



WHITE CUBES

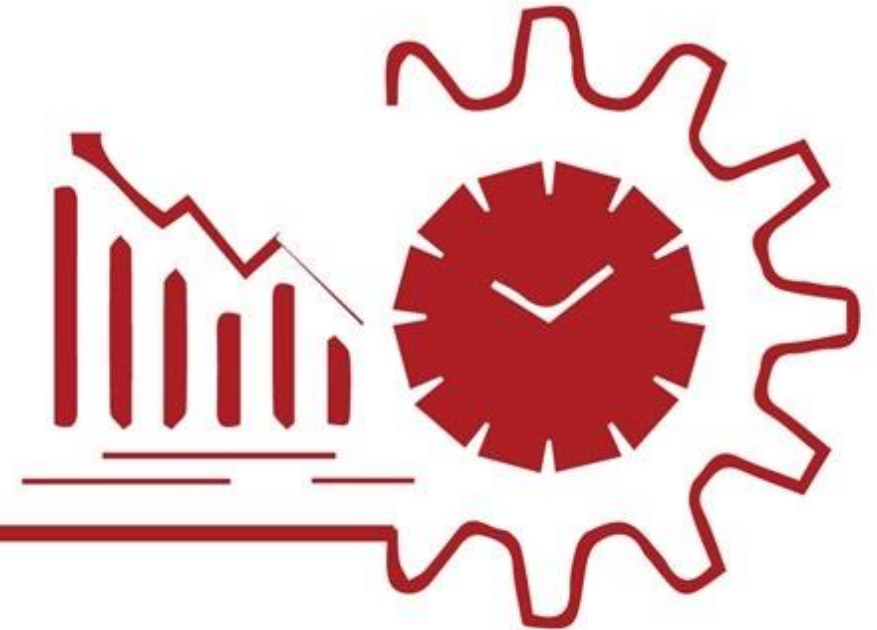


مجمع الملكا السكني
شركة الخير المالية
شركة أول الملكا العقارية

مدينة الرياض

يونيو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0112-8AR
التاريخ: 2022/06/26
السادة الموقرين: شركة أول الملقا العقارية

الموضوع: تقرير تقييم مجمع الملقا 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

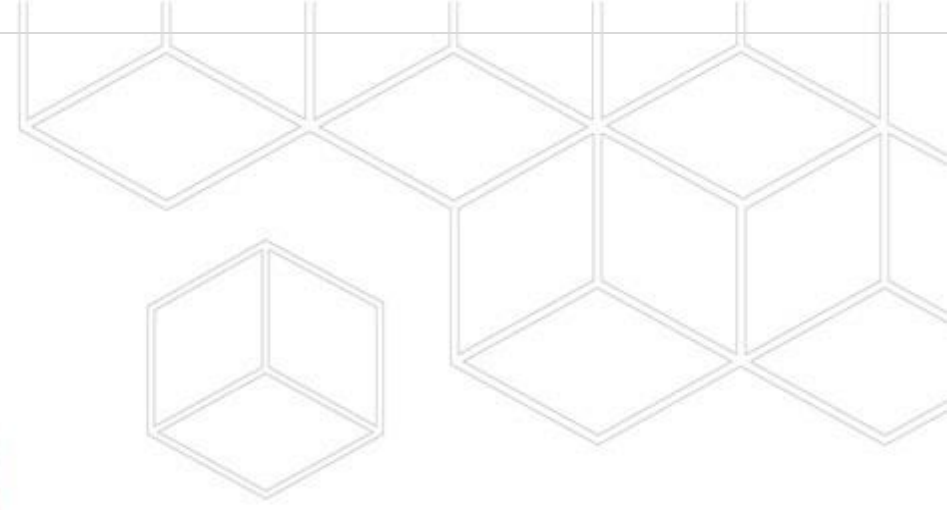
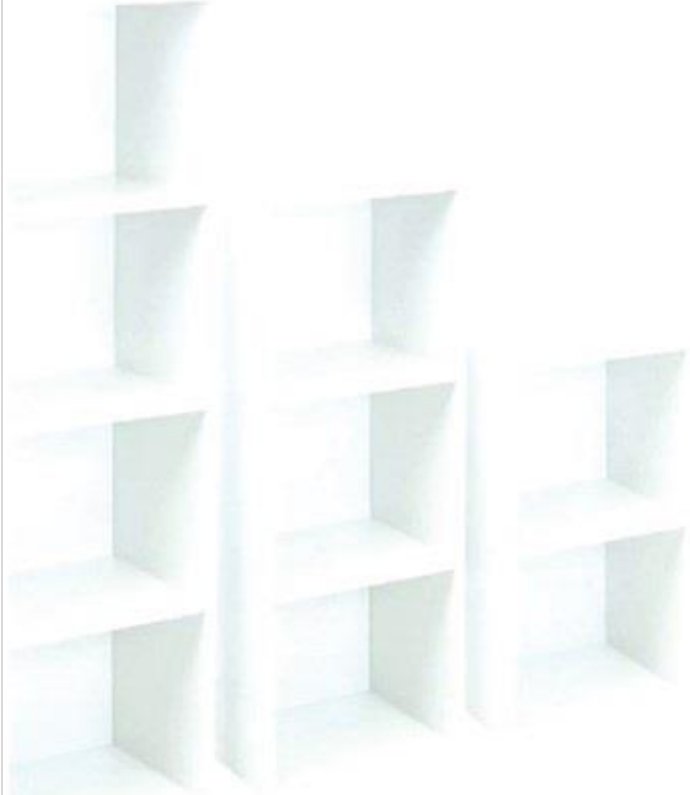
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

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
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
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	مكونات المشروع والمخططات	2.7
18	المرافق والخدمات	2.8
18	الصيانة والتكاليف التشغيلية	2.9
18	المساحات التأجيرية للمبنى	2.10
19	صور العقار	2.11
21	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
21	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
22	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
22	نبذة عن القطاع	3.4
24	تحليل المخاطر	3.5
26	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
26	مصدر المعلومات	4.2
26	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
27	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
28	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
29	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6

31	التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق	4.7
33	قيمة العقار بعدة طرق	4.8
34	القيمة النهائية للعقار	4.9
34	استعمالات التقرير	4.10
34	ملاحظات	4.11
35	المقيم المعتمد	4.12
37	حالة المقيم	5.1
37	مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
37	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

تلقينا طلب تقييم من شركة أول الملقا العقارية بتاريخ 2022/06/06 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة الرياض.

