



WHITE CUBES



بي اند كيو (هوم وركس)
شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-7AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم عقار مجمع بيع تجزئة يقع في مدينة الرياض.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2022/06/06، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني

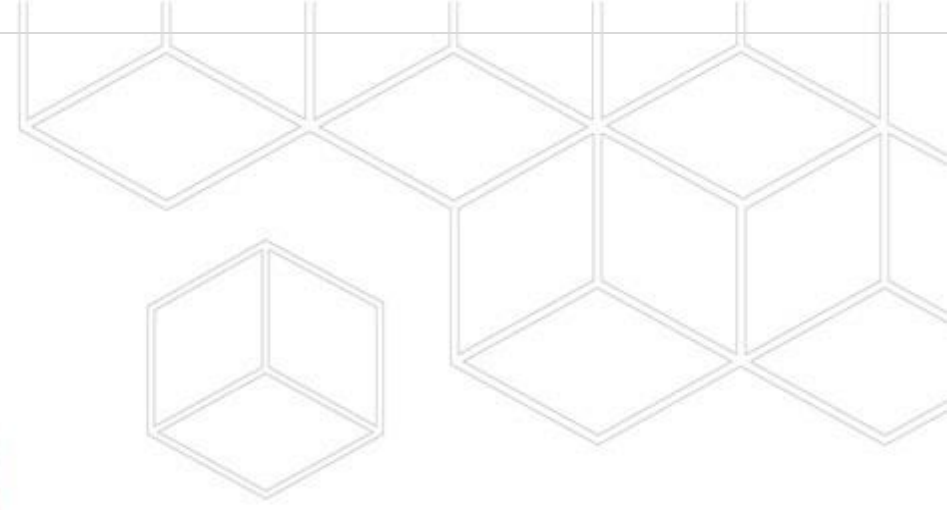
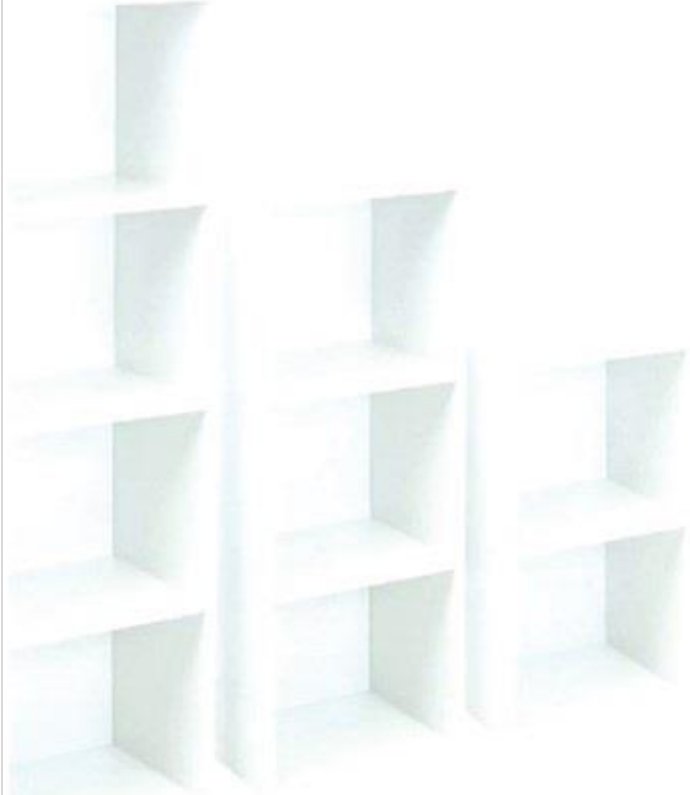
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)	1.2
9	الأحداث الزمنية للتقرير	1.3
9	الغرض من التقييم	1.4
9	أسلوب معاينة العقار	1.5
10	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
11	مرافق البنية التحتية	2.2
12	موقع العقار	2.3
13	طريق الوصول للعقار	2.4
14	معلومات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	عقد الايجار	2.7
16	المساحات التأجيريه	2.8
17	صور العقار	2.9
19	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
19	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
20	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
20	نبذة عن القطاع	3.4
22	تحليل المخاطر	3.5
24	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
24	مصدر المعلومات	4.2
24	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
25	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
26	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
27	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
29	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق	4.7
32	التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الايجار	4.8

33	قيمة العقار بعدة طرق	4.9
33	القيمة النهائية للعقار	4.10
33	استعمالات التقرير	4.11
33	ملاحظات	4.12
34	المقيم المعتمد	4.13
36	حالة المقيم	5.1
36	مقيم مستقل - دون تضارب في المصالح	5.2
36	سرية المعلومات	5.3

