



شركة خبير المالية

مجمع الملقا

مدينة الرياض

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 7-2011397
التاريخ: 2021/12/14
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم مجمع سكني (مجمع الملقا) 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



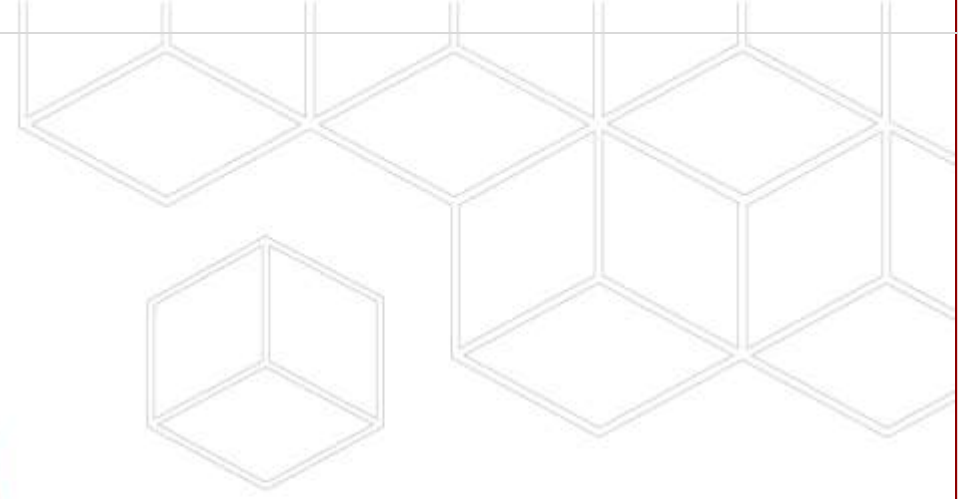
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

6	1.1	الملخص التنفيذي
6	1.2	المقدمة:
8	1.3	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):
8	1.4	الاحداثيات الزمنية للتقرير
8	1.5	الغرض من التقييم
10	2.1	وصف العقار والمنطقة المحيطة
10	2.2	مرافق البنية التحتية
11	2.3	موقع العقار
12	2.4	طريق الوصول للعقار
13	2.5	معلومات صك الملكية
14	2.6	رخصة البناء والمباني
15	2.7	مكونات المشروع والمخططات
17	2.8	المرافق والخدمات
17	2.9	قرب المسافة
18	2.10	صور العقار
19	2.11	الصيانة والتكاليف التشغيلية
19	2.12	المساحات التأجيرية للمبنى
21	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
21	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
22	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
22	3.1	تحليل المخاطر
24	4.1	فرضيات خاصة للتقييم
24	4.2	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
25	4.3	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
26	4.4	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
28	4.5	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
30	4.6	قيمة العقار بعدة طرق
31	4.7	القيمة النهائية للعقار

31	ملاحظات التقييم	4.8
31	استعمالات التقرير	4.9
31	ملاحظات	4.10
34	حالة الاستشاري / المقيم	5.1
34	مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

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

1.2 المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

7-2011397

صندوق ريت (REIT)

مجمع سكني

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

مدينة جدة حي الملكا، مدينة الرياض
صك رقم 314002002198, 8104009006124, 814009006125, 614004005871
ملكية حرة
شركة أول الملكا العقارية

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مساحات البناء:

صافي المساحات التاجيرية:

سكني
مساحة الأرض بموجب الصك 15,924.68 م²
المبنى مكون من 3 ادوار بإجمالي مساحات بناء قدرها 41,362 م²
اجمالي المساحات التاجيرية 21,436 ر.س

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

طريقة المقارنات السوقية، طريقة دخل وطريقة التكلفة

266,500,000 ر.س

تاريخ التقييم:

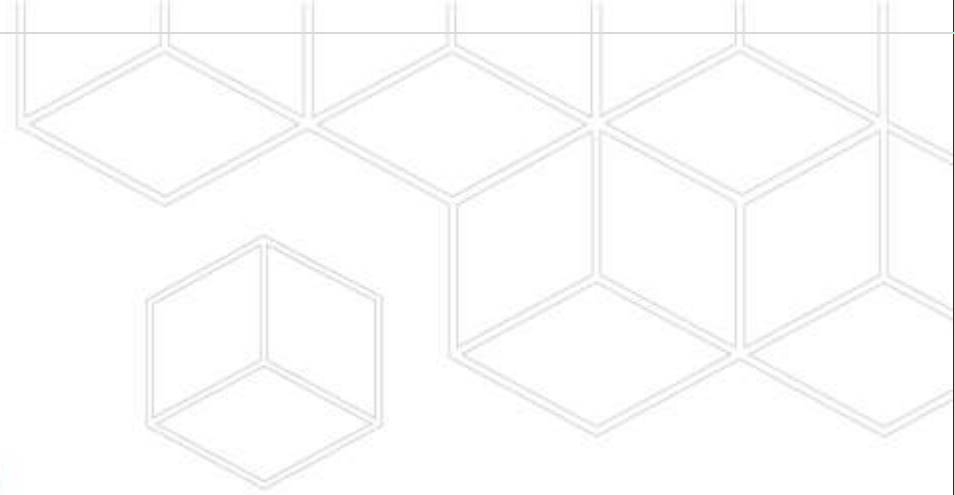
تاريخ المعاينة

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.

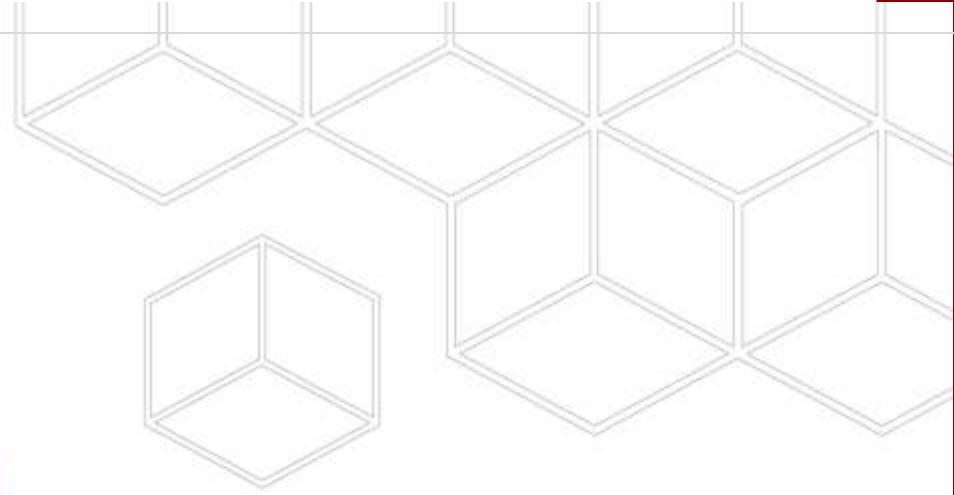
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

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 الدخل، طريقة التكلفة

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مجمع سكني يقع في حي الملقا، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 15,924.68 م² واجمالي مسطحات البناء 41,362 م² ومؤلف من 252 وحدة سكنية و38 وحدة ستوديو. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق وادي حجر. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مجمع سكني في حي الملقا، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: طريق وادي حجر
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الغرب: شارع داخلي

سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق الملك فهد ولان العقار مفتوح من 4 جهات

المنطقة المحيطة بالعقار

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

المعالم الرئيسية القريبة من العقار

يحيط بالعقار موضوع التقييم عدد من المعالم الرئيسية مثل المستشفى السعودي الألماني، الخ.

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	سكني	نوع البناء (ان وجد)	مجمع سكني
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 وادي حجر	الحالة 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 الملقا بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



المعالم المحيطة

- 1- Al Shabab Saudi Club (1.8 Kilometers)
- 2- Saudi German Hospital (2 Kilometers)
- 3- Tamimi Markets (1 Kilometers)
- 4- Wafa Insurance (1.6 Kilometers)
- 5- Burj Rafal Hotel Kempinski Riyadh (2.2 Kilometers)

- 6- Farm Superstores (3.2 Kilometers)
- 7- Al Sadhan Hyper Market (1.4 Kilometers)
- 8- Tamkeen Tower (0.9 Kilometers)
- 9- The Council of Cooperative Health (0.7 Kilometers)
- 10- SAAB Tower (1 Kilometers)

