



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية
مركز أهلاً كورت
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

السادة شركة أول الملقا العقارية

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

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او 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 التجارية للمبنى
13		2.8 أسعار الإيجار الفعلية للعقار
14		2.9 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
26		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
29		4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد
29		4.6 قيمة العقار بعدة طرق
30		4.7 القيمة النهائية للعقار
30		4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
30		4.9 ملاحظات
32		5. الملحقات
32		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

23-0907	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة أول الملقا العقارية.	اسم العميل
شركة أول الملقا العقارية.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مجمع تجاري.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الأندلس، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
920210027006	رقم صك الملكية
17/08/1440	تاريخ صك الملكية
مقيدة.	نوع الملكية
مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.	القيود
شركة أول الملقا العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 4,342.25م ² .	مساحة الأرض
اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 2,758.30 م ² .	مسطحات البناء
اجمالي المساحات التأجيرية 1,774 م ² معارض، 984 م ² مكاتب.	المساحة التأجيرية
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
63,450,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2023/12/31 م	تاريخ التقرير
2023/11/30 م	تاريخ التقييم
2023/11/20 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية 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 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.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 8.5% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم مجمع مطاعم يقع في حي الأندلس، مدينة جدة. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 2م4,342.25 وإجمالي مسطحات البناء 2م2,758.30.

أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 3 جهات، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق الأمير محمد بن عبد العزيز من الجهة الشمالية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

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

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	جدة	مساحة الأرض	2,342.25م ²
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		نوع الملكية	مقيدة
تاريخ آخر معاملة		القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بجدة		
الجهة الشمالية	شارع عرض 40 م	الجهة الشرقية	شارع عرض 15م
الجهة الجنوبية	شارع عرض 15م	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 أسعار الإيجار الفعلية للعقار

بناءً على البيان المقدم إلينا من العميل، يبلغ معدل إشغال المشروع حاليًا 100 % من إجمالي المساحة القابلة للتأجير وهو 2758 مترًا مربعًا.

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

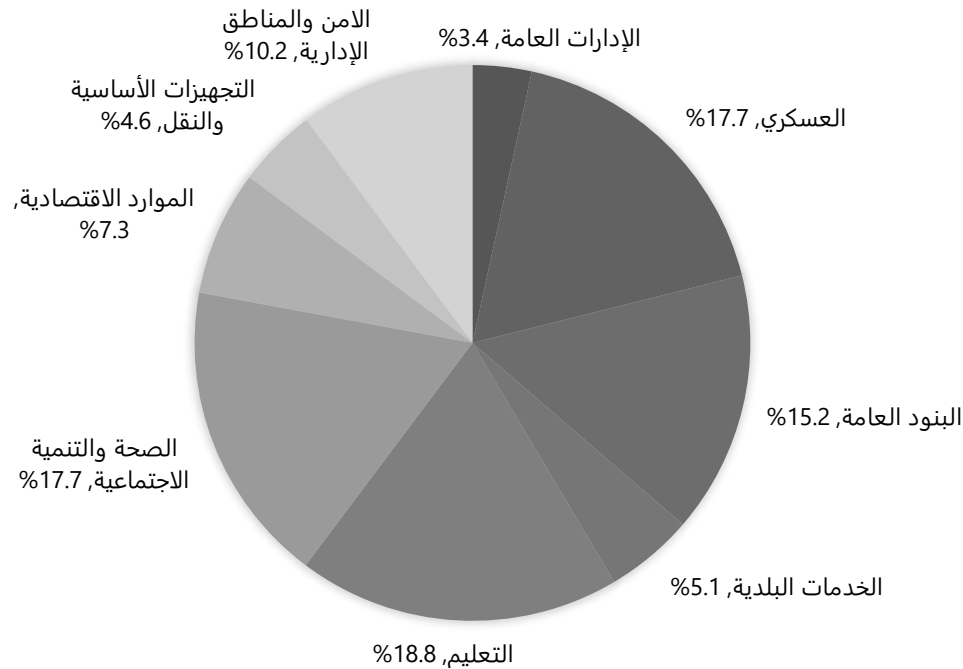
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني 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

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

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

طريقة رسملة الدخل:

يقيّم نهج الدخل الممتلكات بمقدار الدخل الذي يمكن أن يدره. ومن ثم ، تُستخدم هذه الطريقة للشقق ومباني المكاتب ومراكز التسوق وغيرها من الممتلكات التي تدر دخلاً منتظماً.
يحسب المقيم الدخل وفق الخطوات التالية:

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

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 الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
معرض	معرض	معرض	-----	نوع العرض			
جدة	جدة	جدة	جدة	المدينة			
SAR 32,000,000	SAR 14,400,000	SAR 90,300,000	-----	قيمة البيع			
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	صك الملكية	مصدر المعلومة			
4,000.00	1,800.00	6,020.00	4,342.25	المساحة			
SAR 8,000	SAR 8,000	SAR 15,000	-----	ر.س / م2			
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
SAR 8,000	SAR 8,000	SAR 15,000	-----	سعر المتر قبل التسويات			
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	التمويل
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	إجمالي نسبة التسويات			
SAR 0	SAR 0	SAR 0		إجمالي قيمة التسويات			
SAR 8,000	SAR 8,000	SAR 15,000		سعر المتر بعد التسويات			
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
0.00%	4,000.00	-2.50%	1,800.00	2.50%	6,020.00	4,342.25	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	40	0.00%	25	5.00%	13	40	عرض الشارع
0.00%	4	2.50%	2	2.50%	2	4	عدد الشوارع
5.00%	شبه منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
5.00%		0.00%		10.00%			اجمالي نسب التسويات
SAR 400.0	SAR 0.0		SAR 1,500.0				اجمالي قيمة التسويات
SAR 8,400.0	SAR 8,000.0		SAR 16,500.0				السعر بعد التسويات
20%	20%		60%				الوزن المرجح
SAR 1,680.0	SAR 1,600.0		SAR 9,900.0				
						SAR 13,180	ر.س / م2
						SAR 13,200	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
4,342	4,342	4,342	4,342	4,342	مساحة الأرض ر.س / 2م قيمة العقار
SAR 14,520.0	SAR 13,860.0	SAR 13,200.0	SAR 12,540.0	SAR 11,880.0	
SAR 63,049,470	SAR 60,183,585	SAR 57,317,700	SAR 54,451,815	SAR 51,585,930	

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/ 2م. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 13,200 ريال/ 2م. 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	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 800	SAR 900	SAR 700	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 200	SAR 250	SAR 150	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 400	SAR 500	SAR 300	اعمال التشطيبات
SAR 200	SAR 300	SAR 100	الملحقات
20%	22%	18%	ربحية المطور

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 57,317,700	SAR 13,200	4,342.25
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة
1,774.30	1	2م
984.00	1	2م
		2,758.30
		اجمالي مسطحات البناء

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

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 2,206,640	100%	SAR 2,206,640	SAR 800	2,758.30	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 551,660	100%	SAR 551,660	SAR 200	2,758.30	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,103,320	100%	SAR 1,103,320	SAR 400	2,758.30	اعمال التشطيبات
SAR 551,660	100%	SAR 551,660	SAR 200	2,758.30	الملحقات
SAR 4,413,280	100%	SAR 4,413,280			الإجمالي

التكاليف غير المباشرة				
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة		
SAR 4,413	0.10%	SAR 4,413,280		تكاليف أولية للمشروع
SAR 22,066	0.50%	SAR 4,413,280		تكاليف التصميم
SAR 44,133	1.00%	SAR 4,413,280		تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 220,664	5.00%	SAR 4,413,280		تكاليف الإدارة
SAR 220,664	5.00%	SAR 4,413,280		نثرات
SAR 511,940.48	11.60%			اجمالي التكلفة
2,758.30	اجمالي مسطحات البناء		SAR 4,413,280	التكاليف المباشرة
SAR 1,786	ر.س / م ²		SAR 511,940.48	التكاليف غير المباشرة
100%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 4,925,220.48	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 1,786 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة العادلة التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير				
3.33%	الاهلاك السنوي		SAR 4,925,220	اجمالي تكاليف التطوير
14	العمر الفعلي		100.00%	نسبة الإنجاز
46.67%	اجمالي نسبة الاهلاك		20.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم		SAR 985,044	ربح المطور
46.67%	صافي نسبة الاهلاك		SAR 5,910,265	اجمالي قيمة التطوير
SAR 2,626,784	التكلفة بعد الاهلاك		30	العمر الاقتصادي

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 59,940,000	SAR 59,944,484	SAR 57,317,700	SAR 2,626,784

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 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 / م ²	750 ريال / م ²	

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 الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة 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 الرسمة 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

العينة 4	العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
31,328,000.00	26,455,000.00	65,240,000.00	39,596,000.00	سعر البيع
2,662,880.00	2,248,675.00	5,871,600.00	3,167,680.00	إجمالي الدخل
8.50%	8.50%	9.00%	8.00%	معدل الرسملة
8.50%				متوسط معدل الرسملة



بناء على المقارنات المشابهة للعقار موضوع التقييم، تم التوصل لنسبة 8.5% كنسبة لرسملة دخل العقار موضوع التقرير.

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	رس / م 2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 5,322,000	SAR 0	SAR 3,000	0	1,774	معارض
SAR 738,000	SAR 0	SAR 750	0	984	مكاتب
SAR 6,060,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
11.00%	5.00%	2.00%	2.00%	2.00%	معارض
11.00%	5.00%	2.00%	2.00%	2.00%	مكاتب
22.00%	اجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة	
SAR 4,736,580	11.00%	SAR 5,322,000		معارض	
SAR 656,820	11.00%	SAR 738,000		مكاتب	
SAR 5,393,400	الإجمالي				
SAR 6,060,000	اجمالي الإيرادات للمشروع				
-SAR 666,600	اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة				
SAR 5,393,400.00	صافي الدخل التشغيلي				
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي	
SAR 63,450,000.00	SAR 63,451,764.71	8.50%		SAR 5,393,400.00	

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد

أفادنا العميل بأن الإيرادات 7,350,000 ريال سعودي، وأوضح أيضاً بأن التكاليف على المشروع تكاليف التأمين 20,000 ريال سعودي فقط، سنعتمد على هذه الفرضيات في تقييم الأصل موضوع التقييم.

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	رس / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 7,350,000			العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		مشروع بيع تجزئة
SAR 7,350,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	التأمين	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
20,000	20,000	0.00%	0.00%	0.00%	مشروع بيع تجزئة
20,000	إجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة
SAR 7,330,000	20,000		SAR 7,350,000		مشروع بيع تجزئة
SAR 7,330,000	الإجمالي				
SAR 7,350,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 20,000					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 7,330,000.00					صافي الدخل التشغيلي
صافي الدخل التشغيلي	قيمة العقار	معدل الرسملة	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 7,330,000.00	SAR 86,235,294.12	8.50%	SAR 86,240,000.00		

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل- حسب السوق	العقار	63,450,000 ريال	ثلاثة وستون مليوناً وأربعمائة وخمسون ألفاً ريال سعودي
طريقة الدخل- حسب العقد	العقار	86,240,000 ريال	سنة وثمانون مليوناً ومئتان وأربعون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	59,940,000 ريال	تسعة وخمسون مليون وتسعمائة وأربعون 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 طريقة الدخل حسب السوق هو كالتالي:

قيمة العقار: **63,450,000 ريال**
ثلاثة وستون مليوناً وأربعمائة وخمسون ألفاً ريال سعودي.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

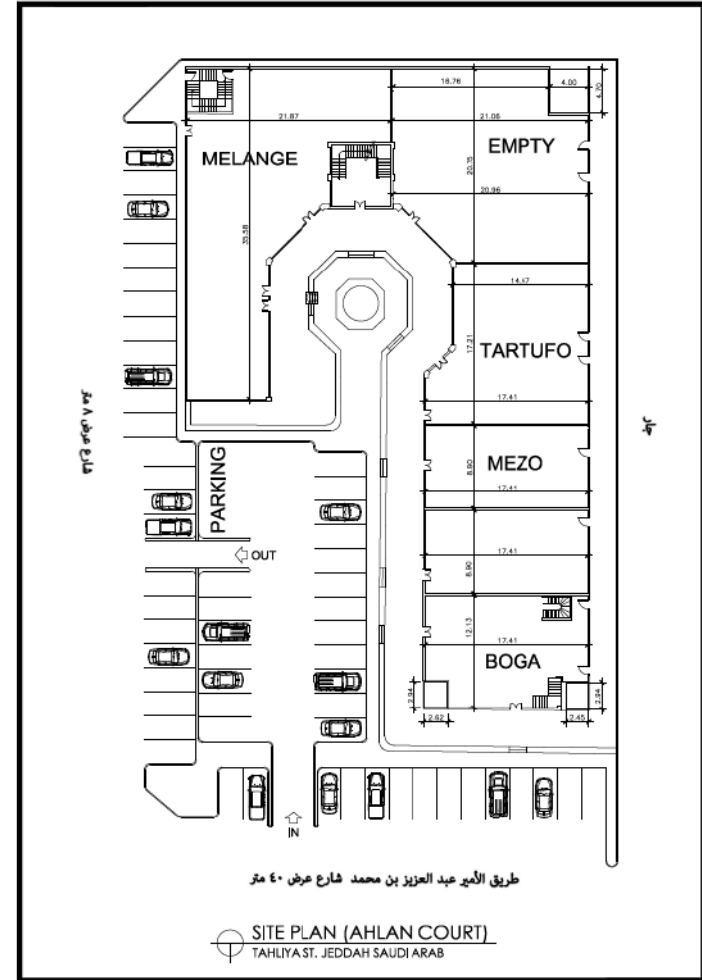
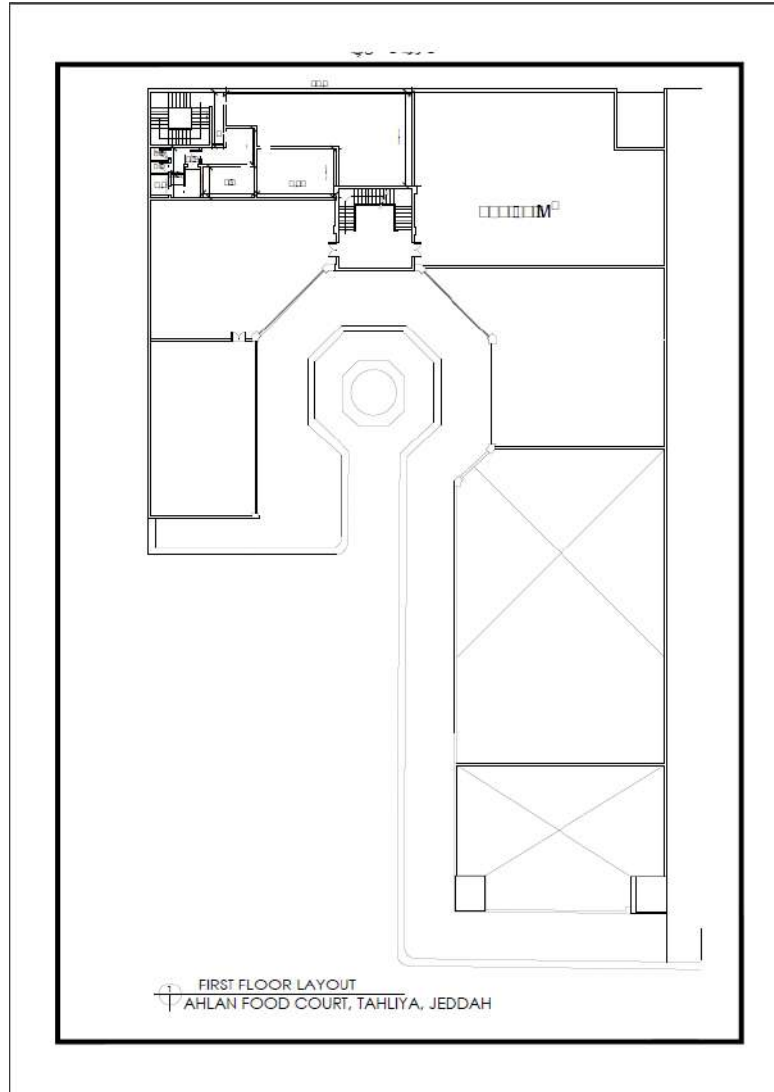
4.9 ملاحظات

