



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية
أكون لوجستيك
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمخزن تبريد أكون لوجستيك في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.

السادة/ شركة أول الملقا العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		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
14		2.7 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
23		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب عقد الايجار
25		4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
27		4.6 قيمة العقار بعدة طرق
28		4.7 القيمة النهائية للعقار
28		4.8 ملاحظات
28		4.9 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
30		5. الملحقات
30		5.1 صورة من صك الملكية
31		5.2 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

22-0327	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.	مستخدمون آخرون
تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).	الغرض من التقييم
مخزن تبريد.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي قاعدة الملك فيصل البحرية، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
425516001150 ,625516001149	رقم صك الملكية
1442/11/20	تاريخ صك الملكية
مطلقة/مرهون.	نوع الملكية
شركة أول الملقا العقارية.	المالك
صناعي.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 21,118.53 م ² .	مساحة الأرض
اجمالي مسطحات البناء 16,000 م ² .	مسطحات البناء
اجمالي المساحات التأجيرية 16,000 م ² .	المساحة التأجيرية
حسب ما وردنا من العميل، العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد بإيجار 16,000,000 ريال سنويا لخمس سنوات	معدل الاشغال
القيمة السوقية.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي	عملة التقييم
220,690,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2022/12/31 م	تاريخ التقرير
2022/11/27 م	تاريخ التقييم
2022/11/14 م	تاريخ المعاينة
120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

تاريخ التقييم ان تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر. **مشتري راغب** الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق. **بائع راغب** من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي. **معاملة على أساس محايد** هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم. **يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر** ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر او إجبار ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

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

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة 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.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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 هو عبارة عن مخزن تبريد يقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية، مدينة جدة. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 21,118.53 م2 وإجمالي مسطحات البناء 16,000 م2 حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 3 شوارع. مع إطلالة مباشرة على طريق الملك فيصل من ناحية الشرق. كل خدمات البنية 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 بمستودعات وارااضي فضاء.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك فيصل.

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

21,118.53 م ²	مساحة الأرض	جدة	المدينة
8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15	رقم القطعة	قاعدة الملك فيصل البحرية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
317/ج/س	رقم المخطط	625516001149, 425516001150	رقم الصك
شركة أول الملقا العقارية	المالك	1442/11/20	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	غير متوفر	قيمة الصك
مرهون	القيود	1442/11/20	تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بجدة	أصدر من قبل
شارع عرض 120 م	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
شارع عرض 30 م	الجهة الغربية	شارع عرض 32 م	الجهة الجنوبية

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
----	نوع العقار
----	رقم رخصة البناء
----	تاريخ رخصة البناء
----	انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
----	----	----	---
----	----	----	---
مجموع مسطحات البناء			----

لم يتم تزويدنا برخصة بناء.

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

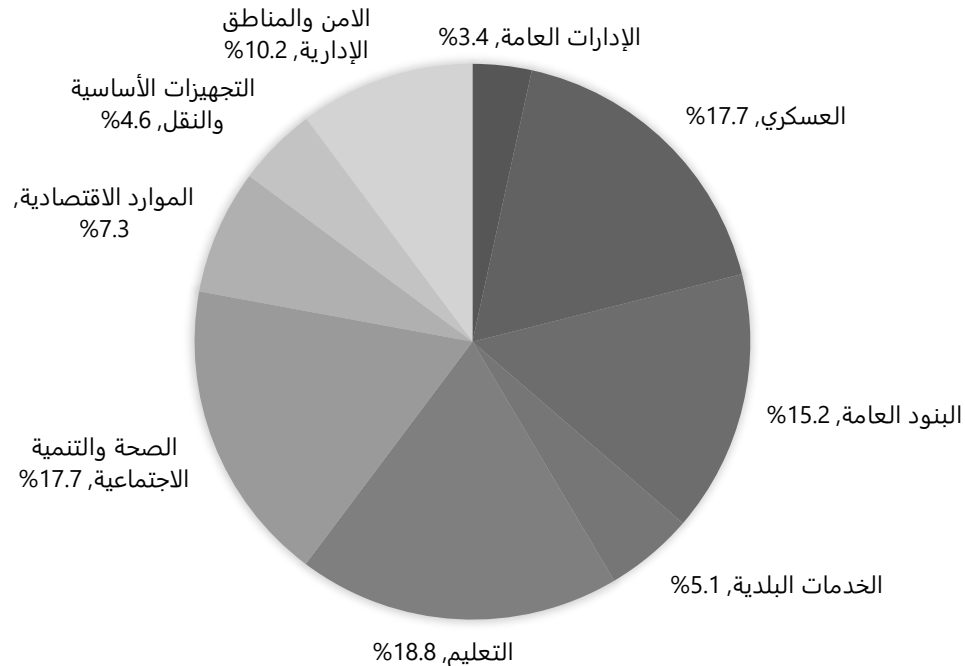
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

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 السوقية للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق		أسلوب التكلفة		أسلوب الدخل	
	المقارنات السوقية	التكاليف والإحلال	التدفقات النقدية المخصومة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية
	✓	----	----	----	----	----
	----	✓	----	----	----	----
	----	----	----	----	✓	----

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تبعاً.

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

العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	خصائص المقارنات
معروض		-----	نوع العرض
قاعدة الملك فيصل البحرية		قاعدة الملك فيصل البحرية	الحي
SAR 23,840,000		-----	قيمة البيع
مسح ميداني		الصك	مصدر المعلومة
8,500.00		21,118.53	المساحة
SAR 2,805		-----	ريال / م ²
4		3	عدد الشوارع

العينة الأولى				تعديلات
-2.50%	8,500.00	21,118.53		المساحة
0.00%	متوسط	متوسط		جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	متوسط		الوصول للموقع
-5.00%	25	120		عرض الشارع
-2.50%	4	3		عدد الشوارع
0.00%	منتظم	منتظم		شكل الأرض
0.00%	نعم	نعم		القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	لا	-----		قابلية التفاوض
0.00%	-----	-----		عوامل أخرى

-10.00%				إجمالي نسب التعديلات
-SAR 280.5				إجمالي قيمة التعديلات
SAR 2,524.2				السعر بعد التعديلات

2,524 ريال				ريال / م ²
2,500 ريال				قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
21,118	21,118	21,118	21,118	21,118	مساحة الأرض
SAR 2,750.0	SAR 2,625.0	SAR 2,500.0	SAR 2,375.0	SAR 2,250.0	ريال / م ²
SAR 58,075,958	SAR 55,436,141	SAR 52,796,325	SAR 50,156,509	SAR 47,516,693	قيمة العقار
		قيمة العقار			SAR 52,796,325

كخطوة أولى، وبناء على المسح السوقي الذي قام به فريق عملنا لتقييم العقار، لم تتمكن من الحصول على عينات مشابهة للعقار موضوع التقييم في يخص المساحة، عرض الشارع، الموقع، الخ. لذلك قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 2,300 الى 2,700 ريال/ م². سنعتمد على المتوسط 2,500 ريال.



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. كخطوة ثانية وفقاً لفحص الموقع الذي قام به فريقنا لغرض التقييم، وجدنا أن العقار المعني هو مستودع تبريد مخصص. ومع ذلك، أبلغنا العميل أن التكلفة الإجمالية لتطوير المشروع تبلغ 158.200.000 ريال سعودي ونعتقد أنها قيمة مقبولة بناءً على الجودة. لتحقيق قيمة العقار نحتاج إلى تطبيق قيمة الإهلاك وإضافة قيمة الأرض.

158,200,000 ريال	اجمالي كلفة التطوير
20	العمر الاقتصادي
5	العمر الفعلي
5.00%	نسبة الاهلاك السنوي
25.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
118,650,000 ريال	تكلفة التكوير بعض الاهلاك
52,796,325 ريال	قيمة الأرض
171,446,325 ريال	Total

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب عقد الايجار

الايادات الفعلية

أعلمنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد بإيجار صافي 16,000,000 ريال سنويا لمدة 5 سنوات.

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

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.

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سنعتمد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

- سهولة الوصول إلى العقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- جودة التشطيبات
- الجودة وحضور فريق الإدارة
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		الحد الأعلى لمعدل الرسملة	
7.00%		9.00%	
المتوسط		8.00%	
تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%	العمر الفعلي 23 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	-0.25%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي			
-0.75%			
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		-0.75%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.25%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

دخول المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 16,000,000		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			مخزن مبرد
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 16,000,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
SAR 0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	مخزن مبرد
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 16,000,000	SAR 0	SAR 16,000,000	مخزن مبرد		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 16,000,000	الإجمالي				
SAR 16,000,000			اجمالي الإيرادات للمشروع		
SAR 0			اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة		
SAR 16,000,000.00			صافي الدخل التشغيلي		
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
220,690,000.00 SAR	220,689,655.17 SAR	7.25%	SAR 16,000,000.00		

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

العقار موضوع التقييم هو مخزن مبرد واستناداً إلى مسح السوق الذي أجراه فريقنا واستناداً إلى المقابلات التي أجريت مع وكلاء العقارات المحليين، وجدنا أن معدلات الإيجار للتخزين البارد مماثلة للعقار المعني من حيث الجودة والخدمات، إلخ (بذكر 3 عينات مثل Wared Logistics و Storkom و Takhzeen Logistics) يقع بين 1,050 و 1,150 ريال / متر مربع. سوف نبني تقييماً على متوسط سعر 1,100 ريال سعودي / متر مربع.

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

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.

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سنعتمد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

- سهولة الوصول إلى العقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- جودة التشطيبات
- الجودة وحضور فريق الإدارة
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		الحد الأعلى لمعدل الرسملة	
المتوسط		المتوسط	
7.00%		9.00%	
8.00%		8.00%	
تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	0.00%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%	العمر الفعلي 23 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدمومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	-0.25%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي			
-0.75%			
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		-0.75%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.25%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار. وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مخزن مبرد	16,000	0	SAR 1,100	SAR 0	SAR 17,600,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات					SAR 17,600,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغار	اجمالي التكاليف
مخزن مبرد	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	10.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مخزن مبرد	SAR 17,600,000	10.00%	SAR 15,840,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
اجمالي الإيرادات للمشروع		SAR 17,600,000			
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة		-SAR 1,760,000			
صافي الدخل التشغيلي		SAR 15,840,000.00			
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 15,840,000.00	7.25%	218,482,758.62 SAR	218,480,000.00 SAR		

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	218,480,000 ريال	مئتان وثمانية عشر مليوناً واربعمئة وثمانون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب العقد	العقار	220,690,000 ريال	مئتان وعشرون مليوناً وستمئة وتسعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	171,446,000 ريال	مئة وواحد وسبعون مليوناً واربعمئة وستة وأربعون 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 العقد هو كالتالي:

قيمة العقار: 220,690,000 ريال
مئتان وعشرون مليوناً وستمائة وتسعون ألفاً 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

<p>الختم</p> 	<p>الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399</p>	<p>الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964</p>	<p>الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782</p>	<p>الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة</p>  <p>عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474</p>
---	--	--	--	---


WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

5.1 صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الصك: ٦٢٥٥١٦٠٠١١٤٩

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن 50 % وتعادل 10,559.265 متر مربع مشاعاً من قطعة الأرض 8 وقطعة الأرض 9 وقطعة الأرض 10 وقطعة الأرض 11 وقطعة الأرض 12 وقطعة الأرض 13 وقطعة الأرض 14 وقطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س / المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده غرباً القطعة رقم 6 شرقاً القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة وخمسة وعشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهرباء بطول: () يبدأ من الشرق للغرب بطول 67.63م ثم ينكسر للشمال بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 3.45م ثم ينكسر للجنوب بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 48.23م ثم ينكسر بشقطة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشقطة للجنوب الغربي بطول 7.07م غرباً: يحده جنوباً شارع عرض 30م وشمالاً مواقف سيارات عرض 5م شارع عرض 30م بطول: () يبدأ من الجنوب للشمال بطول 42.47م ثم ينكسر للشرق بطول 5م ثم ينكسر للشمال بطول 120م ومساحتها: (21,118.53) واحد وعشرون ألفاً ومائة وثمانية عشر متر مربع وثلاثة وخمسون سماً مربعاً فقط المقيد برقم 363982682 في 1436/12/1 هـ.

والمستند في أفرانها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم 720225003733 في 1442 / 3 / 15 هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعاً لـ : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي في 19 / 10 / 1444 هـ .مشاعاً بينهما بالتساوي ، بشن وقدره 37481250 سبعة و ثلاثون مليوناً وأربعمئة وثمانون ألفاً و مئتين وخمسون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في 20 / 11 / 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٩-٢٠٠٣)

نسخة بطابع الحكومة - ٢٠١٥٩
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)

صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١١/٢٠ هـ
رقم الصك: ٤٢٥٥١٦٠٠١١٥٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن 50 % وتعادل 10,559.265 متر مربع مشاعاً من قطعة الأرض 8 وقطعة الأرض 9 وقطعة الأرض 10 وقطعة الأرض 11 وقطعة الأرض 12 وقطعة الأرض 13 وقطعة الأرض 14 وقطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س / المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده غرباً القطعة رقم 6 شرقاً القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة وخمسة وعشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهرباء بطول: () يبدأ من الشرق للغرب بطول 67.63م ثم ينكسر للشمال بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 3.45م ثم ينكسر للجنوب بطول 4م ثم ينكسر للغرب بطول 48.23م ثم ينكسر بشقطة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشقطة للجنوب الغربي بطول 7.07م غرباً: يحده جنوباً شارع عرض 30م وشمالاً مواقف سيارات عرض 5م شارع عرض 30م بطول: () يبدأ من الجنوب للشمال بطول 42.47م ثم ينكسر للشرق بطول 5م ثم ينكسر للشمال بطول 120م ومساحتها: (21,118.53) واحد وعشرون ألفاً ومائة وثمانية عشر متر مربعاً وثلاثة وخمسون سماً مربعاً فقط المقيد برقم 363982682 في 1436/12/1 هـ.

والمستند في أفرانها على الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم 320208033007 في 1442 / 3 / 15 هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعاً لـ : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي في 19 / 10 / 1444 هـ .مشاعاً بينهما بالتساوي ، بشن وقدره 37481250 سبعة و ثلاثون مليوناً وأربعمئة وثمانون ألفاً و مئتين وخمسون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في 20 / 11 / 1442 هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، ويجب التحقق من بياناتها وسرياتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٩-٢٠٠٣)

نسخة بطابع الحكومة - ٢٠١٥٩
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تقليده)

صفحة رقم 1 من 1



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

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية

كليات الرؤية - جدة
(الفارابي سابقاً)

شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمنشأة تعليمية كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) تقع في مدينة جدة، 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 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		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 او التوزيع او النشر
9		1.11 الأشعارات 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
14		2.7 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسمة الدخل
26		4.5 عقد الأيجار
26		4.6 قيمة العقار بعدة طرق
27		4.7 القيمة النهائية للعقار
27		4.8 ملاحظات
27		4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
29		5. الملحقات
29		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
30		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	22-0327
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.
الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الريان، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	993788002766
تاريخ صك الملكية	1443/04/23
نوع الملكية	مطلقة/مرهون
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تعليمي.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 3,020.18 م ²
مسطحات البناء	المبنى مؤلف من 13 دور، بمساحة بناء 15,375 م ² .
معدل الاشغال	حسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.
أساس القيمة	القيمة السوقية.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	100,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2022/12/31 م
تاريخ التقييم	2022/11/27 م
تاريخ المعاينة	2022/11/14 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، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

تاريخ التقييم ان تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر. **مشتري راغب** الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق. **بائع راغب** من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي. **معاملة على أساس محايد** هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم. **يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر** ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر او إجبار ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

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

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة 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 هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع 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.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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 كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) هي منشأة تعليمية تقع في حي الريان، مدينة جدة. وحسب الصك ورخصة البناء ان إجمالي مساحة أرض العقار 3,020.18 م² وإجمالي مسطحات البناء 15,375 م²، مؤلفة من 13 دور. وعند المعاينة الميدانية العقار مفتوح من جهة واحدة بواجهة غربية على طريق الرحمانية شمال جدة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني اغلبيها استخدامات سكنية وبعض الأراضي الفضاء.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الرحمانية.

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 بال عقار موضوع التقييم

2م 3,020.18	مساحة الأرض	جدة	المدينة
259	رقم القطعة	الريان	الحي
---	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
416/ج/س	رقم المخطط	993788002766	رقم الصك
شركة أول الملقا العقارية	المالك	1443/04/23	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	420.000,000 ريال	قيمة الصك
مرهون	القيود	1443/04/23	تاريخ آخر معاملة
		وزارة العدل	أصدر من قبل
قطعة #257 & #258	الجهة الشرقية	قطعة #262	الجهة الشمالية
شارع عرض 25 متر	الجهة الغربية	قطعة #256	الجهة الجنوبية

ملاحظة: زودنا 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	
اصدار	نوع رخصة البناء
منشأة تعليمية	نوع العقار
3748	رقم رخصة البناء
01/05/1430	تاريخ رخصة البناء
01/05/1433	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
5946.95	----	مواقف	قبو
---	----	---	طابق خدمة
920	----	سكني وتجاري ومواقف	الطابق الأرضي
780	----	سكني وتجاري	ميزانين
1,025	----	سكني	الطابق الأول
1,025	----	سكني	الطابق الثاني
1,025	----	سكني	الطابق الثالث
8,200	----	سكني	الطابق المتكرر
15,375			مجموع مسطحات البناء

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

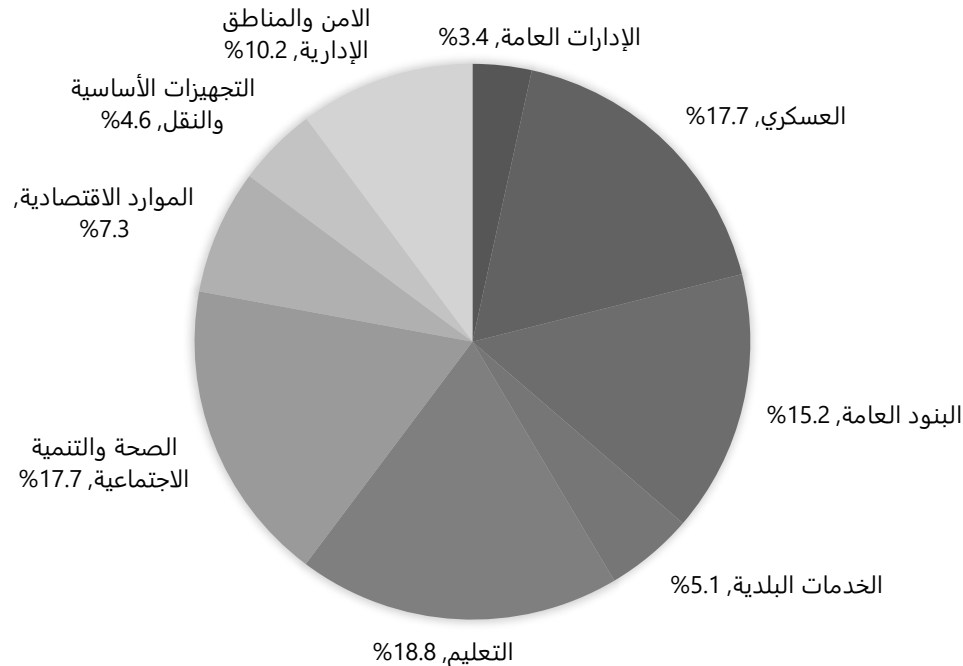
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

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 السوقية للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تبعاً.

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		العقار موضوع التقييم		العينة الأولى
نوع العرض	الحي	الريان	معرض	الريان
قيمة البيع	مصدر المعلومة	3,020.18	4,768.00	SAR 23,124,800
مساحة	ريال / م ²	1	2	مسح ميداني
عدد الشوارع	تعديلات	متوسط	متوسط	متوسط
المساحة	جاذبية الموقع	متوسط	متوسط	متوسط
جاذبية الموقع	الوصول للموقع	25	25	25
الوصول للموقع	عرض الشارع	1	2	2
عرض الشارع	عدد الشوارع	منتظم	منتظم	منتظم
عدد الشوارع	شكل الأرض	نعم	نعم	نعم
شكل الأرض	القرب من الشارع الرئيسي	لا	لا	لا
القرب من الشارع الرئيسي	قابلية التفاوض	-----	-----	-----
قابلية التفاوض	عوامل أخرى	-----	-----	-----
عوامل أخرى	إجمالي نسب التعديلات	-2.00%	-2.00%	-2.00%
إجمالي نسب التعديلات	إجمالي قيمة التعديلات	-SAR 97.0	-SAR 97.0	-SAR 97.0
إجمالي قيمة التعديلات	السعر بعد التعديلات	SAR 4,753.0	SAR 4,750.0	SAR 4,753.0
السعر بعد التعديلات	ريال / م ²	SAR 4,753	SAR 4,750	SAR 4,753
ريال / م ²	قيمة تقريبية	SAR 4,750	SAR 4,750	SAR 4,750
قيمة تقريبية	تحليل حساسية	10%	5%	0%
تحليل حساسية	قيمة العقار	3,020	3,020	3,020
قيمة العقار	مساحة الأرض	SAR 5,225.0	SAR 4,987.5	SAR 4,750.0
مساحة الأرض	ريال / م ²	SAR 15,780,441	SAR 15,063,148	SAR 14,345,855
ريال / م ²	قيمة العقار	SAR 13,628,562	SAR 12,911,270	SAR 13,288,792
قيمة العقار	قيمة العقار	SAR 13,288,792	SAR 13,288,792	SAR 13,288,792

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 4,300 الى 4,600 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 4,400 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقرية 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	من (ريال / م ²)	إلى (ريال / م ²)	
SAR 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات الملحقات
SAR 650	SAR 700	SAR 600	
SAR 850	SAR 900	SAR 800	
SAR 100	SAR 120	SAR 80	

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	ريال / م ²	اجمالي القيمة
3,020.18	SAR 4,750	SAR 14,345,855

مكونات المبنى		
قبو أدوار علوية	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
	2م	0.00
	2م	15,375.00
اجمالي مسطحات البناء	15,375.00	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
الاجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة	
SAR 18,450,000	100%	SAR 18,450,000	SAR 1,200	15,375.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات الملحقات فرش تحسينات الموقع الإجمالي
SAR 9,993,750	100%	SAR 9,993,750	SAR 650	15,375.00	
SAR 13,068,750	100%	SAR 13,068,750	SAR 850	15,375.00	
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	15,375.00	
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	15,375.00	
SAR 302,018	100%	SAR 302,018	SAR 100	3,020.18	
SAR 41,814,518	100.00%	SAR 41,814,518			

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 41,815	0.10%	SAR 41,814,518	تكاليف أولية للمشروع
SAR 418,145	1.00%	SAR 41,814,518	تكاليف التصاميم
SAR 209,073	0.50%	SAR 41,814,518	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,090,726	5.00%	SAR 41,814,518	تكاليف الإدارة
SAR 2,090,726	5.00%	SAR 41,814,518	تثريات
SAR 0	0.00%	SAR 41,814,518	أخرى
SAR 4,850,484.09	11.60%		اجمالي التكلفة
	15,375.00	اجمالي مسطحات البناء	SAR 41,814,518
	SAR 3,035	ريال / م ²	SAR 4,850,484.09
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 46,665,002.09

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,035 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			
36.67%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 46,665,002	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 29,554,501	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المطور		
		11	العمر الفعلي
		36.67%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 5,910,900	ربحية المطور	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 35,465,402	اجمالي قيمة التطوير	36.67%	صافي نسبة الاهلاك

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 49,810,000	SAR 49,811,257	SAR 14,345,855	SAR 35,465,402

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل

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 8%. 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 ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.00%
المتوسط	7.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار	
البند	التأثير
سهولة الوصول للعقار	0.25%
الحالة العامة للعقار	0.00%
الموقع العام للعقار	0.00%
نوعية وجودة التشطيبات	0.00%
تسهيلات دفع المستأجرين	-0.25%
الخدمات والمرافق العامة	0.00%
الإجمالي	0.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار	
اجمالي المستويات على معدل الرسملة	0.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	7.50%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	7.50%

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / م ²	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 7,500,000		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			منشأة تعليمية
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 7,500,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
SAR 0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	منشأة تعليمية
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----

صافي الدخل التشغيلي			
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة
SAR 7,500,000	SAR 0	SAR 7,500,000	منشأة تعليمية
SAR 0	0.00%	SAR 0	
SAR 7,500,000	الإجمالي		
SAR 7,500,000			اجمالي الإيرادات للمشروع
SAR 0			اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 7,500,000.00			صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي
100,000,000 SAR	100,000,000 SAR	7.50%	SAR 7,500,000.00

4.5 عقد الايجار

أعلمنا العميل ان الإيجار السنوي للعقار 7,500,000 ريال سعودي ل 25 سنة، حيث يتم إضافة زيادة بنسبة 5% كل 5 سنوات. قدم لنا العميل عقد إيجار بالتفاصيل التالية: الطرف الأول: شركة المقصد العقارية الطرف الثاني: شركة كليات الفارابي للتعليم المدة: 25 سنة تاريخ البدء: 2022 تاريخ الانتهاء: 2045

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
تسعة وأربعون مليوناً وثمانمائة وعشرة آلاف ريال سعودي	49,810,000 ريال	ارض + مبنى	طريقة التكلفة
مئة مليوناً ريال سعودي	100,000,000 ريال	العقار	طريقة الرسملة

صحيح أن العقار الخاضع يعتبر عقار نوع خاص (منشأة تعليمية)، ولكن بما أن العقار يتم تأجيره على أساس طويل الأجل مع توفر سندات (المقدمة من قبل المستأجر) مع مراعاة الغرض للتقييم، سنشير إلى القيمة النهائية للعقار الخاضع بناءً على نهج التكلفة.

4.7 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على عرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة الرسملة هو كالتالي:

قيمة العقار: **100,000,000 ريال**
مئة مليوناً 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

الختم	الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم	الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم	الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي	الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة
				
	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782	عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

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

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية
مركز تدريب كليات الرؤية
(الفارابي سابقاً)
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمنشأة تعليمية قيد الانشاء مركز تدريب كليات الرؤية (الفارابي سابقاً) 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 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		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 الاشارات 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
14		2.7 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 عقد الايجار
25		4.5 قيمة العقار بعدة طرق
26		4.6 القيمة النهائية للعقار
26		4.7 ملاحظات
26		4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
28		5. الملحقات
28		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
29		5.2 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	22-0327
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.
الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).
العقار موضوع التقييم	منشأة تعليمية.
عنوان العقار	يقع العقار في حي اشبيلية، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	598507008764
تاريخ صك الملكية	1442/10/15
نوع الملكية	مطلقة/مرهون
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 11,340 م ² .
مسطحات البناء	إجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 37,448.66 م ² .
معدل الاشغال	العقار لا يزال تحت الإنشاء، وحسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.
أساس القيمة	القيمة السوقية.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	81,960,000 ريال
تاريخ التقرير	2022/12/31 م
تاريخ التقييم	2022/11/27 م
تاريخ المعاينة	2022/11/27 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، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم أو ينكمش نتيجة متطلبات أو ظروف خاصة التمويل غير النمطي أو صفقات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة أو امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة أو الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

تاريخ التقييم ان تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق أو تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر. **مشتري راغب** الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن التثبت منها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق. **بائع راغب** من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيما كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي. **معاملة على أساس محايد** هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، أو مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم. **يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر** ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر أو إجبار ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على اتمامها.