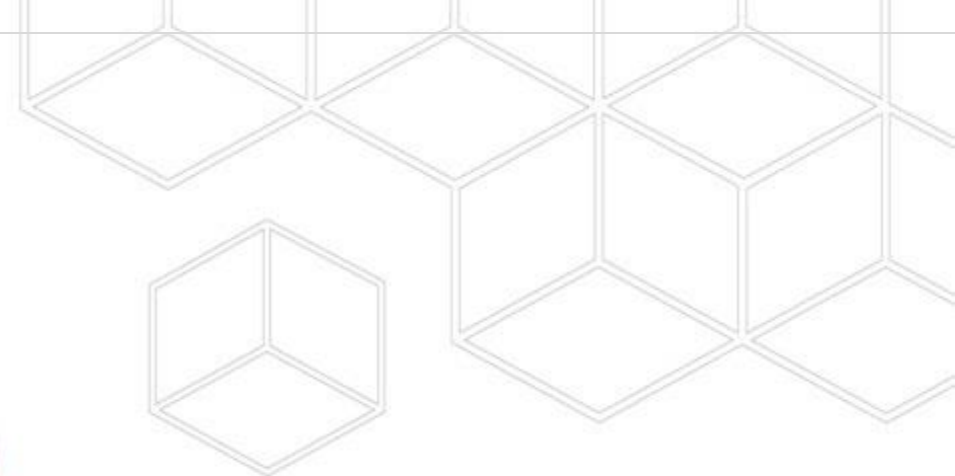
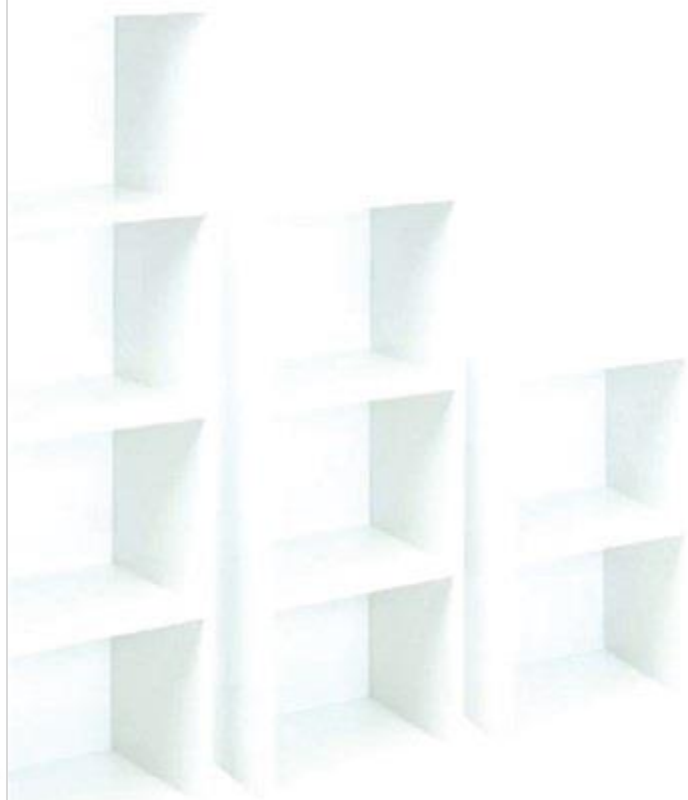
الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

المقدمة:	تلقينا طلب تقييم من شركة أول الملقا العقارية بتاريخ 2022/06/06 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة الرياض.
العميل:	شركة أول الملقا العقارية، لتقييم مشروع بيع تجزئة (بي اند كيو) في مدينة الرياض.
رقم المرجع (التقرير):	22-0112-7AR
الغرض من التقييم:	صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
العقار موضوع التقييم:	مشروع بيع تجزئة
عنوان العقار:	يقع العقار في حي الملك فهد، مدينة الرياض.
معلومات صك الملكية:	صك رقم 314004005870, 314009006126, 214002002199 صادر بتاريخ 14/09/14, من كتابة العدل بوسط الرياض.
نوع الملكية:	مرهون.
المالك:	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض:	تجاري.
مساحة الأرض:	مساحة الأرض بموجب الصك 7,000م2
مسطحات البناء:	اجمالي مسطحات البناء 9,181م2
صافي المساحات التأجيرية:	اجمالي المساحات التأجيرية هي 5,275م2 مؤلفة من معارض.
معدل الاشغال:	حسب ما وردنا من العميل، العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد.
طريق التقييم المتبعة:	طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.
القيمة النهائية للعقار:	68,158,000 ريال
تاريخ التقييم:	2022/06/26 م
تاريخ المعاينة:	2022/06/15 م
الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.	

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.2 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار

تم تعريف القيمة السوقية دوليا بانها 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.

المبلغ المقدّر

يشير الى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملائمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

بائع راغب

من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيا كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

ترويج مناسب

المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر او إجبار

ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

مشتري راغب

الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام السوق.

معاملة على أساس محايد

هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتنسب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر او إجبار

ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري يستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

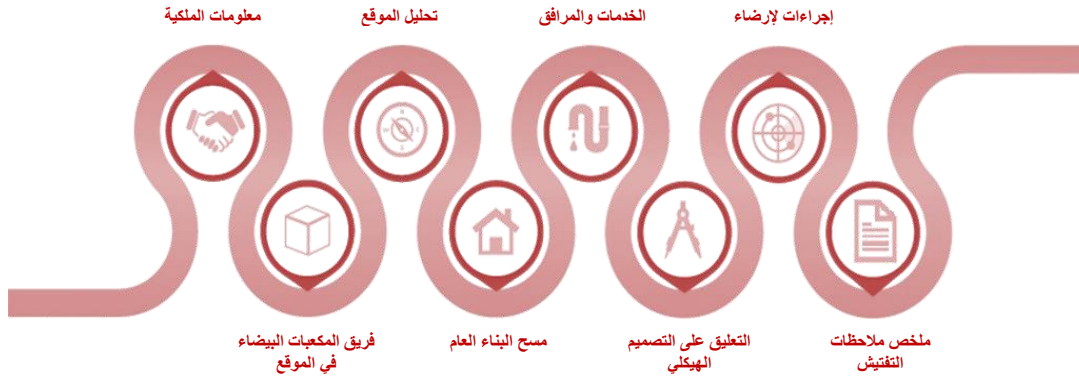
تاريخ موافقة العميل	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.
تاريخ المعاينة	هو التاريخ المحدد لمعاينة الأصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.
تاريخ التقرير	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.
2022/06/06 م	
2022/06/15 م	
2022/06/26 م	
2022/06/26 م	