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

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


WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات





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 مركز بن 2 التجاري شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

السادة شركة أول الملقا العقارية

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

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9		1.11 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
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 2022
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
26		4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
28		4.5 قيمة العقار بعدة طرق
29		4.6 القيمة النهائية للعقار
29		4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
29		4.8 ملاحظات
31		5. الملحقات
31		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

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



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية 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 وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 9.5% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي 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

20,641.74م ²	مساحة الأرض	جدة	المدينة
من قطعة رقم 35 الى 63	رقم القطعة	الأمواج	الحي
---	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
420/ج/س	رقم المخطط	420210027007	رقم الصك
شركة أول الملقا العقارية	المالك	17/08/1440	تاريخ الصك
مقيمة	نوع الملكية		قيمة الصك
مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.	القيود		تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بجدة	أصدر من قبل
شارع عرض 32م	الجهة الشرقية	شارع عرض 15م	الجهة الشمالية
شارع عرض 15م	الجهة الغربية	شارع عرض 15م	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	
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)
الطابق الارضي	معارض	----	7928.6
ميزانين	معارض	----	4727.9
الطابق الاول	مكاتب	----	8,648.8
مجموع مسطحات البناء			21,305.30

2.7 المساحات التأجيرية للمبنى

رقم الوحدة	النوع	المساحة (م ²)	رقم الوحدة	النوع	المساحة (م ²)
1	مكتب-أ	374	3	مكتب-ب	378
2	مكتب-أ	310	4	مكتب-ب	201
3	مكتب-أ	310	5	مكتب-ب	378
4	مكتب-أ	201	6	مكتب-ب	378
5	مكتب-أ	274	7	مكتب-ب	374
6	مكتب-أ	378	1-7	معرض-ب	2,428
7	مكتب-أ	374	1-7	مكتب-ج	2,948
1-4	معرض-أ	1,323	1-2	معرض-ج	822
5	معرض-أ	378	3	معرض-ج	334
6	معرض-أ	376	4	معرض-ج	167
7	معرض-أ	378	5	معرض-ج	378
1	مكتب-ب	374	6	معرض-ج	378
2	مكتب-ب	378	7	معرض-ج	374
			اجمالي		14,967

2.8 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

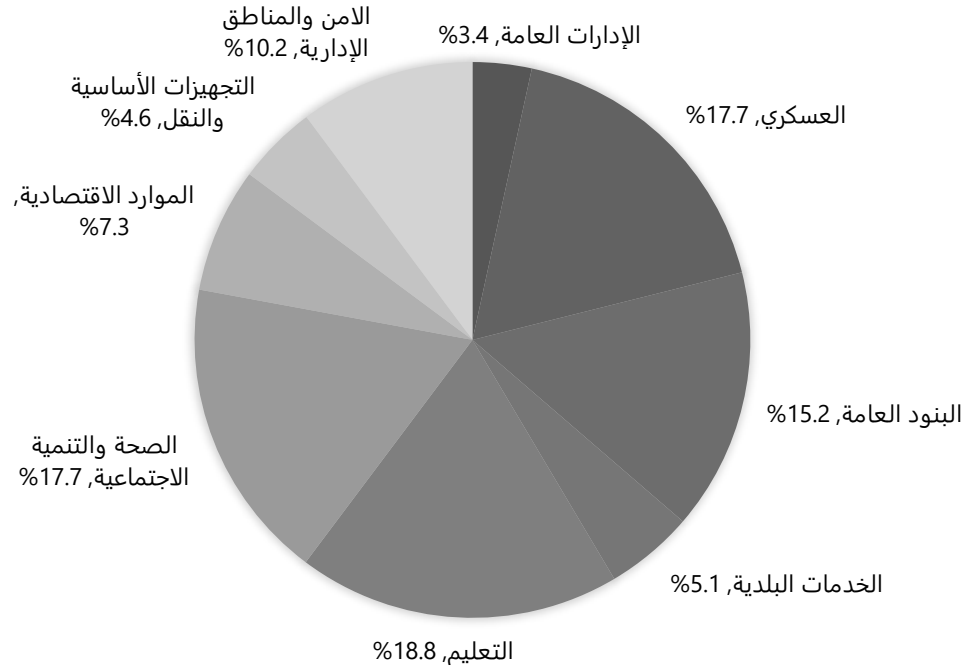
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

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

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

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

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

التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة معتمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تدرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.

تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.

تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.

حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة.

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
معروض		معروض		معروض		-----	نوع العرض
جدة		جدة		جدة		جدة	المدينة
SAR 2,000,000		SAR 2,628,000		SAR 2,700,000		-----	قيمة البيع
مسح ميداني		مسح ميداني		مسح ميداني		صك الملكية	مصدر المعلومة
890.00		876.00		900.00		20,641.74	المساحة
SAR 2,247		SAR 3,000		SAR 3,000		-----	ر.س / م2
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
SAR 2,247		SAR 3,000		SAR 3,000		-----	سعر المتر قبل التسويات
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	التمويل
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%		0.00%		0.00%			إجمالي نسبة التسويات
SAR 0		SAR 0		SAR 0			إجمالي قيمة التسويات
SAR 2,247		SAR 3,000		SAR 3,000			سعر المتر بعد التسويات
تسويات الموقع							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
5.00%	890.00	5.00%	876.00	5.00%	900.00	20,641.74	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	30	0.00%	30	0.00%	30	32	عرض الشارع
0.00%	3	0.00%	3	-5.00%	1	4	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	لا	0.00%	لا	0.00%	لا	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
5.00%		5.00%		0.00%			اجمالي نسب التسويات
SAR 112.4		SAR 150.0		SAR 0.0			اجمالي قيمة التسويات
SAR 2,359.6		SAR 3,150.0		SAR 3,000.0			السعر بعد التسويات
60%		20%		20%			الوزن المرجح
SAR 1,415.7		SAR 630.0		SAR 600.0			

SAR 2,646

ر.س / م2

SAR 2,650

قيمة تقريبية

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

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 2,200 الى 3,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 2,650 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات، والخدمات، والمرافق، وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 800	SAR 900	SAR 700	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 300	SAR 350	SAR 250	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 700	SAR 800	SAR 600	اعمال التشطيبات
SAR 150	SAR 170	SAR 130	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 54,700,611	SAR 2,650	20,641.74

مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
7,928.60	2م	ارضى
4,727.90	2م	ميزانين
8,648.80	2م	الأدوار العلوية
	21,305.30	اجمالي مسطحات البناء

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

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 17,044,240	100%	SAR 17,044,240	SAR 800	21,305.30	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 6,391,590	100%	SAR 6,391,590	SAR 300	21,305.30	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 14,913,710	100%	SAR 14,913,710	SAR 700	21,305.30	اعمال التشطيبات
SAR 3,096,261	100%	SAR 3,096,261	SAR 150	20,641.74	تحسينات الموقع
SAR 41,445,801	100%	SAR 41,445,801			الإجمالي

التكاليف غير المباشرة				
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		نثرات
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	التكاليف المباشرة
SAR 2,171	ر.س / م ²		SAR 4,807,712.92	التكاليف غير المباشرة
100%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 46,253,513.92	اجمالي تكاليف الانشاءات

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 العادلة التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير				
3.33%	الاهلاك السنوي		SAR 46,253,514	اجمالي تكاليف التطوير
10	العمر الفعلي		100.00%	نسبة الإنجاز
33.33%	اجمالي نسبة الاهلاك		20%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم		SAR 9,250,703	ربح المطور
33.33%	صافي نسبة الاهلاك		SAR 55,504,217	اجمالي قيمة التطوير
SAR 37,002,811	التكلفة بعد الاهلاك		30	العمر الاقتصادي

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 91,700,000	SAR 91,703,422	SAR 54,700,611	SAR 37,002,811

4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل الإيجارات السوقية

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

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

حسب البحث السوقي الذي اجراه فريق عملنا، ان الإيجارات لمول أبحر تقع بين 850، 950 ريال/ م2. اما العقار موضوع التقييم له موقع أفضل، جودة أفضل... لذلك سنطبق نسبة تعديل 12% لنصل الى 1,000 ريال للوحدات التجارية و515 ريال/ م2 للوحدات المكتبية.

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	8% الى 12%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 23% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات 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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
173,141,000	93,349,500	110,170,500	سعر البيع
16,448,395	8,868,203	10,466,198	إجمالي الدخل
9.50%	9.50%	9.50%	معدل الرسملة
	9.50%		متوسط معدل الرسملة



ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 9.50% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

وبناء على ما سبق، فإن قيمة العقار باستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي كالتالي:

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

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

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

4.6 القيمة النهائية للعقار

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

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

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.8 ملاحظات

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

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


WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



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 النخبة التجاري
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

السادة شركة أول الملقا العقارية

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

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
13		2.7 المساحات 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 2022
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإجلال
26		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
28		4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الإيجار
28		4.6 قيمة العقار بعدة طرق
29		4.7 القيمة النهائية للعقار
29		4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
29		4.9 ملاحظات
31		5. الملحقات
31		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32		5.2 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

23-0907	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة أول الملقا العقارية.	اسم العميل
شركة أول الملقا العقارية.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مجمع تجاري.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الأندلس، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
420221011608	رقم صك الملكية
17/08/1440	تاريخ صك الملكية
مقيدة.	نوع الملكية
مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.	القيود
شركة أول الملقا العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 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 العادية.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
150,000,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2023/12/31 م	تاريخ التقرير
2023/11/30 م	تاريخ التقييم
2023/11/20 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية 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 وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 9.5% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي 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 4,319.75م2 وإجمالي مسطحات البناء 15,712م2 مؤلف من 7 أدوار مكاتب ووحدة تجارية في الدور الارضي. أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 3 جهات، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق الأمير محمد بن عبد العزيز من الجهة الشمالية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

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

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بال عقار موضوع التقييم

المدينة	جدة	مساحة الأرض	4,319.75م ²
الحي	الأندلس	رقم القطعة	2
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	---
رقم الصك	4202201011608	رقم المخطط	860/س/ت
تاريخ الصك	17/08/1440	المالك	شركة أول الملقا العقارية
قيمة الصك		نوع الملكية	مقيدة
تاريخ آخر معاملة		القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بجدة		
الجهة الشمالية	شارع عرض 40 م	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 15 م	الجهة الغربية	شارع عرض 15 م

ملاحظة: زدونا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم	
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

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

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

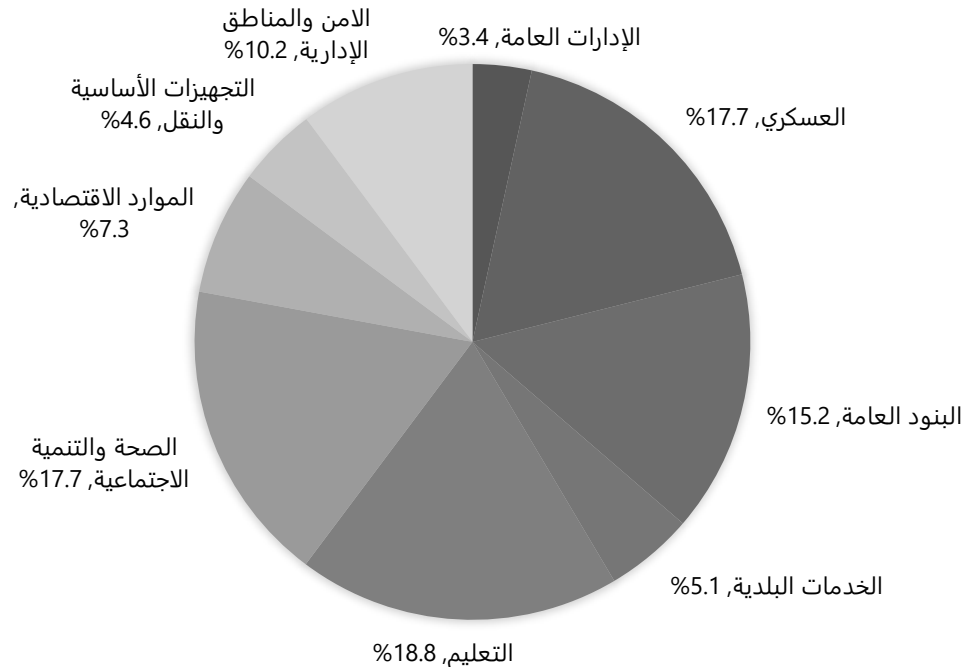
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	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 العادلة للأصل

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

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

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

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

طريقة رسملة الدخل:

يقيّم نهج الدخل الممتلكات بمقدار الدخل الذي يمكن أن يدره. ومن ثم، تُستخدم هذه الطريقة للشقق ومباني المكاتب ومراكز التسوق وغيرها من الممتلكات التي تدر دخلاً منتظماً.
يحسب المقيم الدخل وفق الخطوات التالية:

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

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 الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض	المدينة	قيمة البيع	مصدر المعلومة
معروض	معروض	معروض	-----	جدة	جدة	-----	مسح ميداني
جدة	جدة	جدة	-----	جدة	جدة	-----	المساحة
SAR 78,400,000	SAR 58,500,000	SAR 124,000,000	-----	مسح ميداني	مسح ميداني	-----	ر.س / م ²
7,000.00	4,500.00	8,700.00	-----	مسح ميداني	مسح ميداني	-----	
SAR 11,200	SAR 13,000	SAR 14,253	-----			-----	
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات	التمويل	ظروف التسوق	إجمالي نسبة التسويات
SAR 11,200	SAR 13,000	SAR 14,253	-----	-----	-----	-----	-----
0.00%	نقداً	0.00%	-----	-----	-----	-----	-----
0.00%	-----	0.00%	-----	-----	-----	-----	-----
0.00%	-----	0.00%	-----	-----	-----	-----	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	-----	-----	-----	-----	-----
SAR 11,200	SAR 13,000	SAR 14,253	-----	-----	-----	-----	-----
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	المساحة	جاذبية الموقع	الوصول للموقع	عرض الشارع
5.00%	7,000.00	0.00%	4,500.00	5.00%	8,700.00	4,319.75	40
0.00%	عالي	0.00%	عالي	0.00%	عالي	عالي	عدد الشوارع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	شكل الأرض
0.00%	40	0.00%	40	0.00%	40	40	القرب من الشارع الرئيسي
2.50%	2	-5.00%	1	-2.50%	4	3	إجمالي نسب التسويات
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	إجمالي قيمة التسويات
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	السعر بعد التسويات
7.50%	-----	-5.00%	-----	2.50%	-----	-----	الوزن المرجح
SAR 840.0	-SAR 650.0	SAR 356.3	-----	-----	-----	-----	ر.س / م ²
SAR 12,040.0	SAR 12,350.0	SAR 14,609.2	-----	-----	-----	-----	قيمة تقريبية
30%	40%	30%	-----	-----	-----	-----	
SAR 3,612.0	SAR 4,940.0	SAR 4,382.8	-----	-----	-----	-----	
			-----	-----	-----	SAR 12,935	
			-----	-----	-----	SAR 12,900	

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

SAR 55,725,000

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 سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 12,900 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور

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

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 55,724,775	SAR 12,900	4,319.75

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

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

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

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,044 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة العادلة التقديرية للمبنى.

