



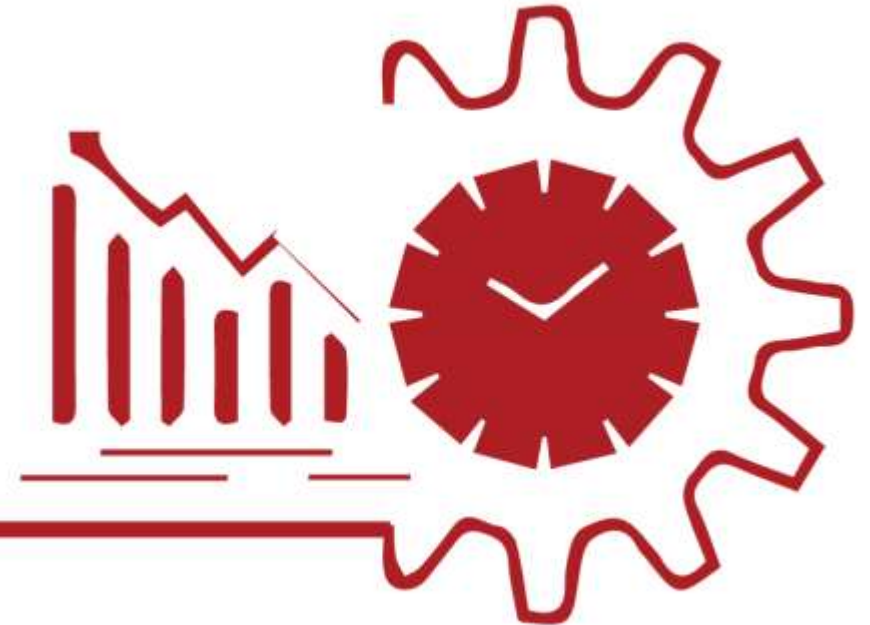
شركة خبير المالية

بلازو بلازا

مدينة الرياض

ديسمبر 2021

Valuation Report



رقم المرجع: 5-2011397
التاريخ: 2021/12/14
السادة الموقرين: شركة الخبير المالية

الموضوع: تقرير تقييم بلازو بلازا يقع في مدينة تبوك.

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 سك الملكية
13	2.6	رخصة البناء والمباني
14	2.7	تكاليف الصيانة والتشغيل
15	2.8	صور العقار
17	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي
17	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2020
18	3.3	تحليل نقاط القوة والضعف
18	3.1	تحليل المخاطر
20	3.2	فرضيات خاصة للتقييم
20	3.3	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير
21	3.1	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
21	3.2	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك
23	3.3	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
26	3.1	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد
27	3.2	قيمة العقار بعدة طرق
27	3.3	القيمة النهائية للعقار
27	3.4	استعمالات التقرير
27	3.5	ملاحظات
30	4.1	حالة الاستشاري/ المقيم

30
30

4.2 مستشار / مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح
4.3 سرية المعلومات

الملخص التنفيذي



0000



1.1 الملخص التنفيذي

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

1.2 المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

العميل الذي يتم إعداد هذا التقرير له هو شركة خبير المالية.

5-2011397

صندوق ريت (REIT)

مشروع تجاري

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

يقع العقار في حي السليمانية, مدينة الرياض

رقم الصك: 214002002200, تاريخ الصك: 1440/09/14, صادرة من كاتب عدل الرياض

ملكية حرة

شركة أول الملقا العقارية

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مساحات البناء:

صافي المساحات التأجيرية:

تجاري

حسب العميل, مساحة الأرض بموجب الصك 6,050 م2

بناء على رخصة البناء المرسله, ان اجمالي مسطحات بناء للمبنى 5,648.24 م2

حسب لائحة المستأجرين المرسله من قبل العميل, اجمالي المساحات التأجيرية 5,941 م2, السبب يرجع الى المساحات الغير محتسبة من الشرف في الدور

