



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية

مركز بلازو التجاري
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
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 لمشروع تجاري (مركز بلازو التجاري) 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 تكاليف الصيانة والتشغيل
13	2.8 التأمين
14	2.9 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
22	4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24	4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإجلال
26	4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
28	4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد
29	4.6 قيمة العقار بعدة طرق
30	4.7 القيمة النهائية للعقار
30	4.8 ملاحظات
30	4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
32	5. الملحقات
32	5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
33	5.2 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	
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 السليمانية، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	214002002200
تاريخ صك الملكية	1440/09/14
نوع الملكية	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 6,050 م ² .
مسطحات البناء	اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 5,648.24 م ² .
المساحة التأجيرية	حسب لائحة المستأجرين المرسله من قبل العميل، فإن اجمالي المساحات التأجيرية 5,941 م ² .
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	68,410,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/06/30 م
تاريخ التقييم	2023/06/30 م
تاريخ المعاينة	2023/06/01 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، مالم 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. يبقى 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 بتزويدها 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 8.25% 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

2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	6,050 م ²
الحي	السليمانية	رقم القطعة	من قطعة رقم 333 الى 342
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	35
رقم الصك	214002002200	رقم المخطط	690
تاريخ الصك	1440/09/14	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	---	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	1440/09/14	القيود	مرهون
أصدر من قبل	كتابة العدل بوسط الرياض		
الجهة الشمالية	شارع عرض 20 م	الجهة الشرقية	شارع عرض 30 م
الجهة الجنوبية	شارع عرض 15 م	الجهة الغربية	ممر مشاة 10 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 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	إضافة مكونات البناء
نوع العقار	تجاري
رقم رخصة البناء	2925/1437
تاريخ رخصة البناء	17/02/1437
انتهاء صلاحية الرخصة	17/02/1440

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ميزانين	تجاري	---	2,603.70
أرضي تجاري	تجاري	15	2,916.20
غرفة كهرباء	خدمات	---	128,34
أسوار	خدمات	1	171
مجموع مسطحات البناء			5,648.24

2.7 تكاليف الصيانة والتشغيل

بناء على المعلومات الصادرة من العميل، ان إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار هو 507,600 ريال/ السنة، والتي تضم كل مصاريف الإدارة والصيانة.

2.8 التأمين

أعلمنا العميل ان تكاليف التأمين تبلغ 25,000 ريال.

