



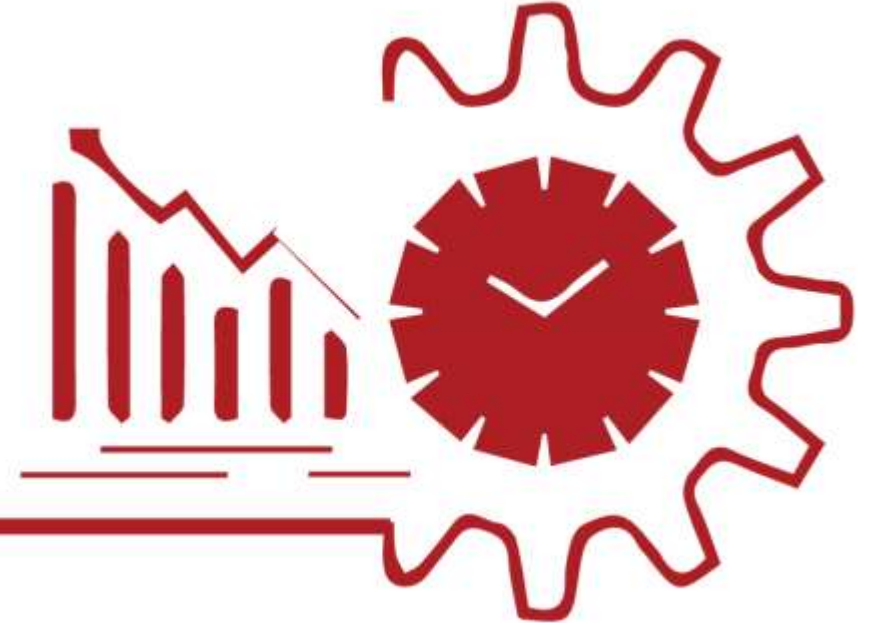
شركة خبير المالية

أهلاً كورت

مدينة جدة

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 1-2011397
التاريخ: 2021/12/14
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

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

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2021/11/18، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني



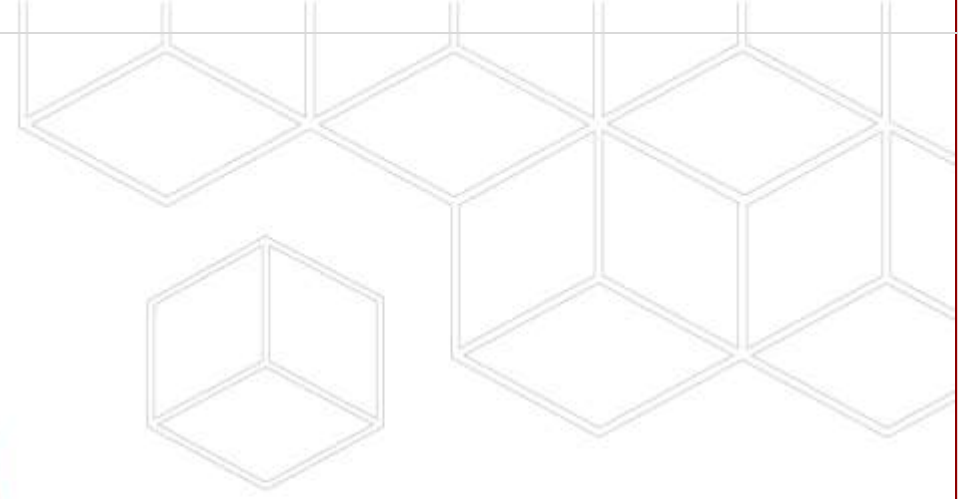
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

6	المخلص التنفيذي	1.1
6	المقدمة:	1.2
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):	1.3
8	الاحداثيات الزمنية للتقرير	1.4
8	الغرض من التقييم	1.5
10	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
10	مرافق البنية التحتية	2.2
11	موقع العقار	2.3
12	طريق الوصول للعقار	2.4
13	معلومات صك الملكية	2.5
13	رخصة البناء والمباني	2.6
14	المساحات التأجيرية للمبنى	2.7
14	الايجازات الفعلية للعقار	2.8
15	صور العقار	2.9
17	مؤشرات الاقتصاد السعودي	4.1
17	تخصيص الموازنة لسنة 2020	4.2
18	تحليل نقاط القوة والضعف	4.3
18	تحليل المخاطر	4.1
20	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
20	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.3
21	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.4
21	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.5
23	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق	4.6
26	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار	4.1
27	قيمة العقار بعدة طرق	4.2
27	القيمة النهائية للعقار	4.3
27	استعمالات التقرير	4.4
27	ملاحظات 27	4.5

30	5.1 حالة الاستشاري / المقيم
30	5.2 مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
30	5.3 سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/11/18 م لتنفيذ خدمة تقييم مشروع تجاري في مدينة جدة.