شركة أول الملقا العقارية، لتقييم مجمع الملقا السكني في مدينة الرياض.
22-0112-8AR
صندوق استثمار عقاري، صندوق ريت (REIT).
مجمع سكني.

يقع العقار في حي الملقا، مدينة الرياض.
رقم الصك 314002002198 , 8104009006124 , 814009006125 , 614004005871.
مرهون.
شركة أول الملقا العقارية.

سكني.
مساحة الأرض بموجب الصك 15,924.68 م²
المبنى مكون من 3 أدوار بإجمالي مسطحات بناء قدرها 41,362 م²
إجمالي المساحات التأجيرية 39,734 م².

طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسمة الدخل

302,000,000 ريال سعودي

2022/06/26 م

2022/06/15 م

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

المقدمة:

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

معدل الاشغال:

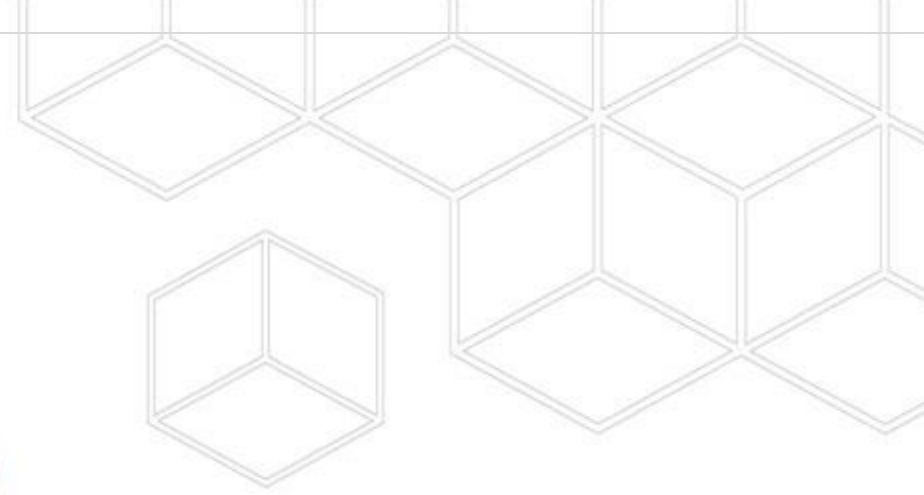
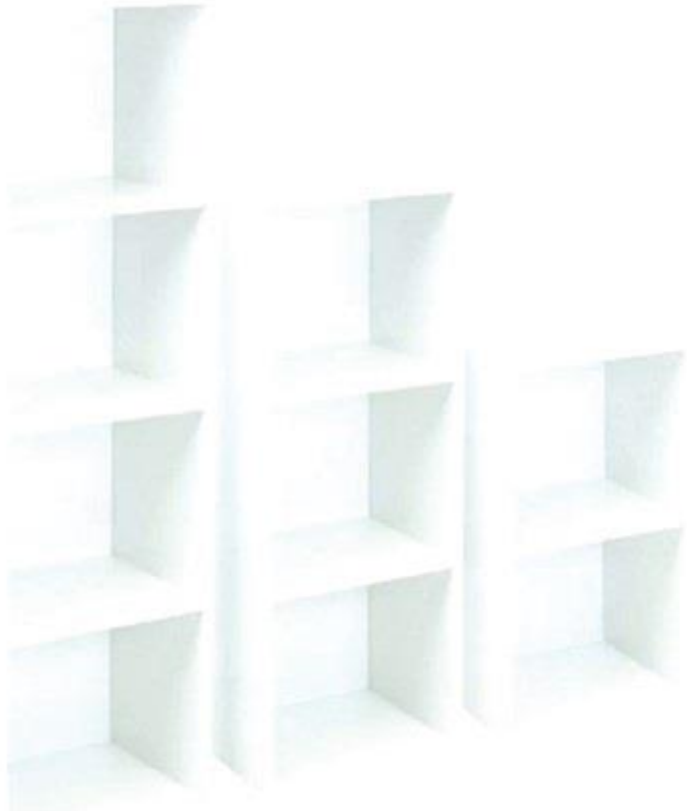
طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة:

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.2 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)

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

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار.

المبلغ المقدّر

يشير إلى 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 أن يحصل عليه البائع كما أنه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم أو ينكمش نتيجة متطلبات أو ظروف خاصة التمويل غير النمطي أو صفقات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة أو امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.

تاريخ التقييم

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

بائع راغب

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

ترويج مناسب

المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو أن 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 أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كافٍ يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر أو إجبار

أن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

أن قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب إنجاز المعاملة أو 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 أن يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن التثبت منها أو 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 أو خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، أو مالك الأرض والمستأجر، وتنسب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض أن 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 أو إجبار

أن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن 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 إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق.