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

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

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

4.4 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح 2,000 و3,000 ريال/ م2. لاحظنا أيضا ان للمعارض ميزانين داخلية. للأخذ بالاعتبار كل مل سبق، سنعتمد في تقييمنا على 2,600 ريال/ م2 للمعارض، اما ايجارات الوحدات المكتبية هي كالتالي:

وحدات مكتبية	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.

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 جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزيدنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 11% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 8.5% 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

تم اشتقاق معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق حيث وجدنا ان الحد الأدنى 10% والحد الأعلى 9% تم افتراض معدل رسملة بنسبة 9.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد أخذ مكونات العقار بعين الاعتبار، وهي تمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند نهاية الفترة والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	رس / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
معارض	2,169	0	SAR 2,600	SAR 0	SAR 5,639,400
مكاتب	9,882	0	SAR 900	SAR 0	SAR 8,893,800
ميزانين	1,715	0	SAR 1,450	SAR 0	SAR 2,486,750
اجمالي الإيرادات					SAR 17,019,950
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
معارض	3.00%	3.00%	5.00%	5.00%	16.00%
مكاتب	3.00%	3.00%	5.00%	10.00%	21.00%
ميزانين	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
اجمالي التكاليف					37.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
معارض	SAR 5,639,400	16.00%	SAR 4,737,096		
مكاتب	SAR 8,893,800	21.00%	SAR 7,026,102		
ميزانين	SAR 2,486,750	0.00%	SAR 2,486,750		
الإجمالي			SAR 14,249,948		
			SAR 17,019,950		
			-SAR 2,770,002		
			SAR 14,249,948.00		
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 14,249,948.00	9.50%	SAR 149,999,452.63	SAR 150,000,000.00		

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب عقد الإيجار

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

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

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

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

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

4.7 القيمة النهائية للعقار

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

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

4.8 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.9 ملاحظات

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

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


WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES 



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية

بي اند كيو (هوم وركس)

شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم لمجمع بيع تحزئة يقع في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

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

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او 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 2022
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
26		4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب السوق
29		4.5 التقييم بطريقة التدفقات النقدية- حسب عقد الايجار
29		4.6 قيمة العقار بعدة طرق
30		4.7 القيمة النهائية للعقار
30		4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
30		4.9 ملاحظات
32		5. الملحقات
32		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
34		5.2 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0907
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدم التقرير	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	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	1440/09/15، 1440/09/14
نوع الملكية	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 7,000 م ² .
مسطحات البناء	اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 9,181 م ² .
المساحة التأجيرية	اجمالي المساحات التأجيرية هي 5,275 م ² مؤلفة من معارض.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	68,158,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/31 م
تاريخ التقييم	2023/11/30 م
تاريخ المعاينة	2023/11/20 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية 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 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.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 7.5% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي 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 مشروع بيع تجزئة (بي اند كيو) والذي يقع في حي الملك فهد في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. حسب صك ملكية العقار ورخصة البناء، مساحة الأرض الإجمالية تبلغ 7,000 متر مربع، ومساحة البناء الإجمالية تبلغ 9,181 متر مربع.

أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 3 جهات، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق الملك عبدالله من الجهة الجنوبية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

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

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	2,625 م ²
الحي	الملك فهد	رقم القطعة	42-41-40-39
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	4
رقم الصك	214002002199	رقم المخطط	1324
تاريخ الصك	1440/09/14	نوع الملكية	مقيدة
المالك	شركة أول الملقا العقارية	القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
أصدر من قبل	كتابة العدل بوسط الرياض		
المدينة	الرياض	مساحة الأرض	1,750 م ²
الحي	الملك فهد	رقم القطعة	44-43
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	4
رقم الصك	314009006126	رقم المخطط	1324
تاريخ الصك	1440/09/14	نوع الملكية	مقيدة
المالك	شركة أول الملقا العقارية	القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
أصدر من قبل	كتابة العدل بوسط الرياض		
المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2,625 م ²
الحي	الملك فهد	رقم القطعة	40-39-38-37
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	4
رقم الصك	314004005870	رقم المخطط	1324
تاريخ الصك	1440/09/15	نوع الملكية	مقيدة
المالك	شركة أول الملقا العقارية	القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
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	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 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
ارضي تجاري	معرض	----	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

2.8 المساحات التأجيرية

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

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.





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

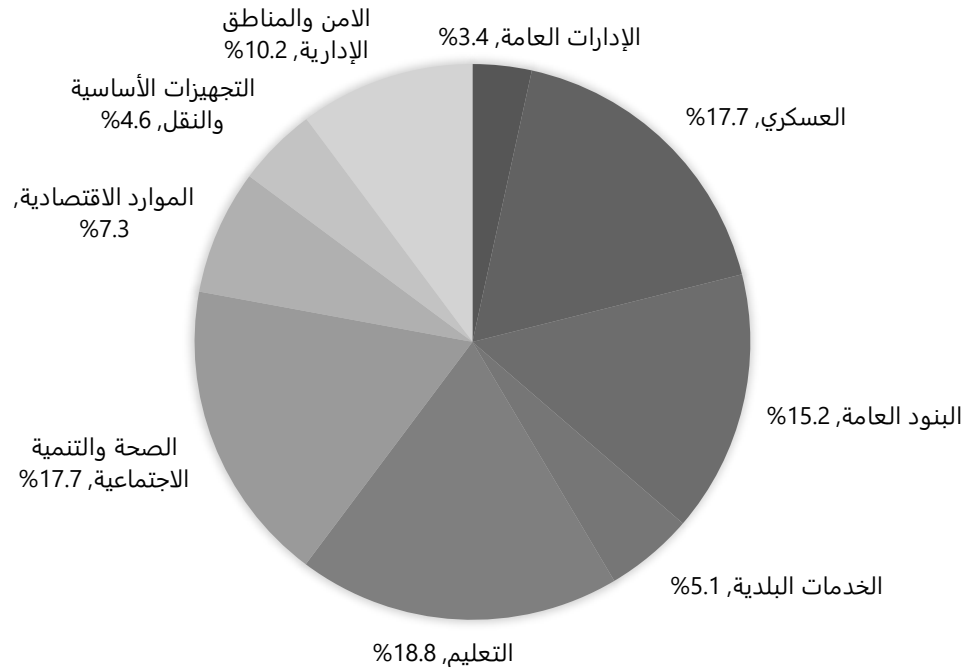
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
التوقعات المستقبلية		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 العادلة للأصل

	أسلوب الدخل			أسلوب التكلفة		أسلوب السوق	
	القيمة المتبقية	رسمة الدخل	الأرباح	التدفقات النقدية المخصومة	التكلفة والإحلال	المقارنات السوقية	
	----	----	----	----	----	✓	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

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

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

التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة معتمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تدرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.

تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.

تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.

حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة.

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
معرض		معرض		معرض		-----	نوع العرض
الرياض		الرياض		الرياض		الرياض	المدينة
SAR 24,370,000		SAR 27,000,000		SAR 32,000,000		-----	قيمة البيع
مسح ميداني		مسح ميداني		مسح ميداني		صك الملكية	مصدر المعلومة
2,900.00		3,000.00		3,850.00		7,000.00	المساحة
SAR 8,403		SAR 9,000		SAR 8,312		-----	ر.س / م ²
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
SAR 8,403		SAR 9,000		SAR 8,312		-----	سعر المتر قبل التسويات
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	التمويل
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%		0.00%		0.00%			إجمالي نسبة التسويات
SAR 0		SAR 0		SAR 0			إجمالي قيمة التسويات
SAR 8,403		SAR 9,000		SAR 8,312			سعر المتر بعد التسويات
تسويات الموقع							
العينة الثالثة		العينة الثانية		العينة الأولى		العقار موضوع التقييم	
-2.50%	2,900.00	-2.50%	3,000.00	-2.50%	3,850.00	7,000.00	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	80	0.00%	80	0.00%	80	80	عرض الشارع
2.50%	2	0.00%	3	0.00%	3	3	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	لا	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%		-2.50%		-2.50%			اجمالي نسب التسويات
SAR 0.0		-SAR 225.0		-SAR 207.8			اجمالي قيمة التسويات
SAR 8,403.4		SAR 8,775.0		SAR 8,103.9			السعر بعد التسويات
10%		20%		70%			الوزن المرجح
SAR 840.3		SAR 1,755.0		SAR 5,672.7			

SAR 8,268

ر.س / م²

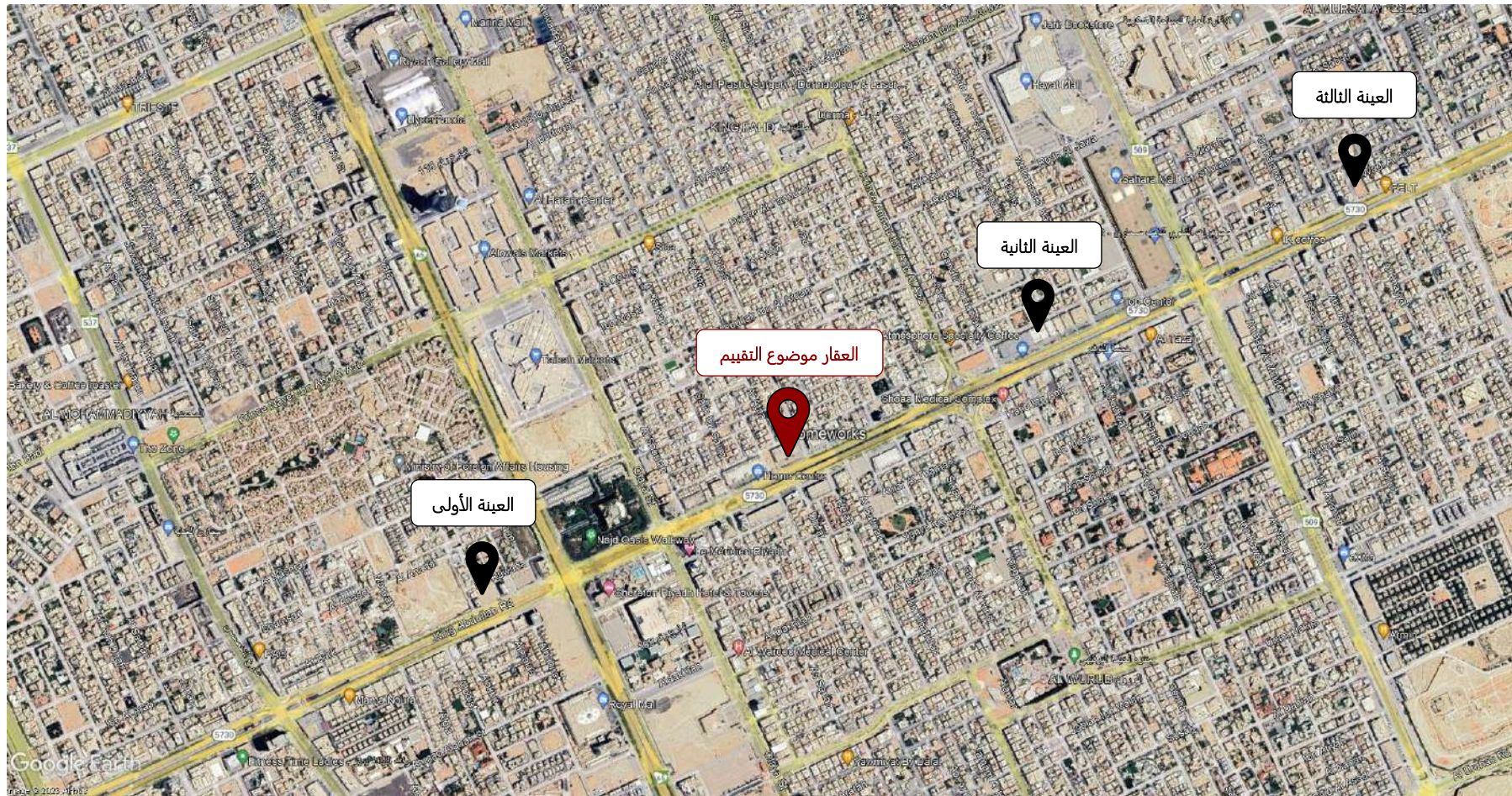
SAR 8,300

قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	ر.س / 2م
SAR 9,130.0	SAR 8,715.0	SAR 8,300.0	SAR 7,885.0	SAR 7,470.0	قيمة العقار
SAR 63,910,000	SAR 61,005,000	SAR 58,100,000	SAR 55,195,000	SAR 52,290,000	

SAR 58,100,000

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/ م2. سنعمد في تقييمنا على متوسط السعر 8,300 ريال/ م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات، والخدمات، والمرافق، وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 650	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 500	SAR 550	SAR 450	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	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 58,100,000	SAR 8,300	7,000.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
3,906.00	2م	قبو
3,906.00	2م	ارضى
1,369.00	2م	أدوار علوية
70	م ط	اسوار
	9,181.00	إجمالي مسطحات البناء

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

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 5,859,000	100%	SAR 5,859,000	SAR 1,500	3,906.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 1,953,000	100%	SAR 1,953,000	SAR 500	3,906.00	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,171,800	100%	SAR 1,171,800	SAR 300	3,906.00	اعمال التشطيبات
SAR 8,983,800	100.00%	SAR 8,983,800			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 20,901	0.10%	SAR 20,901,300			تكاليف أولية للمشروع
SAR 209,013	1.00%	SAR 20,901,300			تكاليف التصاميم
SAR 209,013	1.00%	SAR 20,901,300			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 1,045,065	5.00%	SAR 20,901,300			تكاليف الإدارة
SAR 1,045,065	5.00%	SAR 20,901,300			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 20,901,300			أخرى
SAR 2,529,057.30	12.10%				اجمالي التكلفة
9,181.00	اجمالي مسطحات البناء			SAR 20,901,300	التكاليف المباشرة
SAR 2,552	ر.س / م ²			SAR 2,529,057.30	التكاليف الغير مباشرة
100%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 23,430,357.30	اجمالي تكاليف الانشاءات

