



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية مركز بن 2 التجاري شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم لمجمع تحاري يقع في مدينة حدة، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 30 أكتوبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملاً وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

سرية معلومات عملائنا هي أولويتنا القصوى. لضمان سرية وسلامة جميع بيانات العملاء، تأكد من أننا نلتزم ببروتوكولات سرية صارمة لحماية خصوصية جميع بيانات العملاء. علاوة على ذلك، التزامنا بالنزاهة الكاملة يضمن عملية تقييم غير متحيزة. فيما يتعلق بعملية التقييم، لا توجد مصالح مشتركة بين شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية والعميل، مما يضمن الشفافية والموضوعية.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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	المُلخَص 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
9	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 المساحات التأجيريه 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
22	4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24	4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
26	4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
28	4.5 قيمة العقار بعدة طرق
29	4.6 القيمة النهائية للعقار
29	4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
29	4.8 ملاحظات
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

23-0907	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة أول الملقا العقارية.	اسم العميل
شركة أول الملقا العقارية.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مجمع تجاري.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الأمواج، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
420210027007	رقم صك الملكية
17/08/1440	تاريخ صك الملكية
مقيدة.	نوع الملكية
مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.	القيود
شركة أول الملقا العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 20,641.74م ² .	مساحة الأرض
اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 21,305.3م ² .	مسطحات البناء
اجمالي المساحات التأجيرية 7,336م ² معارض، 7,631م ² مكاتب.	المساحة التأجيرية
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
91,310,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2023/12/31 م	تاريخ التقرير
2023/11/30 م	تاريخ التقييم
2023/11/20 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. 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

القيمة العادلة: 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، أسلوب 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

يلعب البحث دورًا حاسمًا في عملية التقييم حيث يمكن من إجراء تحليل شامل للعوامل المختلفة التي يمكن أن تؤثر بشكل كبير على قيمة العقار أو الأصل. يتضمن نهجنا في التقييم إجراء بحوث وتحليلات موسّعة لضمان تقييم دقيق. يتضمن ذلك استقصاء ظروف السوق، ودراسة بيانات المبيعات المماثلة، وفحص الخصائص الرئيسية للعقار، وتقييم الإمكانات الداخلية، والنظر في العوامل القانونية والتنظيمية ذات الصلة. من خلال إجراء أبحاث شاملة ودقيقة، نهدف إلى تقديم تقييم دقيق ومفصل لقيمة العقار أو الأصل في تقرير التقييم.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقًا لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/11/20 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصًا فنيًا، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساسًا للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

تم إجراء مسح شامل في الموقع من قبل فريقنا بهدف التحقق من دقة المعلومات السوقية الحاسمة الضرورية لعملية التقييم. وقد تضمن ذلك جمع البيانات حول عوامل مختلفة مثل أسعار الأصول القريبة ومعدلات الاحتلال وتفصيل محددة تتعلق بالأصل المعني بالتقييم. تم استخدام المصادر التالية بدقة خلال البحث الميداني الشامل:

1. **وثائق الملكية:** وثائق ملكية العقار مثل صك الملكية ورخصة البناء.
 2. **اتجاهات السوق:** تحليل مفصل لاتجاهات السوق السائدة لفهم الديناميات والعوامل التي تؤثر على قيمة الأصل داخل قطاعه المحدد.
 3. **تحليل الدخل:** تقييم دقيق لعوامل الدخل، بما في ذلك مصادر الإيرادات ونفقات التشغيل وتدفقات النقد المحتملة، لقياس الأداء المالي والجدوى للأصل.
 4. **المعاينة:** المراقبة المباشرة والفحص المتأنى للأصل، بما يشمل حالته الفعلية ووسائل الراحة المتاحة وأي عوامل ملحوظة قد تؤثر في قيمته السوقية.
 5. **قاعدة البيانات التاريخية:** الرجوع إلى قاعدة البيانات التاريخية الشاملة التي تحوي معلومات عن الأصول المماثلة لاستخلاص مقارنات حول اتجاهات السوق وأنماط التسعير وتقلبات القيمة عبر الزمن.
 6. **وكلاء متخصصون:** التشاور والتعامل مع خبراء ووكلاء متخصصين في نفس نوع الأصل للاستفادة من رؤى قيمة وآراء الخبراء ومعلومات السوق الحديثة.
- من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

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 المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 9.5٪ للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو 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.



