



WHITE CUBES



مجمع النخبة
شركة الخبير المالية
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-5AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم مجمع تجاري (مجمع النخبة) يقع 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

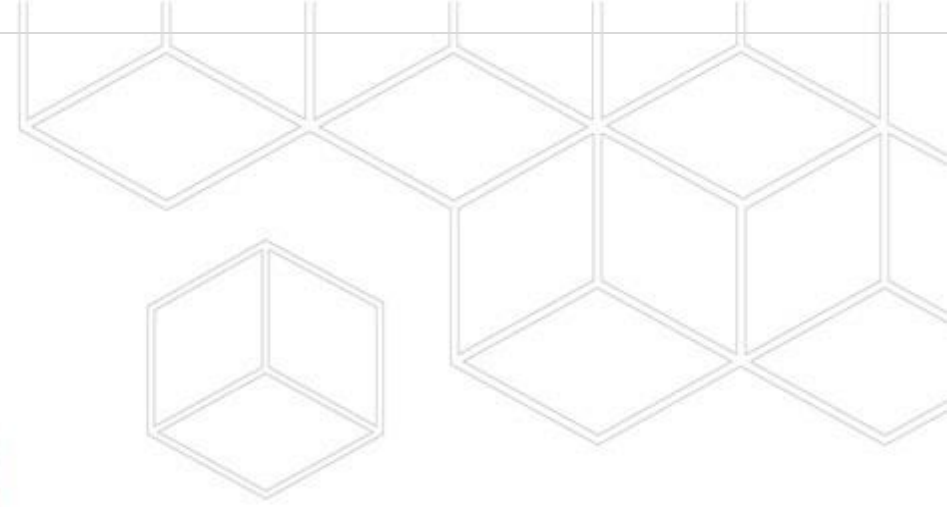
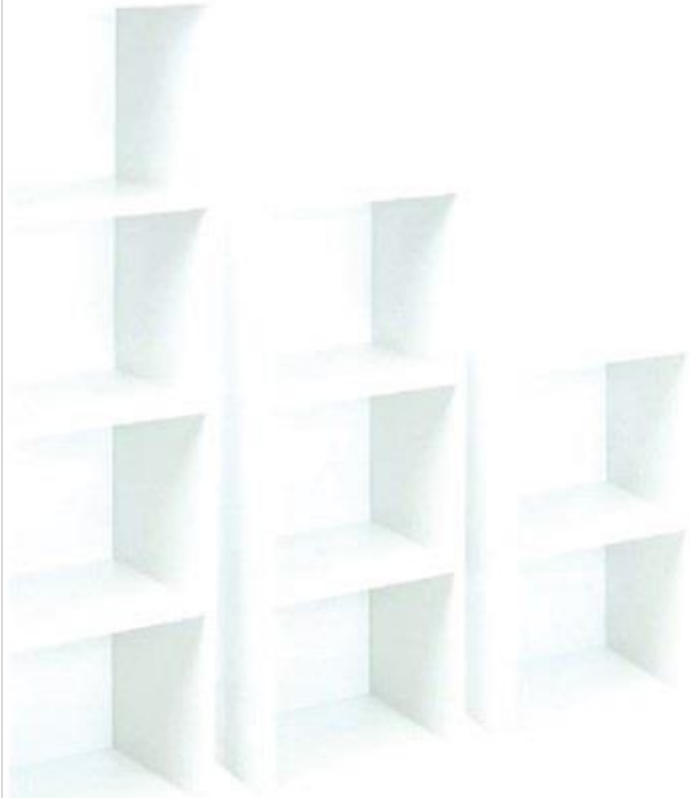
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
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
14	رخصة البناء والمباني	2.6
15	المساحات التأجيريه للمبنى	2.7
15	الإيجارات الفعلية للعقار	2.8
16	صور العقار	2.9
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 عقد الإيجار	4.8

31	4.9	قيمة العقار بعدة طرق
31	4.10	القيمة النهائية للعقار
31	4.11	استعمالات التقرير
31	4.12	ملاحظات
32	4.13	المقيم المعتمد
34	5.1	حالة المقيم
34	5.2	مقيم مستقل - دون تضارب في المصالح
34	5.3	سرية المعلومات

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

العميل:

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم بلازو بلازا في مدينة الرياض.

22-0112-5AR

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).

مجمع تجاري.

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

يقع العقار في حي الأندلس، مدينة جدة.