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

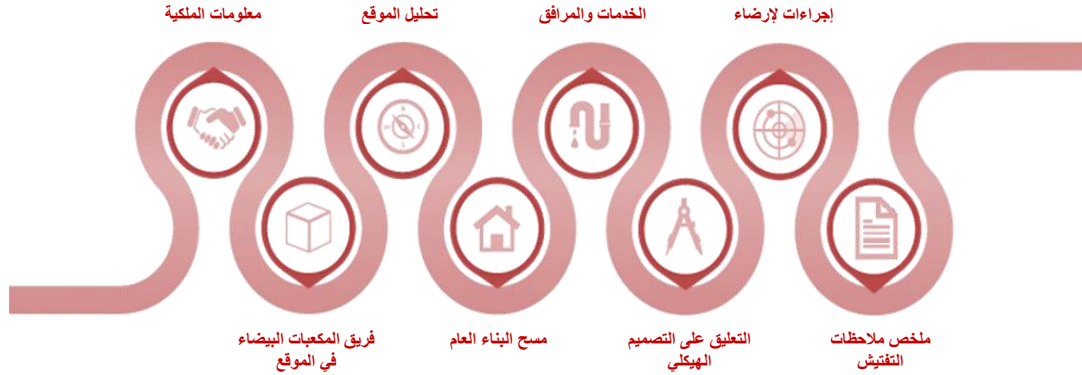
2022/06/06 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/15 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.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

1.4 الغرض من التقييم

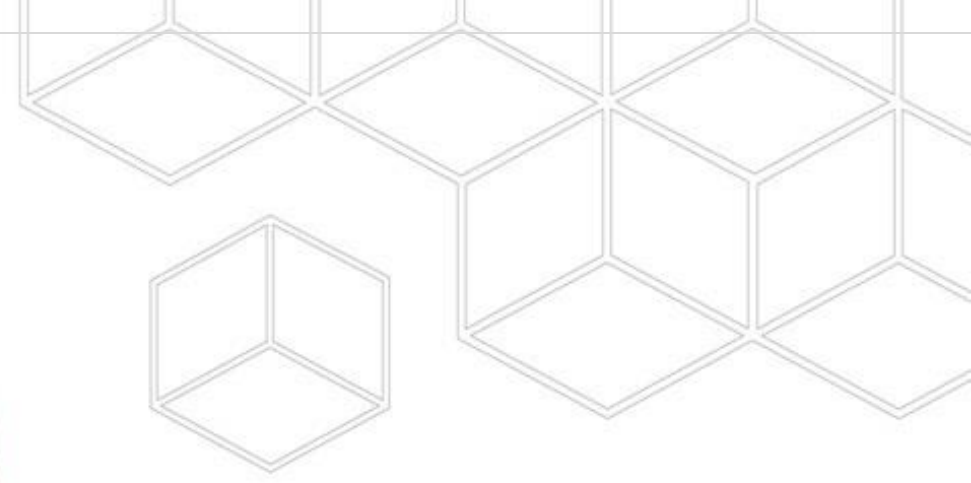
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض صندوق ريت (REIT). لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل.

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 الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء 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 مجمع سكني يقع في حي الملحق، مدينة الرياض. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 15,924.68 م² وإجمالي مسطحات البناء 41,362 م² ومؤلف من 252 وحدة سكنية و38 وحدة ستوديو. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 4 شوارع. مع إطلالة مباشرة على شارع وادي هجر. كل خدمات البنية التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو مجمع في حي الملحق في مدينة الرياض.
يحد العقار من جهة الشمال: شارع وادي هجر
يحد العقار من جهة الجنوب: شارع رقم 470
يحد العقار من جهة الشرق: شارع رقم 469
يحد العقار من جهة الغرب: شارع داخلي

سهولة الوصول:

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على شارع وادي هجر.

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

الارض		وضعية المبنى	
استعمال الأرض	سكني	نوع البناء (ان وجد)	مجمع سكني
عدد الشوارع المحيطة	4	حالة المبنى الانشائية	منشأة بالكامل
الشكل العام للأرض	منتظم	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	جيدة
اطلالة على شارع رئيسي	لا يوجد	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	جيدة
اطلالة على شارع فرعي	شارع وادي هجر	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 للتقييم.
✓	✓	
✓	✓	
✓	✓	
		الماء
		الكهرباء
		الاتصالات
		الصرف الصحي

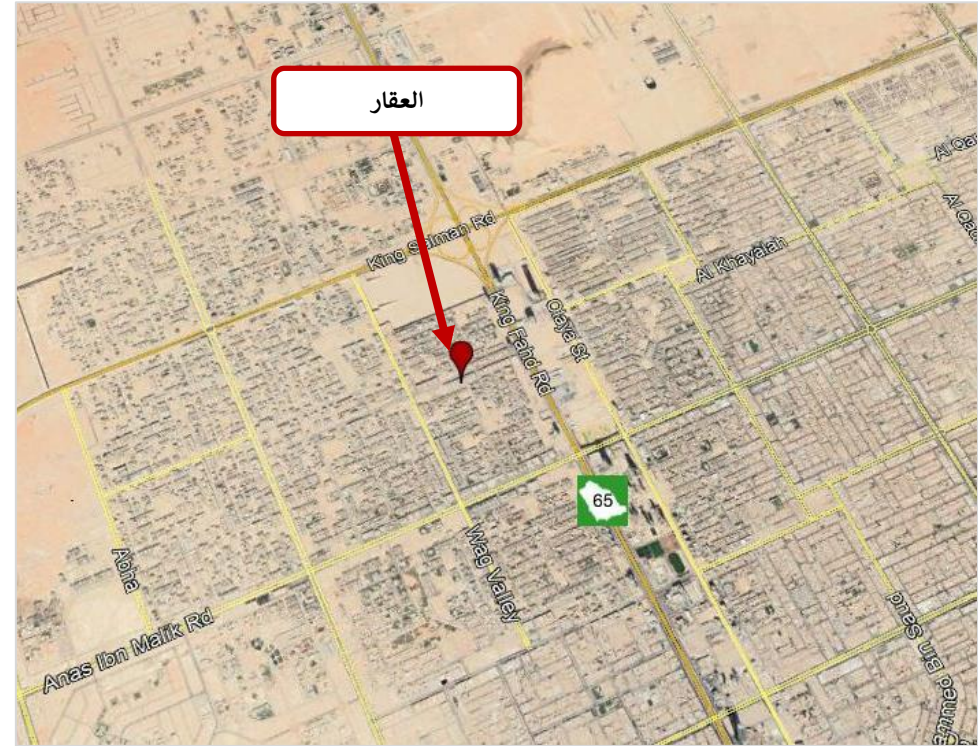
2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الملقا 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	الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا
نوع الصك	الكثروني	الكثروني	الكثروني	الكثروني
رقم الصك	614004005871	814009006125	814009006124	314002002198
تاريخ الصك	15/09/1440	14/09/1440	14/09/1440	14/09/1440
قيمة الصك	38,181,818.19	38,181,818.19	38,181,818.19	38,181,818.19
تاريخ اخر معاملة صادرة من	15/09/1440	14/09/1440	14/09/1440	14/09/1440
نوع العقار	سكني	سكني	سكني	سكني
مساحة الأرض (م2)	3,481,9	3,481,1	5,481,45	3,480,23
رقم القطعة	1/2337	1/2336	2333/2334	1/2335
رقم البلك	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
رقم المخطط	3114	3114	3114	3114
المالك	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية
نوع الملكية	ملكية خاصة	ملكية خاصة	ملكية خاصة	ملكية خاصة
محدودية العقار	مرهون	مرهون	مرهون	مرهون
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 لعملنا 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	✓ رخصة البناء	✓ رخصة البناء
مبني بالكامل	رسومات المبني	رسومات المبني
قيد الانشاء	وثائق اخرى	وثائق اخرى
	معلومات شفوية	معلومات شفوية
	تقدير	تقدير