2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

المدينة الحي	الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا
نوع الصك	الكثروني	الكثروني	الكثروني	الكثروني
رقم الصك	814009006124	614004005871	814009006125	314002002198
تاريخ الصك	14/09/1440	15/09/1440	14/09/1440	14/09/1440
قيمة الصك	38,181,818.19	38,181,818.19	38,181,818.19	38,181,818.19
تاريخ اخر معاملة صادرة من	14/09/1440	15/09/1440	14/09/1440	14/09/1440
نوع العقار	سكني	سكني	سكني	سكني
مساحة الأرض (م2)	5,481,45	3,481,9	3,481,1	3,480,23
رقم القطعة	2333/2334	1/2337	1/2336	1/2335
رقم البلك	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
رقم المخطط	3114	3114	3114	3114
المالك	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية
نوع الملكية	ملكية خاصة	ملكية خاصة	ملكية خاصة	ملكية خاصة
محدودية العقار	مرهون	مرهون	مرهون	مرهون

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستند 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 فإنه سيتم تقدير مساحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

العقار مبني بالكامل وهو عبارة عن مجمع سكني. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم	رخصة 1	رخصة 2	رخصة 3	رخصة 4
نوع الرخصة	تعديل مخططات المبنى	فرز	فرز	فرز
نوع العقار	سكني	سكني	سكني	سكني
رقم الرخصة	1432/5259	1433/15270	1433/15269	1433/15265
تاريخ الرخصة	26/03/1432	21/08/1433	21/08/1433	21/08/1433
تاريخ انتهاء صلاحية الرخصة	26/03/1435	21/08/1436	21/08/1436	21/08/1436

الوصف	رخصة 1	رخصة 2	رخصة 3	رخصة 4
مساحة (م2)	مساحة (م2)	مساحة (م2)	مساحة (م2)	مساحة (م2)
قبو	2,052.89	2,052.89	2,052.89	2,052.89
سكني ارضي	2,088.00	2,088.20	2,088.00	2,088.00
سكني دور اول	2,555.78	2,555.78	2,555.78	2,555.78
سكني دور ثاني	2,380.22	2,380.22	2,380.22	2,380.22
دور ملحق	1,263.56	1,263.56	1,263.56	1,263.56
---	---	---	---	---
---	---	---	---	---
---	---	---	---	---
اجمالي مساحات البناء (م2)	10,340.45	10,340.65	10,340.45	10,340.45

2.7 مكونات المشروع والمخططات

دور مياه 3 - غرف 2
م 112 - 128 مساحة



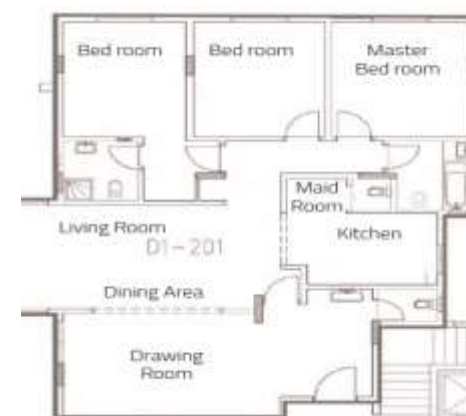
دور مياه 3 & 3 غرف
م 112 - 172 2 مساحة



4 دور مياه وغرفة مساعد - غرف 3
م 136 - 174 2 مساحة



4 دور مياه وغرفة مساعد - غرف 3: بنتهوس
م 180 - 200 2 مساحة



تعتمد جميع الوحدات السكنية داخل العقار الخاضع على 4 مخططات رئيسية كما هو موضح أعلاه. بالإضافة إلى ذلك ، يتكون العقار المعني من 252 شقة مع التفاصيل التالية

النوع	عدد الغرف	عدد دور المياه	الحجم	9-18 المبنى	1-8 المبنى	اجمالي
غرف-2	2	3	112	2	2	4
	2	3	118	3	2	5
	2	3	128	1	0	1
	3	3	112	2	2	4
	3	3	118	7	4	11
غرف-3	3	3	128	5	6	11
	3	3	150	0	0	0
	3	3	152	0	1	1
	3	3	158	0	0	0
	3	3	160	0	1	1
	3	3	172	0	0	0
	3	4	136	14	6	20
	3	4	146	6	10	16
	3	4	150	24	16	40
	3	4	152	8	3	11
3-غرفة (مع غرفة مساعد)	3	4	158	26	18	44
	3	4	160	22	9	31
	3	4	170	0	2	2
	3	4	172	0	10	10
	3	4	174	0	8	8
	3	4	180	3	3	6
	3	4	184	2	0	2
	3	4	190	8	6	14
3-غرفة (بنتهاوس)	3	4	194	2	0	2
	3	4	200	5	3	8
المعل / اجمالي						252
						112
						140
						154

