



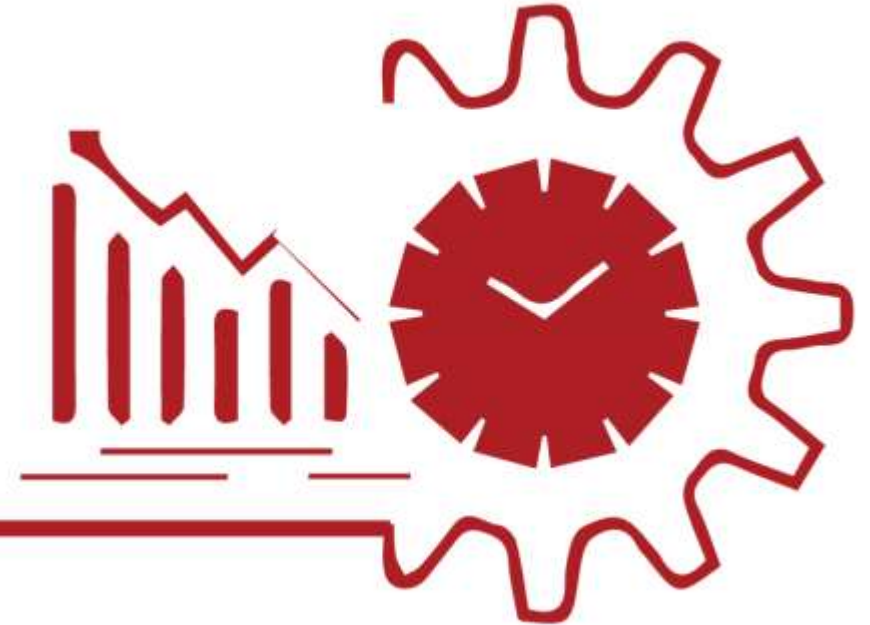
شركة خبير المالية

مجمع النخبة

مدينة جدة

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 3-2011397
التاريخ: 2021/12/14
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم عقار مجمع تجاري (مجمع النخبة) 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 صك الملكية	2.5
13	رخصة البناء والمباني	2.6
14	تكاليف الصيانة والتشغيل	2.7
14	المساحات التأجيرية للمبنى	2.8
14	الإيجارات الفعلية للعقار	2.9
15	صور العقار	2.10
17	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17	تخصيص الموازنة لسنة 2020	3.2
18	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
18	تحليل المخاطر	3.4
20	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
20	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.2
21	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.3
21	التقييم بطريقة التكلفة والهلاك	4.4
23	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق	4.5
26	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الايجار	4.1
27	قيمة العقار بعدة طرق	4.2
27	ملاحظات التقييم	4.3
27	القيمة النهائية للعقار	4.4

27	استعمالات التقرير	4.5
27	ملاحظات	4.6
30	حالة الاستشاري / المقيم	5.1
30	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
30	سرية المعلومات	5.3

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:

3-2011397

صندوق ريت (REIT)

مجمع تجاري

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

مدينة جدة حي الاندلس، مدينة جدة

صك رقم 420221011608 صادر بتاريخ 1440/08/17 من كتابة عدل جدة

ملكية حرة

شركة أول الملقا العقارية

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

صافي المساحات التأجيرية:

معدل الاشغال:

تجاري

مساحة الأرض بموجب الصك 4,319.75 م²

بناء على رخصة البناء، العقار عبارة عن مجمع تجاري مبني بالكامل مؤلف من 7 أدوار علوية بالإضافة الى دور ارضي بإجمالي مسطحات بناء قدرها

