



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية مركز النخبة 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	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
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 التأجير للبنى
13	2.8 الإيجارات الفعلية للعقار
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 عقد الإيجار
28	4.6 قيمة العقار بعدة طرق
29	4.7 القيمة النهائية للعقار
29	4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
29	4.9 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

رقم المرجع	23-0907
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 الأندلس، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	420221011608
تاريخ صك الملكية	17/08/1440
نوع الملكية	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 4,319.75 م ² .
مسطحات البناء	إجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 15,712 م ² .
المساحة التأجيرية	إجمالي المساحات التأجيرية 13,766 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، أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	150,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/31 م
تاريخ التقييم	2023/11/30 م
تاريخ المعاينة	2023/11/20 م



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 رسملة الدخل.

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 الإمكانيات 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

وفقاً 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 فحصاً فنياً، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساساً 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.



تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مجمع مطاعم يقع في حي الأندلس، مدينة جدة. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 4,319.75م2 وإجمالي مسطحات البناء 15,712م2 مؤلف من 7 أدوار مكاتب ووحدة تجارية في الدور الارضي. أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 3 جهات، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق الأمير محمد بن عبد العزيز من الجهة الشمالية 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 طريق الأمير محمد بن عبد العزيز.

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	جدة	مساحة الأرض	4,319.75م ²
الحي	الأندلس	رقم القطعة	2
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	---
رقم الصك	4202201011608	رقم المخطط	860/س/ت
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 40 م	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 15 م	الجهة الغربية	شارع عرض 15 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	اصدار		
نوع العقار	متعدد الاستخدام		
رقم رخصة البناء	35218		
تاريخ رخصة البناء	1430/10/18		
انتهاء صلاحية الرخصة	1438/04/09		

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضى	معارض	----	2,468
اول	مكاتب	----	2,386
ثاني	مكاتب	----	2,468
ثالث	مكاتب	----	2,468
أدوار متكررة	مكاتب	----	4,911
ملحق	مكاتب	----	1,011
مجموع مسطحات البناء			15,712

2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

الاستخدام	عدد الوحدات	مسطحات البناء (م ²)	المساحات التأجيرية (م ²)	مصدر المعلومات
معارض	----		2,169	المساحات التأجيرية أعلمنا به العميل
مكاتب	----	15,712	9,882	
ميزانين	----		1,715	

2.8 الإيجارات الفعلية للعقار

أعلمنا العميل أن نسبة الإشغال الحالية 80% للمكاتب و100% للمعارض التجارية (بنك الجزيرة). حيث أن الإيجار الصافي 16,000,000 ريال سنوي ويزداد كل 5 سنوات. أعلمنا العميل أيضا أن هناك خصم مؤقت قد تم اضافته على عقد التأجير الحالي ليصبح الإيجار يساوي 11,520,000 ريال. التقييم سيعتمد على الافتراضات السابقة.