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.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومسطحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة 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 هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة 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.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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

2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	11,340 م ²
الحي	اشبيلية	رقم القطعة	من قطعة رقم 9 إلى قطعة رقم 16
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	---
رقم الصك	598507008764	رقم المخطط	2932
تاريخ الصك	15/10/1442	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	42,000,000 ريال	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	15/10/1442	القيود	مرهون
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15 م	الجهة الشرقية	شارع عرض 15 م
الجهة الجنوبية	شارع عرض 15 م	الجهة الغربية	شارع عرض 40 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	
اصدار	نوع رخصة البناء
منشأة تعليمية	نوع العقار
20267/1434	رقم رخصة البناء
1434/11/10	تاريخ رخصة البناء
1437/11/10	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
5946.95	1	تعليمي	أرضي
11,322	0	مواقف	أول قبو
11,322	0	مواقف	قبو ثاني
11,322	0	مواقف	قبو ثالث
6060.61	0	تعليمي	دور أول
20.00	0	غرفة كهرباء	غرفة كهرباء
2777.10	0	تعليمي	ملاحق علوية
430.96	1	اسوار	أسوار
48,770.66			مجموع مسطحات البناء

بناء على رخصة البناء، فإن إجمالي مسطحات البناء 48,770.66 م². وتم انشاء قبوين بدلا من الثلاثة المذكورة برخصة البناء، لذا مسطحات البناء الحالية للمبنى بغض النظر عن القبو الثالث هي 37,448.66 م² وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

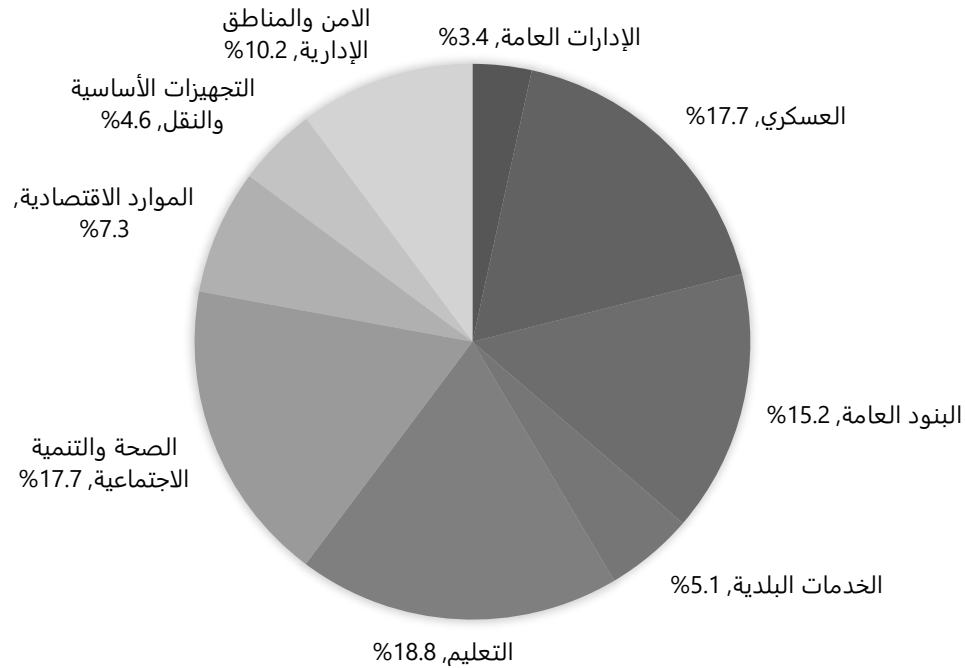
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

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 السوقية للأصل

أسلوب السوق		أسلوب التكلفة		أسلوب الدخل		الارض المبنى كامل العقار
المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصومة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية	
---	---	---	---	---	---	الارض
---	---	---	---	---	---	المبنى
---	---	---	---	---	---	كامل العقار

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات تتراوح بين 3,000 الى 4,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 3,500 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 (ريال / م ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 1,150	SAR 1,300	SAR 1,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات الملحقات ربحية المطور
SAR 400	SAR 500	SAR 300	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	
SAR 200	SAR 300	SAR 100	
20%	22%	18%	

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		
اجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض
SAR 39,690,000	SAR 3,500	11,340.00

مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	قبو وادوار علوية
37,448.66	م ²	
	37,448.66	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة	
SAR 34,452,767	80%	SAR 43,065,959	SAR 1,150	37,448.66	الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات الملحقات تحسينات الموقع الإجمالي
SAR 0	0%	SAR 14,979,464	SAR 400	37,448.66	
SAR 0	0%	SAR 26,214,062	SAR 700	37,448.66	
SAR 0	0%	SAR 7,489,732	SAR 200	37,448.66	
SAR 1,134,000	100%	SAR 1,134,000	SAR 100	11,340.00	
SAR 35,586,767	38.31%	SAR 92,883,217			

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 355,868	1.00%	SAR 35,586,767	تكاليف أولية للمشروع
SAR 355,868	1.00%	SAR 35,586,767	تكاليف التصميم
SAR 711,735	2.00%	SAR 35,586,767	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 711,735	2.00%	SAR 35,586,767	تكاليف الإدارة
SAR 1,779,338	5.00%	SAR 35,586,767	تثريات
SAR 0	0.00%	SAR 35,586,767	أخرى
SAR 3,914,544.39	11.00%		اجمالي التكلفة
	37,448.66	اجمالي مسطحات البناء	SAR 35,586,767
	SAR 1,055	ريال/ م ²	SAR 3,914,544.39
	38.3%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 39,501,311.59
			التكاليف المباشرة
			التكاليف الغير مباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,055 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			
0.00%	صافي نسبة الاهلاك		اجمالي تكاليف التطوير
SAR 39,501,312	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 39,501,312	
38.31%	نسبة الإنجاز	40	العمر الاقتصادي
7.0%	نسبة ربحية المطور	2.50%	الاهلاك السنوي
		0	العمر الفعلي
		0.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 2,765,092	ربحية المطور	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 42,266,403	اجمالي قيمة التطوير	0.00%	صافي نسبة الاهلاك

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 81,960,000	SAR 81,956,403	SAR 39,690,000	SAR 42,266,403

أعلمنا العميل ان لا تغيرات في نسب انجاز المشروع من ديسمبر 2020.

4.4 عقد الإيجار

قدم لنا العميل عقد إيجار بالتفاصيل التالية:

الطرف الأول: شركة المقصد العقارية
الطرف الثاني: شركة كليات الرؤية للتعليم
المدة: 25 سنة
تاريخ البدء: 2022
تاريخ الانتهاء: 2045
حسب عقد الإيجار، توجد سندات للعقود بمدة كاملة.

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
تسعة وثلاثون مليون وستمائة وتسعون ألف ريال سعودي	39,690,000 ريال	الأرض	طريقة المقارنات السوقية
واحد وثمانون مليون وتسعمائة وستون ألف ريال سعودي	81,960,000 ريال	ارض + مبنى	طريقة التكلفة

العقار الخاضع يعتبر عقار نوع خاص (منشأة تعليمية)، ولكن بما أن العقار يتم تأجيره على أساس طويل الأجل مع توفر سندات (المقدمة من قبل المستأجر) مع مراعاة الغرض للتقييم، سنشير إلى القيمة النهائية للعقار الخاضع بناءً على نهج التكلفة.

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 التكلفة والإحلال هو كالتالي:

قيمة العقار: 81,960,000 ريال سعودي
فقط واحد وثمانون مليون وتسعمائة وستون 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 الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

الختم	الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم	الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم	الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي	الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة
				
	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782	عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

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

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية
كليات الرؤية - الرياض
(الفارابي سابقاً)
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية منشأة تعليمية كليات الرؤية (الفارابي سابقاً) تقع 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 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		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 الاشارات 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
14		2.7 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 طريقة رسملة الدخل
26		4.5 عقد الايجار
26		4.6 قيمة العقار بعدة طرق
27		4.7 القيمة النهائية للعقار
27		4.8 ملاحظات
27		4.9 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
29		5. الملحقات
29		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
30		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	22-0327
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.
الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).
العقار موضوع التقييم	منشأة تعليمية.
عنوان العقار	يقع العقار في حي اشبيلية، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	498507005691
تاريخ صك الملكية	1442/06/04
نوع الملكية	مطلقة/مرهون
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تعليمي.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 17,046 م ²
مسطحات البناء	المبنى مؤلف من 5 أدوار بمساحة بناء 44,113.52 م ² .
معدل الاشغال	حسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.
أساس القيمة	القيمة السوقية.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	213,330,000 ريال
تاريخ التقرير	2022/12/31 م
تاريخ التقييم	2022/11/27 م
تاريخ المعاينة	2022/11/14 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، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم أو ينكمش نتيجة متطلبات أو ظروف خاصة التمويل غير النمطي أو صفقات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة أو امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة أو الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

تاريخ التقييم ان تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق أو تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر. **مشتري راغب** الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن التثبت منها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق. **بائع راغب** من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي. **معاملة على أساس محايد** هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، أو مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم. **يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر** ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر أو إجبار ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على اتمامها.

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

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة 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 هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع 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.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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 هو عبارة كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) في حي اشبيلية، شرق الرياض. وهو منشأة تعليمية بإجمالي مساحة أرض 17,046 م2. بناء على معلومات صك الملكية وإجمالي مسطحات البناء 44,113.52 م2 يقع على شارعين حيث ان الجهة الرئيسية هي الجهة الغربية مع إطلالة مباشرة على شارع البحر العربي من جهة الغرب.

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 متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على شارع البحر العربي.

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	الرياض	مساحة الأرض	17,046 م ²
الحي	اشبيلية	رقم القطعة	4
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	---
رقم الصك	498507005691	رقم المخطط	---
تاريخ الصك	1442/06/04	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	42,000,000 ريال	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	1442/06/04	القيود	مرهون
أصدر من قبل	الموثق عبد الرحمن سليمان بن عثمان أبا الخيل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15 م	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	قطعة #5	الجهة الغربية	شارع عرض 40م

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	
تجديد	نوع رخصة البناء
منشأة تعليمية	نوع العقار
1470/1433	رقم رخصة البناء
05/03/1439	تاريخ رخصة البناء
05/03/1440	انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
دور أرضي	تعليمي	1	9440.25
قبو ثاني	المواقف	0	10414.60
قبو أول	المواقف	0	10357.19
دور أول	تعليمي	1	9254.32
غرفة كهرباء	غرفة كهرباء	0	20.00
ملاحق علوية	تعليمي	0	4627.16
أسوار	اسوار	1	543.4 م ط
مجموع مسطحات البناء			44,113.52

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

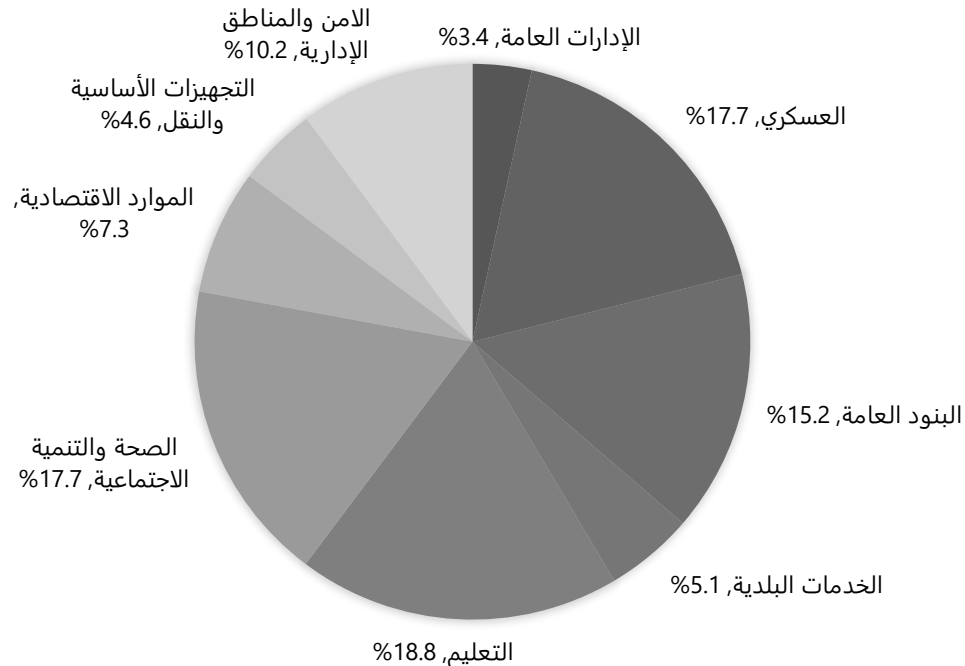
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 الى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

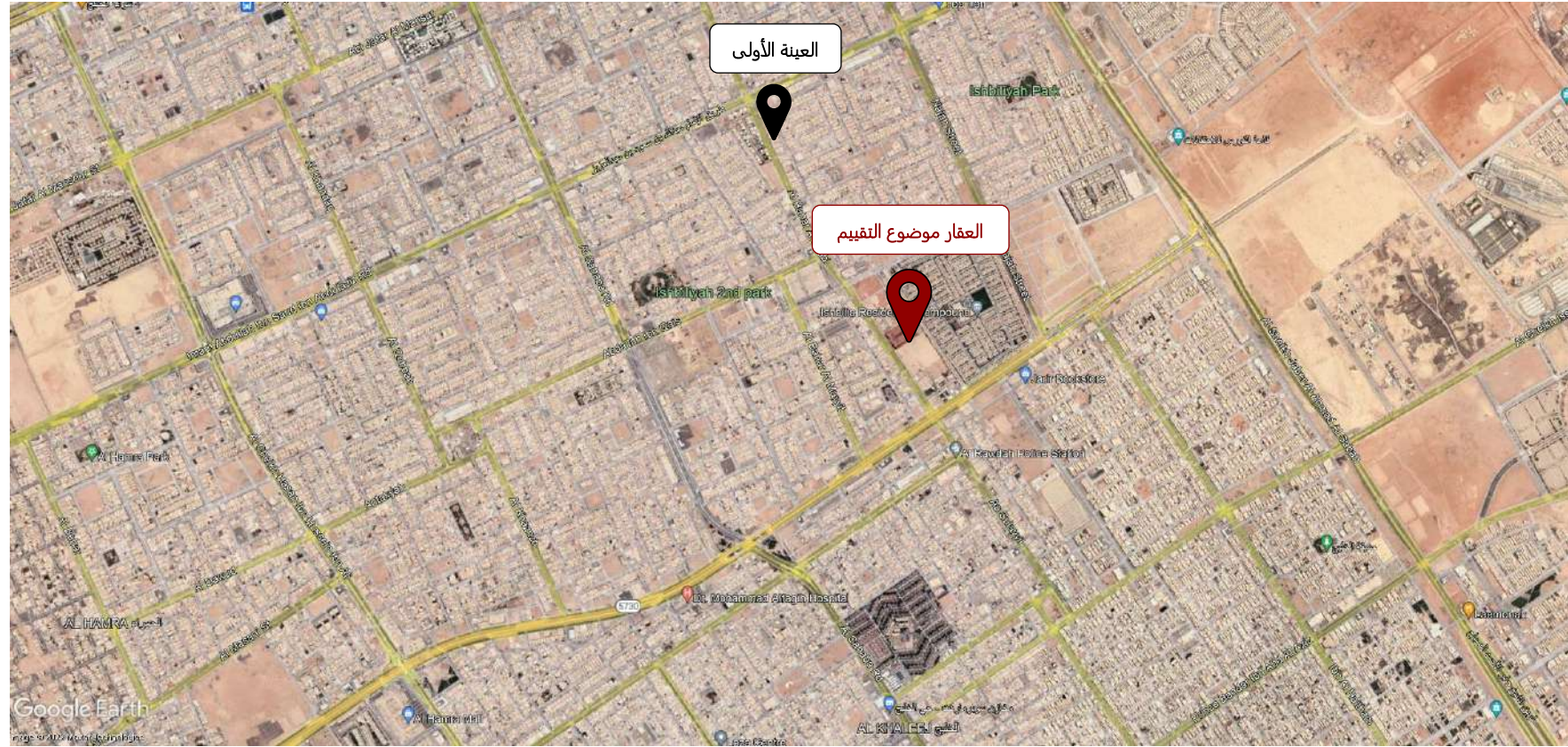
4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

العينة الأولى		العقار موضوع التقييم		خصائص المقارنات
معروض		-----		نوع العرض
اشبيلية		اشبيلية		الحي
SAR 75,199,650		-----		قيمة البيع
مسح ميداني		الصك		مصدر المعلومة
23,500.00		17,046.00		المساحة
SAR 3,200		-----		ريال / م ²
4		2		عدد الشوارع
				تعديلات
العينة الأولى				
15.00%	23,500.00	17,046.00		المساحة
0.00%	متوسط	متوسط		جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	متوسط		الوصول للموقع
-5.00%	4	2		عدد الشوارع
0.00%	منتظم	منتظم		شكل الأرض
0.00%	نعم	نعم		القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	لا	-----		قابلية التفاوض
0.00%	-----	-----		عوامل أخرى
10.00%				اجمالي نسب التعديلات
SAR 320.0				اجمالي قيمة التعديلات
SAR 3,520.0				السعر بعد التعديلات
		SAR 3,520		ريال / م ²
		SAR 3,500		قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
17,046	17,046	17,046	17,046	17,046	مساحة الأرض
SAR 3,850.0	SAR 3,675.0	SAR 3,500.0	SAR 3,325.0	SAR 3,150.0	ريال / م ²
SAR 65,627,100	SAR 62,644,050	SAR 59,661,000	SAR 56,677,950	SAR 53,694,900	قيمة العقار
					SAR 59,661,000
					قيمة العقار

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 3,000 الى 4,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 3,500 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 (ريال / م ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 1,150	SAR 1,300	SAR 1,000	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 500	SAR 300	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	اعمال التشطيبات
SAR 200	SAR 300	SAR 100	الملحقات

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		
اجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض
SAR 59,661,000	SAR 3,500	17,046.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
20,771.79	م ²	قبو
23,885.13	م ²	أدوار علوية
	44,656.92	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة	
SAR 21,496,617	100%	SAR 21,496,617	SAR 900	23,885.13	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 11,942,565	100%	SAR 11,942,565	SAR 500	23,885.13	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 28,662,156	100%	SAR 28,662,156	SAR 1,200	23,885.13	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,885.13	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,885.13	فرش
SAR 1,704,600	100%	SAR 1,704,600	SAR 100	17,046.00	تحسينات الموقع
SAR 63,805,938	100.00%	SAR 63,805,938			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة	
SAR 24,926,148	100%	SAR 24,926,148	SAR 1,200	20,771.79	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 10,385,895	100%	SAR 10,385,895	SAR 500	20,771.79	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 4,154,358	100%	SAR 4,154,358	SAR 200	20,771.79	اعمال التشطيبات
SAR 39,466,401	100.00%	SAR 39,466,401			الإجمالي

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 1,032,723	1.00%	SAR 103,272,339	تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,032,723	1.00%	SAR 103,272,339	تكاليف التصاميم
SAR 2,065,447	2.00%	SAR 103,272,339	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,065,447	2.00%	SAR 103,272,339	تكاليف الإدارة
SAR 5,163,617	5.00%	SAR 103,272,339	تثريات
SAR 0	0.00%	SAR 103,272,339	أخرى
SAR 11,359,957.29	11.00%		اجمالي التكلفة
	44,656.92	اجمالي مسطحات البناء	SAR 103,272,339
	SAR 2,567	ريال / م ²	SAR 11,359,957.29
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 114,632,296.29
			التكاليف المباشرة
			التكاليف غير المباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,567 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			
25.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 114,632,296	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 85,974,222	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.50%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المطور	10	العمر الفعلي
SAR 17,194,844	ربحية المطور	25.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 103,169,067	اجمالي قيمة التطوير	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
		25.00%	صافي نسبة الاهلاك

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 162,830,000	SAR 162,830,067	SAR 59,661,000	SAR 103,169,067

4.4 طريقة رسملة الدخل

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 8%. 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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		الحد الأعلى لمعدل الرسملة		المتوسط
7.00%		9.00%		8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار				
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات	
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية	
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%	العمر الفعلي للعقار 8 سنوات	
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدمية بشكل ممتاز	
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%	جودة متوسطة في التشطيبات	
فريق إدارة المشروع	-----	0.50%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد	
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط	
الإجمالي				
0.50%				
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار				
اجمالي المستويات على معدل الرسملة				
0.00%				
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق				
8%				
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار				
7.50%				

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.50% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار. وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية		نوع الوحدة	
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / م 2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	منشأة تعليمية
SAR 16,000,000		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			
SAR 16,000,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
SAR 0	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	منشأة تعليمية
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 16,000,000	SAR 0	SAR 16,000,000	منشأة تعليمية		
SAR 16,000,000	الإجمالي				
SAR 16,000,000	SAR 0		اجمالي الإيرادات للمشروع		
SAR 16,000,000.00			اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة		
			صافي الدخل التشغيلي		
صافي الدخل التشغيلي					
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
213,330,000.00 SAR	213,333,333.33 SAR	7.50%	SAR 16,000,000.00		

4.5 عقد الايجار

قدم لنا العميل عقد إيجار بالتفاصيل التالية:
الطرف الأول: شركة المقصد العقارية
الطرف الثاني: شركة كليات الفارابي للتعليم
المدة: 25 سنة
تاريخ البدء: 2022
تاريخ الانتهاء: 2045
حسب عقد الإيجار، توجد سندات للعقود بمدة كاملة.

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
تسعة وخمسون مليوناً وستمائة وواحد وستون ألف ريال سعودي	59,661,000 ريال	الأرض	طريقة المقارنات السوقية
مئة واثنان وستون مليوناً وثمانمائة وثلاثون ألف ريال سعودي	162,830,000 ريال	ارض + مبنى	طريقة التكلفة
مئتان وثلاثة عشر مليوناً وثلثمائة وثلاثون ألف ريال سعودي	213,330,000 ريال	العقار	طريقة رسملة الدخل

صحيح أن العقار الخاضع يعتبر عقار نوع خاص (منشأة تعليمية)، ولكن بما أن العقار يتم تأجيله على أساس طويل الأجل مع توفر سندات (المقدمة من قبل المستأجر) مع مراعاة الغرض للتقييم، سنشير إلى القيمة النهائية للعقار الخاضع بناءً على نهج رسملة الدخل.

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 طريقة رسملة الدخل هو كالتالي:

قيمة العقار: 213,330,000 ريال
مئتان وثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألف 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 الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.9 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

الختم	الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم	الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم	الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي	الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة
				
	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782	عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملقات

ملقات



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

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية

برج إيجانس المكتبي
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية 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 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		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 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 2021
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 والإجلال
26		4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق
29		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. الملحقات
31		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32		5.2 مخططات
36		5.3 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	22-0327
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.
الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).
العقار موضوع التقييم	برج مكثبي.
عنوان العقار	يقع العقار في حي المروج، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	393318001500
تاريخ صك الملكية	1442/03/02
نوع الملكية	مطلقة/مرهون
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 السوقية.
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	2022/12/31 م
تاريخ التقييم	2022/11/27 م
تاريخ المعاينة	2022/11/14 م
مدة صلاحية التقرير	120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات 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، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

تاريخ التقييم ان تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر. **مشتري راغب** الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق. **بائع راغب** من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي. **معاملة على أساس محايد** هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم. **يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر** ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر او إجبار ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

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 المخصصة.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع 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.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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

2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	5,695 م 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	18,020,000 ريال	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	1442/03/02	القيود	مرهون
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	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 (م ²)
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

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

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

أعلمنا العميل ان العقار يتمتع بعدة مرافق كالمطاعم، ونادي رياضي، كوفي شوب، مسبح ومحط مروحية.

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

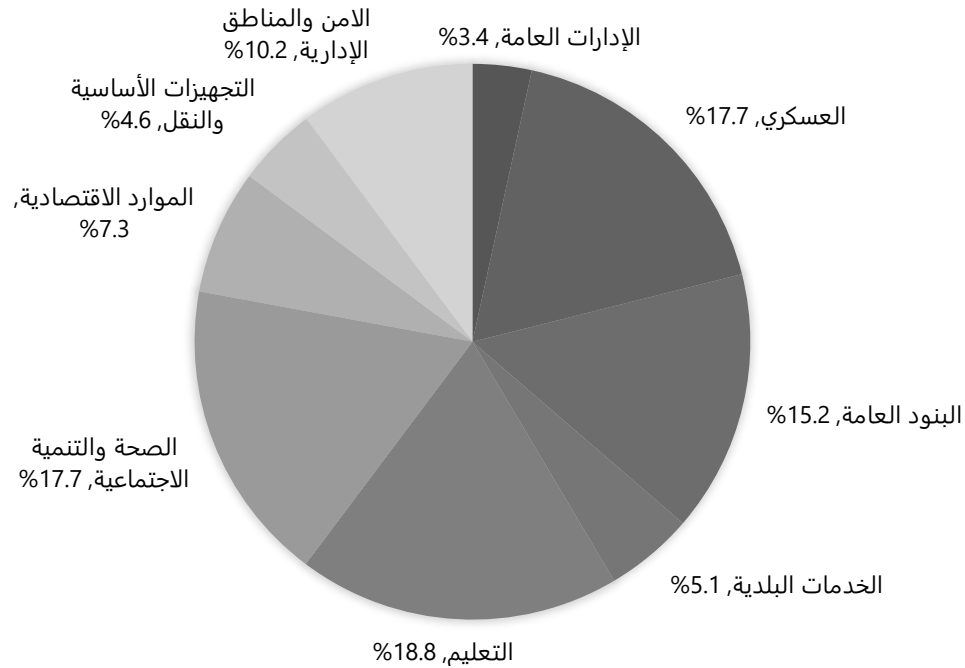
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

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 سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج 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).

