



WHITE CUBES



بن 2 بلازا
شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-3AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم مجمع تجاري (بن 2 بلازا) في مدينة جدة.

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

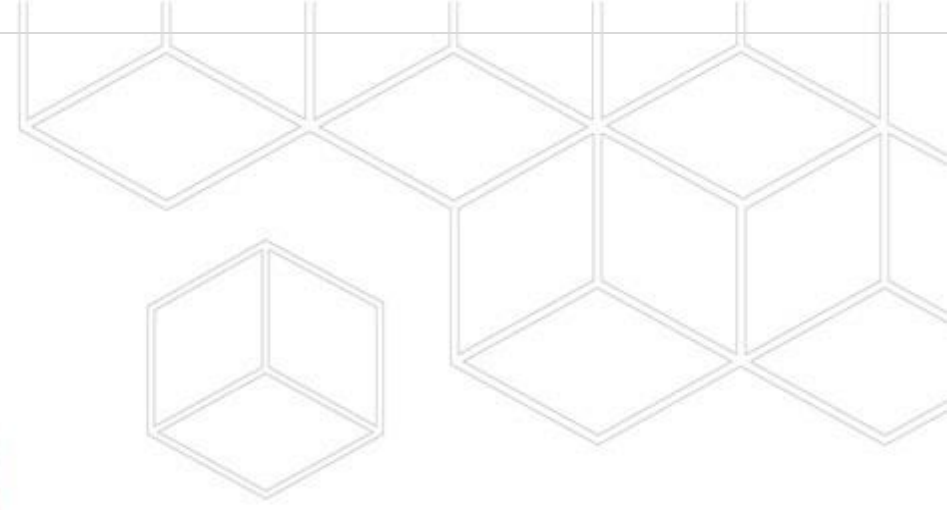
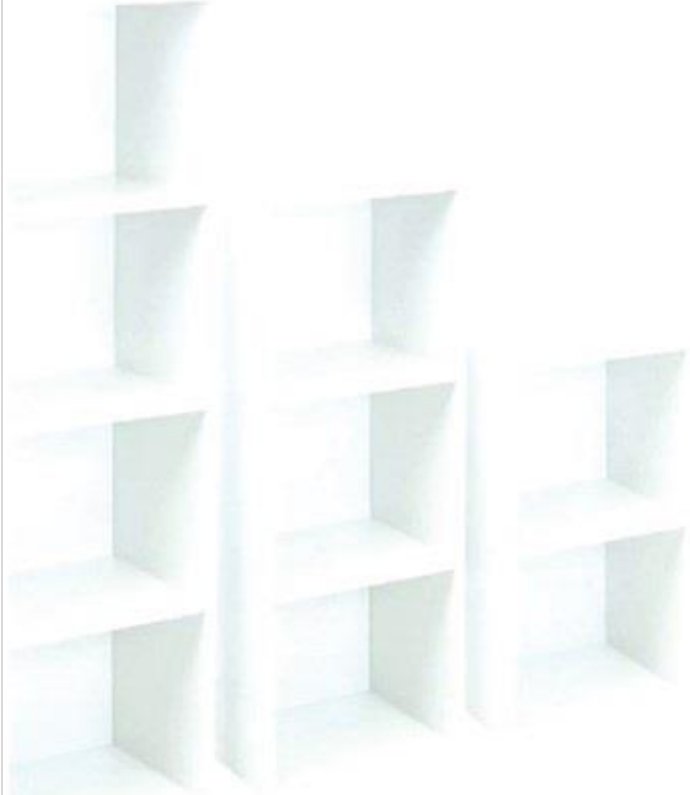
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
11	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
14	رخصة البناء والمباني	2.6
15	المساحات التأجيريه للمبنى	2.7
16	صور العقار	2.8
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
23	مصدر المعلومات	4.2
23	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
26	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
28	التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق	4.7
30	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد	4.8
31	قيمة العقار بعدة طرق	4.9

31	القيمة النهائية للعقار	4.10
32	استعمالات التقرير	4.11
32	ملاحظات	4.12
32	المقيم المعتمد	4.13
34	حالة المقيّم	5.1
34	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
34	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 جدة.

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم بن 2 بلازا في مدينة جدة.
22-0112-3AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
مجمع تجاري.

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

يقع العقار في حي الأمواج، مدينة جدة.
صك رقم 420210027007 صادر بتاريخ 1440/08/17، من كتابة العدل بجدة.
مرهون.
شركة أول الملقا العقارية.