الأول والي لم تحتسب ضمن مسطحات البناء ومؤجرة لمستأجرين

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

طريقة المقارنات السوقية, طريقة التكلفة, طريقة الدخل

68,410,000 ر.س

2021/12/14 م

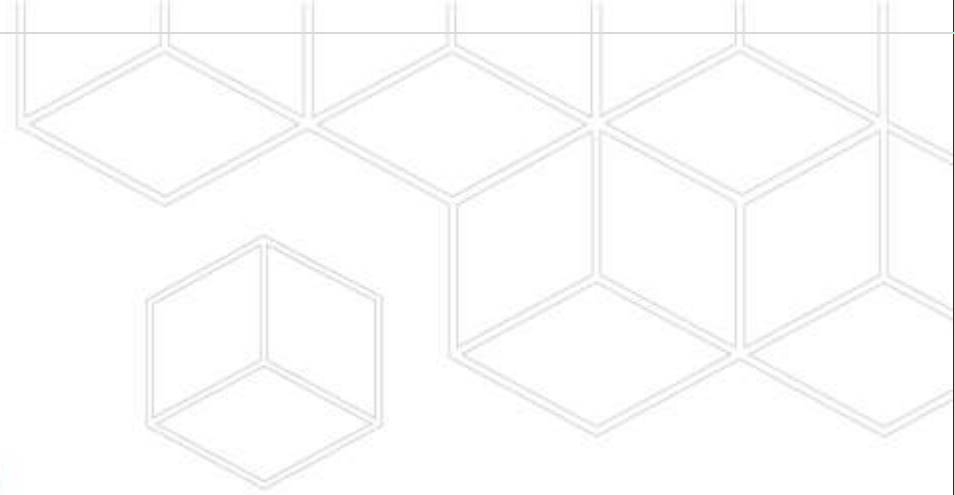
2021/11/25 م

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.

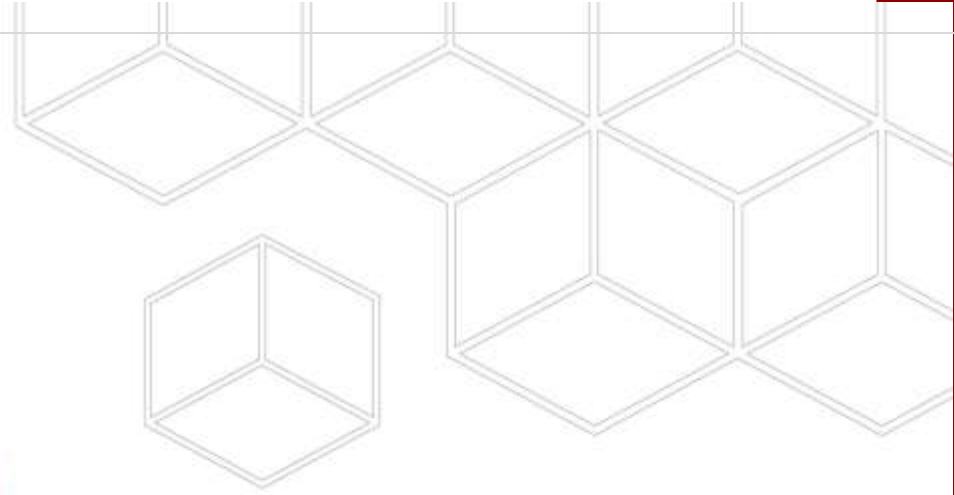
1.4 الاحداثيات الزمنية للتقرير

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
المقارنات السوقية، طريقة التكلفة، طريقة الدخل

تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجاري (بلازو بلازا) يقع في مدينة الرياض. بناء على صور الصك والرخصة المرسلة، مساحة الأرض الاجمالية للمشروع 6,050 م² واجمالي مسطحات البناء 5,648.24 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك محمد. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعفا موضوع التقييم.