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

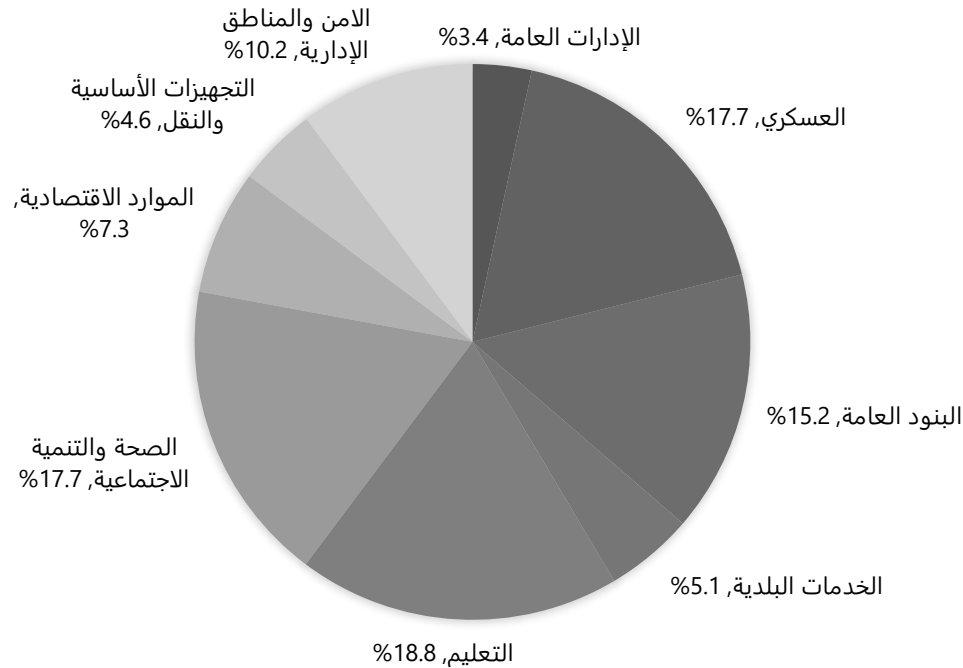
مؤشرات
السوق

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	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.

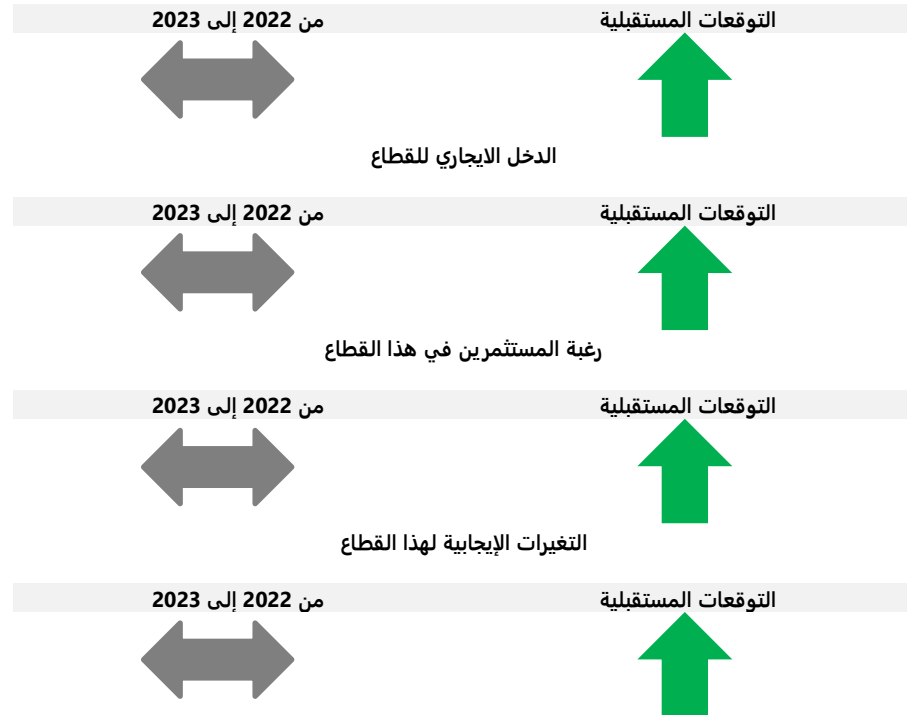
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



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

هذه هي الطريقة الأكثر شيوعًا لأنها الطريقة المقبولة لتقييم العقارات. عادةً ما تتضمن هذه الطريقة اختبار العقارات ذات الخصائص المتشابهة في نفس منطقة السوق التي تم بيعها مؤخرًا. بمجرد العثور على هذه الخصائص، تتم مقارنتها بالعقار المعني وسيقوم المثلن المحترف بخصم القيمة من الممتلكات الخاضعة لأوجه القصور المقارنة وزيادة القيمة مقابل المزايا. عادةً ما تكون هذه الطريقة مطلوبة إذا كان المستثمر يسعى للحصول على تمويل تقليدي. للحصول على معلومات قابلة للمقارنة، يتم الاتصال بسماسرة العقارات والتجار ووكلاء العقارات للتأكد من أسعار الطلب والبيع للممتلكات ذات الطبيعة في الحي المباشر والمناطق المجاورة. يتم التحقيق في العقارات المجاورة، التي تم بيعها أو شراؤها مؤخرًا، للتأكد من سعر بيع معقول.