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 16,500 الى 17,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 16,750 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 (ريال / م2)	من (ريال / م2)	
SAR 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات الملحقات تحسينات الموقع ربحية المطور
SAR 600	SAR 700	SAR 500	
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	
SAR 100	SAR 120	SAR 80	
SAR 120	SAR 140	SAR 100	
25%	30%	20%	

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		
اجمالي القيمة	ريال / م2	مساحة الأرض
SAR 95,676,000	SAR 16,800	5,695.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة
28,475.00	5	2م
29,688.00	1	2م
		58,163.00
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير				
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية				
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م2	المساحة
SAR 35,625,600	100%	SAR 35,625,600	SAR 1,200	29,688.00
SAR 17,812,800	100%	SAR 17,812,800	SAR 600	29,688.00
SAR 38,594,400	100%	SAR 38,594,400	SAR 1,300	29,688.00
SAR 2,968,800	100%	SAR 2,968,800	SAR 100	29,688.00
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	29,688.00
SAR 683,400	100%	SAR 683,400	SAR 120	5,695.00
SAR 95,685,000	100.00%	SAR 95,685,000		
				الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات الملحقات الفرش تحسينات الموقع الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة
SAR 51,255,000	100%	SAR 51,255,000	SAR 1,800	28,475.00
SAR 14,237,500	100%	SAR 14,237,500	SAR 500	28,475.00
SAR 17,085,000	100%	SAR 17,085,000	SAR 600	28,475.00
SAR 82,577,500	100.00%	SAR 82,577,500		
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	
	SAR 3,420	ريال / م²	SAR 20,678,450.00	
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 198,940,950.00	

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			
5.71%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 198,940,950	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 187,572,896	التكلفة بعد الاهلاك	35	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.86%	الاهلاك السنوي
25.0%	نسبة ربحية المطور	2	العمر الفعلي
	ربحية المطور	5.71%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 46,893,224	اجمالي قيمة التطوير	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 234,466,120		5.71%	صافي نسبة الاهلاك

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 330,100,000	SAR 330,142,120	SAR 95,676,000	SAR 234,466,120

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:

العقار المشابه	الوحدات المكتبية
العقار الأول	متوسط قيمة تأجير المتر
العقار الثاني	1,100 ريال / م ²
المتوسط	1,400 ريال / م ²
	1,250 ريال / م ²

تحليل مقارنة إيجارات السوق بالإيجارات الفعلية

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.

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 32%

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 10% 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

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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		7.00%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة		9.00%
المتوسط		8.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%
الحالة العامة للعقار	-----	-0.25%
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.00%
الإجمالي		-1.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار.		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		-1.00%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		8%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.00%

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7% 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 بالعمارة، 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- العمارة 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 المن المخاطر									
1.12	معدل بتا									
2.50%	معدل المخاطر في السوق									
4.02%	معدل المخاطر في راس المال									
1.50%	معدلات مخاطر اخرى									
11.00%	معدل الخصم									
2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	التدفقات النقدية
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	
3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	معدل النمو
0	0	0	0	0	0	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	الإيرادات المتوقعة
0	0	0	0	0	0	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	ريال عقد الإيجار
24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	ريال إجمالي الدخل
1,681	1,632	1,584	1,538	1,493	1,450	1,407	1,366	1,327	1,288	مكاتب
40,874,285	39,683,772	38,527,934	37,405,761	36,316,273	35,258,517	0	0	0	0	ريال الإيجار
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال إجمالي
4,087,429	3,968,377	3,852,793	3,740,576	3,631,627	3,525,852	0	0	0	0	ريال أخرى
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	تكاليف الخدمات 10.00%
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال إجمالي الإيرادات
2,248,086	2,182,607	2,119,036	2,057,317	1,997,395	1,939,218	0	0	0	0	نسب الشواغر
4,496,171	4,365,215	4,238,073	4,114,634	3,994,790	3,878,437	0	0	0	0	عقد الإيجار 0%
4,496,171	4,365,215	4,238,073	4,114,634	3,994,790	3,878,437	0	0	0	0	مكاتب 5%
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	المصاريف
545,963,665	0.52	0.56	0.61	0.67	0.72	0.78	0.85	0.92	1.00	صيانة وإدارة وتشغيل 10%
0.48	0.52	0.56	0.61	0.67	0.72	0.78	0.85	0.92	1.00	إجمالي المصاريف
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	صافي الدخل التشغيلي
494,434,503	7%	معدل التخارج								
0.48	0.52	0.56	0.61	0.67	0.72	0.78	0.85	0.92	1.00	8.50%
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	معدل الخصم
494,434,503	القيمة الحالية									
494,434,503	صافي القيمة الحالية									

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 وثلاثون ألفاً وخمسمائة وثلاثة ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	330,100,000 ريال	ثلاثمائة وثلاثون مليوناً ومئة الف 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

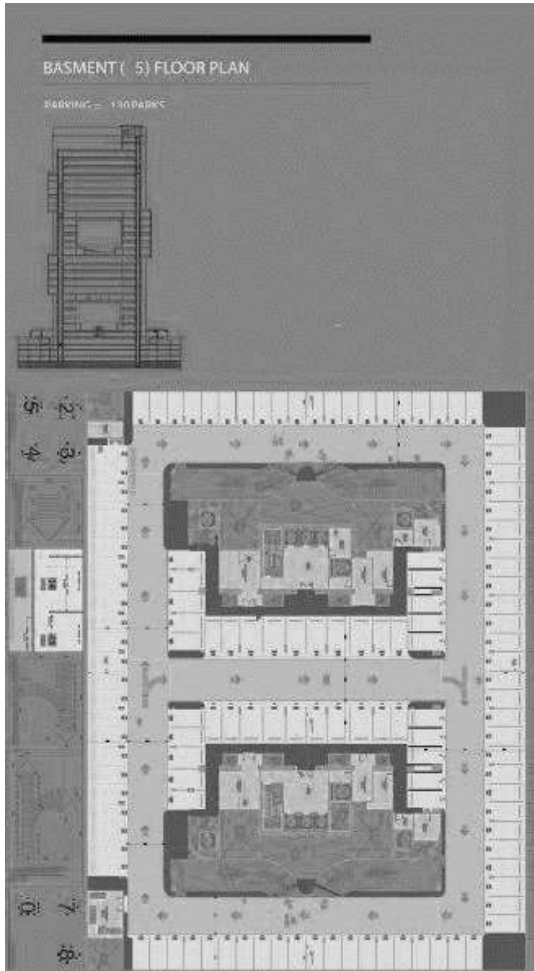
4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

	<p>الختم</p>	<p>الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399</p>	<p>الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964</p>	<p>الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782</p>	<p>الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة</p>  <p>عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474</p>
---	--------------	--	--	--	---

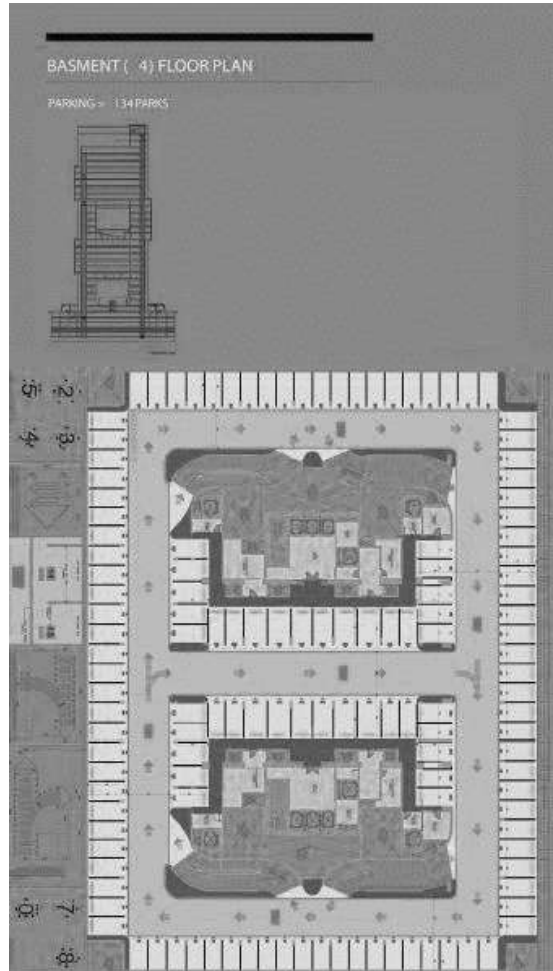
WHITE CUBES
ملقات

ملقات

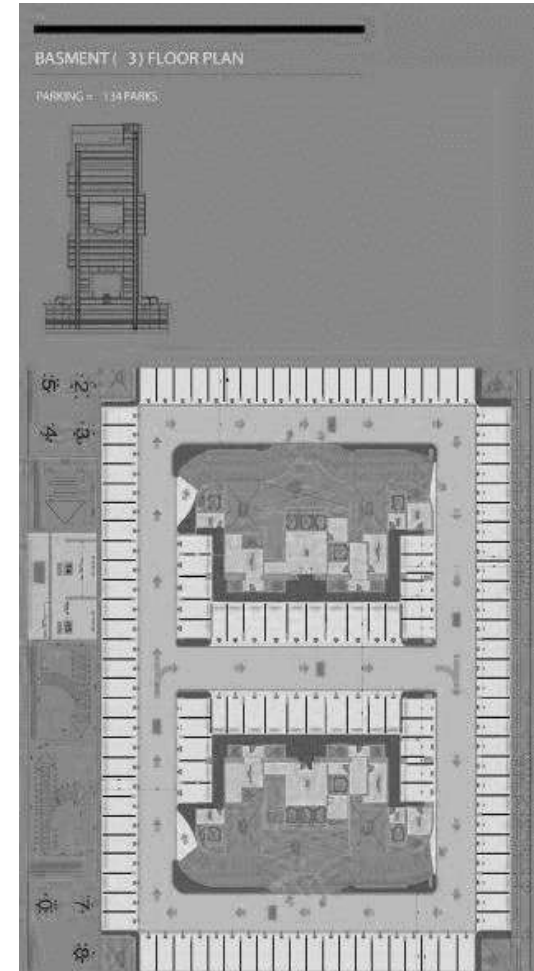
قبو (5)



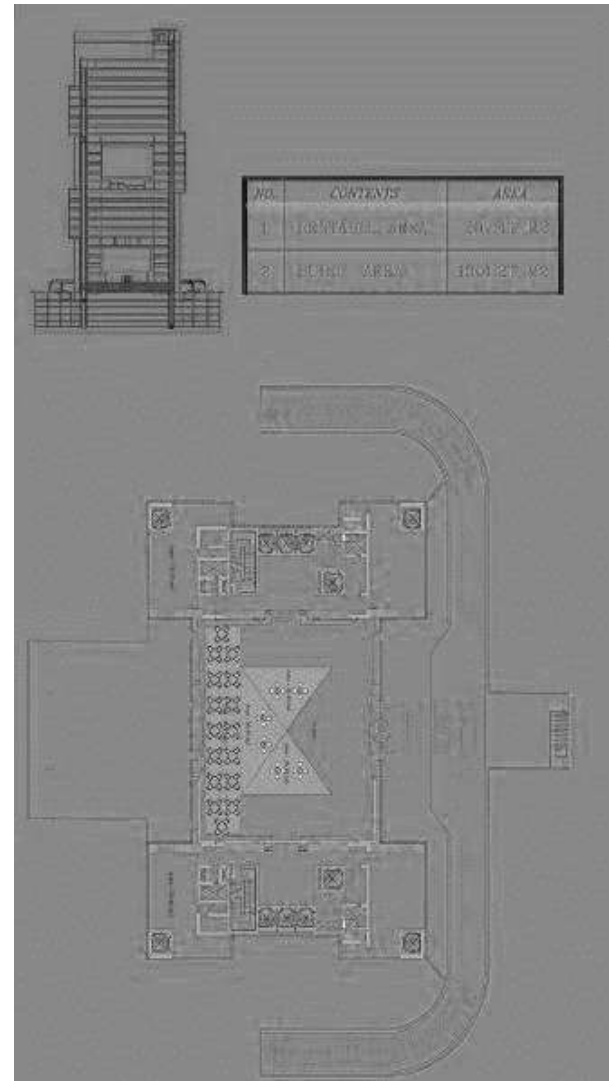
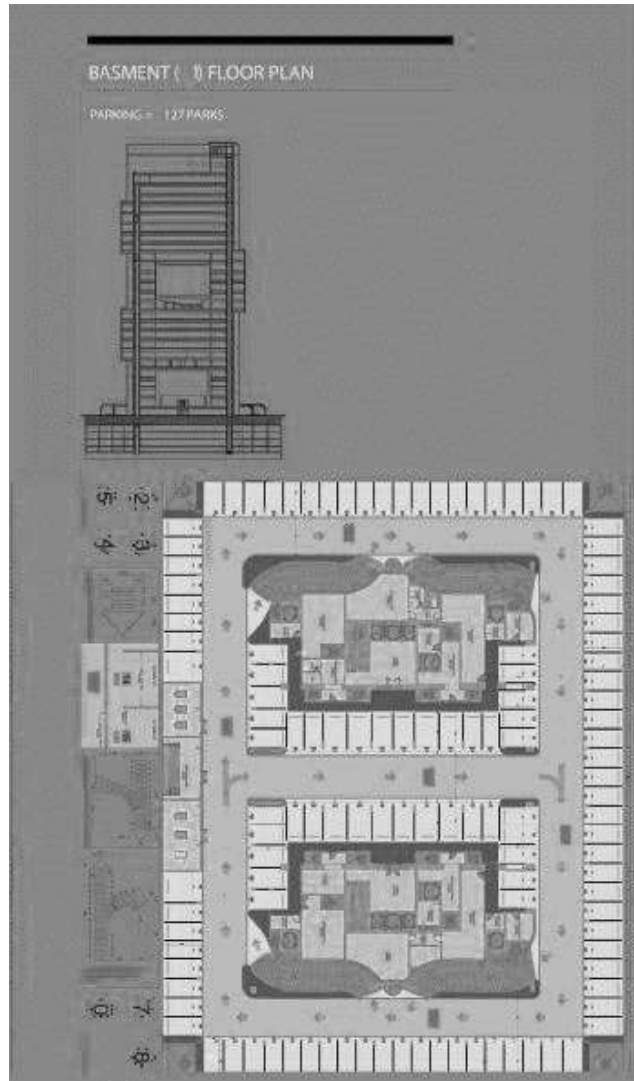
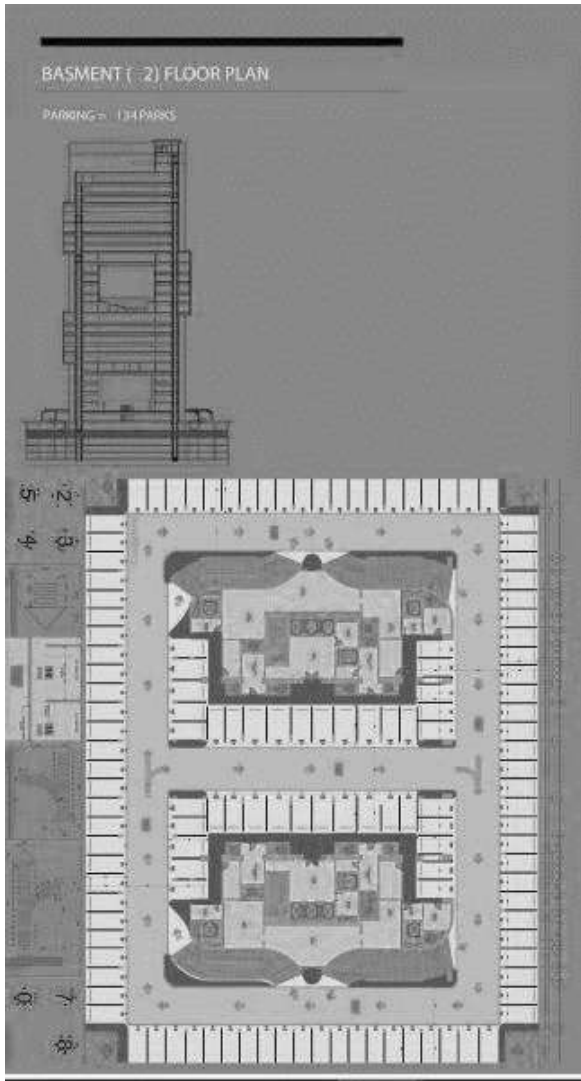
قبو (4)



قبو (3)



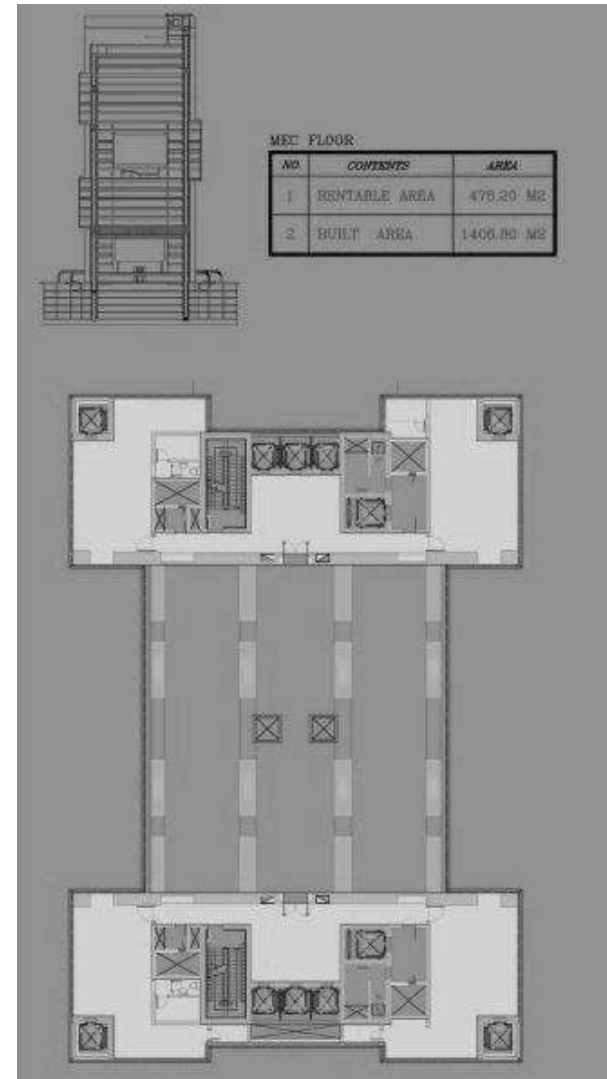
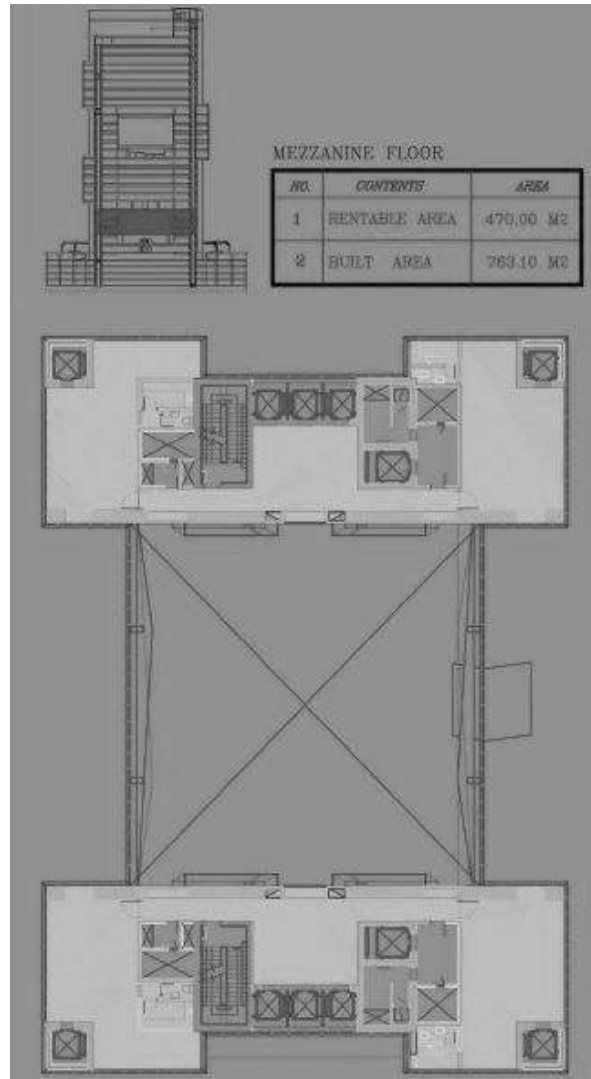
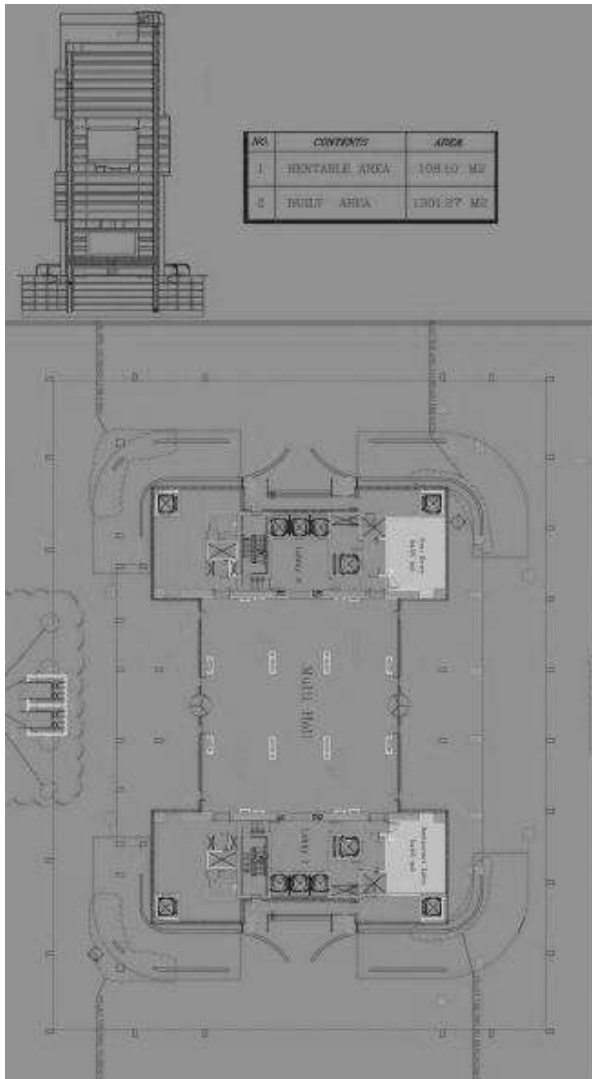
الدور الأرضي (1) قبو (2) قبو



الدور العلوي

ميزانين

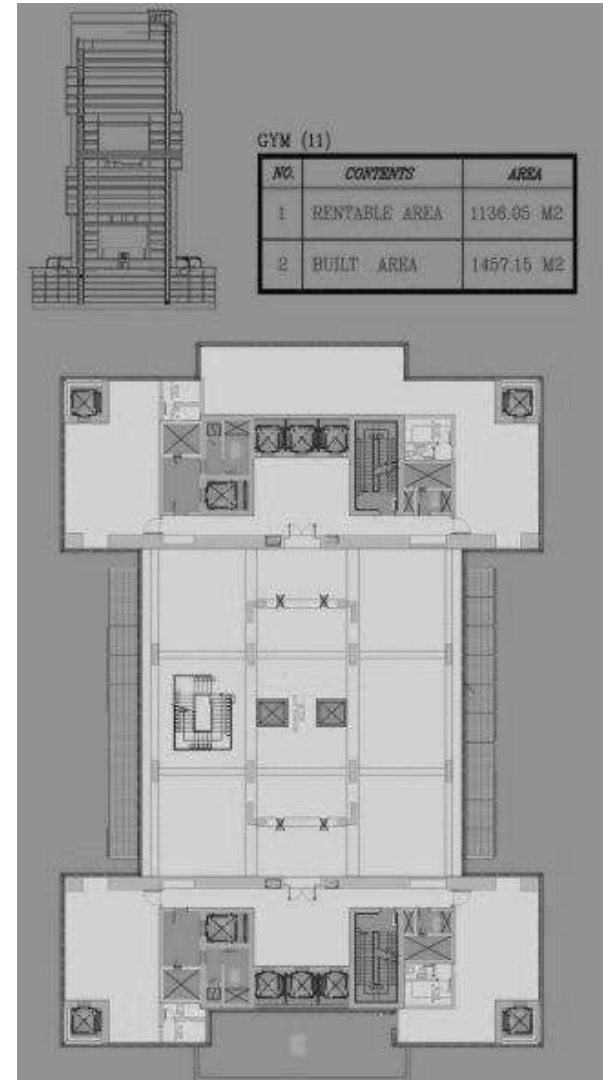
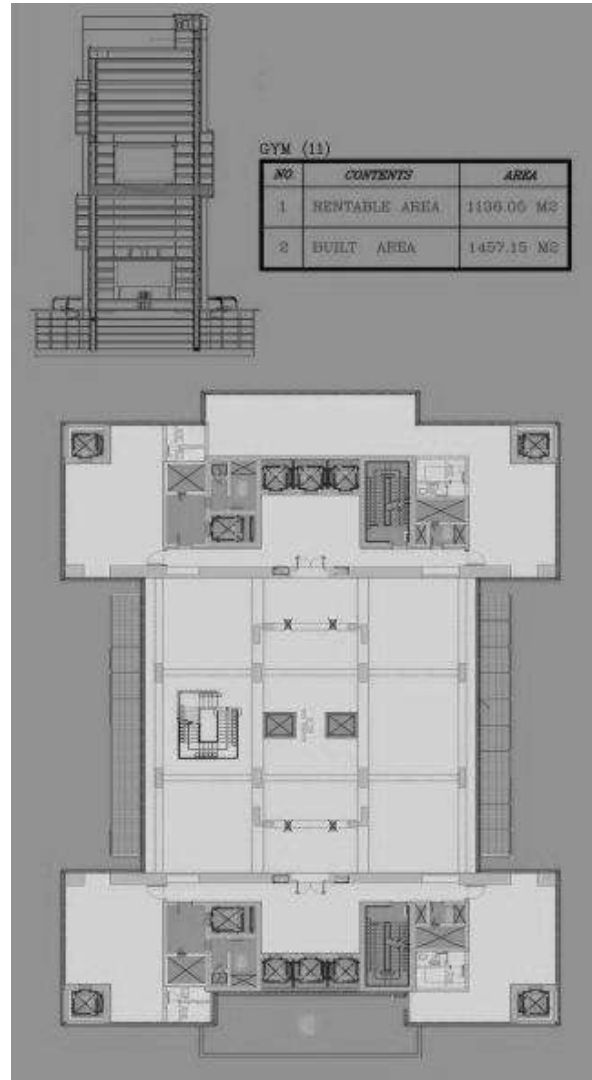
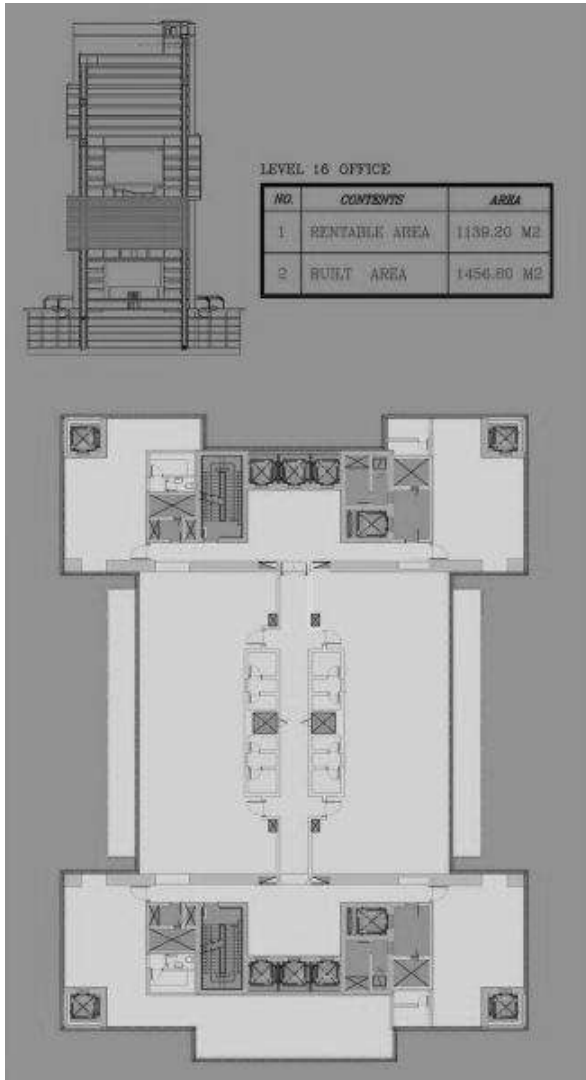
دور MEC.



