



شركة خبير المالية

بن 2 بلازا

مدينة جدة

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 2-2011397
التاريخ: 2021/12/14
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم عقار مجمع تجاري (بن 2 بلازا) يقع في مدينة جدة.

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



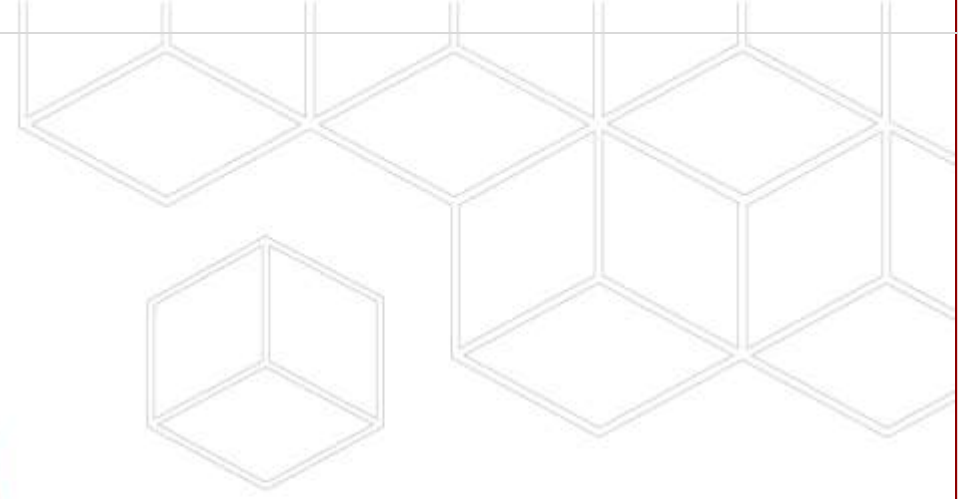
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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 سك الملكية	2.5
13	رخصة البناء والمباني	2.6
14	المساحات التأجيرية للمبنى	2.7
15	صور العقار	2.8
17	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
18	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
18	تحليل المخاطر	3.1
20	فرضيات خاصة للتقييم	3.2
20	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	3.3
21	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	3.4
22	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	3.5
24	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق	3.6
27	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار	3.1
28	قيمة العقار بعدة طرق	3.2
28	ملاحظات التقييم	3.3
28	القيمة النهائية للعقار	3.4
28	استعمالات التقرير	3.5
28	ملاحظات	3.6

31	4.1 حالة الاستشاري / المقيم
31	4.2 مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
31	4.3 سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

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

1.2 المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

2011397-2

صندوق ريت (REIT)

مجمع تجاري

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

مدينة جدة حي الامواج, مدينة جدة

صك رقم 420210027007 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 20,641.74 م²

بناء على رخصة البناء, المبنى مكون من ارضي, ميزانين ودور اول بإجمالي مساحات بناء قدرها 21,305.3 م²

7,336 م² معارض, 7,631 م² مكاتب

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

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

طريقة دخل وطريقة التكلفة

96,330,000 ر.س

تاريخ التقييم:

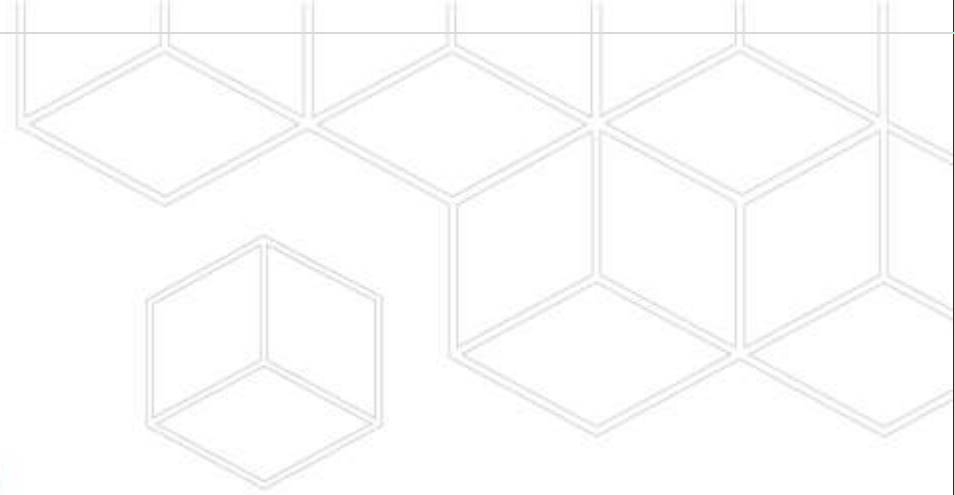
تاريخ المعاينة

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.

