



شركة خبير المالية

هوم وركس

مدينة الرياض

أغسطس 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 6-2011237
التاريخ: 2021/08/15
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم عقار هوم وركس (مجمع بيع تجزئة) 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
16	2.6 رخصة البناء والمباني
17	2.7 صور العقار
18	2.8 تكاليف الصيانة والتشغيل
18	2.9 المساحات التأجيرية للمبنى
18	2.10 الإيجارات الفعلية للعقار
18	2.11 تأمين
20	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
20	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020
21	3.3 تحليل نقاط القوة والضعف
21	3.4 نبذة عن القطاع
23	3.5 تحليل المخاطر
25	4.1 المستندات المستلمة
25	4.2 فرضيات خاصة للتقييم
25	4.3 الاشعارات القانونية

26	4.4	مصدر المعلومات
26	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
26	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
27	4.7	مدخلات عملية التقييم.
28	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
29	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
31	4.10	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق
35	4.1	التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الايجار
37	4.2	قيمة العقار بعدة طرق
37	4.3	القيمة النهائية للعقار
37	4.4	استعمالات التقرير
37	4.5	ملاحظات
40	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
40	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
40	5.3	المسائل البيئية
40	5.4	سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم مشروع بيع تجزئة في مدينة الرياض.

1.2 المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.

6-2011237

صندوق ريت (REIT)

مشروع بيع تجزئة

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

حي الملك فهد، مدينة الرياض
صك رقم 199 2002 21400، 126 09006 31400، 5870 4004 31400 صادرة بتاريخ 14/09/1440، 14/09/1440، 15/06/1440 من كتابة عدل الرياض

ملكية حرة

شركة أول الملقى العقارية

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

صافي المساحات التاجيرية:

معدل الاشغال:

تجاري
مساحة الأرض بموجب الصك 7,000 م²

بناء على رخصة البناء، المبنى مكون من 3 ادوار بإجمالي مسطحات بناء قدرها 9,181 م²

7,336 إجمالي المساحات التاجيرية هي 5,275 م² مؤلفة من معارض

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

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة، طريقة التدفقات النقدية المخصومة

84,500,000 ر.س

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة

2021/06/14 م

2021/05/27 م

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 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 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 أو إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

معاملة على أساس محايد

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

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

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

1.5 الاحداثيات الزمنية للتقرير

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

1.6 الرأي في القيمة

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

1.7 الغرض من التقييم

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

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 مشروع بيع تجزئة (هوم وركس) يقع في مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للمبنى 7,000 م² واجمالي مسطحات البناء 9,181 م² وتم بناءه من 18 سنة. المشروع مفتوح من 3 جهات من الشمال، الجنوب والشرق مع اطلالة مباشرة طريق الملك عبدالله. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع بيع تجزئة في حي الملك فهد، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع الشيخ عثمان الابراهيم
يحد العقار من جهة الجنوب: طريق الملك عبدالله
يحد العقار من جهة الشرق: شارع ابي يشق الحربي
يحد العقار من جهة الغرب: قطعة # 35+36