صك رقم 420221011608 صادر بتاريخ 1440/08/17، من كتابة العدل الأولى بجدة.

مرهون.

شركة أول الملقا العقارية.

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

صافي المساحات التأجيرية:

معدل الاشغال:

تجاري.

مساحة الأرض بموجب الصك 4,319.75 م²

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

15,712 م²

اجمالي المساحات التأجيرية 13,766 م²

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

طريق التقييم المتبعة

طريقة التكلفة وطريقة رسمة الدخل

القيمة النهائية للعقار

150,000,000 ريال

تاريخ التقييم:

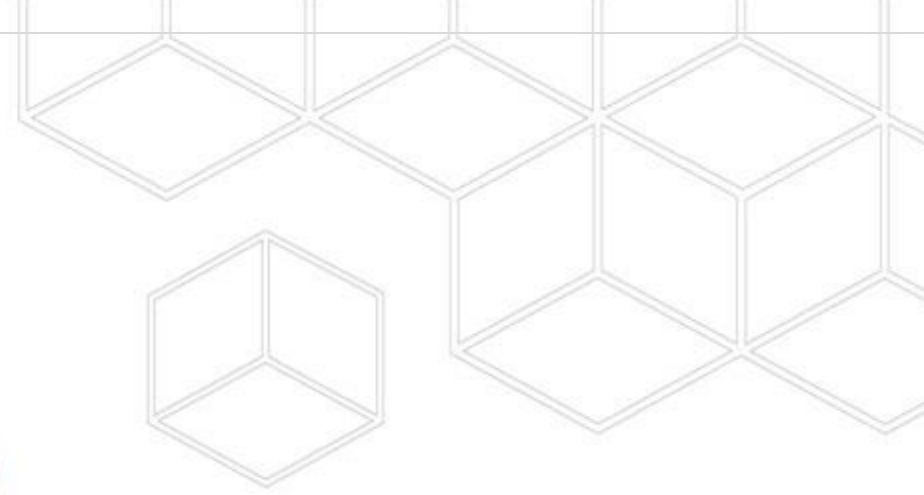
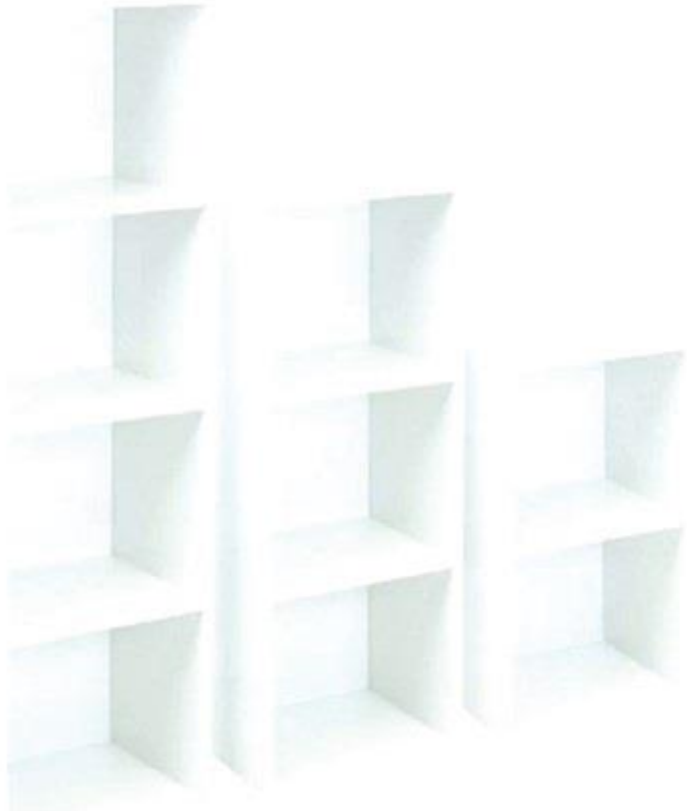
2022/06/26 م

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 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 المقترض سعراً اعلى 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.

