



شركة خبير المالية
مركز بي ان كيو التجاري

مدينة الرياض

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 6-2011397
التاريخ: 2021/12/14
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم عقار مجمع بيع تجزئة يقع في مدينة الرياض.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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



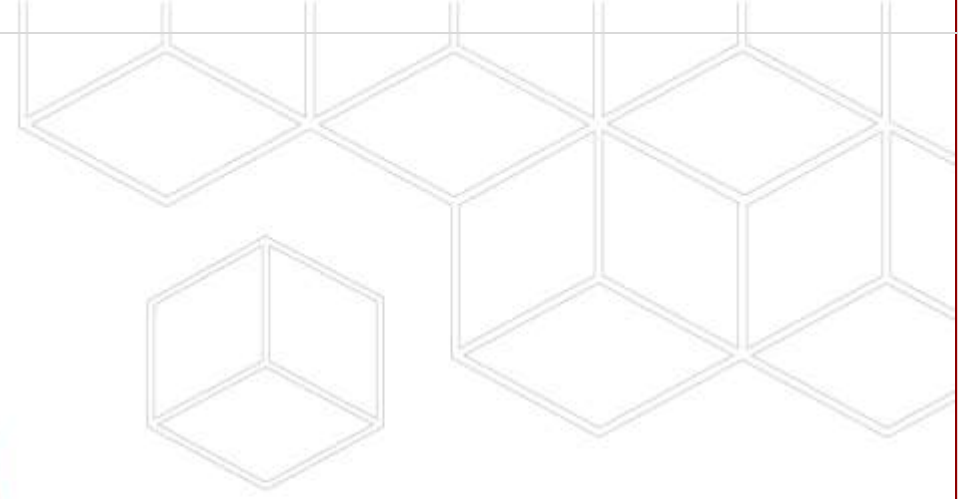
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
14	رخصة البناء والمباني	2.6
15	صور العقار	2.7
16	عقد الايجار	2.8
16	المساحات التأجيريه للمبنى	2.9
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	تحليل المخاطر	3.1
21	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
21	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.2
22	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.3
23	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.4
25	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق	4.5
28	التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الايجار	4.1
29	قيمة العقار بعدة طرق	4.2
29	القيمة النهائية للعقار	4.3
29	استعمالات التقرير	4.4
30	ملاحظات	4.5

32	5.1	حالة الاستشاري / المقيم
32	5.2	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
32	5.3	سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/11/18 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.

6-2011397

صندوق ريت (REIT)

مشروع بيع تجزئة

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

حي الملك فهد، مدينة الرياض

صك رقم 214002002199, 314009006126, 314004005870 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:

مساحات البناء:

صافي المساحات التاجيرية:

معدل الاشغال:

مساحة الأرض بموجب الصك 7,000 م²

بناء على رخصة البناء، المبنى مكون من 3 ادوار بإجمالي مساحات 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

68,158,000 ر.س

تاريخ التقييم:

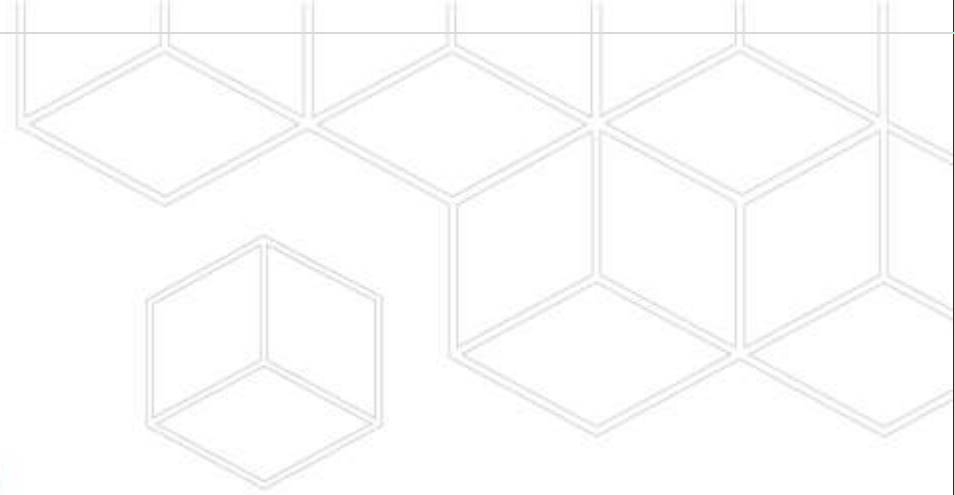
تاريخ المعاينة

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.