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية وتجارية

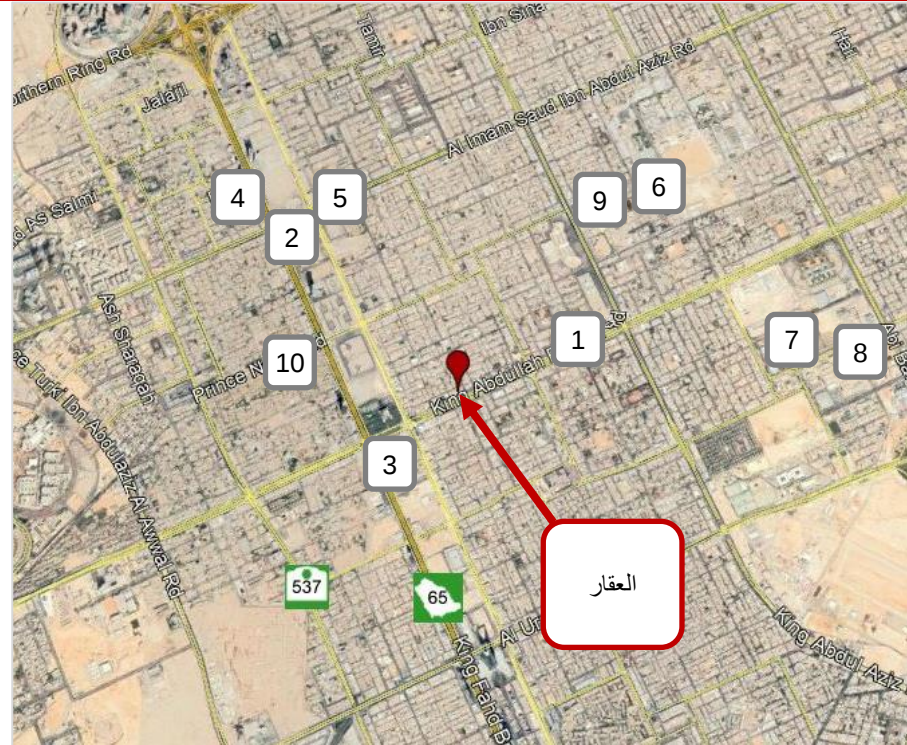
الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مبنى بيع تجزئة
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك عبدالله	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع الشيخ عثمان الابراهيم	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

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 الملك فهد بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- 1- Sahara Plaza (1.4 Kilometers)
- 2- Riyadh Gallery (2.00 Kilometers)
- 3- Royal Mall (1.1 Kilometers)
- 4- Dallah Hospital (2.6 Kilometers)
- 5- Marina Mall (1.8 Kilometers)

- 6- Posts Compound (2.15 Kilometers)
- 7- Prince Sultan University (3.1 Kilometers)
- 8- Riyadh College of Technology (3.1 Kilometers)
- 9- Hayat Mall (2 Kilometers)
- 10- Ministry of Foreign Affairs Housing (1.1 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 صكوك 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 الملك فهد الالكتروني 31400405870 1440/09/15 38,181,818.19 ر.س 1440/09/15 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,625 م 37 الى 40 4 1324 شركة أول الملقى العقارية ملكية حرة مرهون
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 لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.			
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض الملك فهد الالكتروني 31400405870 1440/09/15 38,181,818.19 ر.س 1440/09/15 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,625 م 37 الى 40 4 1324 شركة أول الملقى العقارية ملكية حرة مرهون
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 لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.			
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	الرياض الملك فهد الالكتروني 31400405870 1440/09/15 38,181,818.19 ر.س 1440/09/15 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,625 م 37 الى 40 4 1324 شركة أول الملقى العقارية ملكية حرة مرهون
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 لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.			

2.6 رخصة البناء والمباني

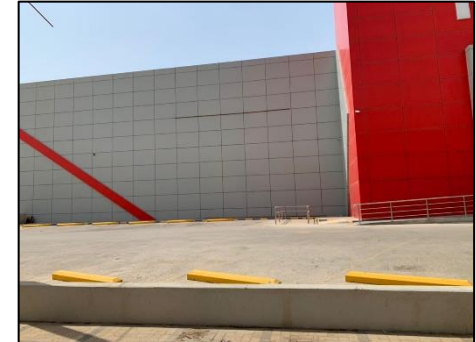
يبين تصريح البناء الحد الأقصى المسموح به من BUA المعتمدة من بلدية المدينة. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية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

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى

العقار مبني بالكامل وهو عبارة عن مبنى بيع تجزئة مؤلف من 3 أدوار قبو، ارضي ودور اول. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
اصدار تجاري 27/7/1/9 1419/02/20 1422/02/20			
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	----	3,906
ارضى	معارض	----	3,906
اول	مكاتب	----	1,369
مجموع مساحات البناء			9,181

2.7 صور العقار



2.8 تكاليف الصيانة والتشغيل

بناءً على المعلومات المقدمة إلينا من قبل العميل، يبلغ إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار 1100.51 ريال سعودي سنوياً، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة بالإضافة إلى 25,000 ريال سعودي كمصاريف أقساط التأمين.

2.9 المساحات التأجيرية للمبنى

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

2.10 الإيجارات الفعلية للعقار

قدم لنا العميل عقد الإيجار المتعلق بالعقار مما يدل على أن المشروع مؤجر بالكامل لمستأجر واحد لمدة 15 سنة مقابل 6,000,000 ريال سعودي سنوياً مع زيادة بنسبة 4% كل 5 سنوات.