أدوار متماثلة (6-10)

نادي رياضي

نادي رياضي





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

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية

جاليري مول

شركة أول الملقا العقارية

مدينة تبوك
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمنفعة عقار جاليري مول في مدينة تبوك، 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 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		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 الأشعارات 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
12		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
13		2.7 صور العقار موضوع التقييم
15		3. مؤشرات السوق
15		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
15		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
16		3.3 نبذة عن القطاع
17		3.4 تحليل المخاطر
19		4. تقييم الأصول
19		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
19		4.1 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
23		4.2 ملاحظات التقييم
23		4.3 القيمة النهائية للعقار
23		4.4 ملاحظات
23		4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
25		5. الملحقات
25		5.1 صورة من رخصة البناء
26		5.2 مخططات
28		5.3 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	22-0327
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.
الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري.
عنوان العقار	يقع العقار في مدينة تبوك، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	لم يتم تسليمنا بصورة عن صك الملكية للعقار.
تاريخ صك الملكية	----
نوع الملكية	العميل أعلمنا ان العقار مستأجر.
المالك	حسب العميل، شركة اول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	حسب العميل، مساحة الأرض بموجب الصك 41,630 م ² .
مسطحات البناء	اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 43,624.95 م ² .
المساحة التأجيرية	اجمالي المساحات التأجيرية 35,868 م ² .
أساس القيمة	القيمة السوقية.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	172,650,000 ريال
تاريخ التقرير	2022/12/31 م
تاريخ التقييم	2022/11/27 م
تاريخ المعاينة	2022/11/14 م
مدة صلاحية التقرير	120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات 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، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

إن أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع كما أنه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم أو ينكمش نتيجة متطلبات أو ظروف خاصة التمويل غير النمطي أو صفقات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة أو امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات أن قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة أو الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

تاريخ التقييم إن تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لأن الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق أو تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

مشتري راغب الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على أن يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن التثبت منها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

بائع راغب من ناحية أخرى فإن البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أي كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث إن البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

معاملة على أساس محايد هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، أو مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر إن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر أو إجبار إن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال 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

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. 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 وخبراتنا 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.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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 هو عبارة عن مشروع تجزئة (جاليري مول) مستأجر يقع في مدينة تبوك. مساحة الأرض الاجمالية للمبنى 41,630 م2 واجمالي مسطحات البناء 43,624.95 م2. العقار مفتوح من 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك خالد.

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 خالد.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

لم يزودنا العميل بصورة عن صك الملكية للقرار. لكنه اعلمنا ان العقار مستأجر.

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	
اصدار	نوع رخصة البناء
بيع تجزئة	نوع العقار
58457	رقم رخصة البناء
1434/07/01	تاريخ رخصة البناء
1437/07/01	انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف	----	12,243
دور ارضي	تجاري	----	16,136.7
متكرر	تجاري	----	15,245.25
مجموع مسطحات البناء			43,624.95

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

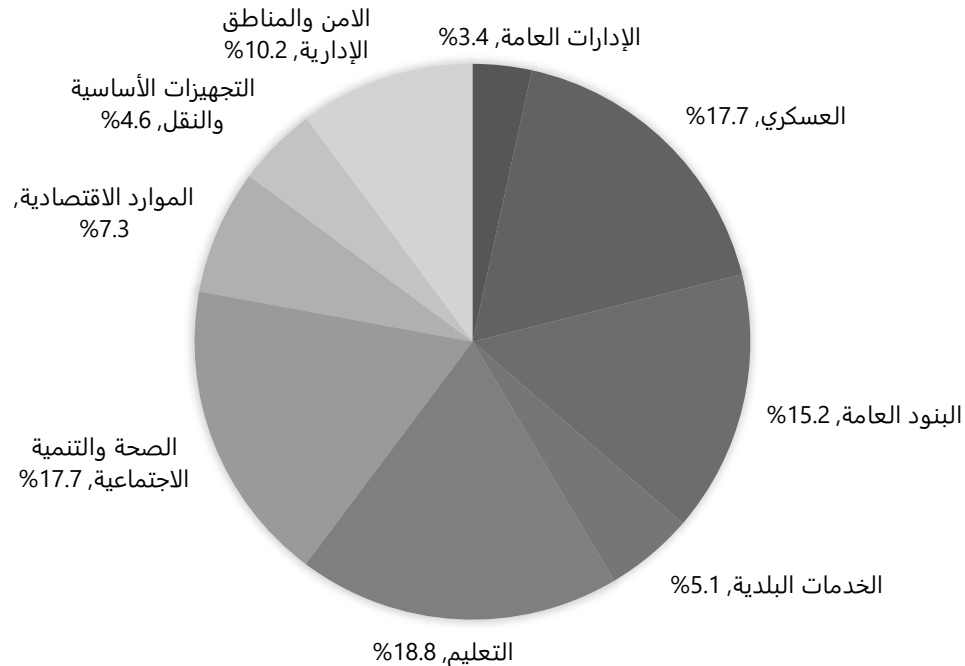
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 الى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

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 السوقية للأصل من المتوسط العام.

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

التدفقات النقدية المخصصة

تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصصة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.

4.1 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصصة

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% إلى 20% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجود العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% إلى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% إلى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% إلى 4%
مصاريف ثرية اخرى	2% إلى 3%

مصارييف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

سنعتمد معدل 15% على أنه النفقات التشغيلية التي سيتم احتسابها من إجمالي إيرادات العقار بالإضافة إلى 60.000 ريال سعودي قسط التأمين. تعتمد هذه النسبة على حالة وجودة العقار ونوع الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

معدلات الإشغال في المشروع

استنادًا إلى مسح السوق الذي أجراه فريقنا، تبلغ معدلات الإشغال لمشروع مماثل 85% والتي سنبنّي عليها تحليل التقييم.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

نموذج	
المعدل الامن للمخاطر	2.20%
معدل بتا	1.12
معدل المخاطر في السوق	2.50%
معدل المخاطر في رأس المال	4.00%
معدلات مخاطر أخرى	1.50%
معدل الخصم	11.00%

لتقدير معدل الخصم المستعمل في طريقة التدفقات النقدية سنقوم باستعمال نموذج CAPM والذي يضم عملية حسابية لعدد من المخاطر المتعلقة بالعقار وذلك لغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الزمن الراهن. ان تقدير معدلات المخاطر الموجودة تم بناءها حسب تطورات السوق المعنية بالعقار حالياً. ونتيجة لذلك فان معدل الخصم المتوقع هو 11%

طريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقد- السوق

أرض العقار مملوكة لبلدية تبوك ومستأجرة لشركة القضيبى وأولاده التي قامت بتحويلها إلى شركة "شركة أول الملقا العقارية" مع حق إيجار لمدة 25 سنة ابتداءً من 1434 بسعر إيجار سنوي 1,579,000 ريال سعودي. ينوي العميل الحصول على هذه الفترة المتبقية من حق التأجير (20 عامًا)، حيث إنه خلال السنوات الخمس الأولى، سيقوم العميل بتأجير المشروع لشركة القضيبى وأولاده مقابل 22,959,000 ريال سعودي سنويًا. بعد ذلك، وبعد أربع سنوات، سيقوم العميل بتأجير المشروع بناءً على أسعار السوق بدءًا من السنة الخامسة.

2028 6	2027 5	2026 4	2025 3	2024 2	2023 1	2022 0	التدفقات النقدية
0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	معدل النمو
							الإيرادات المتوقعة
7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	2م المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الأرضي)
1,318	1,318	1,286	1,286	1,286	1,255	1,255	الايجار
9,352,592	9,352,592	9,124,480	9,124,480	9,124,480	8,901,932	8,901,932	ريال إجمالي
6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	2م المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الاول)
1,096.33	1,096.33	1,069.59	1,069.59	1,069.59	1,043.50	1,043.50	الايجار
6,902,476	6,902,476	6,734,123	6,734,123	6,734,123	6,569,876	6,569,876	ريال إجمالي
1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	2م المساحات التأجيرية (خطوط الوجبات السريعة)
1,155.69	1,155.69	1,127.50	1,127.50	1,127.50	1,100.00	1,100.00	الايجار
1,271,256	1,271,256	1,240,250	1,240,250	1,240,250	1,210,000	1,210,000	ريال إجمالي
5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	2م المساحات التأجيرية (ترفيه)
393.98	393.98	384.38	384.38	384.38	375.00	375.00	الايجار
155,224	155,224	147,744	147,744	147,744	140,625	140,625	ريال إجمالي
4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	2م المساحات التأجيرية (هايير ماركت)
446.52	446.52	435.63	435.63	435.63	425.00	425.00	الايجار
2,147,740	2,147,740	2,095,356	2,095,356	2,095,356	2,044,250	2,044,250	ريال إجمالي
6	6	6	6	6	6	6	2م المساحات التأجيرية (ATM)
220,631.25	220,631.25	215,250.00	215,250.00	215,250.00	210,000.00	210,000.00	الايجار
1,323,788	1,323,788	1,291,500	1,291,500	1,291,500	1,260,000	1,260,000	ريال إجمالي
10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	2م المساحات التأجيرية (محلات تجزئة رئيسية)
453.87	453.87	442.80	442.80	442.80	432.00	432.00	الايجار
4,680,761	4,680,761	4,566,596	4,566,596	4,566,596	4,455,216	4,455,216	ريال إجمالي
1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	2م المساحات التأجيرية (كيوسك)
3,602.07	3,602.07	3,514.21	3,514.21	3,514.21	3,428.50	3,428.50	الايجار
4,308,073	4,308,073	4,202,998	4,202,998	4,202,998	4,100,486	4,100,486	ريال إجمالي
7	7	7	7	7	7	7	2م المساحات التأجيرية (اخرى)
1,281,762.50	1,281,762.50	1,250,500.00	1,250,500.00	1,250,500.00	1,220,000.00	1,220,000.00	الايجار
8,972,338	8,972,338	8,753,500	8,753,500	8,753,500	8,540,000	8,540,000	ريال إجمالي
39,114,248	39,114,248	38,156,548	38,156,548	38,156,548	37,222,385	37,222,385	ريال إجمالي الدخل
							مصاريف
10%	10%	10%	30%	35%	40%	45%	% نسبة الشواغر
3,911,425	3,911,425	3,815,655	11,446,964	13,354,792	14,888,954	16,750,073	ريال إجمالي
3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	%
7,913,144	7,720,140	7,531,844	7,348,141	7,168,918	6,994,066	6,823,479	ريال مصاريف
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	ريال ايجار الأرض
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	ريال تأمين
13,499,498	13,306,495	13,022,429	20,470,035	22,198,639	23,557,950	25,248,482	ريال إجمالي المصاريف
25,614,749	25,807,753	25,134,119	17,686,513	15,957,909	13,664,435	11,973,903	ريال صافي الدخل التشغيلي
							9.5%
0.53	0.59	0.66	0.73	0.81	0.90	1.00	معدل التخارج
13,694,691	15,315,645	16,556,623	12,932,226	12,951,797	12,310,302	11,973,903	11.00% معدل الخصم
							القيمة الحالية
							صافي القيمة الحالية

2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	التدفقات النقدية	
15	14	13	12	11	10	9	8	7		
0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%		معدل النمو
الإيرادات المتوقعة										
7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	7,096	2م	المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الأرضي)
1,419	1,419	1,385	1,385	1,385	1,351	1,351	1,351	1,318	ريال	الايجار
10,071,719	10,071,719	9,826,067	9,826,067	9,826,067	9,586,407	9,586,407	9,586,407	9,352,592	ريال	اجمالي
6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	6,296	2م	المساحات التأجيرية (الوحدات التجارية الدور الاول)
1,180.62	1,180.62	1,151.83	1,151.83	1,151.83	1,123.74	1,123.74	1,123.74	1,096.33	ريال	الايجار
7,433,212	7,433,212	7,251,914	7,251,914	7,251,914	7,075,038	7,075,038	7,075,038	6,902,476	ريال	اجمالي
1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	2م	المساحات التأجيرية (خطوط الوجبات السريعة)
1,244.55	1,244.55	1,214.19	1,214.19	1,214.19	1,184.58	1,184.58	1,184.58	1,155.69	ريال	الايجار
1,369,004	1,369,004	1,335,614	1,335,614	1,335,614	1,303,038	1,303,038	1,303,038	1,271,256	ريال	اجمالي
5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	5,900	2م	المساحات التأجيرية (ترفيه)
424.28	424.28	413.93	413.93	413.93	403.83	403.83	403.83	393.98	ريال	الايجار
180,012	180,012	171,338	171,338	171,338	163,082	163,082	163,082	155,224	ريال	اجمالي
4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	4,810	2م	المساحات التأجيرية (هايبر ماركت)
480.85	480.85	469.12	469.12	469.12	457.68	457.68	457.68	446.52	ريال	الايجار
2,312,881	2,312,881	2,256,470	2,256,470	2,256,470	2,201,434	2,201,434	2,201,434	2,147,740	ريال	اجمالي
6	6	6	6	6	6	6	6	6	2م	المساحات التأجيرية (ATM)
237,595.72	237,595.72	231,800.71	231,800.71	231,800.71	226,147.03	226,147.03	226,147.03	220,631.25	ريال	الايجار
1,425,574	1,425,574	1,390,804	1,390,804	1,390,804	1,356,882	1,356,882	1,356,882	1,323,788	ريال	اجمالي
10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	10,313	2م	المساحات التأجيرية (محلات تجزئة رئيسية)
488.77	488.77	476.85	476.85	476.85	465.22	465.22	465.22	453.87	ريال	الايجار
5,040,668	5,040,668	4,917,725	4,917,725	4,917,725	4,797,780	4,797,780	4,797,780	4,680,761	ريال	اجمالي
1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	2م	المساحات التأجيرية (كيوسك)
3,879.03	3,879.03	3,784.42	3,784.42	3,784.42	3,692.12	3,692.12	3,692.12	3,602.07	ريال	الايجار
4,639,324	4,639,324	4,526,169	4,526,169	4,526,169	4,415,775	4,415,775	4,415,775	4,308,073	ريال	اجمالي
7	7	7	7	7	7	7	7	7	2م	المساحات التأجيرية (اخرى)
1,380,318.02	1,380,318.02	1,346,651.73	1,346,651.73	1,346,651.73	1,313,806.56	1,313,806.56	1,313,806.56	1,281,762.50	ريال	الايجار
9,662,226	9,662,226	9,426,562	9,426,562	9,426,562	9,196,646	9,196,646	9,196,646	8,972,338	ريال	اجمالي
42,134,620	42,134,620	41,102,663	41,102,663	41,102,663	40,096,082	40,096,082	40,096,082	39,114,248	ريال	اجمالي الدخل
مصاريف										
10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	%	نسبة الشواغر
4,213,462	4,213,462	4,110,266	4,110,266	4,110,266	4,009,608	4,009,608	4,009,608	3,911,425	ريال	اجمالي
3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	%	
9,882,432	9,641,397	9,406,241	9,176,821	8,952,996	8,734,630	8,521,590	8,313,747	8,110,972	ريال	مصاريف
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	ريال	ايجار الأرض
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	ريال	تامين
15,770,824	15,529,789	15,191,437	14,962,017	14,738,192	14,419,168	14,206,128	13,998,285	13,697,327	ريال	اجمالي المصاريف
26,363,796	26,604,831	25,911,225	26,140,646	26,364,471	25,676,913	25,889,953	26,097,797	25,416,921	ريال	صافي الدخل التشغيلي
277,513,638									9.5%	معدل التخارج
0.21	0.23	0.26	0.29	0.32	0.35	0.39	0.43	0.48	11.00%	معدل الخصم
5,510,148	6,172,183	6,672,510	7,472,064	8,365,007	9,043,010	10,121,024	11,324,526	12,242,274		القيمة الحالية
172,657,931										صافي القيمة الحالية

تحليل حساسية					معدل الخصم
13.0%	12.0%	11.00%	10.00%	9.00%	القيمة السوقية
150,351,372	158,391,287	172,657,931	176,701,380	187,143,203	

4.2 ملاحظات التقييم

- بما أن الغرض من التقييم هو صندوق الاستثمار العقاري المتداول (REIT)، وان صندوق REIT (يتم شراء عقارات مدرة للدخل)، فإننا نعتقد أن الطريقة الأكثر ملاءمة لإجراء تقييم لهذه العقارات هي طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
- يتم استخدام أسعار السوق بناءً على الأسعار الفعلية داخل المشروع والتي يتم استخدامها كمعاملات فعلية في السوق.

4.3 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 هو كالتالي:

قيمة العقار: 172,650,000 ريال
مائة واثنان وسبعون مليوناً وستمائة وخمسون ألف ريال سعودي.

4.4 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 الممتثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

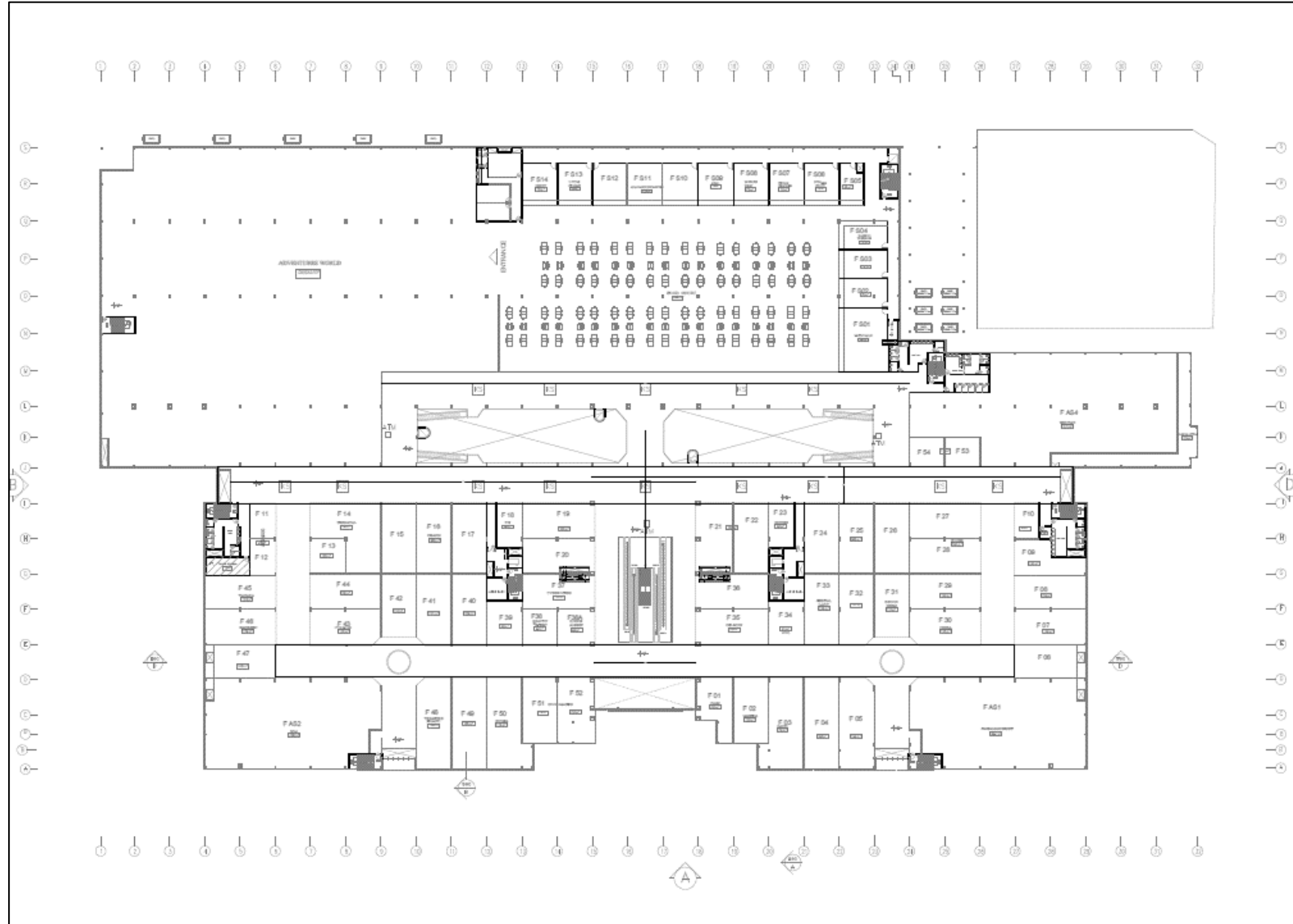
4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

الختم	الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم	الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم	الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي	الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة
				
	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964	عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782	عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474

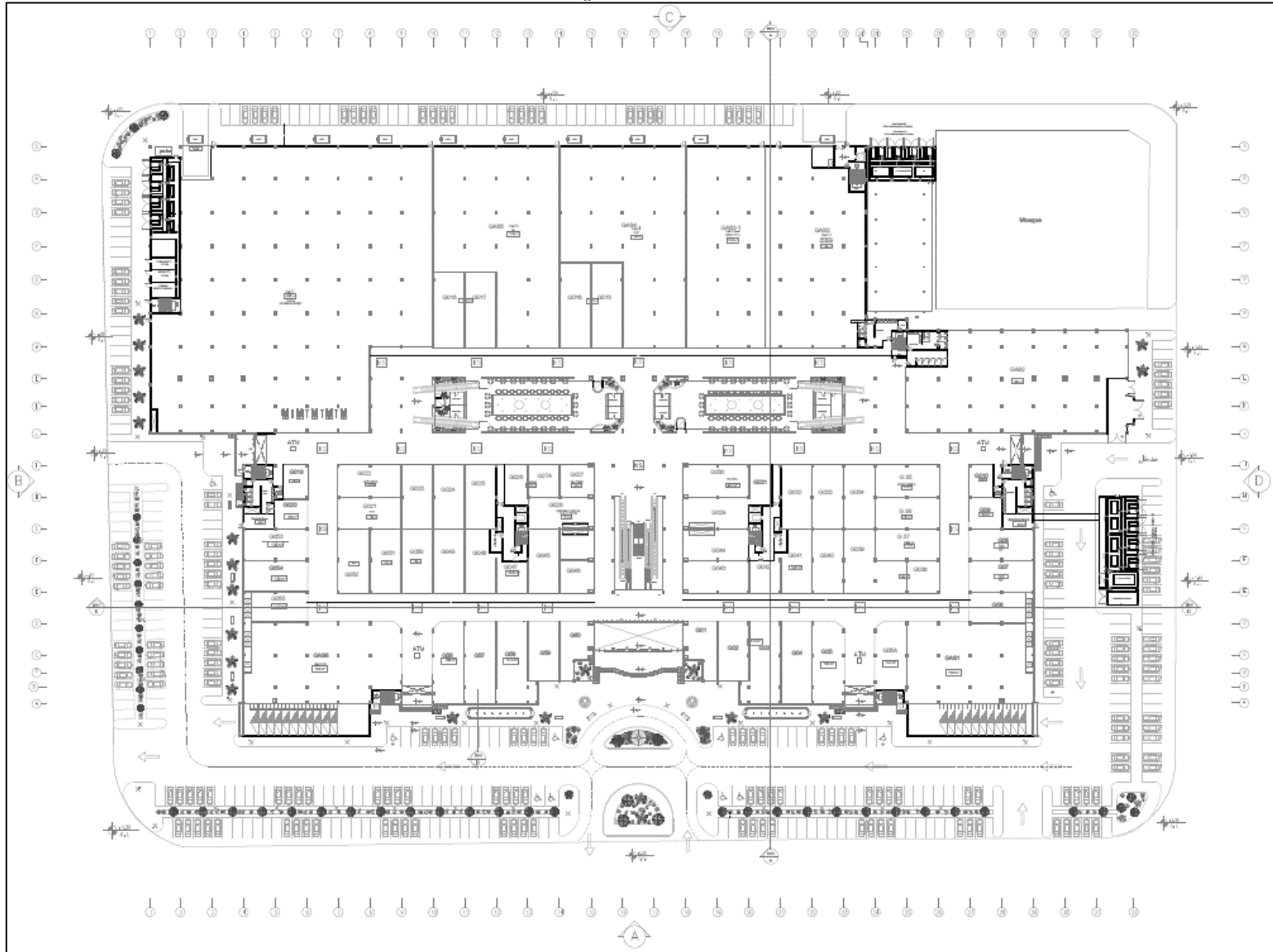
WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

الدور الأول



الدور الأرضي





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

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

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية

مركز بلازو التجاري
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية 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 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		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 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 2021
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإجلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
27		4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد
28		4.6 قيمة العقار بعدة طرق
29		4.7 القيمة النهائية للعقار
29		4.8 ملاحظات
29		4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
31		5. الملحقات
31		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32		5.2 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

22-0327	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.	مستخدمون آخرون
تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).	الغرض من التقييم
مجمع تجاري.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي السليمانية، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
214002002200	رقم صك الملكية
1440/09/14	تاريخ صك الملكية
مطلقة/مرهون	نوع الملكية
شركة أول الملقا العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 6,050 م ² .	مساحة الأرض
اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 5,648.24 م ² .	مسطحات البناء
حسب لائحة المستأجرين المرسله من قبل العميل، فإن اجمالي المساحات التأجيريه 5,941 م ² ، والسبب يرجع الى المساحات الغير محتسبه من الشرفات في الدور الأول والتي لم تحتسب ضمن مسطحات البناء ومؤجرة للمستأجرين.	المساحة التأجيريه
القيمة السوقية.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
68,410,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2022/12/31 م	تاريخ التقرير
2022/11/27 م	تاريخ التقييم
2022/11/14 م	تاريخ المعاينة
120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

تاريخ التقييم ان تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر. **مشتري راغب** الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق. **بائع راغب** من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي. **معاملة على أساس محايد** هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم. **يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر** ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر او إجبار ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

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

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة 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 هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع 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.