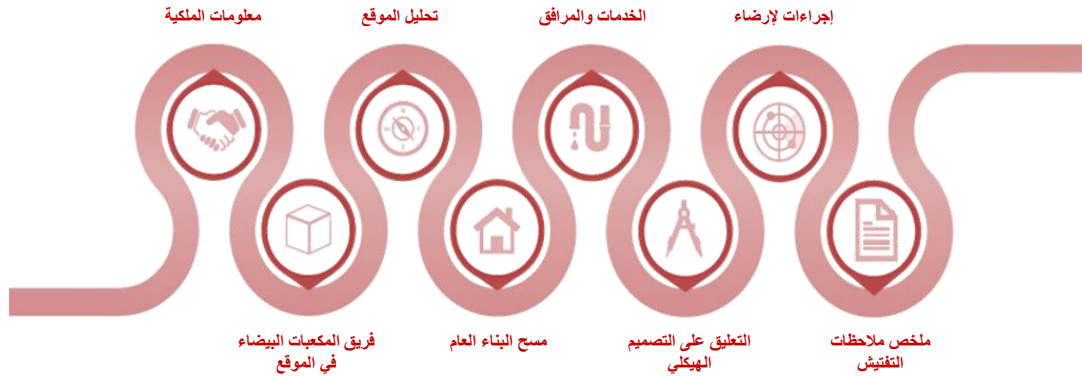
2022/06/06 م
2022/06/15 م
2022/06/26 م
2022/06/26 م

1.4 الغرض من التقييم

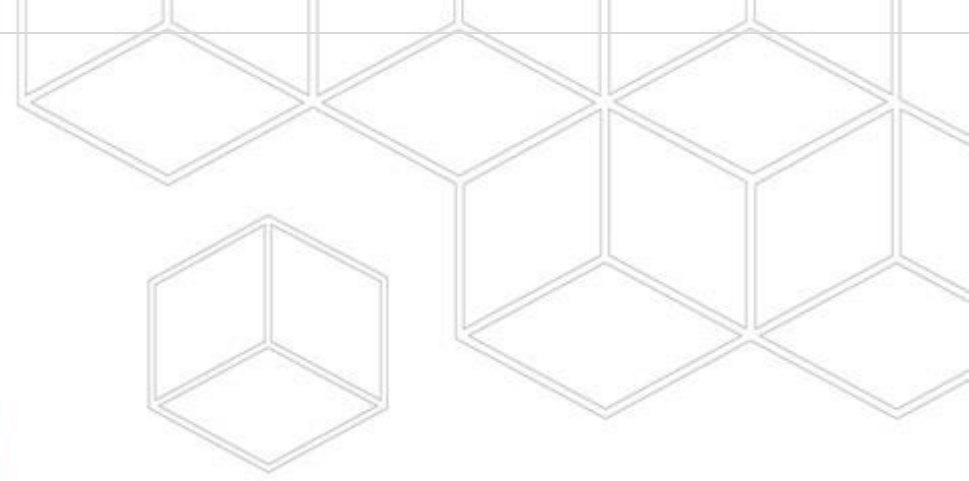
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل**.

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

سهولة الوصول:

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

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	تجاري	نوع البناء (ان وجد)	مجمع تجاري
عدد الشوارع المحيطة	3	حالة المبنى الانشائية	منشأة بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	طريق الأمير محمد بن عبد العزيز	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 موضوع التقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	