2.11 تأمين

العقار	نوع التأمين	رقم التأمين	شركة التأمين	تاريخ انتهاء الصلاحية
هوم وركس	كل مخاطر العقار	P0420-PAR-HCAB-12566899	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	30/03/2021
هوم وركس	مسؤولية الطرف الثالث	P0420-TPL-HCAB-12566824	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	03/04/2021

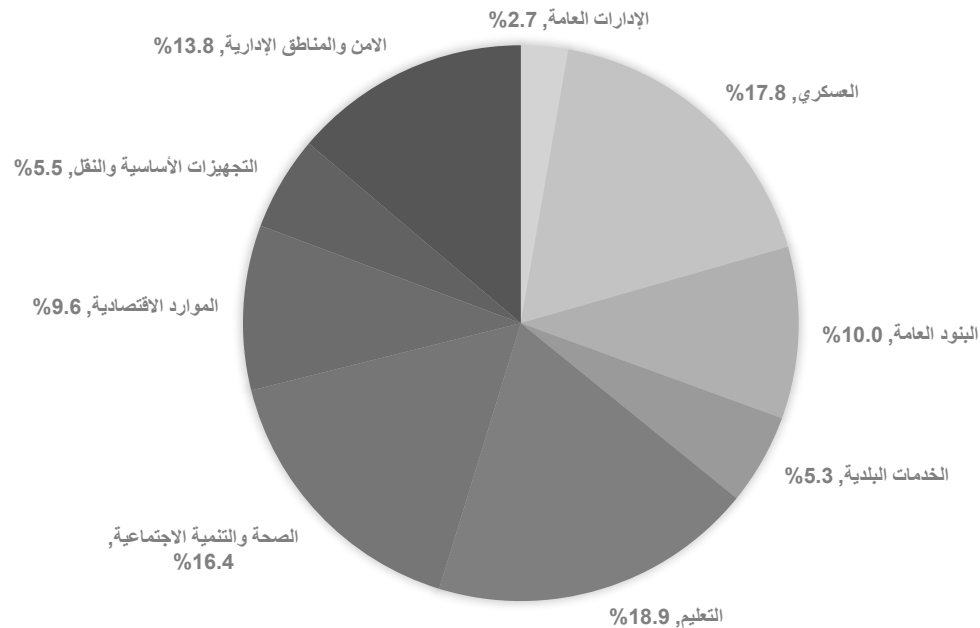
مؤشرات السوق



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

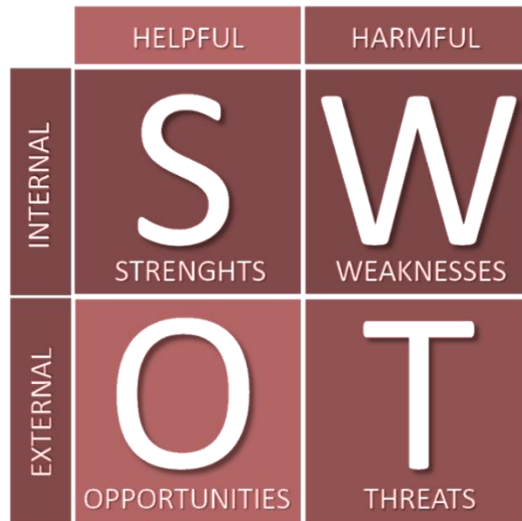
نقاط القوة	نقاط الضعف
- اطلالة مباشرة على طريق الملك عبدالله - العقار مفتوح على 3 شوارع. - العقار مؤجر لمستأجر واحد ل15 سنة	- دور المواقف بحاجة لبعض اعمال التنظيف
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- قطاع التجزئة في مدينة الرياض مستقر للغاية مقارنة بالقطاعات العقارية الأخرى. التي تمنح مستوى جيد من الطلب على العقار موضوع التقييم.	- نظرًا ان العقار موضوع التقييم مؤجر لمدة 15 عامًا لمستأجر واحد ، يمكن اعتبار ذلك أيضًا تهديدًا بمجرد أن يقرر المستأجر إنهاء عقد الإيجار، خاصةً عندما يتم تخصيص العقار لاستخدام المستأجر.

