



شركة خبير المالية

برج اليجانس

مدينة الرياض

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 2011396
التاريخ: 2021/12/31
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم برج مكتبي (برج الياجنس) يقع في مدينة الرياض.

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
13	2.6	رخصة البناء والمباني
14	2.7	الايجازات الفعلية للعقار
14	2.8	التامين
15	2.9	المساحات التأجيرية
16	2.10	مخططات
22	2.11	صور العقار
24	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
24	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
25	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
25	3.1	تحليل المخاطر
27	4.1	فرضيات خاصة للتقييم
27	4.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
28	4.3	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
29	4.4	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
31	4.5	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق
34	4.6	قيمة العقار بعدة طرق
35	4.7	القيمة النهائية للعقار
35	4.8	استعمالات التقرير

35	ملاحظات	4.9
37	حالة الاستشاري / المقيم	5.1
37	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
37	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

لقد تلقينا تعليمات من الأستاذ بتاريخ 2021/11/18 م لتنفيذ خدمة تقييم برج مكتبي في مدينة الرياض.

1.2 المقدمة:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.
2011396
لاتخاذ قرار داخلي
برج مكتبي

العميل:
رقم المرجع (التقرير):
الغرض من التقييم:
العقار موضوع التقييم:

مدينة جدة حي المروج, مدينة الرياض
صك رقم 393318001500 صادر بتاريخ 1442/03/02 من كتابة عدل جدة
ملكية حرة (مرهون)
شركة أول الملقى العقارية

عنوان العقار:
معلومات صك الملكية:
نوع الملكية:
المالك:

تجاري
مساحة الأرض بموجب الصك 5,695 م²
حسب رخصة البناء اجمالي مسطحات بناء قدرها 58,163 م²
اجمالي مساحات التاجيرية هو 24,322 م² مؤلفة من مكاتب
حسب ما وردنا من العميل, العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

استخدام الأرض:
مساحة الأرض:
مسطحات البناء:
صافي المساحات التاجيرية:
معدل الاشغال:

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة وطريقة الدفقات النقدية المخصومة
485,561,000 ر.س

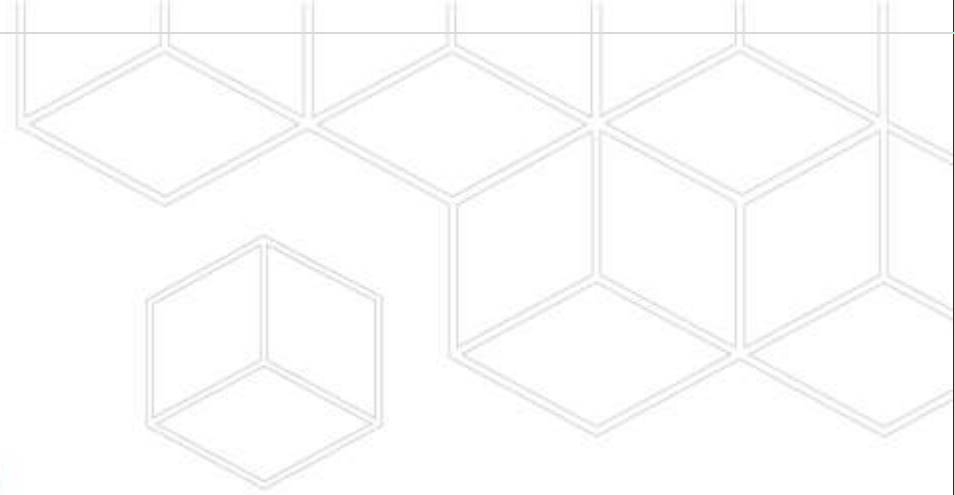
طريق التقييم المتبعة
القيمة النهائية للعقار

2021/12/31 م
2021/11/25 م

تاريخ التقييم:
تاريخ المعاينة

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.

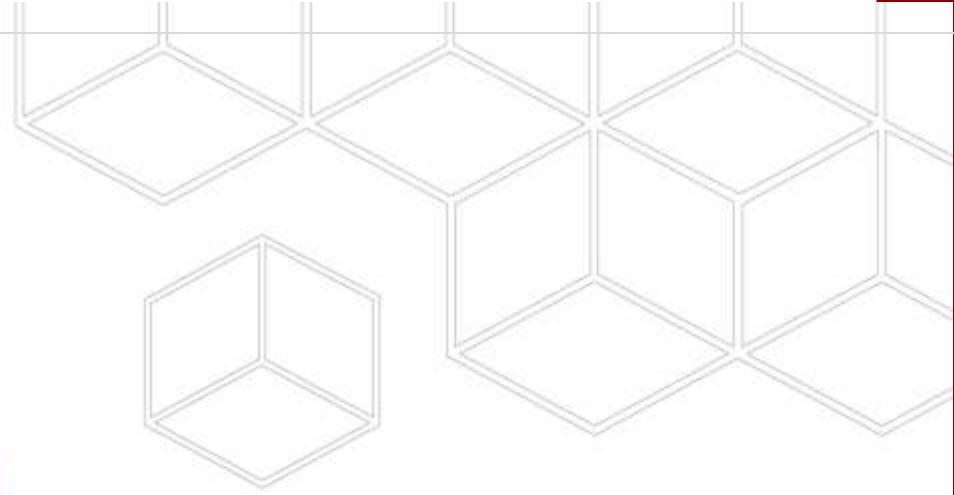
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

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.	2021/12/31 م
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	2021/12/31 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 التدفقات النقدية المخصومة، طريقة التكلفة

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج مكتبي يقع في حي المروج، مدينة الرياض مع اطلالة مباشرة على طريق الملك فهد. بناء على صور الصك ورخصة البناء، ان مساحة الأرض الاجمالية للعقار 5,695 م² واجمالي مسطحات البناء 58,163 م² ومؤلف من 5 قبو، ارضي و23 أدوار علوية. لكن العميل اعلننا ان مسطحات الفعلية للعقار هي 62,362 م² وان المبنى مؤلف من 27 دور. حسب المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، ان شكل ارض البرج منتظم ومفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على 3 شوارع داخلية. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن برج مكتبي في حي المروج، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع داخلي
يحد العقار من جهة الشرق: شارع داخلي
يحد العقار من جهة الغرب: شارع داخلي

سهولة الوصول

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

المعالم الرئيسية القريبة من العقار

يحيط بالعقار موضوع التقييم عدد من المعالم الرئيسية مثل الهيئة العامة للزكاة والدخل ، محكمة الاستئناف الإدارية ، إلخ.