1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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 الإشعارات 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 هو عبارة عن مشروع تجاري (بلازو بلازا) يقع في مدينة الرياض. بناء على صور الصك والرخصة المرسلة فإن مساحة الأرض الإجمالية للمشروع 6,050 م² وإجمالي مسطحات البناء 5,648.24 م². حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 4 جهات مع اطلالة مباشرة على طريق الملك محمد الخامس.

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 متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك محمد الخامس.

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	الرياض	مساحة الأرض	6,050 م ²
الحي	السليمانية	رقم القطعة	من قطعة رقم 333 الى 342
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	35
رقم الصك	214002002200	رقم المخطط	690
تاريخ الصك	1440/09/14	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	38,181,818.19 ريال	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 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	
إضافة مكونات البناء	نوع رخصة البناء
تجاري	نوع العقار
2925/1437	رقم رخصة البناء
17/02/1437	تاريخ رخصة البناء
17/02/1440	انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ميزانين	تجاري	0	2,603.70
أرضي تجاري	تجاري	15	2,916.20
غرفة كهرباء	خدمات	0	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

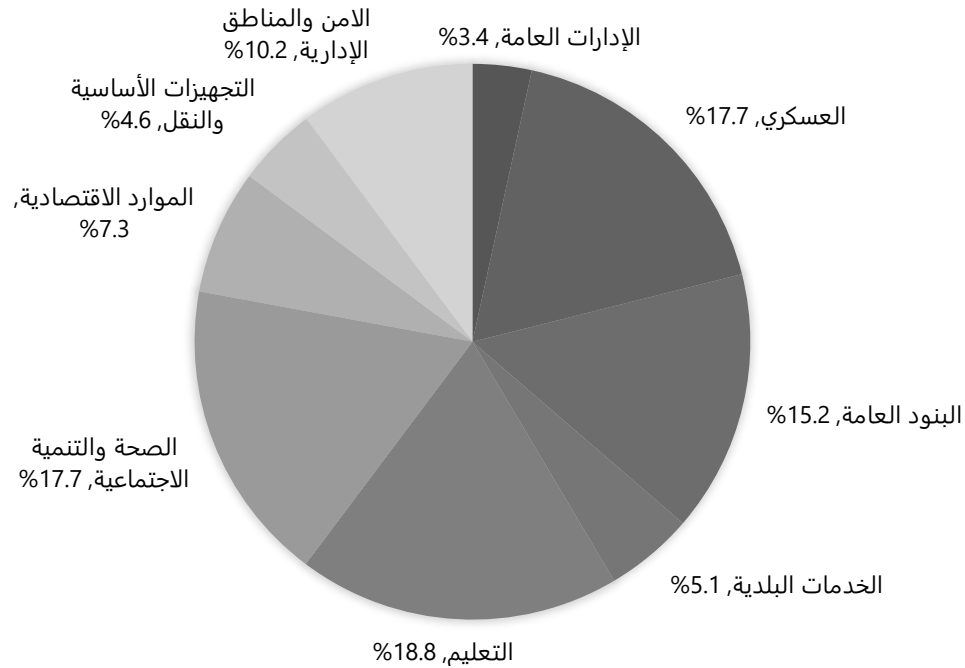
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

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 السوقية للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق		أسلوب التكلفة		أسلوب الدخل	
	المقارنات السوقية	التكاليف والإحلال	التدفقات النقدية المخصومة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية
	✓	----	----	----	----	----
	----	✓	----	----	----	----
	----	----	----	----	✓	----

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تبعاً.

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

العينة الأولى		العقار موضوع التقييم		خصائص المقارنات
معروض		-----		نوع العرض
السليمانية		السليمانية		الحي
SAR 73,800,000		-----		قيمة البيع
مسح ميداني		الصك		مصدر المعلومة
9,000.00		6,050.00		المساحة
SAR 8,200		-----		ريال / م ²
4		3		عدد الشوارع
المتغيرات				
العينة الأولى				
-5.00%	9,000.00	6,050.00		المساحة
-2.00%	متوسط	عالي		جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	جيد		الوصول للموقع
0.00%	40	40		عرض الشارع
2.00%	4	3		عدد الشوارع
2.00%	منتظم	منتظم		شكل الأرض
0.00%	نعم	نعم		القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	نعم	-----		قابلية التفاوض
0.00%	-----	-----		عوامل أخرى
-3.00%				اجمالي نسب التعديلات
-SAR 246.0				اجمالي قيمة التعديلات
SAR 7,954.0				السعر بعد التعديلات
SAR 7,954				ريال / م ²
SAR 8,000				قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
6,050	6,050	6,050	6,050	6,050	مساحة الأرض
SAR 8,800.0	SAR 8,400.0	SAR 8,000.0	SAR 7,600.0	SAR 7,200.0	ريال / م ²
SAR 53,240,000	SAR 50,820,000	SAR 48,400,000	SAR 45,980,000	SAR 43,560,000	قيمة العقار
قيمة العقار					SAR 48,400,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 9,500 الى 8,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,000 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 (ريال / م ²)	من (ريال / 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		
اجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض
SAR 48,400,000	SAR 8,000	6,050.00

مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
2,916.20	1	2م	ارضي
2,603.70	1	2م	ميزانين
128.34	-	2م	غرفة كهرباء
171.00	-	م ط	اسوار
		5,648.24	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة	
SAR 5,648,240	100%	SAR 5,648,240	SAR 1,000	5,648.24	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 3,388,944	100%	SAR 3,388,944	SAR 600	5,648.24	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 2,259,296	100%	SAR 2,259,296	SAR 400	5,648.24	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	5,648.24	الملحقات
SAR 726,000	100%	SAR 726,000	SAR 120	6,050.00	تحسينات الموقع
SAR 12,022,480	100.00%	SAR 12,022,480			الإجمالي

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	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 التصاميم
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
	SAR 2,386	ريال / م ²	SAR 1,454,720.08
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 13,477,200.08
			التكاليف المباشرة
			التكاليف غير المباشرة
			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 السوقية التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير			
6.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 13,477,200	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 12,668,568	التكلفة بعد الاهلاك		
		50	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.00%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المطور		
		3	العمر الفعلي
		6.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 2,533,714	ربحية المطور	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 15,202,282	اجمالي قيمة التطوير	6.00%	صافي نسبة الاهلاك

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 63,600,000	SAR 63,602,282	SAR 48,400,000	SAR 15,202,282

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:

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



بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 8% الى 12% 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:

مصارييف الإدارة	3% الى 5%
مصارييف التشغيل والصيانة	3% الى 5%
مصارييف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصارييف نثرية اخرى	2% الى 3%

مصارييف 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 المصارييف التشغيلية للعقارات المشابهة 9% 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 مؤخرًا 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 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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	الحد الأعلى لمعدل الرسملة	المتوسط
8.00%	9.00%	8.50%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
البند	الحالة	التأثير
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%
الحالة العامة للعقار	-----	-0.25%
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.25%
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%
الإجمالي		-0.25%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		-0.25%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		9%
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		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					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 7,426,250	SAR 0	SAR 1,250	0	5,941	معارض
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 7,426,250	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	اشغار	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
24.00%	15.00%	3.00%	3.00%	3.00%	معارض
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 5,643,950	24.00%	SAR 7,426,250	معارض		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 5,643,950	الإجمالي				
SAR 7,426,250					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 1,782,300					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 5,643,950.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
68,410,000.00 SAR	68,411,515.15 SAR	8.25%	SAR 5,643,950.00		

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب العقد

افادنا العميل بلائحة المستأجرين في العقار موضوع التقييم كالتالي:

اجمالي الإيرادات	المساحة المؤجرة	حالة الوحدة	الوحدة
SAR 415,883	367.35	مؤجرة	1
SAR 568,906	366.18	مؤجرة	2
SAR 364,162	370.68	مؤجرة	3
-	415.25	متاحة	4
SAR 394,499	415.25	مؤجرة	5
SAR 563,570	415.25	مؤجرة	6
SAR 383,691	415.25	مؤجرة	7
SAR 657,756	830.50	مؤجرة	8&9
-	830.50	متاحة	10&11
-	415.25	متاحة	12
SAR 592,226	366.18	مؤجرة	13
SAR 750,079	749.33	مؤجرة	14&15
SAR 4,690,773			

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 4,690,773
			SAR 4,690,773		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
معارض	SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 500,000
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 4,690,773	SAR 500,000	SAR 4,190,773		
			SAR 4,190,773		
			SAR 4,690,773		
			-SAR 500,000		
			SAR 4,190,773.00		
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 4,190,773.00	8.25%	50,797,248.48 SAR	50,800,000 SAR		

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب العقد	العقار	50,800,000 ريال	خمسون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	68,410,000 ريال	ثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	63,600,000 ريال	ثلاثة وستون مليوناً وستمائة ألف 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 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

<p>الختم</p> 	<p>الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399</p>	<p>الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964</p>	<p>الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782</p>	<p>الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة</p>  <p>عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474</p>
---	---	---	---	--

WHITE CUBES
ملفات

ملفات



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

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

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية

مجمع الملقا السكني
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمجمع سكني (مجمع الملقا) 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 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		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
14		2.7 المرافق والخدمات
14		2.8 الصيانة والتكاليف التشغيلية
14		2.9 المساحات التجارية للمبنى
14		2.10 التأمين
15		2.11 صور العقار موضوع التقييم
17		3. مؤشرات السوق
17		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
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 رسملة الدخل حسب السوق
28		4.5 قيمة العقار بعدة طرق
29		4.6 القيمة النهائية للعقار
29		4.7 ملاحظات
29		4.8 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
31		5. الملحقات
31		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
33		5.2 مخططات
34		5.3 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	22-0327
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.
الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).
العقار موضوع التقييم	مجمع سكني.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الملقا، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	314002002198, 814009006124, 814009006125, 814004005871, 614004005871.
تاريخ صك الملكية	14/09/1440، 15/09/1440
نوع الملكية	مطلقة/مرهون
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	سكني.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 15,924.68م ² .
مسطحات البناء	حسب رخصة البناء المبنى مكون من 3 أدوار بإجمالي مسطحات بناء قدرها 41,362م ² .
المساحة التأجيرية	اجمالي المساحات التأجيرية 39,734م ² ..
أساس القيمة	القيمة السوقية.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	302,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2022/12/31 م
تاريخ التقييم	2022/11/27 م
تاريخ المعاينة	2022/11/14 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، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع كما أنه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم أو ينكمش نتيجة متطلبات أو ظروف خاصة التمويل غير النمطي أو صفقات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة أو امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات أن قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة أو الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

تاريخ التقييم أن تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لأن الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق أو تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر. **مشتري راغب** الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على أن يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن التثبت منها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق. **بائع راغب** من ناحية أخرى فإن البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيما كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث إن البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي. **معاملة على أساس محايد** هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، أو مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كافٍ يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم. **يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر** أن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر أو إجبار أن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

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

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع 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.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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 هو عبارة عن مجمع سكني يقع في حي الملقا، مدينة الرياض. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 15,924.68 م² وإجمالي مسطحات البناء 41,362 م² ومؤلف من 252 وحدة سكنية مكونة من ثلاث غرف نوم (224 وحدة) وغرفتين نوم (10 وحدات) وغرفة نوم واحدة (18 وحدة). حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 4 شوارع. مع إطلالة مباشرة على شارع وادي هجر من الجهة الشمالية.

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 متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على شارع وادي هجر.

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 الحي	الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا	الرياض الملقا
نوع الصك	الكثروني	الكثروني	الكثروني	الكثروني
رقم الصك	814009006124	814009006125	614004005871	314002002198
تاريخ الصك	14/09/1440	14/09/1440	15/09/1440	14/09/1440
قيمة الصك	38,181,818.19	38,181,818.19	38,181,818.19	38,181,818.19
تاريخ اخر معاملة صادر من	14/09/1440	14/09/1440	15/09/1440	14/09/1440
	كتابة العدل بوسط الرياض	كتابة العدل بوسط الرياض	كتابة العدل بوسط الرياض	كتابة العدل بوسط الرياض
نوع العقار	سكني	سكني	سكني	سكني
مساحة الأرض (م2)	5,481,45	3,481,1	3,481,9	3,480,23
رقم القطعة	2333/2334	1/2336	1/2337	1/2335
رقم البلك	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
رقم المخطط	3114	3114	3114	3114
المالك	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية
نوع الملكية	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة	ملكية مطلقة
محدودية العقار	مرهون	مرهون	مرهون	مرهون
	شارع عرض 25 م شارع عرض 15 م	الجهة الشرقية الجهة الغربية	شارع عرض 36 م شارع عرض 20 م	الجهة الشمالية الجهة الجنوبية

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 يزدنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزدنا 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.

رخصة 4	رخصة 3	رخصة 2	رخصة 1	العقار موضوع التقييم
فرز	فرز	فرز	تعديل مخططات المبنى	نوع رخصة البناء
سكني	سكني	سكني	سكني	نوع العقار
1433/15270	1433/15269	1433/15265	1432/5259	رقم رخصة البناء
21/08/1433	21/08/1433	21/08/1433	26/03/1432	تاريخ رخصة البناء
21/08/1436	21/08/1436	21/08/1436	26/03/1435	انتهاء صلاحية الرخصة

رخصة 4	رخصة 3	رخصة 2	رخصة 1	الوصف
المساحة (م ²)	المساحة (م ²)	المساحة (م ²)	المساحة (م ²)	
2,052.89	2,052.89	2,052.89	2,052.89	قبو
2,088.00	2,088.00	2,088.20	2,088.00	سكني ارضي
2,555.78	2,555.78	2,555.78	2,555.78	سكني دور اول
2,380.22	2,380.22	2,380.22	2,380.22	سكني دور ثاني
1,263.56	1,263.56	1,263.56	1,263.56	دور ملحق
10,340,45	10,340,45	10,340.65	10,340,45	مجموع مسطحات البناء (م²)

بناء على رخصة البناء، فإن إجمالي مسطحات البناء 41,362 م². وهو الرقم الذي سنستخدمه في عملية التقييم.

2.7 المرافق والخدمات

المرافق	
2 جمنازيوم (للرجال والنساء)	18 مصعد بنظام VVVF
الخدمات	
مكافحة الحشرات خدمات التنظيف أعمال السباكة الأعمال الميكانيكية	خدمات الأمن صيانة عامة اعمال كهربائية صيانة الأجهزة المنزلية

2.8 الصيانة والتكاليف التشغيلية

بناء على المعلومات المقدمة إلينا من العميل، يبلغ إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار 2,200,000 ريال سعودي سنويًا، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة.

2.9 المساحات التأجيرية للمبنى

مصدر المعلومات	مساحات التأجيرية (م ²)	مسطحات البناء	عدد الوحدات	استخدام	نوع الوحدة
زودنا العميل بالمساحات التأجيرية	29,783	----	224	سكني	شقة 3 غرف
	930	----	10	سكني	شقة غرفتين
	2,110	----	18	سكني	شقة غرفة واحدة

* هذه المساحة التأجيرية خاصة بالوحدات السكنية فقط

2.10 التأمين

حسب البيانات التي زودنا بها العميل فإن إجمالي أقساط التأمين للعقار موضوع التقييم هو 117,540 ريال سعودي.





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

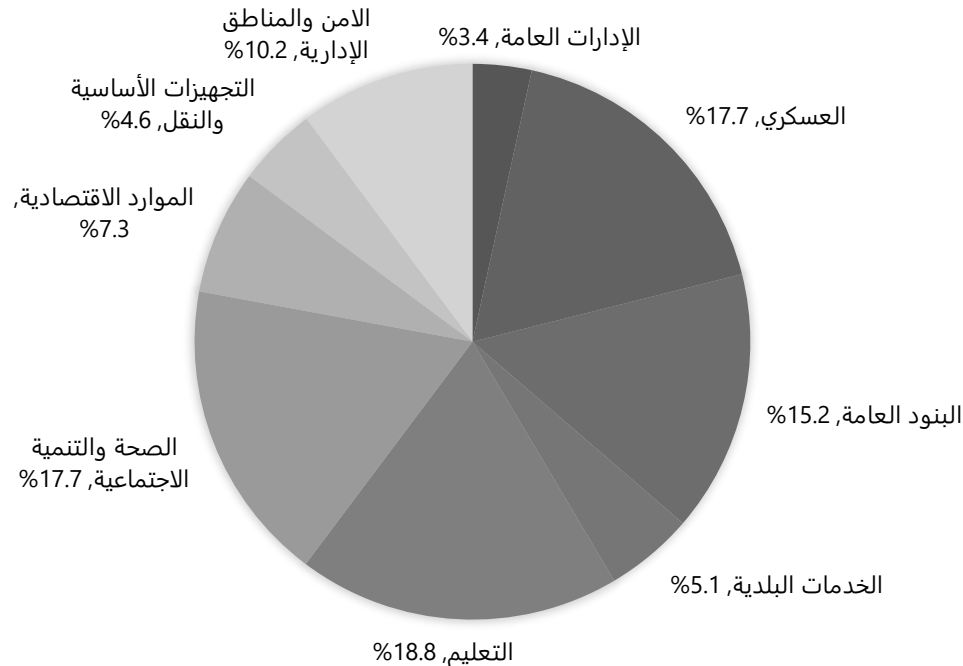
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

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 السوقية للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تبعاً.

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 الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معروض الملقا SAR 24,198,000	معروض الملقا SAR 17,500,000	----- الملقا -----	نوع العرض الحي
مسح ميداني 4,033.00 SAR 6,000	مسح ميداني 3,286.00 SAR 5,326	الصك 15,924.68 -----	قيمة البيع مصدر المعلومة
3	2	4	المساحة ريال / م ² عدد الشوارع

تعديلات				
العينة الثانية		العينة الأولى		
-10.00%	4,033.00	-10.00%	3,286.00	15,924.68
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	36	0.00%	36	36
5.00%	1	10.00%	2	4
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم
0.00%	لا	0.00%	لا	لا
0.00%	لا	0.00%	لا	-----
0.00%	-----	0.00%	-----	-----

-5.00%	0.00%	اجمالي نسب التعديلات
-SAR 300.0	SAR 0.0	اجمالي قيمة التعديلات
SAR 5,700.0	SAR 5,325.6	السعر بعد التعديلات

SAR 5,513
SAR 5,500

ريال / م²
قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
15,925	15,925	15,925	15,925	15,925	مساحة الأرض
SAR 6,050.0	SAR 5,775.0	SAR 5,500.0	SAR 5,225.0	SAR 4,950.0	ريال / م ²
SAR 96,344,314	SAR 91,965,027	SAR 87,585,740	SAR 83,206,453	SAR 78,827,166	قيمة العقار
					SAR 87,585,740

قيمة العقار

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 5,000 الى 6,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 5,500 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	إلى (ريال / م ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية أعمال الالكتروميكانيك أعمال التشطيبات الملحقات الأثاث تحسينات الموقع ربحية المطور
SAR 500	SAR 550	SAR 450	
SAR 800	SAR 900	SAR 700	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	
SAR 800	SAR 850	SAR 750	
SAR 200	SAR 220	SAR 180	
25%	30%	20%	

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الجديد حسب المكونات الرئيسية للمبنى مثل الهيكل الخرساني وأعمال الالكتروميكانيك، وأعمال التشطيبات، وتحسينات الموقع، وخلافه. ومن ثم سنقدر قيمة التكاليف غير المباشرة كنسبة من إجمالي التكاليف المباشرة لتقدير إجمالي تكاليف انشاء المشروع.

الأرض			
إجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض	
SAR 87,585,740	SAR 5,500	15,924.68	
مكونات المبنى			
إجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
8,211.56	-	م ²	قبو
8,352.20	-	م ²	أرضي
19,744.00	-	م ²	أدوار علوية
5,054.24	-	م ²	ملحق
477.70	-	م ط	اسوار
		41,362.00	إجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
إجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة	
SAR 29,835,396	100%	SAR 29,835,396	SAR 900	33,150.44	الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية
SAR 16,575,220	100%	SAR 16,575,220	SAR 500	33,150.44	أعمال الالكتروميكانيك
SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352	SAR 800	33,150.44	أعمال التشطيبات
SAR 33,150,440	100%	SAR 33,150,440	SAR 1,000	33,150.44	الملحقات
SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352	SAR 800	33,150.44	الأثاث
SAR 3,184,936	100%	SAR 3,184,936	SAR 200	15,924.68	تحسينات الموقع
SAR 135,786,696	100.00%	SAR 135,786,696			الإجمالي

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
المساحة	ريال / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	إجمالي التكلفة	
8,211.56	SAR 1,350	SAR 11,085,606	100%	SAR 11,085,606	الهيكل الإنشائي - أعمال خرسانية
8,211.56	SAR 700	SAR 5,748,092	100%	SAR 5,748,092	أعمال الالكتروميكانيك
8,211.56	SAR 200	SAR 1,642,312	100%	SAR 1,642,312	أعمال التشطيبات
		SAR 18,476,010	100.00%	SAR 18,476,010	الإجمالي
التكاليف غير المباشرة					
إجمالي التكلفة	النسبة	إجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	إجمالي التكاليف الغير مباشرة	
		SAR 154,262,706	0.10%	SAR 154,263	تكاليف أولية للمشروع
		SAR 154,262,706	1.00%	SAR 1,542,627	تكاليف التصميم
		SAR 154,262,706	1.00%	SAR 1,542,627	تكاليف الاستشاري الهندسي
		SAR 154,262,706	5.00%	SAR 7,713,135	تكاليف الإدارة
		SAR 154,262,706	5.00%	SAR 7,713,135	تثريات
		SAR 154,262,706	0.00%	SAR 0	أخرى
			12.10%	SAR 18,665,787.43	إجمالي التكلفة
		SAR 154,262,706		41,362.00	التكاليف المباشرة
		SAR 18,665,787.43		SAR 4,181	التكاليف غير المباشرة
		SAR 172,928,493.43		100.0%	إجمالي تكاليف الانشاءات
					إجمالي مسطحات البناء
					ريال / م ²
					نسبة الإنجاز للمبنى

بعد معرفة إجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 4,181 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			
16.00%	صافي نسبة الإهلاك	SAR 172,928,493	إجمالي تكاليف التطوير
SAR 145,259,934	التكلفة بعد الإهلاك		
50			العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.00%	الاهلاك السنوي
25.0%	نسبة ربح المطور		
		8	العمر الفعلي
		16.00%	إجمالي نسبة الإهلاك
SAR 36,314,984	ربح المطور	0.00%	نسب التحسينات
SAR 181,574,918	إجمالي قيمة التطوير	16.00%	صافي نسبة الإهلاك

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

قيمة التطوير	قيمة الأرض	إجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 181,574,918	SAR 87,585,740	SAR 269,160,658	SAR 269,160,000

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

بناءً على مسح السوق الذي أجراه فريقنا، وجدنا العديد من المجمعات المصنفة على أنها فئة (أ) بمتوسط معدل إيجار موضح في الجدول أدناه والذي سنقوم على أساسه بإجراء تسويات لتحقيق متوسط أسعار الإيجار للوحدات المعنية:

الإيجارات بعد التسويات		التسويات		معدل إيجارات السوق		اسم المقارنة	
غرف 3	غرف 2	المرافق والخدمات	الموقع	تصنيف المجمع	غرف 3		غرف 2
1,063	1,233	-5%	-5%	-5%	1,250	1,450	مجمع الحمراء
1,190	1,318	-5%	-5%	-5%	1,400	1,550	مجمع اريزونا
1,126	1,275						متوسط

تم تصنيف المجمع على أنه فئة (ب)، وبناءً على التسويات المذكورة أعلاه (تصنيف المجمع والموقع والمرافق والخدمات المقدمة)، فقد توصلنا إلى متوسط أسعار إيجارية تبلغ 1,250 ريال سعودي / متر مربع لشقة مكونة من غرفتي نوم و1,150 ريال سعودي / متر مربع لشقة مكونة من 3 غرف نوم. وسنستخدم متوسط السعر التقديري 1,200 ريال سعودي / متر مربع. لم يزودنا العميل بأنواع الوحدات الخاصة بالعقار، لكنه زودنا بإجمالي المساحات التأجيرية (39,734 مترًا مربعًا) الذي سنبنين عليه تحليل التقييم الخاص بنا.