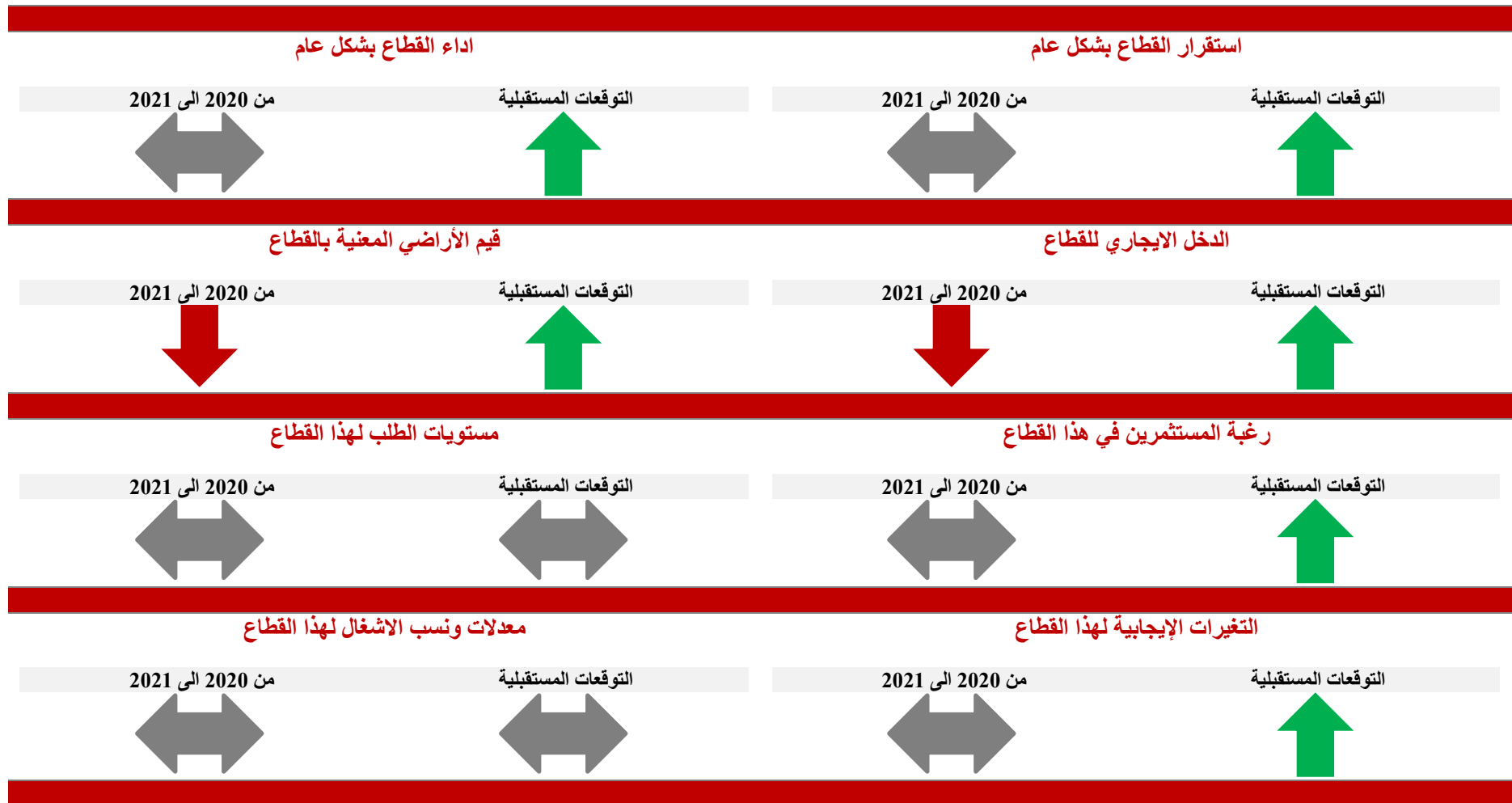
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

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 - 16 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	4	12	0	0