1.4 الغرض من التقييم

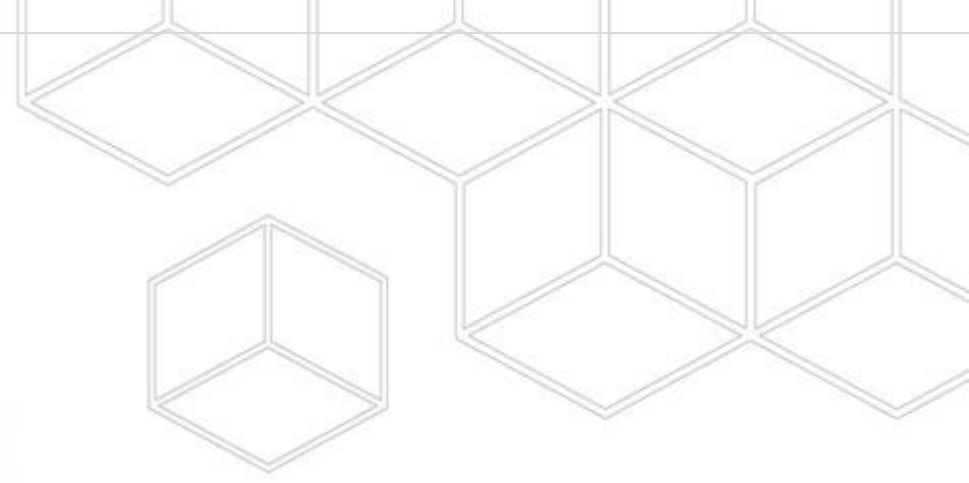
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة التدفقات النقدية المخصومة.**

1.5 أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أدائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الأصل موضوع التقييم (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.



تفاصيل العقار



وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع بيع تجزئة (بي اند كيو) يقع في مدينة الرياض. بناء على صور الصك والرخصة المرسلة فإن مساحة الأرض الإجمالية للمشروع 7,000 م² وإجمالي مسطحات البناء 9,181 م². وتم بناءه من 18 سنة حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 3 شوارع مع اطلالة مباشرة على طريق الملك عبد الله. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مشروع تجاري في حي الملك فهد في مدينة الرياض. يحد العقار من جهة الشمال: شارع الشيخ عثمان بن البراهيم. يحد العقار من جهة الجنوب: طريق الملك عبد الله. يحد العقار من جهة الشرق: شارع أبي إسحاق الحربي. يحد العقار من جهة الغرب: قطعة أرض فضاء رقم 35 و36

سهولة الوصول:

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك عبد الله.

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري	نوع البناء (ان وجد)	مبنى بيع تجزئة
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الانشائية	منشأة بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الملك عبد الله	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع أبي إسحاق الحربي	الحالة العامة للمبنى	جيدة
حالة الأرض	مبنية		

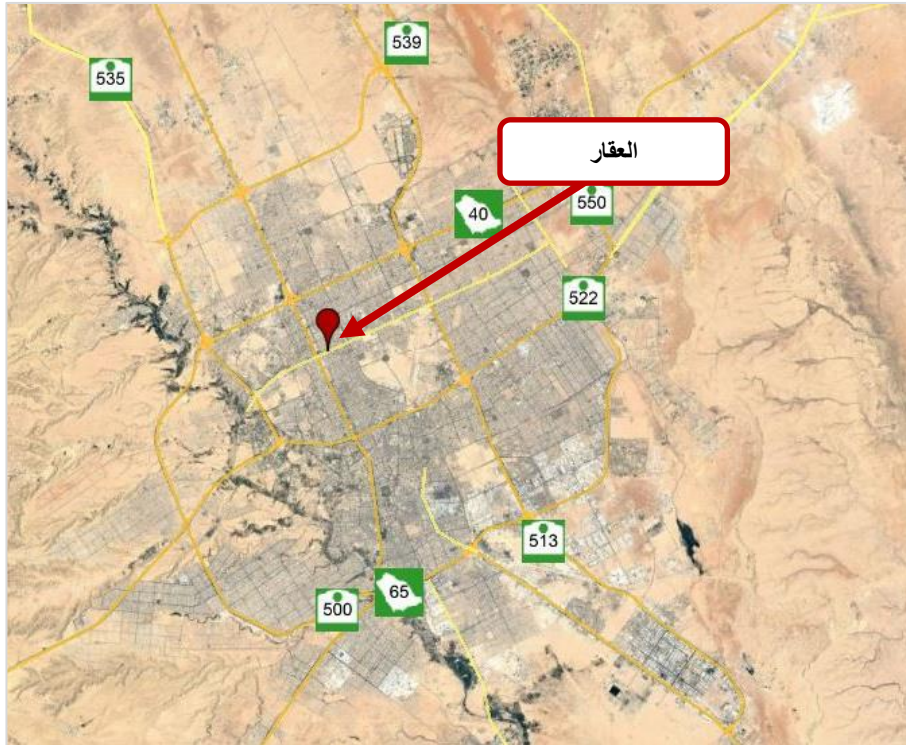
2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل في المحيط	متوفر ومتصل بالعقار	جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار موضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الملك فهد بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للتقييم هي كما يلي:

موقع العقار بالنسبة للمدينة



موقع العقار بالنسبة للحي



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 صادرة عن تاريخ اخر معاملة	الرياض الملك فهد الالكتروني 314004005870 1440/09/15 كتابة العدل بوسط الرياض 1440/09/15	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,625 م ² 37 الى 40 4 1324 شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
---	--	--	--

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

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك صادرة عن تاريخ اخر معاملة	الرياض الملك فهد الالكتروني 314009006126 1440/09/14 كتابة العدل بوسط الرياض 1440/09/14	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	1,750 م ² 43- 44 --- 1324 شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
---	--	--	---

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

المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك صادرة عن تاريخ اخر معاملة	الرياض الملك فهد الالكتروني 214002002199 1440/09/14 كتابة العدل بوسط الرياض 1440/09/14	مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2,625 م ² 39 الى 42 4 1324 شركة أول الملقا العقارية ملكية حرة مرهون
---	--	--	--

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

2.6 رخصة البناء والمباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. 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 فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

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

زودنا العميل بنسخة من رخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم			
نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	اصدار تجاري 27/7/1/9 1419/02/20 1422/02/20	عدد الوحدات	المساحة (م2)
وصف	موافق	---	3,906
قبو	تجاري	---	3,906
أرضي	مكاتب	---	1,369
دور أول			9,181
اجمالي مسطحات البناء			

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 9,181 م2. وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 عقد الايجار

أعلمنا العميل ان الايجار مدته 15 سنة ابتداء من 1438/08/01 وينتهي 1453/07/30. اما صافي الدخل من الايجار هو كالتالي:
اول خمس سنوات كالتالي:

- ثلاث سنوات: ستة ملايين بالسنة
- سنتين: أربعة مليون وخمس مئة ألف بالسنة

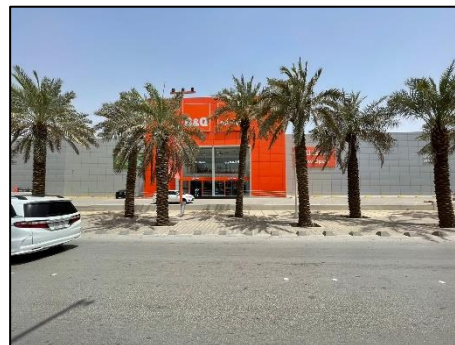
ثاني خمس سنوات: أربعة ملايين وسبع مئة وخمسين ألف بعد الخصم
ثالث خمس سنوات: خمسة ملايين بعد الخصم

أعلمنا العميل عن اضافة شركة الفطيم الرائدة كطرف اضافي الى عقد الإيجار المبرم بين شركة اول الملقا العقارية وشركة الفطيم العالمية وتغيير العلامة التجارية من هوم وركس الى بي اند كيو حسب الملحق التكميلي الرابع مع تمديد الخصم السابق منحه لشركة الفطيم العالمية المنصوص عليه في الملحق التكميلي الثالث حتى نهاية العقد.

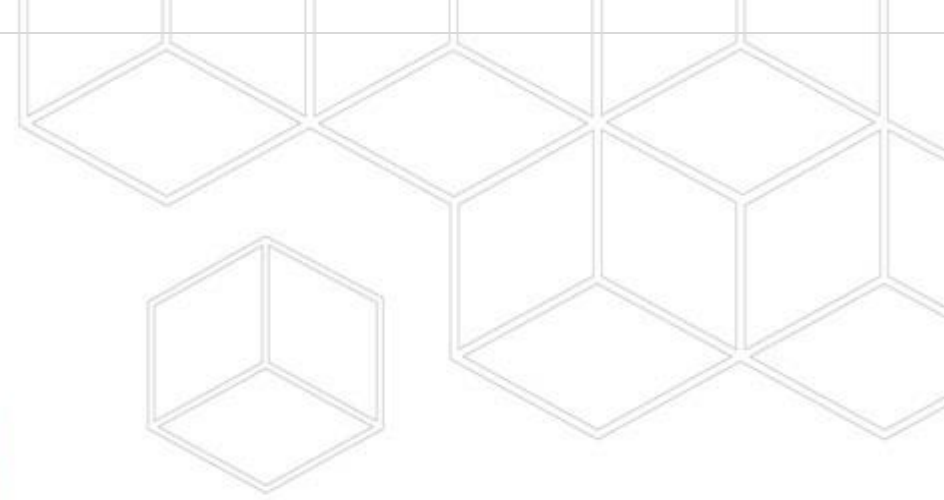
2.8 المساحات التأجيرية

مصدر المعلومات	المساحات التأجيرية (م2)	مسطحات البناء (م2)	عدد الوحدات	الاستخدام
أعلمنا العميل بالمساحات التأجيرية	5,275	9,181	---	معارض

