



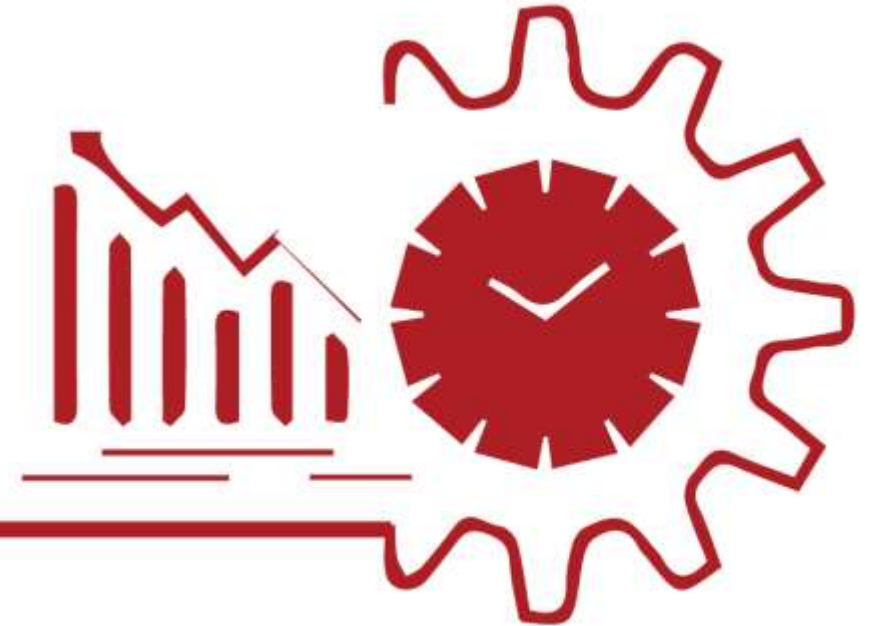
شركة خبير المالية

أكون لوجستيك

مدينة جدة

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 2011394
التاريخ: 2021/12/23
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم عقار أكون لوجستيك والذي 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	1.1	الملخص التنفيذي
6	1.2	المقدمة:
8	1.3	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
8	1.4	الاحداثيات الزمنية للتقرير
8	1.5	الغرض من التقييم
10	2.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
10	2.2	مرافق البنية التحتية
11	2.3	موقع العقار
12	2.4	طريق الوصول للعقار
13	2.5	معلومات صك الملكية
14	2.6	رخصة البناء والمباني
14	2.7	تأمين
15	2.8	صور العقار
17	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
17	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
18	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
18	3.1	تحليل المخاطر
20	4.1	فرضيات خاصة للتقييم
20	4.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
21	4.3	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك
21	4.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار
23	4.2	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
25	4.3	قيمة العقار بعدة طرق
25	4.4	القيمة النهائية للعقار
26	4.5	استعمالات التقرير
26	4.6	ملاحظات
28	5.1	حالة الاستشاري/ المقيم
28	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/11/18 م لتنفيذ خدمة تقييم مشروع لوجستي 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.

2011394

لغرض اتخاذ قرار داخلي

مشروع مخزن التبريد

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

حي الخمره, مدينة جدة
صك رقم 625516001149, 425516001150 صادر بتاريخ 1442/11/20 & 1442/11/20 من كتابة عدل جدة
ملكية حرة
شركة أول الملقا العقارية

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مساحات البناء:

صافي المساحات التاجيرية:

معدل الاشغال:

صناعي
مساحة الأرض بموجب الصك 21,118.25 م²
للمبنى إجمالي مساحات بناء قدرها 16,000 م²
اجمالي المساحات التاجيرية 16,000 م²
حسب ما وردنا من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد بإيجار 16,000,000 ر.س سنويا لخمس سنوات

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

طريقة المقارنات السوقية, طريقة دخل وطريقة التكلفة

220,690,000 ر.س

تاريخ التقييم:

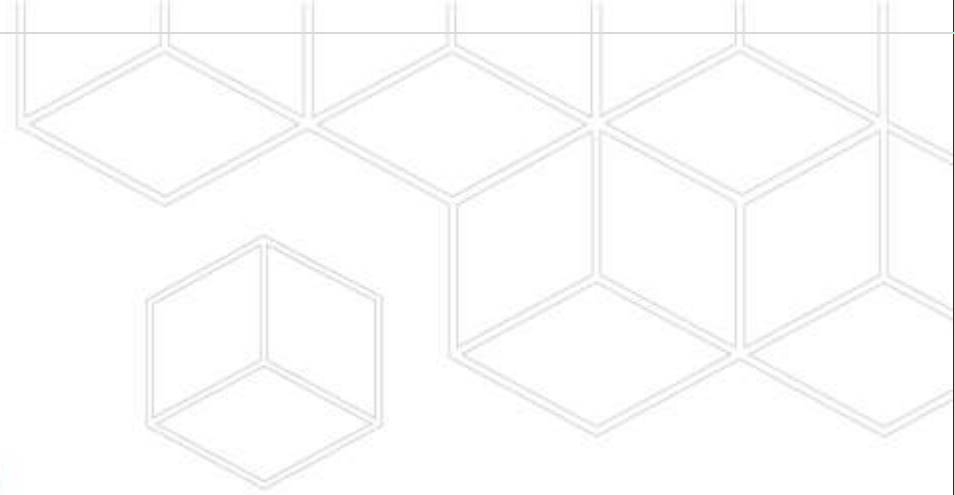
تاريخ المعاينة

2021/12/23 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.

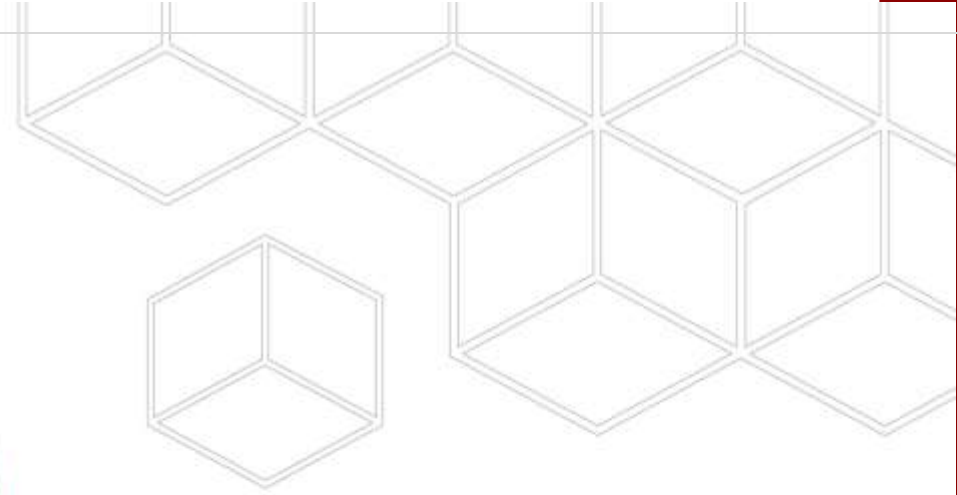
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

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.	2021/12/23 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2021/12/23 م

1.5 الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض اتخاذ قرار داخلي. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات
السوقية، طريقة الدخل، طريقة التكلفة

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مخزن تبريد يقع في حي الخمره, مدينة جده. حسب ما اعلنا به العميل, وحسب صورة الصك المرسله من قبله, للمشروع مساحة أرض اجمالية 21,118.53 م² واجمالي مسطحات البناء 16,000 م². بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا, المشروع مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك فيصل. كل خدمات البنى التحتية كالمياه, الكهرباء, الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع مخزن تبريد في حي الخمره, مدينة جده.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع الخمره
يحد العقار من جهة الشرق: طريق الملك فيصل
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	صناعية الاستخدام	نوع البناء (ان وجد)	مخزن تبريد
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الاتشانية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك فيصل	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع الخمره	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