تحليل الارض

درجة الخطورة - 6 نقاط
خطر منخفضة جدا

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	2	4	0	0	0

تحليل العقار

درجة الخطورة - 6 نقاط
خطر منخفض جدا

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	1	2	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	خريطة الموقع
رابط الموقع	بيانات العميل	التوقعات ✓
قائمة المستأجرين ✓	الدخل والإيرادات ✓	التكلفة التشغيلية
التوقعات	الدخل والإيرادات	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 الاشارات القانونية

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

4.4 مصدر المعلومات

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

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

4.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

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

4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

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

قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
-----	-----	-----	✓	✓
-----	-----	-----	-----	-----
-----	✓	-----	-----	-----

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 مشابهة 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		العقار موضوع التقييم	العينة الأولى
نوع العرض	الحى	الملك فهد	معرض
قيمة البيع	مصدر المعلومة	7,000.00	5,300.00
المساحة	ر.س / م	3	3
عدد الشوارع			

المتغيرات		العينة الأولى
المساحة	0.00%	0.00%
جاذبية الموقع	عالي	عالي
الوصول للموقع	جيد	جيد
عرض الشارع	80	80
عدد الشوارع	3	3
شكل الأرض	منتظم	منتظم
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم
قابلية التفاوض	نعم	نعم
عوامل أخرى	-----	-----

اجمالي نسب التعديلات	-5.00%
اجمالي قيمة التعديلات	-SAR 425.0
السعر بعد التعديلات	SAR 8,075.0
ر.س / م	SAR 8,075
قيمة تقريبية	SAR 8,000

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	ر.س / م
SAR 8,800.0	SAR 8,400.0	SAR 8,000.0	SAR 7,600.0	SAR 7,200.0	قيمة العقار
SAR 61,600,000	SAR 58,800,000	SAR 56,000,000	SAR 53,200,000	SAR 50,400,000	
قيمة العقار					SAR 56,000,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 7,500 الى 8,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,000 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 وب نفس 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 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 الغير مباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
7,000.00	SAR 8,000	SAR 56,000,000
مكونات المبنى		
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
قبو	2م	3,906.00
ارضي	2م	3,906.00
أدوار علوية	2م	1,369.00
اسوار	مط	70.00
اجمالي مسطحات البناء	9,181.00	

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
5,275.00	SAR 1,000	SAR 5,275,000	100%	SAR 5,275,000
5,275.00	SAR 600	SAR 3,165,000	100%	SAR 3,165,000
5,275.00	SAR 500	SAR 2,637,500	100%	SAR 2,637,500
5,275.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
5,275.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
7,000.00	SAR 120	SAR 840,000	100%	SAR 840,000
		SAR 11,917,500	100.00%	SAR 11,917,500
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
3,906.00	SAR 1,500	SAR 5,859,000	100%	SAR 5,859,000
3,906.00	SAR 500	SAR 1,953,000	100%	SAR 1,953,000
3,906.00	SAR 300	SAR 1,171,800	100%	SAR 1,171,800
		SAR 8,983,800	100.00%	SAR 8,983,800
التكاليف الغير مباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
تكاليف التصميم	SAR 20,901,300	0.10%	SAR 20,901,300	
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 20,901,300	1.00%	SAR 20,901,300	
تكاليف الإدارة	SAR 20,901,300	1.00%	SAR 20,901,300	
نثرات	SAR 20,901,300	5.00%	SAR 20,901,300	
أخرى	SAR 20,901,300	5.00%	SAR 20,901,300	
اجمالي التكلفة		0.00%	SAR 20,901,300	
		12.10%	SAR 2,529,057.30	
التكاليف المباشرة	SAR 20,901,300	9,181.00	اجمالي مسطحات البناء	
التكاليف الغير مباشرة	SAR 2,529,057.30	ر.س / م ² 2,552		
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 23,430,357.30	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,552 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 23,430,357	صافي نسبة الاهلاك	40.00%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 14,058,214
العمر الاقتصادي	50	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.00%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	20	ربحية المالك	40.00%
اجمالي نسبة الاهلاك	40.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 16,869,857
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	40.00%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 16,869,857 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 16,869,857	SAR 56,000,000	SAR 72,869,857	SAR 72,870,000

تحليل مقارنة ايجارات السوق بالإيجارات الفعلية

بناء على كشف الإيرادات الفعلية للعقار موضوع التقييم والذي تم تزويدنا به من قبل المالك، سنقوم بمقارنة متوسطات أسعار الايجار في السوق مع الإيجارات الفعلية للعقار. وفي حال كانت الأسعار متقاربة فسيتم الاعتماد على الإيجارات الفعلية للعقار. اما في حال وجود اختلافات كبيرة تتجاوز 15% إيجابا او سلبا دون وجود مبرر واضح لهذا الفرق فسيتم الاعتماد في التقييم على متوسطات الإيجارات السوقية لتلافي أي تضخم في قيمة العقار.