2.9 صور العقار



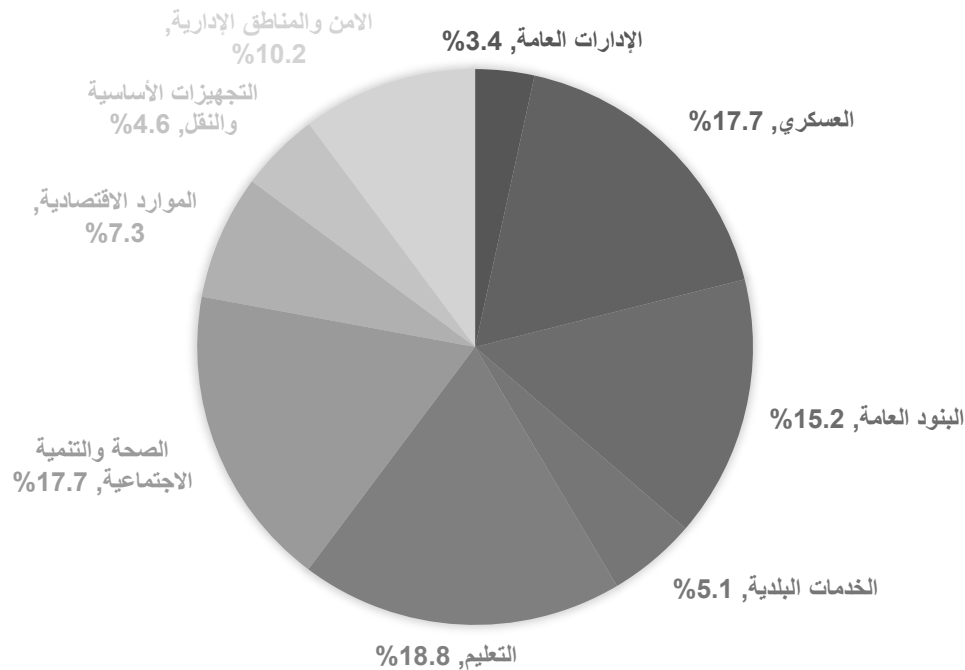
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	2020 فعلى	2021 فعلى	2022 توقعات	2023 تقديرات
الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	2,486 مليار	2,866 مليار	3,042 مليار	3,232 مليار
معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)	-3.7%	3.2%	3.4%	3.5%
معدل التضخم المالي (المصدر: SAMA)	3.7%	2.9%	2.0%	2.0%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	2.50%	1.75%	2.50%	2.80%
إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	833	849	864	928
إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	1,020	990	955	941
عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)	187-	141-	91-	13-
الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي	346	280	265	265

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

34 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي
151 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

51 مليار ريال سعودي
186 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

72 مليار ريال سعودي
46 مليار ريال سعودي
101 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

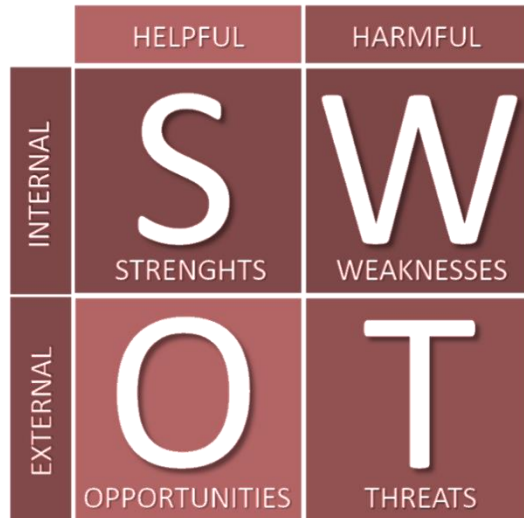
نقاط القوة	نقاط الضعف
- اطلالة مباشرة على طريق الملك عبد الله - العقار يقع على 3 شوارع	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

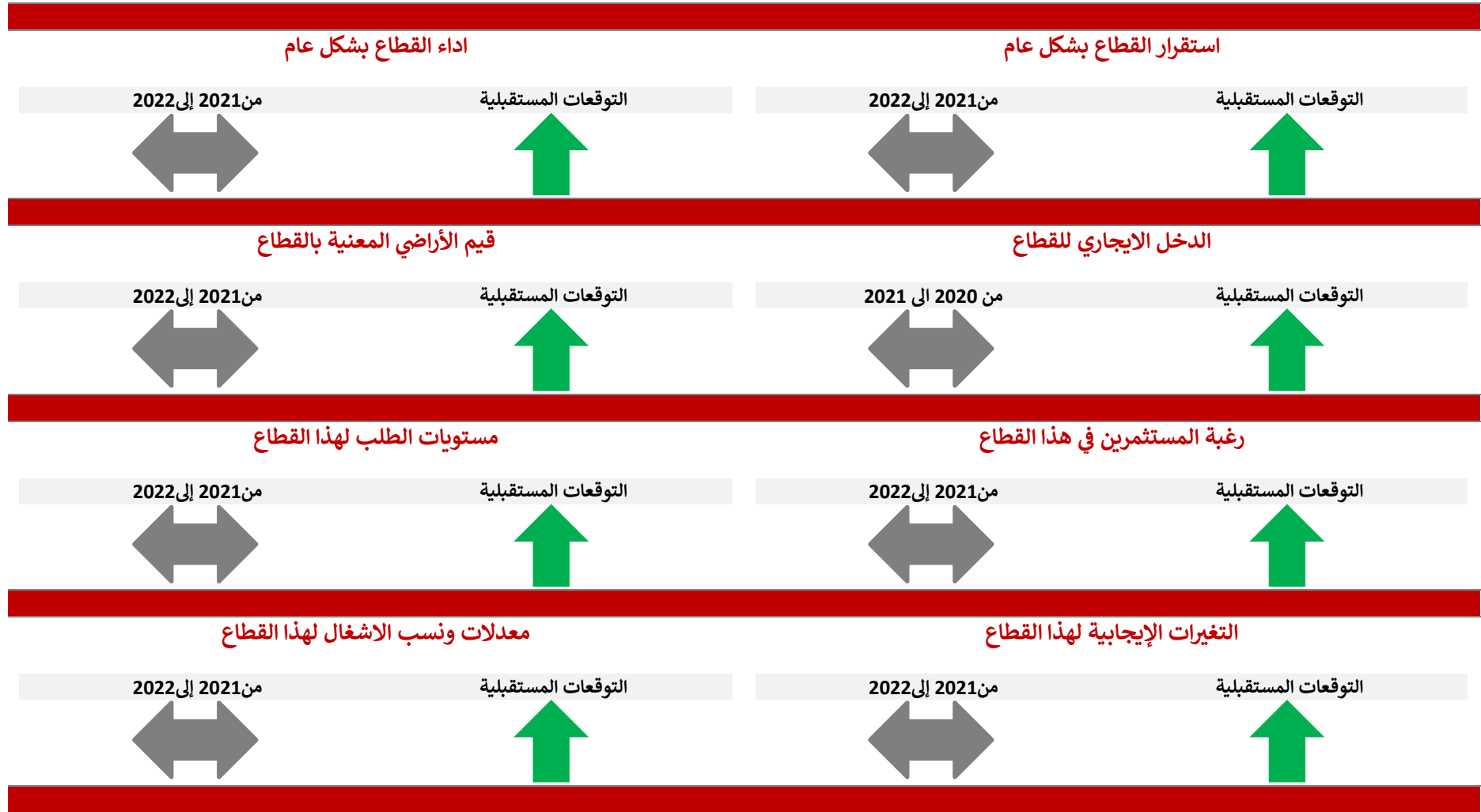
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
 مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
 مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