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.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الخمره بمدينة جده. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- | | |
|--|---|
| 1- Raqtan Warehouse (2.9 Kilometers) | 6- Al Blimy Warehouse (2.6 Kilometers) |
| 2- Abdulrahman Al Hadar (3.9 Kilometers) | 7- Motion Supply Chain Warehouse (2 Kilometers) |
| 3- Ajlan Warehouses (4.1 Kilometers) | 8- Al Tawfik Warehouses (2.6 Kilometers) |
| 4- Saveto Warehouse (1.3 Kilometers) | 9- Naqel Express (0.9 Kilometers) |
| 5- Oscar Paints Factory (3.5 Kilometers) | 10- Raya Warehouses (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 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 الالكتروني 625516001149 1442/11/20 غير متوفر 1442/11/20 كاتب عدل جدة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	20,559.265 م ² 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 غير متوفر 317/ج/س/ شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ملكية خاصة شارع عرض 32 متر	الحد الشرقي الحد الغربي	طريق الملك فهد شارع عرض 30 متر
ملاحظات			
المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	جده الاندلس الالكتروني 425516001150 1442/11/20 غير متوفر 1442/11/20 كاتب عدل جدة	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	20,559.265 م ² 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 غير متوفر 317/ج/س/ شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة غير متوفر
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ملكية خاصة شارع عرض 32 متر	الحد الشرقي الحد الغربي	طريق الملك فهد شارع عرض 30 متر
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	مبنى بالكامل	رخصة البناء	رخصة البناء	رخصة البناء	
قيد الانشاء	مبنى بالكامل	رسومات المبنى	رسومات المبنى	رسومات المبنى	
		وثائق اخرى	وثائق اخرى	وثائق اخرى	
		معلومات شفوية	معلومات شفوية	معلومات شفوية	
		تقدير	تقدير	تقدير	

لم يزودنا العميل برخصة البناء لكنه اعلنا بان اجمالي مساحات البناء هي 16,000 م2.

2.7 تأمين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.8 صور العقار



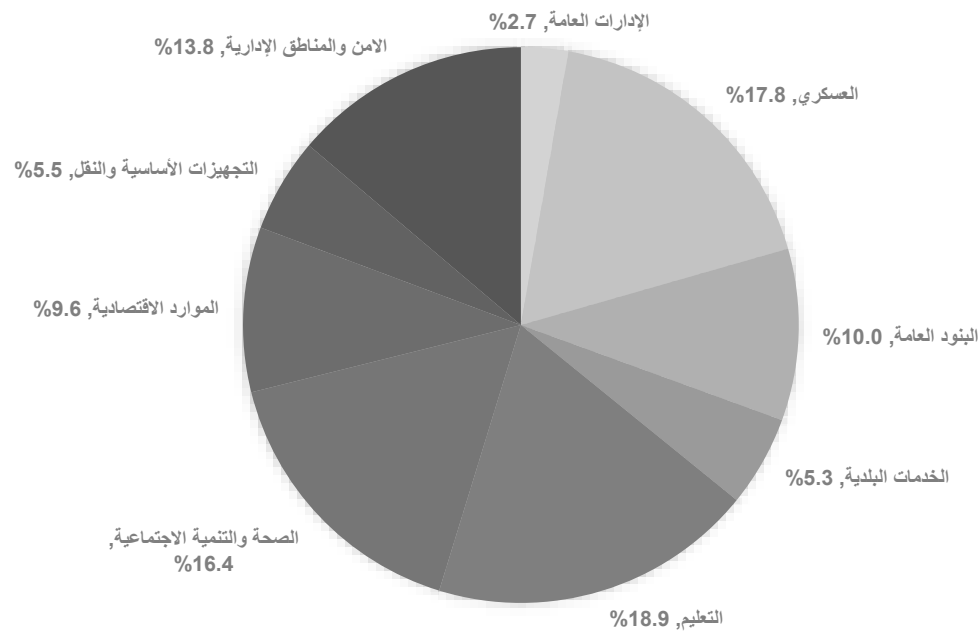
مؤشرات السوق



3.1 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)

