



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية
مركز بن 2 التجاري
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع: 23-0424
رمز الإيداع:
تاريخ التقرير: 2023/06/30

الموضوع: تقرير القيمة العادلة لمجمع تجاري في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.

السادة/ شركة أول الملقا العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5	الملخص التنفيذي
7	1. نطاق العمل
7	1.1 مقدمة
7	1.2 الغرض من التقييم
7	1.3 أساس القيمة
7	1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7	1.5 عملة التقييم
7	1.6 نطاق البحث
8	1.7 معاينة العقار محل التقييم
8	1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
8	1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9	1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9	1.11 الأسعار القانونية
11	2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	2.1 وصف العقار
11	2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11	2.3 سهولة الوصول
11	2.4 مرافق البنية التحتية
12	2.5 بيانات صك الملكية
13	2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
13	2.7 المساحات التأجير للمبنى
14	2.8 صور العقار موضوع التقييم
16	3. مؤشرات السوق
16	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
17	3.3 نبذة عن القطاع
18	3.4 تحليل المخاطر
20	4. تقييم الأصول
20	4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21	4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23	4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإجلال
25	4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
28	4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب العقد
28	4.6 قيمة العقار بعدة طرق
29	4.7 القيمة النهائية للعقار
29	4.8 ملاحظات
29	4.9 الأعضاء المشاركون في إعداد التقرير
31	5. الملحقات
31	5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32	5.2 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0424
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدم التقرير	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الأمواج، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	420210027007
تاريخ صك الملكية	17/08/1440
نوع الملكية	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 20,641.74م ² .
مسطحات البناء	اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 21,305.3م ² .
المساحة التأجيرية	اجمالي المساحات التأجيرية 7,336م ² معارض، 7,631م ² مكاتب.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	91,310,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/06/30 م
تاريخ التقييم	2023/06/30 م
تاريخ المعاينة	2023/05/30 م
مدة صلاحية التقرير	120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقًا لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

البحث جزء مهم من عملية التقييم. سنجري بحثًا وتحليلًا مكثفًا للعديد من العوامل التي يمكن أن تؤثر على قيمة الممتلكات أو الأصول، مثل ظروف السوق، والمبيعات المماثلة، وخصائص الملكية، وإمكانية الدخل، والعوامل القانونية والتنظيمية.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

يشير المعاينة إلى زيارة أحد الأصول ومعاينته، واختبار أدائه ، وجمع المعلومات عنه من الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء ومناطق الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وما إلى ذلك ، بحيث يمكن إبداء الرأي. أعرب فيما يتعلق بقيمته. لذلك، نؤكد أنه تم فحص الممتلكات الخاضعة في 30 مايو 2023. ثم سنستخدم هذا الدليل لتقييم المشروع وتقييمه. نبقى ملتزمين بتزويد العميل بتقييم دقيق وموثوق.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

تم إجراء مسح ميداني في الموقع من قبل فريقنا لضمان دقة بعض معلومات السوق المطلوبة للتقييم، بما في ذلك أسعار الأصول المحيطة، ومعدلات الإشغال، ومعلومات محددة حول الأصل قيد التقييم، لتحديد قيمته العادلة الفعلية. تم استخدام المصادر التالية أثناء عملية البحث الميداني:

- سجلات الملكية: مثل صك الملكية ورخصة البناء والمخططات التي قام العميل بتزويدنا بها.
- اتجاهات السوق: يمكن استخدام اتجاهات سوق العقارات والمؤشرات الاقتصادية لتقييم الطلب العام والعرض للعقارات في المنطقة.
- مسح السوق: يمكن تقييم العقارات المدرة للدخل مثل العقارات المؤجرة على أساس الدخل المحتمل.
- يمكن أن توفر معاينة العقار معلومات قيمة عن حالته وأي ميزات فريدة قد تؤثر على قيمته.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية أو خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام 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.
- بعد دراسة السوق واستخدام النموذج التراكمي، تم افتراض معدل خصم 9.5٪ للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

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



تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مجمع مطاعم يقع في حي الأمواج، مدينة جدة. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 20,641.74 م² وإجمالي مسطحات البناء 21,305.3 م² حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 4 شوارع. مع إطلالة مباشرة على شارع عبد الله بن الخطاب من ناحية الشرق. كل خدمات البنية التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومنتصلة بالعقار موضوع التقييم.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على أربع شوارع وبإطلالة مباشرة على شارع عبد الله بن الخطاب. وبالقرب من طريق الأمير عبد المجيد وطريق الأمير نايف..