المصاريف التشغيلية

أما بالنسبة للمصروفات التشغيلية لمثل هذه المشاريع التي تغطي الصيانة والإدارة والتشغيل وما إلى ذلك، فعادة ما يتم احتسابها على أنها 15% من إجمالي الإيرادات المتوقعة للعقار.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 20% إلى 25% من إجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب إلى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة 5% إلى 7%

مصاريف التشغيل والصيانة 5% إلى 6%

مصاريف فواتير الخدمات العامة 3% إلى 4%

مصاريف نثرية أخرى 2% إلى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناءً على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 22.5% من إجمالي 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 أن معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 6% الى 8%. 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 إلى 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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7.00%		
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8.00%		
المتوسط	7.50%		
تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	-0.25%	العمر الفعلي للعقار 6 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	0.00%	المنطقة مخدومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.00%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%	مستوى وتوفير الخدمات متوسط
الإجمالي		0.00%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.00%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		7.50%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		7.50%	

معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار. وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل- حسب السوق هي كالتالي:

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	الكمية	عدد الوحدات	الإيرادات	اجمالي الإيرادات
مبنى سكني	39,734	0	ريال/ م 2 1,200 ريال	اجار الوحدة 0 ريال	اجمالي الإيرادات 47,680,800 ريال
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	نسبة اشغار	اجمالي التكاليف
مبنى سكني	5.0%	7.5%	10.0%	30.0%	52.5%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	إجمالي الإيرادات	إجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى سكني	SAR 47,680,800	52.5%	ريال 22,648,380		
		الإجمالي	ريال 22,912,720		
			ريال 47,648,380		
			ريال 25,032,420 -		
			ريال 22,648,380.00		
				إجمالي الإيرادات للمشروع إجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
ريال 22,648,380.00	7.50%	301,978,400.00 SAR	ريال 302,000,000.00		

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل	كامل العقار	302,000,000 ريال	ثلاثمائة واثنان مليون ريال سعودي
طريقة التكلفة	أرض + مبنى	269,160,000 ريال	مائتان وتسعة وستون مليون ومائة وستون 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 الدخل حسب السوق هو كالتالي:

قيمة العقار: 302,000,000 ريال
ثلاثمائة واثنان مليون 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الختم

الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم



عضو منتسب (تقييم)
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم



عضو منتسب (تقييم)
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي



عضو منتسب (تقييم)
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة



عضو زميل (تقييم)
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

3 دورة مياه - 2 غرف
مساحة 128 - 112م²



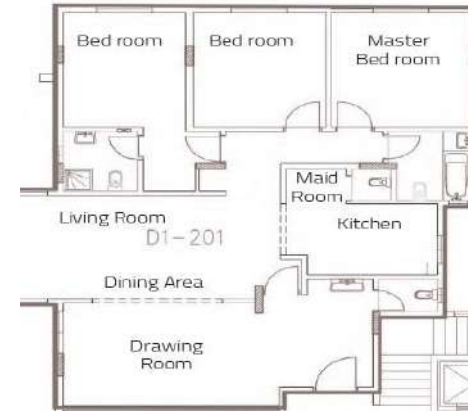
3 دورة مياه - 3 غرف
مساحة 172-112 م²



4 دور مياه وغرفة مساعد - 3 غرف
مساحة: 136 - 174 م²



4 دورة مياه وغرفة مساعد - 3 غرف بنتهاوس
مساحة: 180 - 200 م²





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

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

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية
بي اند كيو (هوم وركس)
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمجمع بيع تجزئة يقع في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة/ شركة أول الملقا العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		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 عقد الايجار
13		2.8 المساحات التأجيريه
14		2.9 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق
28		4.5 التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الايجار
28		4.6 قيمة العقار بعدة طرق
29		4.7 القيمة النهائية للعقار
29		4.8 ملاحظات
29		4.9 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
31		5. الملحقات
31		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
33		5.2 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	22-0327
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.
الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).
العقار موضوع التقييم	مشروع بيع تجزئة.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الملك فهد، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	314004005870, 314009006126, 214002002199
تاريخ صك الملكية	1440/09/14
نوع الملكية	مطلقة/مرهون
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 7,000م ² .
مسطحات البناء	اجمالي مسطحات البناء 9,181م ² .
المساحة التأجيرية	اجمالي المساحات التأجيرية هي 5,275م ² مؤلفة من معارض.
أساس القيمة	القيمة السوقية.
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	68,158,000 ريال
تاريخ التقرير	2022/12/31 م
تاريخ التقييم	2022/11/27 م
تاريخ المعاينة	2022/11/14 م
مدة صلاحية التقرير	120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات 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، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

إن أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع كما أنه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم أو ينكمش نتيجة متطلبات أو ظروف خاصة التمويل غير النمطي أو صفقات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة أو امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات أن قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة أو الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم.

تاريخ التقييم إن تكون القيمة محددة بزمان معين في تاريخ معلوم، وذلك لأن الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق أو تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

مشتري راغب الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على أن يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن التثبت منها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

بائع راغب من ناحية أخرى فإن البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أي كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث إن البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

معاملة على أساس محايد هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، أو مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر إن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر أو إجبار إن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصصة.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات ومواصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام معرفتنا وخبراتنا 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.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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 هو عبارة عن مشروع بيع تجزئة (بي اند كيو) يقع في مدينة الرياض. بناء على صور الصك والرخصة المرسله فإن مساحة الأرض الإجمالية للمشروع 7,000 م2 وإجمالي مسطحات البناء 9,181 م2. وتم بناءه من 24 سنة حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 3 شوارع مع اطلالة مباشرة على طريق الملك عبد الله من جهة الجنوب.

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 عبد الله.

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 بصور من صكوك الملكية الخاصة بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2,625 م ²
الحي	الملك فهد	رقم القطعة	37 الى 40
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	4
رقم الصك	314004005870	رقم المخطط	1324
تاريخ الصك	1440/09/15	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	38,181,818.19	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	1440/09/15	القيود	مرهون
أصدر من قبل	كتابة العدل بوسط الرياض		
المدينة	الرياض	مساحة الأرض	1,750 م ²
الحي	الملك فهد	رقم القطعة	43 و 44
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	4
رقم الصك	314009006126	رقم المخطط	1324
تاريخ الصك	1440/09/14	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	38,181,818.19	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	1440/09/14	القيود	مرهون
أصدر من قبل	كتابة العدل بوسط الرياض		
المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2,625 م ²
الحي	الملك فهد	رقم القطعة	39 الى 42
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	4
رقم الصك	214002002199	رقم المخطط	1324
تاريخ الصك	1440/09/14	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	38,181,818.19	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	1440/09/14	القيود	مرهون
أصدر من قبل	كتابة العدل بوسط الرياض		
الجهة الشمالية	شارع عرض 12 م	الجهة الشرقية	شارع عرض 20 م
الجهة الجنوبية	شارع عرض 80 م	الجهة الغربية	قطعة رقم 35 و 36

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	
اصدار	نوع رخصة البناء
تجاري	نوع العقار
9/1/7/27	رقم رخصة البناء
1419/02/20	تاريخ رخصة البناء
1422/02/20	انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
قبو	مواقف		3,906
دور ارضي	تجاري	----	3,906
دور اول	مكاتب	----	1,369
مجموع مسطحات البناء			9,181

2.7 عقد الايجار

أعلمنا العميل ان الايجار مدته 15 سنة ابتداء من 1438/08/01 وينتهي 1453/07/30. اما صافي الدخل من الايجار هو كالتالي:
اول خمس سنوات كالتالي:

- ثلاث سنوات: ستة ملايين بالسنة

- سنتين: أربعة مليون وخمسة مئة ألف بالسنة

ثاني خمس سنوات: أربعة ملايين وسبع مئة وخمسين ألف بعد الخصم

ثالث خمس سنوات: خمسة ملايين بعد الخصم

أعلمنا العميل عن اضافة شركة الفطيم الرائدة كطرف اضافي الى عقد الإيجار المبرم بين شركة اول الملقا العقارية وشركة الفطيم العالمية وتغيير العلامة التجارية من هوم وركس الى بي اند كيو حسب الملحق التكميلي الرابع مع تمديد الخصم السابق منحه لشركة الفطيم العالمية المنصوص عليه في الملحق التكميلي الثالث حتى نهاية العقد.

2.8 المساحات التأجيرية

مصدر المعلومات	المساحات التأجيرية (م ²)	مسطحات البناء (م ²)	عدد الوحدات	الاستخدام
أعلمنا العميل بالمساحات التأجيرية	5,275	9,181	----	معارض

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

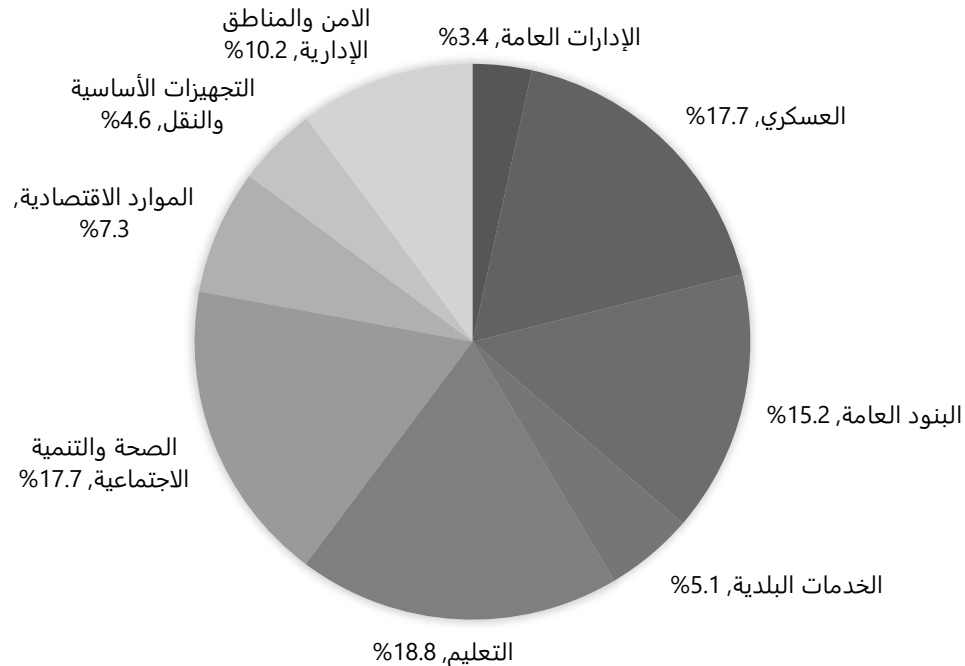
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

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 السوقية للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

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 سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج 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			العقار موضوع التقييم			
العينة الثانية	العينة الأولى		العقار موضوع التقييم			
معروض الملك فهد SAR 27,000,000	معروض الملك فهد SAR 32,000,000		الملك فهد			نوع العرض الحي
مسح ميداني 3,000.00	مسح ميداني 3,850.00		الصك			قيمة البيع
SAR 9,000	SAR 8,312		7,000.00			مصدر المعلومة
3	3		3			المساحة
						ريال / م ²
						عدد الشوارع
						المتغيرات
العينة الثانية	العينة الأولى					
0.00%	3,000.00	0.00%	3,850.00	7,000.00		المساحة
0.00%	عالي	0.00%	عالي	عالي		جاذبية الموقع
0.00%	جيد	0.00%	جيد	جيد		الوصول للموقع
0.00%	80	0.00%	80	80		عرض الشارع
0.00%	3	0.00%	3	3		عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم		شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم		القرب من الشارع الرئيسي
-10.00%	نعم	0.00%	لا	-----		قابلية التفاوض
0.00%	-----	0.00%	-----	-----		عوامل أخرى
-10.00%		0.00%				اجمالي نسب التعديلات
-SAR 900.0		SAR 0.0				اجمالي قيمة التعديلات
SAR 8,100.0		SAR 8,311.7				السعر بعد التعديلات
						ريال / م ²
			SAR 8,206			قيمة تقريبية
			SAR 8,200			

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	مساحة الأرض
SAR 9,020.0	SAR 8,610.0	SAR 8,200.0	SAR 7,790.0	SAR 7,380.0	ريال / م ²
SAR 63,140,000	SAR 60,270,000	SAR 57,400,000	SAR 54,530,000	SAR 51,660,000	قيمة العقار
		قيمة العقار			SAR 57,400,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,000 الى 8,500 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,250 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 (ريال / م ²)	من (ريال / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات تحسينات الموقع ربحية المطور
SAR 600	SAR 650	SAR 550	
SAR 500	SAR 550	SAR 450	
SAR 120	SAR 140	SAR 100	
20%	22%	18%	

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		
اجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض
SAR 57,400,000	SAR 8,200	7,000.00

مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
3,906.00	1	م ²	قبو ارضي أدوار علوية اسوار اجمالي مسطحات البناء
3,906.00	1	م ²	
1,369.00	1	م ²	
70.00	-	م ط	
		9,181.00	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م ²	المساحة	
SAR 5,275,000	100%	SAR 5,275,000	SAR 1,000	5,275.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات الملحقات الفرش تحسينات الموقع الإجمالي
SAR 3,165,000	100%	SAR 3,165,000	SAR 600	5,275.00	
SAR 2,637,500	100%	SAR 2,637,500	SAR 500	5,275.00	
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	5,275.00	
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	5,275.00	
SAR 840,000	100%	SAR 840,000	SAR 120	7,000.00	
SAR 11,917,500	100.00%	SAR 11,917,500			

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية				
المساحة	ريال / م ²	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
3,906.00	SAR 1,500	SAR 5,859,000	100%	SAR 5,859,000
3,906.00	SAR 500	SAR 1,953,000	100%	SAR 1,953,000
3,906.00	SAR 300	SAR 1,171,800	100%	SAR 1,171,800
		SAR 8,983,800	100.00%	SAR 8,983,800
التكاليف غير المباشرة				
اجمالي التكلفة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة	
		SAR 20,901,300	SAR 20,901	تكاليف أولية للمشروع
		SAR 20,901,300	SAR 209,013	تكاليف التصميم
		SAR 20,901,300	SAR 209,013	تكاليف الاستشاري الهندسي
		SAR 20,901,300	SAR 1,045,065	تكاليف الإدارة
		SAR 20,901,300	SAR 1,045,065	تثريات
		SAR 20,901,300	SAR 0	أخرى
		SAR 20,901,300	SAR 2,529,057.30	اجمالي التكلفة
		9,181.00	12.10%	التكاليف المباشرة
		SAR 20,901,300	اجمالي مسطحات البناء	التكاليف المباشرة
		SAR 2,552	ريال/ م²	التكاليف غير المباشرة
		100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	اجمالي تكاليف الانشاءات
		SAR 23,430,357.30		

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,552 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			
42.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 23,430,357	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 13,589,607	التكلفة بعد الاهلاك		
50			العمر الاقتصادي
2.00%	نسبة الإنجاز		الاهلاك السنوي
100.00%			
20.0%	نسبة ربحية المالك		العمر الفعلي
			اجمالي نسبة الاهلاك
			نسب التحسين والاضفاء
SAR 2,717,921	ربحية المالك		صافي نسبة الاهلاك
SAR 16,307,529	اجمالي قيمة التطوير	42.00%	

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

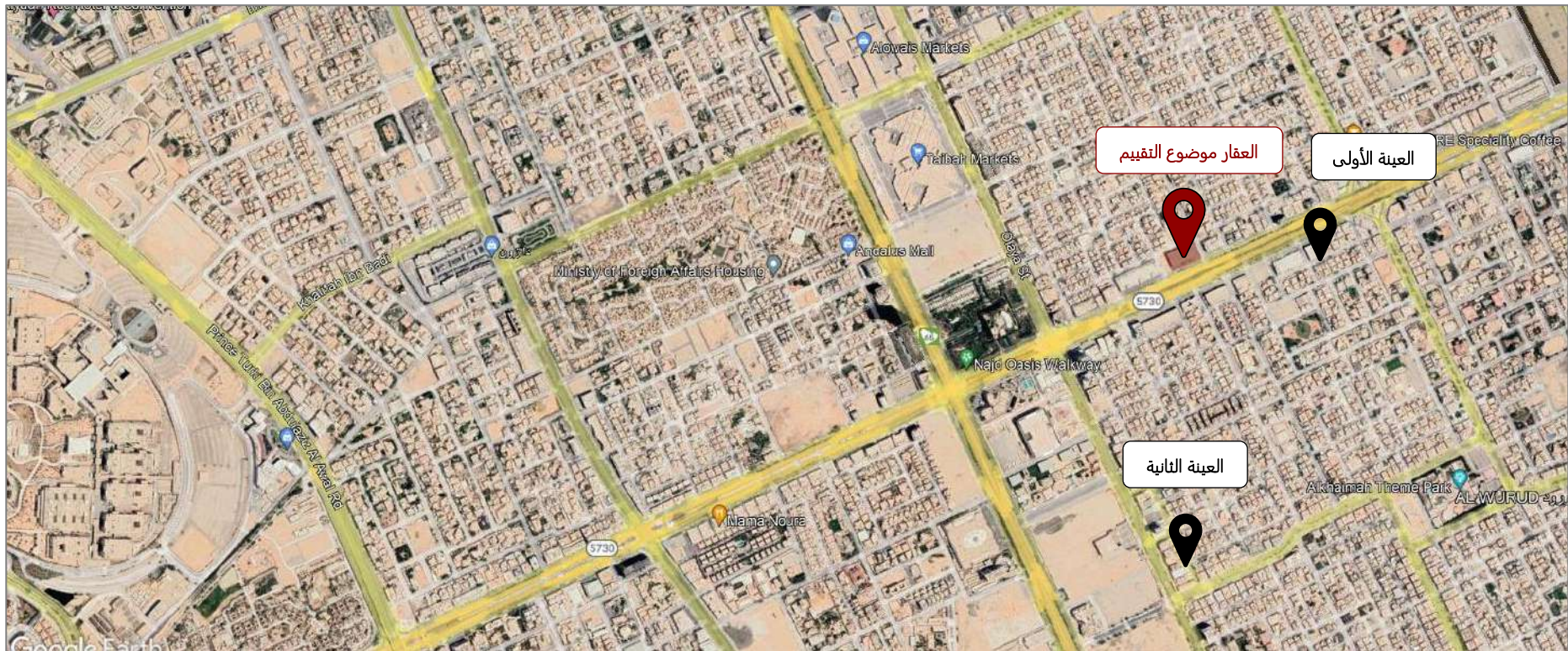
قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 16,307,529	SAR 57,400,000	SAR 73,707,529	SAR 73,710,000

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، 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 1	1,500 ريال / م ²
العينة 2	1,000 ريال / م ²
المتوسط	1,250 ريال / م ²



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% الى 20% 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	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزدنا العميل 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 8%. 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

7.00%		الحد الأدنى لمعدل الرسملة
8.00%		الحد الأعلى لمعدل الرسملة
7.5%		المتوسط
تأثير مواصفات العقار على العقار		
ملاحظات	التأثير	الحالة
عبر عدة طرق رئيسية	-0.25%	-----
العمر الفعلي للعقار 19 سنوات	0.50%	-----
المنطقة مخدمة بشكل ممتاز	-0.25%	-----
جودة عالية في التشطيبات	0.00%	-----
مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد	0.00%	-----
مستوى وتوفر الخدمات متوسط	0.00%	-----
الإجمالي		0.00%
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار.		
0.00%		اجمالي المستويات على معدل الرسملة
8%		معدل الرسملة حسب متوسطات السوق
7.50%		معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

لتقدير معدل الخصم المستعمل في طريقة التدفقات النقدية سنقوم باستعمال نموذج CAPM والذي يضم عملية حسابية لعدد من المخاطر المتعلقة بالعقار وذلك لغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الزمن الراهن. ان تقدير معدلات المخاطر الموجودة تم بناءها حسب تطورات السوق المعنية بالعقار حاليا. ونتيجة لذلك فان معدل الخصم المتوقع هو 12.1%

Cash Flow											
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
3%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	معدل النمو	
الإيرادات المتوقعة											
5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	2م	
1,366	1,326	1,326	1,326	1,288	1,288	1,288	1,250	1,250	1,250	SAR	
7,205,169	6,995,309	6,995,309	6,995,309	6,791,563	6,791,563	6,791,563	6,593,750	6,593,750	6,593,750	SAR	
7,205,169	6,995,309	6,995,309	6,995,309	6,791,563	6,791,563	6,791,563	6,593,750	6,593,750	6,593,750	SAR	
نسب الشواغر											
720,517	699,531	699,531	699,531	679,156	679,156	679,156	659,375	659,375	659,375	10%	
نسبة شواغر المعارض											
المصاريف											
1,080,775	1,049,296	1,049,296	1,049,296	1,018,734	1,018,734	1,018,734	989,063	989,063	989,063	15%	
360,258	349,765	349,765	349,765	339,578	339,578	339,578	329,688	329,688	329,688	5%	
1,441,034	1,399,062	1,399,062	1,399,062	1,358,313	1,358,313	1,358,313	1,318,750	1,318,750	1,318,750		
اجمالي المصاريف											
5,043,618	4,896,717	4,896,717	4,896,717	4,754,094	4,754,094	4,754,094	4,615,625	4,615,625	4,615,625		
67,248,241										7.50%	
0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	8.00%	
36,163,928	2,645,544	2,857,187	3,085,762	3,235,556	3,494,401	3,773,953	3,957,154	4,273,727	4,615,625		
68,102,837											
صافي القيمة الحالية											
تحويل حساسية											
10.0%	9.0%	8.00%				7.00%	6.00%				معدل الخصم
60,617,081	64,204,911	68,102,837				72,342,227	76,958,019				القيمة السوقية

4.5 التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الايجار

وفقاً لعقد الإيجار المستلم من العميل، يتم تأجير العقار بالكامل لمستأجر واحد تحت اسم HOMEWORKS Retail Center (متجر متعدد الأقسام)

شركة الفطيم العالمية التجارية	الجهة الأولى
شركة الفطيم الرائدة التجارية	الجهة الثانية
01/08/1438	تاريخ العقد
سنة 15	مدة العقد
30/07/1453	تاريخ سريان العقد
75,750,000	قيمة العقد
مدفوعة من المستأجر	المصاريف التشغيلية

تم اضافة شركة الفطيم الرائدة كطرف اضافي الى عقد الإيجار المبرم بين شركة اول الملقا العقارية وشركة الفطيم العالمية وتغيير العلامة التجارية من Home Works الى B&Q مع تمديد الخصم السابق منحه لشركة الفطيم العالمية المنصوص عليه حتى نهاية العقد.

التدفقات النقدية	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
الإيرادات المتوقعة										
الإيرادات الإجمالية	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
المصاريف										
المصاريف التشغيلية	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
تامين	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
اجمالي المصاريف	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
صافي الدخل التشغيلي	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000
معدل التخارج (%7.5)										
معدل الخصم (%8)	1.00	0.93	0.86	0.79	0.74	0.68	0.63	0.58	0.54	0.50
القيمة الحالية	4,725,000	4,375,000	4,050,926	3,750,857	3,473,016	3,385,901	3,135,094	2,902,865	2,687,838	35,671,920
صافي القيمة الحالية										68,158,417

معدل الخصم	القيمة السوقية
10.0%	60,715,486
9.0%	64,283,133
8.00%	68,158,417
7.00%	72,372,416
6.00%	76,959,741

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- السوق	العقار	68,103,000 ريال	ثمانية وستون مليوناً ومئة وثلاثة آلاف ريال سعودي
طريقة التدفقات النقدية المخصومة- العقد	العقار	68,158,000 ريال	ثمانية وستون مليوناً ومئة وثمانية وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	73,710,000 ريال	ثلاثة وسبعون مليوناً وسبعمئة وعشرة 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 التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار: 68,158,000 ريال
ثمانية وستون مليوناً ومئة وثمانية وخمسون ألفاً 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 الممتثلة 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

<p>الختم</p> 	<p>الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399</p>	<p>الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964</p>	<p>الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782</p>	<p>الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة</p>  <p>عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474</p>
---	---	---	---	--


WHITE CUBES
ملحات

ملحات

يلزم مربعة ارض زرعها السناء قبل
مركز الشارات او الرخصة المهنية

الملك عبدالعزيز بن سعود
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة مدينة الرياض
وكالة الصمر والشايح
الادارة العامة للتخطيط العمراني
ادارة زرعها البناء

الرقم: ٩/١١٧/٤٧
التاريخ: ١٤١٩/٤/١٤

رخصة بناء صالة عرض
لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها

مع الاستوار على أرضه الكائنة في حي الملك سعود
القطعة رقم ٤٤٤٧ من المخطط التنظيمي المعتمد رقم ٤٤٤٧
وتاريخ ١٤١٧/٤/١٤ وأعدت المخططات من قبل مكتب المهندس ذ. ا. التميمي الجارح ٢ - ٩١٣٣٠
انتقلت الملكية إلى حوزة ١٤١٨/٣/١٤
انتقلت الملكية إلى حوزة ١٤١٨/٣/١٤
حدود الأرض وأطلها:

مساحة
الشمال: شارع عرض ١٤ م ر ٤٩٧
الشرق: شارع عرض ٢٠ م ر ٢٤
الغرب: شارع عرض ٢٠ م ر ٤٩٧
الغرب: الشارع ٢٦ م ر ٧٠
مساحة الأرض: ٢٦٩١ م^٢
حيط الاستوار: ٧٠ م

العدد	رقم	إرضي تجاري	إرضي سكني	مبان	أول	مكرات ملاحق
١	٢٩٦	٢٩٦	٢٩٦	٢٩٦	١٣٦٩	١

ملحقات البناء
مخطط البناء
مخطط الموقع
مخطط المساحة
مخطط التوزيع
مخطط الصرف
مخطط الكهرباء
مخطط المياه
مخطط الغاز
مخطط الهاتف
مخطط التلفزيون
مخطط الإنترنت
مخطط الهاتف النقال
مخطط الهاتف الثابت
مخطط الهاتف المحمول
مخطط الهاتف السلكي
مخطط الهاتف اللاسلكي
مخطط الهاتف الفضائي
مخطط الهاتف الأرضي
مخطط الهاتف البحري
مخطط الهاتف الجوي
مخطط الهاتف الفضائي
مخطط الهاتف الأرضي
مخطط الهاتف البحري
مخطط الهاتف الجوي

مدير عام التخطيط العمراني
عبد العزيز بن محمد آل جليل

رئيس إدارة زرعها البناء
عبد العزيز بن محمد آل جليل

رئيس قسم زرعها البناء
عبد العزيز بن محمد آل جليل

الموافق: ١٤١٩/٤/١٤

ان المخطط رقم ٤٤٤٧ من المخطط التنظيمي المعتمد رقم ٤٤٤٧ في الصفحة الرابعة ماححة دقيقة وتطلها حرفاً

بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بوسط الرياض

الرقم: ٣١٤٠٠٠٠٠٥٧٧٠
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٥

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٣٧ وقطعة الأرض ٣٨ وجزء من قطعة الأرض ٣٩ وجزء من قطعة الأرض ٤٠ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض، وحدودها وأطولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢ م بطول: (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ م بطول: (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤١ ورقم ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ٣٥ ورقم ٣٦ بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها: (٢١٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١١١٠٥٢٦٤٢ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه لـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وبيعه وقدره (٣٨١٨١٨١٨,١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريالاً و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميونة على أقساط كل (٦) أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يـ/ ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كاتب العدل بكتاب رقم ١٤

عبد العزيز بن محمد آل جليل
كاتب العدل

هذا الصك سند وحدة منظومة، وتبني أو تلف نسخة منه برودي أو عدم صلاحية السند
مصلحة مطابع الحكومة - ٩٢٧١١٥ (٥٨) النموذج مخصص لاستخدام الحاسب الآلي ويمنع تقليده
مصلحة مطابع الحكومة - ٩٢٧١١٥ (٥٨) النموذج مخصص لاستخدام الحاسب الآلي ويمنع تقليده



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

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

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية

مركز النخبة التجاري
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمجمع تجاري (مركز النخبة التجاري) في مدينة جدة، 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 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		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
12		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
13		2.7 المساحات التأجيرية للمبنى
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 2021
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإجلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
27		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 ملاحظات
29		4.9 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
31		5. الملحقات
31		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32		5.2 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

22-0327	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.	مستخدمون آخرون
تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).	الغرض من التقييم
مجمع تجاري.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الأندلس، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
420221011608	رقم صك الملكية
17/08/1440	تاريخ صك الملكية
مطلقة/مرهون	نوع الملكية
شركة أول الملقا العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 4,319.75 م ² .	مساحة الأرض
اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 15,712 م ² .	مسطحات البناء
اجمالي المساحات التأجيرية 13,766 م ² .	المساحة التأجيرية
القيمة السوقية.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
150,000,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2022/12/31 م	تاريخ التقرير
2022/11/27 م	تاريخ التقييم
2022/11/14 م	تاريخ المعاينة
120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

تاريخ التقييم ان تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر. **مشتري راغب** الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق. **بائع راغب** من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي. **معاملة على أساس محايد** هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم. **يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر** ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر او إجبار ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

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

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة 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 هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع 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.