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

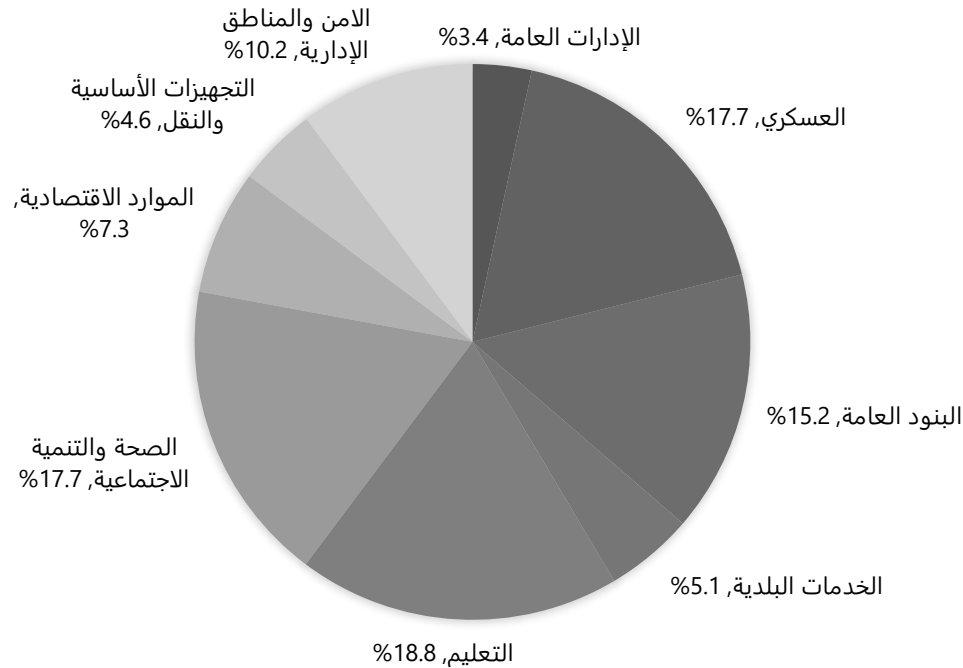
مؤشرات
السوق

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.

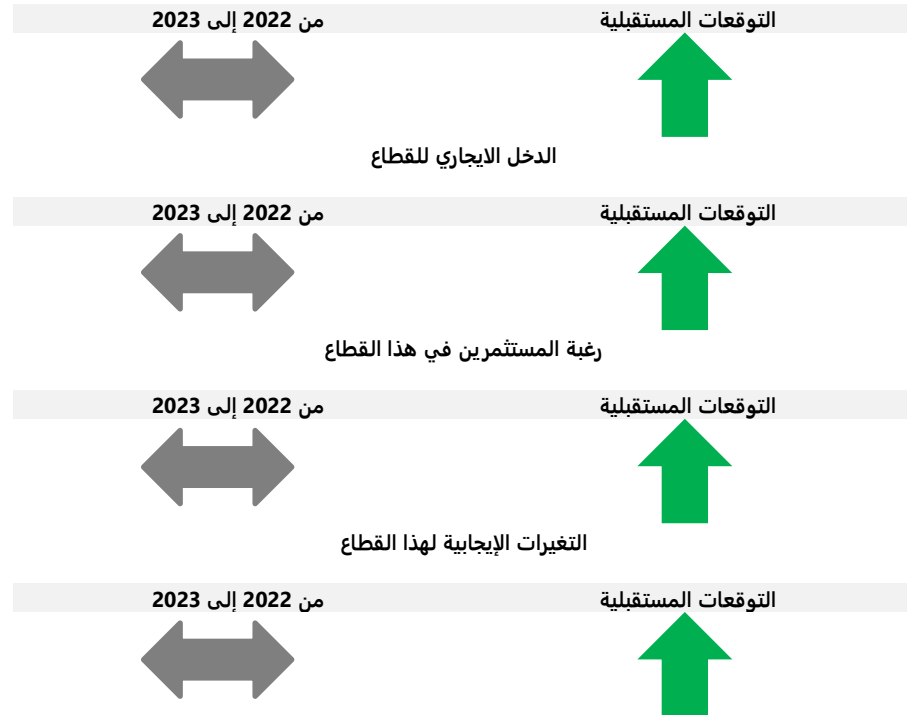
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



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

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 استحقاقاً 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.

