



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية

برج إيجانس المكتبي
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

الموضوع: تقرير القيمة العادلة لبرج مكتبي (برج إيجانس) في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة/ شركة أول الملقا العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف 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 الاشعارات 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 الإيجارات الفعلية للعقار
14	2.8 المساحات التأجيرية
15	2.9 صور العقار موضوع التقييم
17	3. مؤشرات السوق
17	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
18	3.3 نبذة عن القطاع
19	3.4 تحليل المخاطر
21	4. تقييم الأصول
21	4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22	4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24	4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
26	4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق
28	4.5 قيمة العقار بعدة طرق
29	4.6 القيمة النهائية للعقار
29	4.7 ملاحظات
29	4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
31	5. الملحق
31	5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32	5.2 المخططات
36	5.3 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	برج مكتبي.
عنوان العقار	يقع العقار في حي المروج، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	393318001500
تاريخ صك الملكية	1442/03/02
نوع الملكية	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة.
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 5,695م ² .
مسطحات البناء	اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 58,163م ² .
المساحة التأجيرية	اجمالي المساحات التأجيرية 24,322م ² مؤلفة من 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 التدفقات النقدية المخصومة.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	494,400,000 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 التدفقات النقدية المخصومة.

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. نبقي 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 8.5% 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 برج مكتبي يقع في حي المروج، مدينة الرياض مع اطلالة مباشرة على طريق الملك فهد. بناء على صور الصك ورخصة البناء، مساحة الأرض الاجمالية للعقار 5,695 م2 واجمالي مسطحات البناء 58,163 م2 ومؤلف 5 قبو وارضى و23 أدوار علوية. لكن العميل أعلمنا ان مسطحات الفعلية للعقار هي 62,362 م2 وان المبنى مؤلف من 27 دور. حسب المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، ان شكل ارض البرج منتظم ومفتوح من 3 جهات مع اطلالة مباشرة على 3 شوارع داخلية. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة 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 طريق الملك فهد.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	5,695م ²
الحي	المروج	رقم القطعة	28/27/26/25
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	---
رقم الصك	393318001500	رقم المخطط	2593
تاريخ الصك	1442/03/02	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك		نوع الملكية	مقيدة
تاريخ آخر معاملة		القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة
أصدر من قبل	الموثق مشعل سعود هادي الدوسري		
الجهة الشمالية	شارع عرض 10 م	الجهة الشرقية	مواقف يليها شارع عرض 20 م
الجهة الجنوبية	رصيف مشاة عرض 10 م	الجهة الغربية	مواقف يليها شارع عرض 20 م

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 لعلمنا 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	بدل فاقد
نوع العقار	مبنى إداري
رقم رخصة البناء	1432/16564
تاريخ رخصة البناء	1438/03/09
انتهاء صلاحية الرخصة	1441/03/09

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م²)
ارضي	الاستقبال	1	1,285
5 قبو	المواقف	0	28,475
اول	الاستقبال	1	1,665
دور 2-4	مكاتب	16	3,855
دور 5-9	مكاتب	40	6,765
دور 10-13	مكاتب	16	3,308
دور 14-18	مكاتب	40	6,765
دور 19-21	مكاتب	24	3,855
دور 22	مطعم	1	1,095
دور 23	مطعم	1	1,095
مجموع مسطحات البناء			58,163

2.7 الإيجارات الفعلية للعقار

سيتم تأجير المشروع لمدة 3 سنوات لمستأجر خاص مع تخصيص خاص للإيجار السنوي 30,000,000 ريال سعودي. على الرغم من أنه من المتوقع أن يستمر هذا العميل (جهة الحكومية) في تأجير المشروع بنفس المبلغ، إلا أننا سنفترض بحذر أنه بعد 3 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التقنية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق.

2.8 المساحات التأجيرية

الدور	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية/ دور	مسطحات البناء/ دور	المساحات التأجيرية
القبو	مستودع + مواقف	5	161.80	5,695.00	809.01
الدور السفلي	(استراحة + نادي) مدخل	1	108.10	1,301.27	108.10
الدور العلوي	كوفي شوب + استقبال	1	207.47	1,301.27	207.47
ميزانين	MZ	3	470.06	763.10	1,410.18
دور الخدمات	ميكانيكي	1	478.20	1,406.80	478.20
TF 6-10	مكاتب	5	1,139.20	1,457.15	5,696.00
دور الخدمات	نادي	1	1,136.05	1,457.15	1,136.05
دور الخدمات	مسيح	1	1,064.00	1,368.65	1,064.00
TF 13-15	مكاتب	3	538.12	842.15	1,614.36
	مكاتب	0	-	1,456.80	-
TF 16-21	مكاتب	6	1,139.20	1,475.00	6,835.20
TF 22-23	مكاتب	2	1,079.45	1,407.30	2,158.90
F 24	مكاتب	1	1,051.72	1,407.30	1,051.72
F 25	مطعم	1	1,336.10	1,549.00	1,336.10
RF 26	مطعم	1	417.10	577.45	417.10
اجمالي		32			24,322.39

ملخص المساحات التأجيرية	عدد الأدوار	المساحة التأجيرية/ دور	المساحات التأجيرية
مستودعات	5	161.80	809.01
نادي	2	1,127.05	2,254.10
كوفي شوب ومطعم	3	671.57	2,014.72
مكاتب	20	962.23	19,244.56
اجمالي			24,322.39

أفادنا العميل ان العقار يتمتع بعدة مرافق كالمطاعم، ونادي رياضي، كوفي شوب، مسبح ومهبط هليكوبتر.