وصف الموقع

العقار موضوع التقييم عبارة عن مشروع تجاري في حي السليمانية، مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع العينة
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع رويقه ابن ثابت
يحد العقار من جهة الشرق: طريق الملك محمد
يحد العقار من جهة الغرب: شارع لبن ريان

سهولة الوصول

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

المنطقة المحيطة بالعقار

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

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجارية	نوع البناء (ان وجد)	مبنى تجاري
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الاتشانية	قيد الانشاء
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيد
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك محمد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيد
اطلالة على شارع فرعي	شارع ابن ريان	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 السليمانية بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



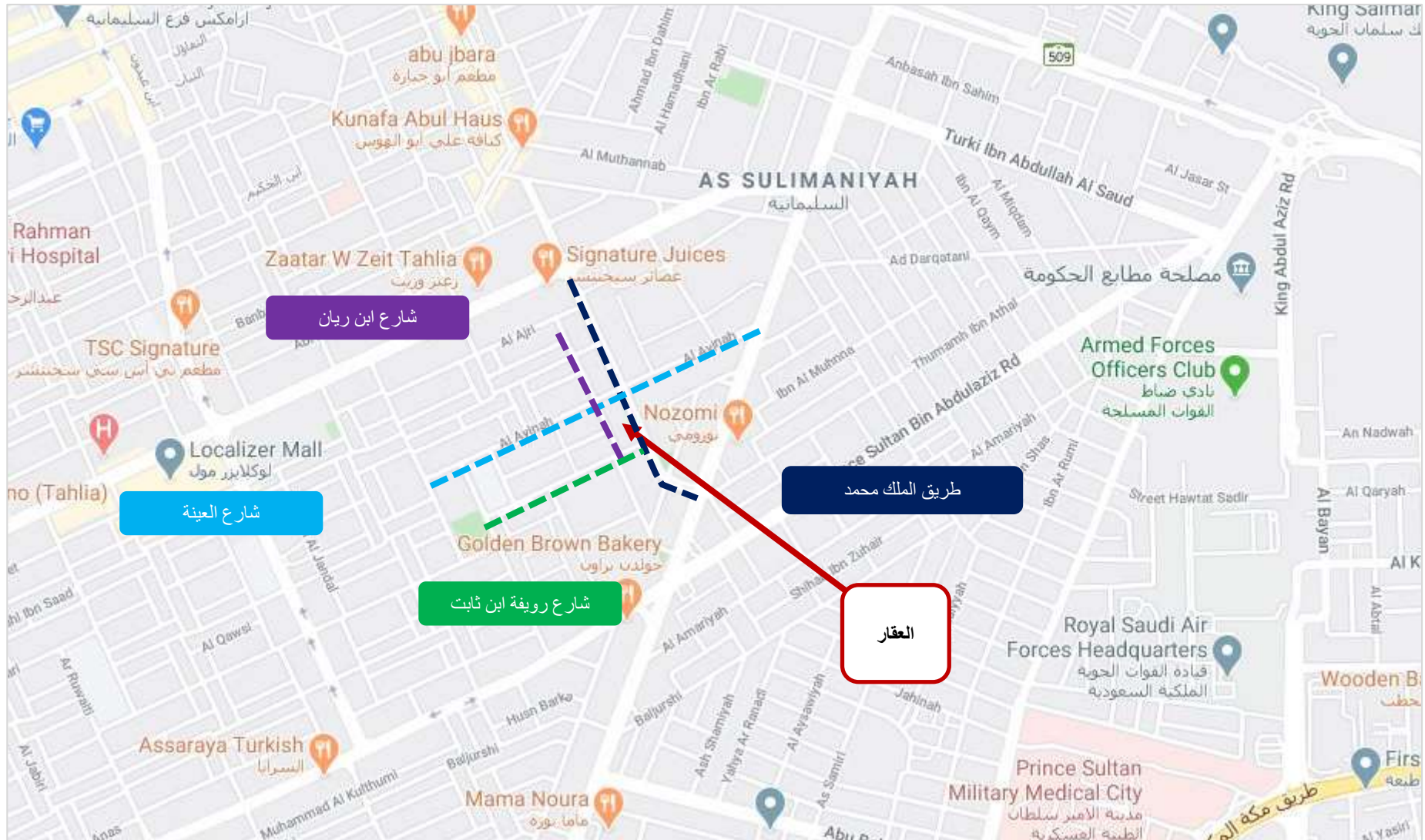
المعالم المحيطة

- 1- Golden Brown (0.3 Kilometres)
- 2- Elite Hospital (1.1 Kilometres)
- 3- Jarir Bookstore (2.4 Kilometres)
- 4- Centria Mal (1.9 Kilometres)
- 5- Al Jazeera Shopping Center (1.5 Kilometres)