طريقة التكلفة

نهج التكلفة هو طريقة للتقييم العقاري تفترض أن السعر الذي يجب أن يدفعه شخص ما مقابل قطعة من الممتلكات يجب ألا يتجاوز ما يجب على شخص ما دفعه لبناء مبنى مكافئ. في تسعير نهج التكلفة، يكون سعر السوق للممتلكات معادلًا لتكلفة الأرض بالإضافة إلى تكلفة البناء، ناقصًا الاستهلاك. غالبًا ما يكون أكثر دقة للقيمة العادلة عندما يكون العقار جديدًا. بشكل عام، يأخذ نهج التكلفة في الاعتبار تكلفة الأرض، الخالية من أي هياكل، ثم يضيف تكلفة بناء الهيكل، ثم يتم طرح الاستهلاك. غالبًا ما يتم استخدام نهج التكلفة للمباني العامة، مثل المدارس والمساجد، لأنه من الصعب العثور على عقارات مماثلة تم بيعها مؤخرًا في السوق المحلية، ولا تحقق المباني العامة دخلًا، وبالتالي لا يمكن استخدام نهج الدخل أيضًا. عادةً ما يساهم العقار الذي يحتوي بالفعل على تحسينات في قدر معين من القيمة على الموقع، ولكن يمكن أن تؤدي التحسينات أيضًا إلى خفض قيمة العقار إذا كان المشترون المحتملون للموقع يرغبون في استخدام العقار لاستخدام آخر قد يستلزم إزالة بعض التحسينات على الموقع الحالي. يتم استخدام نهج التكلفة على أفضل وجه عندما تكون التحسينات جديدة وهناك معلومات تسعير كافية لتقييم مكونات العقار. قد يكون نهج التكلفة أقل استحسانًا إذا لم تكن هناك مبيعات حديثة للأراضي الشاغرة للمقارنة، نظرًا لأن الطريقة الرئيسية لتقييم الأراضي الشاغرة هي استخدام نهج مقارنة المبيعات، أو عندما لا تكون تكاليف البناء متاحة بسهولة. تتضمن طريقة نهج التكلفة ما يلي:

- تقدير قيمة العقار.

- تقدير التكلفة الحالية لبناء الهياكل، ثم إضافة تلك القيمة إلى قيمة الأرض الخالية.
- تقدير مقدار الاستهلاك المتراكم للممتلكات موضوع، ثم طرحها من الإجمالي للوصول إلى قيمة الممتلكات.

طريقة رسملة الدخل:

يقيم نهج الدخل الممتلكات بمقدار الدخل الذي يمكن أن يدره. ومن ثم ، تُستخدم هذه الطريقة للشقق ومباني المكاتب ومراكز التسوق وغيرها من الممتلكات التي تدر دخلاً منتظماً.

يحسب المقيم الدخل وفق الخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل عن طريق إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن يكسبه العقار ، والذي قد لا يكون مماثلاً لما يكسبه حالياً.
- يتم احتساب الدخل الإجمالي الفعلي بطرح معدل الشغور وخسارة الإيجار كما يقدرها المثلث باستخدام دراسات السوق.
- يتم حساب صافي الدخل التشغيلي (NOI) بعد ذلك بطرح نفقات التشغيل السنوية من الدخل الإجمالي الفعلي. تشمل مصاريف التشغيل السنوية الضرائب العقارية والتأمين والمرافق والصيانة والإصلاحات والإعلان ومصاريف الإدارة. يتم تضمين مصاريف الإدارة حتى لو كان المالك سيديرها ، نظراً لأن المالك يتحمل تكلفة الفرصة البديلة من خلال إدارته بنفسه. لا يتم تضمين تكلفة البنود الرأسمالية لأنها ليست مصروفات تشغيل. ومن ثم ، فهو لا يشمل الرهن العقاري والفوائد لأن هذا سداد دين على بند رأس مال.
- تقدير معدل الرسملة (ويعرف أيضاً باسم معدل الحد الأقصى) ، وهو معدل العائد أو العائد الذي يحصل عليه المستثمرون الآخرون في العقارات في السوق المحلية.