المعارض التجارية	متوسط أسعار التأجير حسب السوق	متوسط أسعار التأجير حسب الفعلي	نسبة الاختلاف
	1,225 ر.س	1,150 ر.س	-6%

ونلاحظ أن الإيجارات الفعلية للوحدات التجارية أقل من متوسطات السوق بمقدار 15% مما يعكس إمكانية إيجابية لزيادة إيرادات المشروع في المستقبل. بناءً على ما تقدم، سيعتمد التقييم على الإيرادات الفعلية للمشروع بسبب تقارب أسعار الإيجارات مع السوق.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% الى 20% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة 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	2% الى 3%

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 15% من اجمالي 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 مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة 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 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			8.00%
المتوسط			7.5%
البند	الحالة	تأثير مواصفات العقار على العقار	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 مخدمة 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%

2028 9	2027 8	2026 7	2025 6	2024 5	2023 4	2022 3	2021 2	2020 1	2019 0	Cash Flow
5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	معدل النمو
										الإيرادات المتوقعة
5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	معارض
1,900	1,810	1,724	1,642	1,563	1,489	1,418	1,351	1,286	1,225	ايجار الغرفة
10,024,489	9,547,132	9,092,507	8,659,531	8,247,172	7,854,449	7,480,428	7,124,217	6,784,969	6,461,875	اجمالي الدخل
10,024,489	9,547,132	9,092,507	8,659,531	8,247,172	7,854,449	7,480,428	7,124,217	6,784,969	6,461,875	اجمالي الإيرادات
										نسب الشواغر
1,002,449	954,713	909,251	865,953	824,717	785,445	748,043	712,422	678,497	646,188	نسبة شواغر المعارض
										المصاريف
1,503,673	1,432,070	1,363,876	1,298,930	1,237,076	1,178,167	1,122,064	1,068,633	1,017,745	969,281	مصاريف تشغيلية
501,224	477,357	454,625	432,977	412,359	392,722	374,021	356,211	339,248	323,094	أخرى
2,004,898	1,909,426	1,818,501	1,731,906	1,649,434	1,570,890	1,496,086	1,424,843	1,356,994	1,292,375	اجمالي المصاريف
7,017,142	6,682,993	6,364,755	6,061,671	5,773,020	5,498,115	5,236,300	4,986,952	4,749,478	4,523,313	صافي الدخل التشغيلي
93,561,897										معدل التخارج
0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	معدل الخصم
50,314,561	3,610,613	3,713,773	3,819,881	3,929,021	4,041,278	4,156,743	4,275,508	4,397,665	4,523,313	القيمة الحالية
86,782,356										صافي القيمة الحالية
تحليل حساسية										
10.0%	9.0%	8.00%	7.00%	6.00%						معدل الخصم
76,697,233	81,527,972	86,782,356	92,503,517	98,739,514						القيمة السوقية

4.1 التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الايجار

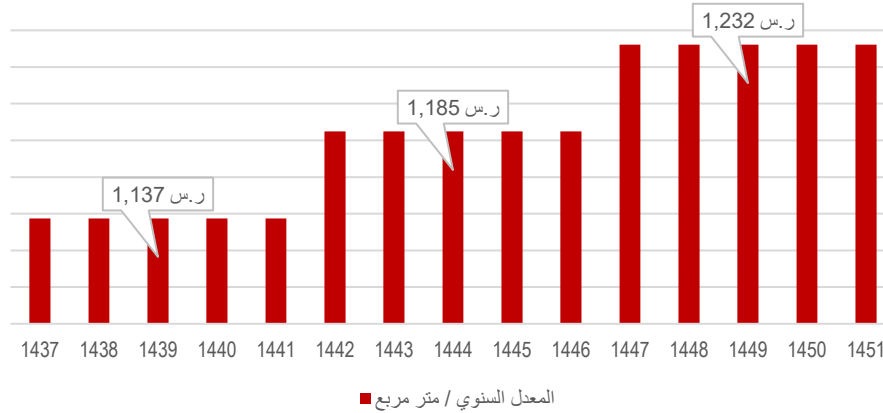
وفقاً لعقد الإيجار المستلم من العميل، يتم تأجير العقار بالكامل لمستأجر واحد تحت اسم HOMEWORKS Retail Center (متجر متعدد الأقسام)