2.3 موقع العقار

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

موقع العقار بالنسبة للمدينة

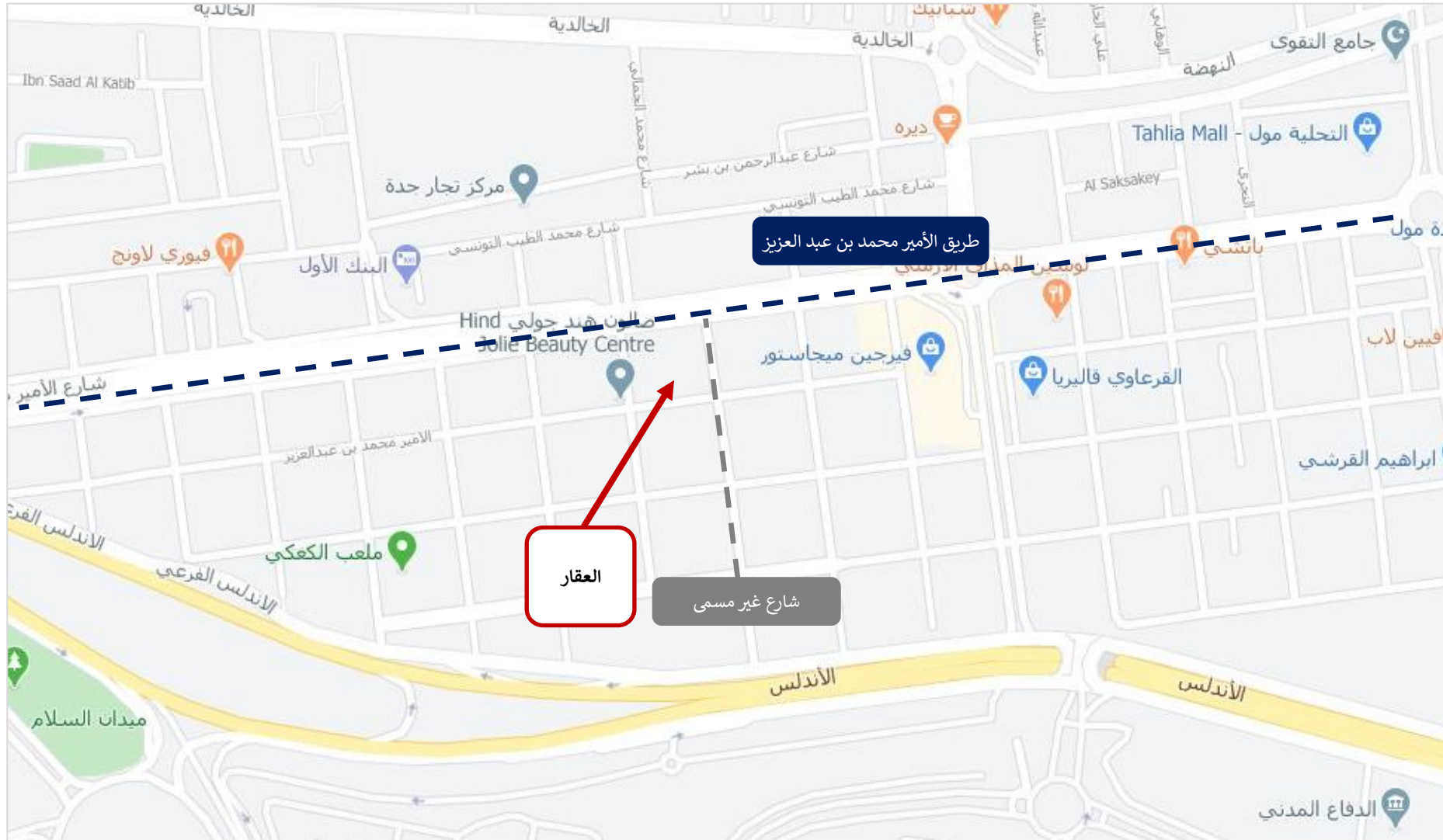


موقع العقار بالنسبة للحي



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
الأندلس	الحي
الكثروني	نوع الصك
4202201011608	رقم الصك
1440/08/17	تاريخ الصك
-	قيمة الصك
1440/08/17	تاريخ اخر معاملة
كتابة العدل الأولى بجدة	صادرة عن
شارع الأمير محمد بن عبد العزيز	الحد الشمالي
شارع غير مسمى	الحد الجنوبي
مساحة الارض	2م 4,319.75
رقم العقار	2
رقم البلك	-
رقم المخطط	860/س/ت
المالك	شركة أول الملقا العقارية
نوع الملكية	ملكية حرة
القيود على العقار	مرهون
الحد الشرقي	ملكية خاصة
الحد الغربي	شارع غير مسمى

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

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

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

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 15,712 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

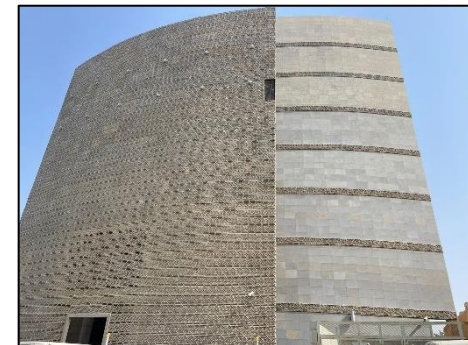
2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