- 6- Military Hospital (1.3 Kilometres)
- 7- Al Mousa Center (1.9 Kilometres)
- 8- King Fahed Garden (2.2 Kilometres)
- 9- Military Hospital (1.2 Kilometres)
- 10- Royal Saudi Air Forces (1.2 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 السليمانية الكثروني 214002002200 1440/09/14 38,181,818.19 ر.س 1440/09/14 كاتب عدل الرياض	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	6,050.00 م2 333 الى 342 35 690 شركة أول الملقا العقارية ملكية خاصة مرهون
الحد الشمالي الحد الجنوبي	شارع العينة شارع رويقة ابن ثابت	الحد الشرقي الحد الغربي	طريق الملك محمد شارع ابن ريان

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 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 مبنى بالكامل قيد الانشاء	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى

العقار مشروع تجاري حديث الانشاء مؤلف من ارضي وميزانين. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
إضافة مكونات البناء تجاري 2925/1437 1437/02/17 1440/02/17		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ميزانين	تجاري	-	2,603.70
ارضي تجاري	تجاري	15	2,916.20
غرفة كهرباء	خدمات	-	128,34
اسوار	اسوار	-	171
مجموع مسطحات البناء			5,648.24

2.7 تكاليف الصيانة والتشغيل

بناء على المعلومات الصادرة من العميل, ان اجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار هو 400,000 ر.س/ السنة, والتي تضم كل مصاريف الإدارة والصيانة بالإضافة الى 25,000 ر.س تكاليف التأمين.

2.8 صور العقار



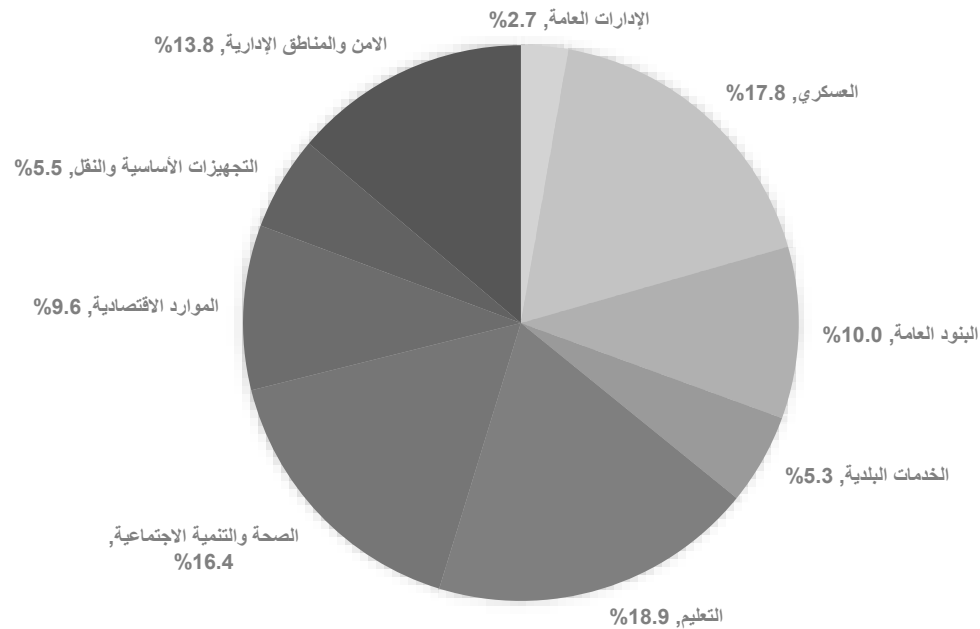
مؤشرات السوق



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
- للعقار حديث الانشاء - العقار مفتون من 4 جهات - اطلالة مباشرة على الطريق الرئيسي	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- طلب جيد على المشاريع التجارية في المنطقة	- مشاريع مشابهة موجودة ومستقبلية.