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 العادلة التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير			
2.00%	الاهلاك السنوي	SAR 23,430,357	اجمالي تكاليف التطوير
22	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
44.00%	اجمالي نسبة الاهلاك	20.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 4,686,071	ربح المطور
44.00%	صافى نسبة الاهلاك	SAR 17,807,072	اجمالي قيمة التطوير
SAR 13,121,000	التكلفة بعد الاهلاك	50	العمر الاقتصادي

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

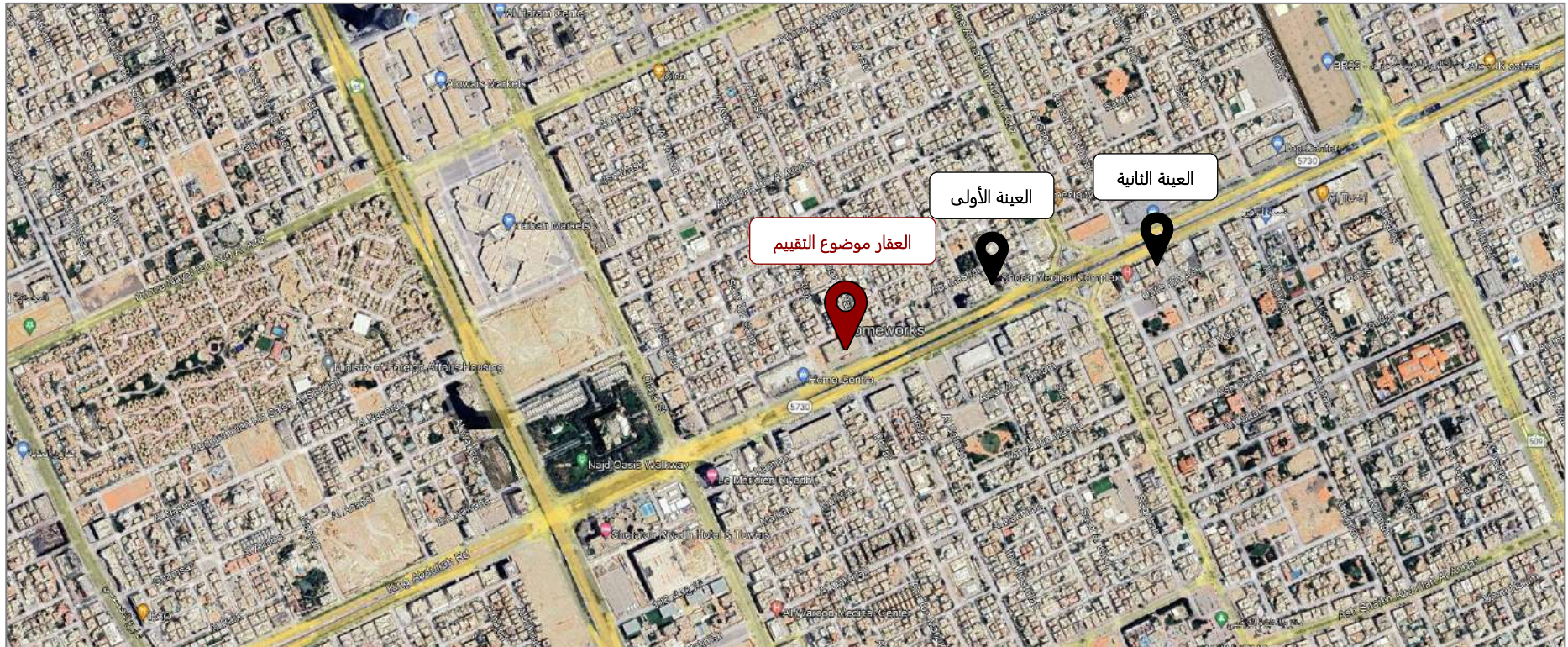
القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 75,910,000	SAR 75,907,072	SAR 58,100,000	SAR 17,807,072

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	1,100 ريال / م ²
المتوسط	1,300 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

تم اشتقاق معدل الرسملة بطريقة الاستخلاص من السوق حيث وجدنا ان الحد الأدنى 8% والحد الأعلى 7% تم افتراض معدل رسملة بنسبة 7.5% وتعتبر نسبة معقولة بعد أخذ مكونات العقار بعين الاعتبار، وهي تمثل العائد المتوقع أن يحققه العقار عند نهاية الفترة والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

لتقدير معدل الخصم المستعمل في طريقة التدفقات النقدية سنقوم باستعمال نموذج التراكمي والذي يضم عملية حسابية لعدد من المخاطر المتعلقة بالعمارة وذلك لغرض تحديد قيمة النقد المستقبلي في الزمن الراهن. ان تقدير معدلات المخاطر الموجودة تم بناءها حسب تطورات السوق المعنية بالعمارة حاليا.

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)

المصدر											معدل عائد السندات الحكومية
البنك المركزي											3.1%
الهيئة العامة للإحصاء											2.5%
تشمل زيادة أسعار الفائدة ومخاطر الاعتماد على إيرادات الدخل ومخاطر المنافسة، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل											0.5%
تشمل مخاطر العمارة نفسه بانخفاض القيم التأجيرية وارتفاع معدل الإشغال ومدى التنافسية في السوق للفترة القادمة، تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل											2.0%
											8.02%
											معدل الخصم
2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	0.00%	2.50%	0.00%	2.50%	معدل النمو
											الإيرادات المتوقعة
5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	5,275	Sqm	معارض
1,367	1,367	1,366	1,366	1,366	1,366	1,333	1,333	1,333	1,300	SAR	ايجار الغرفة
7,209,936	7,209,936	7,204,661	7,204,661	7,204,661	7,204,661	7,028,938	7,028,938	7,028,938	6,857,500	SAR	اجمالي الدخل
7,209,936	7,209,936	7,204,661	7,204,661	7,204,661	7,204,661	7,028,938	7,028,938	7,028,938	6,857,500		اجمالي الإيرادات
											نسب الشواغر
7%	7%	7%	7%	7%	7%	10%	10%	10%	10%		نسبة شواغر المعارض
504,696	504,696	504,326	504,326	504,326	504,326	702,894	702,894	702,894	685,750		الدخل الفعلي
6,705,240	6,705,240	6,700,335	6,700,335	6,700,335	6,700,335	6,326,044	6,326,044	6,326,044	6,171,750		المصاريف
1,081,490	1,081,490	1,080,699	1,080,699	1,080,699	1,080,699	1,054,341	1,054,341	1,054,341	1,028,625	15.00%	مصاريف تشغيلية
25,235	25,235	25,216	25,216	25,216	25,216	35,145	35,145	35,145	34,288	5%	أخرى
1,106,725	1,106,725	1,105,915	1,105,915	1,105,915	1,105,915	1,089,485	1,089,485	1,089,485	1,062,913		اجمالي المصاريف
5,598,515	5,598,515	5,594,419	5,594,419	5,594,419	5,594,419	5,236,558	5,236,558	5,236,558	5,108,838		صافي الدخل التشغيلي
74,652,870										7.50%	معدل التخارج
										8.02%	معدل الخصم
											صافي القيمة الحالية
											68,158,305

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.

2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	التدفقات النقدية
8	7	6	5	4	3	2	1	0	
5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%		معدل النمو
									الإيرادات المتوقعة
5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	4,750,000	الإيراد الإجمالي
									المصاريف
0	0	0	0	0	0	0	0	0	المصاريف التشغيلية
25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	تامين
25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	اجمالي المصاريف
4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,975,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	4,725,000	صافي الدخل التشغيلي
66,333,333									معدل التخارج (7.5%)
0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	معدل الخصم (8%)
38,525,674	2,902,865	3,135,094	3,385,901	3,473,016	3,750,857	4,050,926	4,375,000	4,725,000	القيمة الحالية
68,324,333									صافي القيمة الحالية

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
ثمانية وستون مليوناً ومائة ثمانية وخمسون ألفاً ريال سعودي	68,158,000 ريال	العقار	طريقة التدفقات النقدية المخصومة- السوق
ثمانية وستون مليوناً وثلاثمائة ألفاً ريال سعودي	68,300,000 ريال	العقار	طريقة التدفقات النقدية المخصومة- العقد
خمسة وسبعون مليوناً وتسعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي	75,910,000 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 التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار: 68,158,000 ريال سعودي
ثمانية وستون مليوناً ومائة وثمانية وخمسون ألفاً ريال سعودي.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

4.9



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.10 ملاحظات

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

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


WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



صك رهن وتملك عقار

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

فإن نصف القطعة قطعة الأرض ٣٩ ونصف القطعة قطعة الأرض ٤٠ وقطعة الأرض ٤١ وقطعة الأرض ٤٢ من البلك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٣٧.٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠م بطول: (٣٧.٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٤٤ و ٤٣ بطول: (٧٠) سبعون متر
غربياً: جزء من القطعتين رقم ٤٠ و ٣٩ بطول: (٧٠) سبعون متر
ومساحتها: (٢٦٢٥) 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 ٤١٠١٠٦٠٦٠٠٩٧ 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 ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميوتنية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رئيس كتابة العدل المساعد
صالح بن ضيف الله بن احمد العمري

كتابة العدل
بوسط الرياض
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحريبي

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الأرض ٤٣ وقطعة الأرض ٤٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض . وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
جنوباً: شارع عرض ٨٠م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠م بطول: (٧٠) سبعون متر
غربياً: قطعة رقم ٤١ وقطعه رقم ٤٢ بطول: (٧٠) سبعون متر
ومساحتها: (١٧٥٠) ألف و سبعمائة و خمسون 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 ٤١٠١٠٦٠٦٠٠٩٧ 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 ضمانا لوفائه بـ/ بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ بمبلغ وقدره (٣٨١٨١٨١٨.١٩) ريال ثمانية و ثلاثون مليوناً و مائة و واحد و ثمانون ألفاً و ثمانمائة و ثمانية عشر ريال و تسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٣ / ٧ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد الميوتنية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ، وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتابة العدل
عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحريبي

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل بوسط الرياض

الرقم: ٣١٤٠٠٠٠٥٨٧٠
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٥ هـ



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 البنك رقم ٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ٨٢ بطول: (٣٧,٥) سبعة و ثلاثون متر و خمسون سنتيمتر
جنوباً: شارع عرض ٨٠ 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: (٢٢٢٥) ألفان و ستمائة و خمسة و عشرون متر مربعاً فقط

المالوكية / شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٤٤٤ / ١٠ / ١٩ هـ بالصك الصادر من كتابة العدل الأول بالرياض برقم ٣١٠١١٠٥٢٦٤٢ في ١٤٤٠ / ٤ / ٢٧ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة كاتراحي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ١٤٤٠ / ٢٥ / ١٠ هـ ١٣٧٦ هـ ضماناً لوفائه / بما عليه من مستحقات مالية لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ وبلغ قدره (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 ١٤٣٩ / ٧ / ٣٥ هـ، على أن يتم سداد المبنوية على أقساط كل (٦) أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال، تُدفع اعتباراً من تاريخ ٢١ / ٣ / ٢٠١٩ هـ وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات واستيفاء ما في ذمة الراهن وما مبلغ فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٤٠ / ٩ / ١٥ هـ وصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كتاب العدل بوسط الرياض رقم (٤)

عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل جبالين
كتاب العدل

مصلحة مطابع الحكومة - ٤٩٧١١٥
مصلحة مطابع الحكومة - ٤٩٧١١٥
نموذج رقم (١٠٠٣٠٠١٦)

يلزم مرابحة اوراق رخص البناء قبل
صرف الشهادات او الرخصة المهنية
الجمهورية العربية السورية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
امانة مدينة الرياض
وكالة التصوير والمسابع
الادارة العامة للمخطيط العمراني
ادارة رخص البناء

الرقم: ٩١١١٧/٤٧
التاريخ: ١٤٤٠/٩/١٥

رخصة بناء صالة عرض
لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها

مع الاستوار على أرضه الكاتبة في حي الملك فهد
القطعة رقم ٤١ من المخطط التنظيمي المعد رقم
وتاريخ ١٤٣٧/١٠/١٤ هـ بموجب الصك رقم ٣١٢٧٧٠
انتقلت الملكية إلى حوزة ١٤٣٧/١٠/١٤ هـ بموجب الصك رقم ٣١٢٧٧٠
انتقلت الملكية إلى حوزة ١٤٣٧/١٠/١٤ هـ بموجب الصك رقم ٣١٢٧٧٠
حدود الأرض وأطرافها:

شمالاً: شارع عرض ٨٢ م ر ٢٩٧
شرقاً: شارع عرض ٨٠ م ر ٢٩٤
جنوباً: شارع عرض ٨٠ م ر ٢٩٧
غرباً: قطعة رقم ٣٥ م ر ٣٧٠

النوع	قبر	رسم تجاري	رسم سكني	مربح	وزن	ملاحظات
بالمتر المربع	٤٩٦	٤٩٦	١٣٦٦			
الاستعمال	مخزن	مخزن	مخزن			

حلول الانتدات
بالقبر

شمال ٢٤٦
شرق ٢٦
جنوب ٢٤٦
غرب ٢٤٦

ملاحظات
رخصة بناء صالة عرض
مدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخها
مع الاستوار على أرضه الكاتبة في حي الملك فهد
القطعة رقم ٤١ من المخطط التنظيمي المعد رقم
وتاريخ ١٤٣٧/١٠/١٤ هـ بموجب الصك رقم ٣١٢٧٧٠
انتقلت الملكية إلى حوزة ١٤٣٧/١٠/١٤ هـ بموجب الصك رقم ٣١٢٧٧٠
انتقلت الملكية إلى حوزة ١٤٣٧/١٠/١٤ هـ بموجب الصك رقم ٣١٢٧٧٠
حدود الأرض وأطرافها:

شمالاً: شارع عرض ٨٢ م ر ٢٩٧
شرقاً: شارع عرض ٨٠ م ر ٢٩٤
جنوباً: شارع عرض ٨٠ م ر ٢٩٧
غرباً: قطعة رقم ٣٥ م ر ٣٧٠

بال بموجب الأفعال المالي رقم ٢٧٥٥٩
مدير عام المخطيط العمراني
عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل جبالين

أتم المطاب في أن تم في مخطط سارك ملك مساحة المخطط في الصفحة الرابعة مساحة دقيقة المخطط حوزة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين


أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE **CUBES**



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية مجمع الملكا السكني شركة أول الملكا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم لمجمع سكني (مجمع الملقا) يقع في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

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

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 المرافق والخدمات
14		2.8 الصيانة والتكاليف التشغيلية
14		2.9 المساحات التأجيرية 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 2022
18		3.3 نبذة عن القطاع
19		3.4 تحليل المخاطر
21		4. تقييم الأصول
21		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
23		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
25		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
27		4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
29		4.5 قيمة العقار بعدة طرق
30		4.6 القيمة النهائية للعقار
30		4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
30		4.8 ملاحظات
32		5. الملحقات
32		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
34		5.2 مخططات
35		5.3 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0907
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدم التقرير	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مجمع سكني.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الملقا، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	314002002198, 814009006124, 814009006125, 614004005871.
تاريخ صك الملكية	14/09/1440، 15/09/1440
نوع الملكية	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	سكني.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 15,924.68 م ² .
مسطحات البناء	حسب رخصة البناء المبنى مكون من 3 أدوار بإجمالي مسطحات بناء قدرها 41,362 م ² .
المساحة التأجيرية	إجمالي المساحات التأجيرية 39,734 م ² .
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	295,700,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/31 م
تاريخ التقييم	2023/11/30 م
تاريخ المعاينة	2023/11/20 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية 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 وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 7.5% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم مجمع 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)..

أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 4 جهات، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على شارع وادي هجر من الجهة الشمالية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على 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	الالكتروني	الالكتروني	الالكتروني	الالكتروني
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
نوع العقار	كتابة العدل بوسط الرياض	كتابة العدل بوسط الرياض	كتابة العدل بوسط الرياض	كتابة العدل بوسط الرياض
مساحة الأرض (م2)	سكني	سكني	سكني	سكني
رقم القطعة	5,481,45	3,481,1	3,481,9	3,480,23
رقم البلك	2333/2334	1/2336	1/2337	1/2335
رقم المخطط	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر	غير متوفر
المالك	3114	3114	3114	3114
نوع الملكية	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية	شركة أول الملقا العقارية
القيود	مقيدة	مقيدة	مقيدة	مقيدة
	مرهون	مرهون	مرهون	مرهون
	شارع عرض 25 م	الجهة الشرقية	شارع عرض 36 م	الجهة الشمالية
	شارع عرض 15 م	الجهة الغربية	شارع عرض 20 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 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.

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 (م ²)

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 1,424,420 ريال سعودي سنويًا، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة، بالإضافة إلى 7% رسوم إعلان و 2% تجديد اتفاقية.

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

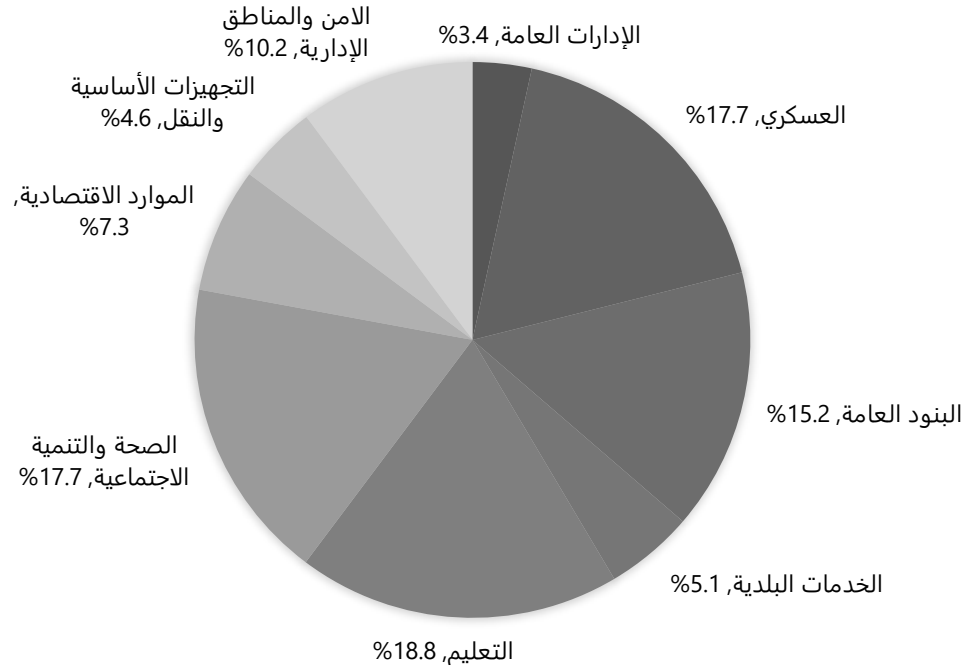
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق			أسلوب التكلفة		
	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 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

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

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

التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة معتمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تدرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.

تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.

تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.

حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة.

خصائص المقارنات				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
معرض	معرض	معرض	-----	نوع العرض
الرياض	الرياض	الرياض	الرياض	المدينة
SAR 9,452,800	SAR 24,198,000	SAR 17,500,000	-----	قيمة البيع
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	صك الملكية	مصدر المعلومة
1,688.00	4,033.00	3,286.00	15,924.68	المساحة
SAR 5,600	SAR 6,000	SAR 5,326	-----	ر.س / م ²

تسويات ظروف السوق				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	
SAR 5,600	SAR 6,000	SAR 5,326	-----	سعر المتر قبل التسويات
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	التمويل
0.00%	-----	0.00%	-----	ظروف التسوق
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	إجمالي نسبة التسويات
SAR 0	SAR 0	SAR 0		إجمالي قيمة التسويات
SAR 5,600	SAR 6,000	SAR 5,326		سعر المتر بعد التسويات

تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
0.00%	1,688.00	0.00%	4,033.00	0.00%	3,286.00	15,924.68	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	36	0.00%	36	0.00%	36	36	عرض الشارع
0.00%	2	0.00%	3	0.00%	2	4	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%		0.00%		0.00%			اجمالي نسب التسويات
SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0					اجمالي قيمة التسويات
SAR 5,600.0	SAR 6,000.0	SAR 5,325.6					السعر بعد التسويات
70%	15%	15%					الوزن المرجح
SAR 3,920.0	SAR 900.0	SAR 798.8					ر.س / م ²
						SAR 5,619	ر.س / م ²
						SAR 5,600	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض ر.س / م ² قيمة العقار
15,925	15,925	15,925	15,925	15,925	
SAR 6,160.0	SAR 5,880.0	SAR 5,600.0	SAR 5,320.0	SAR 5,040.0	
SAR 98,096,029	SAR 93,637,118	SAR 89,178,208	SAR 84,719,298	SAR 80,260,387	

SAR 89,178,208

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 5,000 الى 6,200 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 5,600 ريال/ م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات، والخدمات، والمرافق، وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 800	SAR 900	SAR 700	اعمال التشطيبات
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	تحسينات الموقع
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الأثاث
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
25%	30%	20%	ربحية المطور

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

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 89,178,208	SAR 5,600	15,924.68

مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
SAR 8,211.56	م ²	قبو
SAR 8,352.20	م ²	أرضي
SAR 19,744.00	م ²	أدوار علوية
SAR 5,054.24	م ²	ملحق
	41,362.00	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 29,835,396	100%	SAR 29,835,396	SAR 900	33,150.44	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 16,575,220	100%	SAR 16,575,220	SAR 500	33,150.44	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 26,520,352	100%	SAR 26,520,352	SAR 800	33,150.44	اعمال التشطيبات
SAR 33,150,440	100%	SAR 33,150,440	SAR 1,000	33,150.44	تحسينات الموقع
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%	SAR 135,786,696			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 11,085,606	100%	SAR 11,085,606	SAR 1,350	8,211.56	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 5,748,092	100%	SAR 5,748,092	SAR 700	8,211.56	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,642,312	100%	SAR 1,642,312	SAR 200	8,211.56	اعمال التشطيبات
SAR 18,476,010	100%	SAR 18,476,010			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 154,263	0.10%	SAR 154,262,706			تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,542,627	1.00%	SAR 154,262,706			تكاليف التصاميم
SAR 1,542,627	1.00%	SAR 154,262,706			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 7,713,135	5.00%	SAR 154,262,706			تكاليف الإدارة
SAR 7,713,135	5.00%	SAR 154,262,706			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 154,262,706			أخرى
SAR 18,665,787.43	12.10%				اجمالي التكلفة
41,362.00	اجمالي مسطحات البناء			SAR 154,262,706	التكاليف المباشرة
SAR 4,181	ر.س / م ²			SAR 18,665,787.43	التكاليف الغير مباشرة
100%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 172,928,493.43	إجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي 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 العادلة التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير			
2.00%	الاهلاك السنوي	SAR 172,928,493	اجمالي تكاليف التطوير
9	العمر الفعلي	100%	نسبة الإنجاز
18.00%	اجمالي نسبة الاهلاك	25%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 43,232,123	ربح المطور
18.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 185,033,488	اجمالي قيمة التطوير
SAR 141,801,365	التكلفة بعد الاهلاك	50	العمر الاقتصادي

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 274,210,000	SAR 274,211,696	SAR 89,178,208	SAR 185,033,488

4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

تحليل الإيجارات السوقية

بناءً على مسح السوق الذي أجره 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
3 غرف	غرفتين	المرافق والخدمات	الموقع	تصنيف المجمع	3 غرف	غرفتين	
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
1,275	1,275						المتوسط

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 1,275 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.

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%

مصارييف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

بناء على المعلومات المقدمة إلينا من العميل، يبلغ إجمالي تكاليف الصيانة والتشغيل للعقار 1,424,420 ريال سعودي سنويًا، والتي تشمل جميع فواتير الإدارة والصيانة والتشغيل والخدمات العامة، بالإضافة إلى 7% رسوم إعلان و 2% تجديد اتفاقية.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرًا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا أن معدل العائد التشغيلي أو ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 6% إلى 8%. 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 إلى ما سبق، فإن معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة إلى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادًا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

المشروع	النخلة كوميوند	واحة الحمرا كوميوند	انتارا كوميوند	قرطبة كوميوند
سعر البيع	2,191,000,000.00	850,000,000.00	946,000,000.00	302,000,000.00
إجمالي الدخل	142,415,000.00	68,000,000.00	75,680,000.00	22,650,000.00
معدل الرسملة	6.50%	8.00%	8.00%	7.50%
متوسط معدل الرسملة	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 التدفقات النقدية المخصومة هي كالتالي:

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	1.0%	0.0%	1.5%	0.0%	1.5%	0.0%	0.0%		معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
39,734.0	39,734.0	39,734.0	39,734.0	39,734.0	39,734.0	39,734.0	39,734.0	39,734.0	39,734.0	39,734.0	2م	وحدات سكنية
1,042	1,042	1,042	1,041	1,041	1,030	1,030	1,015	1,015	1,000	1,000	ر. س	سعر المتر
41,385,654	41,385,654	41,385,654	41,344,310	41,344,310	40,934,960	40,934,960	40,330,010	40,330,010	39,734,000	39,734,000	ر. س	اجمالي الدخل
41,385,654	41,385,654	41,385,654	41,344,310	41,344,310	40,934,960	40,934,960	40,330,010	40,330,010	39,734,000	39,734,000		اجمالي الإيرادات
												نسب الشواغر
14,484,979	14,484,979	14,484,979	14,470,508	14,470,508	14,327,236	14,327,236	14,115,504	14,115,504	13,906,900	13,906,900	35%	نسبة الشواغر
14,484,979	14,484,979	14,484,979	14,470,508	14,470,508	14,327,236	14,327,236	14,115,504	14,115,504	13,906,900	13,906,900		الإجمالي
26,900,675	26,900,675	26,900,675	26,873,801	26,873,801	26,607,724	26,607,724	26,214,507	26,214,507	25,827,100	25,827,100		الدخل الفعلي
												المصاريف
4,035,101	4,035,101	4,035,101	4,031,070	4,031,070	3,991,159	3,991,159	3,932,176	3,932,176	3,874,065	3,874,065	15%	مصاريف تشغيلية
2,690,068	2,690,068	2,690,068	2,687,380	2,687,380	2,660,772	2,660,772	2,621,451	2,621,451	2,582,710	2,582,710	10%	الصيانة والإدارة
6,725,169	6,725,169	6,725,169	6,718,450	6,718,450	6,651,931	6,651,931	6,553,627	6,553,627	6,456,775	6,456,775		اجمالي المصاريف
20,175,506	20,175,506	20,175,506	20,155,351	20,155,351	19,955,793	19,955,793	19,660,880	19,660,880	19,370,325	19,370,325		صافي الدخل التشغيلي
288,221,519											7.0%	معدل التخارج
0.49	0.52	0.56	0.60	0.65	0.70	0.75	0.80	0.87	0.93	1.00	7.5%	معدل الخصم
149,632,364	10,523,211	11,312,451	12,148,737	13,059,892	13,900,380	14,942,908	15,826,233	17,013,201	18,018,907	19,370,325		القيمة الحالية
295,748,609												صافي القيمة الحالية
295,700,000												

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
مئتان وخمسة وتسعون مليوناً وسبعمئة ألفاً ريال سعودي مئتان وأربعة وسبعون مليوناً ومئتان وعشرة آلاف ريال سعودي	295,700,000 ريال 274,210,000 ريال	كامل العقار أرض + مبنى	طريقة التدفقات النقدية المخصومة طريقة 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 التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار: **295,700,000 ريال**
مئتان وخمسة وتسعون مليوناً وسبعمائة ألفاً ريال سعودي.

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
 مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002523

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
 مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
 المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
 رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210000474

4.8 ملاحظات

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

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


WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

3 دورة مياه - 2 غرف
مساحة 128 - 112م²



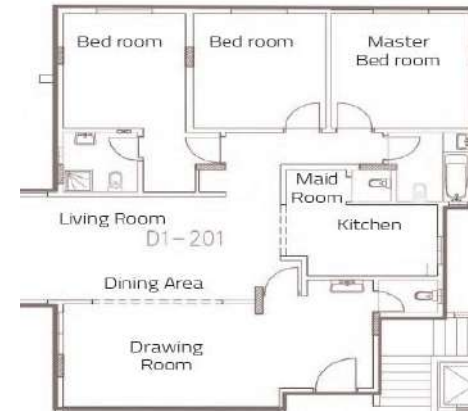
3 دورة مياه - 3 غرف
مساحة 172-112 م²



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



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





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
مركز بلازو التجاري
شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم لمشروع تحاري (مركز بلازو التحاري) يقع في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

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

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9		1.11 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
13		2.7 تكاليف الصيانة والتشغيل
13		2.8 التأمين
14		2.9 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24		4.3 التقييم بطريقة التكلفة 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 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
29		4.8 ملاحظات
31		5. الملحقات
31		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0907
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدم التقرير	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري.
عنوان العقار	يقع العقار في حي السليمانية، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	214002002200
تاريخ صك الملكية	1440/09/14
نوع الملكية	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 6,050 م ² .
مسطحات البناء	اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 5,648.24 م ² .
المساحة التأجيرية	حسب لائحة المستأجرين المرسله من قبل العميل، فإن اجمالي المساحات التأجيرية 5,941 م ² .
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	68,410,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/31 م
تاريخ التقييم	2023/11/30 م
تاريخ المعاينة	2023/11/20 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية 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 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.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 8.5% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي 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	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		نوع الملكية	مقيمة
تاريخ آخر معاملة		القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة
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: زدنا 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	
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	---	2,603.70
أرضي تجاري	تجاري	15	2,916.20
غرفة كهرباء	خدمات	---	128,34
أسوار	خدمات	1	171
مجموع مسطحات البناء			5,648.24

2.7 تكاليف الصيانة والتشغيل

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

2.8 التأمين

أعلمنا العميل ان تكاليف التأمين تبلغ 25,000 ريال.