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

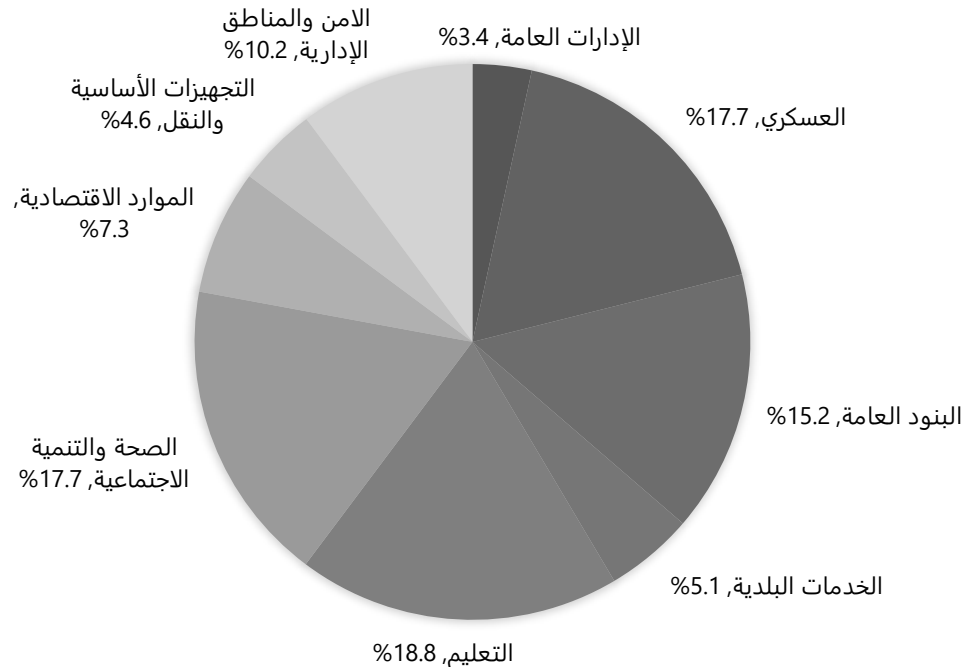
مؤشرات
السوق

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	الامن 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.

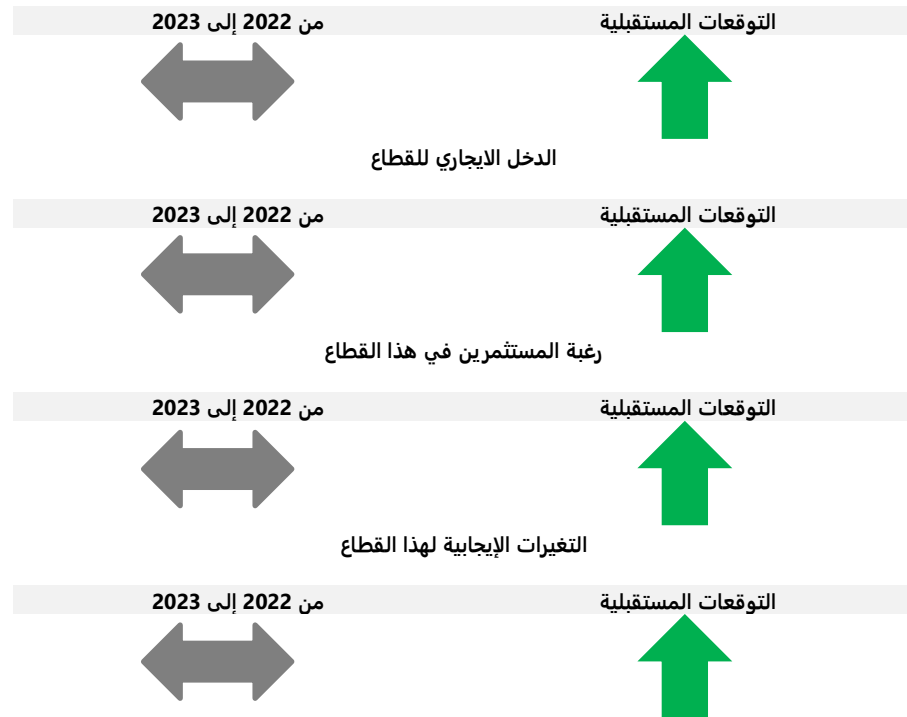
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



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 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 تناسبها مع 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

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع إلى 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 الإهلاك.

التدفقات النقدية المخصصة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة متعمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينيات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تدرج تحت أسلوب الدخل.

تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصصة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات هذه الطريقة كالتالي:

- تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.
- تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

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							
العينه الثالثة		العينه الثانية		العينه الأولى		العقار موضوع التقييم	
معروض		معروض		معروض		-----	نوع العرض
الرياض		الرياض		الرياض		الرياض	المدينة
SAR 45,970,000		SAR 41,250,000		SAR 46,000,000		-----	قيمة البيع
مسح ميداني		مسح ميداني		مسح ميداني		صك الملكية	مصدر المعلومة
2,750.00		2,500.00		2,700.00		5,695.00	المساحة
SAR 16,716		SAR 16,500		SAR 17,037		-----	ر.س / م2
تسويات ظروف السوق							
العينه الثالثة		العينه الثانية		العينه الأولى		العقار موضوع التقييم	
SAR 16,716		SAR 16,500		SAR 17,037		-----	سعر المتر قبل التسويات
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	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 16,716		SAR 16,500		SAR 17,037			سعر المتر بعد التسويات
تسويات الموقع							
العينه الثالثة		العينه الثانية		العينه الأولى		العقار موضوع التقييم	
0.00%	2,750.00	0.00%	2,500.00	0.00%	2,700.00	5,695.00	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%	20	0.00%	20	20	عرض الشارع
0.00%	3	0.00%	2	0.00%	3	3	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%		0.00%		0.00%			اجمالي نسب التسويات
SAR 0.0		SAR 0.0		SAR 0.0			اجمالي قيمة التسويات
SAR 16,716.4		SAR 16,500.0		SAR 17,037.0			السعر بعد التسويات
20%		15%		65%			الوزن المرجح
SAR 3,343.3		SAR 2,475.0		SAR 11,074.1			
						SAR 16,892	ر.س / م2
						SAR 16,900	قيمة تقريبية