من جهة أخرى, كل الوحدات السكنية معروضة للمستأجرين مفروشة بالكامل وتتكون من التالي:

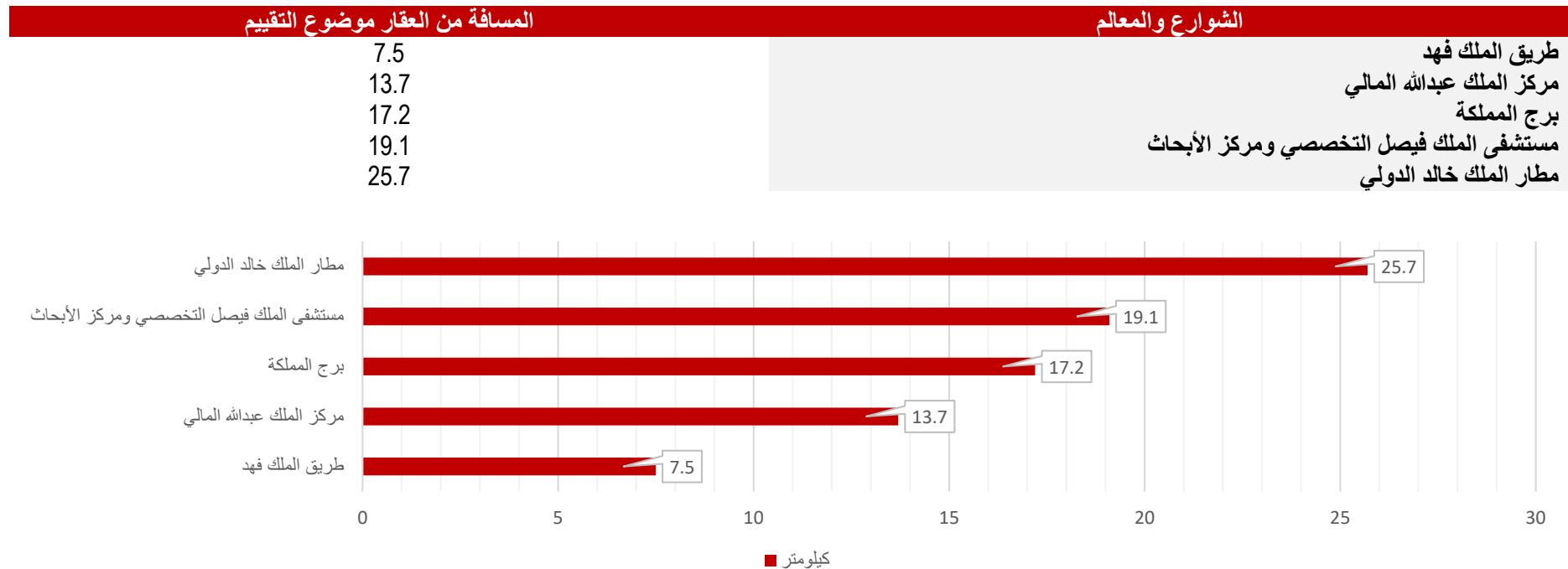
- وحدات غسيل ومجفف
- مطبخ مجهز بالكامل بما في ذلك ثلاجة وميكروويف وفرن وخزائن.
- أثاث عالي الجودة مقاوم للخدش ومقاوم للماء.
- خزانة أطباق
- خزانة أطباق
- غرفة الطعام
- وحدات تكييف
- تلفاز بشاشة مسطحة

2.8 المرافق والخدمات

المرافق	الخدمات
مصدد بنظام 18 VVVF	مكافحة الحشرات
	خدمات التنظيف
	أعمال السباكة
	الأعمال الميكانيكية
	خدمات الأمن
	صيانة عامة
	أعمال كهربائية
	صيانة الأجهزة المنزلية

2.9 قرب المسافة

يوضح ما يلي المسافة التقريبية من العقار إلى العديد من الطرق والمعالم الرئيسية في المنطقة المحيطة:



2.10 صور العقار



2.11 الصيانة والتكاليف التشغيلية

بناءً على المعلومات المقدمة إلينا من العميل، يبلغ إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار 1,100.51 ريال سعودي سنوياً، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة.