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

تجاري.
مساحة الأرض بموجب الصك 20,641.74 م²
بناء على رخصة البناء، المبنى مكون من ارضي، ميزانين ودور اول بإجمالي مسطحات بناء قدرها 21,305.3 م²
336 م² معارض، 7,631 م² مكاتب
حسب ما وردنا من العميل، العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد

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

طريقة التكلفة وطريقة رسمة الدخل

طريق التقييم المتبعة

96,330,000 ريال

القيمة النهائية للعقار

2022/06/26 م

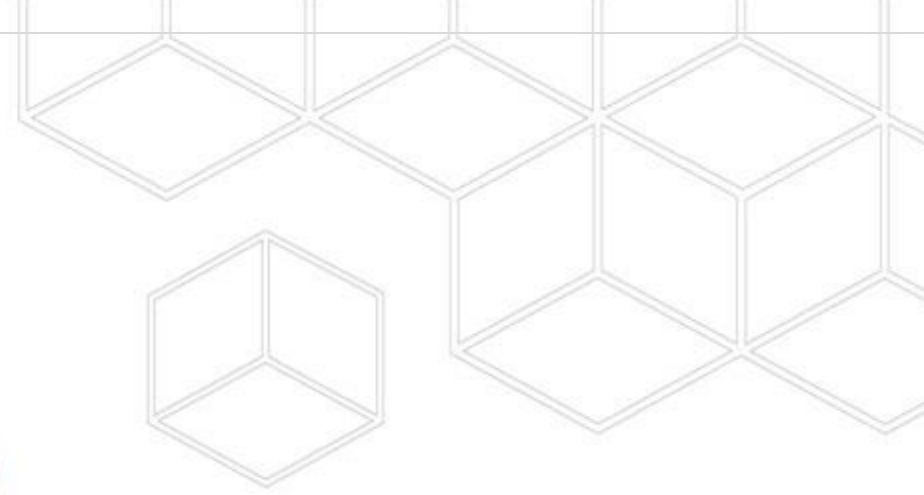
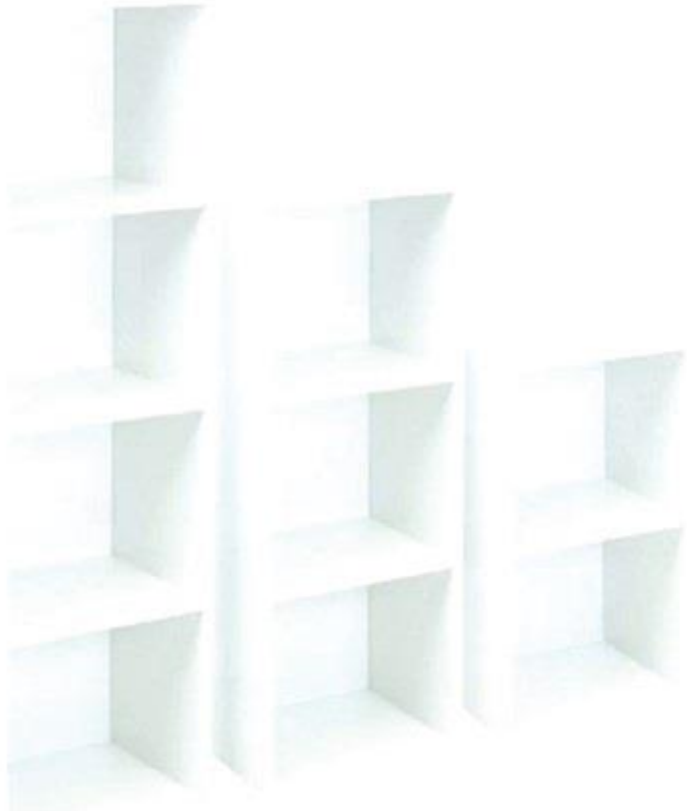
تاريخ التقييم:

2022/06/15 م

تاريخ المعاينة:

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 أياً 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 المفترض 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 الاصل 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.

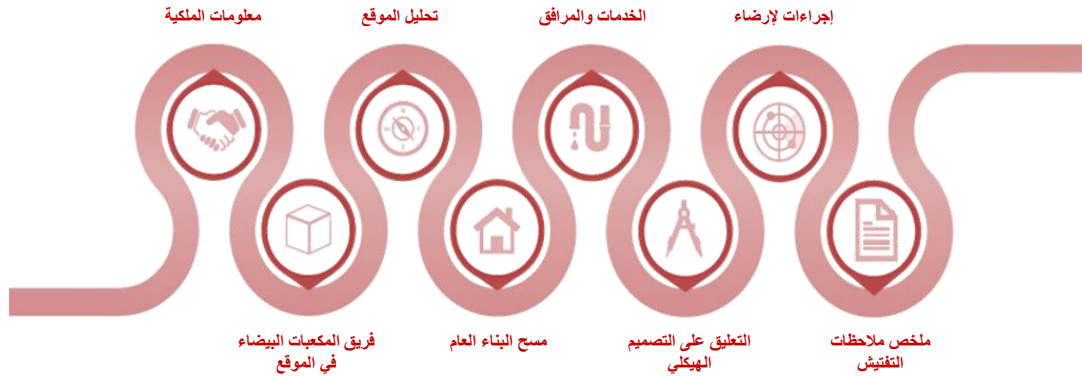
2022/06/06 م
2022/06/15 م
2022/06/26 م
2022/06/26 م