تحليل حساسية						قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	SAR 96,245,500
5,695	5,695	5,695	5,695	5,695	ر.س / م ²	
SAR 18,590.0	SAR 17,745.0	SAR 16,900.0	SAR 16,055.0	SAR 15,210.0	قيمة العقار	
SAR 105,870,050	SAR 101,057,775	SAR 96,245,500	SAR 91,433,225	SAR 86,620,950		

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 16,500 الى 17,200 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 16,900 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 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 700	SAR 500	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	الملحقات
SAR 120	SAR 140	SAR 100	تحسينات الموقع
25%	30%	20%	ربحية المطور

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	ر.س / م ²	اجمالي القيمة
5,695.00	SAR 16,900	SAR 96,245,500

مكونات المبنى			
قبو	الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
	م ²	5	28,475.00
الأدوار العلوية	م ²	1	29,688.00
58,163.00			اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
29,688.00	SAR 1,200	SAR 35,625,600	100%	SAR 35,625,600	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
29,688.00	SAR 600	SAR 17,812,800	100%	SAR 17,812,800	اعمال الالكتروميكانيك
29,688.00	SAR 1,300	SAR 38,594,400	100%	SAR 38,594,400	اعمال التشطيبات
29,688.00	SAR 100	SAR 2,968,800	100%	SAR 2,968,800	الملحقات
5,695.00	SAR 120	SAR 683,400	100%	SAR 683,400	تحسينات الموقع
		SAR 95,685,000	100%	SAR 95,685,000	الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
28,475.00	SAR 1,800	SAR 51,255,000	100%	SAR 51,255,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
28,475.00	SAR 500	SAR 14,237,500	100%	SAR 14,237,500	اعمال الالكتروميكانيك
28,475.00	SAR 600	SAR 17,085,000	100%	SAR 17,085,000	اعمال التشطيبات
		SAR 82,577,500	100.00%	SAR 82,577,500	الإجمالي

التكاليف غير المباشرة					
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 178,263	0.10%	SAR 178,262,500			تكاليف أولية للمشروع
SAR 891,313	0.50%	SAR 178,262,500			تكاليف التصميم
SAR 1,782,625	1.00%	SAR 178,262,500			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 8,913,125	5.00%	SAR 178,262,500			تكاليف الإدارة
SAR 8,913,125	5.00%	SAR 178,262,500			تثريات
SAR 0	0.00%	SAR 178,262,500			أخرى
SAR 20,678,450.00	11.60%				اجمالي التكلفة
58,163.00	اجمالي مسطحات البناء			SAR 178,262,500	التكاليف المباشرة
SAR 3,420	ر.س / م ²			SAR 20,678,450.00	التكاليف غير المباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 198,940,950.00	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,420 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 السوقية التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير					
2.9%	الاهلاك السنوي	SAR 198,940,950	اجمالي تكاليف التطوير		
3	العمر الفعلي	100%	نسبة الإنجاز		
8.57%	اجمالي نسبة الاهلاك	25%	نسبة ربحية المطور		
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 49,735,238	ربح المطور		
8.57%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 248,676,188	اجمالي قيمة التطوير		
SAR 227,361,086	التكلفة بعد الاهلاك	35	العمر الاقتصادي		

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

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 227,361,086	SAR 96,245,500	SAR 323,606,586	SAR 323,610,000

4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- 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 المكتبية تتراوح من 1,100 الى 1,300 ريال / م². الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي تم استخدامها في تحليل الإيجارات السوقية بالإضافة الى نسب الاشغال في مشاريع مشابهة:

الوحدات المكتبية	
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار المشابه
1,100 ريال / م ²	العقار الأول
1,400 ريال / م ²	العقار الثاني
1,288 ريال / م²	المتوسط

تحليل مقارنة ايجارات السوق بالإيجارات الفعلية

سيتم تأجير المشروع لمدة 5 سنوات لمستأجر خاص مع تخصيص خاص للإيجار السنوي 30,000,000 ريال سعودي. على الرغم من أنه من المتوقع أن يستمر هذا العمل (جهة الحكومية) في تأجير المشروع بنفس المبلغ، إلا أننا سنفترض بحذر أنه بعد 5 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التقنية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق.

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	3% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	1% الى 3%

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 15% 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 مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 9%. 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

تم اشتقاق معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق حيث وجدنا ان الحد الأدنى 8% والحد الأعلى 7% تم افتراض معدل رسملة بنسبة 7% وتعتبر نسبة معقولة بعد أخذ مكونات العقار بعين الاعتبار، وهي تمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند نهاية الفترة والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