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم مجمع مطاعم يقع في حي الأمواج، مدينة جدة. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 20,641.74 م² وإجمالي مسطحات البناء 21,305.3 م². أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 4 جهات، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على شارع عبد الله بن الخطاب من الجهة الشرقية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

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	مقيمة
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 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	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 (م ²)
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 (م ²)	رقم الوحدة	النوع	المساحة (م ²)
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

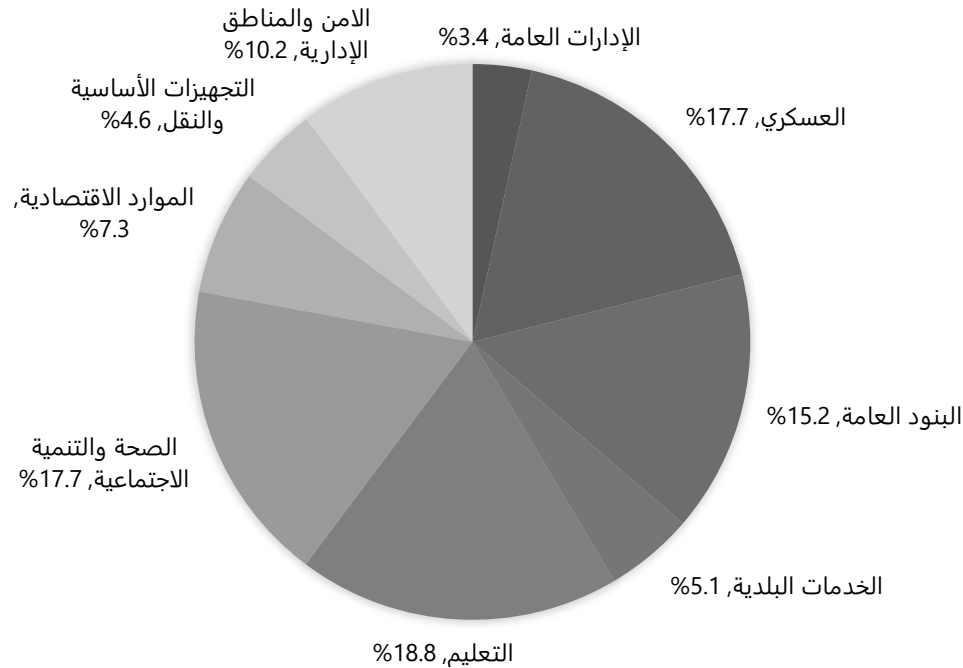
مؤشرات
السوق

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.

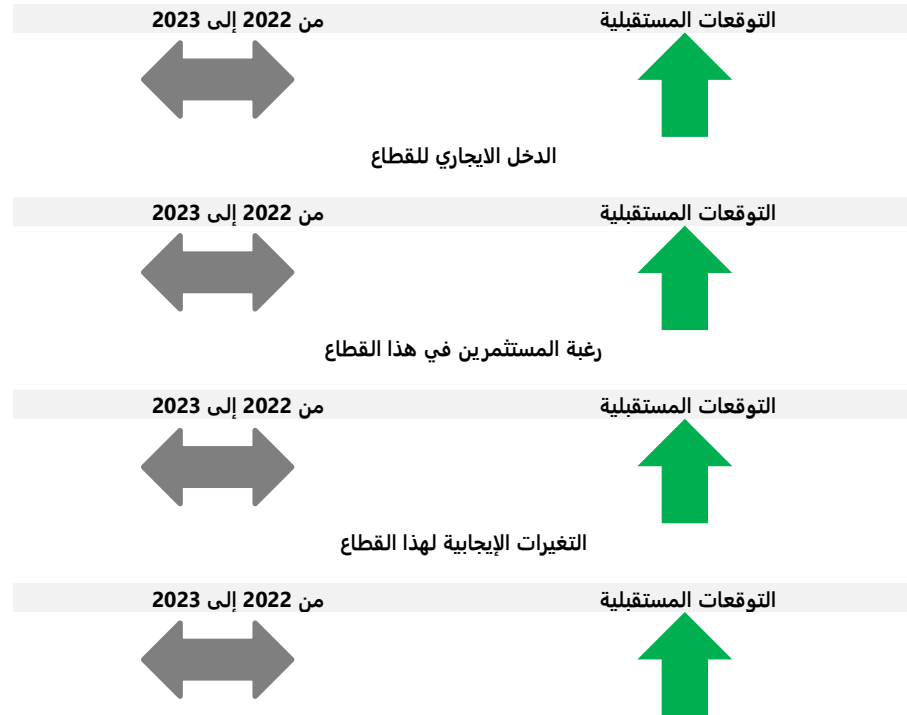
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