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

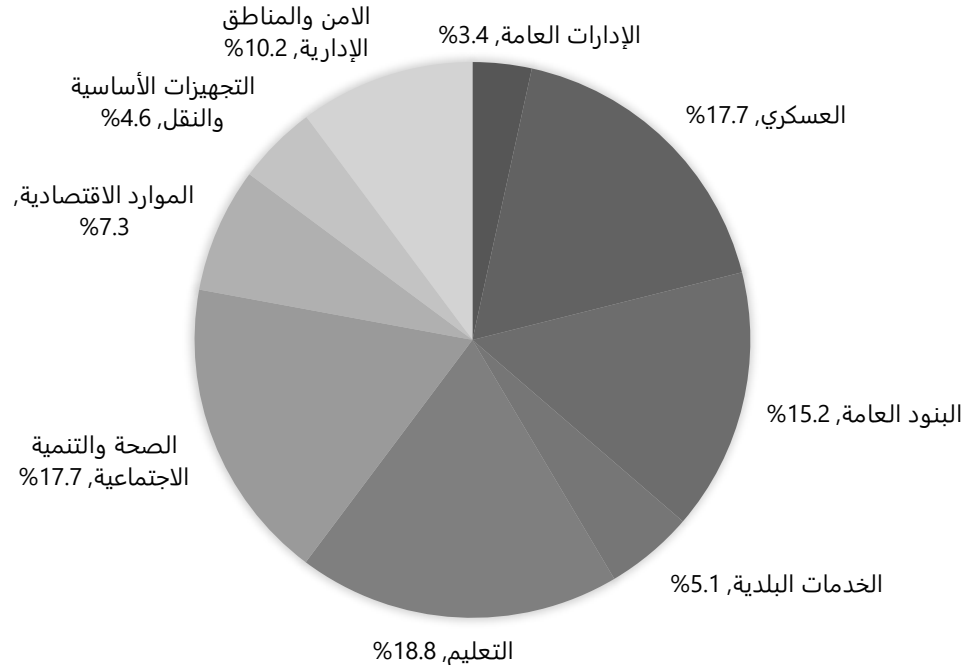
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني 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

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

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

التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة معتمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تدرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.

تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.

تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.

حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة.

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
معروض الرياض	معروض الرياض	معروض الرياض	----- الرياض	نوع العرض المدينة			
SAR 60,700,000	SAR 61,500,000	SAR 73,800,000	-----	قيمة البيع			
مسح ميداني 5,400.00	مسح ميداني 7,300.00	مسح ميداني 9,000.00	صك الملكية 6,050.00	مصدر المعلومة المساحة			
SAR 11,241	SAR 8,425	SAR 8,200	-----	ر.س / م ²			
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
SAR 11,241	SAR 8,425	SAR 8,200	-----	سعر المتر قبل التسويات			
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	التمويل
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	إجمالي نسبة التسويات			
SAR 0	SAR 0	SAR 0		إجمالي قيمة التسويات			
SAR 11,241	SAR 8,425	SAR 8,200		سعر المتر بعد التسويات			
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
0.00%	5,400.00	-5.00%	7,300.00	-5.00%	9,000.00	6,050.00	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	-2.50%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	40	0.00%	30	0.00%	40	40	عرض الشارع
2.50%	2	2.50%	2	-2.50%	4	3	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
2.50%		-2.50%		-10.00%			اجمالي نسب التسويات
SAR 281.0	-SAR 210.6	-SAR 820.0		اجمالي قيمة التسويات			
SAR 11,521.8	SAR 8,214.0	SAR 7,380.0		السعر بعد التسويات			
15%	15%	70%		الوزن المرجح			
SAR 1,728.3	SAR 1,232.1	SAR 5,166.0					

SAR 8,126

ر.س / م²

SAR 8,100

قيمة تقريبية

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

SAR 49,005,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 7,900 الى 8,300 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 8,100 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 650	SAR 550	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 400	SAR 450	SAR 350	اعمال التشطيبات
SAR 120	SAR 140	SAR 100	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور

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

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 49,005,000	SAR 8,100	6,050.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
2,916.20	م ²	ارضي
2,603.70	م ²	ميزانين
128.34	م ²	غرفة كهرباء
171	م ط	اسوار
	5,648.24	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / 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 726,000	100%	SAR 726,000	SAR 120	6,050.00	تحسينات الموقع
SAR 12,022,480	100%	SAR 12,022,480			الإجمالي

التكاليف غير المباشرة				
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة		
SAR 12,022	0.10%	SAR 12,022,480		تكاليف أولية للمشروع
SAR 120,225	1.00%	SAR 12,022,480		تكاليف 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	التكاليف المباشرة
SAR 2,386	ر.س / م ²		SAR 1,454,720.08	التكاليف غير المباشرة
100%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 13,477,200.08	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,386 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة العادلة التقديرية للمبنى.

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

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

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

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 من 1,000 الى 1,200 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
1,000 ريال / م ²	العينة الأولى
1,200 ريال / م ²	العينة الثانية
1,100 ريال / م ²	المتوسط



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا العميل بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 9% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 8% الى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

العينة 1	العينة 2	العينة 3	المشروع
86,455,000	93,349,500	104,500,000	سعر البيع
7,564,813	7,467,960	8,360,000	إجمالي الدخل
8.50%	8.00%	9.00%	معدل الرسملة
	8.50%		متوسط معدل الرسملة

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.50% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
0.2%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	1.5%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%		معدل النمو
الإيرادات المتوقعة												
5,941	5,941	5,941	5,941	5,941	5,941	5,941	5,941	5,941	5,941	5,941	2م	الوحدات التجارية
1,152	1,150	1,150	1,144	1,144	1,144	1,128	1,128	1,128	1,100	1,100	ر. س	سعر المتر
6,845,249	6,832,949	6,832,949	6,798,955	6,798,955	6,798,955	6,698,478	6,698,478	6,698,478	6,535,100	6,535,100	ر. س	اجمالي الدخل
6,845,249	6,832,949	6,832,949	6,798,955	6,798,955	6,798,955	6,698,478	6,698,478	6,698,478	6,535,100	6,535,100		اجمالي الإيرادات
نسب الشواغر												
1,369,050	1,366,590	1,366,590	1,359,791	1,359,791	1,359,791	1,339,696	1,339,696	1,339,696	1,307,020	1,307,020	20%	نسبة شواغر الوحدات التجارية
1,369,050	1,366,590	1,366,590	1,359,791	1,359,791	1,359,791	1,339,696	1,339,696	1,339,696	1,307,020	1,307,020		الإجمالي
5,476,199	5,466,360	5,466,360	5,439,164	5,439,164	5,439,164	5,358,782	5,358,782	5,358,782	5,228,080	5,228,080		الدخل الفعلي
المصاريف												
273,810	273,318	273,318	271,958	271,958	271,958	267,939	267,939	267,939	261,404	261,404	5%	مصاريف تشغيلية
219,048	218,654	218,654	217,567	217,567	217,567	214,351	214,351	214,351	209,123	209,123	4%	الصيانة والإدارة
492,858	491,972	491,972	489,525	489,525	489,525	482,290	482,290	482,290	470,527	470,527		اجمالي المصاريف
4,983,341	4,974,387	4,974,387	4,949,639	4,949,639	4,949,639	4,876,492	4,876,492	4,876,492	4,757,553	4,757,553		صافي الدخل التشغيلي
71,190,587											7.0%	معدل التخارج
0.44	0.48	0.52	0.56	0.61	0.67	0.72	0.78	0.85	0.92	1.00	8.5%	معدل الخصم
33,690,617	2,387,107	2,590,011	2,796,181	3,033,857	3,291,735	3,518,751	3,817,845	4,142,362	4,384,841	4,757,553		القيمة الحالية
68,410,861												صافي القيمة الحالية
68,410,000												

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
ثمانية وستون مليوناً وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي	68,410,000 ريال	العقار	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أربعة وستون مليوناً ومائة ألفاً ريال سعودي	64,100,000 ريال	ارض + مبنى	طريقة 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 التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار: **68,410,000 ريال**
ثمانية وستون مليون وأربعمائة وعشرة آلاف ريال سعودي.

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002523

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.8 ملاحظات

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

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


WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة







WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية

جاليري مول

شركة أول الملقا العقارية

مدينة تبوك
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم لمنفعة عقار حالبري مول في مدينة تبوك، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

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

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او 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 صور العقار موضوع التقييم
15		3. مؤشرات السوق
15		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
15		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
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
20		4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
23		4.3 القيمة النهائية للعقار
23		4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
23		4.5 ملاحظات
25		5. الملحقات
25		5.1 صورة من رخصة البناء
26		5.2 المخططات
28		5.3 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0907
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدم التقرير	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري.
عنوان العقار	يقع العقار في مدينة تبوك، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	----
تاريخ صك الملكية	----
نوع الملكية	عقد منفعة
القيود	----
المالك	أفادنا العميل بأن الأرض هي ملك لأمانة تبوك، ولكن تملك شركة أول الملقا حق الاستثمار والانتفاع من الأرض وتملك المباني طيلة فترة حق الانتفاع.
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 العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	149,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/31 م
تاريخ التقييم	2023/11/30 م
تاريخ المعاينة	2023/11/20 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه عقد اجار لبلدية تبوك 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 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.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل الخصم 11.3% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي 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.

أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 4 جهات، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق الملك خالد من الجهة الشمالية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق 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 يتم تزويدنا بصورة صك الملكية للعقار 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
بيع تجزئة	نوع العقار
58457	رقم رخصة البناء
1434/07/01	تاريخ رخصة البناء
1437/07/01	انتهاء صلاحية الرخصة

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

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

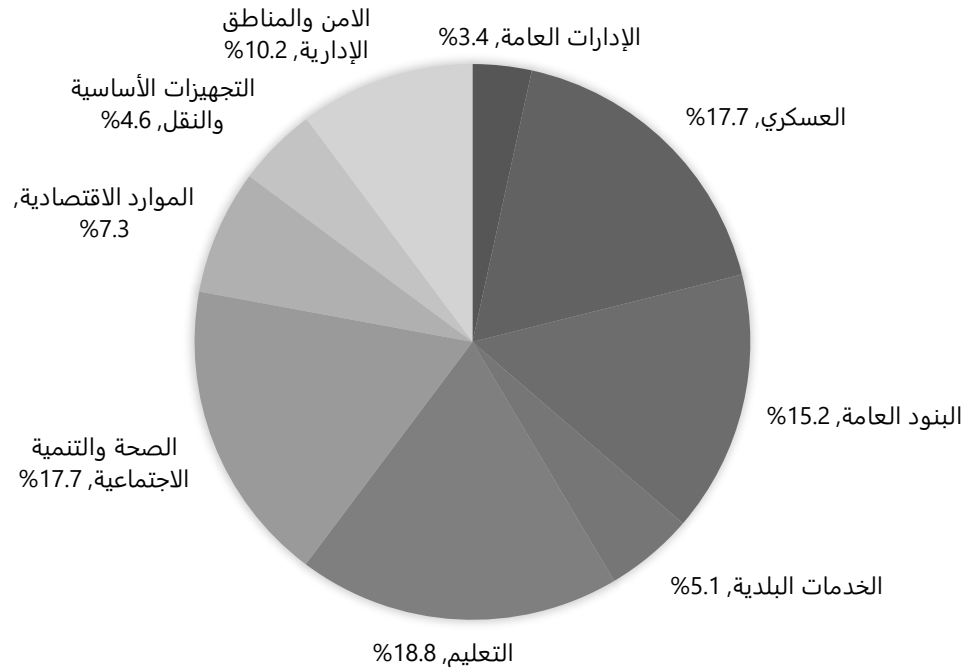
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

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

التدفقات النقدية المخصصة

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

تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.

تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.

تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.

حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

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 جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

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

مصاريف 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 جودة 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 60% الى 70% والتي سنبنينا عليها تحليل التقييم.

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

CAPM	
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 القضيبني 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)،

2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		تدفقات النقدية
7	6	5	4	3	2	1	0		
0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	1.5%	0.0%	0.0%		معدل النمو
									الإيرادات المتوقعة
22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	2م	المعارض
1,950	1,950	1,950	1,930	1,930	1,930	1,902	1,902	ر.س	الايجار
44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,370,990	44,370,990	44,370,990	43,715,261	43,715,261	ر.س	اجمالي
300	300	300	300	300	300	300	300	2م	مطاعم
178.35	178.35	178.35	176.58	176.58	176.58	173.97	173.97	ر.س	الايجار
53,504	53,504	53,504	52,974	52,974	52,974	52,191	52,191	ر.س	اجمالي
63	63	63	63	63	63	63	63	2م	كشك
3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,427.73	3,427.73	3,427.73	3,377.07	3,377.07	ر.س	الايجار
218,106	218,106	218,106	215,947	215,947	215,947	212,755	212,755	ر.س	اجمالي
0	0	0	0	0	0	0	0	2م	بالون
1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,461.60	1,461.60	1,461.60	1,440.00	1,440.00	ر.س	الايجار
1,476	1,476	1,476	1,462	1,462	1,462	1,440	1,440	ر.س	اجمالي
45,087,785	45,087,785	45,087,785	44,641,372	44,641,372	44,641,372	43,981,647	43,981,647		اجمالي الدخل
									نسب الشواغر
30%	30%	30%	35%	35%	40%	40%	45%	%	نسبة الشواغر
13,526,336	13,526,336	13,526,336	15,624,480	15,624,480	17,856,549	17,592,659	19,791,741	ر.س	اجمالي
31,561,450	31,561,450	31,561,450	29,016,892	29,016,892	26,784,823	26,388,988	24,189,906		الدخل الفعلي
									نسب الشواغر
9,468,435	9,468,435	9,468,435	8,705,067	8,705,067	8,035,447	7,916,696	7,256,972	30.0%	مصاريف تشغيلية
4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,352,534	4,352,534	4,017,723	3,958,348	3,628,486	15.0%	مصاريف رأسمالية
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000		أجار الأرض
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930		تأمين
15,877,582	15,877,582	15,877,582	14,732,531	14,732,531	13,728,100	13,549,975	12,560,388	ر.س	اجمالي المصاريف
15,683,867	15,683,867	15,683,867	14,284,360	14,284,360	13,056,723	12,839,014	11,629,518	ر.س	صافي الدخل التشغيلي
								9.5%	معدل التخارج
0.47	0.53	0.58	0.65	0.72	0.81	0.90	1.00	11.32%	معدل الخصم
7,403,563	8,241,646	9,174,601	9,301,822	10,354,788	10,536,292	11,533,429	11,629,518		القيمة الحالية
									صافي القيمة الحالية

2038	2037	2036	2035	2034	2033	2032	2031		تدفقات النقدية
15	14	13	12	11	10	9	8		
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%		معدل النمو
									الإيرادات المتوقعة
22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	22,987	2م	المعارض
1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	ر.س	الايجار
44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,814,699	44,814,699	ر.س	اجمالي
300	300	300	300	300	300	300	300	2م	مطاعم
178.35	178.35	178.35	178.35	178.35	178.35	178.35	178.35	ر.س	الايجار
53,504	53,504	53,504	53,504	53,504	53,504	53,504	53,504	ر.س	اجمالي
63	63	63	63	63	63	63	63	2م	كشك
3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,462.00	3,462.00	ر.س	الايجار
218,106	218,106	218,106	218,106	218,106	218,106	218,106	218,106	ر.س	اجمالي
0	0	0	0	0	0	0	0	2م	بالون
1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,476.22	1,476.22	ر.س	الايجار
1,476	1,476	1,476	1,476	1,476	1,476	1,476	1,476	ر.س	اجمالي
45,087,785	45,087,785	45,087,785	45,087,785	45,087,785	45,087,785	45,087,785	45,087,785		اجمالي الدخل
									نسب الشواغر
30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	%	نسبة الشواغر
13,526,336	13,526,336	13,526,336	13,526,336	13,526,336	13,526,336	13,526,336	13,526,336	ر.س	اجمالي
31,561,450	31,561,450	31,561,450	31,561,450	31,561,450	31,561,450	31,561,450	31,561,450		الدخل الفعلي
									نسب الشواغر
9,468,435	9,468,435	9,468,435	9,468,435	9,468,435	9,468,435	9,468,435	9,468,435	30.0%	مصاريف تشغيلية
4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,734,217	4,734,217	15.0%	مصاريف رأسمالية
1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000	1,579,000		أجار الأرض
95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930	95,930		تامين
15,877,582	15,877,582	15,877,582	15,877,582	15,877,582	15,877,582	15,877,582	15,877,582	ر.س	اجمالي المصاريف
15,683,867	15,683,867	15,683,867	15,683,867	15,683,867	15,683,867	15,683,867	15,683,867	ر.س	صافي الدخل التشغيلي
165,093,341								9.5%	معدل التخارج
0.20	0.22	0.25	0.28	0.31	0.34	0.38	0.42	11.32%	معدل الخصم
36,186,428	3,494,849	3,890,466	4,330,866	4,821,121	5,366,871	5,974,401	6,650,703		القيمة الحالية
148,891,364									صافي القيمة الحالية

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 المخصومة هو كالتالي:

قيمة العقار: **149,000,000 ريال سعودي**
مئة وتسعة وأربعون مليون ريال سعودي.