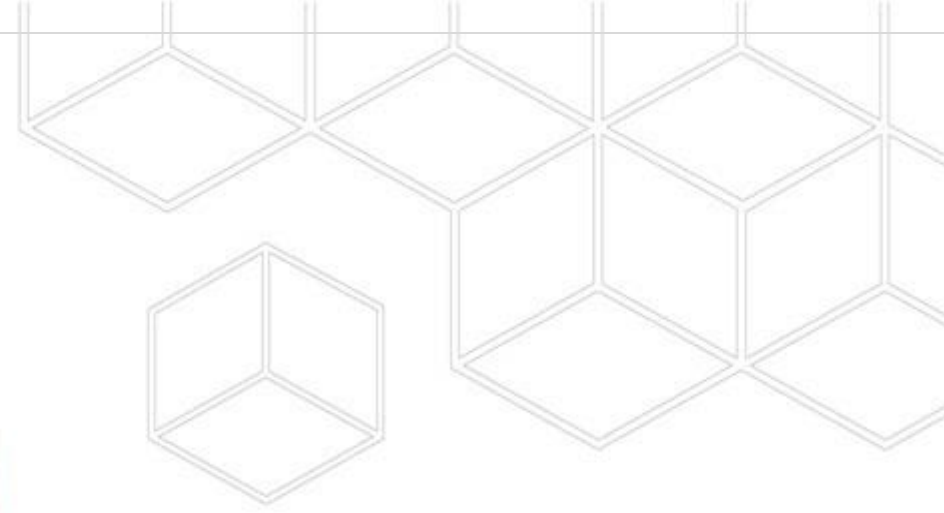
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة 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	4	24	0	0

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
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي / مباني. لذلك، لم نقوم بإجراء أي إجراءات نافية للجهالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة 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.

4.2 مصدر المعلومات

- بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق عملنا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:
- المسح الميداني المعد من قبلنا.
 - معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا.
 - قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
 - وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

4.3 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا وعكس التأثير في تقدير القيمة.

4.4 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

إشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للعقار

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

طريقة المقارنات السوقية:

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني أو الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. أما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تطابقها مع أسعار السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل 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 والإهلاك:

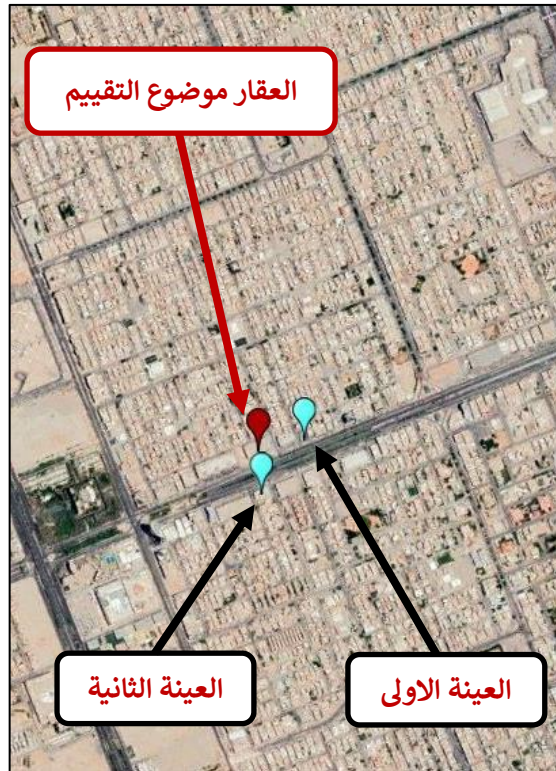
تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

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.