1.2 المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

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

1-2011397

صندوق ريت (REIT)

مشروع تجاري

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

مدينة جدة حي الأندلس، مدينة جدة

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

ملكية حرة (مرهون)

شركة أول الملقا العقارية

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مساحات البناء:

صافي المساحات التأجيرية:

معدل الاشغال:

تجاري

مساحة الأرض بموجب الصك 4,342.25 م²

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

1,774 م² معارض، 984 م² مكاتب

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

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

طريقة دخل وطريقة التكلفة

65,300,000 ر.س

تاريخ التقييم:

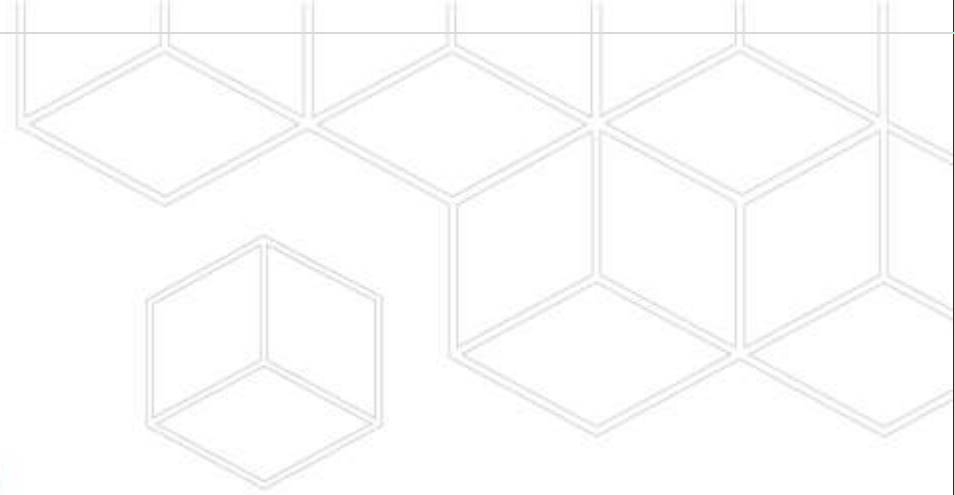
تاريخ المعاينة

2021/12/14 م

2021/11/25 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.3 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.

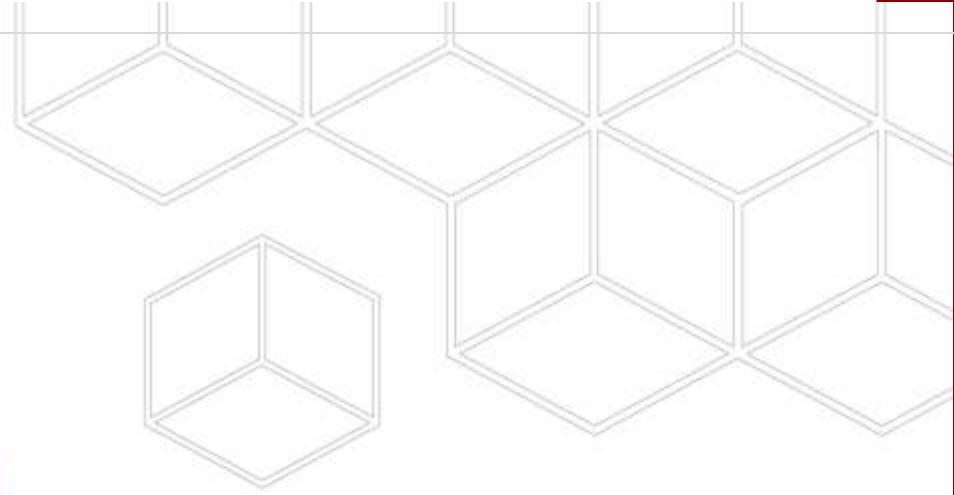
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

تاريخ موافقة العميل	تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم التقرير.	2021/11/18 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.	2021/11/25 م
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	2021/12/14 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2021/12/14 م

1.5 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 الدخّل، طريقة التكلفة

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

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

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع تجاري في حي الاندلس، مدينة جدة.
يحد العقار من جهة الشمال: طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الغرب: ملكية خاصة

سهولة الوصول

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

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 تجاري
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الاتشانية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبينة		

2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر و متصل في المحيط	متوفر و متصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الاندلس بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- 1- Ittihad Fc (0.05 Kilometers)
- 2- Piatto Le Chateau (0.08 Kilometres)
- 3- Bank Al Jazira (0.1 Kilometers)
- 4- Toni & Guy Jeddah (0.1 Kilometers)
- 5- Tahlia Roshana Center (0.3 Kilometres)