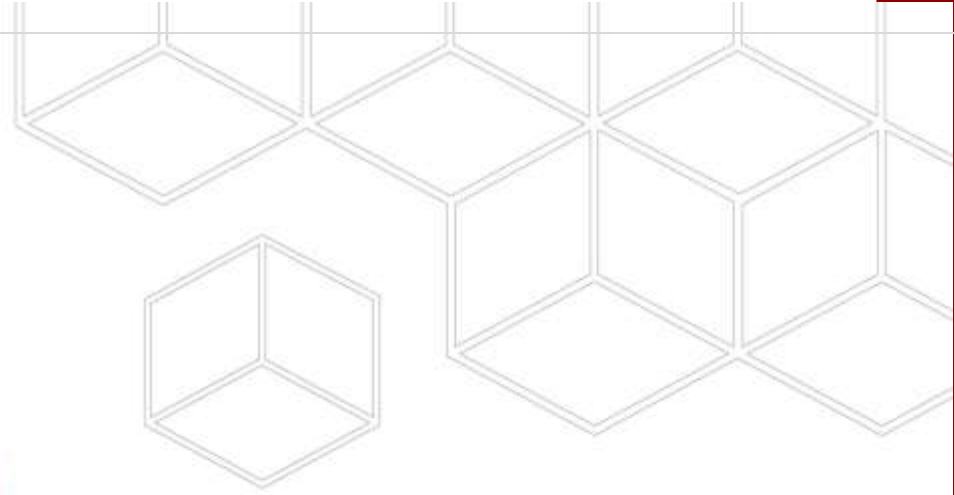
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

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
الدخل، طريقة التكلفة

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجاري يقع في حي الامواج, مدينة جدة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 20,641.74 م² واجمالي مسطحات البناء 21,305.3 م². بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا, المشروع مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على شارع غير مسمى من جهة الشرق. كل خدمات البنى التحتية كالمياه, الكهرباء, الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع تجاري في حي الامواج, مدينة جدة.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على 4 شوارع غير مسمى وقريب من طريقين رئيسيين, طريق الأمير عبدالمجيد والأمير نايف

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)	مجمع تجاري
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 غير مسمى	حالة 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 الامواج بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- 1- Mosque (0.2 Kilometers)
- 2- Helens Bakery Jedda, Central Kitchen (0.2 Kilometres)
- 3- Grocery Store (0.4 Kilometres)
- 4- Cottage Café Northern (0.3 Kilometres)
- 5- TASK Gas Station (0.45 Kilometres)

- 6- BMB Chocolate (0.25 Kilometres)
- 7- Dar Lavina Residentials Units (0.45 Kilometres)
- 8- Mosque (0.3 Kilometres)
- 9- Ultra-Shine Auto Salon (0.4 Kilometres)
- 10- Technical Guide Engineering (0.4 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 الحد الشمالي الحد الجنوبي	جده الأمواج الالكتروني 920210026381 1440/06/19 50,000,000 1440/06/19 كاتب عدل جدة شارع غير مسمى شارع غير مسمى	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	20,641.74 م2 35 الى 63 غير متوفر 420/سج شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة -
الحد الشرقي الحد الغربي	شارع غير مسمى شارع غير مسمى		

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية ولكنه زودنا بالمعلومات والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء والمباني

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

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

العقار مبني بالكامل وهو عبارة عن مجمع تجاري مؤلف من ارضي، ميزانين ودور اول. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة
اصدار متعدد الاستخدام 505232 1431/02/29 1434/02/29	

