



شركة خبير المالية

برج اليجانس

مدينة الرياض

أغسطس 2021

Valuation Report



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

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

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

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



المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

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

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

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

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

1.2 المقدمة:

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

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

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

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

تجاري
مساحة الأرض بموجب الصك 5,695 م²
حسب رخصة البناء اجمالي مسطحات بناء قدرها 58,163 م²
اجمالي مساحات التاجيرية هو 24,322 م² مؤلفة من مكاتب
حسب ما وردنا من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

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

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

طريق التقييم المتبعة
القيمة النهائية للعقار

2021/06/14 م
2021/05/27 م

تاريخ التقييم:
تاريخ المعاينة

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 مرجعية التقييم

تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة الخبير المالية لتقدير القيمة السوقية للعقار / العقارات موضوع هذا التقرير للغرض المذكور فقط ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأغراض أخرى. وقد تم إعداد التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) الصادرة عام 2017 عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في المملكة العربية السعودية.

1.4 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها **المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.**

المبلغ المقدّر

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

تاريخ التقييم

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

بائع راغب

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

ترويج مناسب

المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. 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 أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير

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

1.6 الرأي في القيمة

ستظهر جميع النتائج في هذا التقرير (القيم) على أساس معرفتنا الأفضل للسوق، والمستندات المستلمة من العميل (المفترض أن تكون صحيحة)، ونتائج السوق ومدخلات معاينة الاصل. ومع ذلك، فإن القيم التقديرية للممتلكات / العقارات الموضوعية تعبر عن رأينا في القيم بناءً على النتائج المذكورة سابقاً.

1.7 الغرض من التقييم

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

1.8 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار ادائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات وخلافه. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين المجردة فقط بدون أي فحص أي مكونات فنية او دقيقة وغيرها.



1.9 المسح الميداني



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

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن 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 قيو، ارضي و23 أدوار علوية. لكن العميل اعلننا 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 عبارة عن برج مكتبي في حي المروج، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع داخلي
يحد العقار من جهة الشرق: شارع داخلي
يحد العقار من جهة الغرب: شارع داخلي

سهولة الوصول

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

المعالم الرئيسية القريبة من العقار

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

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

2.2 مرافق البنية التحتية

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

2.3 موقع العقار

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



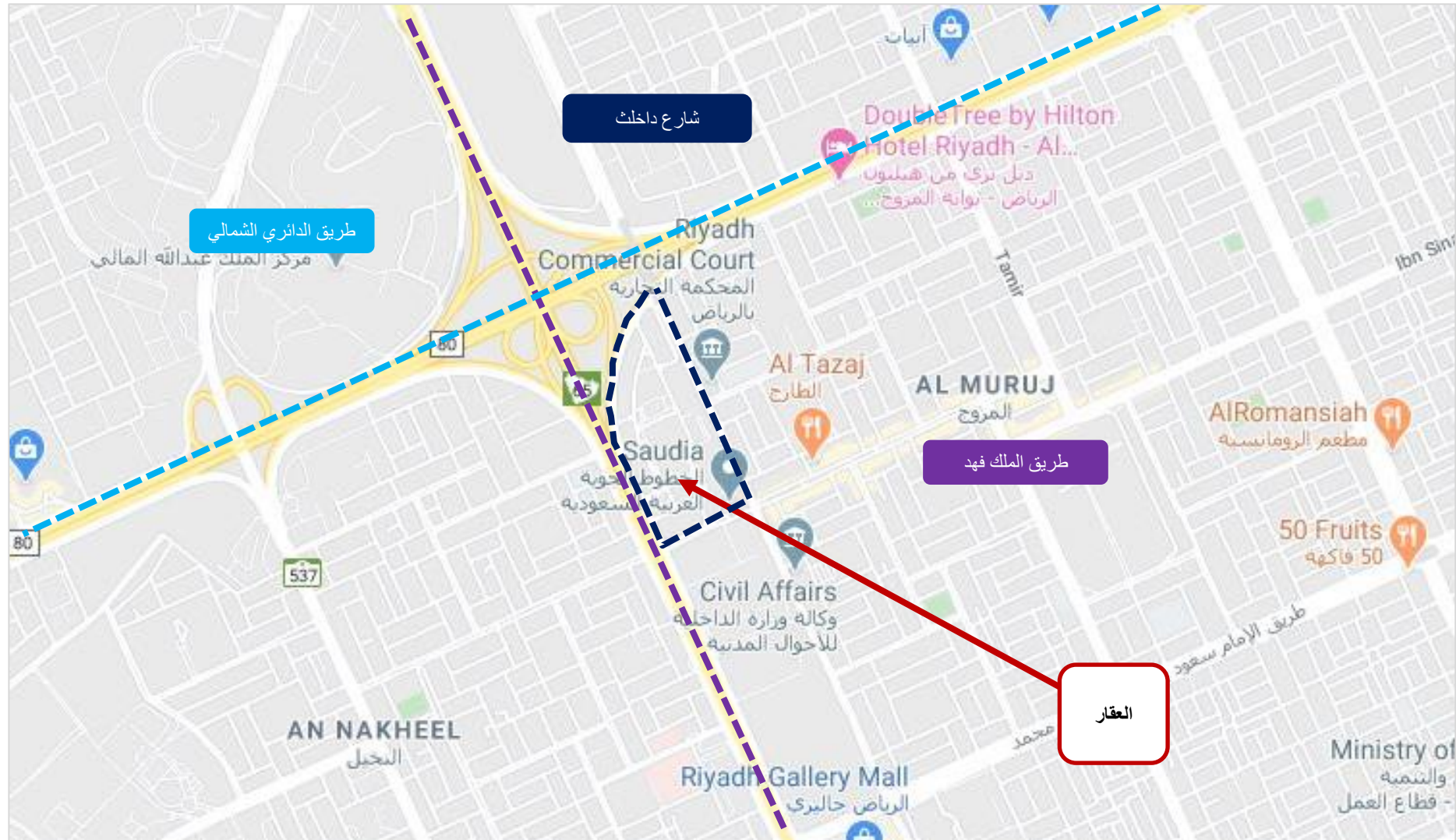
المعالم المحيطة

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

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

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

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

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

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 لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

ملاحظات

2.6 رخصة البناء والمباني

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

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

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم				نوع رخصة البناء
بدل فاقد	نوع العقار	رقم رخصة البناء	تاريخ رخصة البناء	انتهاء صلاحية الرخصة
برج مكتبي				
16564/1432				
1438/03/09				
1441/03/09				
الاستخدام	المساحة (م2)	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 الايجارات الفعلية للعقار

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

2.8 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.9 المساحات التأجيرية

لقد افادنا العميل لمستند يظهر المساحات التأجيرية للعقار كالتالي:

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

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

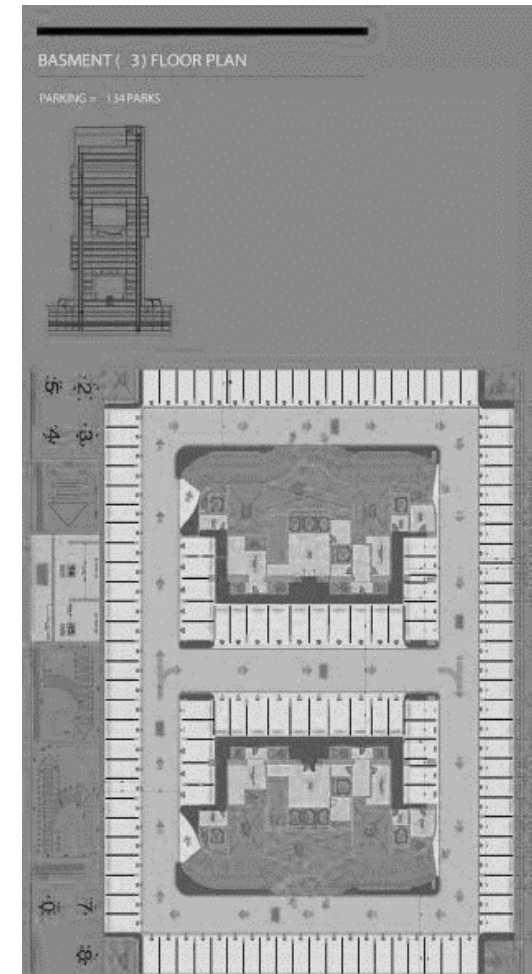
لقد اعلمنا العميل ان العقار يتمتع بعدة مرافق كالجمنازيوم, مطاعم, كوفي شوب, مسبح ومحط مروحية.



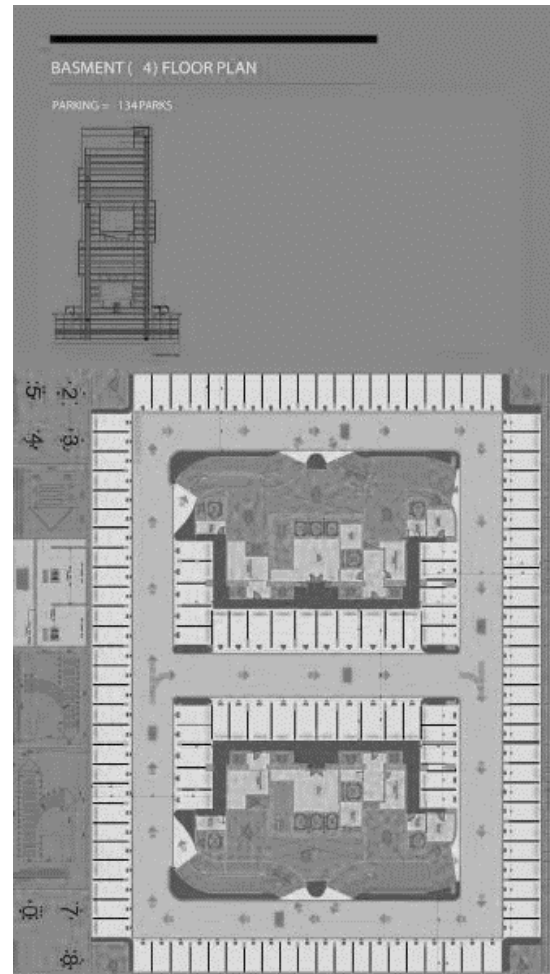
2.10 مخططات

لقد افادنا العميل بمستند يظهر مخططات المشروع كالتالي:

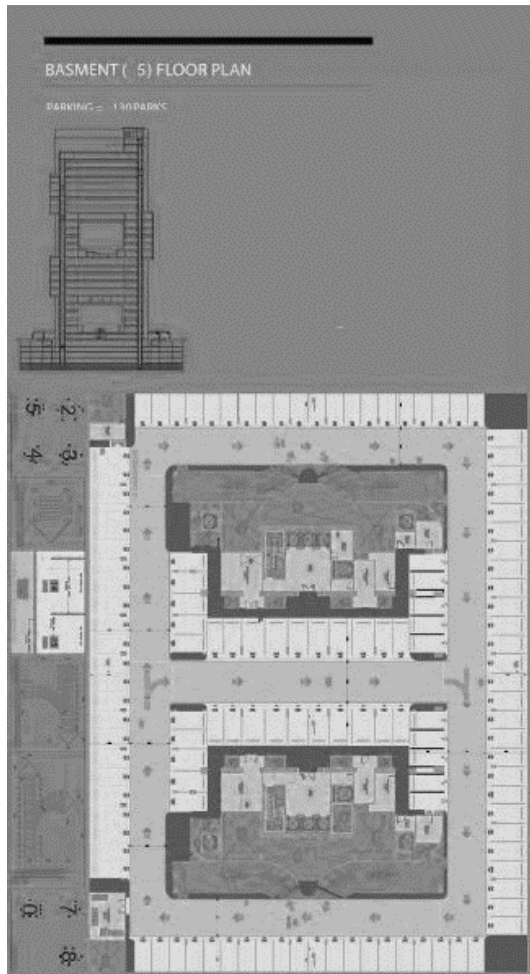
قبو 3



قبو 4



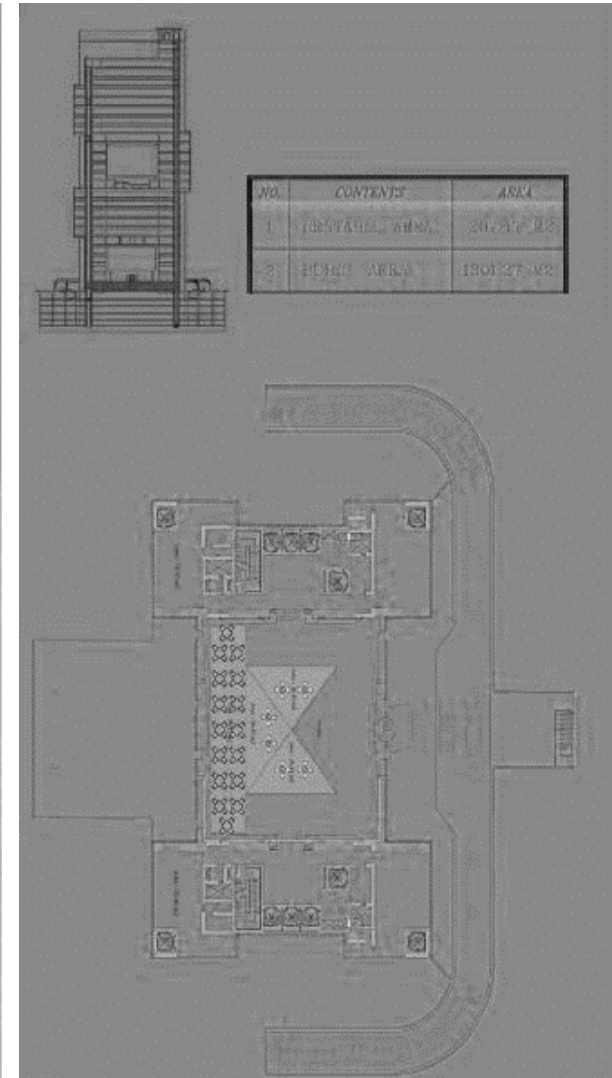
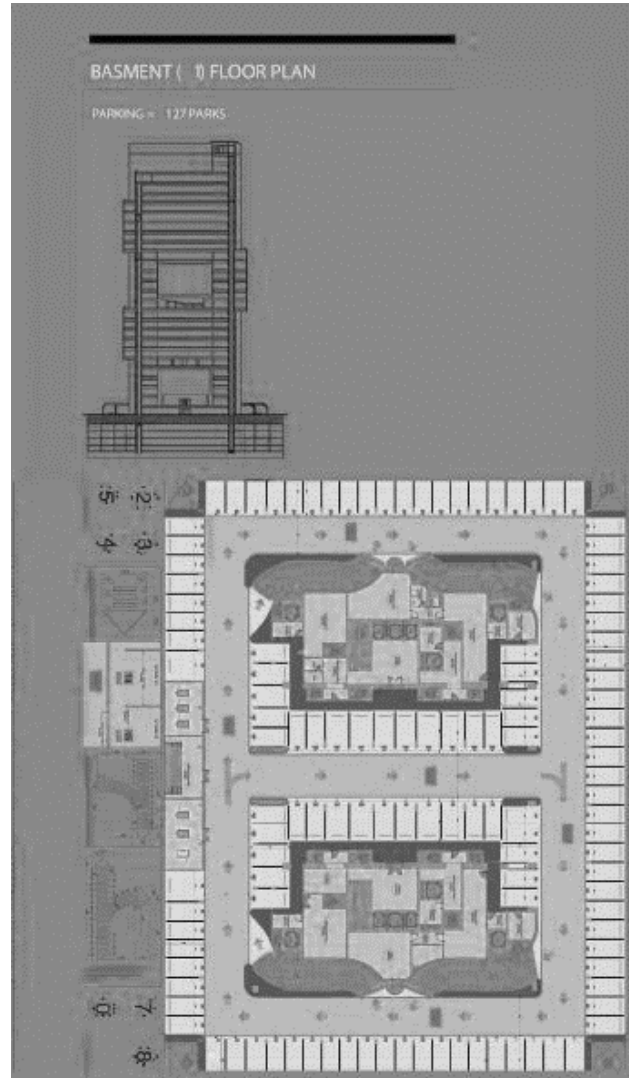
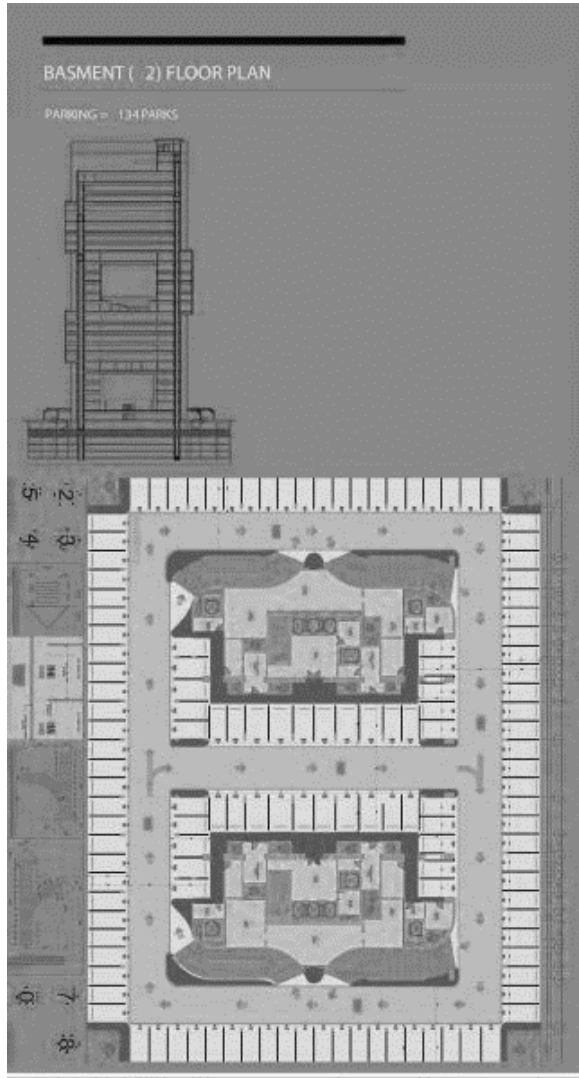
قبو 5