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية أو عروض حالية لعقارات مشابهة للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التسويات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والنوعية، والمضمون، وغيرها. في الجدول التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتسويات التي تمت على المقارنات المتوفرة



خصائص المقارنات			
العينة الأولى	العينة الثانية	العقار موضوع التقييم	
معروض الملك فهد	معروض الملك فهد	معروض الملك فهد	نوع العرض
SAR 32,000,000	SAR 27,000,000	SAR 27,000,000	الجي
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	قيمة البيع
3,850.00	3,000.00	7,000.00	مصدر المعلومة
SAR 8,312	SAR 9,000	-----	المساحة
3	3	3	ر.س / 2م
-----	-----	-----	عدد الشوارع
المتغيرات			
العينة الأولى	العينة الثانية		
3,850.00	3,000.00	7,000.00	المساحة
عالي	عالي	عالي	جاذبية الموقع
جيد	جيد	جيد	الوصول للموقع
80	80	80	عرض الشارع
3	3	3	عدد الشوارع
منتظم	منتظم	منتظم	شكل الأرض
نعم	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
لا	نعم	-----	قابلية التفاوض
-----	-----	-----	عوامل أخرى
0.00%	-10.00%	-----	اجمالي نسب التعديلات
SAR 0.0	-SAR 900.0	-----	اجمالي قيمة التعديلات
SAR 8,311.7	SAR 8,100.0	-----	السعر بعد التعديلات
SAR 8,206			ريال / 2م
SAR 8,200			قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	مساحة الأرض
SAR 9,020.0	SAR 8,610.0	SAR 8,200.0	SAR 7,790.0	SAR 7,380.0	ر.س / 2م
SAR 63,140,000	SAR 60,270,000	SAR 57,400,000	SAR 54,530,000	SAR 51,660,000	قيمة العقار
قيمة العقار					SAR 57,400,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,000 الى 8,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,250 ريال / 2م. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

4.6 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 (ريال / م ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 650	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 500	SAR 550	SAR 450	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 غير المباشرة كنسبة من اجمالي التكاليف المباشرة لتقدير اجمالي تكاليف انشاء المشروع

الأرض		
مساحة الأرض	ريال / م ²	اجمالي القيمة
7,000.00	SAR 8,200	SAR 57,400,000
مكونات المبنى		
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
قبو	2م	3,906.00
ارضي	2م	3,906.00
أدوار علوية	2م	1,369.00
اسوار	م ط	70.00
اجمالي مسطحات البناء		9,181.00

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
5,275.00	SAR 1,000	SAR 5,275,000	100%	SAR 5,275,000
5,275.00	SAR 600	SAR 3,165,000	100%	SAR 3,165,000
5,275.00	SAR 500	SAR 2,637,500	100%	SAR 2,637,500
5,275.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
5,275.00	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0
7,000.00	SAR 120	SAR 840,000	100%	SAR 840,000
الإجمالي		SAR 11,917,500	100.00%	SAR 11,917,500

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	رس / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
3,906.00	SAR 1,500	SAR 5,859,000	100%	SAR 5,859,000
3,906.00	SAR 500	SAR 1,953,000	100%	SAR 1,953,000
3,906.00	SAR 300	SAR 1,171,800	100%	SAR 1,171,800
		SAR 8,983,800	100.00%	SAR 8,983,800
التكاليف غير المباشرة				
تكاليف أولية للمشروع	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
تكاليف التصميم	0.10%	SAR 20,901,300	SAR 20,901	
تكاليف الاستشاري الهندسي	1.00%	SAR 20,901,300	SAR 209,013	
تكاليف الإدارة	1.00%	SAR 20,901,300	SAR 209,013	
نثرات	5.00%	SAR 20,901,300	SAR 1,045,065	
أخرى	5.00%	SAR 20,901,300	SAR 1,045,065	
اجمالي التكلفة	0.00%	SAR 20,901,300	SAR 0	
	12.10%		SAR 2,529,057.30	
التكاليف المباشرة		اجمالي مسطحات البناء	9,181.00	
التكاليف غير المباشرة		ريال / م ²	SAR 2,552	
اجمالي تكاليف الانشاءات		نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%	
				SAR 23,430,357.30

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,552 ريال 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 23,430,357	صافي نسبة الاهلاك	42.00%
العمر الاقتصادي	50	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 13,589,607
الاهلاك السنوي	2.00%	نسبة الإنجاز	100.00%
العمر الفعلي	21	نسبة ربحية المالك	20.0%
اجمالي نسبة الاهلاك	42.00%	ربحية المالك	SAR 2,717,921
نسب التحسين والاضفاء	0.00%	اجمالي قيمة التطوير	SAR 16,307,529
صافي نسبة الاهلاك	42.00%		

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 16,307,529 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 16,307,529	SAR 57,400,000	SAR 73,707,529	SAR 73,710,000

4.7 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة 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 ريال / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

العقار المشابه	متوسط قيمة تأجير المتر
العينة 1	1,500 ريال / م ²
العينة 2	1,000 ريال / م ²
المتوسط	1,250 ريال / م ²



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% إلى 20% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة 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 العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة 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 8%. 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 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	8.00%	
المتوسط	7.5%	
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%
الحالة العامة للعقار	-----	0.50%
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%
الإجمالي		0.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير الموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمال المستويات على معدل الرسملة		0.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.50%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