2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع للتقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	جدة	مساحة الأرض	20,641.74م ²
الحي	الأمواج	رقم القطعة	من قطعة رقم 35 الى 63
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	---
رقم الصك	420210027007	رقم المخطط	420/ج/س
تاريخ الصك	17/08/1440	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك		نوع الملكية	مقيدة
تاريخ آخر معاملة		القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بجدة		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15م	الجهة الشرقية	شارع عرض 32م
الجهة الجنوبية	شارع عرض 15م	الجهة الغربية	شارع عرض 15م

ملاحظة: زدونا 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 وتفاصيل المباني

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 جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم	
نوع رخصة البناء	اصدار
نوع العقار	متعدد الاستخدام
رقم رخصة البناء	505232
تاريخ رخصة البناء	1431/02/29
انتهاء صلاحية الرخصة	1434/02/29

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م²)
الطابق الارضي	معارض	----	7928.6
ميزانين	معارض	----	4727.9
الطابق الاول	مكاتب	----	8,648.8
مجموع مسطحات البناء			21,305.30

2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

رقم الوحدة	النوع	المساحة (م²)	رقم الوحدة	النوع	المساحة (م²)
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 موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

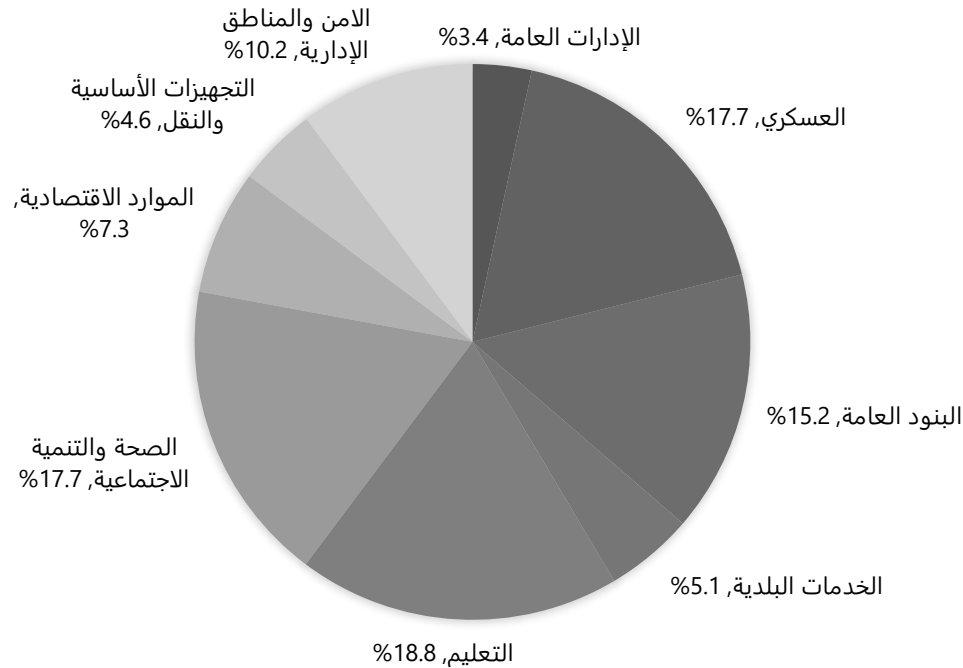
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الأمن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 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.

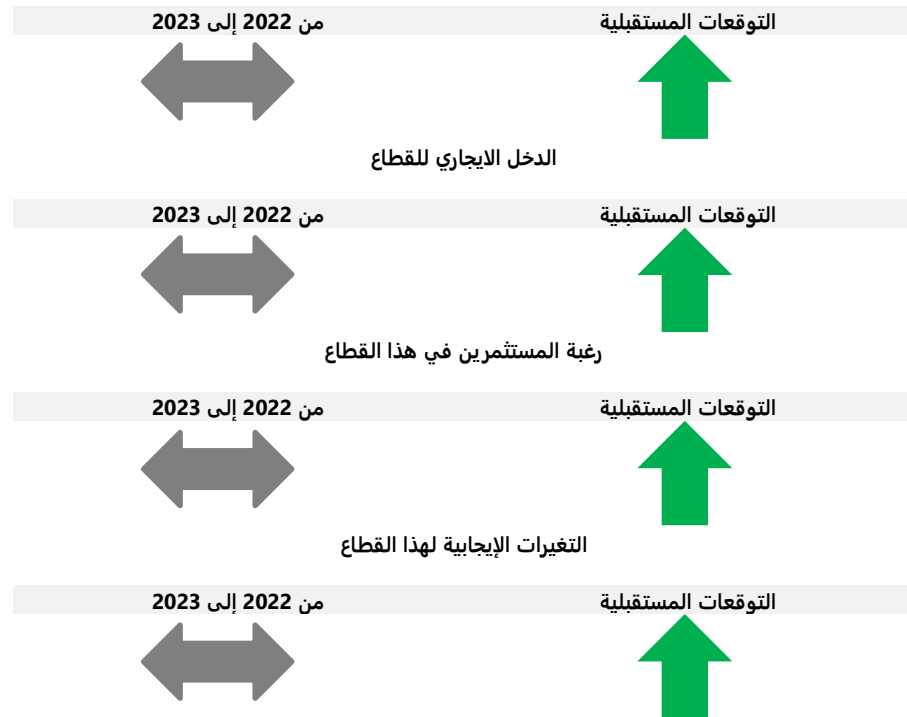
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام



استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 6-1	خطر حد أدنى (2) 12-7	متوسط الخطورة (3) 19-13	خطر مرتفع (4) 24-19	خطر مرتفع جدا (5) 30-25
الاقتصاد العام	----	----	✓	----	----
اداء القطاع الحالي	----	----	✓	----	----
اداء القطاع المستقبلي	----	✓	----	----	----
معدلات الاشغال	----	----	✓	----	----
معدل العرض	----	----	✓	----	----
معدل الطلب	----	----	✓	----	----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 5-1	خطر حد أدنى (2) 10-6	متوسط الخطورة (3) 15-11	خطر مرتفع (4) 20-16	خطر مرتفع جدا (5) 25-21
الوصول الى العقار	----	✓	----	----	----
الموقع	----	✓	----	----	----
شكل الارض	----	✓	----	----	----
المرافق العامة - المنطقة	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	0	8	6	0	0

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 3-1	خطر حد أدنى (2) 6-4	متوسط الخطورة (3) 9-7	خطر مرتفع (4) 12-10	خطر مرتفع جدا (5) 15-13
المرافق ووسائل الراحة	----	----	✓	----	----
المهارات الادارية	----	----	✓	----	----
الحالة العامة	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	0	2	6	0	0

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل		
	المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل
	✓	----	----	----	----
	----	✓	----	----	----
	----	----	----	----	✓

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.
- قيمة الاهلاك.

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 العادلة تباعا.

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
معروض		معروض		معروض		-----	نوع العرض
جدة		جدة		جدة		جدة	المدينة
SAR 2,000,000		SAR 2,628,000		SAR 2,700,000		-----	قيمة البيع
مسح ميداني		مسح ميداني		مسح ميداني		صك الملكية	مصدر المعلومة
890.00		876.00		900.00		20,641.74	المساحة
SAR 2,247		SAR 3,000		SAR 3,000		-----	ر.س / م ²
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
SAR 2,247		SAR 3,000		SAR 3,000		-----	سعر المتر قبل التسويات
0.00%	نقدًا	0.00%	نقدًا	0.00%	نقدًا	-----	التمويل
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%		0.00%		0.00%			إجمالي نسبة التسويات
SAR 0		SAR 0		SAR 0			إجمالي قيمة التسويات
SAR 2,247		SAR 3,000		SAR 3,000			سعر المتر بعد التسويات
تسويات الموقع							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
5.00%	890.00	5.00%	876.00	5.00%	900.00	20,641.74	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	30	0.00%	30	0.00%	30	32	عرض الشارع
0.00%	3	0.00%	3	-5.00%	1	4	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	لا	0.00%	لا	0.00%	لا	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
5.00%		5.00%		0.00%			اجمالي نسب التسويات
SAR 112.4		SAR 150.0		SAR 0.0			اجمالي قيمة التسويات
SAR 2,359.6		SAR 3,150.0		SAR 3,000.0			السعر بعد التسويات
60%		20%		20%			الوزن المرجح
SAR 1,415.7		SAR 630.0		SAR 600.0			