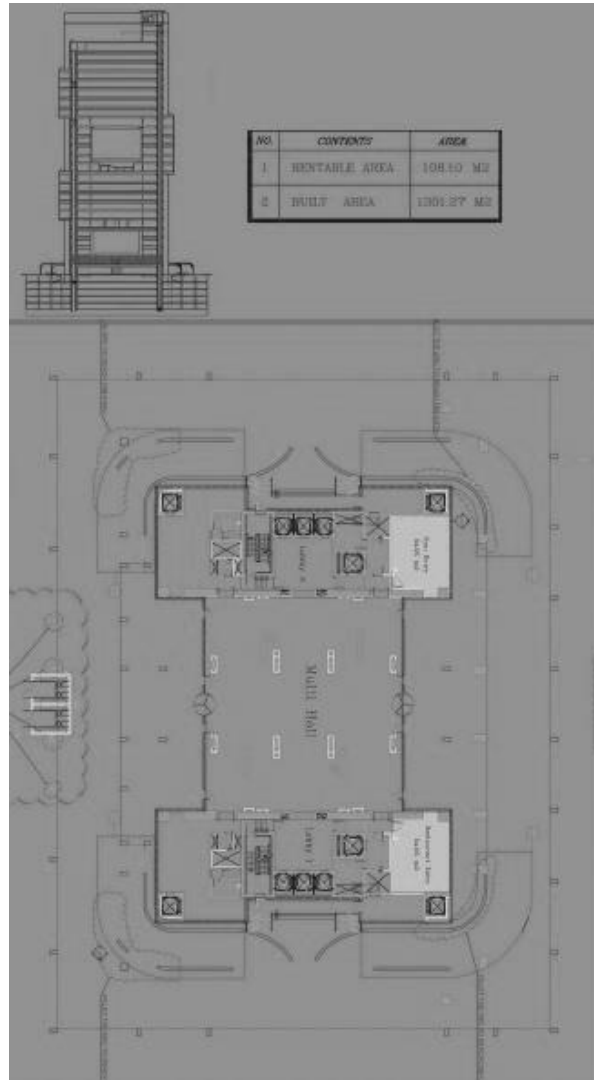
الدور السفلي

قبو 1

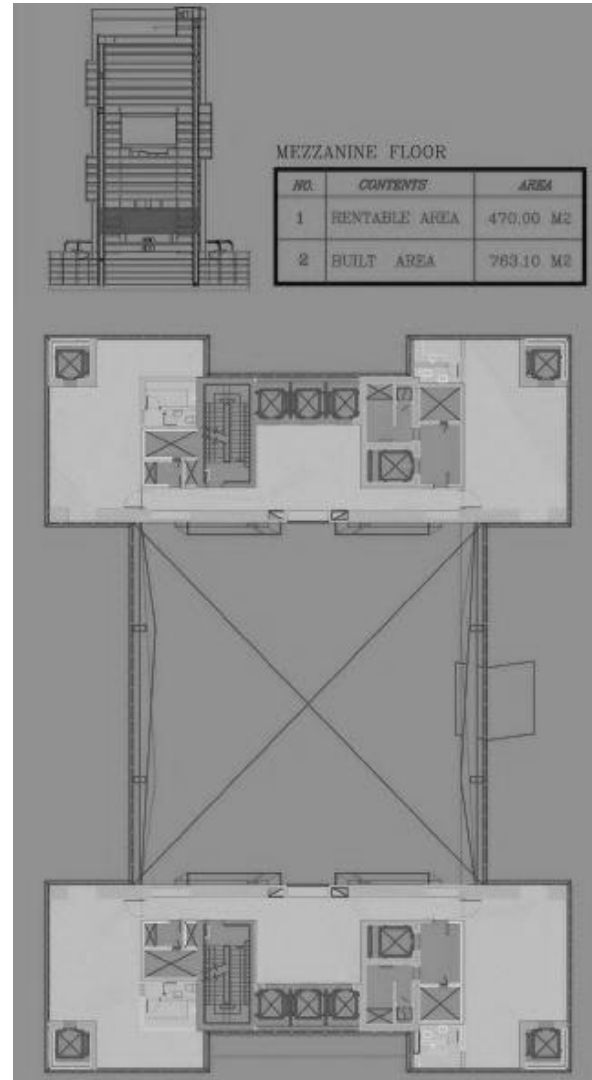
قبو 2



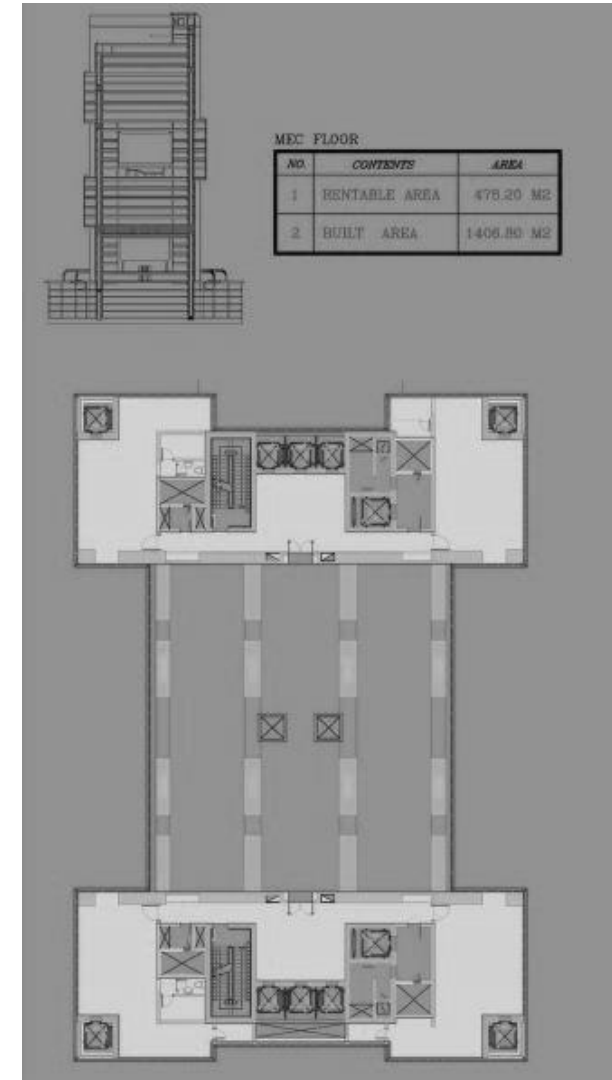
الدور العلوي



دور الميزانين



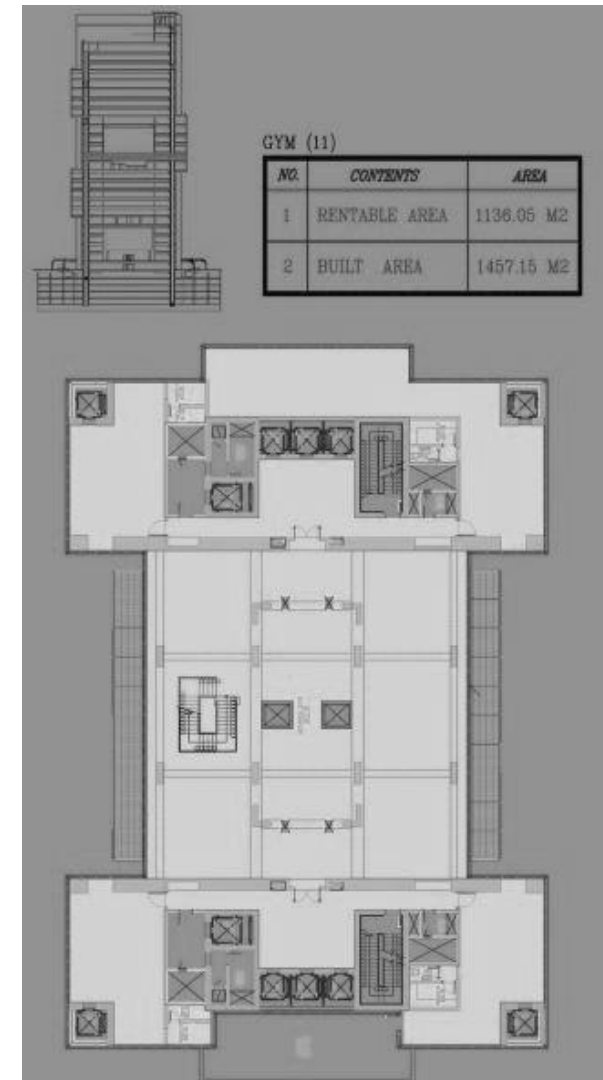