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	برج مكتبي
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 فهد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيد

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 المروج بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



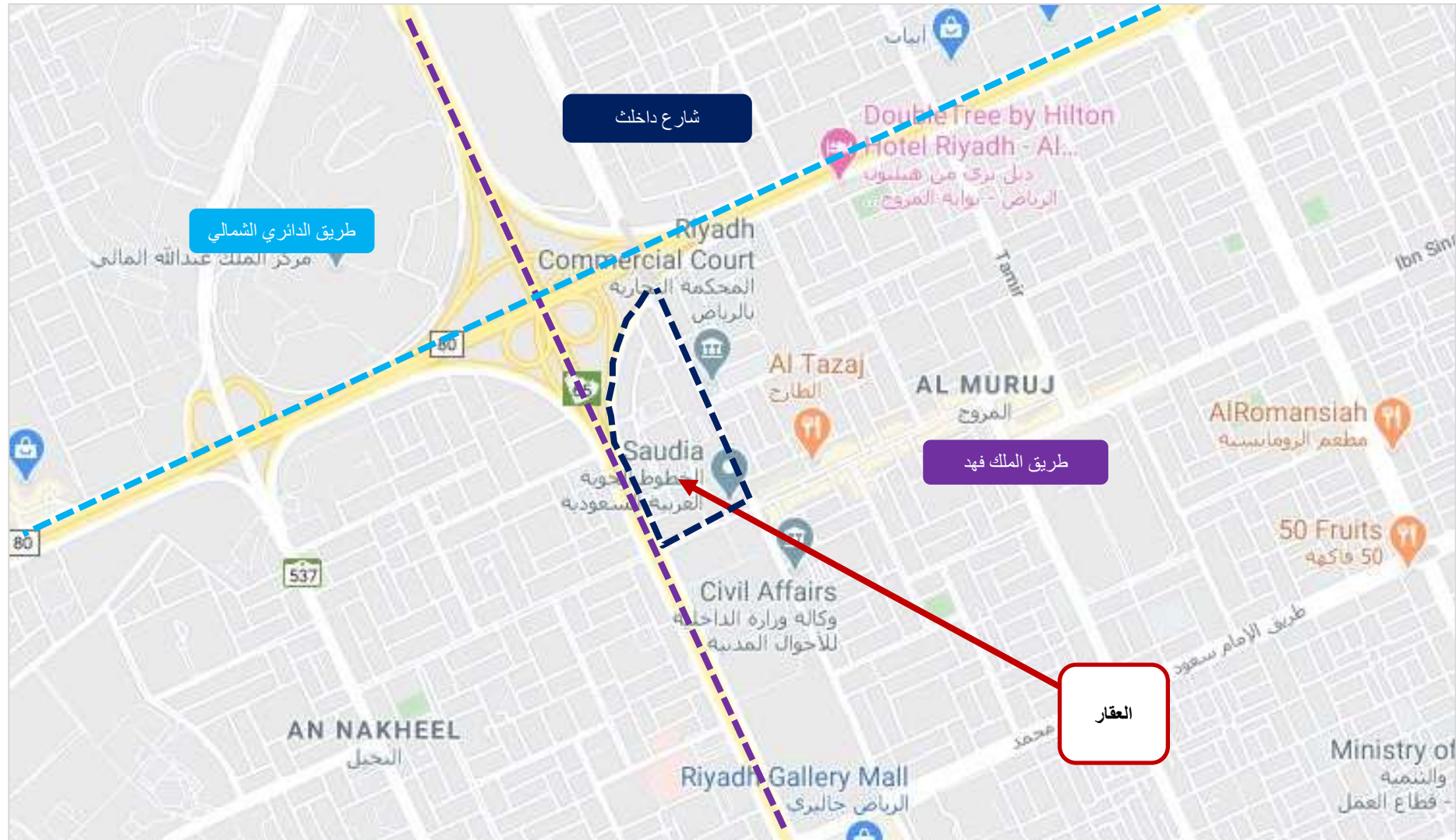
المعالم المحيطة

- 1- General Authority for Zakat & Tax Income (0.2 Kilometers)
- 2- First Notary Public of North Riyadh (0.2 Kilometers)
- 3- Al Sumoo National School (0.4 Kilometers)
- 4- King Abdullah Financial District (1.2 Kilometers)
- 5- Supreme Courte (0.3 Kilometers)

- 6- Dallah Hospitals (1.3 Kilometers)
- 7- Court of Appeal (0.8 Kilometers)
- 8- Administrative Court of Appeal (1.3 Kilometers)
- 9- General Directorate for Security Petrol (0.1 Kilometers)
- 10- General Directorate of Environmental Health (1.6 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	الرياض المروج الكثروني 39331801500 1442/03/02 420,000,000 ر.س 1440/08/17 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	5,695 م2 28, 27, 26, 25 غير متوفر 2593 شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	ممر رصيف	الحد الشرقي الحد الغربي	موقف وشارع عرض 20م موقف وشارع عرض 20م

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 فانه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مسطحات البناء
جديد	رخصة البناء	رخصة البناء
مبنى بالكامل	رسومات المبنى	رسومات المبنى
قيد الانشاء	وثائق اخرى	وثائق اخرى
	معلومات شفوية	معلومات شفوية
	تقدير	تقدير

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
انتهاج صلاحية الرخصة			
بدل فاقد	برج مكتبي	16564/1432	1438/03/09
			1441/03/09
وصف	عدد الوحدات	المساحة (م2)	الاستخدام
ارضي	1	1,285	الاستقبال
قبو 5	0	28,475	المواقف
اول	1	1,665	الاستقبال
دور 2 الى 4	16	3,855	مكاتب
دور 5 الى 9	40	6,765	مكاتب
دور 10 الى 13	16	3,308	مكاتب
دور 14 الى 18	40	6,765	مكاتب
دور 19 الى 21	24	3,855	مكاتب
دور 22	1	1,095	مطعم
دور 23	1	1,095	مطعم
اجمالي مسطحات البناء		58,163	

2.7 الايجارات الفعلية للعقار

سيتم تأجير المشروع لمدة 3 سنوات لمستأجر خاص مع تخصيص خاص للإيجار السنوي 30,000,000 ريال سعودي. على الرغم من أنه من المتوقع أن يستمر هذا العميل (جهة الحكومية) في تأجير المشروع بنفس المبلغ، إلا أننا سنفترض بحذر أنه بعد 3 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التقنية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق.

2.8 التامين

لم يتم تزويدنا بأي بوليصة تأمين خاصة بالأصل موضوع التقييم.

2.9 المساحات التأجيرية

لقد افادنا العميل لمستند يظهر المساحات التأجيرية للعقار كالتالي:

الدور	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية/ دور	مسطحات البناء/ دور	المساحات التأجيرية
القبو	مستودع + مواقف	5	161.80	5,695.00	809.01
الدور السفلي	(جمنازيوم & Rest.) مدخل	1	108.10	1,301.27	108.10
الدور العلوي	كوفي شوب + استقبال	1	207.47	1,301.27	207.47
ميزانين	MZ	3	470.06	763.10	1,410.18
دور الخدمات	ميكانيكي	1	478.20	1,406.80	478.20
TF 6-10	مكاتب	5	1,139.20	1,457.15	5,696.00
دور الخدمات	جمنازيوم	1	1,136.05	1,457.15	1,136.05
دور الخدمات	مسبح	1	1,064.00	1,368.65	1,064.00
TF 13-15	مكاتب	3	538.12	842.15	1,614.36
	مكاتب	0	-	1,456.80	-
TF 16-21	مكاتب	6	1,139.20	1,475.00	6,835.20
TF 22-23	مكاتب	2	1,079.45	1,407.30	2,158.90
F 24	مكاتب	1	1,051.72	1,407.30	1,051.72
F 25	مطعم	1	1,336.10	1,549.00	1,336.10
RF 26	مطعم	1	417.10	577.45	417.10
اجمالي		32			24,322.39

ملخص المساحات التأجيرية	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية/ دور	المساحات التأجيرية
مستودعات	5	161.80	809.01
جمنازيوم	2	1,127.05	2,254.10
كوفي شوب & مطعم	3	671.57	2,014.72
مكاتب	20	962.23	19,244.56
اجمالي			24,322.39