لتقدير معدل الخصم المستخدم في طريقة التدفق النقدي، سنستخدم نموذج CAPM، والتي تتضمن حساب العديد من عوامل الخطر المتعلقة بالعقار، بغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الوقت الحالي، تم تقدير معدلات المخاطر الحالية بناءً على التطورات في سوق العقارات الحالي. نتيجة لذلك، فإن معدل الخصم المتوقع هو 11%. لقد استخدمنا معدل خصم أقل بنسبة 8.5% لعدة أسباب: 1- العقار مؤجر بالكامل لمستأجر خاص مع تخصيص خاص. 2- موقع جيد على تقاطع طريقين رئيسيين الطريق الدائري الشمالي وطريق الملك فهد بالإضافة إلى قربه من مدينة الملك عبد الله المالية. 3- نفترض أنه بعد 5 سنوات سيتم تأجير المشروع كمكاتب فردية. في هذه الحالة، سيستفيد المستأجرون القادمون من التخصيص الخاص عالي التقنية للمشروع مما يؤدي إلى ارتفاع معدل الإيجار مقارنة بالسوق

CAPM نموذج	
2.20%	المعدل الخالي من المخاطر
1.12	معدل بيتا
2.50%	معدل المخاطر في السوق
4.02%	معدل المخاطر في راس المال
1.50%	معدلات مخاطر اخرى
11.00%	معدل الخصم

التدفقات النقدية	2032 9	2031 8	2030 7	2029 6	2028 5	2027 4	2026 3	2025 2	2024 1	2023 0	
معدل النمو	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	
الإيرادات المتوقعة											
عقد الإيجار	0	0	0	0	0	0	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	ريال
اجمالي الدخل	0	0	0	0	0	0	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	ريال
مكاتب	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	م2
الإيجار	1,681	1,632	1,584	1,538	1,493	1,450	1,407	1,366	1,327	1,288	ريال
اجمالي	40,874,285	39,683,772	38,527,934	37,405,761	36,316,273	35,258,517	0	0	0	0	ريال
أخرى	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال
دخل إضافي	4,087,429	3,968,377	3,852,793	3,740,576	3,631,627	3,525,852	0	0	0	0	10.00%
اجمالي الإيرادات	44,961,714	43,652,149	42,380,727	41,146,337	39,947,900	38,784,369	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	
نسب الشواغر											
عقد الإيجار	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
مكاتب	2,248,086	2,182,607	2,119,036	2,057,317	1,997,395	1,939,218	0	0	0	0	5%
المصاريف											
صيانة وإدارة وتشغيل	4,496,171	4,365,215	4,238,073	4,114,634	3,994,790	3,878,437	0	0	0	0	10%
اجمالي المصاريف	4,496,171	4,365,215	4,238,073	4,114,634	3,994,790	3,878,437	0	0	0	0	
صافي الدخل التشغيلي	38,217,457	37,104,327	36,023,618	34,974,387	33,955,715	32,966,714	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	
معدل التخارج	545,963,665										7%
معدل الخصم	0.48	0.52	0.56	0.61	0.67	0.72	0.78	0.85	0.92	1.00	8.50%
صافي القيمة الحالية	280,336,647	19,319,089	20,350,691	21,437,379	22,582,093	23,787,933	23,487,243	25,483,659	27,649,770	30,000,000	
	494,434,503										

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقار	494,434,503 ريال	أربعمائة وأربعة وتسعون مليوناً وأربعمائة وأربعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة وثلاثة ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	323,600,000 ريال	ثلاثمائة وثلاثة وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي

4.6 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 التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار: 494,400,000 ريال
أربعمائة وأربعة وتسعون مليوناً وأربعمائة ألف ريال سعودي.

4.7 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.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

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. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

[illegible]

رقم الملف: 393318001500
التاريخ: 1442/03/02 هـ

وزارة العدل
مجلس معهود شادي الدومري
الرياض
ترخيص رقم 39/968

صلى الله عليه وسلم

[illegible]