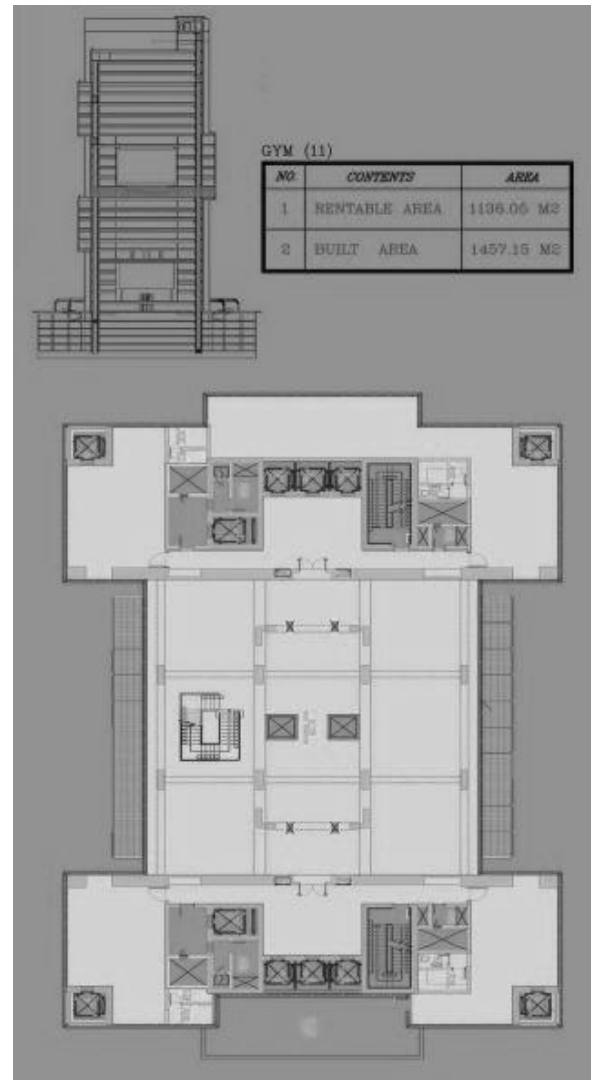
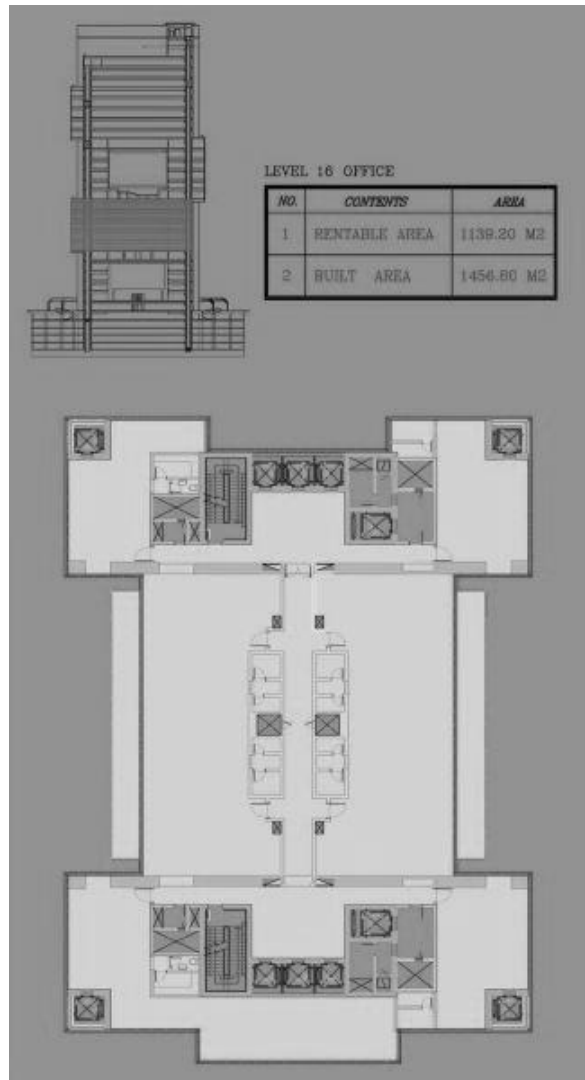
دور الخدمات



أدوار متكررة من 6 الى 10

جيمنازيوم

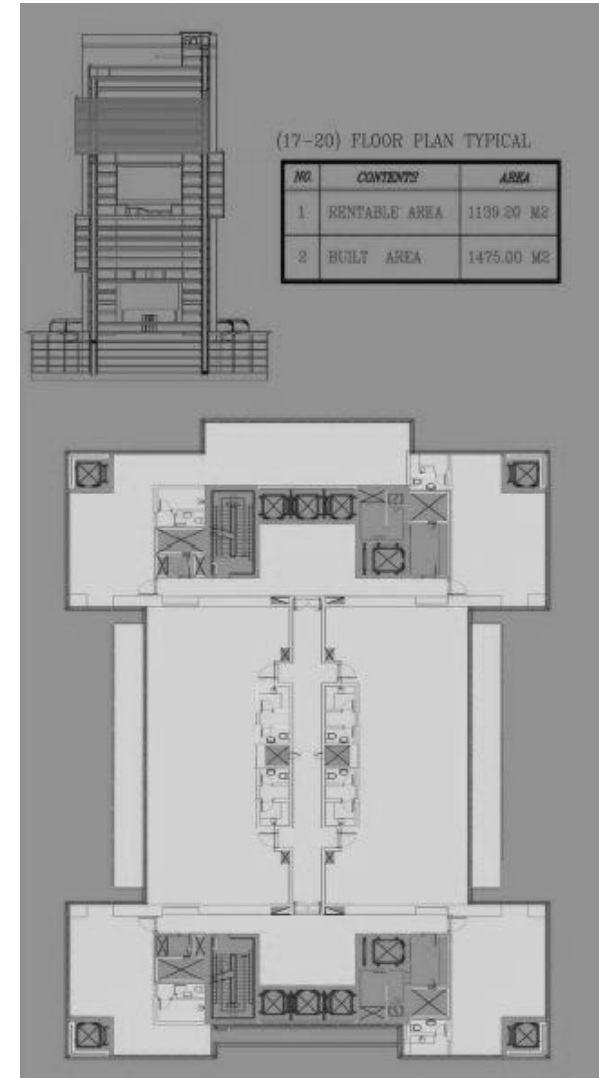
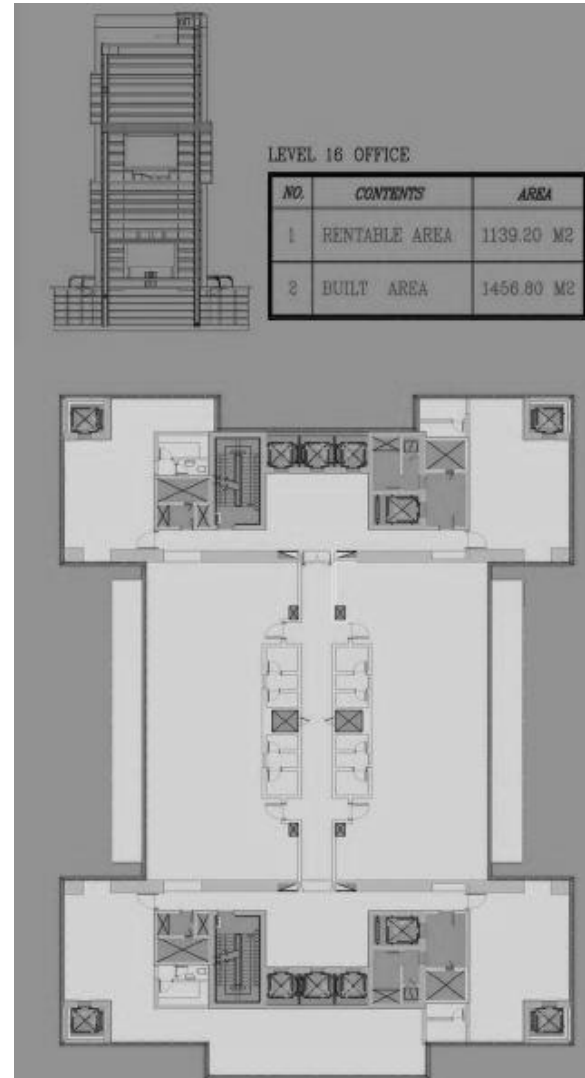
جيمنازيوم