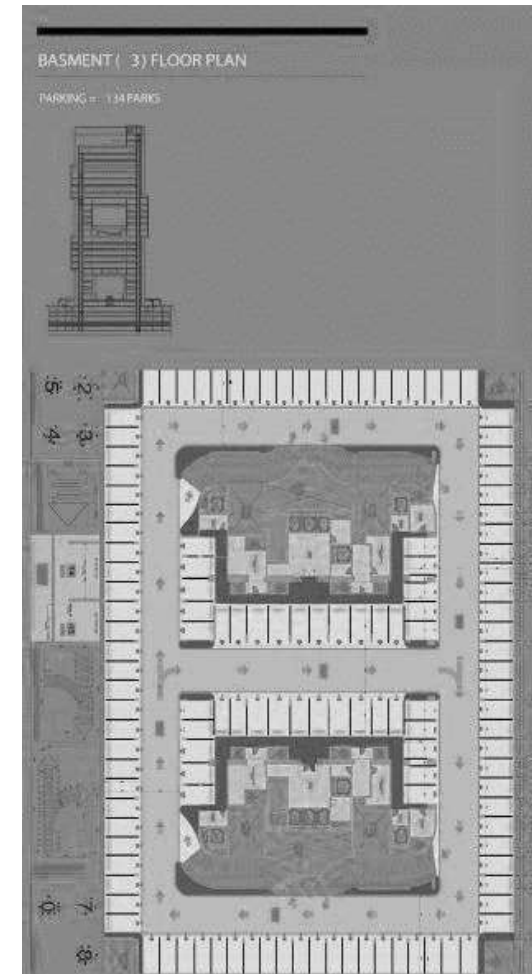
لقد اعلمنا العميل ان العقار يتمتع بعدة مرافق كالجمنازيوم, مطاعم, كوفي شوب, مسبح ومحط مروحية.



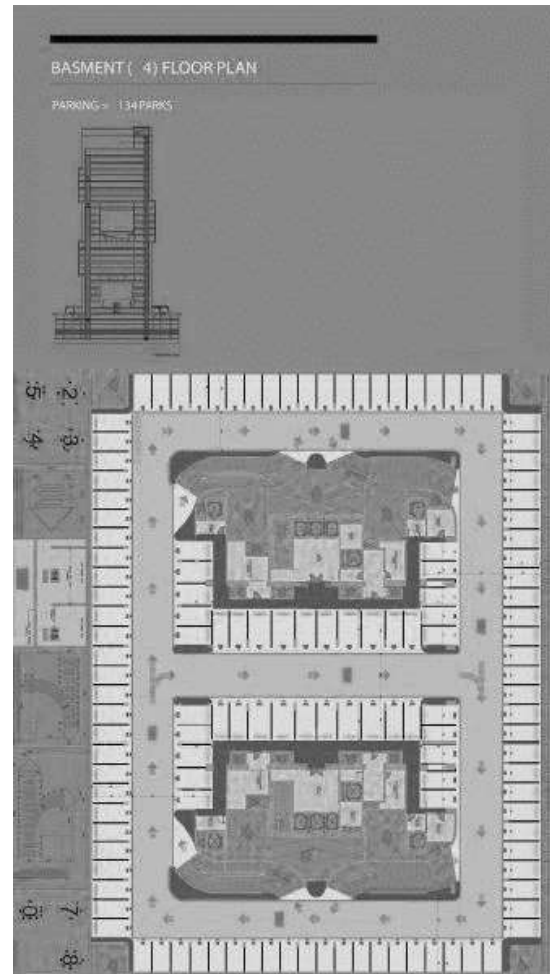
2.10 مخططات

لقد افادنا العميل بمستند يظهر مخططات المشروع كالتالي:

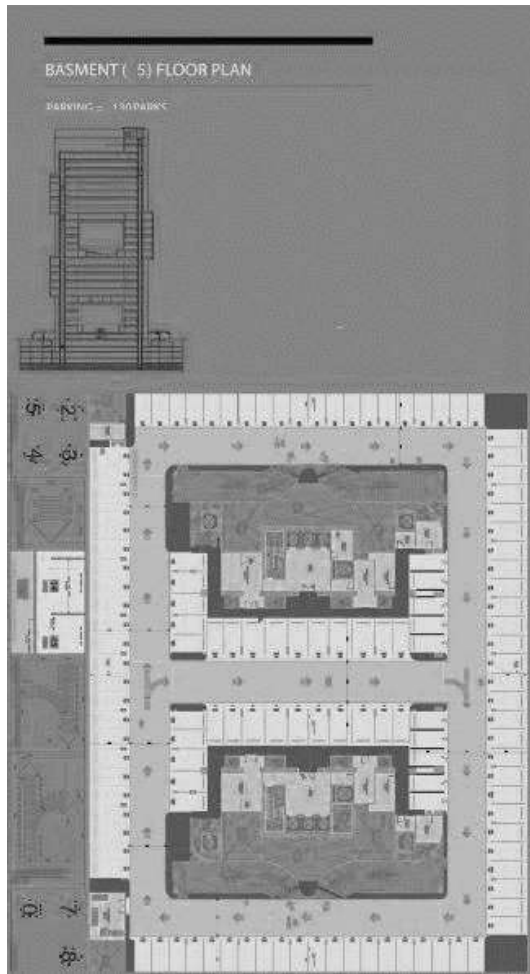
قبو 3



قبو 4



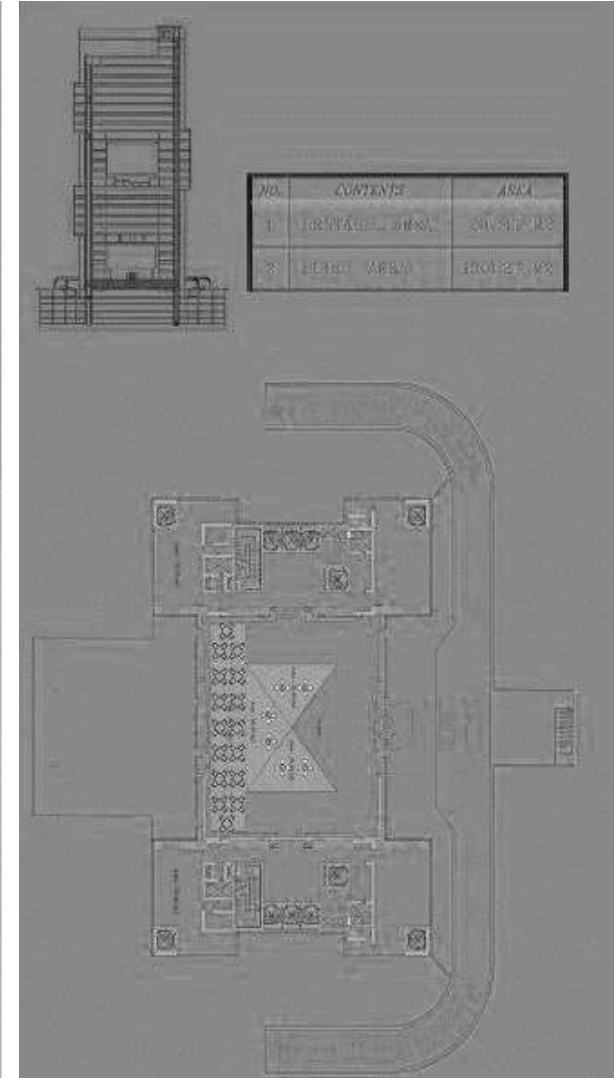
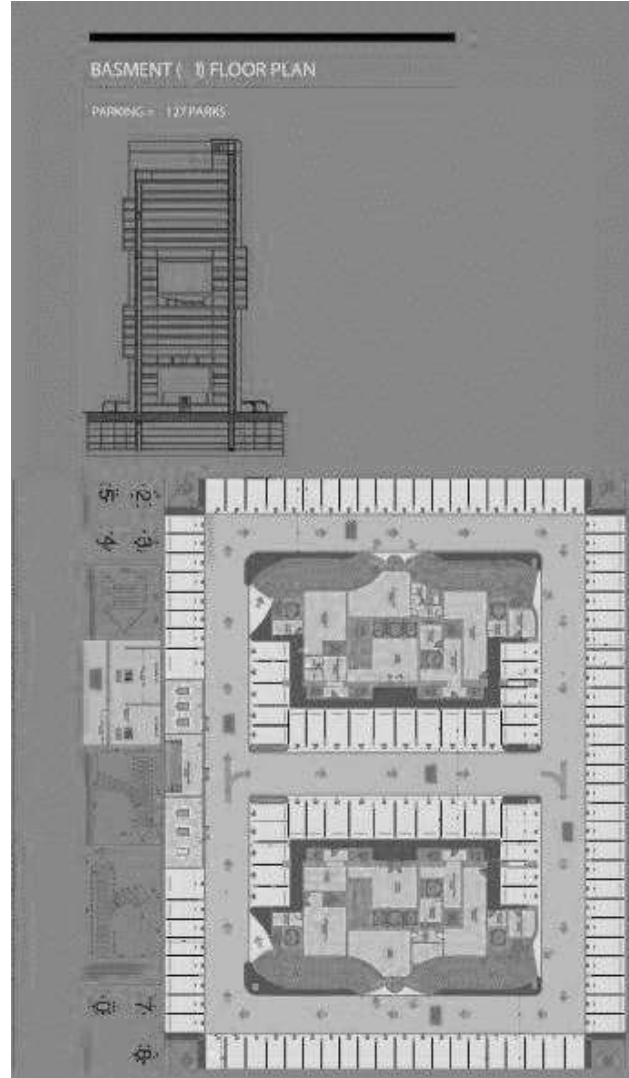
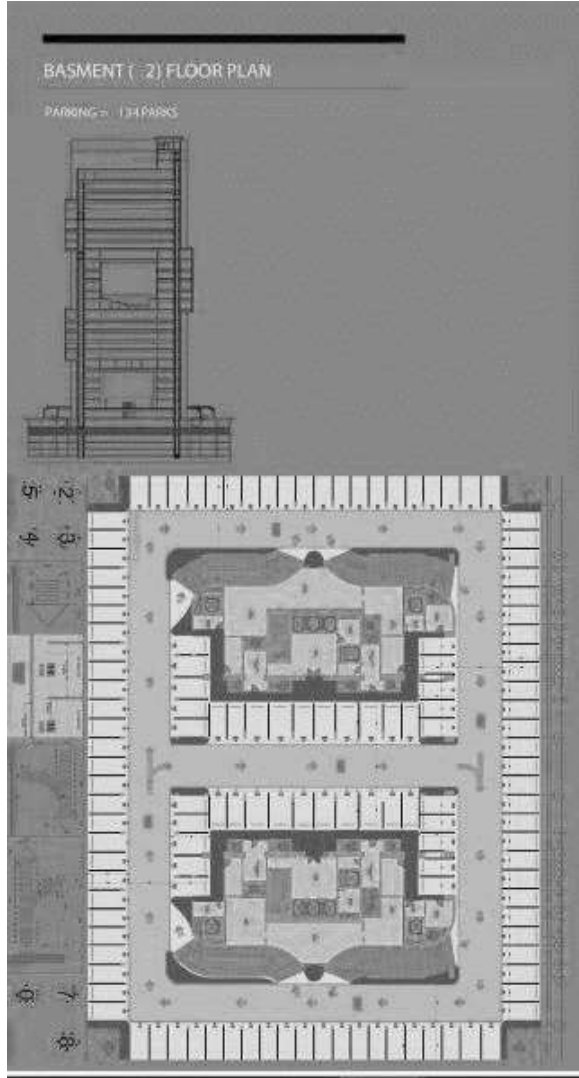
قبو 5



