



شركة خبير المالية

مجمع الملقا

مدينة الرياض

أغسطس 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 7-2011237
التاريخ: 2021/08/15
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم مجمع سكني (مجمع الملقا) 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 مكونات المشروع والمخططات
19	2.8 المرافق والخدمات
19	2.9 قرب المسافة
20	2.10 صور العقار
21	2.11 الصيانة والتكاليف التشغيلية
21	2.12 المساحات التأجيريه للمبنى
21	2.13 تأمين
23	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
23	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2020
24	3.3 تحليل نقاط القوة والضعف
24	3.4 نبذة عن القطاع
26	3.5 تحليل المخاطر
28	4.1 المستندات المستلمة

28	4.2	فرضيات خاصة للتقييم
28	4.3	الاشعارات القانونية
29	4.4	مصدر المعلومات
29	4.5	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)
29	4.6	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
30	4.7	مدخلات عملية التقييم.
31	4.8	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
32	4.9	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
34	4.10	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
36	4.11	قيمة العقار بعدة طرق
36	4.12	القيمة النهائية للعقار
37	4.13	ملاحظات التقييم
37	4.14	استعمالات التقرير
37	4.15	ملاحظات
39	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
39	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
39	5.3	المسائل البيئية
39	5.4	سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/05/22 م لتنفيذ خدمة تقييم مجمع سكني 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.
7-2011237
صندوق ريت (REIT)
مجمع سكني

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:
نوع الملكية:
المالك:

مدينة جذه حي الملقا, مدينة الرياض
صك رقم 314002002198, 8104009006124, 814009006125, 614004005871
ملكية حرة
شركة أول الملقا العقارية

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:
مساحات البناء:
صافي المساحات التاجيرية:

سكني
مساحة الأرض بموجب الصك 15,924.68 م²
المبنى مكون من 3 ادوار بإجمالي مساحات بناء قدرها 41,362 م²
اجمالي المساحات التاجيرية 21,436 ر.س

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

طريقة المقارنات السوقية, طريقة دخل وطريقة التكلفة
255,300,000 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 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 المشتريين 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 ينسجم 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 الدخل، 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 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 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 مجمع سكني يقع في حي الملقا، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 15,924.68 م² واجمالي مسطحات البناء 41,362 م² ومؤلف من 252 وحدة سكنية و38 وحدة ستوديو. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق وادي حجر. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني في حي الملقا، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: طريق وادي حجر
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الغرب: شارع داخلي

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق الملك فهد ولان العقار مفتوح من 4 جهات

المنطقة المحيطة بالعقار

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

المعالم الرئيسية القريبة من العقار

يحيط بالعقار موضوع التقييم عدد من المعالم الرئيسية مثل المستشفى السعودي الألماني، الخ.

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	سكني	نوع البناء (ان وجد)	مجمع سكني
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الانشائية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع وادي حجر	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

2.2 مرافق البنية التحتية

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

2.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

- 1- Al Shabab Saudi Club (1.8 Kilometers)
- 2- Saudi German Hospital (2 Kilometers)
- 3- Tamimi Markets (1 Kilometers)
- 4- Wafa Insurance (1.6 Kilometers)
- 5- Burj Rafal Hotel Kempinski Riyadh (2.2 Kilometers)

- 6- Farm Superstores (3.2 Kilometers)
- 7- Al Sadhan Hyper Market (1.4 Kilometers)
- 8- Tamkeen Tower (0.9 Kilometers)
- 9- The Council of Cooperative Health (0.7 Kilometers)
- 10- SAAB Tower (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 صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

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

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستند 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 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	رخصة البناء	رخصة البناء
مبنى بالكامل	رسومات المبنى	رسومات المبنى
قيد الانشاء	وثائق اخرى	وثائق اخرى
	معلومات شفوية	معلومات شفوية
	تقدير	تقدير