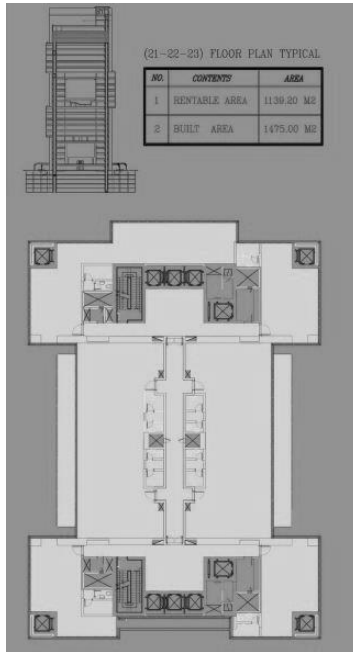
مخطط دور 13, 14, 15

دور 16 مكتبي

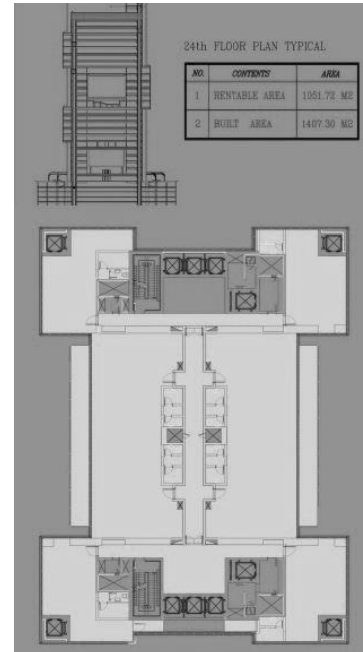
متكرر 17 الى 20



متكرر 21, 22, 23



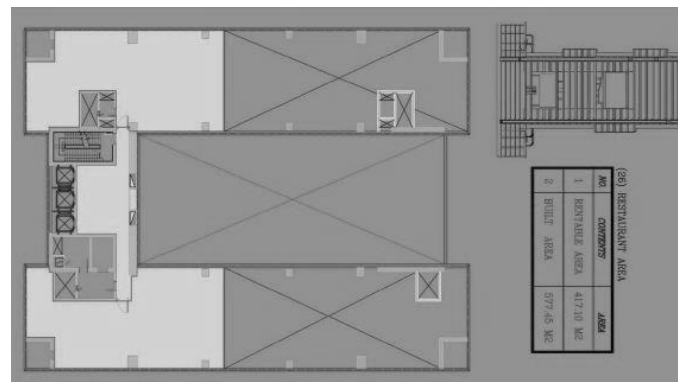
دور 24



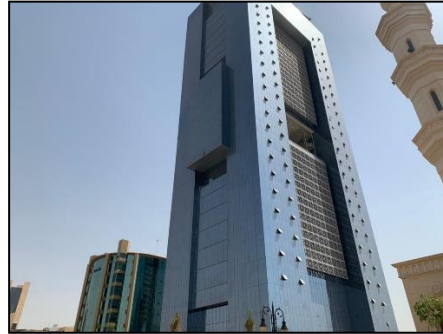
دور المطعم 25



دور المطعم 26



2.11 صور العقار



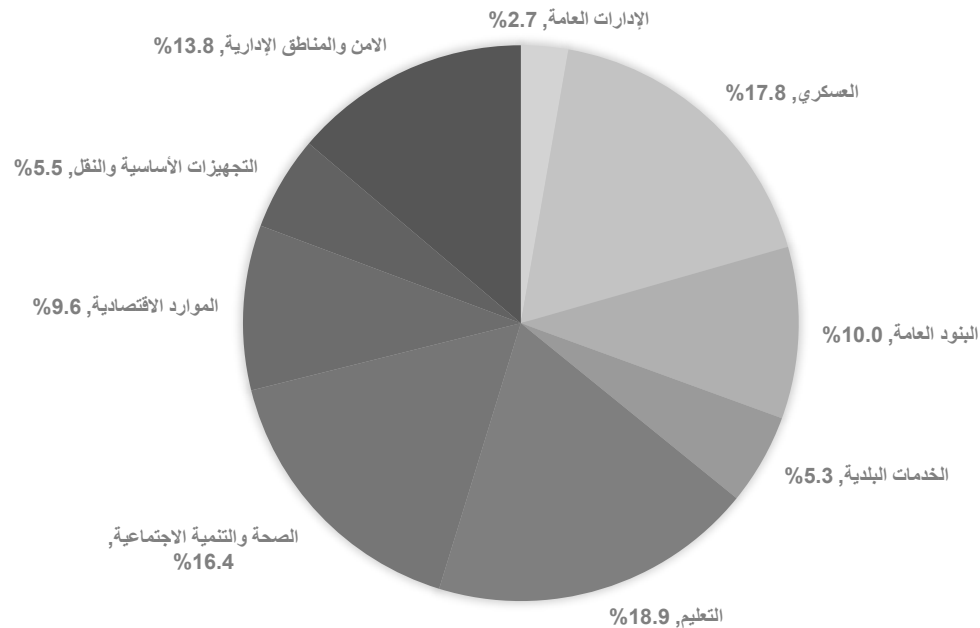
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

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

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

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

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

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

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

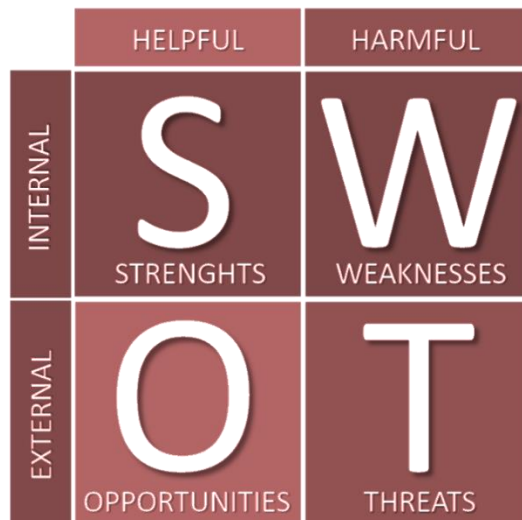
نقاط القوة	نقاط الضعف
- يقع العقار على تقاطع طريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد - البرج مفتوح على 3 شوارع. - تشطيب جيد وتصميم فريد - إطلالة مباشرة على مركز الملك فهد المالي - سهولة الوصول - توافر العديد من المرافق في المنطقة القريبة من العقار	- لا يزال شاغر
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب عالي على نوع العقار بسبب وجوده بالقرب من عدة مرافق وخدمات عامة - قابلية للتأجير للمستأجرين من الفئة أ	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