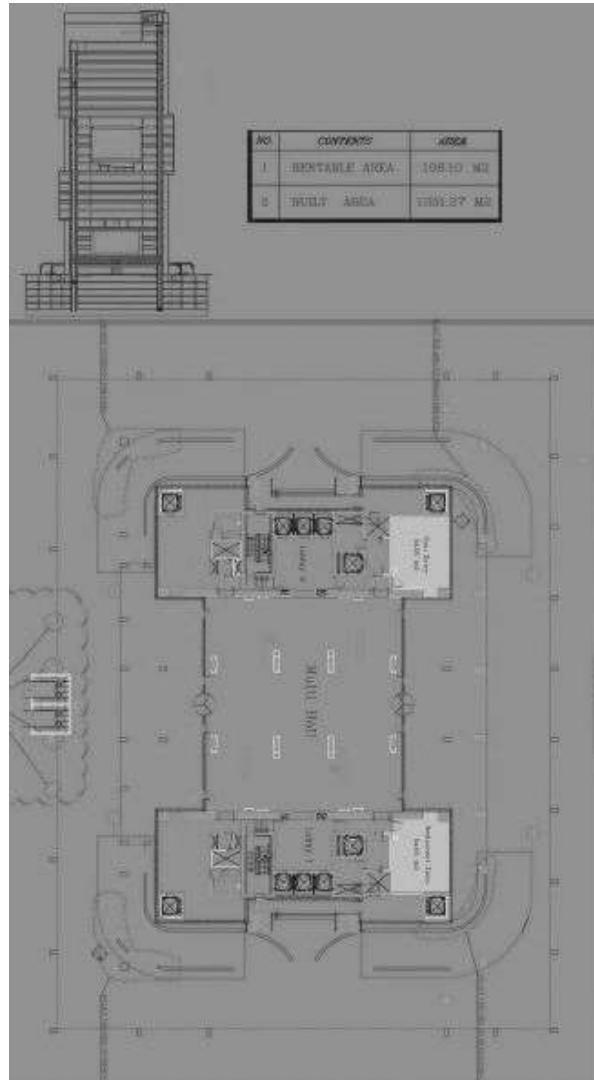
الدور السفلي

قبو 1

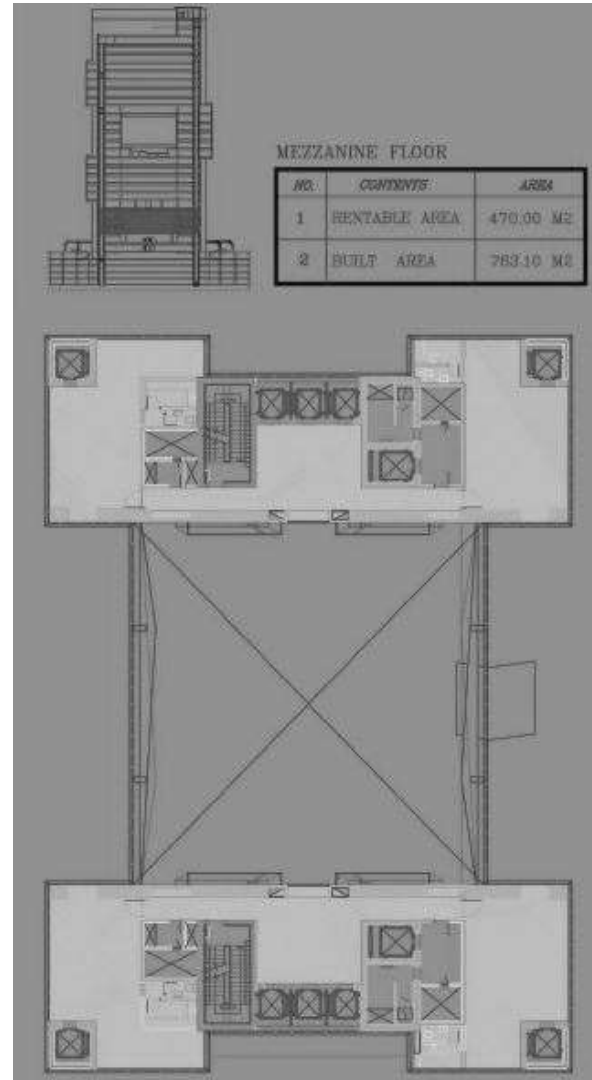
قبو 2



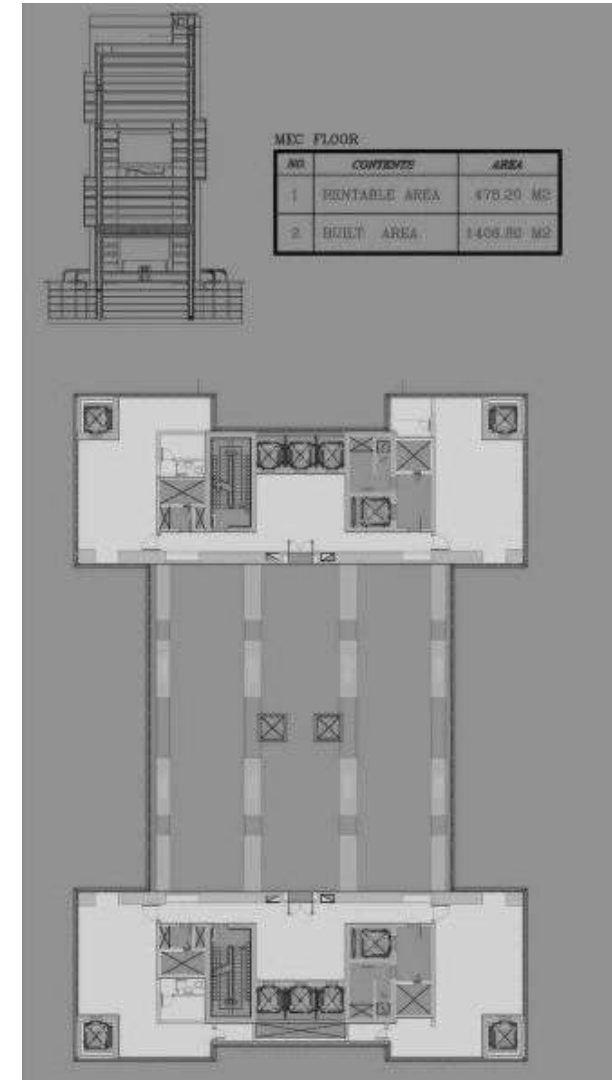
الدور العلوي



دور الميزانين



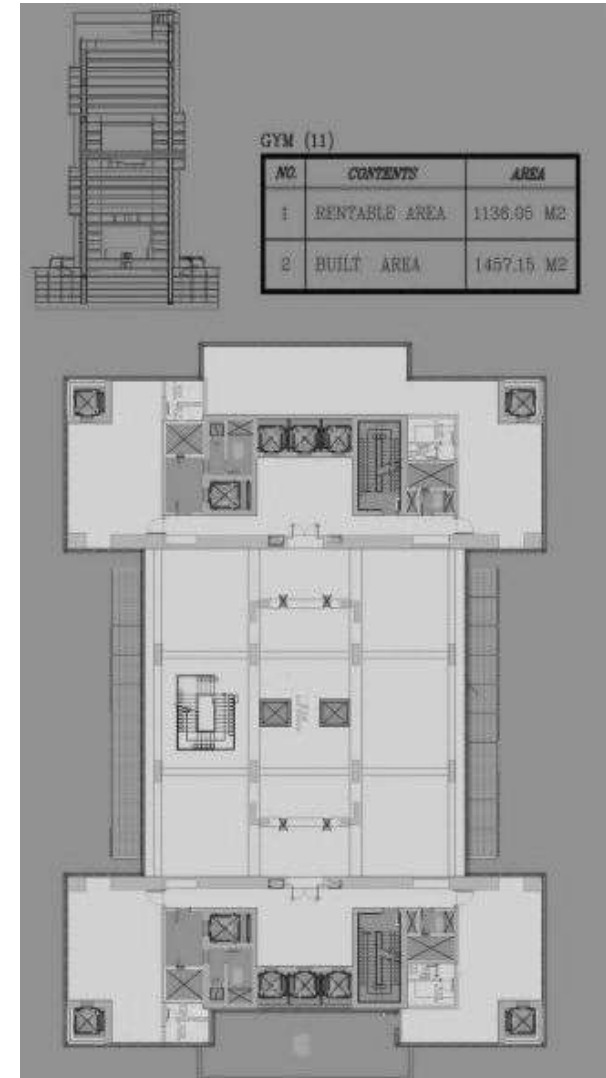
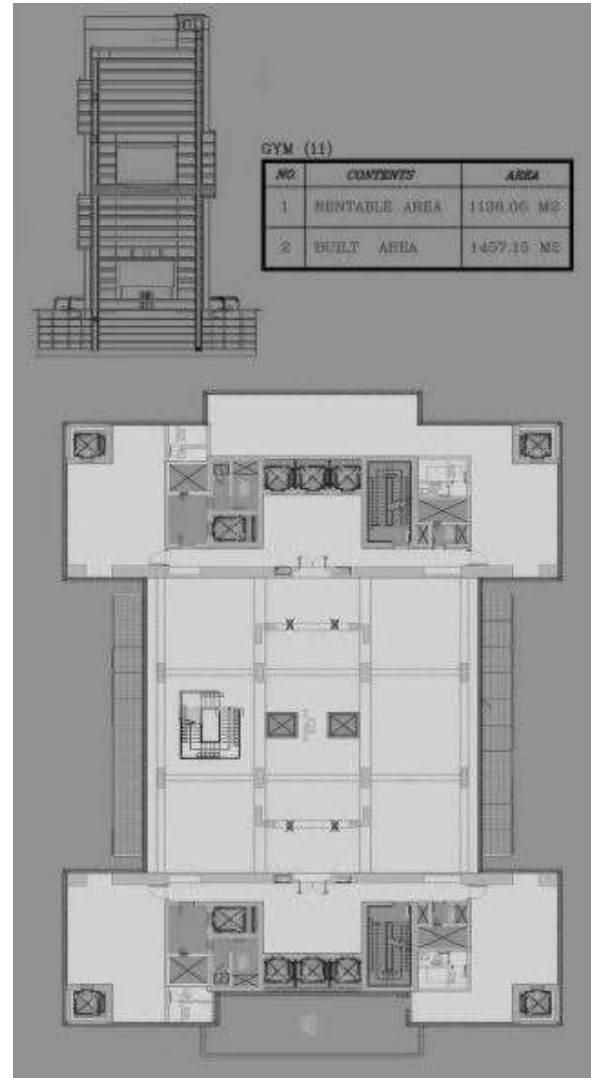
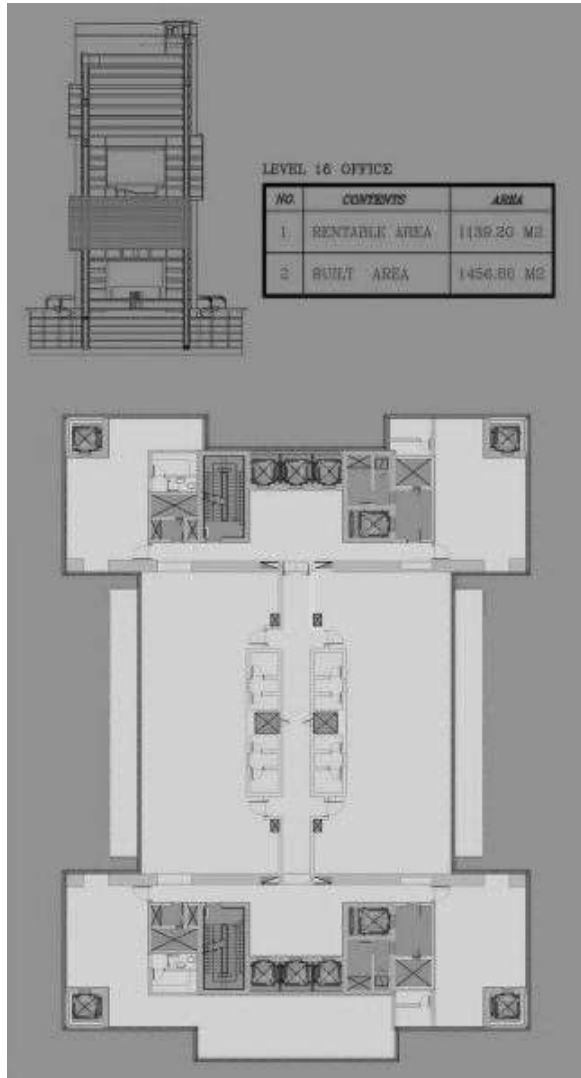
دور الخدمات