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	معارض	1	7928.6
مزينين	معارض	1	4727.9
قبو	----	---	---
اول	مكاتب	1	8,648.8
دور خدمات	----	---	---
دور خدمات	----	---	---
مجموع مسطحات البناء			21,305.30

2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

رقم الوحدة	النوع	المساحة (م ²)	رقم الوحدة	النوع	المساحة (م ²)
1	مكتب-أ	374	3	مكتب-ب	378
2	مكتب-أ	310	4	مكتب-ب	201
3	مكتب-أ	310	5	مكتب-ب	378
4	مكتب-أ	201	6	مكتب-ب	378
5	مكتب-أ	274	7	مكتب-ب	374
6	مكتب-أ	378	1-7	معرض-ب	2,428
7	مكتب-أ	374	1-7	مكتب-ج	2,948
1-4	معرض-أ	1,323	1-2	معرض-ج	822
5	معرض-أ	378	3	معرض-ج	334
6	معرض-أ	376	4	معرض-ج	167
7	معرض-أ	378	5	معرض-ج	378
1	مكتب-ب	374	6	معرض-ج	378
2	مكتب-ب	378	7	معرض-ج	374
			اجمالي		14,967

2.8 صور العقار



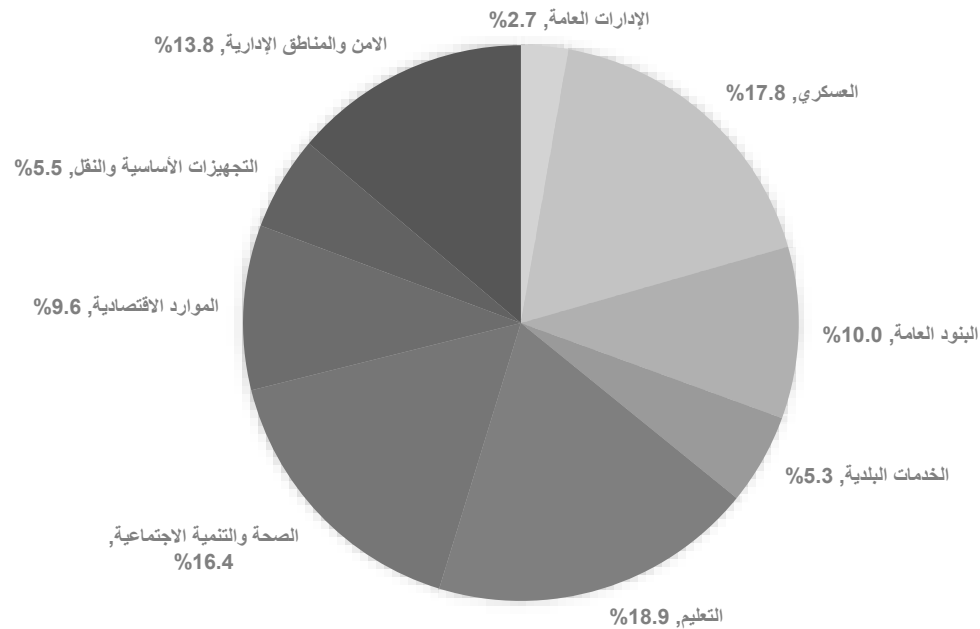
مؤشرات السوق



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
- مفتوح على 4 شوارع. - يقع بالقرب من طريق رئيسي (طريق الأمير عبدالمجيد)	- 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.