4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير 4.5



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.6 ملاحظات

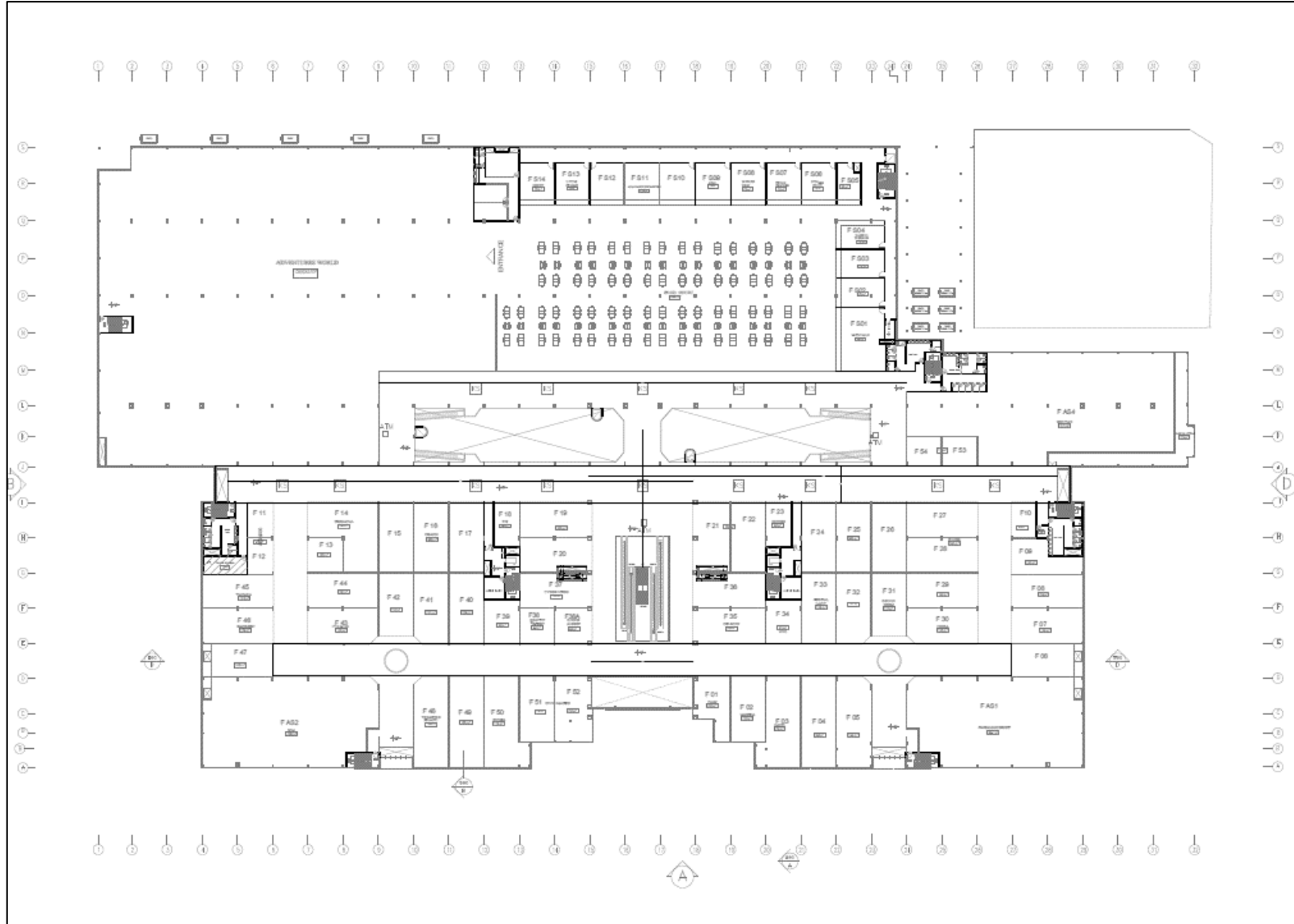
في الختام، يقدم هذا التقرير تقييماً شاملاً لقيمة العقار الموضوع، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المناسبة والالتزام بالمعايير المعتمدة للتقييم. المعلومات الواردة في هذا التقرير سرية ومخصصة حصرياً لمراجعة واعتبار العميل. يتطلب إعادة إنتاج أو توزيع هذا التقرير موافقة خطية من المقيم.

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

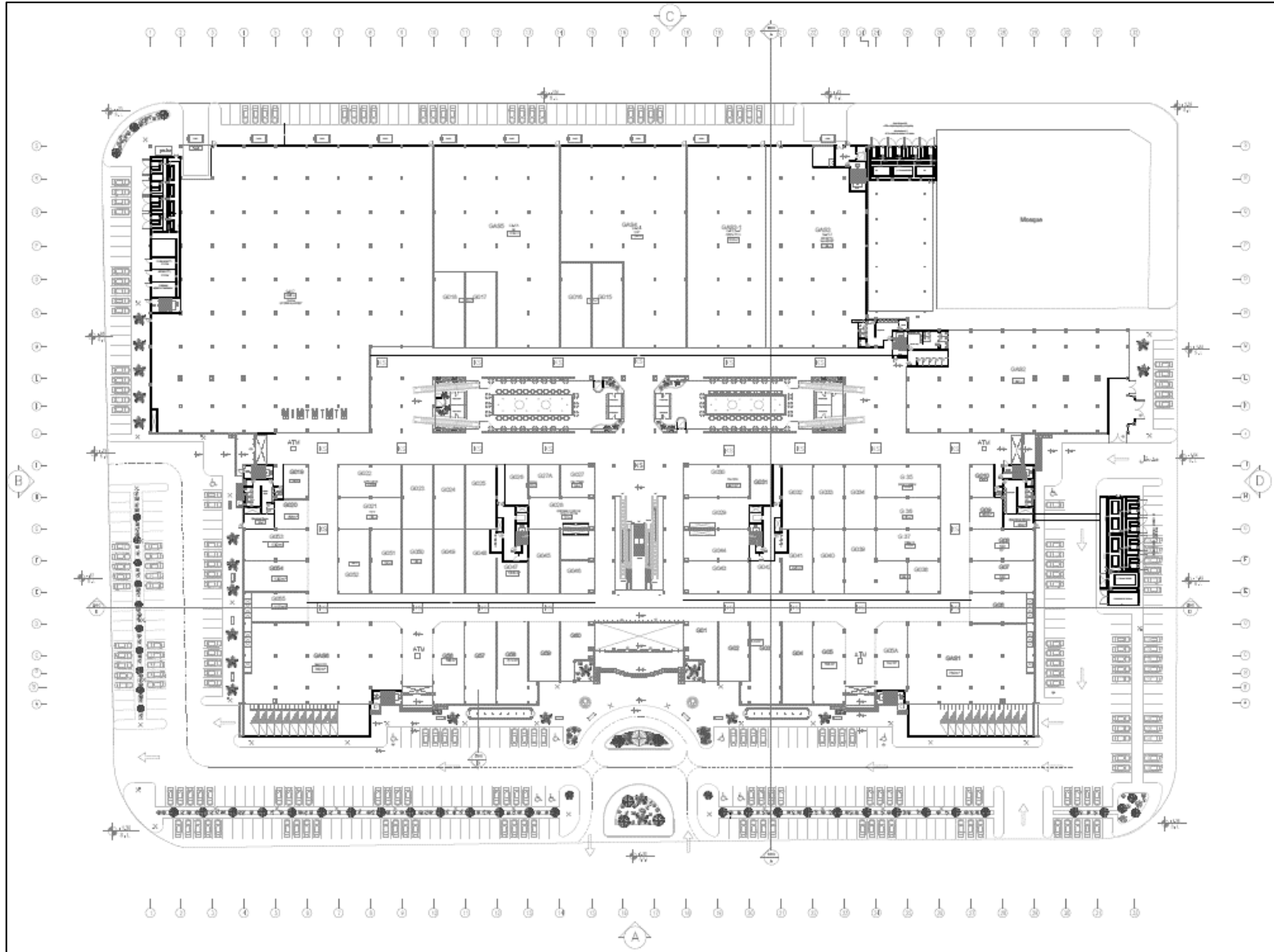

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

First Floor



Ground Floor





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 المكثبي شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم لبرج مكثبي (برج إلحانس) يقع في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

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

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
13		2.7 الإيجارات الفعلية للعقار
14		2.8 المساحات التأجيرية
15		2.9 صور العقار موضوع التقييم
17		3. مؤشرات السوق
17		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
18		3.3 نبذة عن القطاع
19		3.4 تحليل المخاطر
21		4. تقييم الأصول
21		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
23		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
25		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
27		4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق
29		4.5 قيمة العقار بعدة طرق
30		4.6 القيمة النهائية للعقار
30		4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
30		4.8 ملاحظات
32		5. الملحقات
32		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
33		5.2 المخططات
37		5.3 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0907
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدم التقرير	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	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	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة.
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 5,695م ² .
مسطحات البناء	اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 58,163م ² .
المساحة التأجيرية	اجمالي المساحات التأجيرية 24,322م ² مؤلفة من مكاتب.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة التدفقات النقدية المخصومة.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	494,400,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/31 م
تاريخ التقييم	2023/11/30 م
تاريخ المعاينة	2023/11/20 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية 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 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.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 7.5% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي 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 برج مكتبي يقع في حي المروج في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. حسب صك ملكية العقار ورخصة البناء، مساحة الأرض الإجمالية 5,695 م² وإجمالي مسطحات البناء 58,163 م² ومؤلف 5 قبو وارضى و23 أدوار علوية. لكن العميل أعلمنا ان مسطحات الفعلية للعقار هي 62,362 م² وان المبنى مؤلف من 27 دور.

أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 3 جهات، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق الملك فهد من الجهة الغربية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

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

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	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		نوع الملكية	مقيدة
تاريخ آخر معاملة		القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة
أصدر من قبل	الموثق مشعل سعود هادي الدوسري		
الجهة الشمالية	شارع عرض 10 م	الجهة الشرقية	مواقف يليها شارع عرض 20 م
الجهة الجنوبية	رصيف مشاة عرض 10 م	الجهة الغربية	مواقف يليها شارع عرض 20 م

ملاحظة: زدونا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل. في حال لم يزودنا العميل بنسخة من المستندات القانونية التي توضح إجمالي مسطحات البناء، سنقوم بتقييمها باستخدام مهارات فريقنا جنبًا إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

العقار موضوع التقييم	
نوع رخصة البناء	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

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

2.9 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

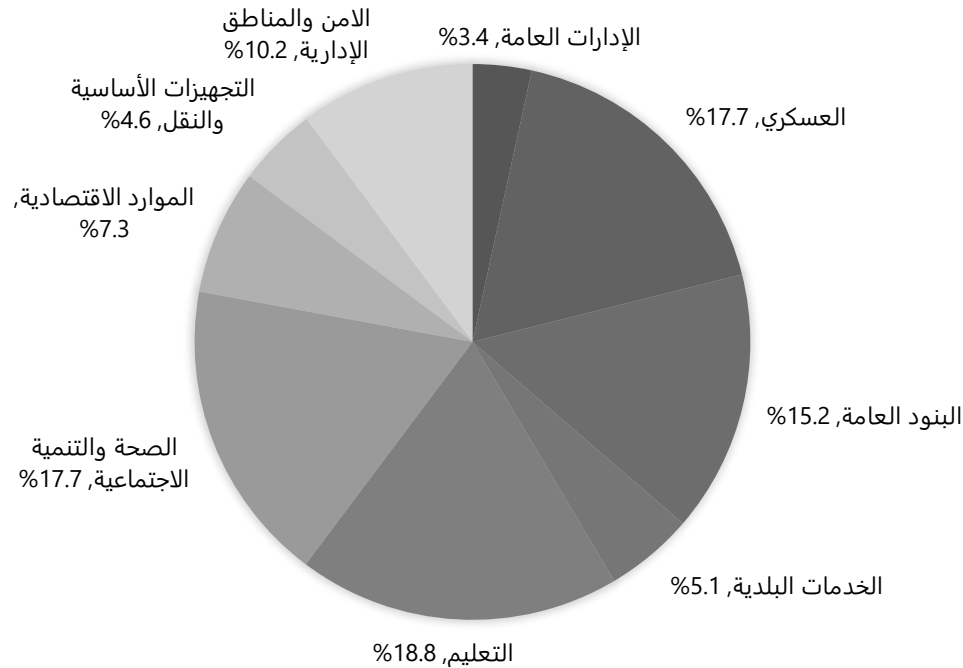
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني 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

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

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

التدفقات النقدية المخصومة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. ومع التداخل المتزايد في مهام المهنيين المختلفين العاملين في إدارة وتقييم الاستثمارات، أصبحت هذه الطريقة تدريجياً معترفاً بها كطريقة معتمدة للتقييم العقاري وذلك منذ منتصف سبعينات القرن العشرين. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تدرج تحت أسلوب الدخل. تعتمد طريقة التقييم بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة على توقع الدخل المستقبلي للأصل محل التقييم ويمكن تلخيص خطوات طريقة التدفقات النقدية المخصومة كالتالي:

تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.

تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.

تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.

حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للأصل محل التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار (بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقود).

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة.

