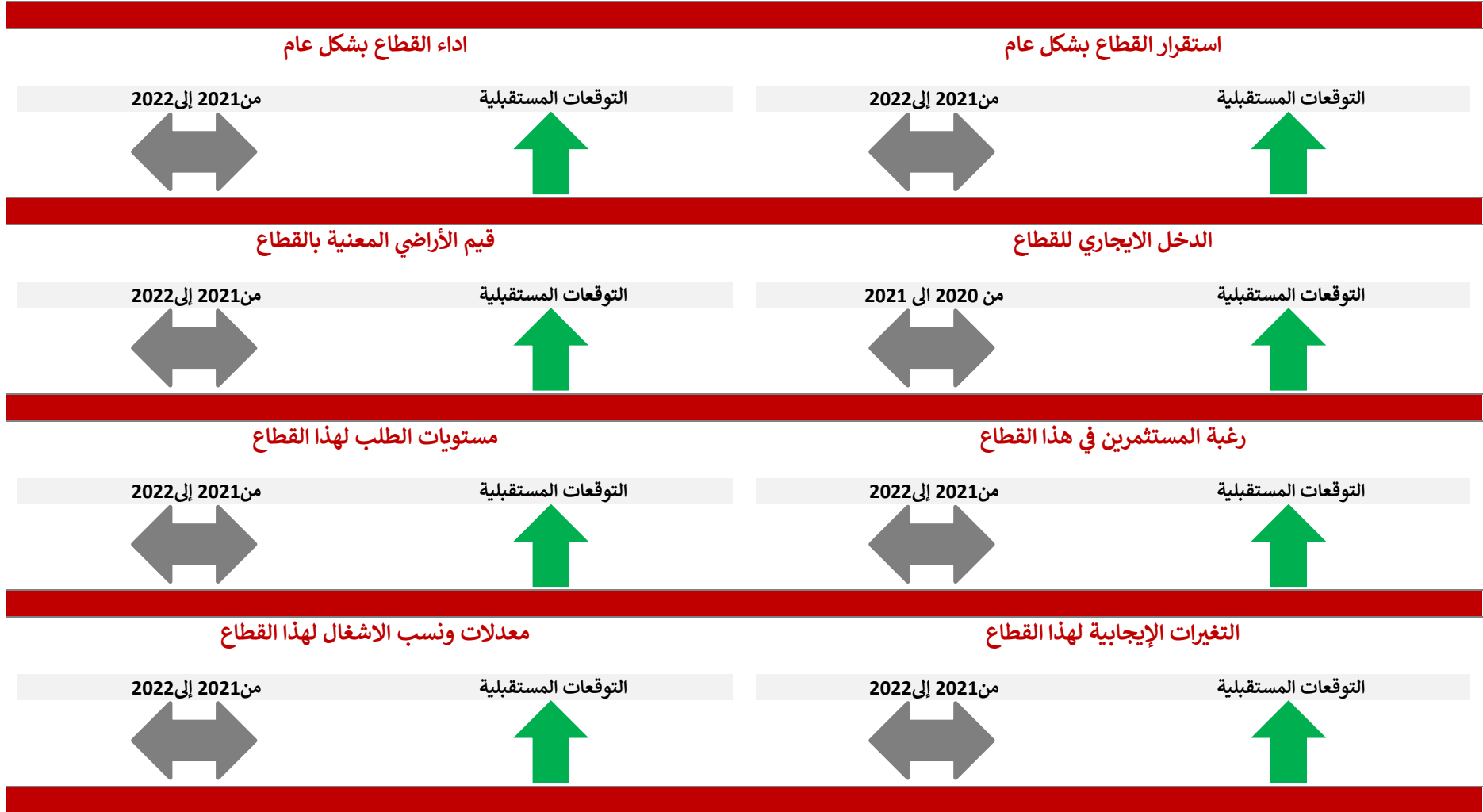
3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري 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