1.4 الغرض من التقييم

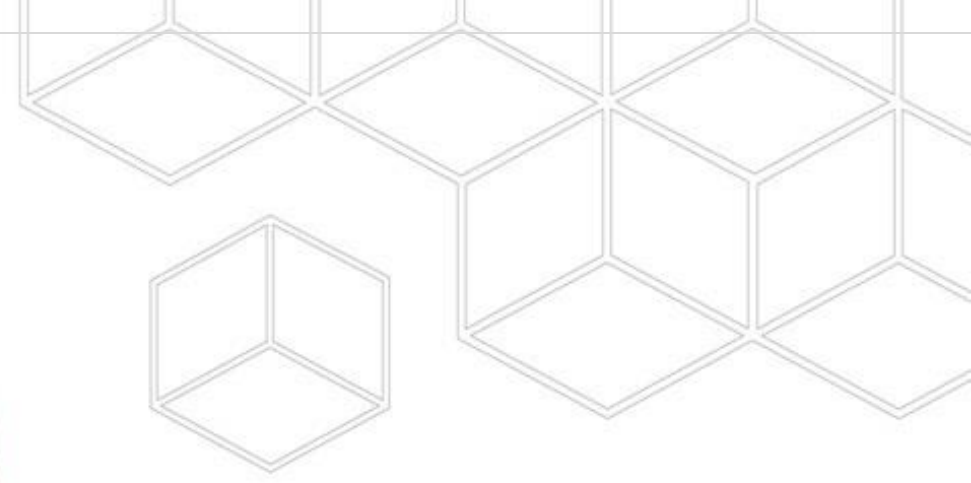
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل**.

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 الاصل 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



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مشروع تجاري يقع في حي الامواج، مدينة جدة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 20,641.74 م² واجمالي مسطحات البناء 21,305.3 م². بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على 4 شوارع مع اطلالة مباشرة على شارع غير مسمى من جهة الشرق.. 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 الأمواج في مدينة جدة.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع غير مسمى
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع غير مسمى.
يحد العقار من جهة الشرق: شارع غير مسمى.
يحد العقار من جهة الغرب شارع غير مسمى.

سهولة الوصول:

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك محمد الخامس.

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري	نوع البناء (ان وجد)	مبنى تجاري
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الانشائية	منشأة بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	لا اطلالة مباشرة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع غير مسمى	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 الموضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
الماء		
الكهرباء		
الاتصالات		
الصرف الصحي		

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الأمواج بمدينة جدة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للتقييم هي كما يلي:

موقع العقار بالنسبة للمدينة

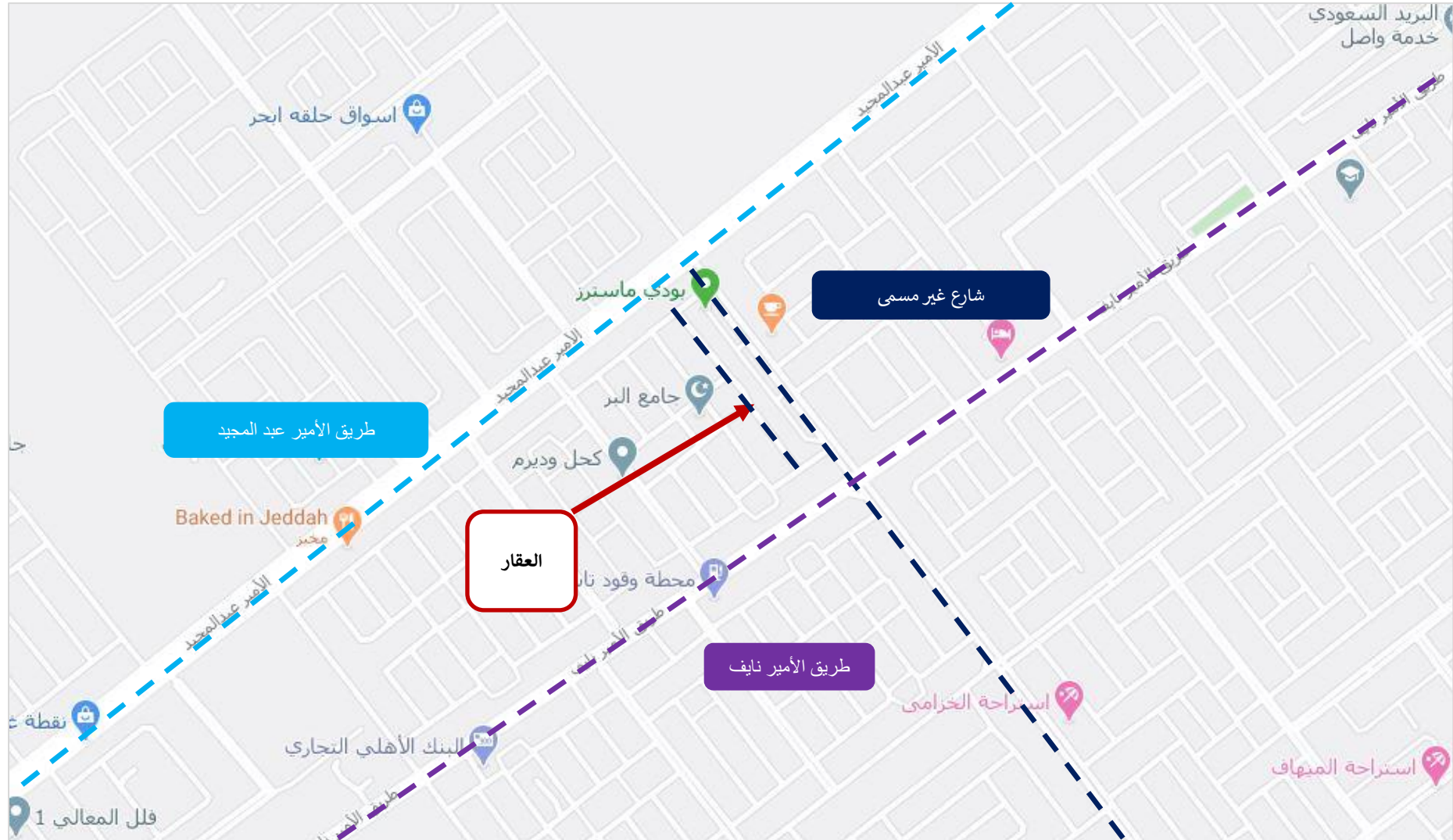


موقع العقار بالنسبة للحي



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:

جدة	المدينة
الأمواج	الحي
الكثروني	نوع الصك
920210026381	رقم الصك
1440/06/19	تاريخ الصك
-	قيمة الصك
1440/06/19	تاريخ اخر معامله
كتابة العدل بجدة	صادرة عن
شارع غير مسمى	الحد الشمالي
شارع غير مسمى	الحد الجنوبي
مساحة الارض	
رقم العقار	
رقم البلك	
رقم المخطط	
المالك	
نوع الملكية	
القيود على العقار	
20,641.74 م ²	
من قطعة رقم 35 الى 63	
-	
420/ج/س	
شركة أول الملقا العقارية	
ملكية حرة	
مرهون	
شارع غير مسمى	
شارع غير مسمى	
الحد الشرقي	
الحد الغربي	

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من صك 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.

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	رخصة البناء	رخصة البناء
قيد الانشاء	رسومات المبنى	رسومات المبنى
	وثائق اخرى	وثائق اخرى
	معلومات شفوية	معلومات شفوية
	تقدير	تقدير

العقار مبني بالكامل وهو عبارة عن مجمع تجاري مؤلف من ارضي، ميزانين ودور اول. قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

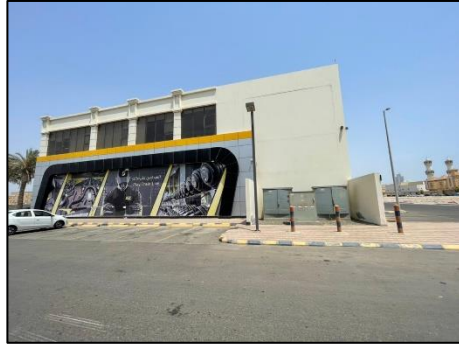
العقار موضوع التقييم			
اصدار متعدد الاستخدام 505232 1431/02/29 1434/02/29		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء انتهاء صلاحية الرخصة	
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	معارض	1	7928.6
مزين	معارض	1	4727.9
قبو	----	---	---
اول	مكاتب	1	8,648.8
دور خدمات	----	---	---
دور خدمات	----	---	---
مجموع مسطحات البناء			21,305.30

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 21,305.30 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