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

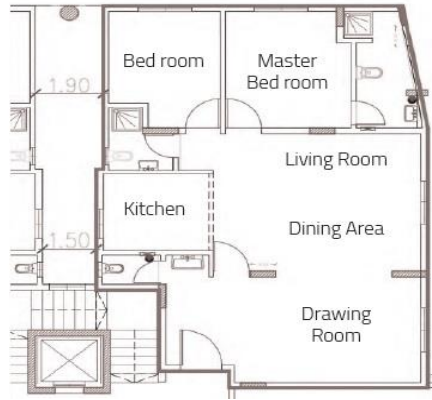
العقار موضوع التقييم	رخصة 1	رخصة 2	رخصة 3	رخصة 4
نوع الرخصة	تعديل مخططات المبني	فرز	فرز	فرز
نوع العقار	سكني	سكني	سكني	سكني
رقم الرخصة	1432/5259	1433/15270	1433/15269	1433/15265
تاريخ الرخصة	26/03/1432	21/08/1433	21/08/1433	21/08/1433
تاريخ انتهاء صلاحية الرخصة	26/03/1435	21/08/1436	21/08/1436	21/08/1436

الوصف	رخصة 1	رخصة 2	رخصة 3	رخصة 4
مساحة (م ²)	مساحة (م ²)	مساحة (م ²)	مساحة (م ²)	مساحة (م ²)
قبو	2,052.89	2,052.89	2,052.89	2,052.89
سكني ارضي	2,088.00	2,088.20	2,088.00	2,088.00
سكني دور اول	2,555.78	2,555.78	2,555.78	2,555.78
سكني دور ثاني	2,380.22	2,380.22	2,380.22	2,380.22
دور ملحق	1,263.56	1,263.56	1,263.56	1,263.56
اجمالي مسطحات البناء (م ²)	10,340,45	10,340.65	10,340,45	10,340,45

بناء على رخصة البناء، فإن اجمالي مسطحات البناء 41,362 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 مكونات المشروع والمخططات

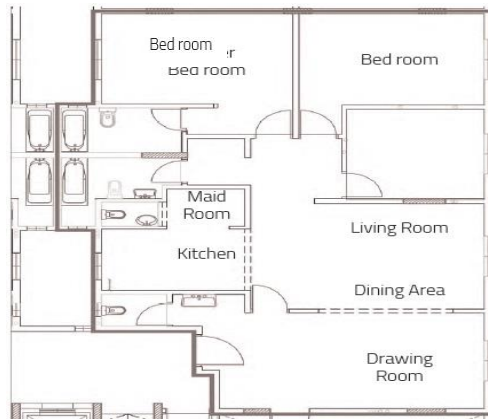
3 دورة مياه - 2 غرف
مساحة 128 - 112 م²



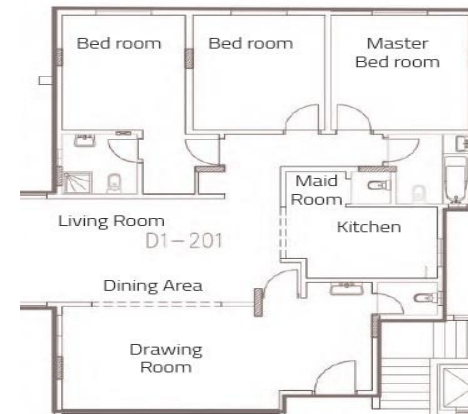
3 دورة مياه - 3 غرف
مساحة 172 - 112 م²



4 دور مياه وغرفة مساعد - 3 غرف
مساحة: 136 - 174 م²



4 دورة مياه وغرفة مساعد - 3 غرف : بنتهاوس
مساحة: 180 - 200 م²



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

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

كل الوحدات السكنية المعروضة للمستأجرين مؤثثة بالكامل وتتكون من التالي:

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

2.8 المرافق والخدمات

المرافق	
2 جمنازيوم (للرجال والنساء)	18 مصعد بنظام VVVF
الخدمات	
مكافحة الحشرات خدمات التنظيف أعمال السباكة الأعمال الميكانيكية	خدمات الأمن صيانة عامة أعمال كهربائية صيانة الأجهزة المنزلية