15,712 م²

اجمالي المساحات التأجيرية 13,766 م²

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

طريقة دخل وطريقة التكلفة

150,000,000 ر.س

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

2021/12/14 م

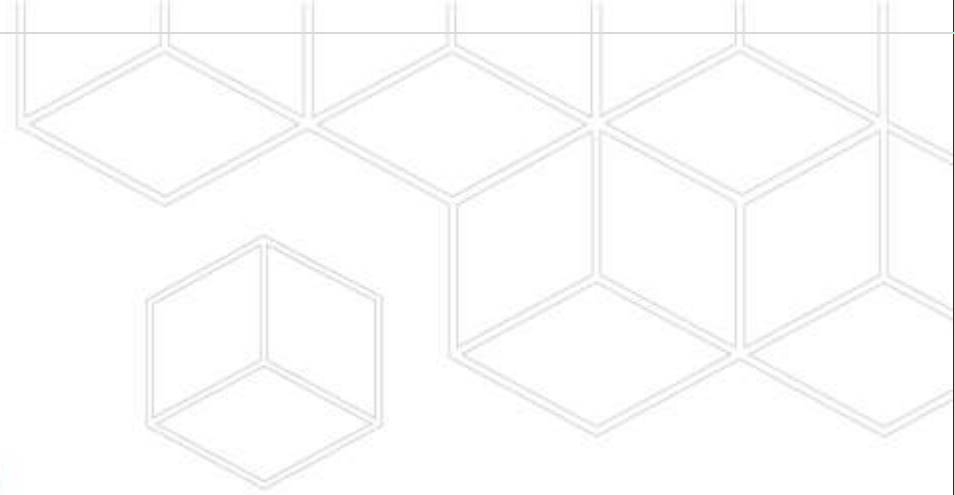
2021/11/25 م

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.

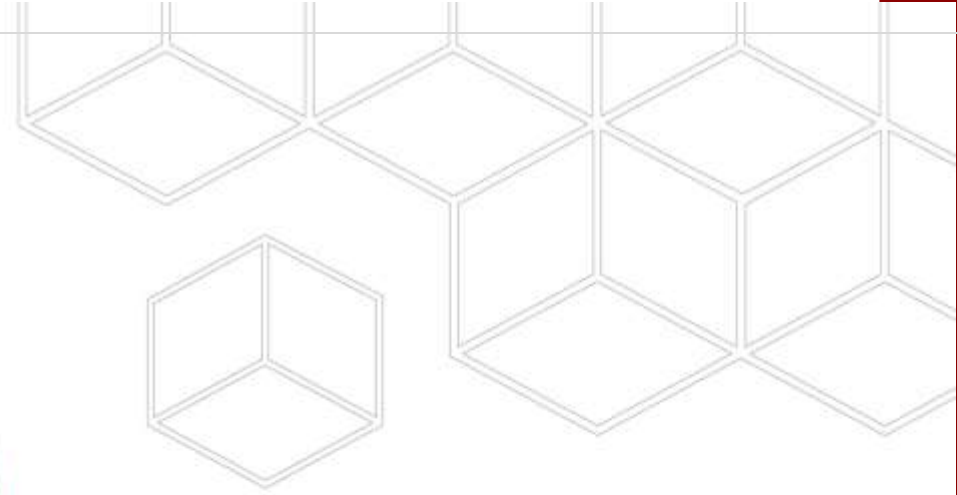
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

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.	2021/12/14 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 الاندلس، مدينة جدة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 4,319.75 م2 واجمالي مسطحات البناء 15,712 م2 مؤلف من 7 أدوار مكاتب ووحدة تجارية في الدور الارضي. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز من جهة الشمال. 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 الاندلس، مدينة جدة.
يحد العقار من جهة الشمال: طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة
يحد العقار من جهة الغرب: شارع غير مسمى

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

ان استخدامات العقارات المحيطة بموقع العقار موضوع التقييم تتركز في اغلبها على الاستخدامات السكنية وتجارية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مجمع تجاري
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الاتشانية	تم إنشاؤه بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	الحالة العامة للمبنى	جيد
حالة الأرض	مبنية		