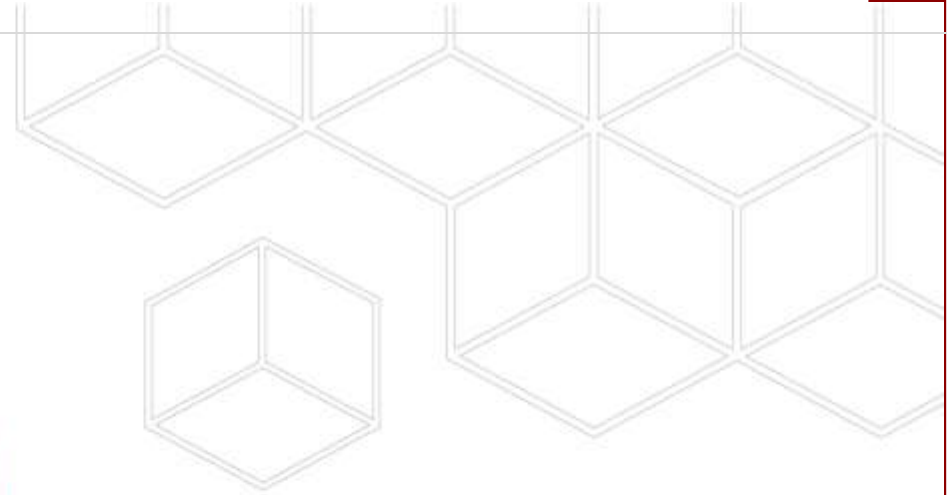
3.1 تحليل المخاطر

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



3.2 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

3.3 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

3.4 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



خصائص المقارنات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معروض	معروض	-----	نوع العرض
الأمواج	الأمواج	الأمواج	الحى
SAR 2,628,000	SAR 2,700,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
876.00	900.00	20,641.74	المساحة
SAR 3,000	SAR 3,000	-----	رس / م
3	1	4	عدد الشوارع

المتغيرات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
-20.00%	-20.00%	20,641.74	المساحة
876.00	900.00	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
متوسط	متوسط	جيد	عرض الشارع
0.00%	0.00%	32	عدد الشوارع
30	30	4	شكل الأرض
5.00%	5.00%	متنظم	القرب من الشارع الرئيسي
3	1	نعم	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	-----	عوامل أخرى
منتظم	منتظم	-----	
نعم	نعم		
0.00%	0.00%		
نعم	نعم		
0.00%	0.00%		
0.00%	0.00%		
0.00%	0.00%		
-----	-----		
-15.00%	-15.00%		اجمالي نسب التعديلات
-SAR 450.0	-SAR 450.0		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 2,550.0	SAR 2,550.0		السعر بعد التعديلات
		SAR 2,550	رس / م
		SAR 2,550	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض رس / م قيمة العقار	قيمة العقار SAR 52,636,437
10%	5%	0%	-5%	-10%		
20,642	20,642	20,642	20,642	20,642		
SAR 2,805.0	SAR 2,677.5	SAR 2,550.0	SAR 2,422.5	SAR 2,295.0		
SAR 57,900,081	SAR 55,268,259	SAR 52,636,437	SAR 50,004,615	SAR 47,372,793		
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالأستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,000 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,500 ر.س / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

3.5 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 300	SAR 350	SAR 250	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 800	SAR 600	اعمال التشطيبات
SAR 150	SAR 170	SAR 130	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
20,641.74	SAR 2,550	SAR 52,636,437
مكونات المبنى		
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
ارض	1	7,928.60
ميزابن	1	4,727.90
أدوار علوية	1	8,648.80
اجمالي مسطحات البناء		21,305.30

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
21,305.30	SAR 800	SAR 17,044,240	100%	SAR 17,044,240	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
21,305.30	SAR 300	SAR 6,391,590	100%	SAR 6,391,590	اعمال الالكتروميكانيك
21,305.30	SAR 700	SAR 14,913,710	100%	SAR 14,913,710	اعمال التشطيبات
21,305.30	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
21,305.30	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
20,641.74	SAR 150	SAR 3,096,261	100%	SAR 3,096,261	تحسينات الموقع
		SAR 41,445,801	100.00%	SAR 41,445,801	الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 41,446	0.10%	SAR 41,445,801	تكاليف أولية للمشروع
SAR 207,229	0.50%	SAR 41,445,801	تكاليف التصميم
SAR 414,458	1.00%	SAR 41,445,801	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,072,290	5.00%	SAR 41,445,801	تكاليف الإدارة
SAR 2,072,290	5.00%	SAR 41,445,801	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 41,445,801	أخرى
SAR 4,807,712.92	11.60%		اجمالي التكلفة
	21,305.30	اجمالي مسطحات البناء	SAR 41,445,801
	SAR 2,171	ر.س / م ²	SAR 4,807,712.92
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 46,253,513.92
			التكاليف المباشرة
			التكاليف الغير مباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,171 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			
30.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 46,253,514	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 32,377,460	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		9	العمر الفعلي
		30.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 6,475,492	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 38,852,952	اجمالي قيمة التطوير	30.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 38,852,952 ر.س والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 91,490,000	SAR 91,489,389	SAR 52,636,437	SAR 38,852,952