2.12 المساحات التأجيرية للمبنى

رقم الدور	استخدام	عدد الوحدات	مساحات البناء	مساحات التأجيرية (م2)	مصدر المعلومات
شقة غرفتين	سكني	----	----	856	اعلمنا العميل بالمساحات التأجيرية
شقة 3 غرف	سكني	----	----	16,764	
شقة 4 غرف	سكني	----	----	3,816	
-	----	----	----	----	
-	----	----	----	----	
-	----	----	----	----	
-	----	----	----	----	
اجمالي					

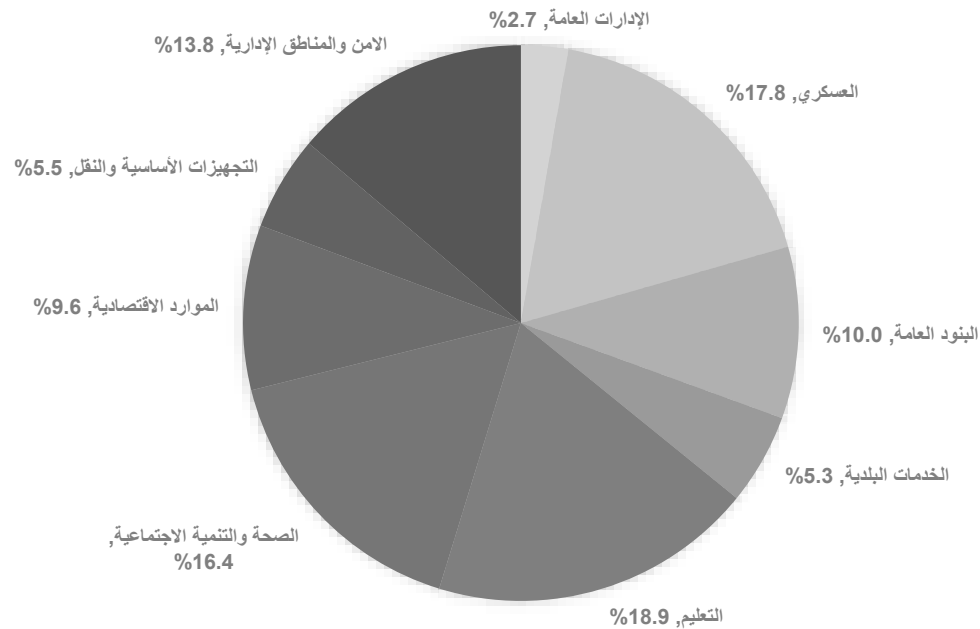
مؤشرات السوق



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
- موقع مميز - محاط بعدة شوارع رئيسية - مجمع سكني عالي الجودة - يقع بالقرب من مطار المدينة	- العقار بعيد عن وسط المدينة - سوق المجمعات السكنية حالياً في تقدم بطيء ويواجه مشاكل اقتصادية.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- الظروف الاقتصادية للوافدين - مشاريع مماثلة قائمة وقادمة	- الإدارة الماهرة، وجودة المرافق عالية، وجود صيانة مناسبة ، وما إلى ذلك من عناصر يحتاجها مشغل المنشأة للحفاظ على مستوى عالٍ من الجودة لضمان رضا العملاء عن المنافسين الآخرين

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.