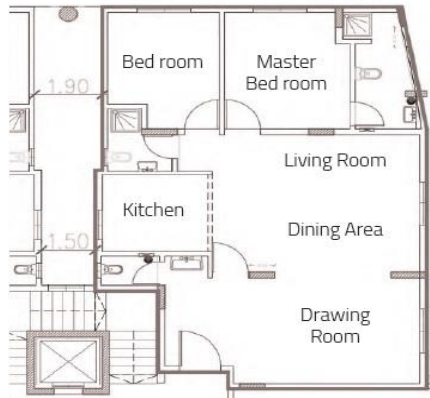
العقار مبني بالكامل وهو عبارة عن مجمع سكني. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

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

الوصف	رخصة 1	رخصة 2	رخصة 3	رخصة 4
مساحة (م2)	مساحة (م2)	مساحة (م2)	مساحة (م2)	مساحة (م2)
قبو	2,052.89	2,052.89	2,052.89	2,052.89
سكني ارضي	2,088.00	2,088.20	2,088.00	2,088.00
سكني دور اول	2,555.78	2,555.78	2,555.78	2,555.78
سكني دور ثاني	2,380.22	2,380.22	2,380.22	2,380.22
دور ملحق	1,263.56	1,263.56	1,263.56	1,263.56
---	---	---	---	---
---	---	---	---	---
---	---	---	---	---
اجمالي مساحات البناء (م2)	10,340,45	10,340.65	10,340,45	10,340,45

2.7 مكونات المشروع والمخططات

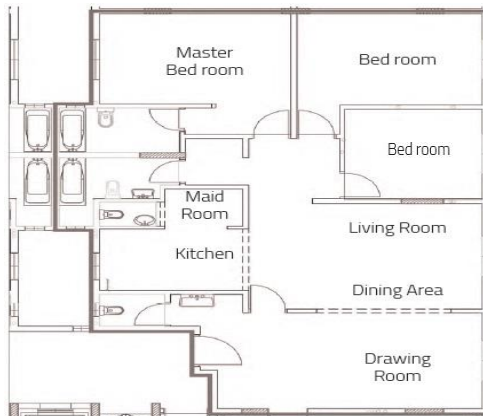
دور مياه 3 - غرف 2
م2 112 - 128 مساحة



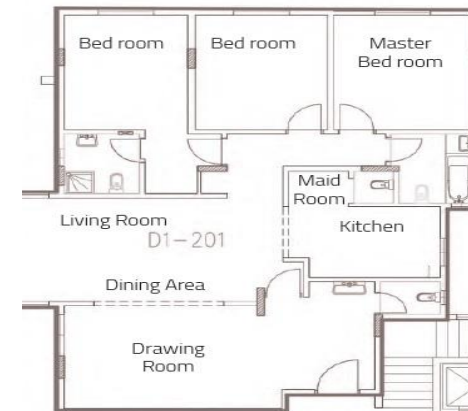
دور مياه 3 & غرف 3
م2 112 - 172 مساحة



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



4 دور مياه وغرفة مساعد - غرف 3: بنتهوس
م2 180 - 200 مساحة



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

النوع	عدد الغرف	عدد دور المياه	الحجم	9-18 المبنى	1-8 المبنى	اجمالي
غرف-2	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
غرف-3	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
غرف-3 (مع غرفة مساعد)	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
غرف-3 (بنتهاوس)	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
المحل / اجمالي	3	4	180	3	3	6
	3	4	184	2	0	2
	3	4	190	8	6	14
	3	4	194	2	0	2
	3	4	200	5	3	8
المحل / اجمالي						
252						
112						
140						
154						

من جهة أخرى, كل الوحدات السكنية معروضة للمستأجرين مفروشة بالكامل وتتكون من التالي:

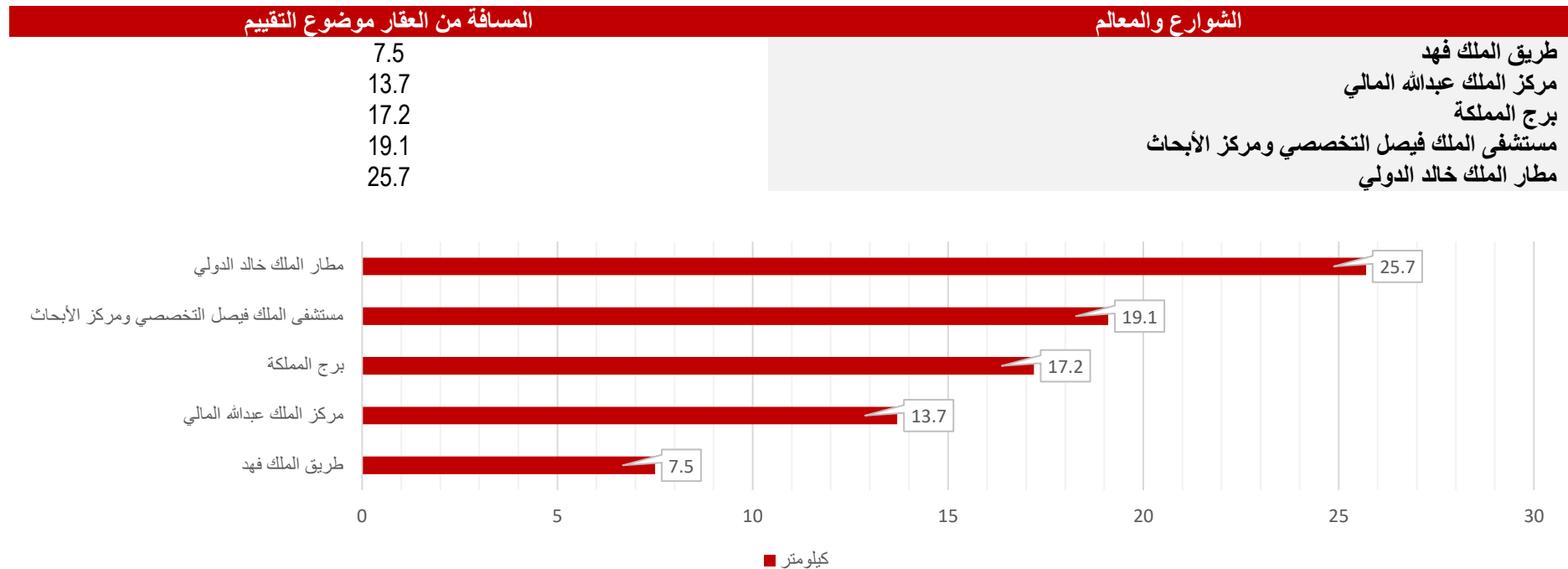
- وحدات غسيل ومجفف
- مطبخ مجهز بالكامل بما في ذلك ثلاجة وميكروويف وفرن وخزائن.
- أثاث عالي الجودة مقاوم للخدش ومقاوم للماء.
- خزانة أطباق
- خزانة أطباق
- غرفة الطعام
- وحدات تكييف
- تلفاز بشاشة مسطحة

2.8 المرافق والخدمات

المرافق	الخدمات
١٨ مصعد بنظام VVVF	مكافحة الحشرات خدمات التنظيف أعمال السباكة الأعمال الميكانيكية
	خدمات الأمن صيانة عامة أعمال كهربائية صيانة الأجهزة المنزلية

2.9 قرب المسافة

يوضح ما يلي المسافة التقريبية من العقار إلى العديد من الطرق والمعالم الرئيسية في المنطقة المحيطة:



2.10 صور العقار



2.11 الصيانة والتكاليف التشغيلية

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

2.12 المساحات التأجيرية للمبنى

رقم الدور	استخدام	عدد الوحدات	مساحات البناء	مساحات التأجيرية (م2)	مصدر المعلومات
شقة غرفتين	سكني	----	----	856	اعلمنا العميل بالمساحات التأجيرية
شقة 3 غرف	سكني	----	----	16,764	
شقة 4 غرف	سكني	----	----	3,816	
-	----	----	----	----	
-	----	----	----	----	
-	----	----	----	----	
-	----	----	----	----	
-	----	----	----	----	
اجمالي					