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
	✓	----	----	----	القيمة المتبقية
	----	✓	----	----	----
	----	----	✓	----	----

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

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 معادلاً لتكلفة الأرض بالإضافة إلى تكلفة البناء، ناقصاً الاستهلاك. غالباً ما يكون أكثر دقة للقيمة العادلة عندما يكون العقار جديداً. بشكل عام، يأخذ نهج التكلفة في الاعتبار تكلفة الأرض، الخالية من أي هياكل، ثم يضيف تكلفة بناء الهياكل، ثم يتم طرح الاستهلاك. غالباً ما يتم استخدام نهج التكلفة للمباني العامة، مثل المدارس والمساجد، لأنه من الصعب العثور على عقارات مماثلة تم بيعها مؤخراً في السوق المحلية، ولا تحقق المباني العامة دخلاً، وبالتالي لا يمكن استخدام نهج الدخل أيضاً. عادةً ما يساهم العقار الذي يحتوي بالفعل على تحسينات في قدر معين من القيمة على الموقع، ولكن يمكن أن تؤدي التحسينات أيضاً 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 استحساناً إذا لم تكن هناك مبيعات حديثة للأراضي الشاغرة للمقارنة، نظراً 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 الشاغر.
- 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.

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 معتمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات 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 طريقة التدفقات النقدية المخصصة 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 الى 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							
العينة الأولى	العينة الثانية	العينة الثالثة	العقار موضوع التقييم	نوع العرض	المدينة	قيمة البيع	مصدر المعلومة
معروض	معروض	معروض	-----	جدة	-----	-----	مسح ميداني
جدة	جدة	جدة	-----	-----	-----	-----	المساحة
SAR 2,700,000	SAR 2,628,000	SAR 2,000,000	-----	-----	-----	-----	ر.س / م2
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	-----	-----	-----	-----	-----
900.00	876.00	890.00	-----	-----	-----	-----	-----
SAR 3,000	SAR 3,000	SAR 2,247	-----	-----	-----	-----	-----
تسويات ظروف السوق							
العينة الأولى	العينة الثانية	العينة الثالثة	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات	التمويل	ظروف التسوق	إجمالي نسبة التسويات
SAR 3,000	SAR 3,000	SAR 2,247	-----	-----	-----	-----	-----
نقدًا	نقدًا	نقدًا	-----	-----	-----	-----	-----
0.00%	0.00%	0.00%	-----	-----	-----	-----	-----
0.00%	0.00%	0.00%	-----	-----	-----	-----	-----
0.00%	0.00%	0.00%	-----	-----	-----	-----	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	-----	-----	-----	-----	-----
SAR 3,000	SAR 3,000	SAR 2,247	-----	-----	-----	-----	-----
تسويات الموقع							
العينة الأولى	العينة الثانية	العينة الثالثة	العقار موضوع التقييم	المساحة	جاذبية الموقع	الوصول للموقع	عرض الشارع
900.00	876.00	890.00	20,641.74	متوسط	متوسط	متوسط	32
متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	3
متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	متوسط	3
30	30	30	32	متوسط	متوسط	متوسط	3
3	3	3	4	متوسط	متوسط	متوسط	3
متنظم	متنظم	متنظم	متنظم	متنظم	متنظم	متنظم	متنظم
لا	لا	لا	نعم	متنظم	متنظم	متنظم	متنظم
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	القرب من الشارع الرئيسي	اجمالي نسب التسويات	اجمالي قيمة التسويات	السعر بعد التسويات
5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	اجمالي نسبة التسويات	اجمالي قيمة التسويات	السعر بعد التسويات	الوزن المرجح
SAR 0.0	SAR 150.0	SAR 112.4	SAR 0.0	اجمالي نسبة التسويات	اجمالي قيمة التسويات	السعر بعد التسويات	الوزن المرجح
SAR 3,000.0	SAR 3,150.0	SAR 2,359.6	SAR 3,000.0	اجمالي نسبة التسويات	اجمالي قيمة التسويات	السعر بعد التسويات	الوزن المرجح
20%	20%	60%	20%	اجمالي نسبة التسويات	اجمالي قيمة التسويات	السعر بعد التسويات	الوزن المرجح
SAR 600.0	SAR 630.0	SAR 1,415.7	SAR 600.0	اجمالي نسبة التسويات	اجمالي قيمة التسويات	السعر بعد التسويات	الوزن المرجح

SAR 2,646

ر.س / م2

SAR 2,650

قيمة تقريبية

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

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			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 إنشاء 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 التدفقات النقدية المخصومة