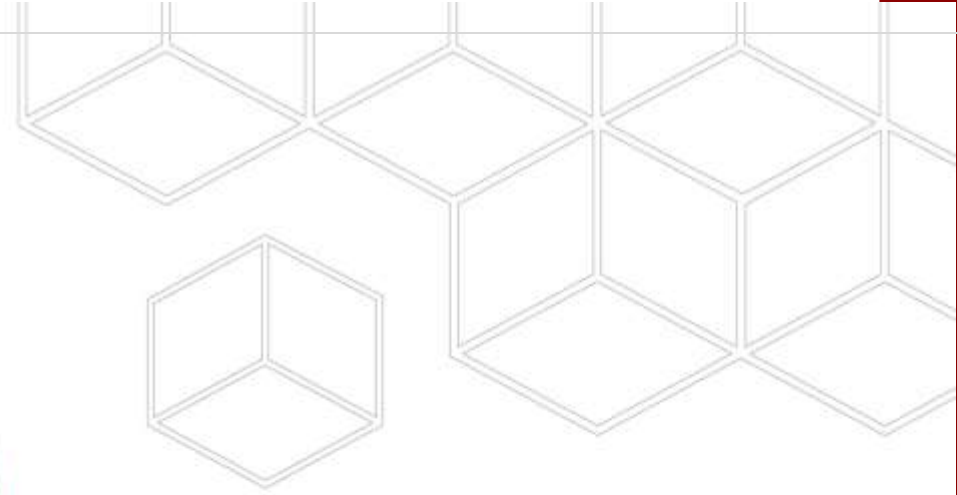
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

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 المقارنات السوقية، طريقة التكلفة، طريقة التدفقات النقدية المخصومة

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع بيع تجزئة 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	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

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)

2.5 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 م2 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 م2 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 م2 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	رخصة البناء	رخصة البناء
قيد الانشاء	رسومات المبنى	رسومات المبنى
	وثائق أخرى	وثائق أخرى

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
اصدار تجاري 27/7/1/9 1419/02/20 1422/02/20	نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	----	3,906
ارضي	معارض	----	3,906
اول	مكاتب	----	1,369
مجموع مساحات البناء			9,181

2.7 صور العقار



2.8 عقد الايجار

اعلمنا العميل ان الايجار مدته 15 سنة ابتداء من 1438/08/01 وينتهي 1453/07/30. اما صافي الدخل من الايجار هو كالتالي:

اول 5 سنوات كالتالي:

- 3 سنوات: 6 ملايين/ سنة

- سنتين: 4.5 ملايين/ سنة

ثاني خمس سنوات: 4.75 ملايين بعد الخصم

ثالث خمس سنوات: 5 ملايين بعد الخصم

2.9 المساحات التأجيريه للمبنى

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

اعلمنا العميل التالي:

تم اضافة شركة الفطيم الرائدة كطرف اضافي الى عقد الإيجار المبرم بين شركة اول الملقا العقارية وشركة الفطيم العالمية وتغيير العلامة التجارية من Home Works الى B&Q حسب الملحق التكميلي الرابع مع تمديد الخصم السابق منحه لشركة الفطيم العالمية المنصوص عليه في الملحق التكميلي الثالث حتى نهاية العقد.

