

WHITE CUBES

REAL ESTATE VALUATION REPORT



تقرير تقييم عقار (مختصر) - Valuation Report (Brief)

Ref No.	2011158-2	رقم المرجع
Date	11/04/2021	التاريخ
Client Name	كسب المالية	اسم العميل
Attention To	اسامه سلامة	عناية الأستاذ
Title Deed No.	320704008958	رقم الصك
City	الطائف	المدينة
Property Type	ارض فضاء	نوع العقار
Valuation Purpose	تقييم وحدات صندوق كسب الفرص العقارية	الغرض من التقييم
Property Owner	شركة فخامة البناء والأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبدالعزيز السعود	اسم مالك العقار
Ownership	شراكة	نوع الملكية
Valuation Method	أسلوب قيمة الأرض المتبقية	طريقة التقييم المتبعة

البيان	المساحة	سعر المتر	القيمة ر.س
الأرض / 2م	449,186.72	268.129 ر.س	120,440,000.00
القيمة الاجمالية	مئة وعشرون مليوناً واربعمئة واربعون ألف ريال سعودي		120,440,000 ر.س

بناء على العينة الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار الأراضي المشابهة تتراوح بين 250 الى 300 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 275 ر.س / م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.

عضوية تقييم رقم
1210000474

مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري
عصام محمد الحسيني




تم اعداد هذا التقرير بناء على التعليمات الصادرة لنا من شركة كسب المالية لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع هذا التقرير للغرض المذكور فقط ولا يجوز استخدام هذا التقرير لأغراض أخرى. وقد تم إعداد التقييم وفقاً لمعايير التقييم الدولية الخاصة بمجلس معايير التقييم الدولي (IVSC) الصادرة عام 2017 عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين في المملكة العربية السعودية.

أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية):

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبيع 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.

الاحداثيات الزمنية للتقرير

2021/04/07	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
2021/04/11	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	شذذ
2021/04/11	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة كتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

الرأي في القيمة

ستظهر جميع النتائج في هذا التقرير (القيم) على أساس معرفتنا الأفضل للسوق، والمستندات المستلمة من العميل (المفترض أن تكون صحيحة) ، ونتائج السوق ومدخلات معاينة الاصل. ومع ذلك، فإن القيم التقديرية للممتلكات / العقارات الموضوعية تعبر عن رأينا في القيم بناءً على النتائج المذكورة سابقاً.

الغرض من التقييم

طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض تقييم وحدات صندوق كسب الفرص العقارية. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة قيمة الأرض المتبقية.

أسلوب معاينة العقار

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار ادائه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحات أراضي ومساحات بناء ومساحات تأجيريه وخدمات ومرافق عامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي 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 وخلافه. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين المجردة فقط بدون أي فحص أي مكونات فنية او دقيقة وغيرها.

وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار
العقار موضوع التقييم عبارة عن ارض فضاء باجمالي مساحة ارض 2,449,186.72 م²، ومفتوحة من جهتين. يقع العقار في مدينة الطائف حي المضباع.

سهولة الوصول
تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي

الارض	وضعية المبنى
استعمال الأرض	نوع البناء (ان وجد)
عدد الشوارع المحيطة	حالة المبنى الانشائية
الشكل العام للأرض	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
اطلالة على شارع رئيسي	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
اطلالة على شارع فرعي	الحالة العامة للمبنى
حالة الأرض	
تجاري	
2	
شبه منتظم	
طريق السيل وطريق الستين	
طريق غير مسمى	
خالية	

الحالة	الماء
⊘	الكهرباء
⊘	الاتصالات
⊘	الصرف الصحي

موقع العقار

يقع العقار في حي المضباع مدينة الطائف. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للموضوع هي كما يلي:



يتم الوصول للعقار لموضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار لموضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

449,186.72 غير متوفر غير متوفر غير متوفر شركة فخامة البناء والأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبدالعزيز السعود شراكة غير متوفر	مساحة الارض رقم الأرض رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	320704008958 1440/06/19 غير متوفر 1440/06/19 كاتب عدل الطائف	الطائف المضباع الالكتروني رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن
شارع عرض 61 متر ملك خاص	الحد الجنوبي الحد الغربي	ارض فضاء طريق السيل	الحد الشمالي الحد الشرقي	