2.13 تأمين

عقار	نوع التأمين	رقم التأمين	شركة التأمين	تاريخ انتهاء الصلاحية
مجمع الملقى	ميع أنواع المخاطر	P0420-PAR-HCAB-12566903	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	30/03/2021
مجمع الملقى	مسؤولية الطرف الثالث	P0420-TPL-HCAB-12566830	Al Rajhi Company for Cooperative Insurance	03/04/2021

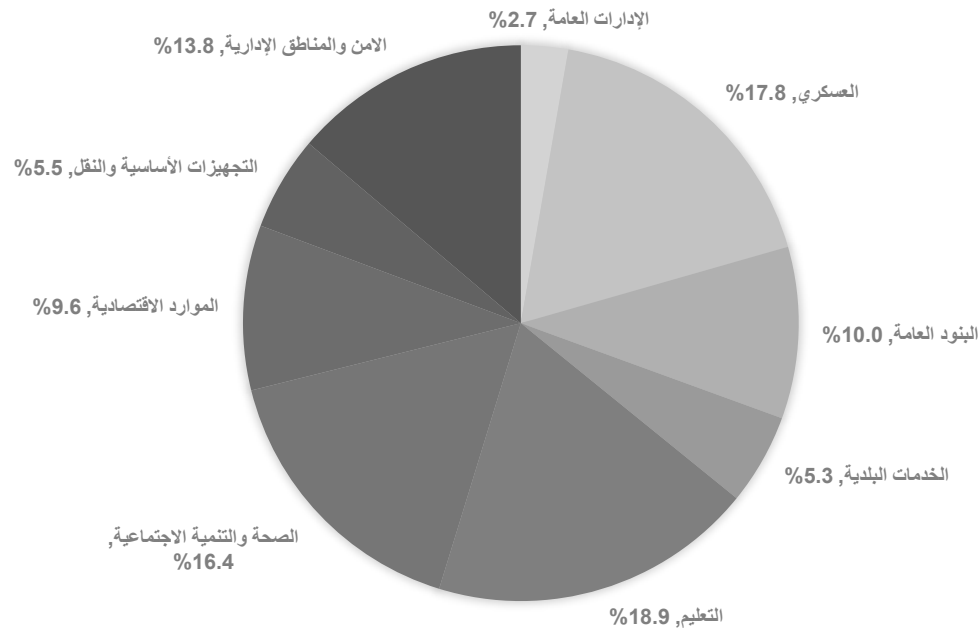
مؤشرات السوق



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

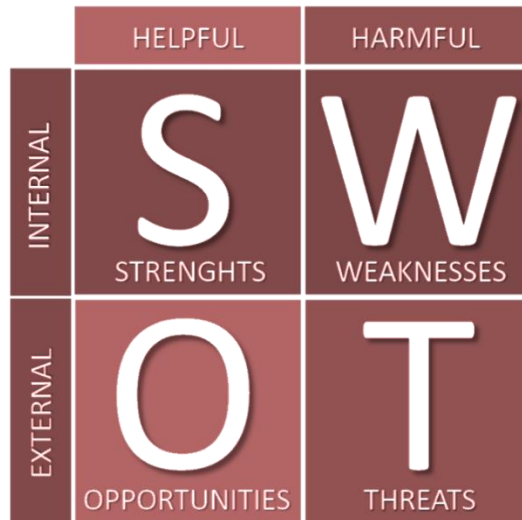
الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

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
- موقع مميز - محاط بعدة شوارع رئيسية - مجمع سكني عالي الجودة - يقع بالقرب من مطار المدينة	- العقار بعيد عن وسط المدينة - سوق المجمعات السكنية حالياً في تقدم بطيء ويواجه مشاكل اقتصادية.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- الظروف الاقتصادية للوافدين - مشاريع مماثلة قائمة وقادمة	- الإدارة الماهرة، وجودة المرافق عالية، وجود صيانة مناسبة ، وما إلى ذلك من عناصر يحتاجها مشغل المنشأة للحفاظ على مستوى عالي من الجودة لضمان رضا العملاء عن المنافسين الآخرين