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 الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة 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 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 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 التدفقات النقدية المخصومة هي كالتالي:

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	0.0%	2.2%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%		معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
7,336.0	7,336.0	7,336.0	7,336.0	7,336.0	7,336.0	7,336.0	7,336.0	7,336.0	7,336.0	7,336.0	م2	معارض
1,122	1,122	1,122	1,122	1,122	1,100	1,100	1,076	1,076	1,050	1,050	ر. س	سعر المتر
8,231,256	8,231,256	8,231,256	8,231,256	8,231,256	8,069,068	8,069,068	7,895,370	7,895,370	7,702,800	7,702,800	ر. س	اجمالي الدخل
7,631.0	7,631.0	7,631.0	7,631.0	7,631.0	7,631.0	7,631.0	7,631.0	7,631.0	7,631.0	7,631.0	م2	مكاتب
534	534	534	534	534	524	524	513	513	500	500	ر. س	سعر المتر
4,077,265	4,077,265	4,077,265	4,077,265	4,077,265	3,996,927	3,996,927	3,910,888	3,910,888	3,815,500	3,815,500	ر. س	اجمالي الدخل
12,308,522	12,308,522	12,308,522	12,308,522	12,308,522	12,065,995	12,065,995	11,806,258	11,806,258	11,518,300	11,518,300		اجمالي الإيرادات
												نسب الشواغر
823,126	823,126	823,126	823,126	823,126	806,907	806,907	789,537	789,537	770,280	770,280	10%	نسبة الشواغر المعارض
407,727	407,727	407,727	407,727	407,727	399,693	399,693	391,089	391,089	381,550	381,550	10%	نسبة الشواغر المكاتب
1,230,852	1,230,852	1,230,852	1,230,852	1,230,852	1,206,600	1,206,600	1,180,626	1,180,626	1,151,830	1,151,830		الإجمالي
11,077,670	11,077,670	11,077,670	11,077,670	11,077,670	10,859,396	10,859,396	10,625,632	10,625,632	10,366,470	10,366,470		الدخل الفعلي
												المصاريف
1,661,650	1,661,650	1,661,650	1,661,650	1,661,650	1,628,909	1,628,909	1,593,845	1,593,845	1,554,971	1,554,971	15%	مصاريف تشغيلية
1,107,767	1,107,767	1,107,767	1,107,767	1,107,767	1,085,940	1,085,940	1,062,563	1,062,563	1,036,647	1,036,647	10%	الصيانة والإدارة
2,769,417	2,769,417	2,769,417	2,769,417	2,769,417	2,714,849	2,714,849	2,656,408	2,656,408	2,591,618	2,591,618		اجمالي المصاريف
8,308,252	8,308,252	8,308,252	8,308,252	8,308,252	8,144,547	8,144,547	7,969,224	7,969,224	7,774,853	7,774,853		صافي الدخل التشغيلي
87,455,286											9.5%	معدل التخارج
0.39	0.42	0.47	0.51	0.56	0.62	0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.0%	معدل الخصم
36,920,989	3,523,510	3,875,861	4,263,447	4,689,792	5,057,123	5,562,835	5,987,396	6,586,135	7,068,048	7,774,853		القيمة الحالية
91,309,988												صافي القيمة الحالية
91,310,000												

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
التدفقات النقدية المخصومة	العقار	91,310,000 ريال	واحد وتسعون مليوناً وثلاثمائة وعشرة آلاف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	91,700,000 ريال	واحد وتسعون مليوناً وسبعمائة ألفاً ريال سعودي

4.6 القيمة النهائية للعقار

نظرًا لتأثير جائحة كوفيد-19 على عقود الإيجار وتوقع عودة الأسعار إلى وضعها الطبيعي في المستقبل، نعتقد أنه من العادلة اعتماد طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق، بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة رسملة الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

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

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

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

4.8 ملاحظات

في الختام، يقدم هذا التقرير تقييماً شاملاً لقيمة العقار الموضوع، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المناسبة والالتزام بالمعايير المعتمدة للتقييم. المعلومات الواردة في هذا التقرير سرية ومخصصة حصرياً لمراجعة واعتبار العميل. يتطلب إعادة إنتاج أو توزيع هذا التقرير موافقة خطية من المقيم.

من المهم الإشارة إلى أن القيمة المقدمة في هذا التقرير تعتمد على المعلومات المتاحة والخبرة المهنية. ولكنها تخضع للقيود والعوامل الخارجية التي قد تؤثر على قيمة العقار.



WHITE CUBES

ملحقات

ملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

[illegible]



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





WHITE CUBES