2.9 الصيانة والتكاليف التشغيلية

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

2.10 المساحات التأجيرية للمبنى

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

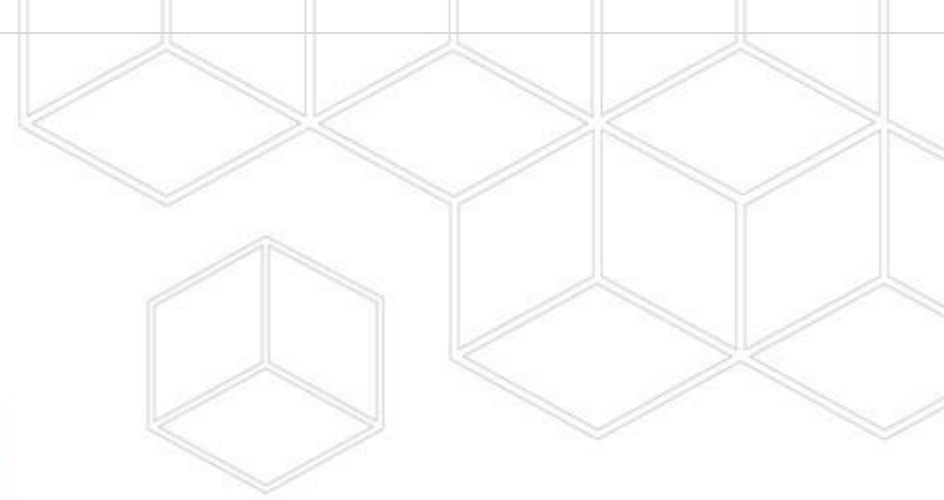
2.11 التأمين

حسب البيانات التي زودنا بها العميل فإن إجمالي أقساط التأمين للعقار موضوع التقييم هو 117,540 ريال سعودي.

2.12 صور العقار



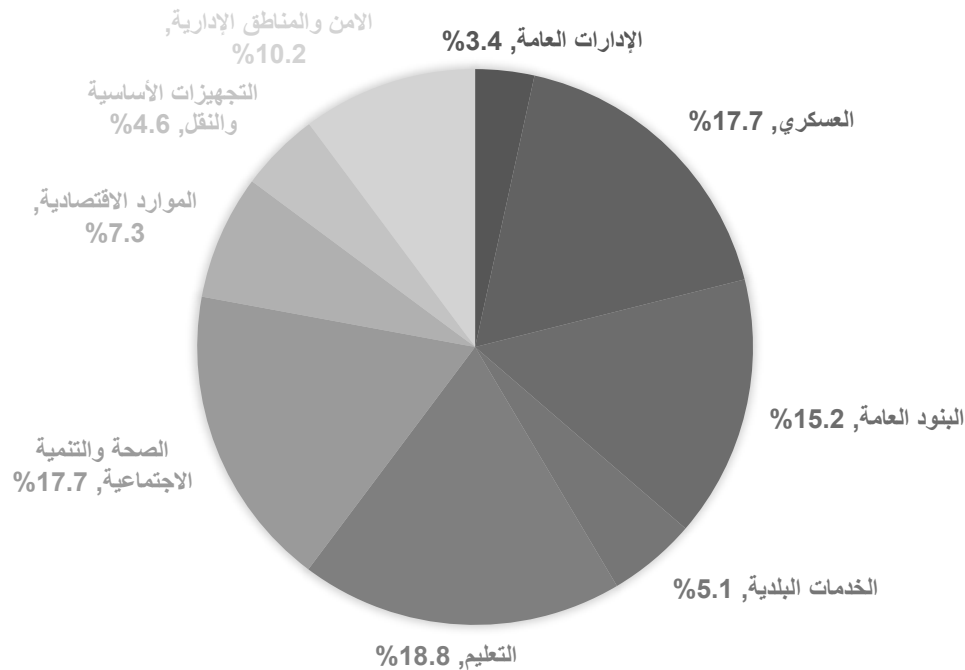
مؤشرات السوق



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

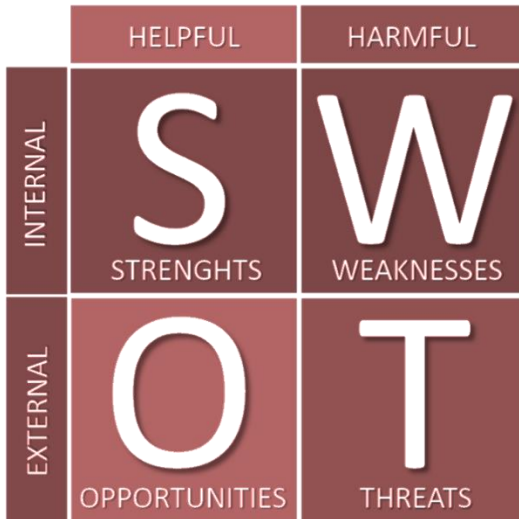
نقاط القوة	نقاط الضعف
- موقع مميز - مجمع سكني عالي الجودة - يقع بالقرب من المطار	- العقار بعيد عن وسط المدينة - سوق المجمعات السكنية حالياً في تقدم بطيء ويواجه مشاكل اقتصادية.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- ارتفاع الطلب على نوع العقار بالمنطق المحيطة	- وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