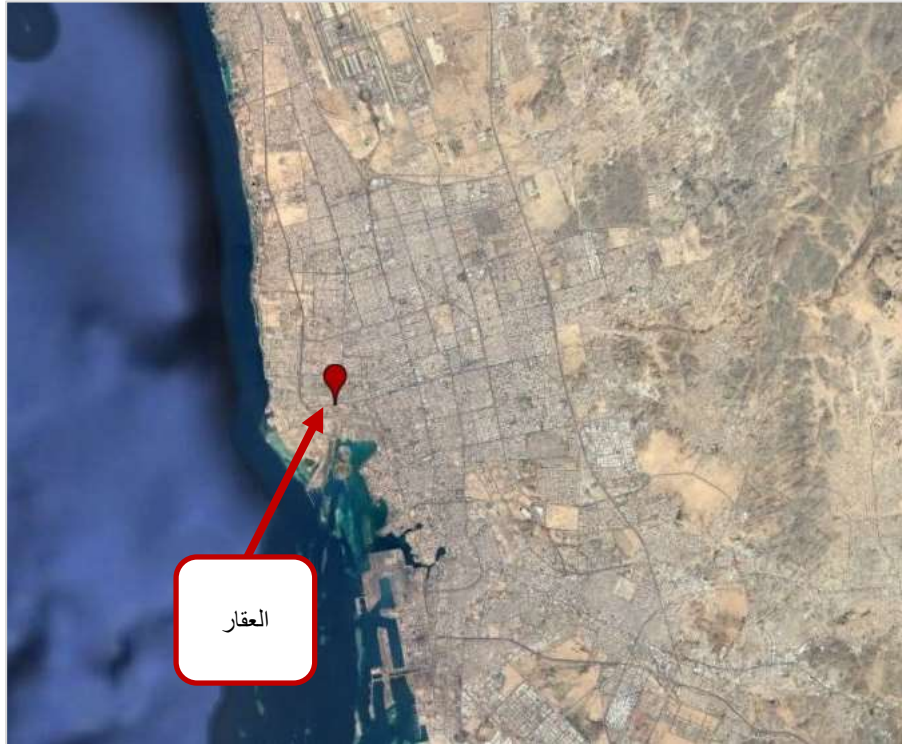
2.2 مرافق البنية التحتية

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

الماء
الكهرباء
الاتصالات
الصرف الصحي

2.3 موقع العقار

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



المعالم المحيطة

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

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

2.5 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 الاندلس الكثروني 4202201011608 1440/08/17 38,181,818.19 ر.س 1440/08/17 كاتب عدل جدة طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز شارع غير مسمى	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار الحد الشرقي الحد الغربي	2م 4,319.75 1/2 غير متوفر 860/س.ت شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون ملكية خاصة شارع غير مسمى
--	--	--	---

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 مساحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فانه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

حالة العقار	العمر الفعلي للعقار	مصدر مساحات البناء
جديد مبني بالكامل قيد الانشاء	رخصة البناء رسومات المبني وثائق اخرى	رخصة البناء رسومات المبني وثائق اخرى

العقار مبني بالكامل وهو عبارة عن مجمع متعدد الاستخدامات مؤلف من 7 أدوار علوية ودور ارضي. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء	اصدار		
نوع العقار	متعدد الاستخدام		
رقم رخصة البناء	35218		
تاريخ رخصة البناء	1430/10/18		
انتهاء صلاحية الرخصة	1438/04/09		
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	معارض	-	2,468
اول	مكاتب	-	2,386
ثاني	مكاتب	-	2,468
ثالث	مكاتب	-	2,468
أدوار متكررة	مكاتب	-	4,911
ملحق	مكاتب	-	1,011
مجموع مسطحات البناء			15,712

2.7 تكاليف الصيانة والتشغيل

لقد سلمنا العميل تكاليف التامين المتعلقة بالعقار موضوع التقييم.

2.8 المساحات التأجيرية للمبنى

الاستخدام	عدد الوحدات	مسطحات البناء (م ²)	المساحات التأجيرية (م ²)	مصدر المعلومات
معارض	----		2,169	
مكاتب	----	15,712	9,882	المساحات التأجيرية اعلمنا به العميل
ميزانين	----		1,715	

2.9 الإيجارات الفعلية للعقار

حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار نصف مؤجر لعدة مستأجرين. لكن حسب العميل، انه بخطط الاستحواذ على العقار كعقار مدر للدخل مؤجر للمالك السابق بايجار صافي 16,000,000 ر.س سنوي ويزداد كل 5 سنوات. اعلمنا العميل أيضا ان خصم قد تم اضافته على عقد التأجير الحالي ليصبح الايجار يساوي 11,520,000 ر.س. التقييم سيعتمد على الافتراضات السابقة.