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

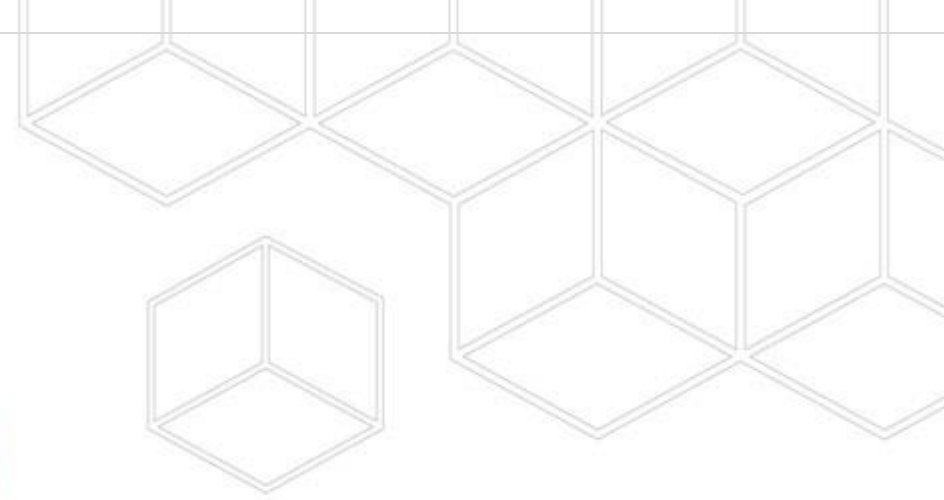
2.8 الإيجارات الفعلية للعقار

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

2.9 صور العقار



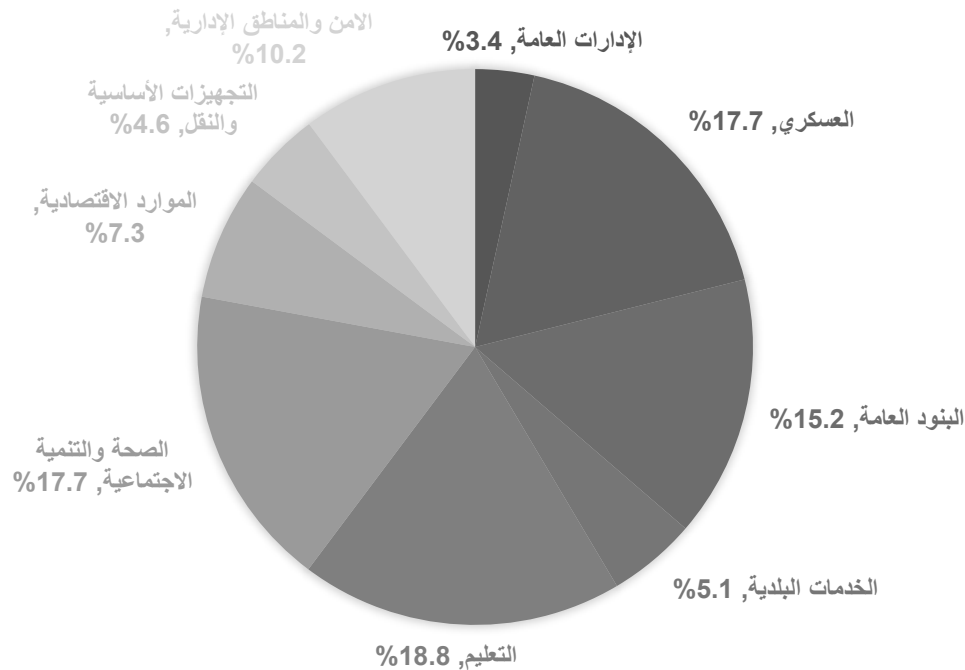
مؤشرات السوق



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

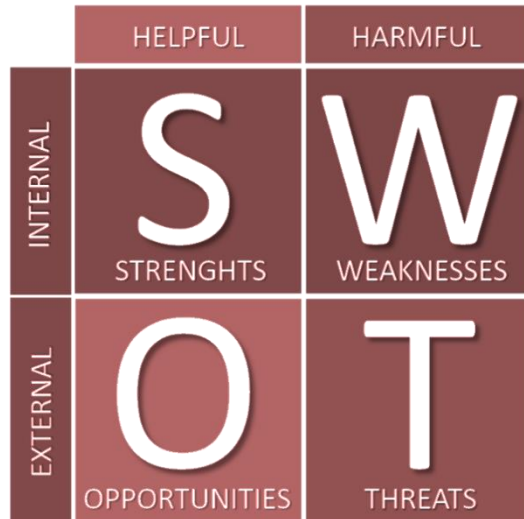
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار يقع على 3 شوارع. - للعقار اطلالة مباشرة على طريق رئيسي - العقار قريب من شاطئ البحر	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