1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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 الإشعارات 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 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، حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 3 شوارع. مع إطلالة مباشرة على طريق الملك عبد العزيز من ناحية الشمال. كل خدمات البنية التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومنتصلة بالعقار موضوع التقييم.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأمير محمد بن عبد العزيز.

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	2,319.75م 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	38,181,818.19 ريال	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	17/08/1440	القيود	مرهون
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 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	
اصدار	نوع رخصة البناء
متعدد الاستخدام	نوع العقار
35218	رقم رخصة البناء
1430/10/18	تاريخ رخصة البناء
1438/04/09	انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
ارضي	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

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

2.8 الإيجارات الفعلية للعقار

حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار نصف مؤجر لعدة مستأجرين. لكن حسب العميل، انه يخطط الاستحواذ على العقار كعقار مدر للدخل مؤجر للمالك السابق بإيجار صافي 16,000,000 ريال سنوي ويزداد كل 5 سنوات. أعلمنا العميل أيضا ان خصم 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

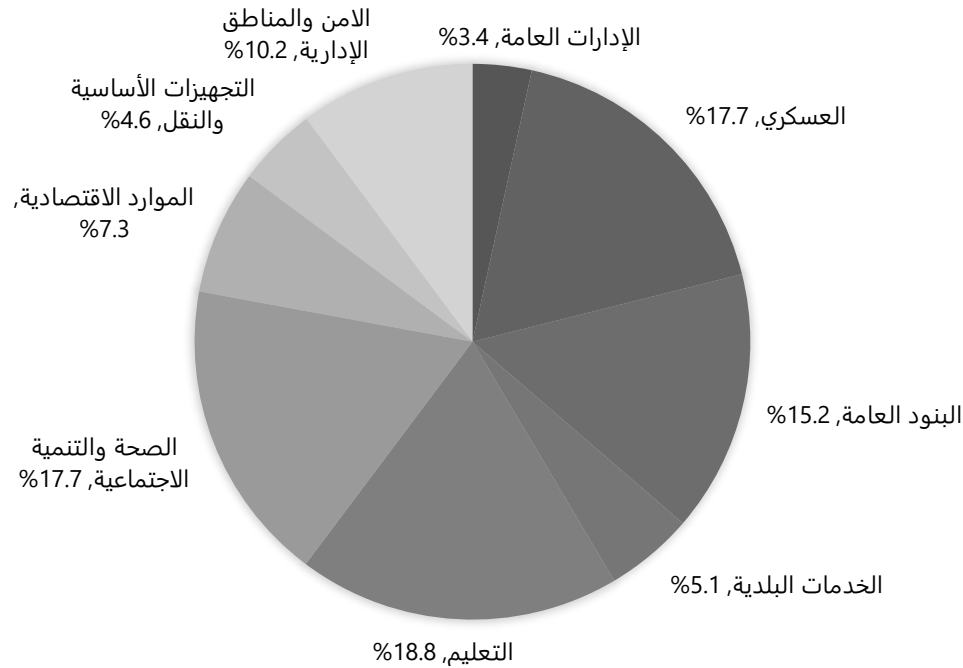
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 الى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

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 السوقية للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تبعاً.

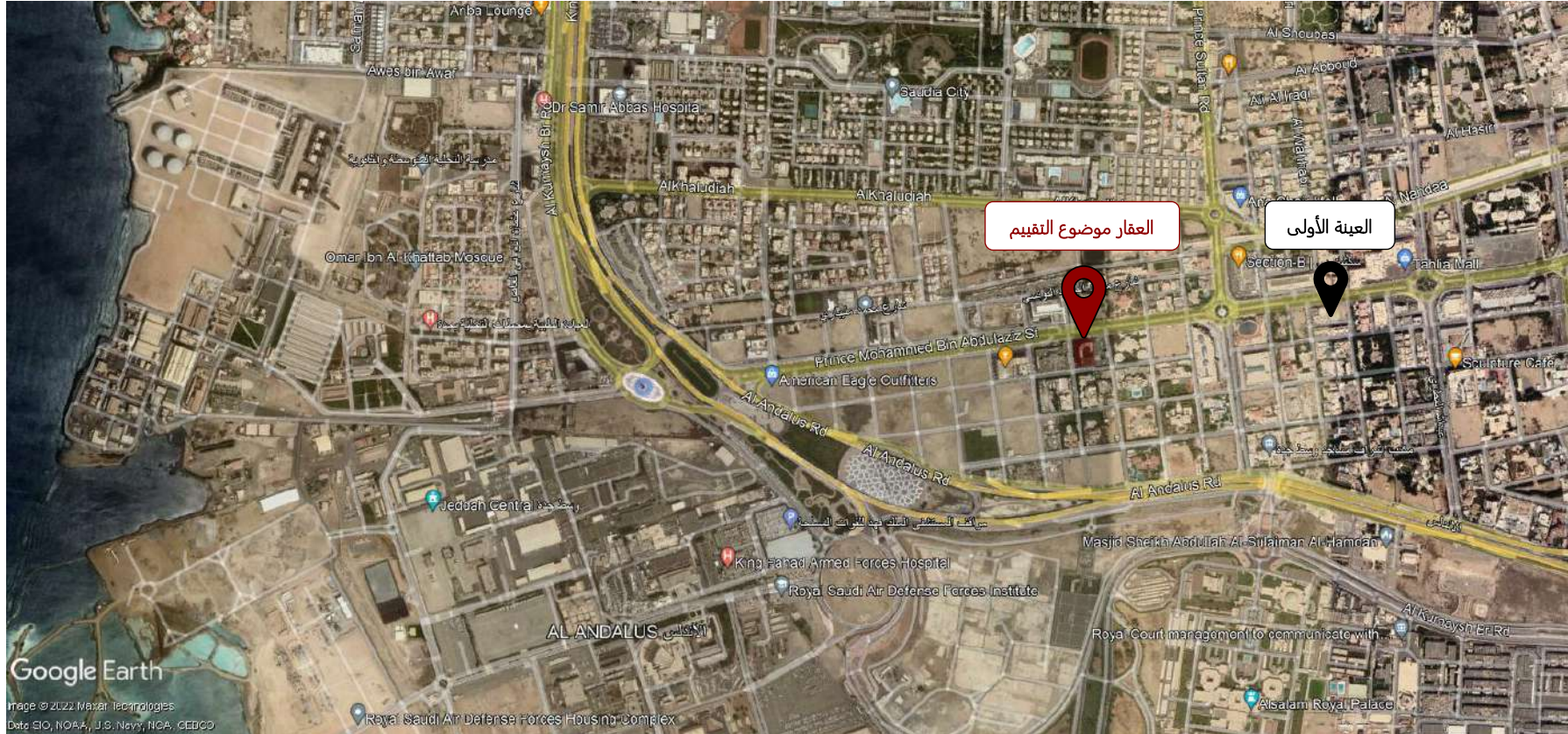
4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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		العقار موضوع التقييم		العينة الأولى
نوع العرض	الحي	الاندلس	الاندلس	معروض
قيمة البيع	مصدر المعلومة	المساحة	ريال / م	الاندلس
عدد الشوارع	عدد الشوارع	عدد الشوارع	عدد الشوارع	SAR 124,000,000
المساحة	المساحة	المساحة	المساحة	مسح ميداني
جاذبية الموقع	جاذبية الموقع	جاذبية الموقع	جاذبية الموقع	8,700.00
الوصول للموقع	الوصول للموقع	الوصول للموقع	الوصول للموقع	SAR 14,253
عرض الشارع	عرض الشارع	عرض الشارع	عرض الشارع	4
عدد الشوارع	عدد الشوارع	عدد الشوارع	عدد الشوارع	3
شكل الأرض	شكل الأرض	شكل الأرض	شكل الأرض	منتظم
القرب من الشارع الرئيسي	القرب من الشارع الرئيسي	القرب من الشارع الرئيسي	القرب من الشارع الرئيسي	نعم
قابلية التفاوض	قابلية التفاوض	قابلية التفاوض	قابلية التفاوض	نعم
عوامل أخرى	عوامل أخرى	عوامل أخرى	عوامل أخرى	-----
إجمالي نسب التعديلات	إجمالي نسب التعديلات	إجمالي نسب التعديلات	إجمالي نسب التعديلات	-10.00%
إجمالي قيمة التعديلات	إجمالي قيمة التعديلات	إجمالي قيمة التعديلات	إجمالي قيمة التعديلات	-SAR 1,425.3
السعر بعد التعديلات	السعر بعد التعديلات	السعر بعد التعديلات	السعر بعد التعديلات	SAR 12,827.6
ريال / م	ريال / م	ريال / م	ريال / م	SAR 12,828
قيمة تقريبية	قيمة تقريبية	قيمة تقريبية	قيمة تقريبية	SAR 12,800

مساحة الأرض ريال / م قيمة العقار	تحليل حساسية				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
	SAR 11,700.0	SAR 12,350.0	SAR 13,000.0	SAR 13,650.0	SAR 14,300.0
	SAR 50,541,075	SAR 53,348,913	SAR 56,156,750	SAR 58,964,588	SAR 61,772,425
	قيمة العقار				

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 12,000 الى 14,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 13,000 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 (ريال / م2)	من (ريال / م2)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات تحسينات الموقع ربحية المطور
SAR 400	SAR 450	SAR 350	
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	
SAR 100	SAR 120	SAR 80	
20%	22%	18%	

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			
اجمالي القيمة	ريال / م2	مساحة الأرض	
SAR 56,156,750	SAR 13,000	4,319.75	
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
2,468.00	-	م2	ارضي
12,233.00	-	م2	أدوار علوية
1,011.00	-	م2	ملحق
69.00	-	م ط	اسوار
		15,712.00	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م2	المساحة	
SAR 15,712,000	100%	SAR 15,712,000	SAR 1,000	15,712.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات الملحقات الفرش تحسينات الموقع الإجمالي
SAR 6,284,800	100%	SAR 6,284,800	SAR 400	15,712.00	
SAR 20,425,600	100%	SAR 20,425,600	SAR 1,300	15,712.00	
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	15,712.00	
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	15,712.00	
SAR 431,975	100%	SAR 431,975	SAR 100	4,319.75	
SAR 42,854,375	100.00%	SAR 42,854,375			

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	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 التصاميم
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	تثريات
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
	SAR 3,044	ريال/ م ²	SAR 4,971,107.50
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 47,825,482.50

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 السوقية التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير			
22.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 47,825,483	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 37,064,749	التكلفة بعد الاهلاك		
		40	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	2.50%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المطور	9	العمر الفعلي
		22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 7,412,950	ربحية المطور	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 44,477,699	اجمالي قيمة التطوير	22.50%	صافي نسبة الاهلاك

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 100,630,000	SAR 100,634,449	SAR 56,156,750	SAR 44,477,699

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:

وحدات المكتبية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	مقارنة 1
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.



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:

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

مصارييف 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 المصارييف التشغيلية للعقارات المشابهة 11% 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 مؤخرًا 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 8.5% الى 9.5% حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعًا وهبوطًا 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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	الحد الأعلى لمعدل الرسملة	المتوسط
8.50%	9.50%	9.00%
تأثير مواصفات العقار على العقار		
الملاحظات	التأثير	الحالة
عبر عدة طرق رئيسية	-0.25%	متوسطة
العمر الفعلي للعقار 9 سنوات	0.00%	ممتازة
المنطقة مخدومة بشكل ممتاز	-0.25%	جيد
جودة عالية في التشطيبات	0.25%	جيدة
مستوى فريق الإدارة والتشغيل ممتاز	0.25%	جيد
مستوى وتوفر الخدمات متوسط	0.50%	جيدة
-0.50%		الإجمالي
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار		
0.50%	اجمالي المستويات على معدل الرسملة	
9.00%	معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	
9.50%	معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار. وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / م 2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 5,639,400	SAR 0	SAR 2,600	0	2,169	معارض
SAR 8,893,800	SAR 0	SAR 900	0	9,882	مكاتب
SAR 2,486,750	SAR 0	SAR 1,450	0	1,715	ميزانين
SAR 17,019,950	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	اشغار	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
16.00%	5.00%	5.00%	3.00%	3.00%	معارض
21.00%	10.00%	5.00%	3.00%	3.00%	مكاتب
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	ميزانين
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 4,737,096	16.00%	SAR 5,639,400	معارض		
SAR 7,026,102	21.00%	SAR 8,893,800	مكاتب		
SAR 2,486,750	0.00%	SAR 2,486,750	ميزانين		
SAR 14,249,948	الإجمالي				
SAR 17,019,950					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 2,770,002					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 14,249,948.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
150,000,000.00 SAR	149,999,452.63 SAR	9.50%	SAR 14,249,948.00		

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الإيجار

حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق عملنا، العقار نصف مؤجر لعدة مستأجرين. لكن حسب العميل، انه يخطط الاستحواذ على العقار كعقار مدر للدخل مؤجر للمالك السابق بإيجار صافي 16,000,000 ريال سنوي ويزداد كل 5 سنوات مع تكاليف تأمين بقيمة 50,000 ريال. أعلمنا العميل أيضا ان خصم قد تم اضافته على عقد التأجير الحالي ليصبح الايجار يساوي 11,5220,000 ريال. التقييم سيعتمد على الافتراضات السابقة

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

دخول المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري	0	العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 11,520,000
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 11,520,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	تامين	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 50,000	SAR 50,000
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى تجاري	SAR 11,520,000	SAR 50,000	SAR 11,470,000		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 11,470,000		
			SAR 11,520,000	اجمالي الإيرادات للمشروع	
			-SAR 50,000	اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	
			SAR 11,470,000.00	صافي الدخل التشغيلي	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 11,470,000.00	9.50%	120,736,842.11 SAR	120,740,000.00 SAR		

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 واربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	100,630,000 ريال	مئة مليوناً وستمئة وثلاثون 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 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 تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.9 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

<p>الختم</p> 	<p>الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399</p>	<p>الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964</p>	<p>الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782</p>	<p>الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة</p>  <p>عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474</p>
---	---	---	---	--


WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

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

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية

مركز بن 2 التجاري
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمجمع تجاري في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.

السادة/ شركة أول الملقا العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		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 التأجيرية للمبنى
14		2.8 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
28		4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب العقد
28		4.6 قيمة العقار بعدة طرق
29		4.7 القيمة النهائية للعقار
29		4.8 ملاحظات
29		4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
31		5. الملحقات
31		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32		5.2 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	22-0327
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.
الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الأمواج، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	420210027007
تاريخ صك الملكية	17/08/1440
نوع الملكية	مطلقة/مرهون
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 20,641.74م ² .
مسطحات البناء	إجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 21,305.3م ² .
المساحة التأجيرية	إجمالي المساحات التأجيرية 7,336م ² معارض، 7,631م ² مكاتب.
أساس القيمة	القيمة السوقية.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	96,330,000 ريال
تاريخ التقرير	2022/12/31 م
تاريخ التقييم	2022/11/27 م
تاريخ المعاينة	2022/11/14 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، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

تاريخ التقييم ان تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.

مشتري راغب الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على ان يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.

بائع راغب من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أياً كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.

معاملة على أساس محايد هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر او إجبار ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

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

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة 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 هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع 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.

1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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 الإشعارات 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 هو عبارة عن مجمع مطاعم يقع في حي الأمواج، مدينة جدة. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 20,641.74 م² وإجمالي مسطحات البناء 21,305.3 م² حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 4 شوارع. مع إطلالة مباشرة على شارع عبد الله بن الخطاب من ناحية الشرق. كل خدمات البنية التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة وملتصقة 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 استناداً 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	38,181,818.19 ريال	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	17/08/1440	القيود	مرهون
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	
اصدار	نوع رخصة البناء
متعدد الاستخدام	نوع العقار
505232	رقم رخصة البناء
1431/02/29	تاريخ رخصة البناء
1434/02/29	انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
دور ارضي	معارض	----	7928.6
دور اول	معارض	----	4727.9
	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
		14,967	اجمالي		

2.8 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

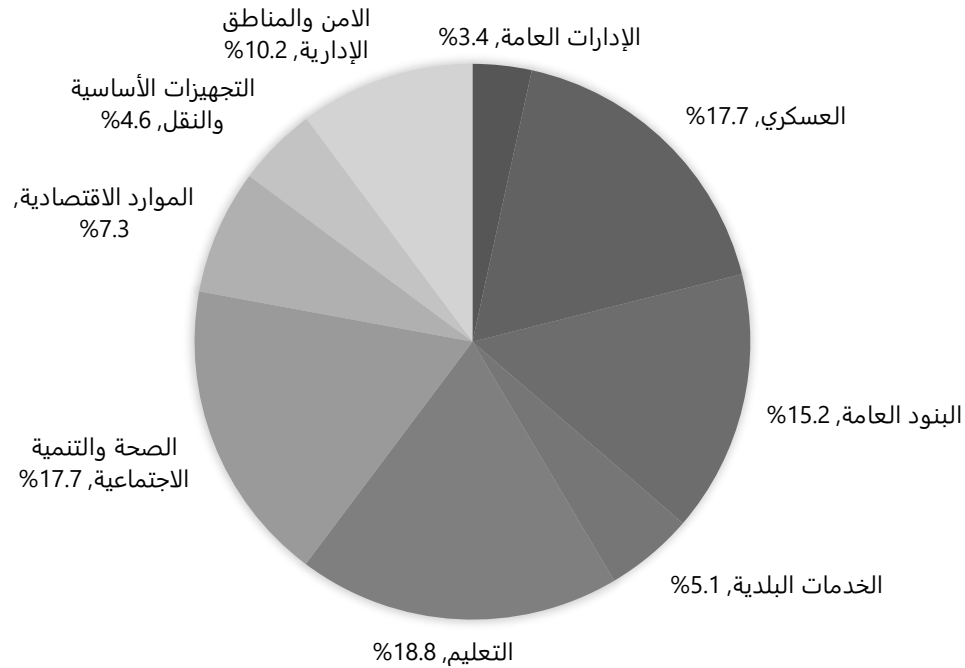
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

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 السوقية للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تبعاً.

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 الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم
معروض الأمواج SAR 2,628,000	معروض الأمواج SAR 2,700,000	----- الأمواج -----
مسح ميداني 876.00 SAR 3,000	مسح ميداني 900.00 SAR 3,000	الصك 20,641.74 -----
3	1	4
		نوع العرض الحى قيمة البيع مصدر المعلومة المساحة ريال / م عدد الشوارع

المتغيرات		
العينة الثانية	العينة الأولى	
-20.00%	-20.00%	20,641.74
0.00%	0.00%	متوسط
0.00%	0.00%	متوسط
0.00%	0.00%	جيد
0.00%	0.00%	جيد
5.00%	5.00%	32
0.00%	0.00%	30
0.00%	0.00%	3
0.00%	0.00%	1
0.00%	0.00%	4
0.00%	0.00%	متنظم
0.00%	0.00%	متنظم
0.00%	0.00%	نعم
0.00%	0.00%	نعم
0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	-----
		المساحة جاذبية الموقع الوصول للموقع عرض الشارع عدد الشوارع شكل الأرض القرب من الشارع الرئيسي قابلية التفاوض عوامل أخرى
-15.00%	-15.00%	
-SAR 450.0	-SAR 450.0	
SAR 2,550.0	SAR 2,550.0	
		اجمالي نسب التعديلات اجمالي قيمة التعديلات السعر بعد التعديلات

SAR 2,550
SAR 2,550

ريال / م
قيمة تقريبية

تحليل حساسية

10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض ريال / م قيمة العقار
20,642	20,642	20,642	20,642	20,642	
SAR 2,805.0	SAR 2,677.5	SAR 2,550.0	SAR 2,422.5	SAR 2,295.0	
SAR 57,900,081	SAR 55,268,259	SAR 52,636,437	SAR 50,004,615	SAR 47,372,793	
		قيمة العقار			

قيمة العقار

SAR 52,636,437

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,000 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,500 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	من (ريال / م ²)	إلى (ريال / م ²)	
SAR 800	SAR 700	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 300	SAR 250	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 600	SAR 800	اعمال التشطيبات
SAR 150	SAR 130	SAR 170	تحسينات الموقع
20%	18%	22%	ربحية المطور

الأرض		
اجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض
SAR 52,636,437	SAR 2,550	20,641.74

مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
7,928.60	1	2م	ارضى
4,727.90	1	2م	ميزانين
8,648.80	1	2م	أدوار علوية
		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	ريال / 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 0	100%	SAR 0	SAR 0	21,305.30	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	21,305.30	الفرش
SAR 3,096,261	100%	SAR 3,096,261	SAR 150	20,641.74	تحسينات الموقع
SAR 41,445,801	100.00%	SAR 41,445,801			الإجمالي

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 41,446	0.10%	SAR 41,445,801	تكاليف أولية للمشروع
SAR 207,229	0.50%	SAR 41,445,801	تكاليف التصاميم
SAR 414,458	1.00%	SAR 41,445,801	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,072,290	5.00%	SAR 41,445,801	تكاليف الإدارة
SAR 2,072,290	5.00%	SAR 41,445,801	تثريات
SAR 0	0.00%	SAR 41,445,801	أخرى
SAR 4,807,712.92	11.60%		اجمالي التكلفة
	21,305.30	اجمالي مسطحات البناء	SAR 41,445,801
	SAR 2,171	ريال / م ²	SAR 4,807,712.92
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 46,253,513.92

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,171 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير			
30.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 46,253,514	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 32,377,460	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المطور		
		9	العمر الفعلي
SAR 6,475,492	ربحية المطور	30.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 38,852,952	اجمالي قيمة التطوير	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
		30.00%	صافي نسبة الاهلاك

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 91,490,000	SAR 91,489,389	SAR 52,636,437	SAR 38,852,952

4.4 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 800 الى 900 ريال / م²، وللمكاتب من 350 الى 400 ريال/م². الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي استخدمت في تحليل الإيجارات السوقية ونسب الاشغال للعقارات المشابهة:

وحدات المكتبية	وحدات المعارض التجارية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر	المكتب 1
400 ريال / م ²	-	أبحر مول
-	900 ريال / م ²	وحدة تجارية 1
-	850 ريال / م ²	المتوسط
400 ريال / م²	875 ريال / م²	

حسب البحث السوقي الذي اجراه فريق عملنا، ان الإيجارات السوقي لمول أبحر تقع بين 850, 950 ريال/ م². اما العقار موضوع التقييم له موقع أفضل، جودة أفضل... لذلك سنطبق نسبة تعديل 20% لنصل الى 1,100 ريال للوحدات التجارية و500 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:

مصارييف الإدارة	5% الى 7%
مصارييف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصارييف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصارييف نثرية اخرى	1% الى 2%

مصارييف 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 المصارييف التشغيلية للعقارات المشابهة 13% 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 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

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	9.00%		
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	9.50%		
المتوسط	9.25%		
تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.00%	العمر الفعلي للعقار 7 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدمومة بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.25%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		0.00%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.00%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		9%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		9.25%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

دخل المشروع					
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م2	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	7,336	0	SAR 1,100	SAR 0	SAR 8,069,600
مكاتب	7,631	0	SAR 500	SAR 0	SAR 3,815,500
اجمالي الإيرادات					SAR 11,885,100
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغار	اجمالي التكاليف
معارض	5.00%	3.00%	5.00%	10.00%	23.00%
مكاتب	5.00%	3.00%	5.00%	10.00%	23.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 8,069,600	23.00%	SAR 6,213,592		
مكاتب	SAR 3,815,500	23.00%	SAR 2,937,935		
الإجمالي					SAR 9,151,527
					SAR 11,885,100
					-SAR 2,733,573
					SAR 9,151,527.00
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 9,151,527.00	9.50%	96,331,863.16 SAR	96,330,000.00 SAR		

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

4.5 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب العقد

أعلمنا العميل ان العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد بإيجار صافي 9,000,000 ريال سنويا مع 35,000 ريال سنويا مصاريف تأمين. وقد أعلمنا العميل أيضا ان خصم تم اضافته على عقد التأجير حيث أصبح الايجار السنوي 6,480,000 ريال. سيعتمد تقييمنا على الافتراضات السابقة.

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

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مبنى تجاري		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 6,480,000
					SAR 6,480,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	تأمين	اجمالي التكاليف
مبنى تجاري	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 35,000	SAR 35,000
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مبنى تجاري	SAR 6,480,000	SAR 35,000	SAR 6,445,000		
		الإجمالي	SAR 6,445,000		
			SAR 6,480,000		
			-SAR 35,000		
			SAR 6,445,000.00		
				اجمالي الإيرادات للمشروع	
				اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة	
				صافي الدخل التشغيلي	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسمة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 6,445,000.00	9.50%	67,842,105.26 SAR	67,840,000.00 SAR		

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- حسب السوق	العقار	96,330,000 ريال	ستة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- حسب العقد	العقار	67,840,000 ريال	سبعة وستون مليوناً وثمانمئة واربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	91,490,000 ريال	واحد وتسعون مليوناً واربعمئة وتسعون 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: 96,330,000 ريال
سنة وتسعون مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألفاً 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

<p>الختم</p> 	<p>الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399</p>	<p>الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964</p>	<p>الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782</p>	<p>الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة</p>  <p>عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474</p>
---	---	---	---	--

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

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

تقرير تقييم عقاري

شركة الخير المالية مركز أهلاً كورت شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
ديسمبر 2022

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمجمع تجاري في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.