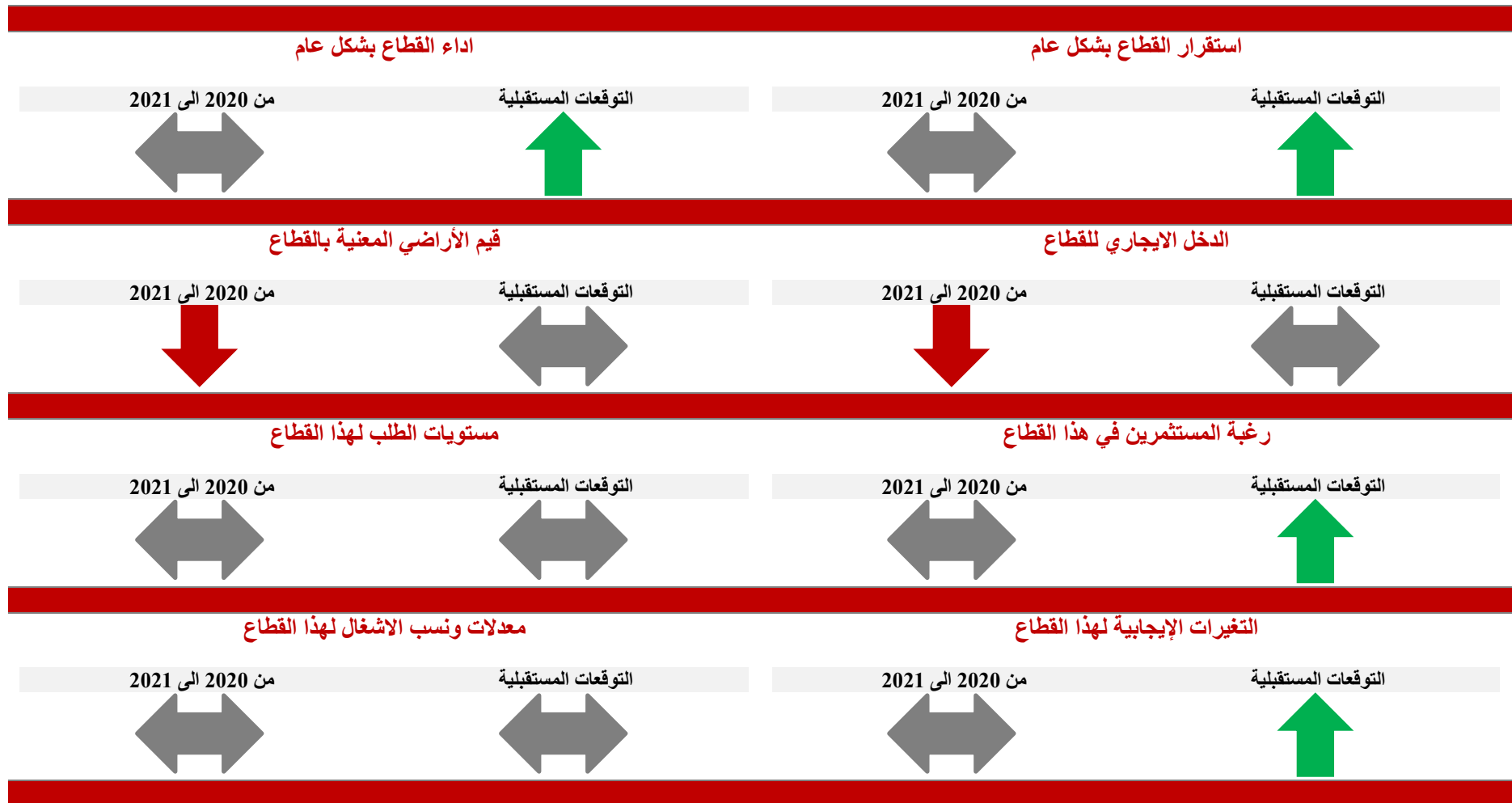
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

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 واستناداً 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 - 20 نقطة
خطر مرتفع

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	9	4	5

تحليل الارض

درجة الخطورة - 5 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
الوصول الى العقار	✓				
الموقع	✓				
شكل الارض	✓				
المرافق العامة - المنطقة		✓			
مجموع المخاطر	3	2	0	0	0

تحليل العقار

درجة الخطورة - 5 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	4	0	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 ✓	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

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.