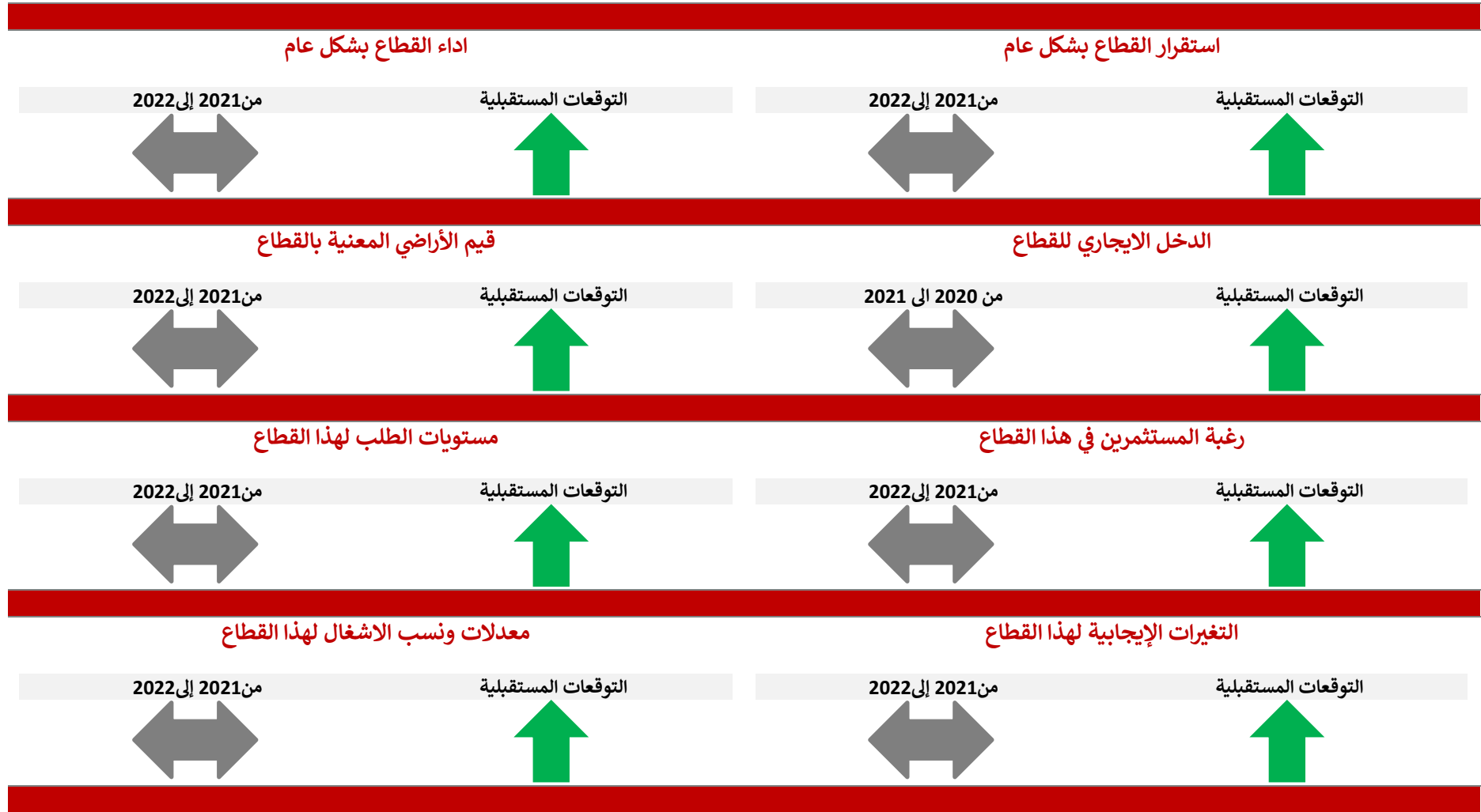
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وإنما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

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 واستناداً على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة إلى التغيرات 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

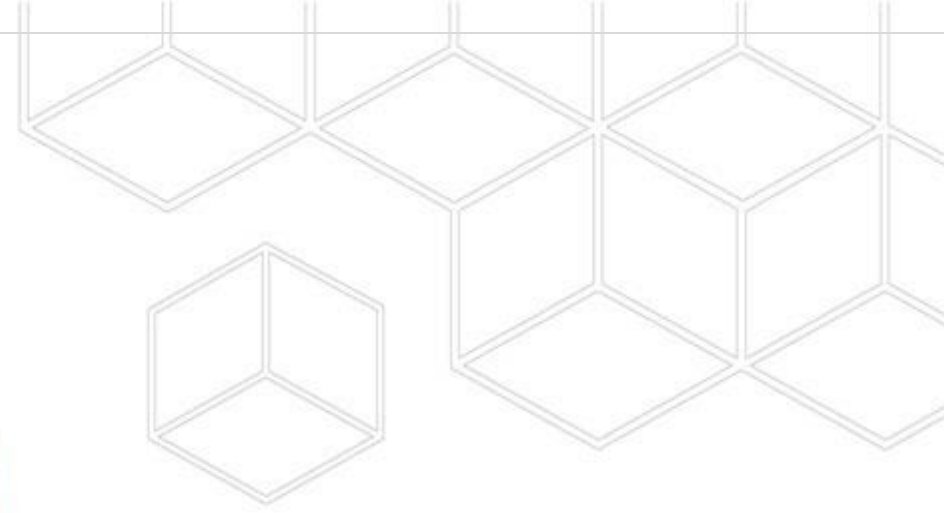
تحليل مخاطر القطاع

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 أنه ملكية كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض أن 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 إلى 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:

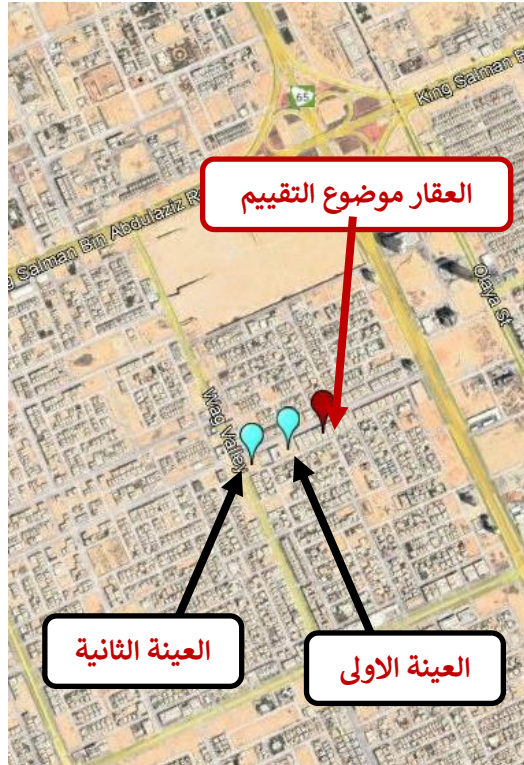
تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

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 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 الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض
معروض	معروض	الملقا	الحج
الملقا	الملقا	-----	قيمة البيع
SAR 24,198,000	SAR 17,500,000	-----	مصدر المعلومة
مسح ميداني	مسح ميداني	الصك	المساحة
4,033.00	3,286.00	15,924.68	ريال / م ²
SAR 6,000	SAR 5,326	-----	عدد الشوارع
3	2	4	

تعديلات			
العينة الثانية	العينة الأولى	العينة الأولى	المساحة
-10.00%	-10.00%	3,286.00	15,924.68
0.00%	0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	0.00%	36	36
5.00%	10.00%	2	4
0.00%	0.00%	منتظم	منتظم
0.00%	0.00%	لا	لا
0.00%	0.00%	لا	لا
0.00%	0.00%	-----	-----
0.00%	0.00%	-----	-----
-5.00%	0.00%		اجمالي نسب التعديلات
-SAR 300.0	SAR 0.0		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 5,700.0	SAR 5,325.6		السعر بعد التعديلات

SAR 5,513
SAR 5,500

ريال / م²
قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار	
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	قيمة العقار
15,925	15,925	15,925	15,925	15,925	ريال / م ²	SAR 87,585,740
SAR 6,050.0	SAR 5,775.0	SAR 5,500.0	SAR 5,225.0	SAR 4,950.0	قيمة العقار	
SAR 96,344,314	SAR 91,965,027	SAR 87,585,740	SAR 83,206,453	SAR 78,827,166		
		قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 5,000 الى 6,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 5,500 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

4.6 التقييم بطريقة التكلفة والإهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة إنشاء المبنى (تكلفة الإحلال) 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

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

متوسط التكلفة	إلى (ريال / م ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	أعمال الالكتروميكانيك
SAR 800	SAR 900	SAR 700	أعمال التشطيبات
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الأثاث
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
25%	30%	20%	ربحية المالك

الأرض	ريال / م ²	مساحة الأرض
إجمالي القيمة	SAR 5,500	15,924.68
SAR 87,585,740		

مكونات المبنى	الوحدة	عدد الأدوار	إجمالي مساحات البناء
قبو	م ²	-	8,211.56
أرضي	م ²	-	8,352.20
أدوار علوية	م ²	-	19,744.00
ملحق	م ²	-	5,054.24
اسوار	م ط	-	477.70
إجمالي مساحات البناء	41,362.00		

تكاليف التطوير	المساحة	ريال / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	إجمالي التكلفة
الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية	33,150.44	SAR 900	SAR 29,835,396	100%	SAR 29,835,396
أعمال الالكتروميكانيك	33,150.44	SAR 500	SAR 16,575,220	100%	SAR 16,575,220
أعمال التشطيبات	33,150.44	SAR 800	SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352
الملحقات	33,150.44	SAR 1,000	SAR 33,150,440	100%	SAR 33,150,440
الأثاث	33,150.44	SAR 800	SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352
تحسينات الموقع	15,924.68	SAR 200	SAR 3,184,936	100%	SAR 3,184,936
الإجمالي			SAR 135,786,696	100.00%	SAR 135,786,696

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ريال / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
8,211.56	SAR 1,350	SAR 11,085,606	100%	SAR 11,085,606
8,211.56	SAR 700	SAR 5,748,092	100%	SAR 5,748,092
8,211.56	SAR 200	SAR 1,642,312	100%	SAR 1,642,312
		SAR 18,476,010	100.00%	SAR 18,476,010
التكاليف غير المباشرة				
إجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	إجمالي التكاليف غير المباشرة		
SAR 154,263	0.10%	SAR 154,262,706	إجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 1,542,627	1.00%	SAR 154,262,706	تكاليف أولية للمشروع	
SAR 1,542,627	1.00%	SAR 154,262,706	تكاليف التصميم	
SAR 7,713,135	5.00%	SAR 154,262,706	تكاليف الاستشاري الهندسي	
SAR 7,713,135	5.00%	SAR 154,262,706	تكاليف الإدارة	
SAR 0	0.00%	SAR 154,262,706	نثرات	
		SAR 154,262,706	أخرى	
SAR 18,665,787.43	12.10%		إجمالي التكلفة	
SAR 154,262,706	41,362.00	إجمالي مسطحات البناء	التكاليف المباشرة	
SAR 18,665,787.43	ريال / م²	SAR 4,181	التكاليف غير المباشرة	
SAR 172,928,493.43	نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%	إجمالي تكاليف الانشاءات	

بعد معرفة إجمالي تكاليف إنشاء المبنى بمعدل 4,181 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربح المطور إلى قيمة العقار بعد الإهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

قيمة التطوير			
إجمالي تكاليف التطوير	SAR 172,928,493	صافي نسبة الإهلاك	16.00%
		التكلفة بعد الإهلاك	SAR 145,259,934
العمر الاقتصادي	50	نسبة الإنجاز	100.00%
الاهلاك السنوي	2.00%	نسبة ربح المالك	25.0%
العمر الفعلي	8	ربح المالك	SAR 36,314,984
إجمالي نسبة الإهلاك	16.00%	إجمالي قيمة التطوير	SAR 181,574,918
نسب التحسينات	0.00%		
صافي نسبة الإهلاك	16.00%		