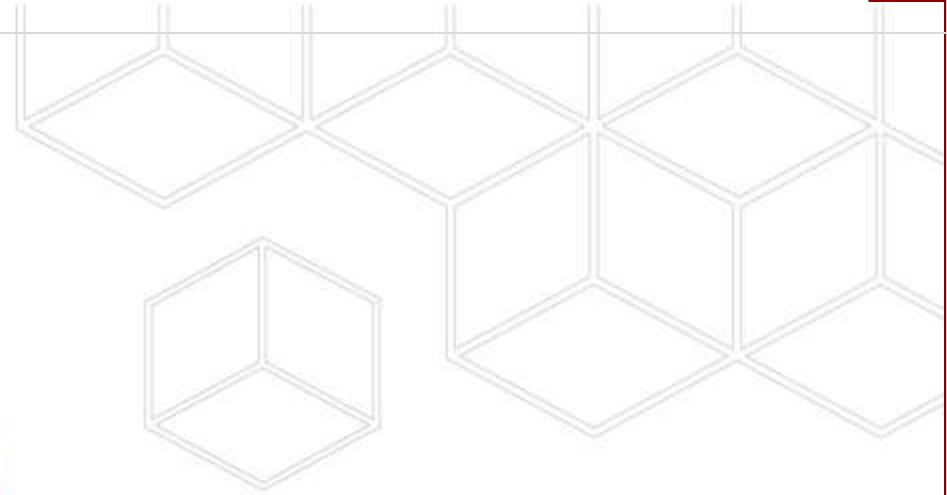
3.1 تحليل المخاطر

عامل الخطر	خطر منخفض جداً (1) 1-10	خطر حد ادنى (2) 11-20	متوسط الخطورة (3) 21-30	خطر مرتفع (4) 31-40	خطر مرتفع جداً (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	3	6	12	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 21 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 الأخرى

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

4.3 التقييم بطريقة 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
الملقى	الملقى	-----	الحى
SAR 24,198,000	SAR 17,500,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	مصدر المعلومة
4,033.00	3,286.00	15,924.68	المساحة
SAR 6,000	SAR 5,326	-----	رس / م
3	2	4	عدد الشوارع

تعديلات			
العينة الثانية	العينة الأولى		
-10.00%	-10.00%	15,924.68	المساحة
0.00%	0.00%	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	0.00%	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	0.00%	36	عرض الشارع
5.00%	10.00%	4	عدد الشوارع
0.00%	0.00%	منتظم	شكل الأرض
0.00%	0.00%	لا	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	0.00%	لا	قابلية التفاوض
0.00%	0.00%	-----	عوامل أخرى
-5.00%	0.00%		اجمالى نسب التعديلات
-SAR 300.0	SAR 0.0		اجمالى قيمة التعديلات
SAR 5,700.0	SAR 5,325.6		السعر بعد التعديلات
		SAR 5,513	رس / م
		SAR 5,500	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض رس / م قيمة العقار	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%		
15,925	15,925	15,925	15,925	15,925		
SAR 6,050.0	SAR 5,775.0	SAR 5,500.0	SAR 5,225.0	SAR 4,950.0		
SAR 96,344,314	SAR 91,965,027	SAR 87,585,740	SAR 83,206,453	SAR 78,827,166		
		قيمة العقار				SAR 87,585,740

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 5,000 الى 6,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 5,500 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 / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 800	SAR 900	SAR 700	اعمال التشطيبات
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 200	SAR 220	SAR 180	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		
15,924.68	SAR 5,500	SAR 87,585,740		
مكونات المبنى				
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء		
2م	-	8,211.56	قبو	
2م	-	8,352.20	ارضي	
2م	-	19,744.00	أدوار علوية	
2م	-	5,054.24	ملحق	
مط	-	477.70	اسوار	
41,362.00			اجمالي مسطحات البناء	
تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
33,150.44	SAR 900	SAR 29,835,396	100%	SAR 29,835,396
33,150.44	SAR 500	SAR 16,575,220	100%	SAR 16,575,220
33,150.44	SAR 800	SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352
33,150.44	SAR 1,000	SAR 33,150,440	100%	SAR 33,150,440
33,150.44	SAR 800	SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352
15,924.68	SAR 200	SAR 3,184,936	100%	SAR 3,184,936
		SAR 135,786,696	100.00%	SAR 135,786,696

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
8,211.56	SAR 1,350	SAR 11,085,606	100%	SAR 11,085,606
8,211.56	SAR 700	SAR 5,748,092	100%	SAR 5,748,092
8,211.56	SAR 200	SAR 1,642,312	100%	SAR 1,642,312
		SAR 18,476,010	100.00%	SAR 18,476,010
التكاليف الغير مباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
تكاليف التصميم	SAR 154,262,706	0.10%	SAR 154,263	
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 154,262,706	1.00%	SAR 1,542,627	
تكاليف الإدارة	SAR 154,262,706	1.00%	SAR 1,542,627	
تكاليف أخرى	SAR 154,262,706	5.00%	SAR 7,713,135	
تكاليف أخرى	SAR 154,262,706	5.00%	SAR 7,713,135	
اجمالي التكلفة	SAR 154,262,706	0.00%	SAR 0	
التكاليف المباشرة	SAR 154,262,706	12.10%	SAR 18,665,787.43	
التكاليف الغير مباشرة	SAR 18,665,787.43	41,362.00	اجمالي مسطحات البناء	
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 172,928,493.43	ر.س / م ²	SAR 4,181	
		نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%	