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	نوع العرض
معروض الرياض		معروض الرياض		معروض الرياض		-----	المدينة
SAR 60,700,000		SAR 61,500,000		SAR 73,800,000		-----	قيمة البيع
مسح ميداني		مسح ميداني		مسح ميداني		صك الملكية	مصدر المعلومة
5,400.00		7,300.00		9,000.00		6,050.00	المساحة
SAR 11,241		SAR 8,425		SAR 8,200		-----	ر.س / م2
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات
SAR 11,241		SAR 8,425		SAR 8,200		-----	للتسويات
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	ظروف التسوق
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	إجمالي نسبة التسويات
0.00%		0.00%		0.00%			إجمالي قيمة التسويات
SAR 0		SAR 0		SAR 0			سعر المتر بعد التسويات
SAR 11,241		SAR 8,425		SAR 8,200			
تسويات الموقع							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	المساحة
0.00%	5,400.00	-5.00%	7,300.00	-5.00%	9,000.00	6,050.00	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	-2.50%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	عرض الشارع
0.00%	40	0.00%	30	0.00%	40	40	عدد الشوارع
2.50%	2	2.50%	2	-2.50%	4	3	شكل الأرض
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	إجمالي نسب التسويات
2.50%		-2.50%		-10.00%			إجمالي قيمة التسويات
SAR 281.0		-SAR 210.6		-SAR 820.0			السعر بعد التسويات
SAR 11,521.8		SAR 8,214.0		SAR 7,380.0			
15%		15%		70%			
SAR 1.728.3		SAR 1.232.1		SAR 5.166.0			الوزن المرجح

SAR 8,126	ز.س / م2
SAR 8,100	قيمة تقريبة

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض ر.س / م ² قيمة العقار
6,050	6,050	6,050	6,050	6,050	
SAR 8,910.0	SAR 8,505.0	SAR 8,100.0	SAR 7,695.0	SAR 7,290.0	
SAR 53,905,500	SAR 51,455,250	SAR 49,005,000	SAR 46,554,750	SAR 44,104,500	SAR 49,000,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 7,900 الى 8,300 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,100 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 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 650	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال التشطيبات
SAR 120	SAR 140	SAR 100	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	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
6,050.00	SAR 8,100	SAR 49,005,000
مكونات المبنى		
الوحدة	اجمالي مسطحات البناء	
ارض	2,916.20	2م
ميزانين	2,603.70	2م
غرفة كهرباء	128.34	2م
اسوار	171	م ط
5,648.24		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
5,648.24	SAR 1,000	SAR 5,648,240	100%	SAR 5,648,240	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
5,648.24	SAR 600	SAR 3,388,944	100%	SAR 3,388,944	اعمال الالكتروميكانيك
5,648.24	SAR 400	SAR 2,259,296	100%	SAR 2,259,296	اعمال التشطيبات
6,050.00	SAR 120	SAR 726,000	100%	SAR 726,000	تحسينات الموقع
		SAR 12,022,480	100%	SAR 12,022,480	الإجمالي

التكاليف غير المباشرة					
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 12,022	0.10%	SAR 12,022,480			تكاليف أولية للمشروع
SAR 120,225	1.00%	SAR 12,022,480			تكاليف التصميم
SAR 120,225	1.00%	SAR 12,022,480			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 601,124	5.00%	SAR 12,022,480			تكاليف الإدارة
SAR 601,124	5.00%	SAR 12,022,480			تثريات
SAR 0	0.00%	SAR 12,022,480			أخرى
SAR 1,454,720.08	12.10%				اجمالي التكلفة
5,648.24	اجمالي مسطحات البناء		SAR 12,022,480		التكاليف المباشرة
SAR 2,386	ر.س / م ²		SAR 1,454,720.08		التكاليف غير المباشرة
100%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 13,477,200.08		اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,386 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					
2.00%	الاهلاك السنوي	SAR 13,477,200			اجمالي تكاليف التطوير
4	العمر الفعلي	100%			نسبة الإنجاز
8.00%	اجمالي نسبة الاهلاك	20.0%			نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 2,695,440			ربح المطور
8.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 15,094,464			اجمالي قيمة التطوير
SAR 12,399,024	التكلفة بعد الاهلاك	50			العمر الاقتصادي