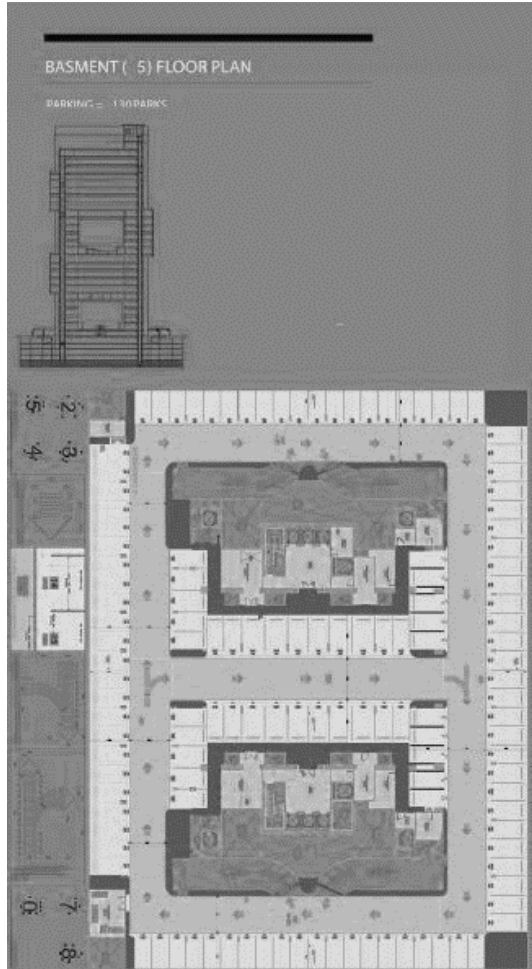
الموٹی

الختم الرسمي

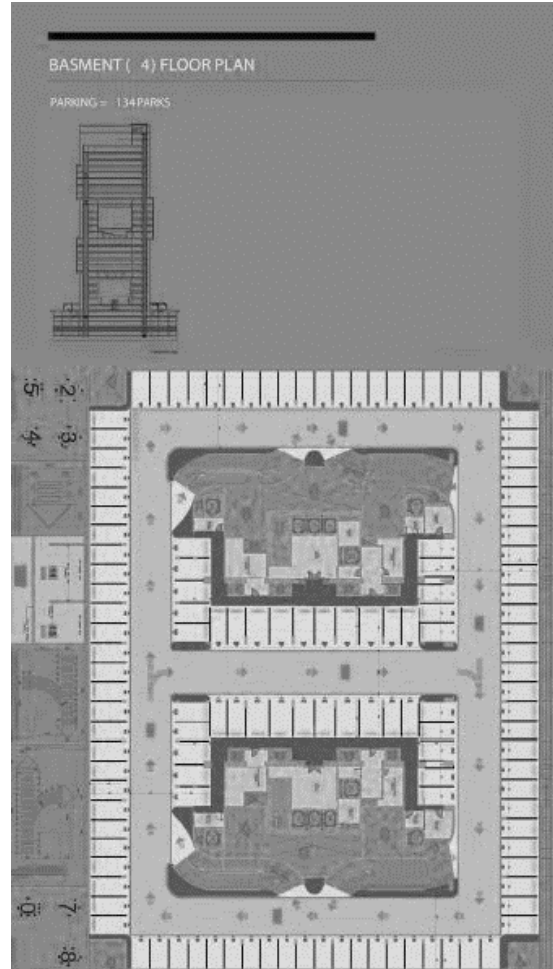
بشمول محمود هادي الذي يجري

5.2 المخططات

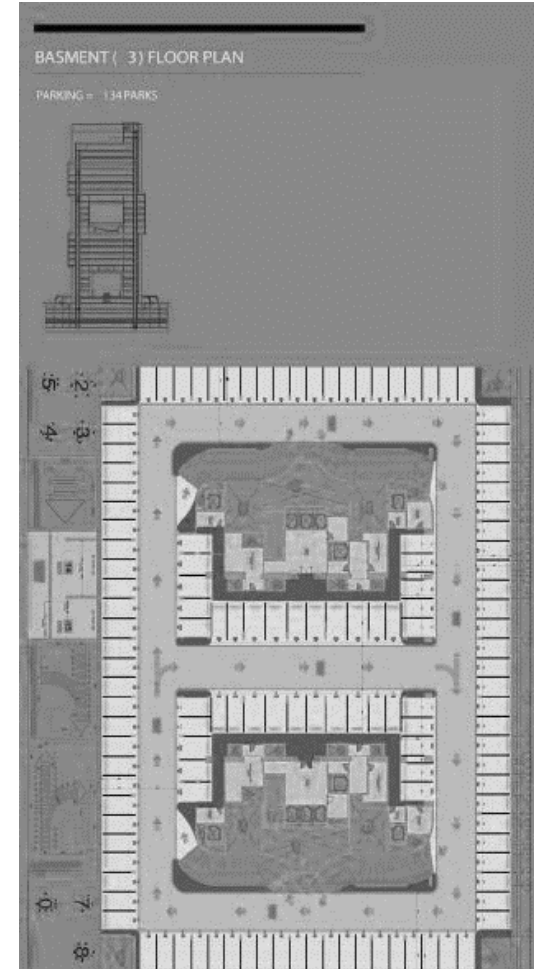
قبو (5)



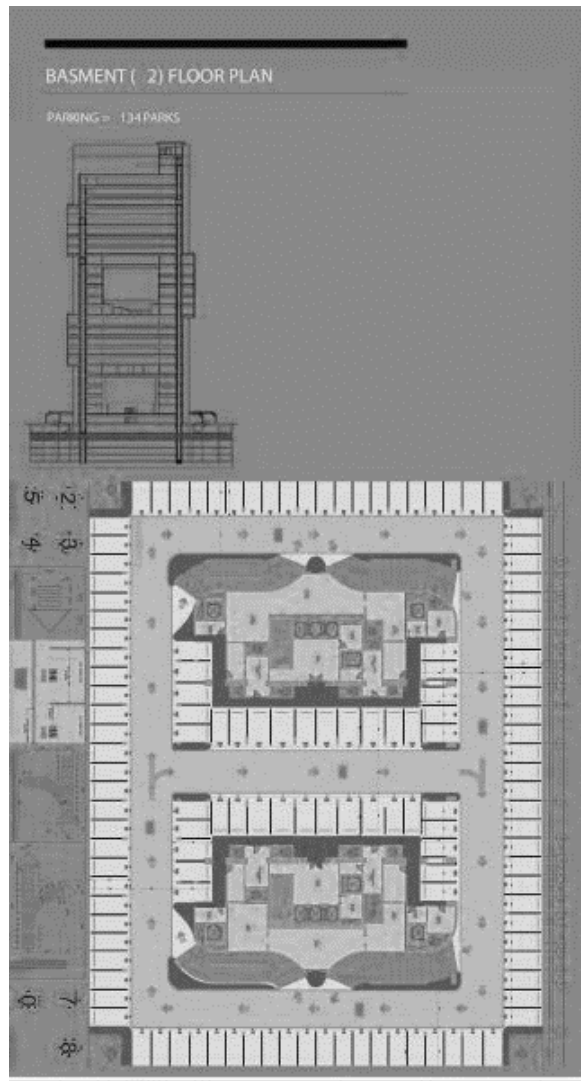
قبو (4)