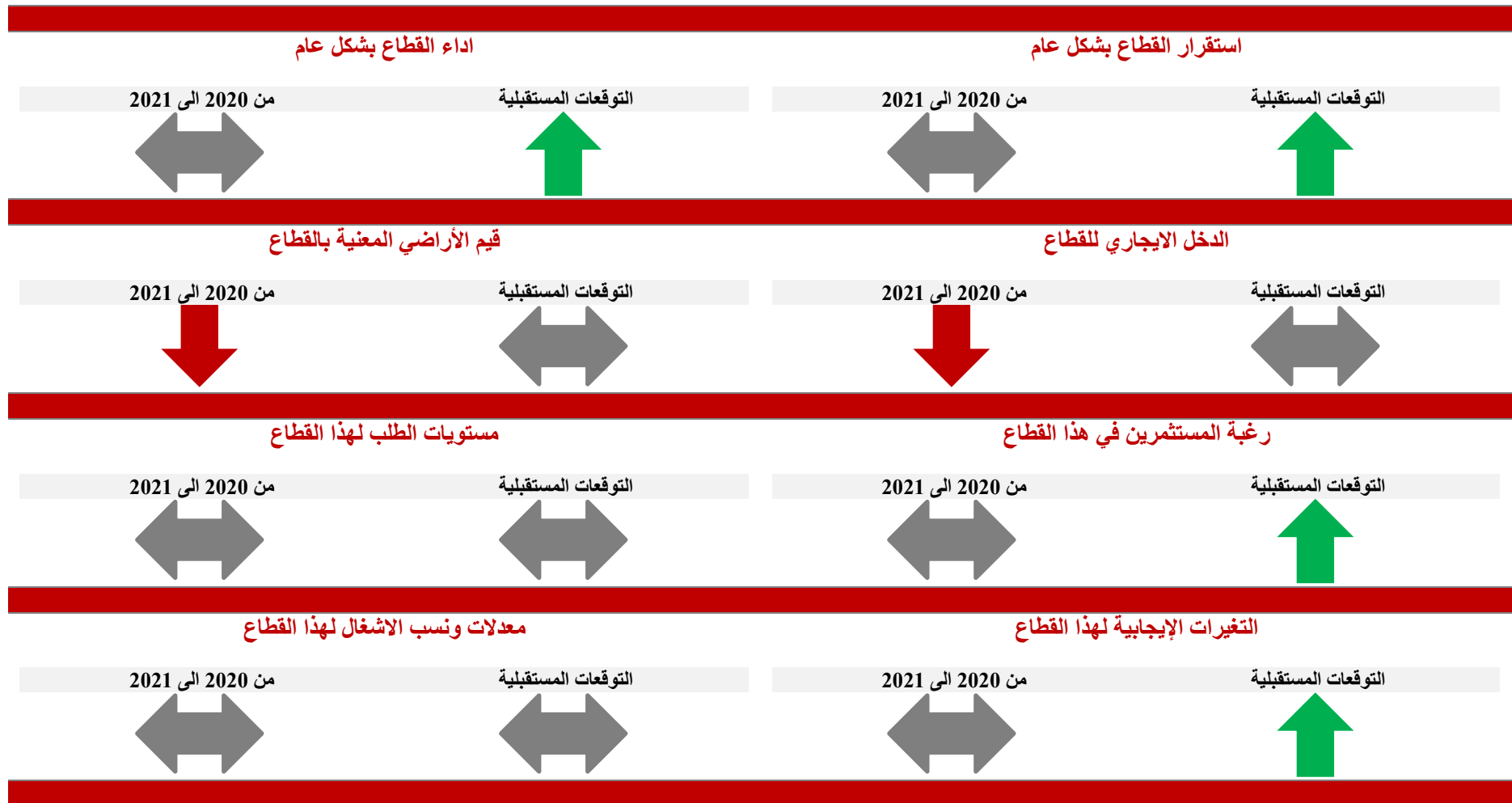
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

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 من العام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 17 نقطة
خطر متوسط

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

تحليل الارض

درجة الخطورة - 9 نقاط
خطر بحد أدنى

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

تحليل العقار

درجة الخطورة - 7 نقاط
خطر حد ادنى

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

تقييم العقار



4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

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

4.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

4.3 الاشعارات القانونية

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

4.4 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم

4.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

التدفقات النقدية المخصومة

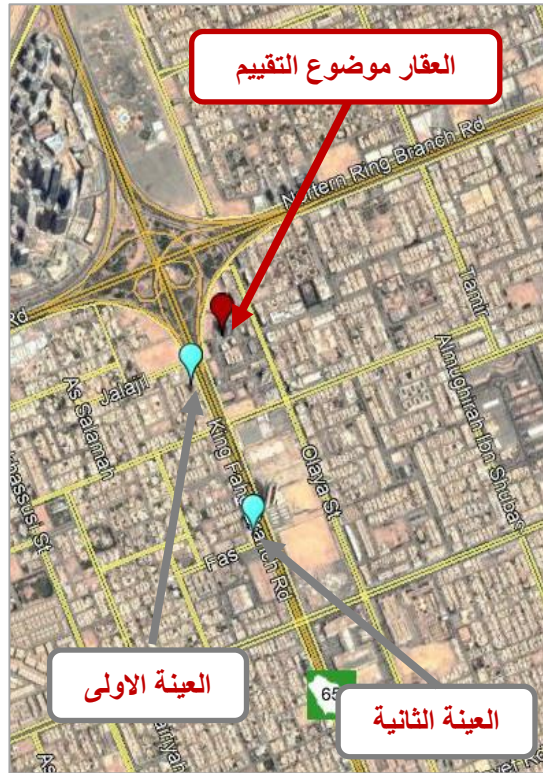
تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير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

4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمسح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

4.8 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم, ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل والنوعية والمضمون وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة



خصائص المقارنات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض
معروض	معروض	-----	الحى
المروج	المروج	المروج	قيمة البيع
SAR 73,000,000	SAR 43,350,000	-----	مصدر المعلومة
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	المساحة
4,500.00	2,500.00	5,695.00	رس / م
SAR 16,222	SAR 17,340	-----	عدد الشوارع
3	3	3	