- 6- Kaki Soccer Field Khalidya (0.45 Kilometres)
- 7- Alawwal Bank (0.4 Kilometres)
- 8- Majid Society (0.2 Kilometres)
- 9- Teatro Mall (0.4 Kilometres)
- 10- Deera Café (0.6 Kilometres)

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	جده الاندلس الكثروني 920210027006 1440/08/17 38,181,818.19 ر.س 1440/08/17 كاتب عدل جدة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 4,342.25 1 غير متوفر 860/تس شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ملكية خاصة شارع الخليل (10م)	الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة شارع الخليل (10م)

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد 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 فإنه 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

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

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

2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

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

2.8 الايجارات الفعلية للعقار

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

2.9 صور العقار



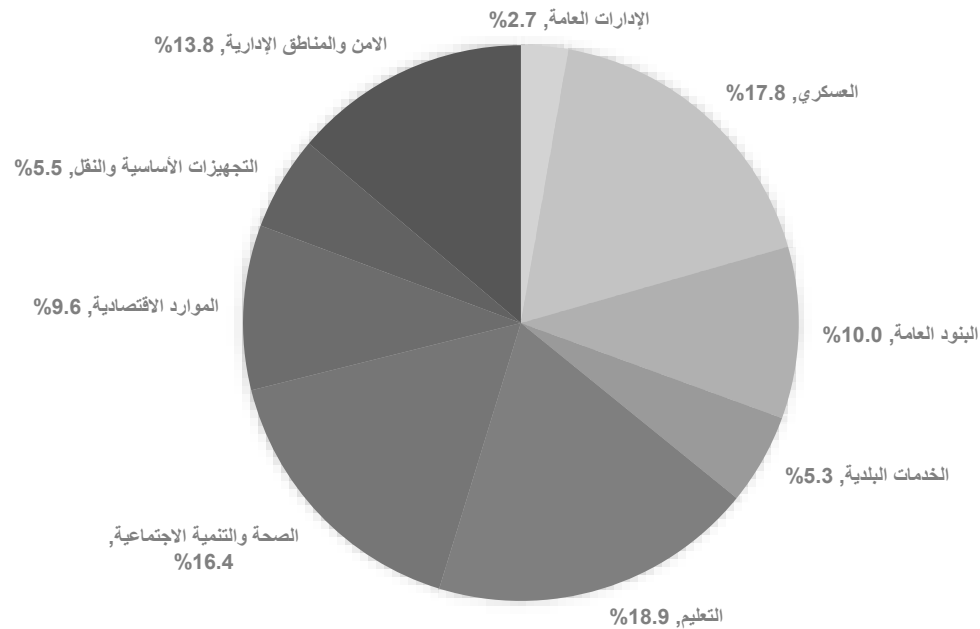
مؤشرات السوق



4.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2018	2019	2020	2021
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	732,747 مليار (Q2)	793.8 مليار	700 مليار	790 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	2.3%	0.5%	-4.1%	2.84%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	2.45%	-1.22%	3.44%	3.23 (E)
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.75%	3%	2.25%	0.7 (E)
الإيرادات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	895 مليار	978 مليار	770 مليار	654 مليار (E)
التفقات الحكومية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,079 مليار	1,100 مليار	1,020 مليار	1,100 (E)
معدل البطالة (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	6%	5.6%	8.22%	6.6 (E)
العدد السكاني	33,413,660	34,413,660	34,810,000	35,565,592 (E)

4.2 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

4.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
- إطلالة مباشرة على طريق رئيسي - مفتوح على 3 شوارع. - يقع بالقرب من شاطئ البحر	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- محاط من عدة وحدات سكنية	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

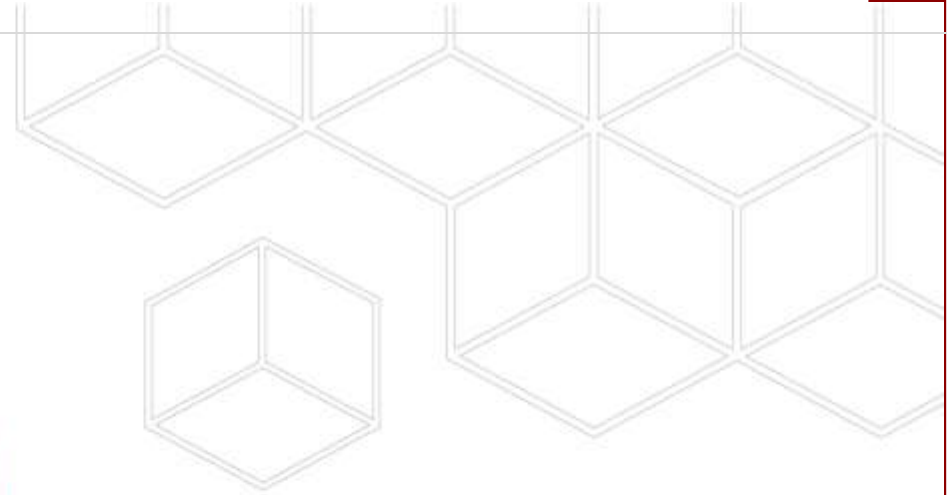
4.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-10	خطر حد ادنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	-----	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	✓	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	✓	-----	-----	-----
الوصول الى العقار	-----	✓	-----	-----	-----
الموقع	-----	✓	-----	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	10	15	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 25 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