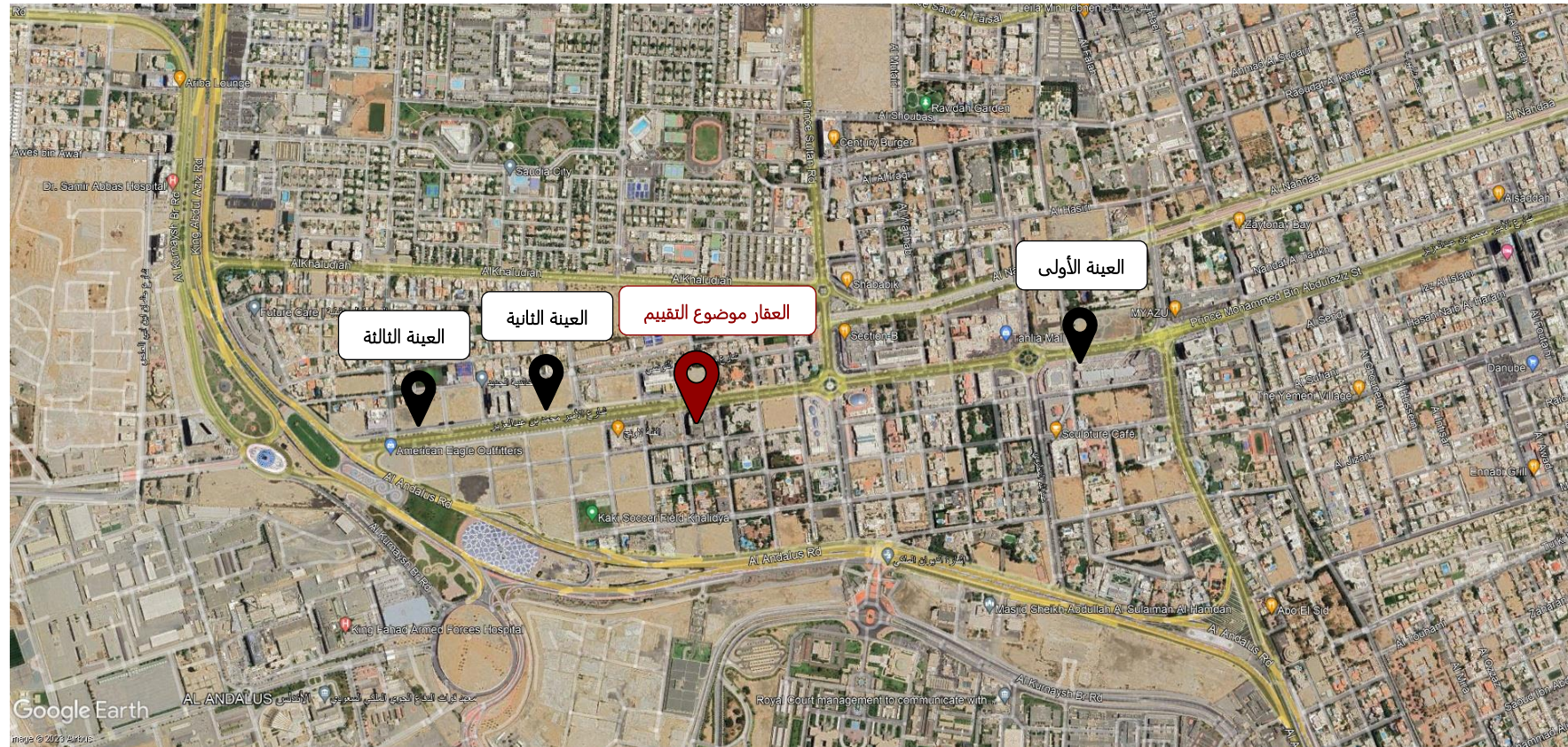
طريقة رسملة الدخل:

يقيّم 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.

تحليل حساسية						قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض	SAR 55,725,000
4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	ر.س / م ²	
SAR 14,190.0	SAR 13,545.0	SAR 12,900.0	SAR 12,255.0	SAR 11,610.0	قيمة العقار	
SAR 61,297,253	SAR 58,511,014	SAR 55,724,775	SAR 52,938,536	SAR 50,152,298		

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 12,000 الى 14,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 12,900 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 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	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
4,319.75	SAR 12,900	SAR 55,724,775

مكونات المبنى		
الوحدة	اجمالي مسطحات البناء	
ارض	2,468.00	2م
أدوار علوية	12,233.00	2م
ملحق	1,011.00	2م
اسوار	69	م ط
15,712.00		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
المساحة	ر.س / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة	
15,712.00	SAR 1,000	SAR 15,712,000	100%	SAR 15,712,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
15,712.00	SAR 400	SAR 6,284,800	100%	SAR 6,284,800	اعمال الالكتروميكانيك
15,712.00	SAR 1,300	SAR 20,425,600	100%	SAR 20,425,600	اعمال التشطيبات
4,319.75	SAR 100	SAR 431,975	100%	SAR 431,975	تحسينات الموقع
		SAR 42,854,375	100.00%	SAR 42,854,375	الإجمالي