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



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

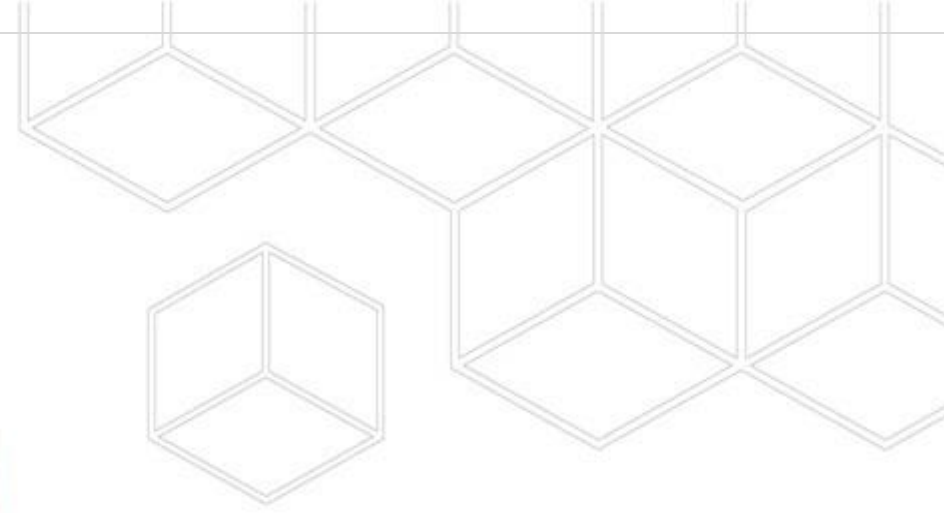
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 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 هيكل / مباني. لذلك، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام أفضل معرفتنا 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	الأرض المبنى كامل العقار
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	
----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى 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 مبدا الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة رسملة الدخل:

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

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والنوعية، والمضمون، وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة بناء على المسح الميداني الذي قام بها فريق عملنا، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم من حيث الموقع، المساحة، الاستخدام... لذا قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقارين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 12,000 & 14,000 ريال / م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 13,000 ريال / م².

	تحليل حساسة				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
مساحة الأرض ريال / م ²	4,342	4,342	4,342	4,342	4,342
قيمة العقار	SAR 11,700.0	SAR 12,350.0	SAR 13,000.0	SAR 13,650.0	SAR 14,300.0
	SAR 50,804,325	SAR 53,626,788	SAR 56,449,250	SAR 59,271,713	SAR 62,094,175
	قيمة العقار				

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 ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 800	SAR 900	SAR 700	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 200	SAR 250	SAR 150	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال التشطيبات
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض		
اجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض
SAR 55,580,800	SAR 13,000	4,342.25

مكونات المبنى				
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة		
1,774.30	1	2م		ارضى
984.00	1	2م		اول
		2,758.30		اجمالي مسطحات البناء
تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / 2م	المساحة
SAR 2,206,640	100%	SAR 2,206,640	SAR 800	2,758.30
SAR 551,660	100%	SAR 551,660	SAR 200	2,758.30
SAR 1,103,320	100%	SAR 1,103,320	SAR 400	2,758.30
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	2,758.30
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	2,758.30
SAR 868,450	100%	SAR 868,450	SAR 200	4,342.25
SAR 4,730,070	100.00%	SAR 4,730,070		الإجمالي
التكاليف غير المباشرة				
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة		
SAR 4,730	0.10%	SAR 4,730,070		تكاليف أولية للمشروع
SAR 23,650	0.50%	SAR 4,730,070		تكاليف التصميم
SAR 47,301	1.00%	SAR 4,730,070		تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 236,504	5.00%	SAR 4,730,070		تكاليف الإدارة
SAR 236,504	5.00%	SAR 4,730,070		نفريات
SAR 0	0.00%	SAR 4,730,070		أخرى
SAR 548,688.12	11.60%			اجمالي التكلفة
	2,758.30	اجمالي مسطحات البناء	SAR 4,730,070	التكاليف المباشرة
	SAR 1,914	ريال / 2م	SAR 548,688.12	التكاليف غير المباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 5,278,758.12	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,914 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		
43.33%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 5,278,758
SAR 2,991,296	التكلفة بعد الاهلاك	
100.00%	نسبة الإنجاز	30
20.0%	نسبة ربحية المالك	3.33%
SAR 598,259	ربحية المالك	13
SAR 3,589,556	اجمالي قيمة التطوير	43.33%
		0.00%
		43.33%

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 3,589,556 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 60,040,000	SAR 60,038,806	SAR 56,449,250	SAR 3,589,556

4.7 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

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

وحدات المعارض التجارية	الوحدات المكتبية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
2,700 ريال / م ²	700 ريال / م ²	العقار الثاني
2,500 ريال / م ²	800 ريال / م ²	المتوسط
2,600 ريال / م ²	750 ريال / م ²	