لتقدير معدل الخصم المستعمل في طريقة التدفقات النقدية سنقوم باستعمال نموذج CAPM والذي يضم عملية حسابية لعدد من المخاطر المتعلقة بالعقار وذلك لغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الزمن الراهن. ان تقدير معدلات المخاطر الموجودة تم بناءها حسب تطورات السوق المعنية بالعقار حاليا. ونتيجة لذلك فان معدل الخصم المتوقع هو 12.1%

Cash Flow	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
معدل النمو	0%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%
الإيرادات المتوقعة										
معارض	2م									
ايجار الغرفة	1,250	1,250	1,250	1,288	1,288	1,288	1,326	1,326	1,326	1,366
اجمالي الدخل	6,593,750	6,593,750	6,593,750	6,791,563	6,791,563	6,791,563	6,995,309	6,995,309	6,995,309	7,205,169
اجمالي الإيرادات	6,593,750	6,593,750	6,593,750	6,791,563	6,791,563	6,791,563	6,995,309	6,995,309	6,995,309	7,205,169
نسب الشواغر										
نسبة شواغر المعارض	10%									
المصاريف										
مصاريف تشغيلية	989,063	989,063	989,063	1,018,734	1,018,734	1,018,734	1,049,296	1,049,296	1,049,296	1,080,775
أخرى	329,688	329,688	329,688	339,578	339,578	339,578	349,765	349,765	349,765	360,258
اجمالي المصاريف	1,318,750	1,318,750	1,318,750	1,358,313	1,358,313	1,358,313	1,399,062	1,399,062	1,399,062	1,441,034
صافي الدخل التشغيلي	4,615,625	4,615,625	4,615,625	4,754,094	4,754,094	4,754,094	4,896,717	4,896,717	4,896,717	5,043,618
معدل التخارج	7.50%									
معدل الخصم	8.00%									
القيمة الحالية	4,615,625	4,273,727	3,957,154	3,773,953	3,494,401	3,235,556	3,085,762	2,857,187	2,645,544	36,163,928
صافي القيمة الحالية										68,102,837
معدل الخصم	6.00%									
القيمة السوقية	76,958,019									60,617,081

4.8 التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الإيجار

وفقاً لعقد الإيجار المستلم من العميل، يتم تأجير العقار بالكامل لمستأجر واحد تحت اسم HOMEWORKS Retail Center (متجر متعدد الأقسام)

شركة الفطيم العالمية التجارية
شركة الفطيم الرائدة التجارية
01/08/1438
سنة 15
30/07/1453
75,750,000
مدفوعة من المستأجر

الجهة الأولى
الجهة الثانية
تاريخ العقد
مدة العقد
تاريخ سريان العقد
قيمة العقد
المصاريف التشغيلية

تم اضافة شركة الفطيم الرائدة كطرف اضافي الى عقد الإيجار المبرم بين شركة اول الملقا العقارية وشركة الفطيم العالمية وتغيير العلامة التجارية من Home Works الى B&Q مع تمديد الخصم السابق منحه لشركة الفطيم العالمية المنصوص عليه حتى نهاية العقد.

التدفقات النقدية	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
الإيرادات المتوقعة	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
الإيرادات الإجمالية	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
المصاريف	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
المصاريف التشغيلية	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
تامين	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
اجمالي المصاريف	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
صافي الدخل التشغيلي	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000
معدل التخارج (7.5%)	1.00	0.93	0.86	0.79	0.74	0.68	0.63	0.58	0.54	0.50
معدل الخصم (8%)	4,725,000	4,375,000	4,050,926	3,750,857	3,473,016	3,385,901	3,135,094	2,902,865	2,687,838	35,671,920
القيمة الحالية	4,725,000	4,375,000	4,050,926	3,750,857	3,473,016	3,385,901	3,135,094	2,902,865	2,687,838	35,671,920
صافي القيمة الحالية	4,725,000	4,375,000	4,050,926	3,750,857	3,473,016	3,385,901	3,135,094	2,902,865	2,687,838	68,158,417

معدل الخصم	6.00%	7.00%	8.00%	9.0%	10.0%
القيمة السوقية	76,959,741	72,372,416	68,158,417	64,283,133	60,715,486

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- السوق	العقار	68,103,000 ريال	ثمانية وستون مليوناً ومئة وثلاثة آلاف ريال سعودي
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- العقد	العقار	68,158,000 ريال	ثمانية وستون مليوناً ومئة وثمانية وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	73,710,000 ريال	ثلاثة وسبعون مليوناً وسبعمائة وعشرة ألفاً ريال سعودي

4.10 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار:

68,158,000 ر.س

ثمانية وستون مليوناً ومئة وثمانية وخمسون ألفاً ريال سعودي

4.11 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.

4.12 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.

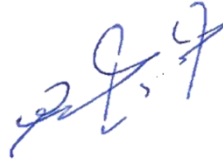
4.13 المقيم المعتمد

Essam M. Al Husaini
Owner



Fellow Member of (Taqeem)
License No. 1210000474

Nabeel M. Al Husaini
CEO



Member of (Taqeem)
License No. 1210002782

Farah E. Al Husaini
Valuation Manager



Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

WHITECUBES Stamp



ملاحظات عامة



5.1 حالة المقيّم

نؤكد ان 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 مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

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

نعم	كلا
العميل	
التاريخ	
2021/12	شركة أول الملقا العقارية
-----	-----
-----	-----

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 مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري 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.