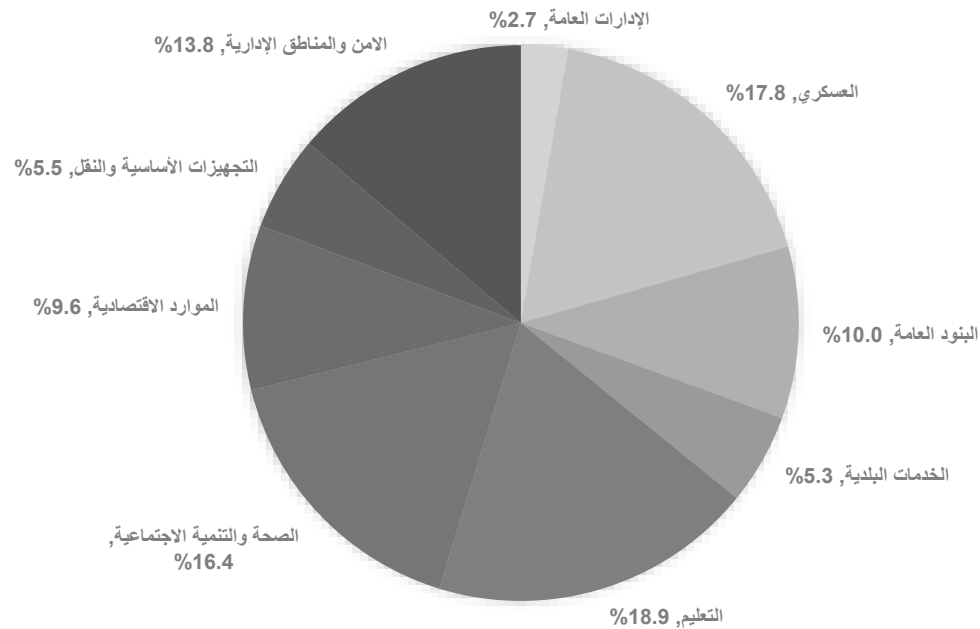
مؤشرات السوق



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
- 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.

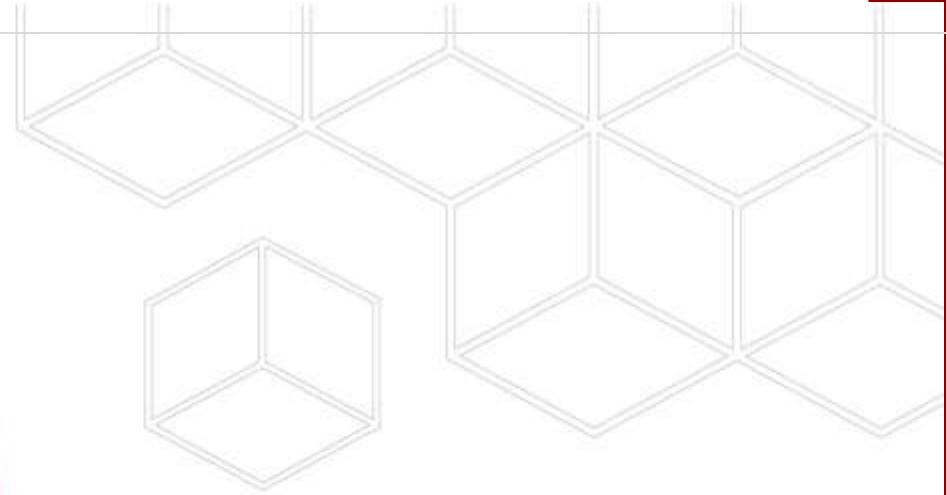
3.1 تحليل المخاطر

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	8	18	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 26 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
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

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

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.

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.

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالأستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,000 الى 8,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,250 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

4.4 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

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

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,000	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 / م2	اجمالي القيمة	
7,000.00	SAR 8,200	SAR 57,400,000	
مكونات المبنى			
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء	
م2	1	3,906.00	قبو
م2	1	3,906.00	ارضى
م2	1	1,369.00	أدوار علوية
مط	-	70.00	اسوار
9,181.00			اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
5,275.00	SAR 1,000	SAR 5,275,000	100%	SAR 5,275,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
5,275.00	SAR 600	SAR 3,165,000	100%	SAR 3,165,000	اعمال الالكتروميكانيك
5,275.00	SAR 500	SAR 2,637,500	100%	SAR 2,637,500	اعمال التشطيبات
5,275.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
5,275.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
7,000.00	SAR 120	SAR 840,000	100%	SAR 840,000	تحسينات الموقع
		SAR 11,917,500	100.00%	SAR 11,917,500	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	42.00%	
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 13,589,607	
العمر الاقتصادي	50	نسبة الإنجاز	100.00%	
الاهلاك السنوي	2.00%	نسبة ربحية المالك	20.0%	
العمر الفعلي	21	ربحية المالك	SAR 2,717,921	
اجمالي نسبة الاهلاك	42.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 16,307,529	
نسب التحسين والاضفاء	0.00%			
صافي نسبة الاهلاك	42.00%			

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 16,307,529 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 16,307,529	SAR 57,400,000	SAR 73,707,529	SAR 73,710,000

4.5 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقارين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1,100 الى 1,300 ر.س / م². الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي استخدمت في تحليل الإيجارات السوقية ونسب الاشغال للعقارات المشابهة:

العقار المشابه	وحدات المعارض التجارية
العينة 1	متوسط قيمة تأجير المتر
العينة 2	1,500 ر.س / م ²
المتوسط	1,000 ر.س / م ²
	1,250 ر.س / م ²



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 وجودة 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 نظرية 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 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 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%