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 5% الى 10% 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	2% الى 3%
مصاريف التشغيل والصيانة	2% الى 4%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	1% الى 2%
مصاريف نثرية اخرى	1% الى 2%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 6% 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 8% الى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى. فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سوف نعتد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	8.0%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	9.0%
المتوسط	8.5%
تأثير مواصفات العقار على العقار	
البند	الحالة
سهولة الوصول للعقار	-----
الحالة العامة للعقار	-----
الموقع العام للعقار	-----
نوعية وجودة التشطيبات	-----
فريق إدارة المشروع	-----
الخدمات والمرافق العامة	-----
الإجمالي	0.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار	
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	9%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	8.50%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / 2م	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 5,499,400	SAR 0	SAR 3,100	0	1,774	معارض
SAR 738,000	SAR 0	SAR 750	0	984	مكاتب
SAR 6,237,400	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
11.00%	5.00%	2.00%	2.00%	2.00%	معارض
11.00%	5.00%	2.00%	2.00%	2.00%	مكاتب
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 4,894,466	11.00%	SAR 5,499,400	معارض		
SAR 656,820	11.00%	SAR 738,000	مكاتب		
SAR 5,551,286	الإجمالي				
SAR 6,237,400	اجمالي الإيرادات للمشروع				
-SAR 686,114	اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة				
SAR 5,551,286.00	صافي الدخل التشغيلي				
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
65,300,000.00 SAR	65,309,247.06 SAR	8.50%	SAR 5,551,286.00		

4.8 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب العقد

أعلمنا العميل ان خصم قد تم ادخل على العقد حيث ان الايجار أصبح 5,040,000 ريال. وقد أعلمنا أيضا ان تكاليف العقار هي فقط تكاليف التأمين 20,000 ريال. سنعمد في التقييم على الفرضيات السابقة.

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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 5,040,000			العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		مشروع بيع تجزئة
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 5,040,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
SAR 20,000	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	مشروع بيع تجزئة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة	
SAR 5,020,000	SAR 20,000	SAR 5,040,000		مشروع بيع تجزئة	
SAR 0	0.00%	SAR 0		-----	
SAR 0	0.00%	SAR 0		-----	
SAR 5,020,000	الإجمالي				
SAR 5,040,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 20,000					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 5,020,000.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي	
59,060,000.00 SAR	59,058,823.53 SAR	8.50%		SAR 5,020,000.00	

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	65,300,000 ريال	خمسة وستون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب العقد	العقار	59,060,000 ريال	تسعة وخمسون مليوناً وستون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	60,040,000 ريال	ستون مليوناً وأربعون ألفاً ريال سعودي

4.10 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 65,300,000 ريال
خمسة وستون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي

4.11 استعمالات التقرير

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

4.12 ملاحظات

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

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

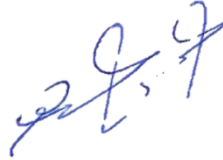
4.13 المقيم المعتمد

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

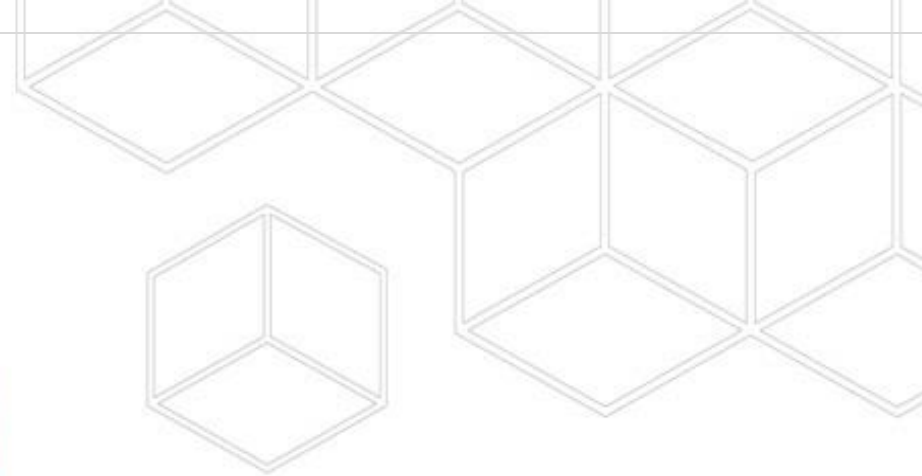


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

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
التاريخ	العميل
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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.