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.

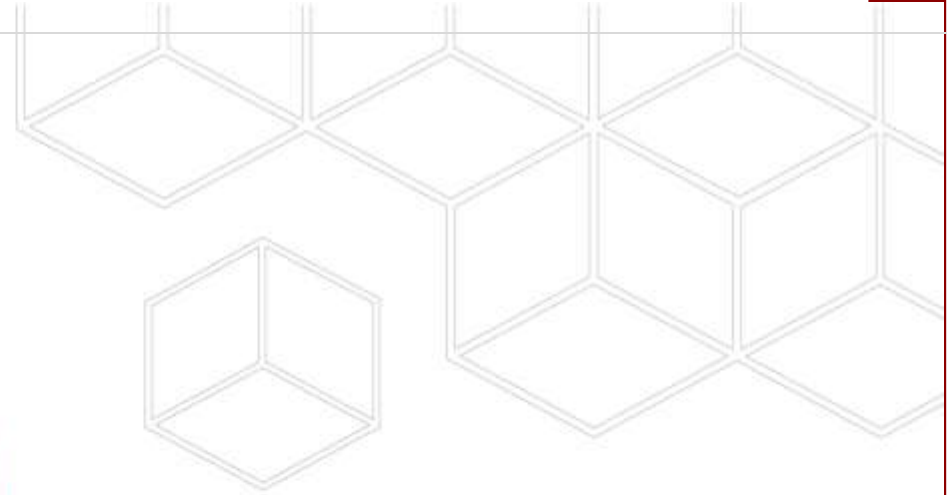
3.1 تحليل المخاطر

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	2	4	18	0	0

تحليل القطاع

درجة الخطورة - 24 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
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي / مباني. لذلك ، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهالة، وفحص المرافق ، وفحص الخدمات ، واختبار التربة ، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع باستخدام أفضل معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك ، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

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

الارض المبنى كامل العقار	قيمة الارض المتبقية	التدفقات النقدية	طريقة الدخل	المقارنات السوقية	طريقة التكلفة
	-----	-----	-----	✓	-----
	-----	-----	-----	-----	✓
	-----	-----	✓	-----	-----

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

3.1 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

بناء على المسح المسح الميداني الذي قام به فريق عملنا، بهدف التقييم، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم من حيث الحجم، الاستخدام، الموقع. لذلك، تم مقابلة عدة خبراء عقاريين محليين حيث تم الاجماع على ان متوسط أسعار الأراضي المشابهة تقع بين 7,500 و 8,500 ر.س/م²، سنعمد على المتوسط 8,000 ر.س/م² في تقييمنا.

3.2 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 600	SAR 650	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال التشطيبات
SAR 120	SAR 140	SAR 100	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض			
مساحة الأرض	ر.س / م ²	اجمالي القيمة	
6,050.00	SAR 8,000	SAR 48,400,000	
مكونات المبنى			
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء	
م ²	1	2,916.20	ارضي
م ²	1	2,603.70	ميزابن
م ²	-	128.34	غرفة كهرباء
مط	-	171.00	اسوار
5,648.24			اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
5,648.24	SAR 1,000	SAR 5,648,240	100%	SAR 5,648,240	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
5,648.24	SAR 600	SAR 3,388,944	100%	SAR 3,388,944	اعمال الالكتروميكانيك
5,648.24	SAR 400	SAR 2,259,296	100%	SAR 2,259,296	اعمال التشطيبات
5,648.24	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
6,050.00	SAR 120	SAR 726,000	100%	SAR 726,000	تحسينات الموقع
		SAR 12,022,480	100.00%	SAR 12,022,480	الإجمالي