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

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

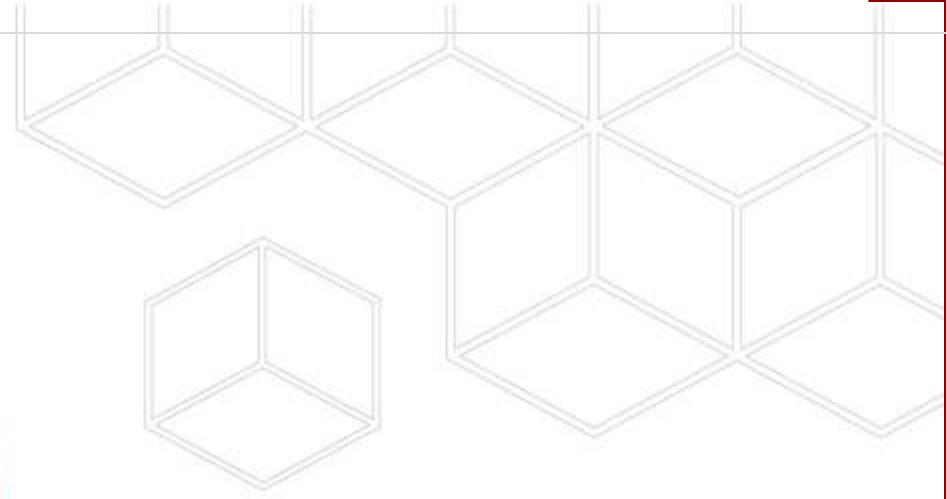
3.1 تحليل المخاطر

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	6	21	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 27 نقطة
خطر متوسط

تقييم العقار



4.1 فرضيات خاصة للتقييم

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

4.2 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 الأرض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
الارض المبنى كامل العقار	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----	----- ----- -----
			✓	✓

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية نقوم 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 الأخرى

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 المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

4.3 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

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

4.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب عقد الايجار

الايرادات الفعلية

اعلمنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل لمستاجر واحد بايجار صافي 16,000,000 ر.س سنوياً لمدة 5 سنوات.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناءً على الصفقات التي تمت مؤخراً 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 ارتفاعاً وهبوطاً بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضاً بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استناداً 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			7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة			9.00%
المتوسط			8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%	العمر الفعلي 23 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدمة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	-0.25%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفير الخدمات متوسط
الإجمالي			-0.75%

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 -0.75%

معدل الرسملة حسب متوسطات السوق 8%

معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار 7.25%

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

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

دخل المشروع				
الكمية		الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م2	إيجار الوحدة
منشأة تعليمية		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		اجمالي الإيرادات
-----	0	0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0
				اجمالي الإيرادات SAR 16,000,000

تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
منشأة تعليمية	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 0
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
منشأة تعليمية	SAR 16,000,000	SAR 0	SAR 16,000,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
		الإجمالي	SAR 16,000,000		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 16,000,000.00		
			SAR 0		
			SAR 1		

4.2 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

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

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		9.00%
المتوسط		8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
سهولة الوصول للعقار	-----	0.00%
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	-0.25%
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%
الإجمالي		-0.75%
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		-0.75%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.25%

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

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

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

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

4.3 قيمة العقار بعدة طرق

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

4.4 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **220,690,000 ر.س**
مئتان وعشرون مليوناً وستمئة وتسعون ألفاً ريال سعودي

4.5 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.

4.6 ملاحظات

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

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



5.1 حالة الاستشاري / المقيم

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

5.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه يهدف 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
2021/06	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 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.