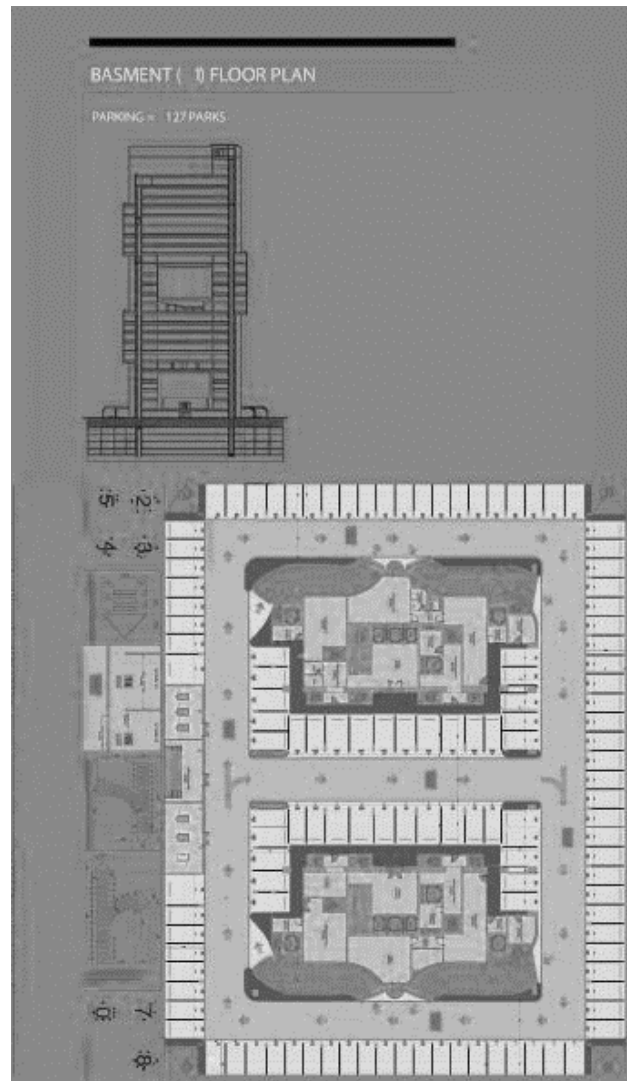
قبو (3)



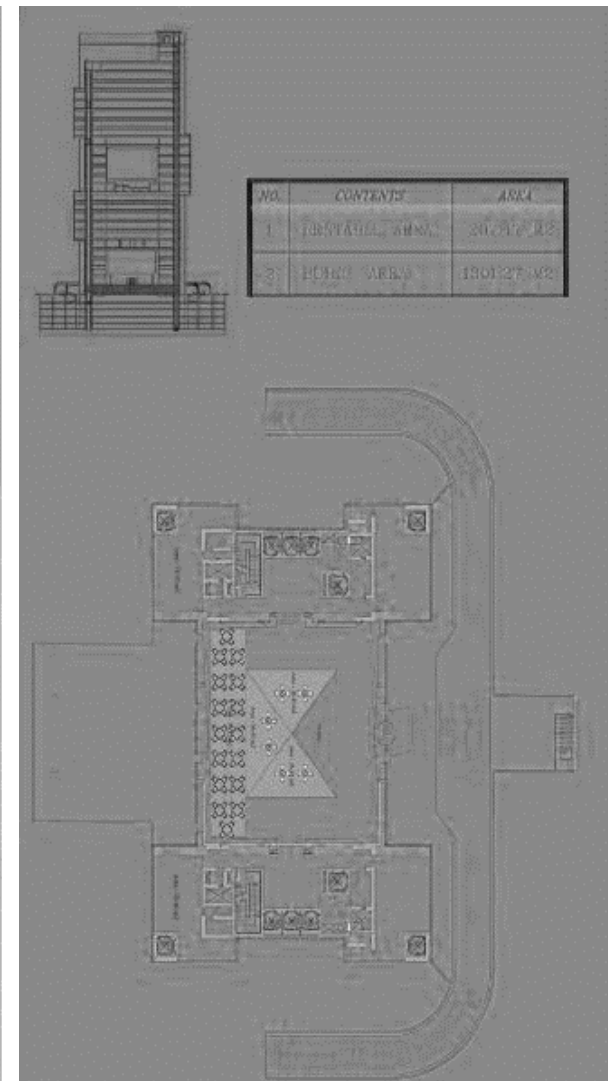
قبو (2)



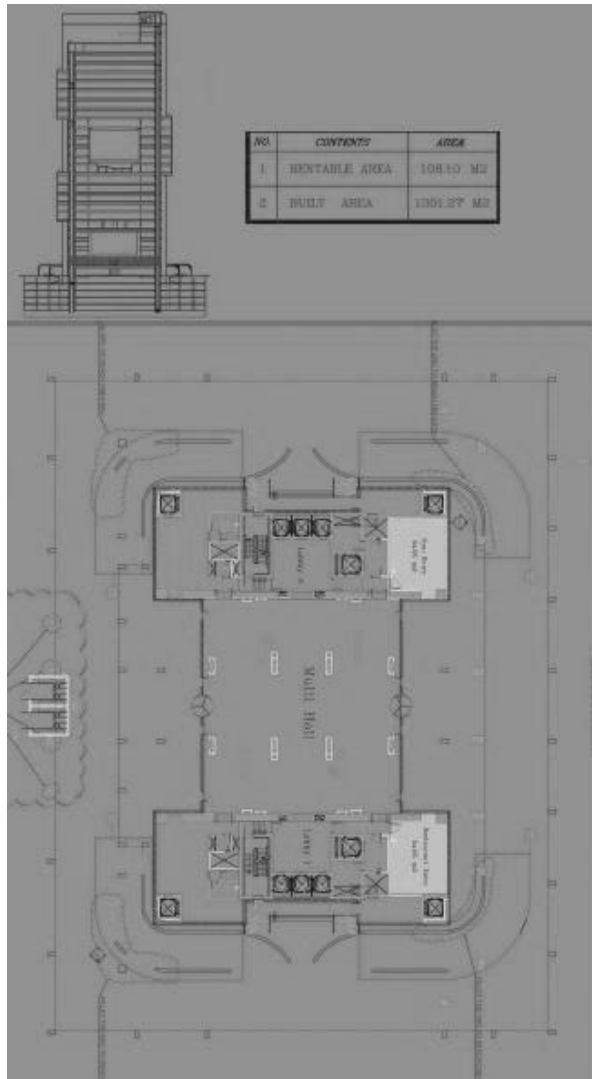
قبو (1)