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 12,022	0.10%	SAR 12,022,480	تكاليف أولية للمشروع
SAR 120,225	1.00%	SAR 12,022,480	تكاليف التصاميم
SAR 120,225	1.00%	SAR 12,022,480	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 601,124	5.00%	SAR 12,022,480	تكاليف الإدارة
SAR 601,124	5.00%	SAR 12,022,480	نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 12,022,480	أخرى
SAR 1,454,720.08	12.10%		اجمالي التكلفة
	5,648.24	اجمالي مساحات البناء	SAR 12,022,480
	SAR 2,386	ر.س / م ²	SAR 1,454,720.08
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 13,477,200.08
			التكاليف المباشرة
			التكاليف الغير مباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,386 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			
6.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 13,477,200	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 12,668,568	التكلفة بعد الاهلاك		
		50	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.00%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		3	العمر الفعلي
		6.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 2,533,714	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 15,202,282	اجمالي قيمة التطوير	6.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 15,525,734 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 15,202,282	SAR 48,400,000	SAR 63,602,282	SAR 63,600,000

3.3 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1,100 الى 1,300 ر.س / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

وحدات المعارض التجارية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
1,375 ر.س / م ²	العقار الثاني
1,100 ر.س / م ²	المتوسط
1,250 ر.س / م ²	



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 8% إلى 12% 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	3% إلى 5%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% إلى 5%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% إلى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 9% 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 8% 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، فان 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	8.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	9.00%
المتوسط	8.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار	
البند	الحالة
سهولة الوصول للعقار	-----
الحالة العامة للعقار	-----
الموقع العام للعقار	-----
نوعية وجودة التشطيبات	-----
فريق إدارة المشروع	-----
الخدمات والمرافق العامة	-----
الإجمالي	-0.25%
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	-0.25%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	9%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	8.25%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	5,941	0	SAR 1,250	SAR 0	SAR 7,426,250
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
معارض	3.00%	3.00%	3.00%	15.00%	24.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 7,426,250	24.00%	صافي الدخل التشغيلي	SAR 5,643,950	
-----	SAR 0	0.00%	الإجمالي	SAR 0	
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	8.25%	قيمة العقار	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 5,643,950.00		68,411,515.15 SAR		68,410,000.00 SAR	

3.1 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب العقد

تحليل الإيجارات الفعلية

افادنا العميل بالائحة المستأجرين في العقار موضوع التقييم كالتالي:

الوحدة	حالة الوحدة	المساحة المؤجرة	اجمالي الإيرادات
1	مؤجرة	367.35	SAR 415,883
2	مؤجرة	366.18	SAR 568,906
3	مؤجرة	370.68	SAR 364,162
4	متاحة	415.25	-
5	مؤجرة	415.25	SAR 394,499
6	مؤجرة	415.25	SAR 563,570
7	مؤجرة	415.25	SAR 383,691
8&9	مؤجرة	830.50	SAR 657,756
10&11	متاحة	830.50	-
12	متاحة	415.25	-
13	مؤجرة	366.18	SAR 592,226
14&15	مؤجرة	749.33	SAR 750,079
			SAR 4,690,773

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	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 4,690,773
اجمالي الإيرادات SAR 4,690,773					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
معارض					SAR 425,000
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 4,690,773	SAR 425,000	SAR 4,265,773		
الإجمالي SAR 4,690,773					
-SAR 425,000					
SAR 4,265,773.00					
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار
SAR 4,265,773.00	8.25%	51,706,339.39 SAR	51,710,000.00 SAR

3.2 قيمة العقار بعدة طرق

الطريقة	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالاحرف
طريقة الدخل- حسب العقد	العقار	51,710,000 ر.س	واحد وخمسون مليوناً وسبعمائة وعشر ألف ريال سعودي
طريقة الدخل- حسب السوق	العقار	68,410,000 ر.س	ثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	63,600,000 ر.س	ثلاثة وستون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي

3.3 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رايانا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار: **68,410,000 ر.س**
ثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي

3.4 استعمالات التقرير

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

3.5 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

عصام محمد الحسيني



عضوية تقييم رقم
1210000474

ملاحظات عامة



4.1 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.

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:

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

4.3 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.