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

ملاحظات



تحليل نقاط القوة والضعف

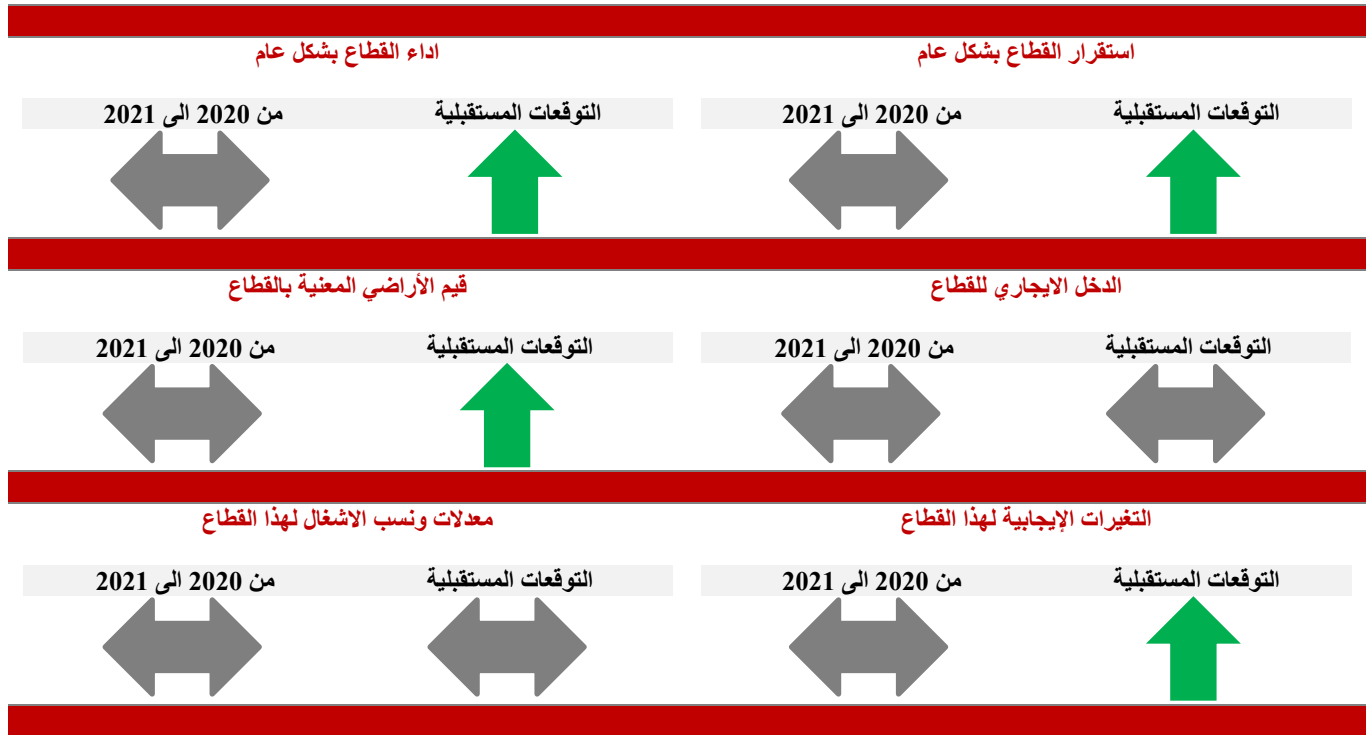
نقاط القوة	نقاط الضعف
- العقار مطل على شارعين رئيسيين	- لا يوجد
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
- يمكن تقسيم الأرض الى عدة عقارات صغيرة.	- كثرة الأراضي المعروضة للبيع في المنطقة

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.

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 إلى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة من العام السابق



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

تحليل المخاطر

تحليل القطاع					عامل الخطر
خطر مرتفع جدا (5)	خطر مرتفع (4)	متوسط الخطورة (3)	خطر حد ادنى (2)	خطر منخفض جدا (1)	
-----	-----	✓	-----	-----	الاقتصاد العام
-----	-----	✓	-----	-----	اداء القطاع الحالي
-----	-----	-----	✓	-----	اداء القطاع المستقبلي
-----	-----	✓	-----	-----	معدلات الاشغال
-----	-----	✓	-----	-----	معدل العرض
-----	-----	✓	-----	-----	معدل الطلب
0	0	15	2	0	مجموع المخاطر

تحليل الارض					عامل الخطر
خطر مرتفع جدا (5)	خطر مرتفع (4)	متوسط الخطورة (3)	خطر حد ادنى (2)	خطر منخفض جدا (1)	
-----	-----	-----	✓	-----	الوصول الى العقار
-----	-----	✓	-----	-----	الموقع
-----	-----	-----	✓	-----	شكل الارض
-----	-----	✓	-----	-----	المرافق العامة - المنطقة
0	0	6	4	0	مجموع المخاطر

تحليل العقار					عامل الخطر
خطر مرتفع جدا (5)	خطر مرتفع (4)	متوسط الخطورة (3)	خطر حد ادنى (2)	خطر منخفض جدا (1)	
-----	-----	✓	-----	-----	المرافق ووسائل الراحة
-----	-----	✓	-----	-----	المهارات الادارية
-----	-----	✓	-----	-----	الحالة العامة
0	0	9	0	0	مجموع المخاطر

المستندات المستلمة

- صك الملكية

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
- تم افتراض ان جميع المستندات المستلمة من العميل صحيحة وصورة طبق الأصل

الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض ان جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق العمل التابع لنا بعمل بحث ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الاشغال ومعلومات عن السوق المرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية للأصل موضوع التقييم. 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

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 و عكس التأثير في تقدير القيمة.