أدوار متكررة من 6 الى 10

جيمنازيوم

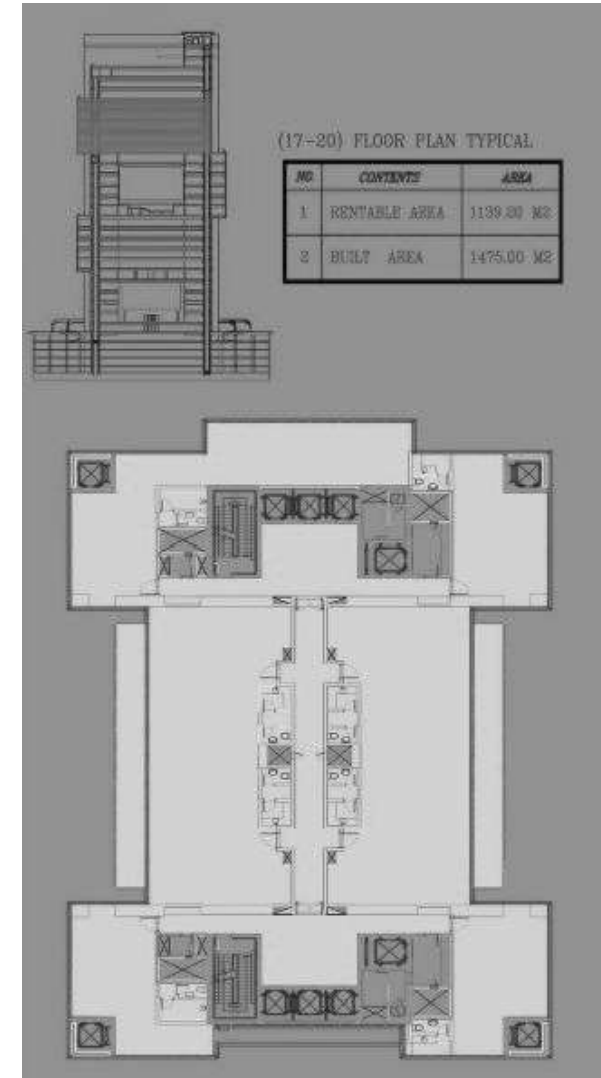
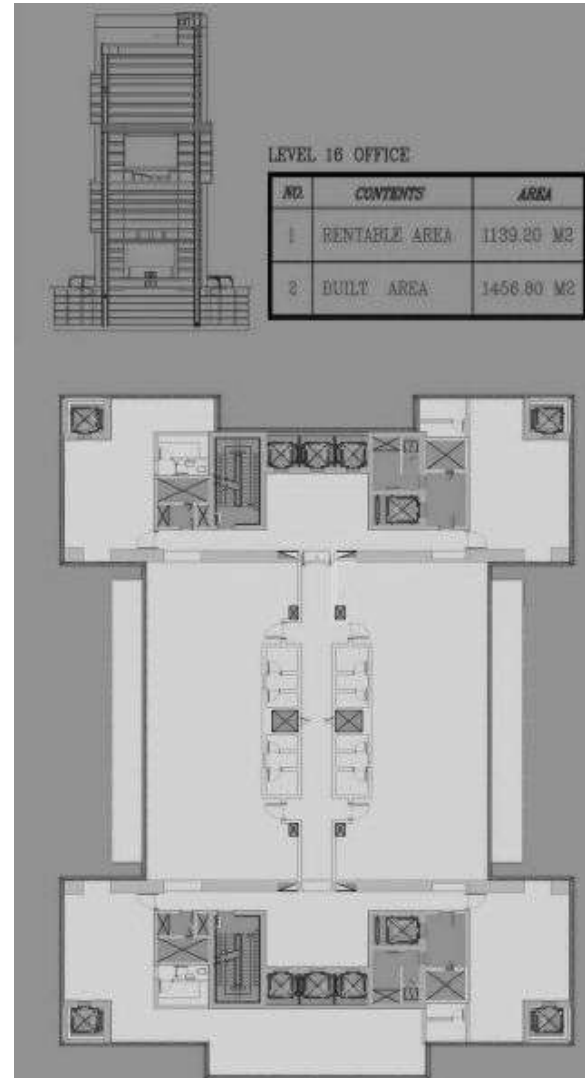
جيمنازيوم