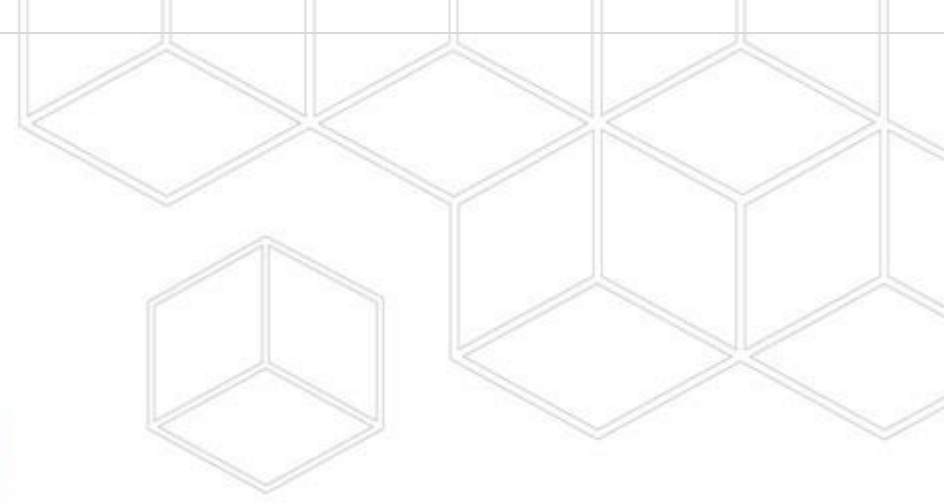
2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

رقم الوحدة	النوع	المساحة (م ²)	رقم الوحدة	النوع	المساحة (م ²)
1	مكتب-أ	374	3	مكتب-ب	378
2	مكتب-أ	310	4	مكتب-ب	201
3	مكتب-أ	310	5	مكتب-ب	378
4	مكتب-أ	201	6	مكتب-ب	378
5	مكتب-أ	274	7	مكتب-ب	374
6	مكتب-أ	378	1-7	معرض-ب	2,428
7	مكتب-أ	374	1-7	مكتب-ج	2,948
1-4	معرض-أ	1,323	1-2	معرض-ج	822
5	معرض-أ	378	3	معرض-ج	334
6	معرض-أ	376	4	معرض-ج	167
7	معرض-أ	378	5	معرض-ج	378
1	مكتب-ب	374	6	معرض-ج	378
2	مكتب-ب	378	7	معرض-ج	374
			اجمالي		14,967

2.8 صور العقار



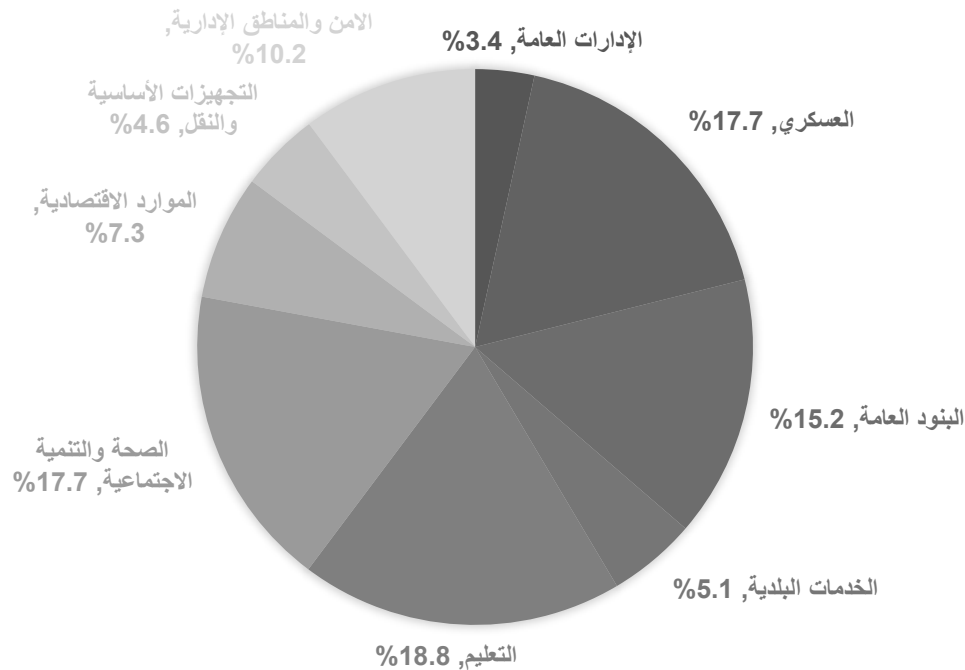
مؤشرات السوق



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

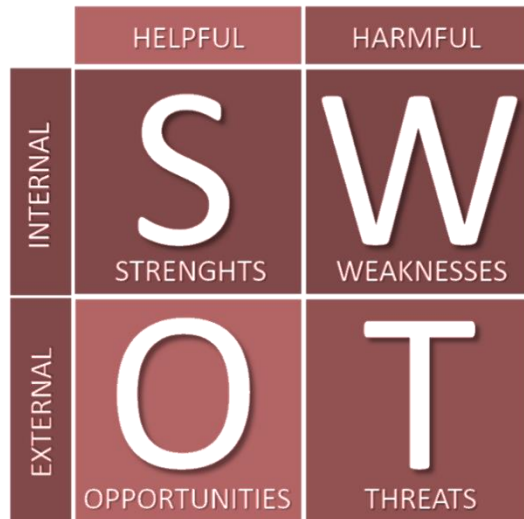
نقاط القوة	نقاط الضعف
- مفتوح على 4 شوارع. - يقع بالقرب من طريق رئيسي (طريق الأمير عبد المجيد)	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- محاط من عدة وحدات سكنية	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