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

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 15,094,464	SAR 49,005,000	SAR 64,099,464	SAR 64,100,000

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1,100 الى 1,300 ريال / م². في التالي جدول يوضح بعض المقارنات التي تم الاستناد عليها في تحليل أسعار ايجار السوق كذلك نسب الاشغال في العقارات المشابهة:

العقار المشابه	متوسط قيمة تأجير المتر
العينة الاولى	1,375 ريال / م ²
العينة الثانية	1,100 ريال / م ²
المتوسط	1,250 ريال / م ²



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 8% الى 12% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	3% الى 5%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% الى 5%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	10% الى 15%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 24% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة 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 8% 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

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

المشروع	العينة 1	العينة 2	العينة 3
سعر البيع	86,455,000	93,349,500	104,500,000
إجمالي الدخل	7,564,813	7,467,960	8,360,000
معدل الرسملة	8.75%	8.00%	8.00%
متوسط معدل الرسملة	8.25%		

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات	
معارض	5,941		SAR 1,250	SAR 0	اجمالي الإيرادات SAR 7,426,250
				اجمالي الإيرادات	SAR 7,426,250
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال	اجمالي التكاليف
معارض	3.00%	3.00%	3.00%	15.00%	24.00%
				اجمالي التكاليف	24.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 7,426,250	24.00%	SAR 5,643,950		
		الإجمالي	SAR 5,643,950		
			SAR 7,426,250		
			-SAR 1,782,300		
			SAR 5,643,950.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 5,643,950.00	8.25%	SAR 68,411,515.15	SAR 68,410,000		

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد

افادنا العميل بلائحة المستأجرين في العقار موضوع التقييم كالتالي:

الوحدة	نوع الوحدة	المساحة المؤجرة	اجمالي الإيرادات
4	معرض	415.25	415,000.00
5	معرض	415.25	433,675.00
6	معرض	415.25	415,000.00
7	معرض	415.25	348,810.00
8	معرض	207.50	302,588.00
9	معرض	207.50	302,588.00
10	معرض	415.00	378,907.50
11	معرض	415.00	378,907.50
12	معرض	415.25	415,000.00
13	معرض	366.18	403,201.00
14	معرض	374.67	340,945.15
15	معرض	374.67	340,945.15
			4,475,567.30

افادنا العميل بنسبة اشغال 75%

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

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات	
معارض	4,437	12	SAR 0	ايجار الوحدة SAR 0	اجمالي الإيرادات SAR 4,475,567
				اجمالي الإيرادات	SAR 4,475,567
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
معارض	0.00	0.00	0.00	0.00	532,600
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 4,475,567	532,600	SAR 3,942,967		
		الإجمالي	SAR 3,942,967		
			SAR 4,475,567		
			-SAR 532,600		
			SAR 3,942,967		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 3,942,967	8.25%	SAR 47,793,543.03	SAR 47,790,000		

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب العقد	العقار	47,790,000 ريال	سبعة وأربعون مليوناً وسبعمائة وتسعون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	68,410,000 ريال	ثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	64,100,000 ريال	أربعة وستون مليوناً ومائة ألفاً ريال سعودي

4.7 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 68,410,000 ريال
ثمانية وستون مليون وأربعمائة 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



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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1

التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

رئيس كتابة العدل المساعد



تدویر صفحہ ۱-۱-۱

$\epsilon(\text{H}) = 0.06$



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