تحليل المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العينة الأولى	المساحة
0.00%	0.00%	5,695.00	جاذبية الموقع
4,500.00	2,500.00	عالي	الوصول للموقع
عالي	عالي	جيد	عرض الشارع
جيد	جيد	80	عدد الشوارع
80	80	3	شكل الأرض
3	3	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
منتظم	منتظم	نعم	قابلية التفاوض
نعم	نعم	لا	عوامل أخرى
لا	لا	-----	
-----	-----	-----	
0.00%	0.00%	اجمالي نسب التعديلات	
SAR 0.0	SAR 0.0	اجمالي قيمة التعديلات	
SAR 16,222.2	SAR 17,340.0	السعر بعد التعديلات	
		رس / م	
		قيمة تقريبية	
		SAR 16,781	
		SAR 16,800	

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

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 16,500 الى 17,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 16,750 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

4.9 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات والخدمات والمرافق العامة وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 700	SAR 500	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	الملحقات
SAR 120	SAR 140	SAR 100	تحسينات الموقع
25%	30%	20%	ربحية المالك

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
5,695.00	SAR 16,800	SAR 95,676,000
مكونات المبنى		
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
م2	5	28,475.00
م2	1	29,688.00
58,163.00		
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
29,688.00	SAR 1,200	SAR 35,625,600	100%	SAR 35,625,600
29,688.00	SAR 600	SAR 17,812,800	100%	SAR 17,812,800
29,688.00	SAR 1,300	SAR 38,594,400	100%	SAR 38,594,400
29,688.00	SAR 100	SAR 2,968,800	100%	SAR 2,968,800
29,688.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
5,695.00	SAR 120	SAR 683,400	100%	SAR 683,400
		SAR 95,685,000	100.00%	SAR 95,685,000
				الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
				اعمال الالكتروميكانيك
				اعمال التشطيبات
				الملحقات
				الفرش
				تحسينات الموقع
				الإجمالي

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

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,420 ر.س للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
اجمالي تكاليف التطوير	SAR 198,940,950	صافي نسبة الاهلاك	2.86%
العمر الاقتصادي	35	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 193,256,923
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة الإنجاز	100.00%
العمر الفعلي	1	نسبة ربحية المالك	25.0%
اجمالي نسبة الاهلاك	2.86%	ربحية المالك	SAR 48,314,231
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 241,571,154
صافي نسبة الاهلاك	2.86%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 241,571,154 ر.س والتي سيتم اضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 241,571,154	SAR 95,676,000	SAR 337,247,154	SAR 337,200,000

تحليل مقارنة ايجارات السوق بالإيجارات الفعلية

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

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 10% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا 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 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، 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 مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

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

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		9.00%
المتوسط		8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%
الحالة العامة للعقار	-----	-0.25%
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%
الإجمالي		-1.00%
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		-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.

CAPM نموذج	
2.20%	المعدل المن المخاطر
1.12	معدل بتا
2.50%	معدل المخاطر في السوق
4.02%	معدل المخاطر في راس المال
1.50%	معدلات مخاطر أخرى
11.00%	معدل الخصم

4.11 قيمة العقار بعدة طرق

● ● ●
40

4.12 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:

471,270,000 ر.س

اربعمائة وواحد وسبعون مليوناً ومنتان وسبعون الفا ريال سعودي

4.13 استعمالات التقرير

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

4.14 ملاحظات

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

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



5.1 حالة الاستشاري / المقيم

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

5.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

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

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

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء
كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم
قمت المكعبات البيضاء بخدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

5.3 المسائل البيئية

نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسترعي الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها أن تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي أصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم، وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذلك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الأصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فإن هذا قد يقلل من القيمة النهائية الأصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

5.4 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين WHITE CUBES والعميل. وباستثناء ما تقتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.



صور المستندات



رخصة البناء

الصك

رقم الصك: 393318001500
التاريخ: 1442/03/02 هـ

وزارة العمل
ممثل سعود هادي الدوسري
ترخيص رقم 39/968
صك رحمن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم 25 و قطعة الأرض رقم 26 و قطعة الأرض رقم 27 و قطعة الأرض رقم 28 من المخطط رقم 2593 بحي المروج بمدينة الرياض وحدودها وأطوالها:
شمالاً: ممر مشاة عرض 10م بطول 85 خمسة و ثمانون متر
جنوباً: رصيف ممر مشاة بطول 85 خمسة و ثمانون متر
شرقاً: مواقف بأولها شارع 20م بطول 67 سبعة و ستون متر
غرباً: مواقف بأولها شارع عرض 20م بطول 67 سبعة و ستون متر
ومساحتها 5695 خمسة آلاف و ستمائة و خمسون متر مربعاً
رقم 1010893802 بموجب الصك الصكر من الموقوفين بالرياض 2 برقم 393194000103 في 1442 / 01 / 27 قد تم رخصتها
وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 خساناً للوفاء
به 420000000 فقط أريعمانة و عشرون مليون ريال سعودي لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/03/03 سبب الرهن : أداة
18020000 فقط لثمنية عشر مليوناً و عشرون ألف ريال سعودي لا غير. تاريخ حلول القسط 1442/03/03 سبب الرهن : أداة
ضمنان وفي حالة عدم السداد فلتتمثل بنوع العقار بالخبرة التي تتكفي عليها الرهانات. واستيفاء مالي ذمة الراهن من مبالغ وما تلصص
يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 03 / 02 لا ضمه، بوصلى الله على نبينا محمد وآله
وصحبه وسلم.

الختم الرسمي
الموقع
ممثل سعود هادي الدوسري

أمانة منطقة الرياض
إدارة رخصي اعمام
نوع الصك: رخصة
التمديد: 1442/03/02 هـ
الرقم المخصص: 393318001500
www.alry.gov.sa

رقم الرخصة: 393318001500
تاريخ الرخصة: 1442/03/02 هـ
نوع الرخصة: رخصة البناء

رخصة بناء مبنى تجاري

اسم المالك: أبو الفرج محمد عبدالله بن سعد
رقم الإيداع: 1442/03/02 هـ
القسم: 1442/03/02 هـ
رقم المخطط التنظيمي: 1442/03/02 هـ
رقم المخطط: 1442/03/02 هـ
الشارع: شارع الملك سعود
حي المروج
مساحة الأرض: 1442/03/02 هـ
مخطط الأملاك: 1442/03/02 هـ

الجهة	الحدود	الأبعاد	الارتفاع
شمال	ممر مشاة عرض 10م	79	17
شرق	ممر مشاة عرض 10م	79	17
جنوب	رصيف ممر مشاة 10م	79	17
غرب	موقف بأولها شارع 20م	79	17

مكونات البناء

الحدود	المساحة	الارتفاع
شمال	1442/03/02 هـ	17
شرق	1442/03/02 هـ	17
جنوب	1442/03/02 هـ	17
غرب	1442/03/02 هـ	17

رخصة البناء

رقم الرخصة: 393318001500
تاريخ الرخصة: 1442/03/02 هـ
نوع الرخصة: رخصة البناء

الختم الرسمي
الموقع
ممثل سعود هادي الدوسري