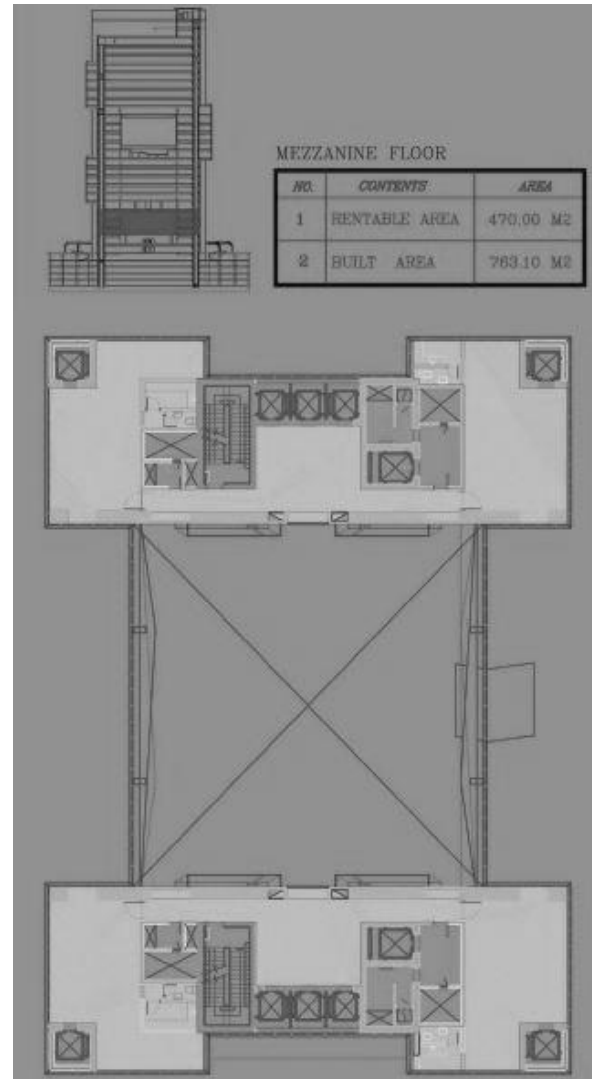
الدور الأرضي



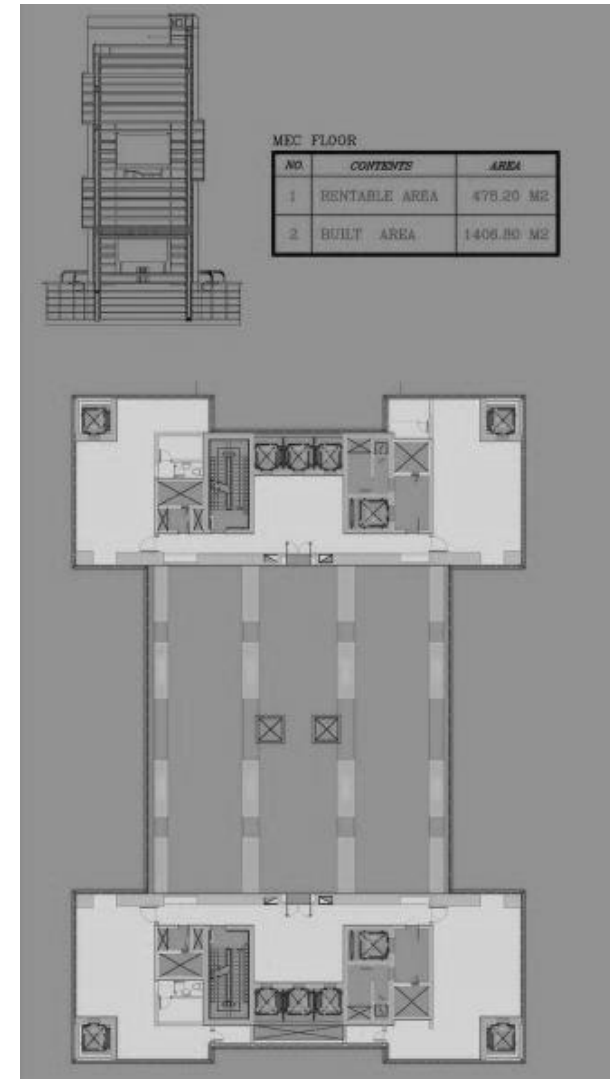
الدور العلوي



ميزانين



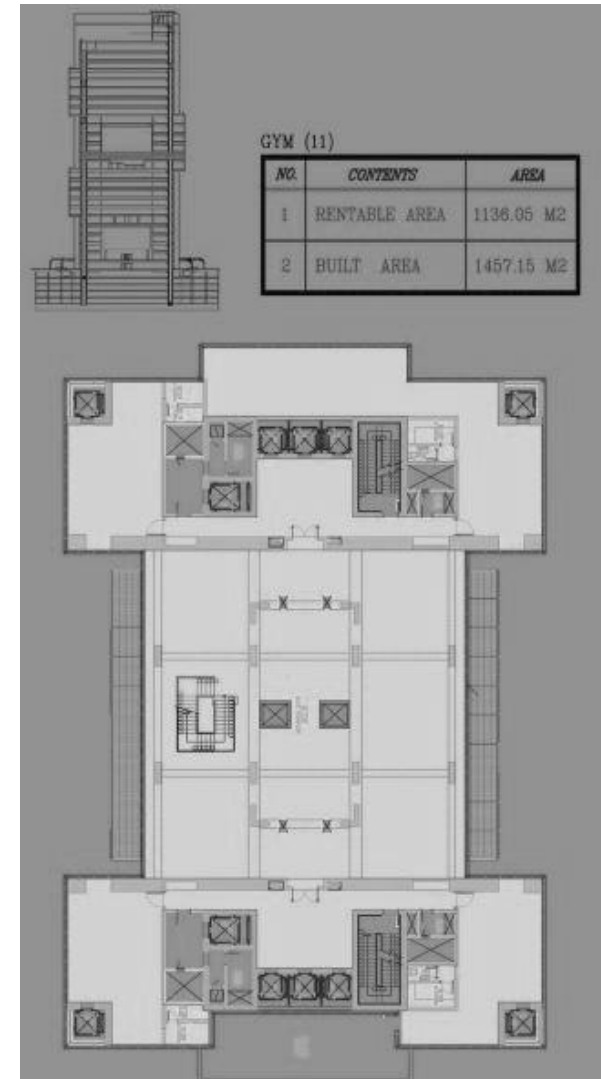
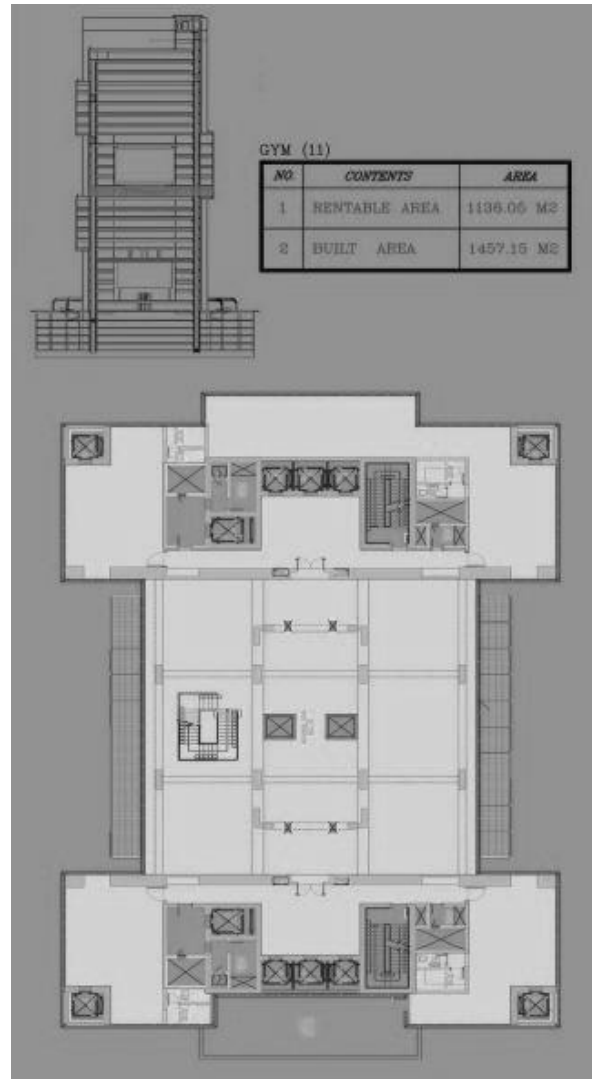
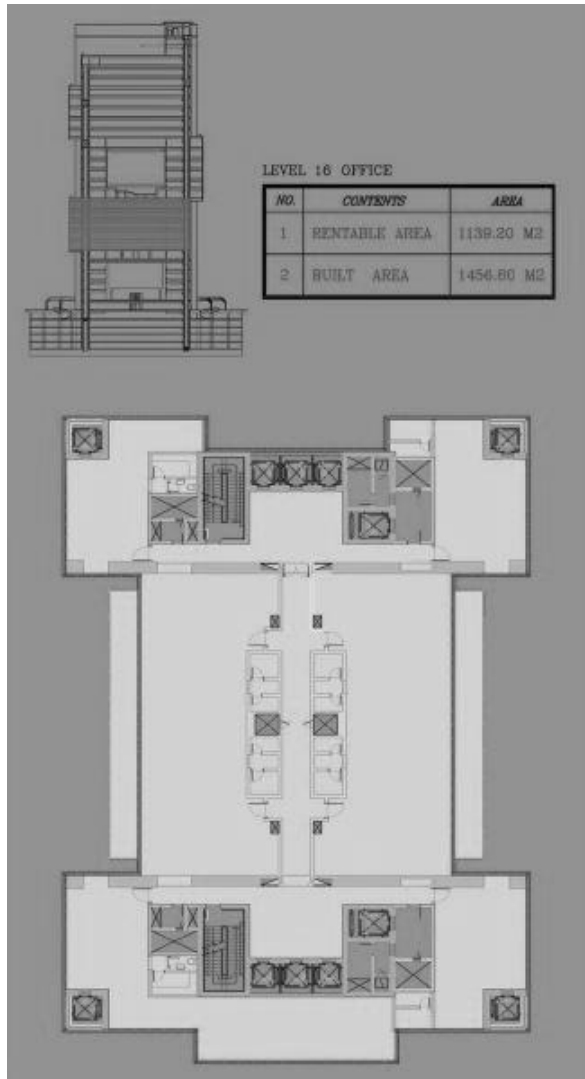
MEC. دور



أدوار متماثلة (6-10)

نادي رياضي

نادي رياضي



5.3 ترخيص مزاولة المهنة





وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

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



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment
إدارة المهن الاستشارية