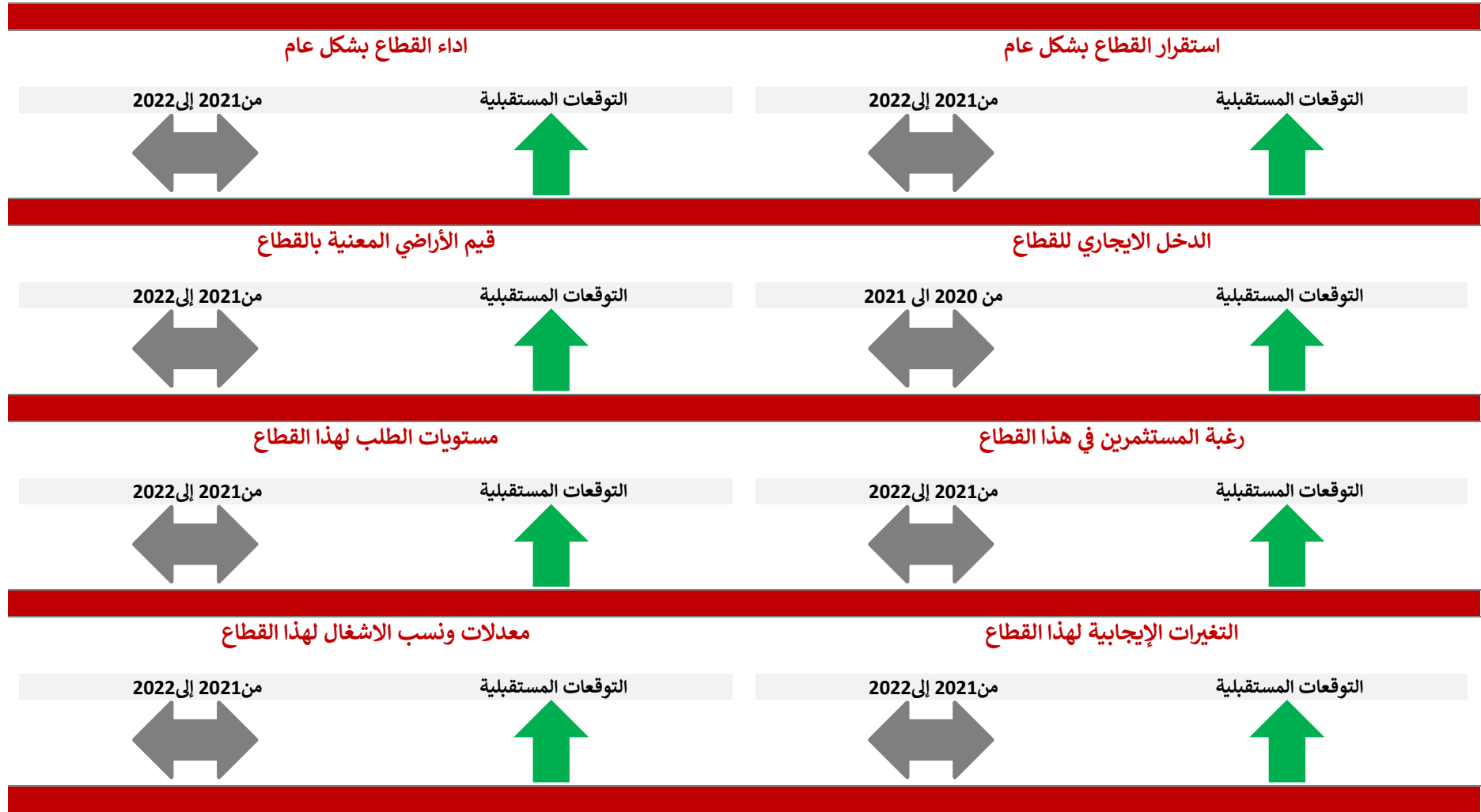
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