Cash Flow										9	8	7	6	5	4	3	2	1	0
معدل النمو										3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%
الإيرادات المتوقعة										5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275
معارض										1,366	1,326	1,326	1,326	1,288	1,288	1,288	1,250	1,250	1,250
إيجار الغرفة										7,205,169	6,995,309	6,995,309	6,995,309	6,791,563	6,791,563	6,791,563	6,593,750	6,593,750	6,593,750
اجمالي الدخل										7,205,169	6,995,309	6,995,309	6,995,309	6,791,563	6,791,563	6,791,563	6,593,750	6,593,750	6,593,750
اجمالي الإيرادات										7,205,169	6,995,309	6,995,309	6,995,309	6,791,563	6,791,563	6,791,563	6,593,750	6,593,750	6,593,750
نسب الشواغر										720,517	699,531	699,531	699,531	679,156	679,156	679,156	659,375	659,375	659,375
نسبة شواغر المعارض										10%									
المصاريف										1,080,775	1,049,296	1,049,296	1,049,296	1,018,734	1,018,734	1,018,734	989,063	989,063	989,063
مصاريف تشغيلية										360,258	349,765	349,765	349,765	339,578	339,578	339,578	329,688	329,688	329,688
أخرى										1,441,034	1,399,062	1,399,062	1,399,062	1,358,313	1,358,313	1,358,313	1,318,750	1,318,750	1,318,750
اجمالي المصاريف										1,441,034	1,399,062	1,399,062	1,399,062	1,358,313	1,358,313	1,358,313	1,318,750	1,318,750	1,318,750
صافي الدخل التشغيلي										5,043,618	4,896,717	4,896,717	4,896,717	4,754,094	4,754,094	4,754,094	4,615,625	4,615,625	4,615,625

67,248,241										7.50%	معدل التخارج
0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	8.00%	معدل الخصم
36,163,928	2,645,544	2,857,187	3,085,762	3,235,556	3,494,401	3,773,953	3,957,154	4,273,727	4,615,625		القيمة الحالية
68,102,837											صافي القيمة الحالية
تحليل حساسية											
10.0%	9.0%	8.00%	7.00%	6.00%							معدل الخصم
60,617,081	64,204,911	68,102,837	72,342,227	76,958,019							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)

شركة الفطيم العالمية التجارية	الجهة الأولى
شركة الفطيم الرائدة التجارية	الجهة الثانية
01/08/1438	تاريخ العقد
15 سنة	مدة العقد
30/07/1453	تاريخ سريان العقد
75,750,000	قيمة العقد
مدفوعة من المستاجر	المصاريف التشغيلية

تم اضافة شركة الفطيم الرائدة كطرف اضافي الى عقد الإيجار المبرم بين شركة اول الملقا العقارية وشركة الفطيم العالمية وتغيير العلامة التجارية من Home Works الى B&Q مع تمديد الخصم السابق منحه لشركة الفطيم العالمية المنصوص عليه حتى نهاية العقد.

9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	التدفقات النقدية
										الإيرادات المتوقعة
5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	الإيرادات الإجمالية
										المصاريف
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	المصاريف التشغيلية
25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	تامين
25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	اجمالي المصاريف
4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	صافي الدخل التشغيلي

معدل النخارج (7.5%)										66,333,333
معدل الخصم (8%)										
1.00	0.93	0.86	0.79	0.74	0.68	0.63	0.58	0.54	0.50	
4,725,000	4,375,000	4,050,926	3,750,857	3,473,016	3,385,901	3,135,094	2,902,865	2,687,838	35,671,920	
القيمة الحالية										
صافي القيمة الحالية										68,158,417
تحليل حساسية										
معدل الخصم										
القيمة السوقية										
6.00%	7.00%	8.00%	9.0%	10.0%						
76,959,741	72,372,416	68,158,417	64,283,133	60,715,486						

4.2 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- السوق	العقار	68,103,000 ر.س	ثمانية وستون مليوناً ومئة وثلاثة آلاف ريال سعودي
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- العقد	العقار	68,158,000 ر.س	ثمانية وستون مليوناً ومئة وثمانية وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	73,710,000 ر.س	ثلاثة وسبعون مليوناً وسبعمئة وعشرة ألفاً ريال سعودي

4.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار:

68,158,000 ر.س

ثمانية وستون مليوناً ومئة وثمانية وخمسون 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 تغييرات 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 / المقيم

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

5.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

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

التاريخ	العمل	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
قمت المكعبات البيضاء بخدمات استشارية سابقة 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.