Abed El Kader Al Chaiba Al Hamad
Al Futtaim International Trading Company
23/8/1436
سنة 15
23/8/1451
93,750,000
مدفوعة من المستأجر

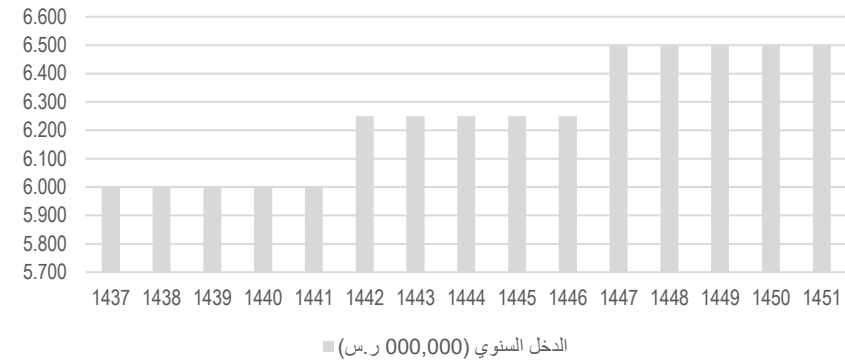
الجهة الأولى
الجهة الثانية
تاريخ العقد
مدة العقد
تاريخ سريان العقد
قيمة العقد
المصاريف التشغيلية

القيمة	سنة	رت
6,000,000	1437	1
6,000,000	1438	2
6,000,000	1439	3
6,000,000	1440	4
4,004,237	1441	5
4,500,000	1442	6
4,625,000	1443	7
4,750,000	1444	8
6,250,000	1445	9
6,250,000	1446	10
6,500,000	1447	11
6,500,000	1448	12
6,500,000	1449	13
6,500,000	1450	14
6,500,000	1451	15
93,750,000	الإجمالي	

المعدل السنوي / متر مربع



الدخل السنوي (000,000 ر.س)



9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	التدفقات النقدية
6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,500,000	6,250,000	6,250,000	4,750,000	4,625,000	4,500,000	الإيرادات المتوقعة
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	الإيرادات الإجمالية
25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	المصاريف
25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	المصاريف التشغيلية
6,475,000	6,475,000	6,475,000	6,475,000	6,475,000	6,225,000	6,225,000	4,725,000	4,600,000	4,475,000	صافي الدخل التشغيلي
86,333,333										معدل التخارج (7.5%)
0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	معدل الخصم (8%)
46,427,273	3,498,241	3,778,100	4,080,348	4,406,776	4,575,561	4,941,606	4,050,926	4,259,259	4,475,000	القيمة الحالية
84,493,090										صافي القيمة الحالية
تحليل حساسية										
10.0%	9.0%	8.00%	7.00%	6.00%						معدل الخصم
74,869,032	79,481,213	84,493,090	89,945,089	95,882,235						القيمة السوقية

4.2 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- السوق	العقار	86,782,000 ر.س	ستة وثمانون مليوناً وسبعمائة واثنتان وثمانون ألفاً ريال سعودي
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- العقد	العقار	84,500,000 ر.س	أربعة وثمانون مليوناً وخمسمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	72,870,000 ر.س	اثنان وسبعون مليوناً وثمانمائة وسبعون ألفاً ريال سعودي

4.3 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رايانا في قيمة العقار بناء على عرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقد هو كالتالي:

قيمة العقار: **84,500,000 ر.س**
أربعة وثمانون مليوناً وخمسمائة ألفاً ريال سعودي

4.4 استعمالات التقرير

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

4.5 ملاحظات

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

تم اصدار هذا التقرير دون أدني مسؤولية.