إجمالي قيمة المبنى السوقية هي 181,574,918 ريال والتي سيتم إضافتها إلى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	إجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 181,574,918	SAR 87,585,740	SAR 269,160,658	SAR 269,160,000

4.7 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

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

معدل إيجارات السوق		التسويات		الإيجارات بعد التسويات		اسم المقارنة
غرف 2	غرف 3	تصنيف المجمع	الموقع	المرافق والخدمات	غرف 2	غرف 3
1,450	1,250	-5%	-5%	-5%	1,233	1,063
1,550	1,400	-5%	-5%	-5%	1,318	1,190
متوسط						
					1,275	1,126

تم تصنيف المجمع على أنه فئة (ب)، وبناءً على التسويات المذكورة أعلاه (تصنيف المجمع والموقع والمرافق والخدمات المقدمة)، فقد توصلنا إلى متوسط أسعار إيجارية تبلغ 1,250 ريال سعودي / متر مربع لشقة مكونة من غرفتي نوم و1,150 ريال سعودي / متر مربع لشقة مكونة من 3 غرف نوم. وسنستخدم متوسط السعر التقديري 1,200 ريال سعودي / متر مربع. لم يزودنا العميل بأنواع الوحدات الخاصة بالعقار، لكنه زودنا بإجمالي المساحات التأجيرية (39,734 مترًا مربعًا) الذي سنبن عليه تحليل التقييم الخاص بنا.

المصاريف التشغيلية

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

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 20٪ إلى 25٪ من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5٪ إلى 7٪
مصاريف التشغيل والصيانة	5٪ إلى 6٪
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3٪ إلى 4٪
مصاريف نثرية أخرى	2٪ إلى 3٪

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناءً على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 22.5٪ من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا أن معدل العائد التشغيلي أو ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 6% 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 إلى ما سبق، فإن معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة إلى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث 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		6.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		8.00%
المتوسط		7.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%
الحالة العامة للعقار	-----	-0.25%
الموقع العام للعقار	-----	0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.25%
فريق إدارة المشروع	-----	0.25%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%
الإجمالي		0.50%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فإن ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فإن ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.50%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		7.00%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.50%

دخل المشروع				
الإيرادات		الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال/ م ²	ايجار الوحدة
مبنى سكني	39,734	0	1,200 ريال	0 ريال
إجمالي الإيرادات		47,680,800 ريال		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	نسبة اشغال
مبنى سكني	5.0%	7.5%	10.0%	30.0%
إجمالي التكاليف		52.5%		
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	إجمالي الإيرادات	إجمالي التكاليف		صافي الدخل التشغيلي
مبنى سكني	SAR 47,680,800	52.5%		22,648,380 ريال
إجمالي الإيرادات للمشروع		22,912,720 ريال		
إجمالي تكاليف التشغيل والصيانة		25,032,420 ريال-		
صافي الدخل التشغيلي		22,648,380.00 ريال		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار		القيمة التقريبية للعقار
22,648,380.00 ريال	7.50%	301,978,400.00 SAR		302,000,000.00 ريال

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	كامل العقار	302,000,000 ريال	ثلاثمائة واثنان مليون ريال سعودي
طريقة التكلفة	أرض + مبني	269,160,000 ريال	مائتان وتسعة وستون مليون ومائة وستون ألف ريال سعودي

4.9 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 السوق هو كالتالي:

قيمة العقار: 302,200,000 ريال سعودي
ثلاثمائة واثنان مليون ريال سعودي

4.10 استعمالات التقرير

هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف آخر. 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.

4.11 ملاحظات

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

تم إصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

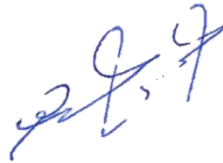
4.12 المقيم المعتمد

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

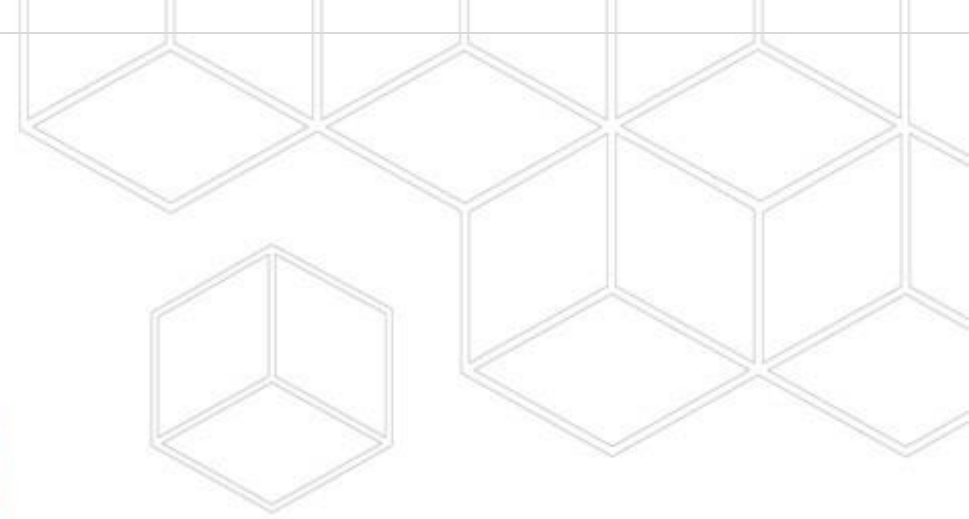


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

WHITECUBES Stamp



ملاحظات عامة



5.1 حالة المقيّم

نؤكد أن المقيّم ليس لديه اتصال أو ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم أو 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

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.