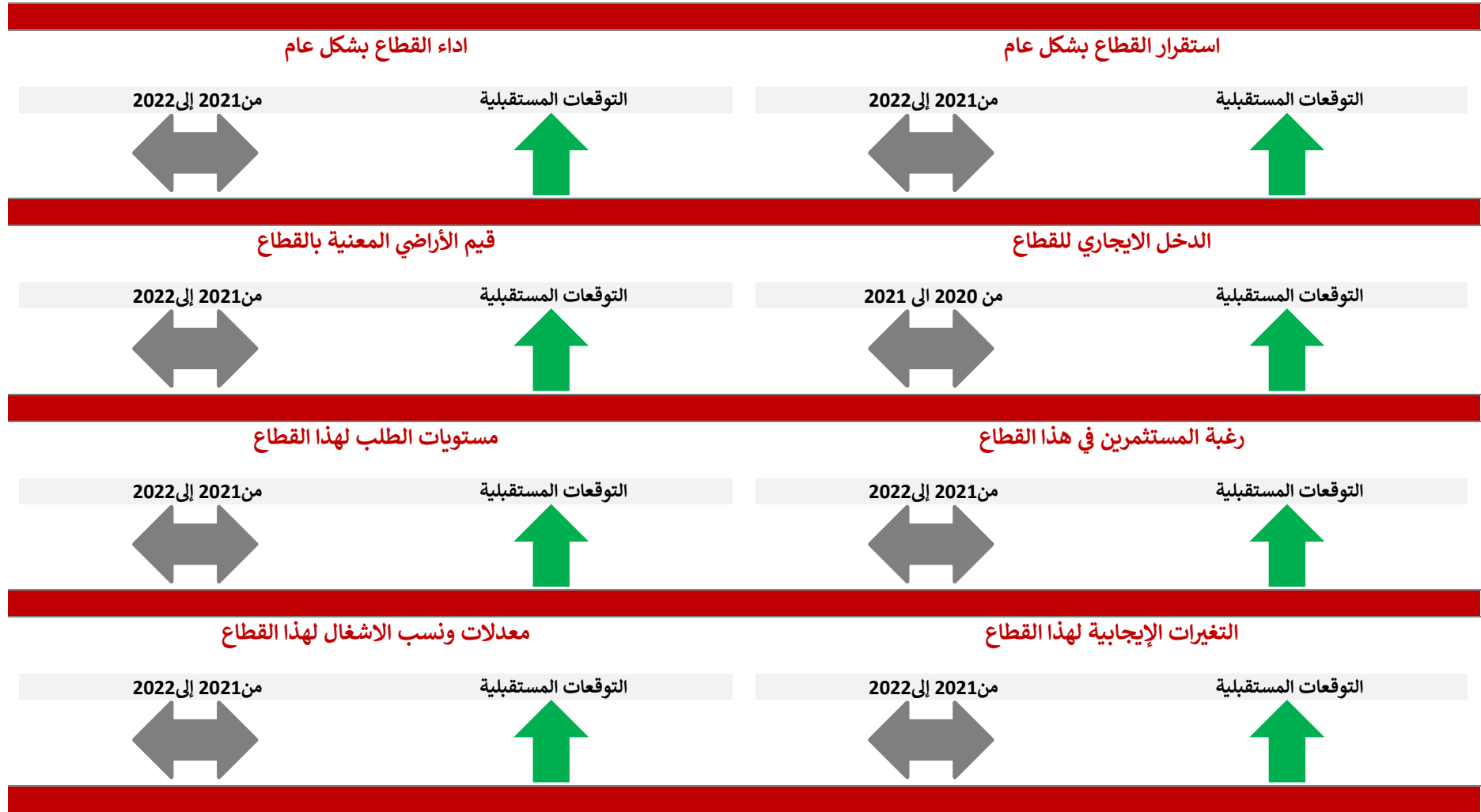
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة 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