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

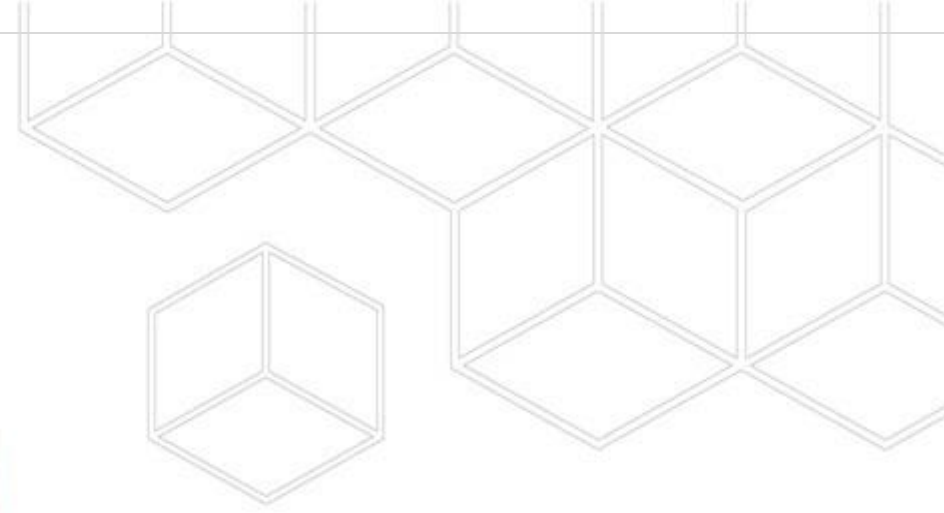
تحليل مخاطر القطاع

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.

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 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		العقار موضوع التقييم	العينة الأولى
نوع العرض	الاندلس	معرض	الاندلس
الحي	الاندلس	مسح ميداني	مسح ميداني
قيمة البيع	4,319.75	SAR 124,000,000	SAR 124,000,000
مصدر المعلومة	3	8,700.00	8,700.00
المساحة	3	SAR 14,253	SAR 14,253
ريال / 2م	3	4	4
عدد الشوارع	3	4	4
المتغيرات		العينة الأولى	العينة الأولى
المساحة	4,319.75	8,700.00	8,700.00
جاذبية الموقع	متوسط	متوسط	متوسط
الوصول للموقع	جيد	جيد	جيد
عرض الشارع	40	40	40
عدد الشوارع	3	4	4
شكل الأرض	منتظم	منتظم	منتظم
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم	نعم
قابلية التفاوض	-----	نعم	نعم
عوامل أخرى	-----	-----	-----
اجمالي نسب التعديلات	-10.00%	-10.00%	-10.00%
اجمالي قيمة التعديلات	-SAR 1,425.3	-SAR 1,425.3	-SAR 1,425.3
السعر بعد التعديلات	SAR 12,827.6	SAR 12,827.6	SAR 12,827.6
ريال / 2م	SAR 12,828	SAR 12,828	SAR 12,828
قيمة تقريبية	SAR 12,800	SAR 12,800	SAR 12,800

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

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 12,000 الى 14,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 13,000 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	الى (ريال / م ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض			
مساحة الأرض	ريال / م ²	اجمالي القيمة	
4,319.75	SAR 13,000	SAR 56,156,750	
مكونات المبنى			
الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء	
2م	-	2,468.00	ارضى
2م	-	12,233.00	أدوار علوية
2م	-	1,011.00	ملحق
م ط	-	69.00	اسوار
15,712.00			اجمالي مسطحات البناء
تكاليف التطوير			
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية			
المساحة	ريال / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز
15,712.00	SAR 1,000	SAR 15,712,000	100%
15,712.00	SAR 400	SAR 6,284,800	100%
15,712.00	SAR 1,300	SAR 20,425,600	100%
15,712.00	SAR 0	SAR 0	100%
15,712.00	SAR 0	SAR 0	100%
4,319.75	SAR 100	SAR 431,975	100%
		SAR 42,854,375	100.00%

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	تكاليف أولية للمشروع
SAR 42,854	0.10%	SAR 42,854,375	تكاليف التصاميم
SAR 214,272	0.50%	SAR 42,854,375	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 428,544	1.00%	SAR 42,854,375	تكاليف الإدارة
SAR 2,142,719	5.00%	SAR 42,854,375	نفقات
SAR 2,142,719	5.00%	SAR 42,854,375	أخرى
SAR 0	0.00%	SAR 42,854,375	اجمالي التكلفة
SAR 4,971,107.50	11.60%		SAR 42,854,375
	15,712.00	اجمالي مسطحات البناء	التكاليف المباشرة
	SAR 3,044	ريال / م ²	SAR 4,971,107.50
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	التكاليف غير المباشرة
			SAR 47,825,482.50
			اجمالي تكاليف الانشاءات

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

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

4.7 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح 2,000 و 3,000 ريال / م². لاحظنا أيضا ان للمعارض ميزانين داخلية. للأخذ بالاعتبار كل مل سبق، سنعتمد في تقييمنا على 2,600 ريال / م² للمعارض، اما ايجارات الوحدات المكتبية هي كالتالي:

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

بالنسبة الى الوحدات المكتبية، سنعتمد على 900 ريال / م² سبب افضلية الجودة والخدمات.