2.10 صور العقار



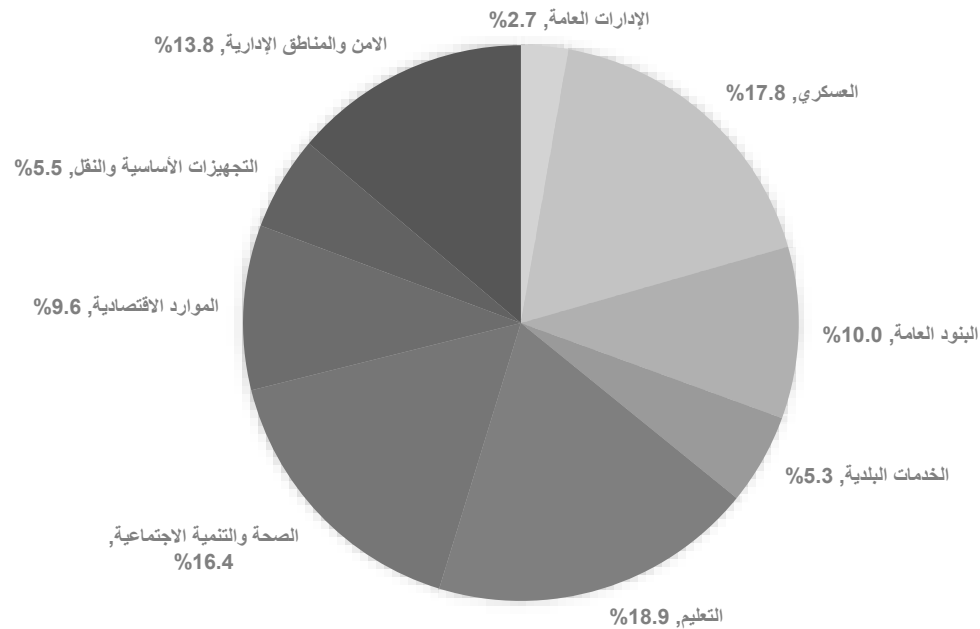
مؤشرات السوق



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 3 شوارع. - للعقار اطلالة مباشرة على طريق رئيسي - العقار قريب من شاطئ البحر	- لا يوجد.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- محاط من عدة وحدات سكنية	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

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

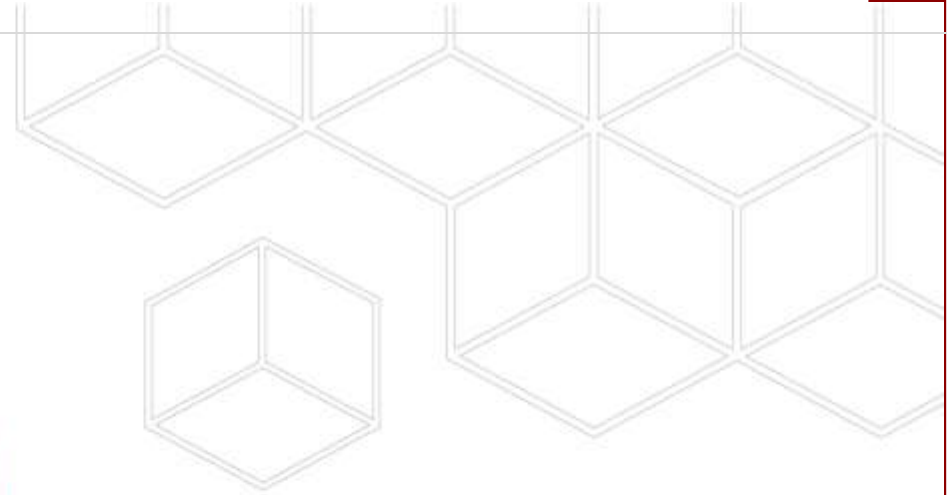
3.1 تحليل المخاطر

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	10	15	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 25 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.

طريقة الرسملة

- التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:
- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
 - يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
 - يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
 - استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعا

4.3 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 حسب المسح الميداني الذي قام بها فريق عملنا بهدف تقييم العقار. لم نتمكن من الحصول على عينات مشابهة للعقار موضوع التقييم. لكننا قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 12,000 و 14,000 ر.س/م². سنعتمد على متوسط السعر 13,000 ر.س/م².

تحليل حساسة					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
مساحة الأرض	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
ر.س/ م ²	SAR 11,700.0	SAR 12,350.0	SAR 13,000.0	SAR 13,650.0	SAR 14,300.0
قيمة العقار	SAR 50,541,075	SAR 53,348,913	SAR 56,156,750	SAR 58,964,588	SAR 61,772,425
قيمة العقار					

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 / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض			
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة	
4,319.75	SAR 13,000	SAR 56,156,750	
مكونات المبنى			
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء	
2م	-	2,468.00	ارض
2م	-	12,233.00	أدوار علوية
2م	-	1,011.00	ملحق
مط	-	69.00	اسوار
15,712.00			اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
15,712.00	SAR 1,000	SAR 15,712,000	100%	SAR 15,712,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
15,712.00	SAR 400	SAR 6,284,800	100%	SAR 6,284,800	اعمال الالكتروميكانيك
15,712.00	SAR 1,300	SAR 20,425,600	100%	SAR 20,425,600	اعمال التشطيبات
15,712.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
15,712.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
4,319.75	SAR 100	SAR 431,975	100%	SAR 431,975	تحسينات الموقع
		SAR 42,854,375	100.00%	SAR 42,854,375	الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة			
SAR 42,854	0.10%	SAR 42,854,375			تكاليف أولية للمشروع
SAR 214,272	0.50%	SAR 42,854,375			تكاليف التصميم
SAR 428,544	1.00%	SAR 42,854,375			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,142,719	5.00%	SAR 42,854,375			تكاليف الإدارة
SAR 2,142,719	5.00%	SAR 42,854,375			تجارب
SAR 0	0.00%	SAR 42,854,375			أخرى
SAR 4,971,107.50	11.60%				اجمالي التكلفة
	15,712.00	اجمالي مسطحات البناء		SAR 42,854,375	التكاليف المباشرة
	SAR 3,044	ر.س / م ²		SAR 4,971,107.50	التكاليف الغير مباشرة
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 47,825,482.50	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,044 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 47,825,483	صافي نسبة الاهلاك	22.50%
		التكلفة بعد الاهلاك	SAR 37,064,749
العمر الاقتصادي	40	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.50%	نسبة ربحية المالك	20.0%
العمر الفعلي	9		
اجمالي نسبة الاهلاك	22.50%	ربحية المالك	SAR 7,412,950
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 44,477,699
صافي نسبة الاهلاك	22.50%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 44,477,699 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 44,477,699	SAR 56,156,750	SAR 100,634,449	SAR 100,630,000