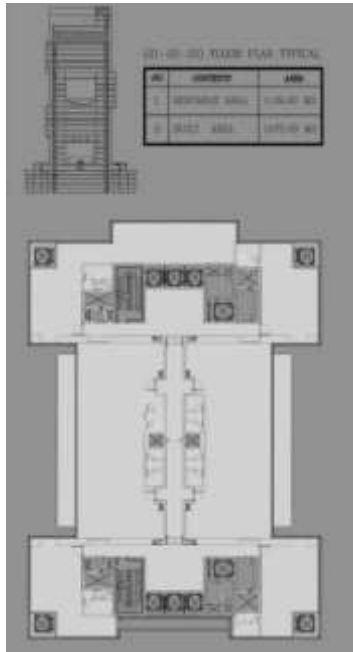
مخطط دور 13, 14, 15

دور 16 مكتبي

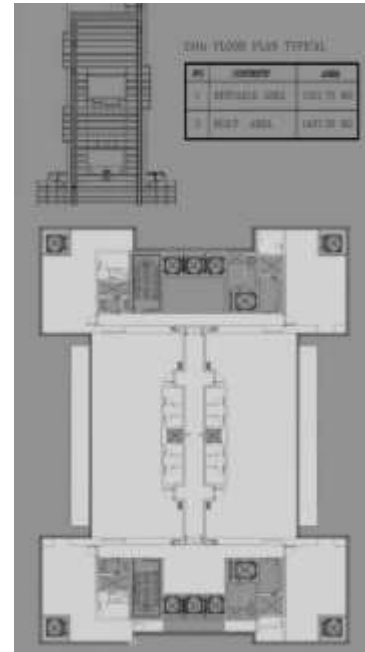
متكرر 17 الى 20



متكرر 21, 22, 23



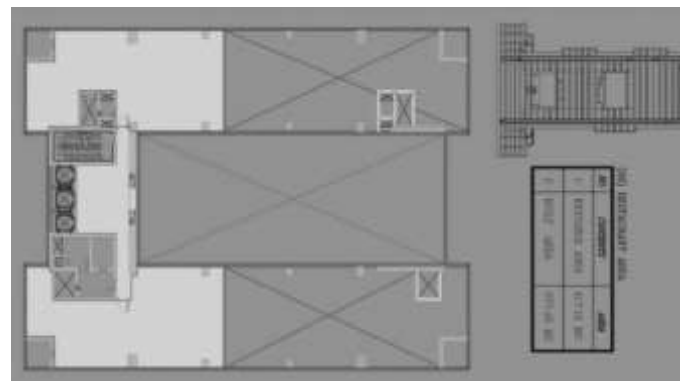
دور 24



دور المطعم 25



دور المطعم 26



2.11 صور العقار



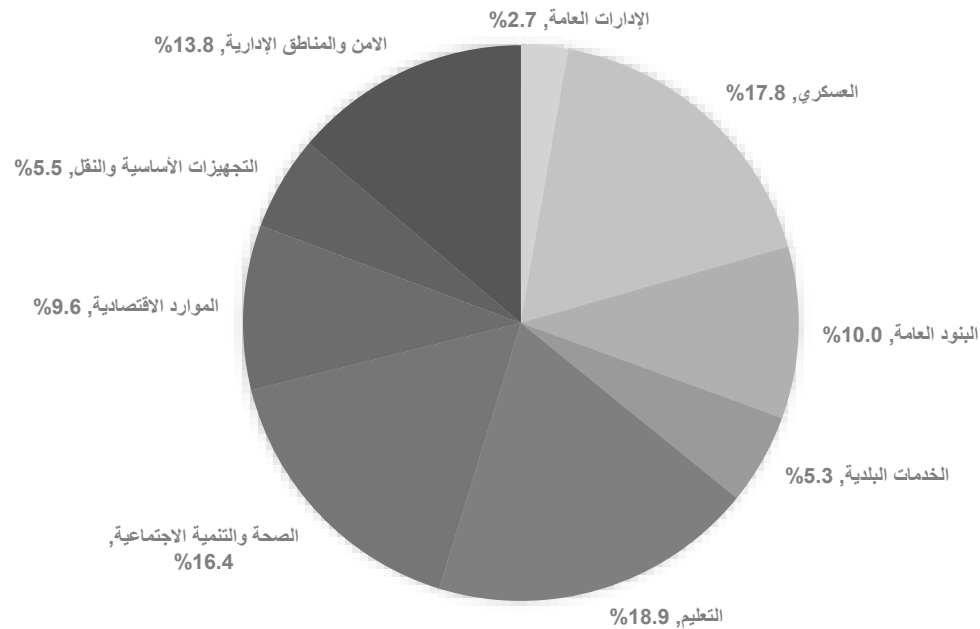
مؤشرات السوق



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
- يقع العقار على تقاطع طريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد - البرج مفتوح على 3 شوارع. - تشطيب جيد وتصميم فريد - إطلالة مباشرة على مركز الملك فهد المالي - سهولة الوصول - توافر العديد من المرافق في المنطقة القريبة من العقار	- لا يزال شاغر
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب عالي على نوع العقار بسبب وجوده بالقرب من عدة مرافق وخدمات عامة - قابلية للتأجير للمستأجرين من الفئة أ	- 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.

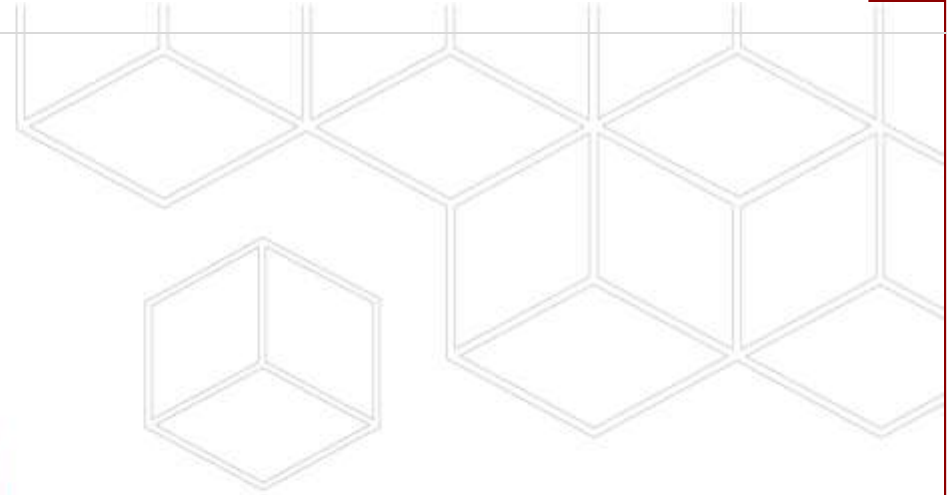
3.1 تحليل المخاطر

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



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.

4.3 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه 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 المقاربات		
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	العينة الثانية
نوع العرض	معروض	معروض
الحي	المروج	المروج
قيمة البيع	SAR 46,000,000	SAR 41,250,000
مصدر المعلومة	مسح ميداني	مسح ميداني
المساحة	2,703.00	2,500.00
ر/س / م2	SAR 17,018	SAR 16,500
عدد الشوارع	3	3

تحليل المتغيرات					
العينة الثانية		العينة الأولى			
0.00%	2,500.00	0.00%	2,703.00	5,695.00	المساحة
0.00%	عالي	0.00%	عالي	عالي	جاذبية الموقع
0.00%	جيد	0.00%	جيد	جيد	الوصول للموقع
0.00%	80	0.00%	80	80	عرض الشارع
0.00%	3	0.00%	3	3	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	لا	0.00%	لا	-----	قابلية التفاوض
0.00%	-----	0.00%	-----	-----	عوامل أخرى
0.00%		0.00%		اجمالي نسب التعديلات	
SAR 0.0		SAR 0.0		اجمالي قيمة التعديلات	
SAR 16,500.0		SAR 17,018.1		السعر بعد التعديلات	
			SAR 16,759	ر.س / م ²	
			SAR 16,800	قيمة تقريبية	

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م قيمة العقار	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%		SAR 95,676,000
5,695	5,695	5,695	5,695	5,695		
SAR 18,480.0	SAR 17,640.0	SAR 16,800.0	SAR 15,960.0	SAR 15,120.0		
SAR 105,243,600	SAR 100,459,800	SAR 95,676,000	SAR 90,892,200	SAR 86,108,400		
قيمة العقار						

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 16,500 الى 17,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 16,750 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 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 700	SAR 500	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	الملحقات
SAR 120	SAR 140	SAR 100	تحسينات الموقع
25%	30%	20%	ربحية المالك

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

الأرض	مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة
	5,695.00	SAR 16,800	SAR 95,676,000

مكونات المبنى	الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
قبو	م2	5	28,475.00
أدوار علوية	م2	1	29,688.00
اجمالي مسطحات البناء	58,163.00		

تكاليف التطوير	المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	29,688.00	SAR 1,200	SAR 35,625,600	100%	SAR 35,625,600
اعمال الالكتروميكانيك	29,688.00	SAR 600	SAR 17,812,800	100%	SAR 17,812,800
اعمال التشطيبات	29,688.00	SAR 1,300	SAR 38,594,400	100%	SAR 38,594,400
الملحقات	29,688.00	SAR 100	SAR 2,968,800	100%	SAR 2,968,800
الفرش	29,688.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0