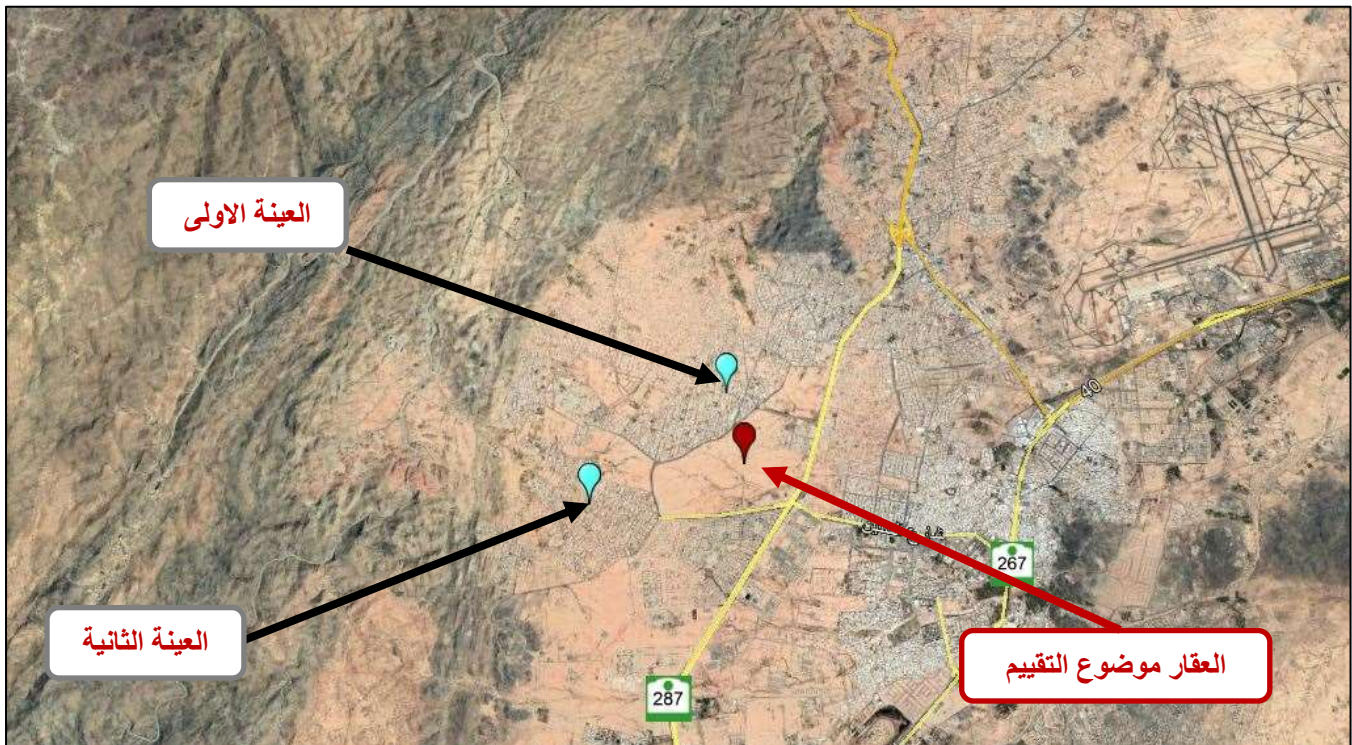
مدخلات عملية التقييم.

بعد تنفيذ عملية معاينة العقار موضوع التقييم واستنادا على الغرض من التقييم، قمنا بمرح المنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم وذلك لغرض جلب معلومات متعلقة بنفس القطاع للبدء بعملية التقييم الفعلية. قد تشمل هذه المعلومات أسعار الأراضي المشابهة والقيم التجارية ومعدلات الدخل وغيرها من المعلومات التي من الممكن الاستفادة منها وذلك حسب طريقة التقييم التي سيتم اتباعها في هذا التقرير.