عصام محمد الحسيني

A blue ink signature, appearing to be "Ezzam Mohamed Al-Husaini", written in a cursive style.

عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



5.1 حالة الاستشاري / المقيم

نؤكد ان الاستشاري/ 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 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



الصكوك



صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض ٤٢ وقطعة الأرض ٤٤ من المخطط رقم ١٢٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض - وحدوها وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢ متر	بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ متر	بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر	بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ٤١ وقطعة رقم ٤٢	بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (١٧٥٠) ألفاً وسبعمائة وخمسون متر مربعاً فقط.

المعلوطة لـ شركة أول القفا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٢٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٤١٠١٠٩٠٩٠٩٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيتم عليها من بناء لصالح / شركة لاجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وأحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشر هائلة الجواز من الهيئة التشريعية برقم ١٨٠٧٢ في ١٤٣٩ هـ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبأ حاليه عدم السداد فلتعثر بيع العقار بالقيمة التي تلتقي عندها الرضيات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يربح فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحريز كاتب العدل

هذا الصك وحده مستطاع، وصحاح أو تلك نسخة منه يوازي إلى عدم صلاحية الصك.

ملاحظة: طابع المصلحة - ٢٢٢١١٤ (هذا النموذج خاص للاستخدام بالخاص الذي يمنع تعديله) - نموذج رقم (١٧٢-٢٠٠٠-١٠)



صك رهن وتملك عقار

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

فإن نصف القطعة قطعة الأرض ٣٩ ونصف القطعة قطعة الأرض ٤٠ وقطعة الأرض ٤١ وقطعة الأرض ٤٢ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض - وحدوها وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢ متر	بطول: (٢٧,٥) سبعة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ متر	بطول: (٢٧,٥) سبعة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤١ و٤٣	بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: جزء من القطعتين رقم ٣٩ و٤٠	بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (٢٦٢٥) ألفان وستمائة وخمسة وعشرون متر مربعاً فقط.

المعلوطة لـ شركة أول القفا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٢٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٥١٠١٠٨٠٤٥٠٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيتم عليها من بناء لصالح / شركة لاجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وأحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشر هائلة الجواز من الهيئة التشريعية برقم ١٨٠٧٢ في ١٤٣٩ هـ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبأ حاليه عدم السداد فلتعثر بيع العقار بالقيمة التي تلتقي عندها الرضيات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يربح فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل طراب كاتب العدل

هذا الصك وحده مستطاع، وصحاح أو تلك نسخة منه يوازي إلى عدم صلاحية الصك.

ملاحظة: طابع المصلحة - ٢٢٢١١٤ (هذا النموذج خاص للاستخدام بالخاص الذي يمنع تعديله) - نموذج رقم (١٧٢-٢٠٠٠-١٠)



صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض ٣٧ وقطعة الأرض ٣٨ وجزء من قطعة الأرض ٣٩ وجزء من قطعة الأرض ٤٠ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٢٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض - وحدوها وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢ متر	بطول: (٢٧,٥) سبعة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ متر	بطول: (٢٧,٥) سبعة وثلاثون متر وخمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤١ وقطعة رقم ٤٢	بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ٣٥ وقطعة رقم ٣٦	بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (٢٦٢٥) ألفان وستمائة وخمسة وعشرون متر مربعاً فقط.

المعلوطة لـ شركة أول القفا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٢٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١١٠٥٣٩٤٢ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ. قد تم رهنها وما أقيم أو سيتم عليها من بناء لصالح / شركة لاجي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية وثلاثون مليوناً ومائة وأحد وثمانون ألفاً وثمانمائة وثمانية عشر ريال وتسعة عشر هائلة الجواز من الهيئة التشريعية برقم ١٨٠٧٢ في ١٤٣٩ هـ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وبأ حاليه عدم السداد فلتعثر بيع العقار بالقيمة التي تلتقي عندها الرضيات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يربح فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل طراب كاتب العدل

هذا الصك وحده مستطاع، وصحاح أو تلك نسخة منه يوازي إلى عدم صلاحية الصك.

ملاحظة: طابع المصلحة - ٢٢٢١١٤ (هذا النموذج خاص للاستخدام بالخاص الذي يمنع تعديله) - نموذج رقم (١٧٢-٢٠٠٠-١٠)