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 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 مبدا 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 تباعا

4.4 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 بناء على المسح الميداني الذي قام بها فريق عملنا، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم من حيث الموقع، المساحة، الاستخدام... لذا قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 12,000 & 14,000 ر.س/م². سنعمد في تقييمنا على متوسط السعر 13,000 ر.س/م².

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

4.5 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
4,342.25	SAR 13,000	SAR 55,580,800
مكونات المبنى		
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
2م	1	1,774.30
2م	1	984.00
2,758.30		
اجمالي مسطحات البناء		

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
2,758.30	SAR 800	SAR 2,206,640	100%	SAR 2,206,640	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
2,758.30	SAR 200	SAR 551,660	100%	SAR 551,660	اعمال الالكتروميكانيك
2,758.30	SAR 400	SAR 1,103,320	100%	SAR 1,103,320	اعمال التشطيبات
2,758.30	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
2,758.30	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
4,342.25	SAR 200	SAR 868,450	100%	SAR 868,450	تحسينات الموقع
		SAR 4,730,070	100.00%	SAR 4,730,070	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة		
تكاليف التصميم	SAR 4,730,070	0.10%	SAR 4,730		
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 4,730,070	0.50%	SAR 23,650		
تكاليف الإدارة	SAR 4,730,070	1.00%	SAR 47,301		
نثرات	SAR 4,730,070	5.00%	SAR 236,504		
اجمالي التكلفة	SAR 4,730,070	5.00%	SAR 236,504		
التكاليف المباشرة	SAR 4,730,070	11.60%	SAR 548,688.12		
التكاليف الغير مباشرة	SAR 548,688.12	2,758.30	اجمالي مسطحات البناء		
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 5,278,758.12	ر.س / م ²	SAR 1,914		
		نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%		

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

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 3,589,556 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 3,589,556	SAR 56,449,250	SAR 60,038,806	SAR 60,040,000

4.6 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

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

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



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 6% من 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 8% 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.

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

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة			8.0%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة			9.0%
المتوسط			8.5%
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.25%	العمر الفعلي للعقار 11 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.25%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي			0.00%

ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار

اجمالي المستويات على معدل الرسملة 0.00%

معدل الرسملة حسب متوسطات السوق 9%

معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار 8.50%

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	1,774	0	SAR 3,100	SAR 0	SAR 5,499,400
مكاتب	984	0	SAR 750	SAR 0	SAR 738,000
			اجمالي الإيرادات SAR 6,237,400		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
معارض	2.00%	2.00%	2.00%	5.00%	11.00%
مكاتب	2.00%	2.00%	2.00%	5.00%	11.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف		صافي الدخل التشغيلي	
معارض	SAR 5,499,400	11.00%		SAR 4,894,466	
مكاتب	SAR 738,000	11.00%		SAR 656,820	
		الإجمالي SAR 5,551,286			
		SAR 6,237,400			
		-SAR 686,114			
		SAR 5,551,286.00			
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 5,551,286.00	8.50%	65,309,247.06 SAR	65,300,000.00 SAR		

4.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب عقد الايجار

اعلمنا العميل ان خصم قد تم ادخل على العقد حيث ان الايجار اصبح 5,040,000 ر.س. وقد اعلمنا أيضا ان تكاليف العقار هي فقط تكاليف التأمين 20,000 ر.س. سنعتمد في التقييم على الفرضيات السابقة.

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مشروع بيع تجزئة		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 5,040,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
					SAR 5,040,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مشروع بيع تجزئة	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 20,000
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مشروع بيع تجزئة	SAR 5,040,000	SAR 20,000	SAR 5,020,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
					SAR 5,020,000
					SAR 5,040,000
					-SAR 20,000
					SAR 5,020,000.00
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 5,020,000.00	8.50%	59,058,823.53 SAR	59,060,000.00 SAR		

4.2 قيمة العقار بعدة طرق

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

4.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **65,300,000 ر.س**
خمسة وستون مليوناً وثلاثمائة 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



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



5.1 حالة الاستشاري/ المقيّم

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:

نعم	كلا
العميل	التاريخ
شركة خبر المالية	2021/06
-----	-----
-----	-----

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

5.3 سرية المعلومات

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