التقييم بطريقة قيمة الأرض المتبقية

مكونات المشروع				
مساحة المرافق	مساحة الأراضي المطورة	نسبة التطوير	اجمالي مساحة الأرض	العقار موضوع التقييم
157,215.35	291,971.37	65.00%	449,186.72	نسبة التطوير
			65.00%	
مكونات الأراضي المطورة				
الأراضي - النوع الثالث	الأراضي - النوع الثاني	الأراضي - النوع الأول	اجمالي المساحات المطورة	الاستعمال
-----	تجاري	سكني	-----	النسبة
0.00%	30.00%	70%	100%	المساحة (م2)
0.00	87,591.41	204,379.96	291,971.37	
تكاليف التطوير				
الإجمالي	المساحة	ر.س / م ²	تكاليف مباشرة	تكاليف الهدم
0.00 SAR	449,186.72	0 SAR	449,186.72	تكاليف التسوية
0.00 SAR	449,186.72	0 SAR	449,186.72	تكاليف البنية التحتية
56,148,340.00 SAR	449,186.72	125 SAR		
56,148,340 SAR				
الإجمالي	Total Soft Cost	Rate	تكاليف غير مباشرة	التصاريح والرخص والموافقات
561,483 SAR	56,148,340 SAR	1.00%	التصاميم والمخططات	الاشراف
561,483 SAR	56,148,340 SAR	1.00%	نثرات	
2,807,417 SAR	56,148,340 SAR	5.00%		
2,807,417 SAR	56,148,340 SAR	5.00%		
6,737,801 SAR				

نوع الأرض	النسبة	المساحة - م ²	ر.س / م ²	اجمالي الإيرادات
سكني	70.00%	204,379.96	530 SAR	108,321,378 SAR
تجاري	30.00%	87,591.41	1,200 SAR	105,109,692 SAR
-----	0.00%	0.00	0 SAR	0 SAR
اجمالي الإيرادات				213,431,070 SAR
تقييم الأرض				
اجمالي الإيرادات	213,431,070 SAR			
التكاليف المباشرة	56,148,340 SAR			
التكاليف الغير مباشرة	6,737,801 SAR			
صافي	150,544,929 SAR			
خصم ربحية المالك	20%			
القيمة المتبقية	30,108,986 SAR			
القيمة التقريبية	120,435,943 SAR			
مساحة الأرض	120,440,000.00 SAR			
ر.س / م ²	449,186.72 SAR			
	SAR 268.129			



رقم العينة	الاستخدام	اجمالي قيمة العينة	مساحة العينة (م ²)	قيمة المتر
1	سكني	338,000 ر.س	650	520 ر.س / م ²
2	سكني	459,000 ر.س	850	540 ر.س / م ²
متوسط				530 ر.س / م ²

بناء على المسح الميداني الذي أقامه فريق عملنا، لم نتسكن من الحصول على أراضي تجارية معروضة للبيع، لذا أقام فريق عملنا مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، تم التوصل إلى أن متوسط السعر للأراضي التجارية يقع بين 1,100 و 1,300 ر.س/م². سنستخدم على متوسط السعر 1,200 ر.س/م². لم نتسكن من العثور على أراضي مشابهة للعقار من ناحية مساحة الأرض لذا استخدمنا أسلوب قيمة الأرض المتبقية.

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 قيمة الأرض المتبقية هو كالتالي:

قيمة العقار: **120,440,000 ر.س**
مئة وعشرون مليوناً وأربعمئة وأربعون ألف ريال سعودي

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.

ملاحظات

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

حالة المقيم

نؤكد ان الاستشاري/ المقيم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير متحيز. نؤكد ان المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

مقيم 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:

المسائل البيئية

نحن لسنا على علم بمحتوى أي مراجعة بيئية أو أي تحقيق بيئي آخر أو مسح التربة الذي قد يكون قد تم على الممتلكات والتي قد تسترعي الانتباه إلى أي تلوث أو احتمال حدوث أي تلوث. وفي إطار القيام بعملنا، تم الافتراض أنه لم يتم أي استخدام أو تواجد أي ملوثات بيئية أو أي عناصر أخرى من شأنها ان تؤدي نفس الغرض على الممتلكات موضوع هذا التقرير. لم نقوم بإجراء أي تحقيق في الاستخدامات السابقة أو الحالية، سواء لنفس الأصل موضوع هذا التقرير أو لأي اصول مجاورة لتحديد ما إذا كان هناك أي تلوث أو احتمال تلوث للأصل موضوع التقييم، وبالتالي نفترض أنه لا يوجد أي من ذلك. ومع ذلك، إذا تقرر بعد ذلك أن التلوث موجود في هذه الاصول أو على أي أصل مجاورة، أو أن المبنى قد تم أو يجري وضعه في أي استخدام ملوث، فان هذا قد يقلل من القيمة النهائية الاصل التي نذكرها في تقريرنا هذا.

سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين **WHITE CUBES** والعميل. وباستثناء ما تقتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.