تحسينات الموقع الإجمالي	5,695.00	SAR 120	SAR 683,400	100%	SAR 683,400
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية			SAR 95,685,000	100.00%	SAR 95,685,000
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	28,475.00	SAR 1,800	100%	SAR 51,255,000	
اعمال الالكتروميكانيك	28,475.00	SAR 500	100%	SAR 14,237,500	
اعمال التنشيطات	28,475.00	SAR 600	100%	SAR 17,085,000	
الإجمالي			100.00%	SAR 82,577,500	
التكاليف الغير مباشرة					
تكاليف أولية للمشروع		اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
تكاليف التصميم		SAR 178,262,500	0.10%	SAR 178,263	
تكاليف الاستشاري الهندسي		SAR 178,262,500	0.50%	SAR 891,313	
تكاليف الإدارة		SAR 178,262,500	1.00%	SAR 1,782,625	
ثريات		SAR 178,262,500	5.00%	SAR 8,913,125	
أخرى		SAR 178,262,500	5.00%	SAR 8,913,125	
اجمالي التكلفة		SAR 178,262,500	0.00%	SAR 0	
التكاليف المباشرة	SAR 178,262,500	اجمالي مسطحات البناء	11.60%	SAR 20,678,450.00	
التكاليف الغير مباشرة	SAR 20,678,450.00	ر.س / م ²	58,163.00		
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 198,940,950.00	نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%		

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,420 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 198,940,950	صافي نسبة الاهلاك	5.71%	
العمر الاقتصادي	35	التكلفة بعد الاهلاك		SAR 187,572,896
الاهلاك السنوي	2.86%	نسبة الإنجاز	100.00%	
العمر الفعلي	2	نسبة ربحية المالك	25.0%	
اجمالي نسبة الاهلاك	5.71%	ربحية المالك		SAR 46,893,224
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير		SAR 234,466,120
صافي نسبة الاهلاك	5.71%			

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 234,466,120 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 234,466,120	SAR 95,676,000	SAR 330,142,120	SAR 330,100,000

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 المكتبية تتراوح من 1,100 الى 1,300 ر.س / م². الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي تم استخدامها في تحليل الإيجارات السوقية بالإضافة الى نسب الاشغال في مشاريع مشابهة:

العقار المشابه	الوحدات المكتبية
العقار الأول	متوسط قيمة تأجير المتر
العقار الثاني	1,100 ر.س / م ²
المتوسط	1,400 ر.س / م ²
	1,250 ر.س / م ²



تحليل مقارنة ايجارات السوق بالإيجارات الفعلية

سيتم تأجير المشروع لمدة 3 سنوات لمستأجر خاص مع تخصيص خاص للإيجار السنوي 30,000,000 ريال سعودي. على الرغم من أنه من المتوقع أن يستمر هذا العمل (جهة الحكومية) في تأجير المشروع بنفس المبلغ، إلا أننا سنفترض بحذر أنه بعد 3 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التقنية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% إلى 15% من اجمالي 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	3% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية اخرى	1% إلى 32%

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 10% 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% 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.

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 التالي:

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	9.00%
المتوسط	8.00%

البند	الحالة	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 مخدمومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		-1.00%	

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	-1.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	8%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	7.00%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

لتقدير معدل الخصم المستخدم في طريقة التدفق النقدي ، سنستخدم نموذج CAPM ، والتي تتضمن حساب العديد من عوامل الخطر المتعلقة بالعقار ، بغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الوقت الحالي. تم تقدير معدلات المخاطر الحالية بناءً على التطورات في سوق العقارات الحالي. نتيجة لذلك، فإن معدل الخصم المتوقع هو 11%. لقد استخدمنا معدل خصم أقل بنسبة 8.5% لعدة أسباب: 1- العقار مؤجر بالكامل لمستأجر خاص مع تخصيص خاص. 2- موقع جيد على تقاطع طريقين رئيسيين الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد بالإضافة إلى قرابه من مدينة الملك عبد الله المالية. 3- نفترض أنه بعد 5 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التقنية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق.

المعدل المن المخاطر	نموذج CAPM
معدل بتا	2.20%
معدل المخاطر في السوق	1.12
معدل المخاطر في رأس المال	2.50%
معدلات مخاطر اخرى	4.02%
معدل الخصم	1.50%
	11.00%

التدفقات النقدية	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
معدل النمو	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
الإيرادات المتوقعة	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000
عقد الإيجار	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000
اجمالي الدخل	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000	ر.س 30,000,000
مكاتب	ر.س 24,322	ر.س 24,322	ر.س 24,322	ر.س 24,322	ر.س 24,322	ر.س 24,322	ر.س 24,322	ر.س 24,322	ر.س 24,322	ر.س 24,322	ر.س 24,322
الاجار	ر.س 1,250	ر.س 1,288	ر.س 1,326	ر.س 1,366	ر.س 1,407	ر.س 1,449	ر.س 1,493	ر.س 1,537	ر.س 1,583	ر.س 1,631	ر.س 1,680
اجمالي	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
تكاليف الخدمات	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
اجمالي الإيرادات	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
نسب الشواغر	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
عقد الإيجار	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
مكاتب	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
المصاريف	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
صيانة وإدارة وتشغيل	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
اجمالي المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
صافي الدخل التشغيلي	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000
معدل التخارج	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
معدل الخصم	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%
القيمة الحالية	30,000,000	27,649,770	25,483,659	23,487,243	21,647,229	20,804,909	19,750,283	18,749,116	17,798,700	16,848,274	15,900,489
صافي القيمة الحالية	485,561,248	485,561,248	485,561,248	485,561,248	485,561,248	485,561,248	485,561,248	485,561,248	485,561,248	485,561,248	485,561,248
تحليل حساسية	6.50%	7.50%	8.50%	9.5%	10.5%	10.5%	9.5%	8.50%	7.50%	6.50%	6.50%
معدل الخصم	6.50%	7.50%	8.50%	9.5%	10.5%	10.5%	9.5%	8.50%	7.50%	6.50%	6.50%
القيمة السوقية	556,474,778	519,367,652	485,561,248	454,724,358	426,562,116	426,562,116	454,724,358	485,561,248	519,367,652	556,474,778	556,474,778

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقار	485,561,000 ر.س	اربعمائة وخمسة وثمانون مليوناً وخمسمئة وواحد وستون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	330,100,000 ر.س	ثلاثمائة وثلاثون مليوناً ومئة ألفاً ريال سعودي

4.7 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 هو كالتالي:

قيمة العقار:

485,561,000 ر.س

اربعمائة وخمسة وثمانون مليوناً وخمسمئة وواحد وستون ألفاً ريال سعودي

4.8 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.

4.9 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.

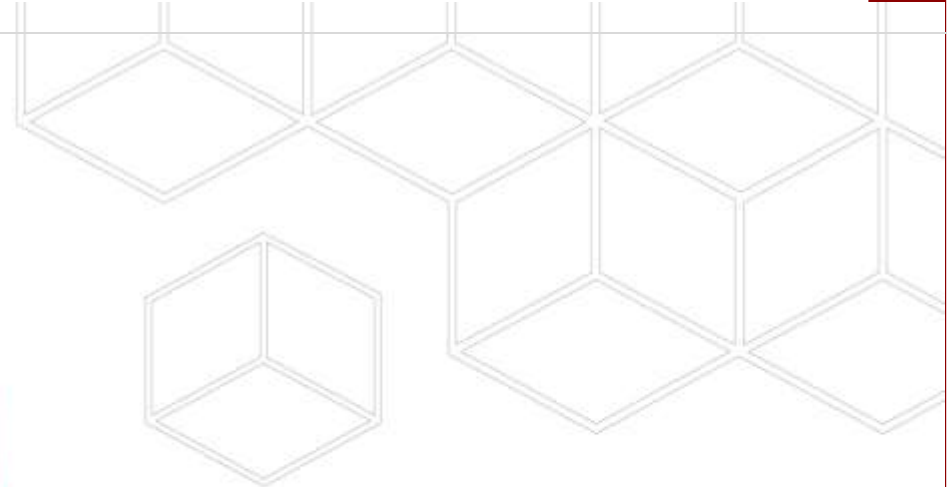
تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

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 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	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.