السادة/ شركة أول الملقا العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/11/08، 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

قائمة المحتويات

5	الملخص التنفيذي	
7	1. نطاق العمل	1.1
7	مقدمة	1.2
7	الغرض من التقييم	1.3
7	أساس القيمة	1.4
8	أساليب وطرق التقييم المتبعة	1.5
8	عملة التقييم	1.6
8	نطاق البحث	1.7
8	معاينة العقار محل التقييم	1.8
8	طبيعة ومصدر المعلومات	1.9
9	الافتراضات والافتراضات الخاصة	1.10
9	قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	1.11
9	الاشعارات القانونية	2.
11	تفاصيل العقار موضوع التقييم	2.1
11	وصف العقار	2.2
11	المنطقة المحيطة بالعقار	2.3
11	سهولة الوصول	2.4
11	مرافق البنية التحتية	2.5
12	بيانات صك الملكية	2.6
13	رخصة البناء وتفاصيل المباني	2.7
14	صور العقار موضوع التقييم	3.
16	مؤشرات السوق	3.1
16	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.2
16	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.3
17	نبذة عن القطاع	3.4
18	تحليل المخاطر	4.
20	تقييم الأصول	4.1
20	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	4.2
21	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.3
23	التقييم بطريقة التكلفة والإحلال	4.4
29	القيمة النهائية للعقار	4.5
29	ملاحظات	4.6
29	الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	5.
31	الملحقات	5.1
31	صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.2
32	مخططات	5.3
33	ترخيص مزاولة المهنة	


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	22-0327
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.
الغرض من التقييم	تقييم دوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري (REIT).
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الأندلس، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	920210027006
تاريخ صك الملكية	17/08/1440
نوع الملكية	مطلقة/مرهون
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 4,342.25م ² .
مسطحات البناء	إجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 2,758.30م ² .
المساحة التأجيرية	إجمالي المساحات التأجيرية 1,774 م ² معارض، 984 م ² مكاتب.
أساس القيمة	القيمة السوقية.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	65,300,000 ريال
تاريخ التقرير	2022/12/31 م
تاريخ التقييم	2022/11/27 م
تاريخ المعاينة	2022/11/14 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، وفقاً 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 السوقية للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك للتقييم الدوري للاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.

1.3 أساس القيمة

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم هي القيمة السوقية للعقار.

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بأنها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد ترويج مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار. (المعيار 104: أسس القيمة)

المبلغ المقدر يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن أن يحصل عليه البائع كما أنه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم أو ينكمش نتيجة متطلبات أو ظروف خاصة التمويل غير النمطي أو صفقات البيع وإعادة التأجير، أو اعتبارات خاصة أو امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع أو أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة. ينبغي على أساسه مبادلة العقارات أن قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة أو الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

تاريخ التقييم أن تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لأن الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي إلى عدم صحة أو ملاءمة القيمة التقديرية في وقت آخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق أو تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر. **مشتري راغب** الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على أن يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن التثبت منها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المفترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق. **بائع راغب** من ناحية أخرى فإن البائع ليس حريصاً ولا مجبراً على البيع بأي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولاً في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب إلى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيما كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث إن البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي. **معاملة على أساس محايد** هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة أو خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، أو مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق أو متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض أن تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.

ترويج مناسب المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كافٍ يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشتريين المحتملين وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم. **يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر** أن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق.

دون قسر أو إجبار أن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/11/14 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

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 كاملة ومطلقة حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة 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.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة السوقية 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 هو عبارة عن مجمع مطاعم يقع في حي الأندلس، مدينة جدة. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 2م4,342.25 وإجمالي مسطحات البناء 2م2,758.30 حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على 3 شوارع. مع إطلالة مباشرة على طريق الملك عبد العزيز من ناحية الشمال. كل خدمات البنية التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة وملتصقة 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 استناداً 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 للتقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	جدة	مساحة الأرض	2م ² 4,342.25
الحي	الأندلس	رقم القطعة	1
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	---
رقم الصك	920210027006	رقم المخطط	860/س/ت
تاريخ الصك	17/08/1440	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك	38,181,818.19 ريال	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	17/08/1440	القيود	مرهون
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بجدة		
الجهة الشمالية	شارع عرض 40 م	الجهة الشرقية	شارع عرض 15 م
الجهة الجنوبية	شارع عرض 15 م	الجهة الغربية	ملكية خاصة

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	
اصدار	نوع رخصة البناء
مجمع مطاعم	نوع العقار
427000307	رقم رخصة البناء
1427/03/27	تاريخ رخصة البناء
1430/03/27	انتهاء صلاحية الرخصة

الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م ²)
دور ارضي	تجاري	----	1774.30
دور اول	تجاري	----	984
مجموع مسطحات البناء			2,758.30

2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

مصدر المعلومات	المساحات التأجيرية	مسطحات البناء	عدد الوحدات	الاستعمال
المساحات التأجيرية تم اعلامنا بها من قبل العميل	1,774	2,758.3	----	معارض
	984		----	مكاتب
	2,758			اجمالي

2.8 الإجراءات الفعلية للعقار

حسب العميل، نسبة الاشغال للمشروع حاليا 100% من المساحات التأجيرية 2,758 م².

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

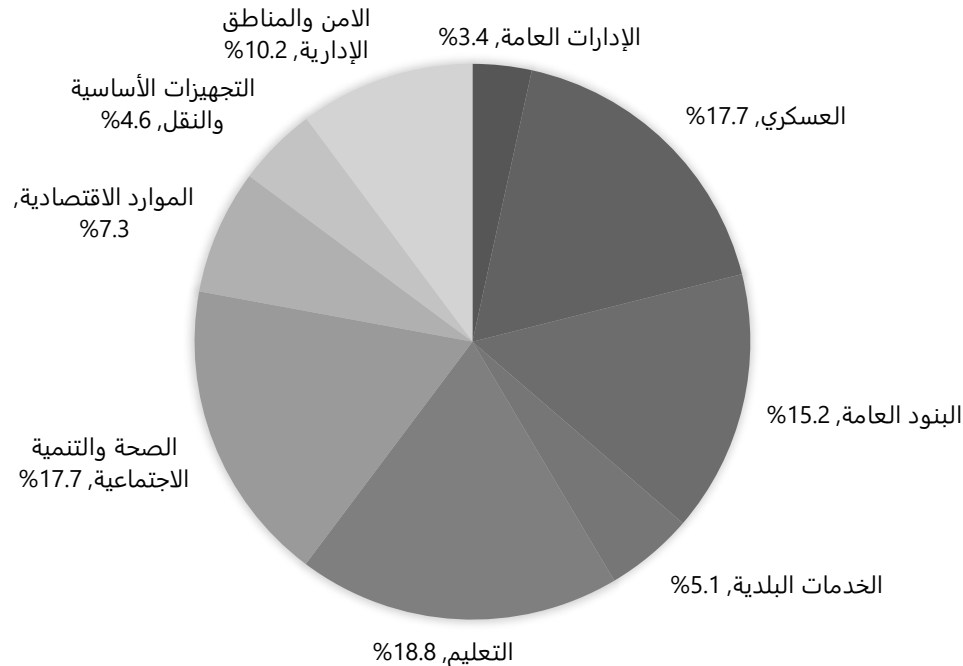
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

2023 تقديرات	2022 توقعات	2021 فعلي	2020 فعلي	المؤشرات الاقتصادية
3,232 مليار	3,042 مليار	2,866 مليار	2,486 مليار	الناتج المحلي (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
3.5%	3.4%	3.2%	-3.7%	معدل النمو في الناتج المحلي (المصدر: وزارة المالية)
2.0%	2.0%	2.9%	3.7%	معدل التضخم المالي (المصدر: البنك المركزي)
2.80%	2.50%	1.75%	2.50%	معدل الفائدة (المصدر: وزارة المالية)
928	864	849	833	إجمالي الإيرادات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
941	955	990	1,020	إجمالي النفقات (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
13-	91-	141-	187-	عجز الميزانية (المصدر: الهيئة العامة للإحصاء)
265	265	280	346	الاحتياطيات الحكومية لدى البنك المركزي السعودي

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



34 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
175 مليار ريال سعودي	العسكري
151 مليار ريال سعودي	البنود العامة
51 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
186 مليار ريال سعودي	التعليم
175 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
46 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
101 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

من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2020 إلى 2021	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية	من 2021 إلى 2022	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

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 السوقية للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تبعاً.

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

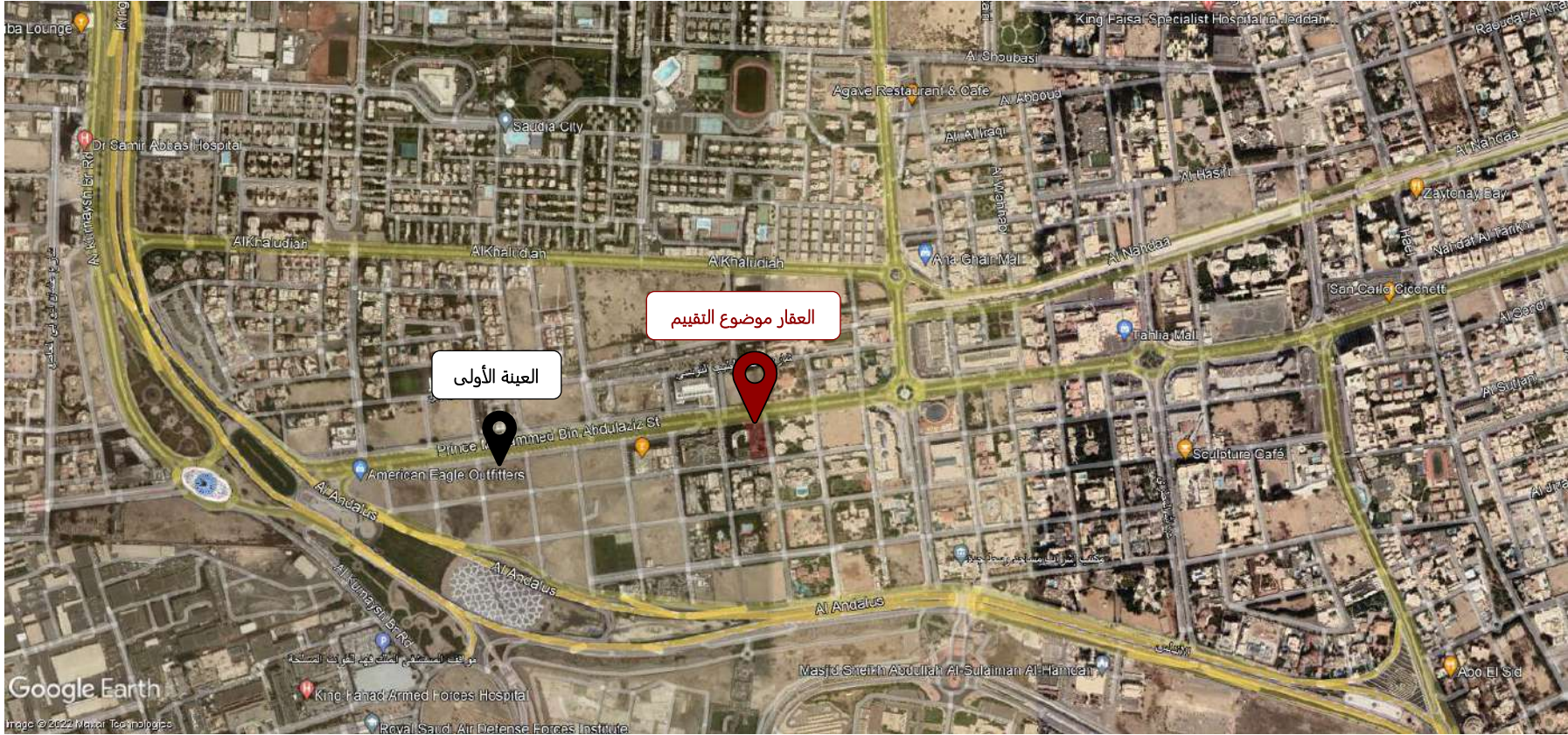
خصائص المقارنات		العقار موضوع التقييم	العينة الأولى
نوع العرض	الاندلس	الاندلس	معروض
الحي	الاندلس	الاندلس	الاندلس
قيمة البيع	-----	-----	SAR 124,000,000
مصدر المعلومة	الصك	الصك	مسح ميداني
المساحة	4,342.25	4,342.25	8,700.00
ريال / م ²	-----	-----	SAR 14,253
عدد الشوارع	3	3	4

تعديلات		العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	تعديلات
المساحة	0.00%	8,700.00	4,342.25	المساحة
جاذبية الموقع	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
الوصول للموقع	0.00%	جيد	جيد	الوصول للموقع
عرض الشارع	0.00%	40	40	عرض الشارع
عدد الشوارع	-5.00%	4	3	عدد الشوارع
شكل الأرض	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
القرب من الشارع الرئيسي	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
قابلية التفاوض	-5.00%	نعم	-----	قابلية التفاوض
عوامل أخرى	0.00%	-----	-----	عوامل أخرى
إجمالي نسب التعديلات	-10.00%			إجمالي نسب التعديلات
إجمالي قيمة التعديلات	-SAR 1,425.3			إجمالي قيمة التعديلات
السعر بعد التعديلات	SAR 12,827.6			السعر بعد التعديلات

SAR 12,828	ريال / م ²
SAR 12,800	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض ريال / م ² قيمة العقار
4,342	4,342	4,342	4,342	4,342	SAR 55,580,800
SAR 14,080.0	SAR 13,440.0	SAR 12,800.0	SAR 12,160.0	SAR 11,520.0	
SAR 61,138,880	SAR 58,359,840	SAR 55,580,800	SAR 52,801,760	SAR 50,022,720	قيمة العقار
قيمة العقار					

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 12,000 الى 14,000 ريال/ م2. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 13,000 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 (ريال / م2)	من (ريال / م2)	
SAR 800	SAR 900	SAR 700	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات تحسينات الموقع ربحية المطور
SAR 200	SAR 250	SAR 150	
SAR 400	SAR 450	SAR 350	
SAR 200	SAR 220	SAR 180	
20%	22%	18%	

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		
اجمالي القيمة	ريال / م2	مساحة الأرض
SAR 56,449,250	SAR 13,000	4,342.25

مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,774.30	1	2م	ارضي اول
984.00	1	2م	
2,758.30			اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م2	المساحة	
SAR 2,206,640	100%	SAR 2,206,640	SAR 800	2,758.30	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات الملحقات الفرش
SAR 551,660	100%	SAR 551,660	SAR 200	2,758.30	
SAR 1,103,320	100%	SAR 1,103,320	SAR 400	2,758.30	
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	2,758.30	
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	2,758.30	
SAR 868,450	100%	SAR 868,450	SAR 200	4,342.25	تحسينات الموقع
SAR 4,730,070	100.00%	SAR 4,730,070			الإجمالي

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 4,730	0.10%	SAR 4,730,070	تكاليف أولية للمشروع
SAR 23,650	0.50%	SAR 4,730,070	تكاليف التصميم
SAR 47,301	1.00%	SAR 4,730,070	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 236,504	5.00%	SAR 4,730,070	تكاليف الإدارة
SAR 236,504	5.00%	SAR 4,730,070	تثريات
SAR 0	0.00%	SAR 4,730,070	أخرى
SAR 548,688.12	11.60%		اجمالي التكلفة
	2,758.30	اجمالي مسطحات البناء	SAR 4,730,070
	SAR 1,914	ريال / م ²	SAR 548,688.12
	100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى	SAR 5,278,758.12
			التكاليف المباشرة
			التكاليف غير المباشرة
			اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,914 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			
43.33%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 5,278,758	اجمالي تكاليف التطوير
SAR 2,991,296	التكلفة بعد الاهلاك		
		30	العمر الاقتصادي
100.00%	نسبة الإنجاز	3.33%	الاهلاك السنوي
20.0%	نسبة ربحية المطور		
		13	العمر الفعلي
		43.33%	اجمالي نسبة الاهلاك
SAR 598,259	ربحية المطور	0.00%	نسب التحسين والاضفاء
SAR 3,589,556	اجمالي قيمة التطوير	43.33%	صافي نسبة الاهلاك

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 60,040,000	SAR 60,038,806	SAR 56,449,250	SAR 3,589,556

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 2,500 الى 3,500 ريال / م². وقد لاحظنا أيضا ان بعض الوحدات التجارية تتمتع بميزانين داخلية. للأخذ بالاعتبار كل ما سبق، سنعتمد 3,100 ريال/ م² للوحدات التجارية. اما للوحدات المكتبية هي كالتالي:

وحدات المعارض التجارية	الوحدات المكتبية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
2,700 ريال / م ²	700 ريال / م ²	العقار الثاني
2,500 ريال / م ²	800 ريال / م ²	المتوسط
2,600 ريال / م²	750 ريال / م²	

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 5% الى 10% 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 2% الى 3%
- مصاريف التشغيل والصيانة 2% الى 4%
- مصاريف فواتير الخدمات العامة 1% الى 2%
- مصاريف نثرية اخرى 1% الى 2%

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 6% 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 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 مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سوف نعتمد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

- سهولة الوصول إلى العقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- جودة التشطيبات
- الجودة وحضور فريق الإدارة
- الخدمات والمرافق العامة

الحد الأدنى لمعدل الرسملة		الحد الأعلى لمعدل الرسملة	
8.0%		9.0%	
المتوسط		8.5%	
تأثير مواصفات العقار على العقار			
البند	الحالة	التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول للعقار	-----	-0.25%	عبر عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.25%	العمر الفعلي للعقار 11 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	المنطقة مخدمه بشكل ممتاز
نوعية وجودة التشطيبات	-----	0.25%	جودة عالية في التشطيبات
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	مستوى فريق الإدارة والتشغيل جيد
الخدمات والمرافق العامة	-----	0.25%	مستوى وتوفر الخدمات متوسط
الإجمالي		0.00%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير بالسالب (-) فان ذلك يخفض من معدل الرسملة مما يرفع من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير بالموجب (+) فان ذلك يرفع من معدل الرسملة مما يخفض من قيمة العقار			
اجمالي المستويات على معدل الرسملة		0.00%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		9%	
معدل الرسملة التقديري لتقييم العقار		8.50%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع				
الإيرادات		الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية
SAR 5,499,400	SAR 0	SAR 3,100	0	1,774
SAR 738,000	SAR 0	SAR 750	0	984
SAR 6,237,400	اجمالي الإيرادات			

تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة						
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف	
معارض	2.00%	2.00%	2.00%	5.00%	11.00%	
مكاتب	2.00%	2.00%	2.00%	5.00%	11.00%	
صافي الدخل التشغيلي						
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي			
معارض	SAR 5,499,400	11.00%	SAR 4,894,466			
مكاتب	SAR 738,000	11.00%	SAR 656,820			
		الإجمالي	SAR 5,551,286			
			SAR 6,237,400			
			-SAR 686,114			
			SAR 5,551,286.00			
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار			
SAR 5,551,286.00	8.50%	65,309,247.06 SAR	65,300,000.00 SAR			

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد

أعلمنا العميل ان خصم قد تم ادخل على العقد حيث ان الايجار أصبح 5,040,000 ريال. وقد أعلمنا أيضا ان تكاليف العقار هي فقط تكاليف التامين 20,000 ريال. سنعتمد في التقييم على الفرضيات السابقة.

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

دخل المشروع						
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ريال / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات	الكمية
مشروع بيع تجزئة		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			SAR 5,040,000	
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	
-----	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	
					SAR 5,040,000	اجمالي الإيرادات
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة						
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف	
مشروع بيع تجزئة	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	SAR 20,000	
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	

صافي الدخل التشغيلي			
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة
SAR 5,020,000	SAR 20,000	SAR 5,040,000	مشروع بيع تجزئة
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----
SAR 5,020,000	الإجمالي		
SAR 5,040,000			اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 20,000			اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 5,020,000.00			صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي
59,060,000.00 SAR	59,058,823.53 SAR	8.50%	SAR 5,020,000.00

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
خمسة وستون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي	65,300,000 ريال	العقار	طريقة الدخل- حسب السوق
تسعة وخمسون مليوناً وستون ألفاً ريال سعودي	59,060,000 ريال	العقار	طريقة الدخل- حسب العقد
ستون مليوناً وأربعون ألفاً ريال سعودي	60,040,000 ريال	ارض + مبنى	طريقة التكلفة

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 العقد هو كالتالي:

قيمة العقار: 65,300,000 ريال
خمسة وستون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي.

4.8 ملاحظات

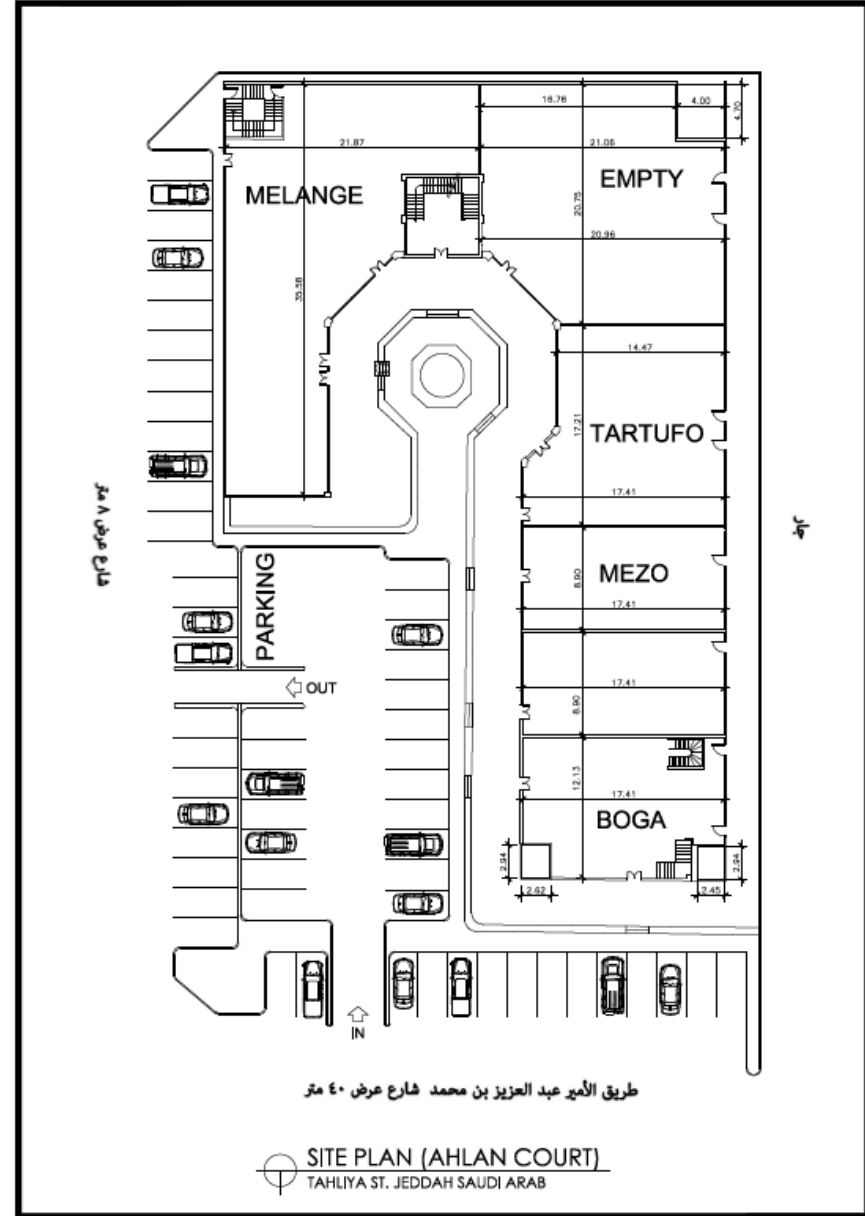
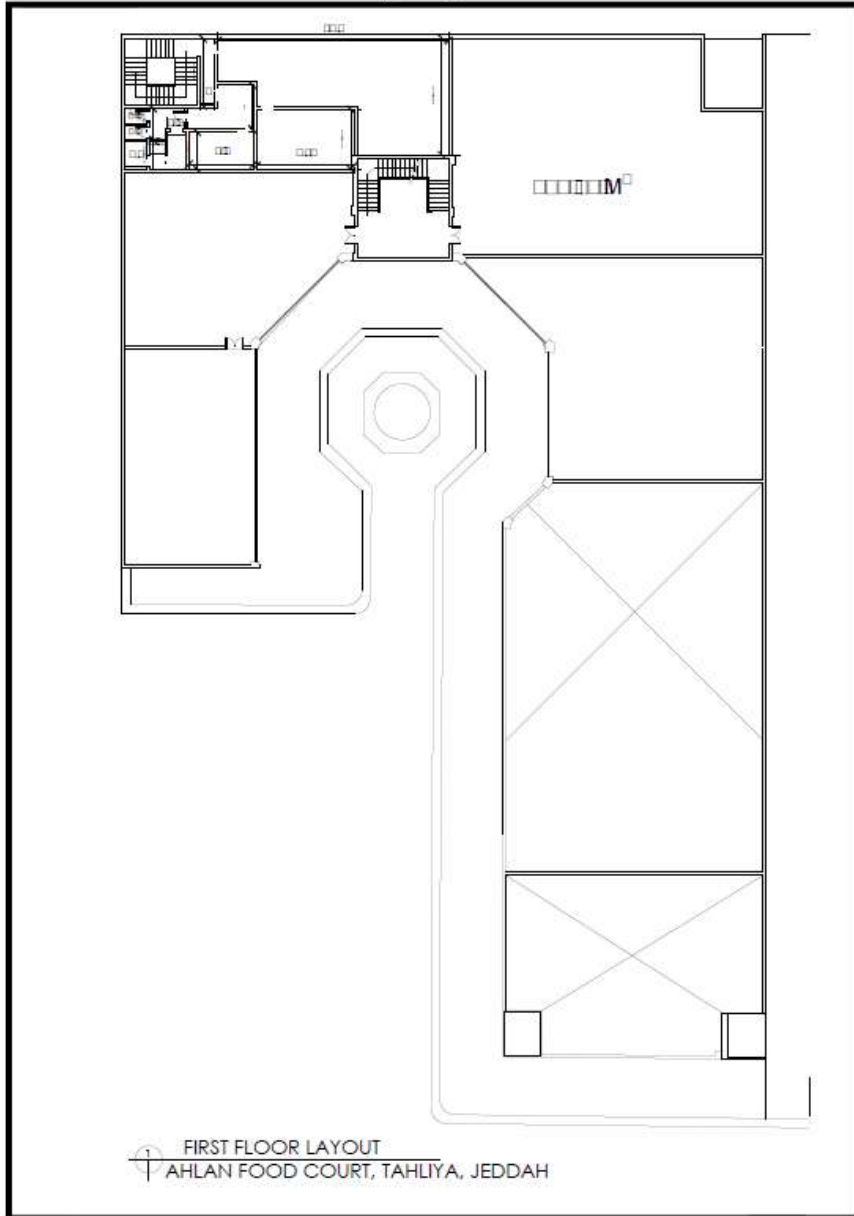
تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

<p>الختم</p> 	<p>الأستاذ/ ناصر العريفي مقيم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002399</p>	<p>الأستاذة/ فرح عصام الحسيني مدير التقييم</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210001964</p>	<p>الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني المدير التنفيذي</p>  <p>عضو منتسب (تقييم) عضوية رقم: 1210002782</p>	<p>الأستاذ/ عصام محمد الحسيني رئيس الشركة</p>  <p>عضو زميل (تقييم) عضوية رقم: 1210000474</p>
---	---	---	---	--

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات





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