3.6 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 800 الى 900 ر.س / م2, وللمكاتب من 350 الى 400 ر.س/م2. الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي استخدمت في تحليل الإيجارات السوقية ونسب الاشغال للعقارات المشابهة:

العقار المشابه	وحدات المعارض التجارية	وحدات المكتبية
المكتب 1	متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر
ابحر مول	-	400 ر.س / م2
وحدة تجارية 1	900 ر.س / م2	-
المتوسط	850 ر.س / م2	-
	875 ر.س / م2	400 ر.س / م2

حسب البحث السوقي الذي اجراه فريق عملنا، ان الإيجارات السوقي لمول ابحر تقع بين 850, 950 ر.س/م2. اما العقار موضوع التقييم له موقع افضل, جودة افضل... لذلك سنطبق نسبة تعديل 20% لنصل الى 1,100 ر.س للوحدات التجارية و500 ر.س/م2 للوحدات المكتبية.



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% 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 نثرية اخرى	1% الى 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 13% 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 9% الى 9.5%. 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	9.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	9.50%
المتوسط	9.25%
البند	تأثير مواصفات العقار على العقار
سهولة الوصول للعقار	الحالة
الحالة العامة للعقار	التأثير
الموقع العام للعقار	ملاحظات
نوعية وجودة التشطيبات	عبر عدة طرق رئيسية
فريق إدارة المشروع	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات
الخدمات والمرافق العامة	المنطقة مخدمة بشكل ممتاز
الإجمالي	جودة عالية في التشطيبات
	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
	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 9%

معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار 9.25%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

دخل المشروع					
الكمية			الإيرادات		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	دس / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	7,336	0	SAR 1,100	SAR 0	SAR 8,069,600
مكاتب	7,631	0	SAR 500	SAR 0	SAR 3,815,500
			اجمالي الإيرادات SAR 11,885,100		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
معارض	5.00%	3.00%	5.00%	10.00%	23.00%
مكاتب	5.00%	3.00%	5.00%	10.00%	23.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 8,069,600	23.00%	صافي الدخل التشغيلي SAR 6,213,592		
مكاتب	SAR 3,815,500	23.00%	SAR 2,937,935		
			الإجمالي SAR 9,151,527		
			SAR 11,885,100		
			-SAR 2,733,573		
			SAR 9,151,527.00		
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 9,151,527.00	9.50%	96,331,863.16 SAR	96,330,000.00 SAR		

3.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب عقد الايجار

اعلمنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بايجار صافي 9,000,000 ر.س سنويا مع 35,000 ر.س سنويا مصاريف تامين. وقد اعلمنا العميل أيضا ان خصم تم اضافته على عقد التاجير حيث اصبح الايجار السنوي 6,480,000 ر.س. سيعتمد تقييمنا على الافتراضات 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 / م2	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 6,480,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	تامين	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 35,000	SAR 35,000
-----	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		
مبنى تجاري	SAR 6,480,000	SAR 35,000	SAR 6,445,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
			الإجمالي		
			SAR 6,445,000		
			SAR 6,480,000		
			-SAR 35,000		
			SAR 6,445,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 6,445,000.00	9.50%	67,842,105.26 SAR	67,840,000.00 SAR		

3.2 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- حسب السوق	العقار	96,330,000 ر.س	سنة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- حسب العقد	العقار	67,840,000 ر.س	سبعة وستون مليوناً وثمانمائة وأربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	91,490,000 ر.س	واحد وتسعون مليوناً وأربعمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي

3.3 ملاحظات التقييم

بما ان الغرض من التقييم هو لصندوق ريت (REIT), وبما ان الصندوق يمتلك عقارات مدرة للدخل, نعتقد ان طريقة الدخل هي الطريقة الأفضل لتقييم العقارات.

3.4 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **96,330,000 ر.س**
سنة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي

3.5 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.

3.6 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



4.1 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.

4.2 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	
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

4.3 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.