طريقة الرسملة

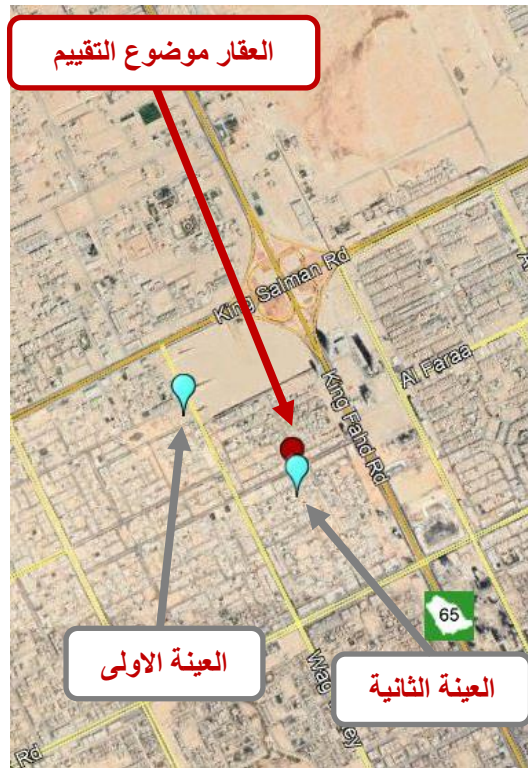
- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه 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

4.7 مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستناداً 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			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	معرض	-----	نوع العرض
الملقى	الملقى	الملقى	الحى
SAR 3,690,000	SAR 43,533,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
900.00	12,438.00	15,924.68	المساحة
SAR 4,100	SAR 3,500	-----	رس / م2
1	4	4	عدد الشوارع

تعديلات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
-10.00%	0.00%	15,924.68	المساحة
900.00	12,438.00	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
متوسط	متوسط	متوسط	عرض الشارع
10.00%	0.00%	36	عدد الشوارع
20	4	4	شكل الأرض
1	متنظم	متنظم	القرب من الشارع الرئيسي
متنظم	لا	لا	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	-----	عوامل أخرى
لا	لا	-----	
لا	0.00%	-----	
0.00%	0.00%	-----	
10.00%	0.00%		اجمالي نسب التعديلات
SAR 410.0	SAR 0.0		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 4,510.0	SAR 3,500.0		السعر بعد التعديلات
		SAR 4,005	رس / م2
		SAR 4,000	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
15,925	15,925	15,925	15,925	15,925	مساحة الأرض
SAR 4,400.0	SAR 4,200.0	SAR 4,000.0	SAR 3,800.0	SAR 3,600.0	رس / م2
SAR 70,068,592	SAR 66,883,656	SAR 63,698,720	SAR 60,513,784	SAR 57,328,848	قيمة العقار
		قيمة العقار			
					SAR 63,698,720

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 3,800 الى 4,200 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 4,000 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 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 800	SAR 900	SAR 700	اعمال التشطيبات
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 200	SAR 220	SAR 180	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 / م ²	اجمالي القيمة	
15,924.68	SAR 4,000	SAR 63,698,720	
مكونات المبنى			
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء	
م ²	-	8,211.56	قبو
م ²	-	8,352.20	ارضي
م ²	-	19,744.00	أدوار علوية
م ²	-	5,054.24	ملحق
م ²	-	477.70	اسوار
41,362.00			اجمالي مسطحات البناء
تكاليف التطوير			
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية			
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإيجاز
33,150.44	SAR 900	SAR 29,835,396	100%
33,150.44	SAR 500	SAR 16,575,220	100%
33,150.44	SAR 800	SAR 26,520,352	100%
33,150.44	SAR 1,000	SAR 33,150,440	100%
33,150.44	SAR 800	SAR 26,520,352	100%
15,924.68	SAR 200	SAR 3,184,936	100%
		SAR 135,786,696	100.00%