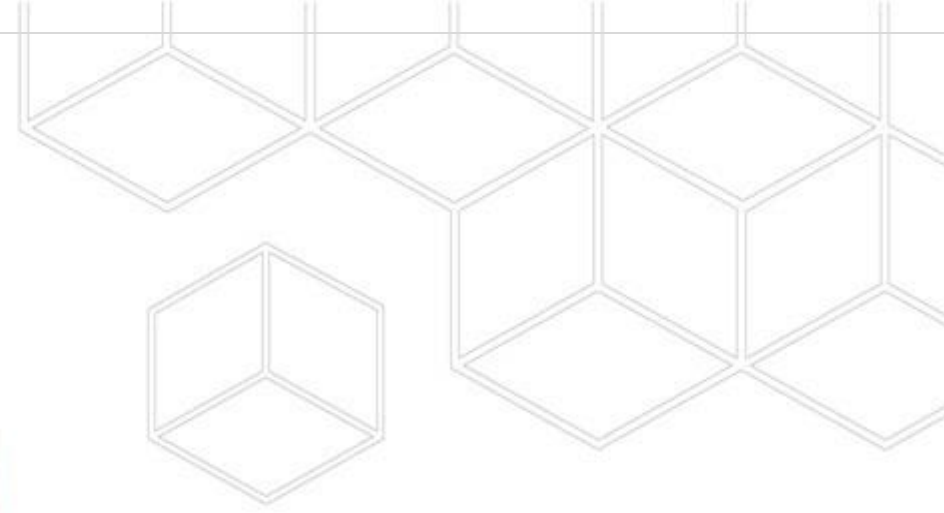
تحليل مخاطر القطاع

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.

طريقة رسملة الدخل:

- 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

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل 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				العقار موضوع التقييم		العينة الأولى	العينة الثانية
نوع العرض	العرض	معرض	معرض	الأمواج	الأمواج	الأمواج	الأمواج
قيمة البيع	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
مصدر المعلومة	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
المساحة	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
ريال / م ²	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
عدد الشوارع	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
المتغيرات				العينة الأولى		العينة الثانية	العينة الأولى
المساحة	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
جاذبية الموقع	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
الوصول للموقع	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
عرض الشارع	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
عدد الشوارع	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
شكل الأرض	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
قابلية التفاوض	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
عوامل أخرى	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74	20,641.74
اجمالي نسب التعديلات				اجمالي قيمة التعديلات		السعر بعد التعديلات	
ريال / م ²				قيمة تقريبية		20,641.74	
اجمالي نسبة التعديلات				اجمالي قيمة التعديلات		السعر بعد التعديلات	
ريال / م ²				قيمة تقريبية		20,641.74	

تحليل حساسية					قيمة العقار	
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	SAR 52,636,437
20,642	20,642	20,642	20,642	20,642	ريال / م ²	
SAR 2,805.0	SAR 2,677.5	SAR 2,550.0	SAR 2,422.5	SAR 2,295.0	قيمة العقار	
SAR 57,900,081	SAR 55,268,259	SAR 52,636,437	SAR 50,004,615	SAR 47,372,793		

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,000 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,500 ريال / م². 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	من (ريال / م ²)	الى (ريال / م ²)	
SAR 800	SAR 700	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 300	SAR 250	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 600	SAR 800	اعمال التشطيبات
SAR 150	SAR 130	SAR 170	تحسينات الموقع
20%	18%	22%	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
20,641.74	SAR 2,550	SAR 52,636,437
مكونات المبنى		
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
م ²	1	7,928.60
م ²	1	4,727.90
م ²	1	8,648.80
21,305.30		
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ريال / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
21,305.30	SAR 800	SAR 17,044,240	100%	SAR 17,044,240	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
21,305.30	SAR 300	SAR 6,391,590	100%	SAR 6,391,590	اعمال الالكتروميكانيك
21,305.30	SAR 700	SAR 14,913,710	100%	SAR 14,913,710	اعمال التشطيبات
21,305.30	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الملحقات
21,305.30	SAR 0	SAR 0	100%	SAR 0	الفرش
20,641.74	SAR 150	SAR 3,096,261	100%	SAR 3,096,261	تحسينات الموقع
		SAR 41,445,801	100.00%	SAR 41,445,801	الإجمالي

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 41,446	0.10%	SAR 41,445,801	تكاليف أولية للمشروع
SAR 207,229	0.50%	SAR 41,445,801	تكاليف التصميم
SAR 414,458	1.00%	SAR 41,445,801	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,072,290	5.00%	SAR 41,445,801	تكاليف الإدارة
SAR 2,072,290	5.00%	SAR 41,445,801	نفقات
SAR 0	0.00%	SAR 41,445,801	أخرى
SAR 4,807,712.92	11.60%		اجمالي التكلفة
	21,305.30	اجمالي مسطحات البناء	SAR 41,445,801
	SAR 2,171	ريال / م ²	SAR 4,807,712.92
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 46,253,513.92
			التكاليف المباشرة
			التكاليف غير المباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,171 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			
30.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 46,253,514	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 32,377,460	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المالك		
		9	العمر الفعلي
		30.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 6,475,492	ربحية المالك	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 38,852,952	اجمالي قيمة التطوير	30.00%	صافي نسبة الاهلاك

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 38,852,952 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 38,852,952	SAR 52,636,437	SAR 91,489,389	SAR 91,490,000

4.7 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 800 الى 900 ريال / م²، وللمكاتب من 350 الى 400 ريال/م². الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي استخدمت في تحليل الإيجارات السوقية ونسب الاشغال للعقارات المشابهة:

العقار المشابه	وحدات المعارض التجارية	وحدات المكتبية
المكتب 1	متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر
أبحر مول	-	400 ريال / م ²
وحدة تجارية 1	900 ريال / م ²	-
المتوسط	850 ريال / م ²	-
	875 ريال / م ²	400 ريال / م ²

حسب البحث السوقي الذي اجراه فريق عملنا، ان الإيجارات السوقي لمول أبحر تقع بين 850, 950 ريال/ م². اما العقار موضوع التقييم له موقع أفضل، جودة أفضل... لذلك سنطبق نسبة تعديل 20% لنصل الى 1,100 ريال للوحدات التجارية و500 ريال/ م² للوحدات المكتبية.

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	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
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 13% 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 9% 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		9.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		9.50%
المتوسط		9.25%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.25%
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%
الإجمالي		0.00%
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		0.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		9%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		9.25%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.25% 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	ريال / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	7,336	0	SAR 1,100	SAR 0	SAR 8,069,600
مكاتب	7,631	0	SAR 500	SAR 0	SAR 3,815,500
			اجمالي الإيرادات SAR 11,885,100		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
معارض	5.00%	3.00%	5.00%	10.00%	23.00%
مكاتب	5.00%	3.00%	5.00%	10.00%	23.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 8,069,600	23.00%	صافي الدخل التشغيلي SAR 6,213,592		
مكاتب	SAR 3,815,500	23.00%	SAR 2,937,935		
			الإجمالي SAR 9,151,527		
			SAR 11,885,100		
			-SAR 2,733,573		
			SAR 9,151,527.00		
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 9,151,527.00	9.50%	96,331,863.16 SAR	96,330,000.00 SAR		

4.8 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد

أعلمنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بإيجار صافي 9,000,000 ريال سنويا مع 35,000 ريال سنويا مصاريف تأمين. وقد أعلمنا العميل أيضا ان خصم تم اضافته على عقد التأجير حيث أصبح الايجار السنوي 6,480,000 ريال. سيعتمد تقييمنا على الافتراضات السابقة.

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري	0	العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد	0	SAR 0	SAR 6,480,000
	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
			اجمالي الإيرادات SAR 6,480,000		

تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	تأمين	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 35,000	SAR 35,000
-----	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 6,480,000	SAR 35,000	SAR 6,445,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
		الإجمالي	SAR 6,445,000		
			SAR 6,480,000		
			-SAR 35,000		
			SAR 6,445,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 6,445,000.00	9.50%	67,842,105.26 SAR	67,840,000.00 SAR		

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	96,330,000 ريال	ستة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب العقد	العقار	67,840,000 ريال	سبعة وستون مليوناً وثمانمائة وأربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	91,490,000 ريال	واحد وتسعون مليوناً وأربعمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي

4.10 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: **96,330,000 ريال**
ستة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون 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 أدني مسؤولية.

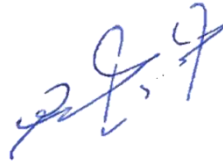
4.13 المقيم المعتمد

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

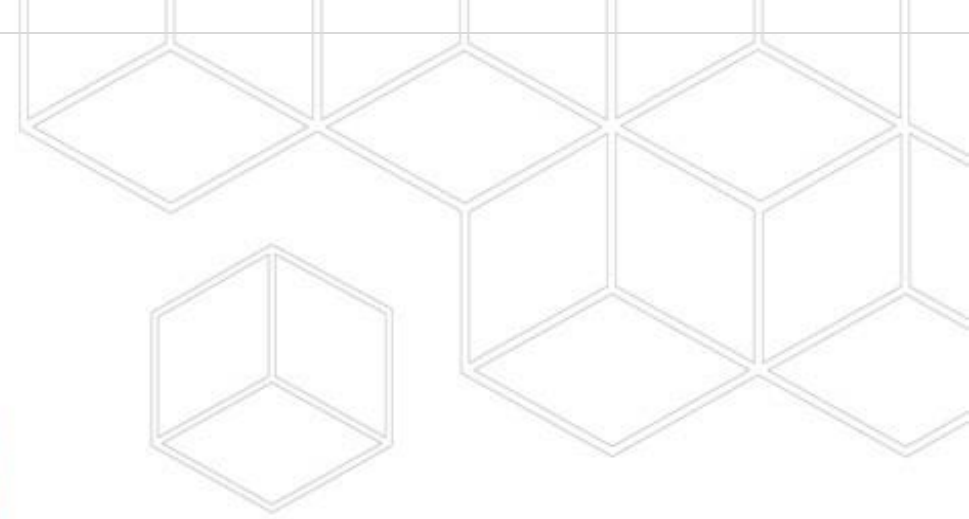


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

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.