SAR 2,646

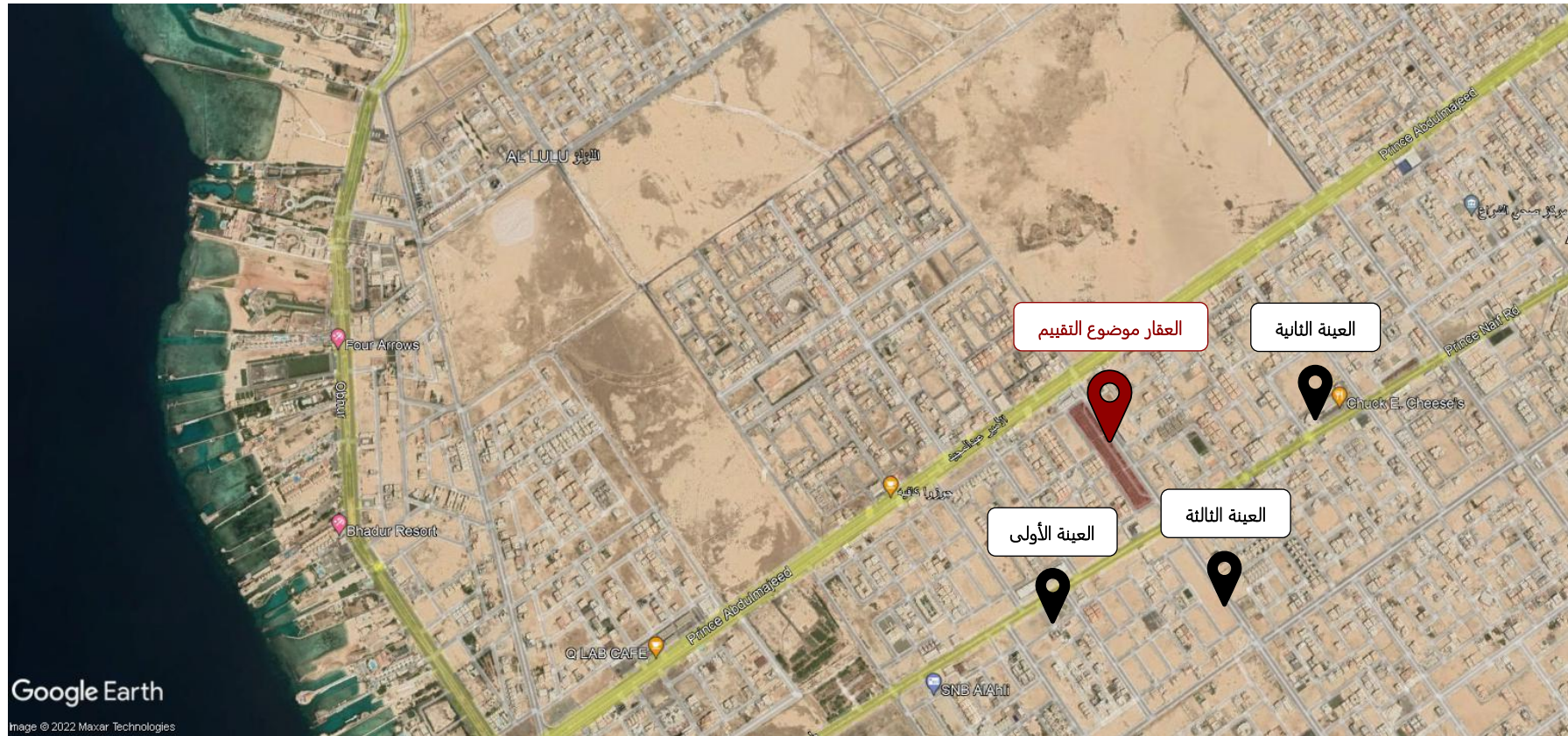
 ر.س / م²
SAR 2,650

قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
20,642	20,642	20,642	20,642	20,642	مساحة الأرض
SAR 2,915.0	SAR 2,782.5	SAR 2,650.0	SAR 2,517.5	SAR 2,385.0	ر.س / م ²
SAR 60,170,672	SAR 57,435,642	SAR 54,700,611	SAR 51,965,580	SAR 49,230,550	قيمة العقار

SAR 54,700,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,200 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,650 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات، والخدمات، والمرافق، وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 800	SAR 900	SAR 700	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 300	SAR 350	SAR 250	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 800	SAR 600	اعمال التشطيبات
SAR 150	SAR 170	SAR 130	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 54,700,611	SAR 2,650	20,641.74

مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
7,928.60	م ²	ارضى
4,727.90	م ²	ميزانين
8,648.80	م ²	الدوار العلوية
21,305.30		اجمالي مسطحات البناء

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.