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

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 4,181 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 172,928,493	صافي نسبة الاهلاك	14.00%
العمر الاقتصادي	50	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 148,718,504
الاهلاك السنوي	2.00%	نسبة الإنجاز	100.00%
العمر الفعلي	7	نسبة ربحية المالك	25.0%
اجمالي نسبة الاهلاك	14.00%	ربحية المالك	SAR 37,179,626
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 185,898,130
صافي نسبة الاهلاك	14.00%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 185,898,130 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 185,898,130	SAR 63,698,720	SAR 249,596,850	SAR 249,600,000

4.10 التقييم بطريقة رسمة 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 تعديل لتحقيق متوسط أسعار الإيجار للشقق المعنية:

الإيجارات بعد التعديل			التعديلات		Rental Rates		
غرف 3	غرف 2	المرافق والخدمات	الموقع	تصنيف المجمع	غرف 3	غرف 2	اسم المقارنة
1,020	1,190	-5%	-5%	-5%	1,200	1,400	مجمع الحمرا
1,105	1,275	-5%	-5%	-5%	1,300	1,500	مجمع اريزونا
1,063	1,233						متوسط

لقد قمنا بتصنيف المجمع على أنه فئة ب ، ومع ذلك وبناءً على التعديلات المذكورة أعلاه (تصنيف المجمع والموقع والمرافق والخدمات المقدمة)، فقد حققنا متوسط أسعار إيجارية تبلغ 1,250 ريال سعودي / متر مربع لشقة مكونة من غرفتي نوم و 1,100 ريال سعودي / متر مربع لشقة 3 غرف نوم. سنستخدم متوسط السعر التقديري 1,150 ريال سعودي / متر مربع. لم يزودنا العميل بأنواع الوحدات الخاصة بالعقار، لكنه زودنا بإجمالي GLA (39.734 مترًا مربعًا) الذي سنبنّي 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 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 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		9.00%
المتوسط		8.00%
البند	الحالة	تأثير مواصفات العقار على العقار
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%
الحالة العامة للعقار	-----	-0.25%
الموقع العام للعقار	-----	0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.25%
فريق إدارة المشروع	-----	0.25%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%
الإجمالي		0.50%
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		
إجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%
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.

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

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات	الكمية
مبنى سكني	39,734	0	SAR 1,150	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
				SAR 0	SAR 45,694,100
				اجمالي الإيرادات	SAR 45,694,100
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	نسبة اشغال	اجمالي التكاليف
مبنى سكني	5.00%	7.50%	10.00%	30.00%	52.50%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى سكني	SAR 45,694,100	52.50%	SAR 21,704,698		
		الإجمالي	SAR 21,704,698		
				اجمالي الإيرادات للمشروع	
				اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	
				صافي الدخل التشغيلي	
				SAR 45,694,100	
				-SAR 23,989,403	
				SAR 21,704,697.50	
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 21,704,697.50	8.50%	255,349,382.35 SAR	255,300,000.00 SAR		

4.11 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	255,300,000 ر.س	مئتان وخمسة وخمسون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	249,600,000 ر.س	مئتان وتسعة واربعون مليوناً وستمائة ألفاً ريال سعودي

4.12 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 الدخل حسب العقد هو كالتالي:

قيمة العقار: 255,300,000 ر.س
مئتان وخمسة وخمسون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي

4.13 ملاحظات التقييم

نظرًا لأن الغرض من التقييم هو صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (REIT)، وبما أن الصندوق REIT (شراء عقارات مدرة للدخل)، فإننا نعتقد أن النهج الأكثر ملاءمة لتقييم هذه العقارات يجب أن يعتمد على طريقة الدخل.

4.14 استعمالات التقرير

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

4.15 ملاحظات

تم إصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل أو 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. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها أن تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم إصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



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 منحيز. 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:

نعم	كلا
التاريخ	العميل
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

قدمت المكعبات البيضاء خدمات 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 تسرع 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 للأصل 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