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 4,181 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 172,928,493	صافي نسبة الاهلاك	16.00%	
العمر الاقتصادي	50	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 145,259,934	
الاهلاك السنوي	2.00%	نسبة الإنجاز	100.00%	
العمر الفعلي	8	نسبة ربحية المالك	25.0%	
اجمالي نسبة الاهلاك	16.00%	ربحية المالك	SAR 36,314,984	
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 181,574,918	
صافي نسبة الاهلاك	16.00%			

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 181,574,918 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 181,574,918	SAR 87,585,740	SAR 269,160,658	SAR 269,160,000

4.5 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

بناءً على مسح السوق الذي أجراه فريقنا ، وجدنا العديد من المجمعات المصنفة على أنها فئة أ بمتوسط معدل إيجار موضح في الجدول أدناه والذي سنقوم على أساسه بإجراء تعديل لتحقيق متوسط أسعار الإيجار للشقق المعنية:

الإجراءات بعد التعديل			التعديلات		Rental Rates		اسم المقارنة
غرف 3	غرف 2	المرافق والخدمات	الموقع	تصنيف المجمع	غرف 3	غرف 2	
1,063	1,233	-5%	-5%	-5%	1,250	1,450	مجمع الحمرا
1,190	1,318	-5%	-5%	-5%	1,400	1,550	مجمع اريزونا
1,126	1,275						متوسط

لقد قمنا بتصنيف المجمع على أنه فئة ب ، ومع ذلك وبناءً على التعديلات المذكورة أعلاه (تصنيف المجمع والموقع والمرافق والخدمات المقدمة)، فقد حققنا متوسط أسعار إيجارية تبلغ 1,250 ريال سعودي / متر مربع لشقة مكونة من غرفتي نوم و 1,150 ريال سعودي / متر مربع لشقة 3 غرف نوم. سنستخدم متوسط السعر التقديري 1,200 ريال سعودي / متر مربع. لم يزودنا العميل بأنواع الوحدات الخاصة بالعقار، لكنه زودنا بإجمالي GLA (39.734 مترًا مربعًا) الذي سنبنّي عليه تحليل التقييم الخاص بنا.

المصاريف التشغيلية

أما بالنسبة للمصروفات التشغيلية لمثل هذه المشاريع التي تغطي الصيانة والإدارة والتشغيل وما إلى ذلك ، فعادة ما يتم احتسابها على أنها 15٪ من إجمالي الإيرادات المتوقعة للعقار.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 20% إلى 25% من إجمالي 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	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% إلى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناءً على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 22.5% من إجمالي 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 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 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		9.00%
المتوسط		8.00%
البند	الحالة	تأثير مواصفات العقار على العقار
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%
الحالة العامة للعقار	-----	-0.25%
الموقع العام للعقار	-----	0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.25%
فريق إدارة المشروع	-----	0.25%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%
الإجمالي		0.50%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		8.50%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى سكني	39,734	0	SAR 1,200	SAR 0	SAR 47,680,800
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 47,680,800		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	نسبة اشغال	اجمالي التكاليف
مبنى سكني	5.00%	7.50%	10.00%	30.00%	52.50%
-----	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 سكني	SAR 47,680,800	52.50%	SAR 22,648,380		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 22,648,380		
			SAR 47,680,800		
			-SAR 25,032,420		
			SAR 22,648,380.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 22,648,380.00	8.50%	266,451,529.41 SAR	266,500,000.00 SAR		

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	العقار	266,500,000 ر.س	مئتان وستة وستون مليوناً وخمسمئة ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	269,160,000 ر.س	مئتان وتسعة وستون مليوناً ومئة وستون 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 الدخل حسب العقد هو كالتالي:

قيمة العقار: **266,500,000 رس**
مئتان وستة وستون مليوناً وخمسمئة ألفاً ريال سعودي

4.8 ملاحظات التقييم

نظراً لأن الغرض من التقييم هو صناديق الاستثمار العقارية المتداولة (REIT)، وبما أن الصندوق REIT (شراء عقارات مدرة للدخل)، فإننا نعتقد أن النهج الأكثر ملاءمة لتقييم هذه العقارات يجب أن يعتمد على طريقة الدخل.

4.9 استعمالات التقرير

إن هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل أو المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لأي طرف آخر. وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

4.10 ملاحظات

تم إصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل أو أي طرف آخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما أن 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 أن تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم إصدار 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

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.