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

التكاليف غير المباشرة					
تكاليف أولية للمشروع		إجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	إجمالي التكاليف غير المباشرة	
تكاليف التصميم		SAR 41,445,801	0.10%	SAR 41,446	
تكاليف الاستشاري الهندسي		SAR 41,445,801	0.50%	SAR 207,229	
تكاليف الإدارة		SAR 41,445,801	1.00%	SAR 414,458	
تقنيات		SAR 41,445,801	5.00%	SAR 2,072,290	
أخرى		SAR 41,445,801	5.00%	SAR 2,072,290	
إجمالي التكلفة		SAR 41,445,801	0.00%	SAR 0	
التكاليف المباشرة	SAR 41,445,801		11.60%	SAR 4,807,712.92	
التكاليف غير المباشرة	SAR 4,807,712.92			21,305.30	إجمالي مسطحات البناء
إجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 46,253,513.92			SAR 2,171	ر.س / م ²
				100%	نسبة الإنجاز للمبنى

بعد معرفة إجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,171 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي 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 العادلة التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير			
إجمالي تكاليف التطوير	SAR 46,253,514	الاهلاك السنوي	3.33%
نسبة الإنجاز	100.00%	العمر الفعلي	10
نسبة ربحية المطور	20%	إجمالي نسبة الاهلاك	33.33%
ربح المطور	SAR 9,250,703	نسبة التحسين والترميم	0.00%
إجمالي قيمة التطوير	SAR 55,504,217	صافي نسبة الاهلاك	33.33%
العمر الاقتصادي	30	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 37,002,811

سيتم إضافة قيمة تكاليف البناء الى قيمة الأرض العادلة للحصول على قيمة العقار بالكامل كما يلي:

قيمة التطوير	قيمة الأرض	إجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 37,002,811	SAR 54,700,611	SAR 91,703,422	SAR 91,700,000

4.4 التقييم بطريقة رسمة 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 / م²	400 ريال / م²

حسب البحث السوقي الذي اجراه فريق عملنا، ان الإيجارات لمول أبحر تقع بين 850, 950 ريال/ م². اما العقار موضوع التقييم له موقع أفضل، جودة أفضل... لذلك سنطبق نسبة تعديل 12% لنصل الى 1,000 ريال للوحدات التجارية و515 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	8% الى 12%

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 23% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة 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 الرسمة 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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
173,141,000	93,349,500	110,170,500	سعر البيع
16,448,395	8,868,203	10,466,198	إجمالي الدخل
9.50%	9.50%	9.50%	معدل الرسملة
	9.50%		متوسط معدل الرسملة



ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.50% 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			
اجمالي الإيرادات	إيجار الوحدة	ر.س / م ²	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 7,336,000	SAR 0	SAR 1,000	0	7,336	معارض
SAR 3,929,965	SAR 0	SAR 515	0	7,631	مكاتب
SAR 11,265,965	إجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
23.00%	10.00%	5.00%	3.00%	5.00%	معارض
23.00%	10.00%	5.00%	3.00%	5.00%	مكاتب
46.00%	إجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات			نوع الوحدة
SAR 5,648,720	23.00%	SAR 7,336,000			معارض
SAR 3,026,073	23.00%	SAR 3,929,965			مكاتب
SAR 8,674,793	الإجمالي				
SAR 11,265,965					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 2,591,172					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 8,674,793.05					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة			صافي الدخل التشغيلي
SAR 91,310,000.00	SAR 91,313,611.05	9.50%			SAR 8,674,793.05

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب العقد

أفادنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بإيجار صافي 9,000,000 ريال سنويا مع 35,000 ريال سنويا مصاريف تأمين. وقد أفادنا بان خصم تم اضافته على عقد التأجير حيث أصبح الايجار السنوي 6,480,000 ريال. سيعتمد تقييما 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	ر.س / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري	العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد				SAR 6,930,000
					SAR 6,930,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	تأمين	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	SAR 0.00	SAR 0.00	SAR 0.00	SAR 35,000.00	SAR 35,000.00
					SAR 35,000.00
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى تجاري	SAR 6,930,000	35,000.00	SAR 6,895,000		
			SAR 6,895,000		
			SAR 6,930,000		
			-SAR 35,000		
			SAR 6,895,000.00		
صافي الدخل التشغيلي للمشروع					
					اجمالي الإيرادات للمشروع
					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
					صافي الدخل التشغيلي
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 6,895,000.00	9.50%	SAR 72,578,947.37	SAR 72,580,000.00		

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	91,310,000 ريال	واحد وتسعون مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب العقد	العقار	72,580,000 ريال	اثنان وسبعون مليوناً وخمسمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	91,700,000 ريال	واحد وتسعون مليوناً وسبعمائة ألفاً ريال سعودي

4.7 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل حسب السوق هو كالتالي:

قيمة العقار: 91,310,000 ريال
واحد وتسعون مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي.

4.8 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 عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



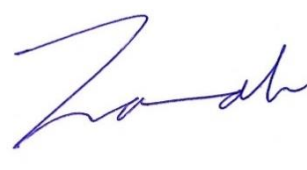
عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474



WHITE CUBES

ملحات

ملحات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