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

لم نتمكن من الحصول على عينات مشابهة للعقار موضوع التقييم في المنطقة من ناحية المساحة, الجودة. لذا قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين بالإضافة الى الإيجارات الفعلية للعقار, وجدنا ان الإيجارات تقع بين 2,000 و 3,000 ر.س/م². ولاحظنا أيضا ان للمعارض ميزانين داخلية. للأخذ بالا اعتبار كل مل سبق, سنعتمد في تقييمنا على 2,600 ر.س/م² للمعارض, اما ايجارات الوحدات المكتبية هي كالتالي:

العقار المشابه	وحدات المكتبية
مقارنة 1	متوسط قيمة تأجير المتر
مقارنة 2	700 ر.س / م ²
المتوسط	800 ر.س / م ²
	750 ر.س / م ²

بالنسبة الى الوحدات المكتبية, سنعتمد على 900 ر.س/م² سبب افضلية الجودة والخدمات.



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	3% الى 5%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% الى 5%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	1% الى 2%
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 11% 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 8.5% 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	8.50%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	9.50%
المتوسط	9.00%
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
	0.50%

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.

0.50%

اجمالي المستويات على معدل الرسملة

9%

معدل الرسملة حسب متوسطات السوق

9.50%

معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.5% 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	رس / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	2,169	0	SAR 2,600	SAR 0	SAR 5,639,400
مكاتب	9,882	0	SAR 900	SAR 0	SAR 8,893,800
ميزانين	1,715	0	SAR 1,450	SAR 0	SAR 2,486,750
			اجمالي الإيرادات SAR 17,019,950		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	انشغال	اجمالي التكاليف
معارض	3.00%	3.00%	5.00%	5.00%	16.00%
مكاتب	3.00%	3.00%	5.00%	10.00%	21.00%
ميزانين	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف			
معارض	SAR 5,639,400	16.00%			
مكاتب	SAR 8,893,800	21.00%			
ميزانين	SAR 2,486,750	0.00%			
		الإجمالي SAR 14,249,948			
		SAR 17,019,950			
		-SAR 2,770,002			
		SAR 14,249,948.00			
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار		القيمة التقريبية للعقار	
SAR 14,249,948.00	9.50%	149,999,452.63 SAR		150,000,000.00 SAR	

4.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب عقد الايجار

حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار نصف مؤجر لعدة مستأجرين. لكن حسب العميل، انه يخطط الاستحواذ على العقار كعقار مدر للدخل مؤجر للمالك السابق بإيجار صافي 16,000,000 ر.س سنوي ويزداد كل 5 سنوات مع تكاليف تأمين بقيمة 50,000 ر.س. اعلنا العميل أيضا ان خصم قد تم اضافته على عقد التاجير الحالي ليصبح الايجار يساوي 11,5220,000 ر.س. التقييم سيعتمد 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 / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 11,520,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 11,520,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	تأمين	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 50,000	SAR 50,000
-----	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 11,520,000	SAR 50,000	SAR 11,470,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 11,470,000		
			SAR 11,520,000		
			-SAR 50,000		
			SAR 11,470,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 11,470,000.00	9.50%	120,736,842.11 SAR	120,740,000.00 SAR		

4.2 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- حسب السوق	العقار	150,000,000 ر.س	مئة وخمسون مليوناً ريال سعودي
طريقة الدخل- حسب العقد	العقار	120,740,000 ر.س	مئة وعشرون مليوناً وسبعمئة وأربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	100,630,000 ر.س	مئة مليوناً وستمئة وثلاثون ألفاً ريال سعودي

4.3 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.

4.4 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: **150,000,000 ر.س**
مئة وخمسون مليوناً 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/ المقيّم

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

5.2 مستشار / مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

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

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

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

5.3 سرية المعلومات

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