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	3% الى 5%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% الى 5%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	1% الى 2%
مصاريف نثرية اخرى	1% الى 2%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 11% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 8.5% الى 9.5% حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فان 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	2,169	0	SAR 2,600	SAR 0	SAR 5,639,400
مكاتب	9,882	0	SAR 900	SAR 0	SAR 8,893,800
ميزانين	1,715	0	SAR 1,450	SAR 0	SAR 2,486,750
اجمالي الإيرادات SAR 17,019,950					
تكاليف التشغيل والإدارة الصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
معارض	3.00%	3.00%	5.00%	5.00%	16.00%
مكاتب	3.00%	3.00%	5.00%	10.00%	21.00%
ميزانين	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف		صافي الدخل التشغيلي	
معارض	SAR 5,639,400	16.00%		SAR 4,737,096	
مكاتب	SAR 8,893,800	21.00%		SAR 7,026,102	
ميزانين	SAR 2,486,750	0.00%		SAR 2,486,750	
الإجمالي SAR 14,249,948					
SAR 17,019,950					
-SAR 2,770,002					
SAR 14,249,948.00					
اجمالي الإيرادات للمشروع					
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة					
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار		القيمة التقريبية للعقار	
SAR 14,249,948.00	9.50%	149,999,452.63 SAR		150,000,000.00 SAR	

4.8 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الإيجار

حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار نصف مؤجر لعدة مستأجرين. لكن حسب العميل، انه يخطط الاستحواذ على العقار كعقار مدر للدخل مؤجر للمالك السابق بإيجار صافي 16,000,000 ريال سنوي ويزداد كل 5 سنوات مع تكاليف تأمين بقيمة 50,000 ريال. أعلمنا العميل أيضا ان خصم قد تم اضافته على عقد التأجير الحالي ليصبح الإيجار يساوي 11,520,000 ريال. التقييم سيعتمد على الافتراضات السابقة

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 11,520,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 11,520,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	تامين	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 50,000	SAR 50,000
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى تجاري	SAR 11,520,000	SAR 50,000	SAR 11,470,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 11,470,000		
			SAR 11,520,000		
			-SAR 50,000		
			SAR 11,470,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 11,470,000.00	9.50%	120,736,842.11 SAR	120,740,000.00 SAR		

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

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

قيمة العقار: 150,000,000 ريال
مئة وخمسون مليون 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 وارادة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

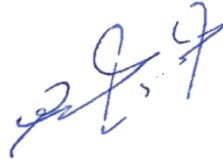
4.13 المقيم المعتمد

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

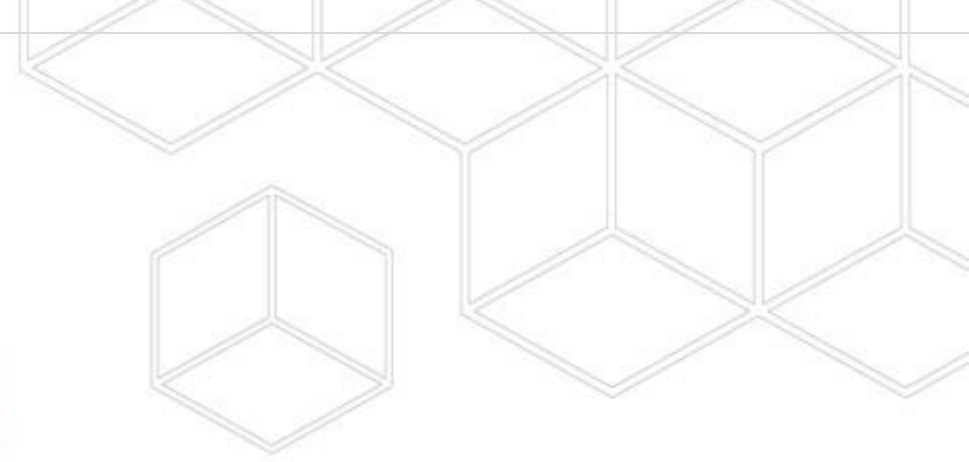


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

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.