التكاليف غير المباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 42,854	0.10%	SAR 42,854,375			تكاليف أولية للمشروع
SAR 214,272	0.50%	SAR 42,854,375			تكاليف التصميم
SAR 428,544	1.00%	SAR 42,854,375			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,142,719	5.00%	SAR 42,854,375			تكاليف الإدارة
SAR 2,142,719	5.00%	SAR 42,854,375			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 42,854,375			أخرى
SAR 4,971,107.50	11.60%				اجمالي التكلفة
15,712.00	اجمالي مسطحات البناء		SAR 42,854,375		التكاليف المباشرة
SAR 3,044	ر.س / م ²		SAR 4,971,107.50		التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 47,825,482.50		اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,044 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					
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 47,825,483			اجمالي تكاليف التطوير
10	العمر الفعلي	100.00%			نسبة الإنجاز
25.00%	اجمالي نسبة الاهلاك	20.0%			نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 9,565,097			ربح المطور
25.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 45,434,208			اجمالي قيمة التطوير
SAR 35,869,112	التكلفة بعد الاهلاك	40			العمر الاقتصادي

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 101,160,000	SAR 101,158,983	SAR 55,724,775	SAR 45,434,208

4.4 التقييم بطريقة رسمة 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 2,000 و3,000 ريال/ م2. لاحظنا أيضا ان للمعارض ميزانين داخلية. للأخذ بالاعتبار كل مل سبق، سنعتمد في تقييمنا على 2,600 ريال/ م2 للمعارض، اما ايجارات الوحدات المكتبية هي كالتالي:

العقار المشابه	وحدات مكتبية
مقارنة 1	متوسط قيمة تأجير المتر 700 ريال / م2
مقارنة 2	800 ريال / م2
المتوسط	750 ريال / م2

بالنسبة الى الوحدات المكتبية، سنعتمد على 900 ريال/ م2 سبب افضلية الجودة والخدمات.

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 5%
مصاريف التشغيل والصيانة	3% الى 5%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	1% الى 2%
مصاريف نثرية اخرى	1% الى 2%

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 11% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الإيجار

أعلمنا العميل أن نسبة الإشغال الحالية 80% للمكاتب و100% للمعارض التجارية وأن العقار مؤجر بإيجار صافي 16,000,000 ريال سنوي ويزداد كل 5 سنوات مع تكاليف تأمين بقيمة 50,000 ريال. أعلمنا العميل أيضاً أن خصم مؤقت قد تم اضافته على عقد التأجير الحالي ليصبح الإيجار يساوي 11,520,000 ريال. التقييم سيعتمد على الافتراضات السابقة

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	إيجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 11,520,000
				اجمالي الإيرادات	SAR 11,520,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	تأمين	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	0.00%	0.00%	0.00%	50,000	50,000
				إجمالي التكاليف	50,000
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى تجاري	SAR 11,520,000	50,000	SAR 11,470,000		
		الإجمالي	SAR 11,470,000		
			SAR 11,520,000		
			-SAR 50,000		
			SAR 11,470,000.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 11,470,000.00	9.50%	SAR 120,736,842.11	SAR 120,740,000.00		

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- حسب السوق	العقار	150,000,000 ريال	مئة وخمسون مليوناً ريال سعودي
طريقة الدخل- حسب العقد	العقار	120,740,000 ريال	مئة وعشرون مليوناً وسبعمئة وأربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	101,160,000 ريال	مئة وواحد مليوناً ومائة وستون ألفاً ريال سعودي

4.7 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 150,000,000 ريال
مئة وخمسون مليون ريال سعودي.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراج
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002523

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

4.9 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

جدة أمانة
قنود الأمانة



31 / 33



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 (95/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