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض	المدينة	قيمة البيع	مصدر المعلومة
معروض الرياض	معروض الرياض	معروض الرياض	-----	-----	الرياض	-----	سك الملكية
SAR 45,970,000	SAR 41,250,000	SAR 46,000,000	-----	-----	-----	-----	المساحة
مسح ميداني 2,750.00	مسح ميداني 2,500.00	مسح ميداني 2,700.00	-----	-----	-----	-----	ر.س / م ²
SAR 16,716	SAR 16,500	SAR 17,037	-----	-----	-----	-----	-----
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات	التمويل	ظروف التسوق	إجمالي نسبة التسويات
SAR 16,716	SAR 16,500	SAR 17,037	-----	-----	-----	-----	-----
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	-----
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
SAR 16,716	SAR 16,500	SAR 17,037	SAR 17,037	SAR 17,037	SAR 17,037	SAR 17,037	SAR 17,037
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	المساحة	جاذبية الموقع	الوصول للموقع	عرض الشارع
0.00%	2,750.00	0.00%	2,500.00	0.00%	2,700.00	5,695.00	20
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	20
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	20
0.00%	30	0.00%	20	0.00%	20	20	20
0.00%	3	0.00%	2	0.00%	3	3	3
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	منتظم
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	نعم
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0
SAR 16,716.4	SAR 16,500.0	SAR 17,037.0	SAR 17,037.0	SAR 17,037.0	SAR 17,037.0	SAR 17,037.0	SAR 17,037.0
20%	15%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
SAR 3,343.3	SAR 2,475.0	SAR 11,074.1	SAR 11,074.1	SAR 11,074.1	SAR 11,074.1	SAR 11,074.1	SAR 11,074.1
						SAR 16,892	ر.س / م ²
						SAR 16,900	قيمة تقريبية

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

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 16,500 الى 17,200 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 16,900 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 700	SAR 500	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	الملحقات
SAR 120	SAR 140	SAR 100	تحسينات الموقع
25%	30%	20%	ربحية المطور

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

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

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

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

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

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

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,420 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى.

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

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

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

4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقاريين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات المكتبية تتراوح من 1,100 الى 1,300 ريال / م². الجدول التالي يظهر بعض المقارنات التي تم استخدامها في تحليل الإيجارات السوقية بالإضافة الى نسب الاشغال في مشاريع مشابهة:

الوحدات المكتبية	العقار المشابه
متوسط قيمة تأجير المتر	العقار الأول
1,100 ريال / م ²	العقار الثاني
1,400 ريال / م ²	المتوسط
1,250 ريال / م²	

تحليل مقارنة ايجارات السوق بالإيجارات الفعلية

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

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزيدنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات.

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

تقدير معدل الخصم للتدفقات النقدية

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

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

2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	التدفقات النقدية
9	8	7	6	5	4	3	2	1	0	
3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	معدل النمو
الإيرادات المتوقعة										
0	0	0	0	0	0	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	ريال
0	0	0	0	0	0	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	ريال
24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	24,322	مكاتب
1,681	1,632	1,584	1,538	1,493	1,450	1,407	1,366	1,327	1,288	الايجار
40,874,285	39,683,772	38,527,934	37,405,761	36,316,273	35,258,517	0	0	0	0	ريال
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ريال
4,087,429	3,968,377	3,852,793	3,740,576	3,631,627	3,525,852	0	0	0	0	10.00%
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	اجمالي الإيرادات
نسب الشواغر										
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
2,248,086	2,182,607	2,119,036	2,057,317	1,997,395	1,939,218	0	0	0	0	5%
المصاريف										
4,496,171	4,365,215	4,238,073	4,114,634	3,994,790	3,878,437	0	0	0	0	10%
4,496,171	4,365,215	4,238,073	4,114,634	3,994,790	3,878,437	0	0	0	0	
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	صافي الدخل التشغيلي
545,963,665										7%
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 التخارج
494,434,503										معدل الخصم
صافي القيمة الحالية										

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقار	494,400,000 ريال	أربعمائة وأربعة وتسعون مليوناً وأربعمائة ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	323,600,000 ريال	ثلاثمائة وثلاثة وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي

4.6 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة هو كالتالي:

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

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.8 ملاحظات

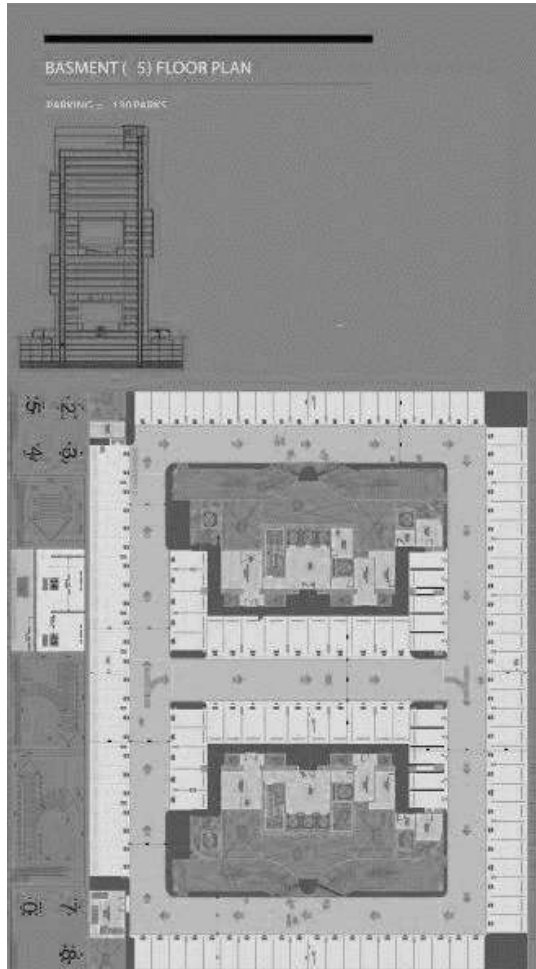
في الختام، يقدم هذا التقرير تقييماً شاملاً لقيمة العقار الموضوع، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المناسبة والالتزام بالمعايير المعتمدة للتقييم. المعلومات الواردة في هذا التقرير سرية ومخصصة حصرياً لمراجعة واعتبار العميل. يتطلب إعادة إنتاج أو توزيع هذا التقرير موافقة خطية من المقيم.

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

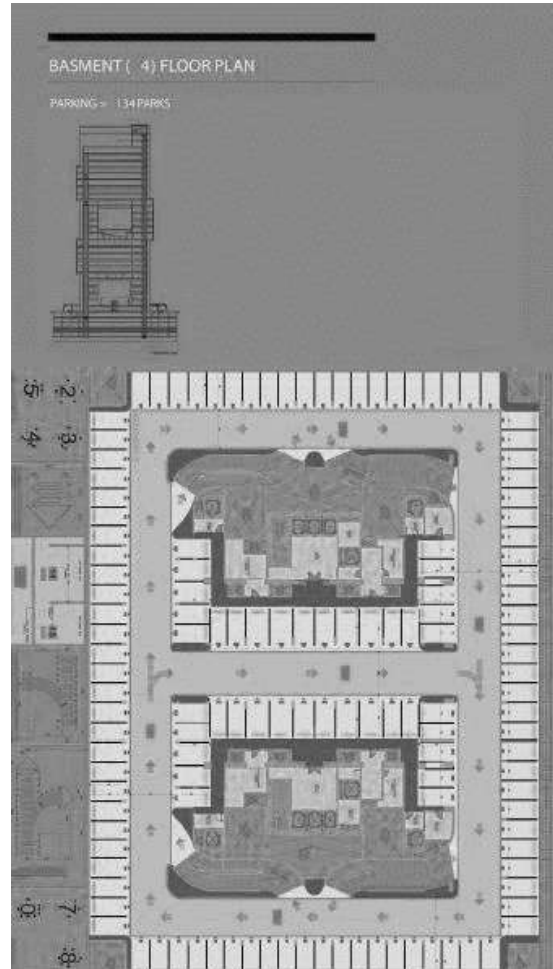

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

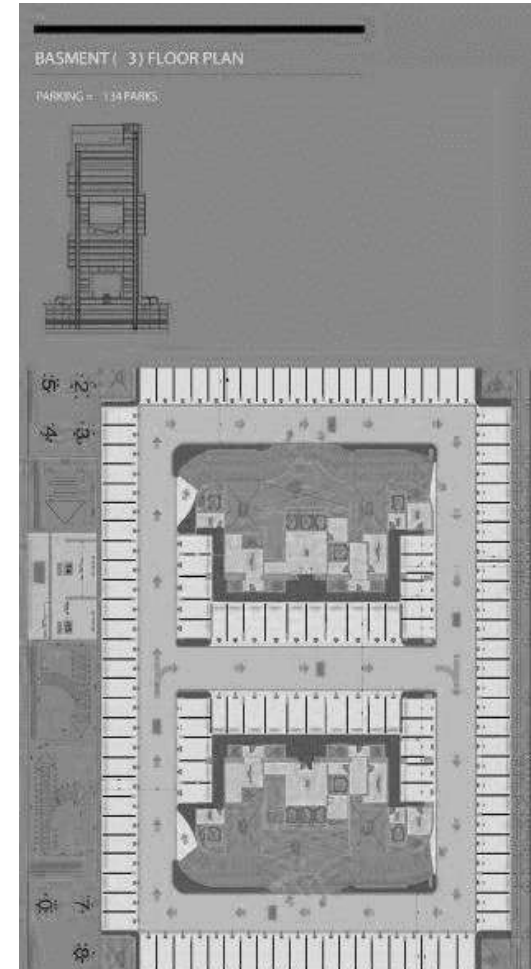
قبو (5)



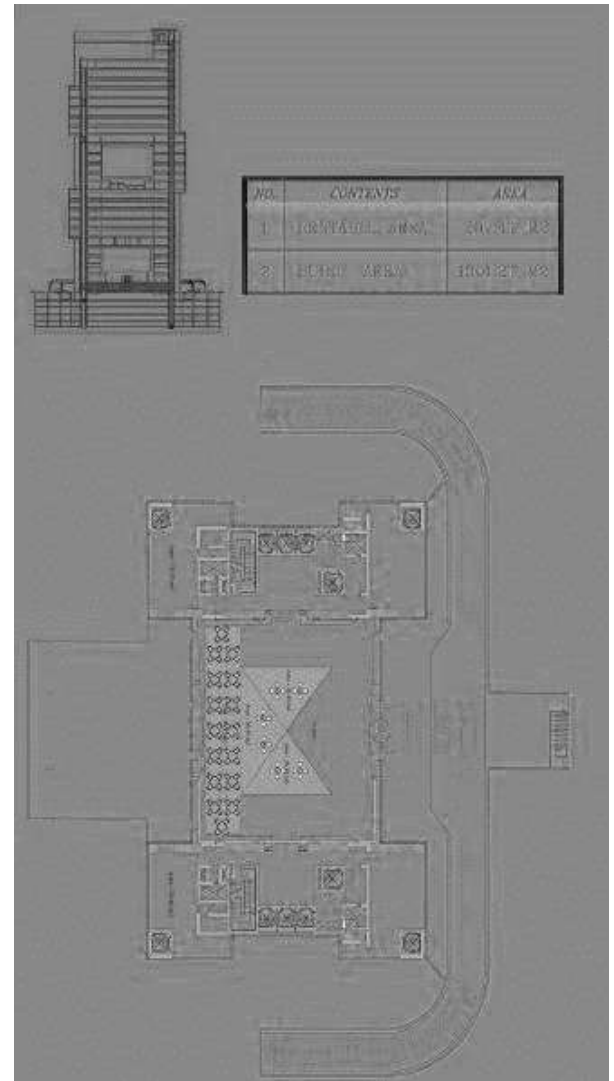
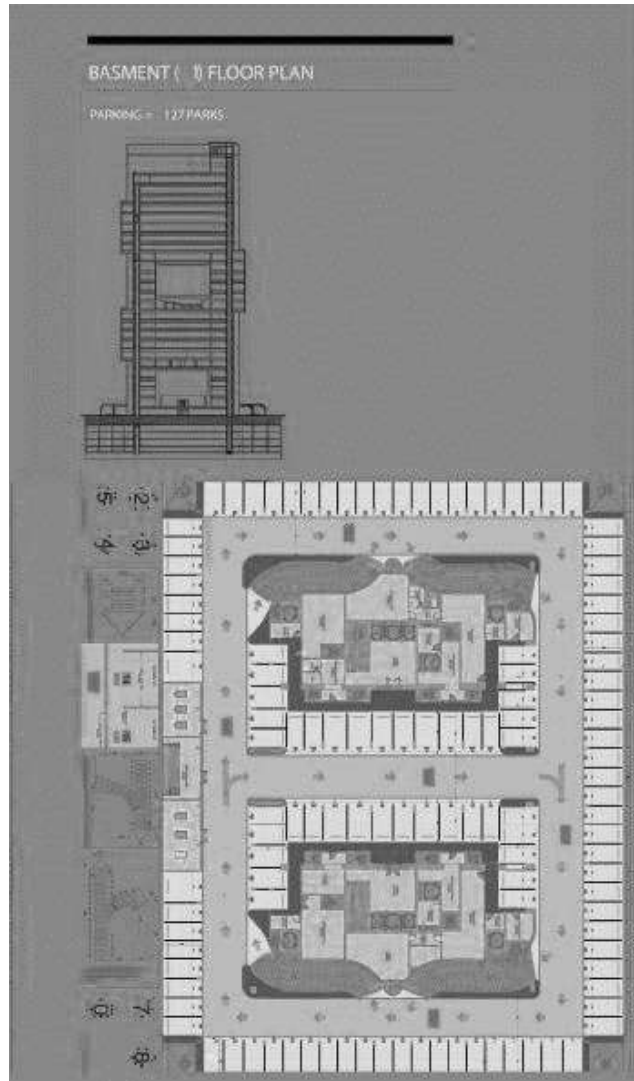
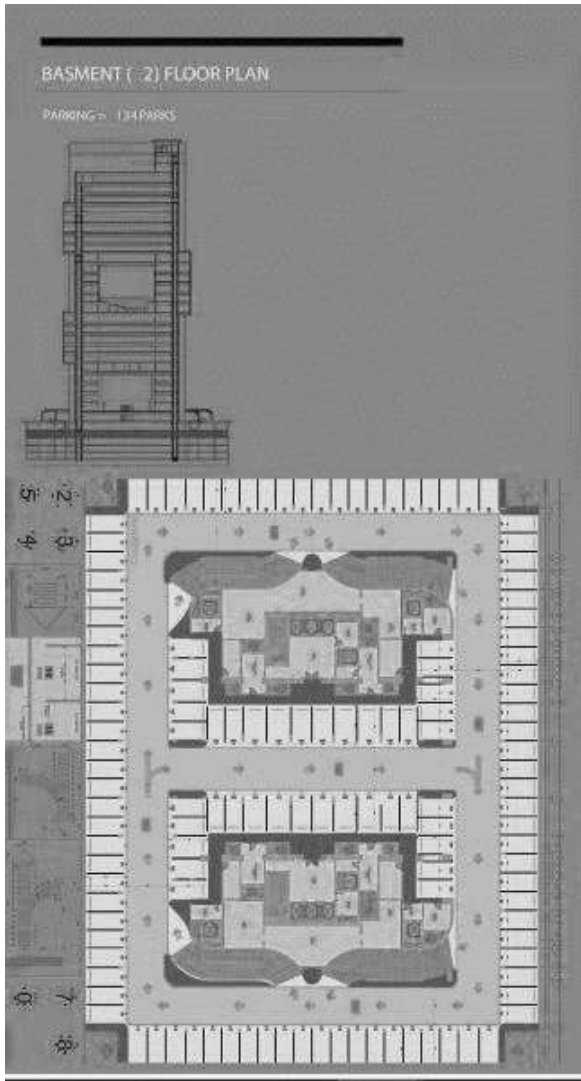
قبو (4)



قبو (3)



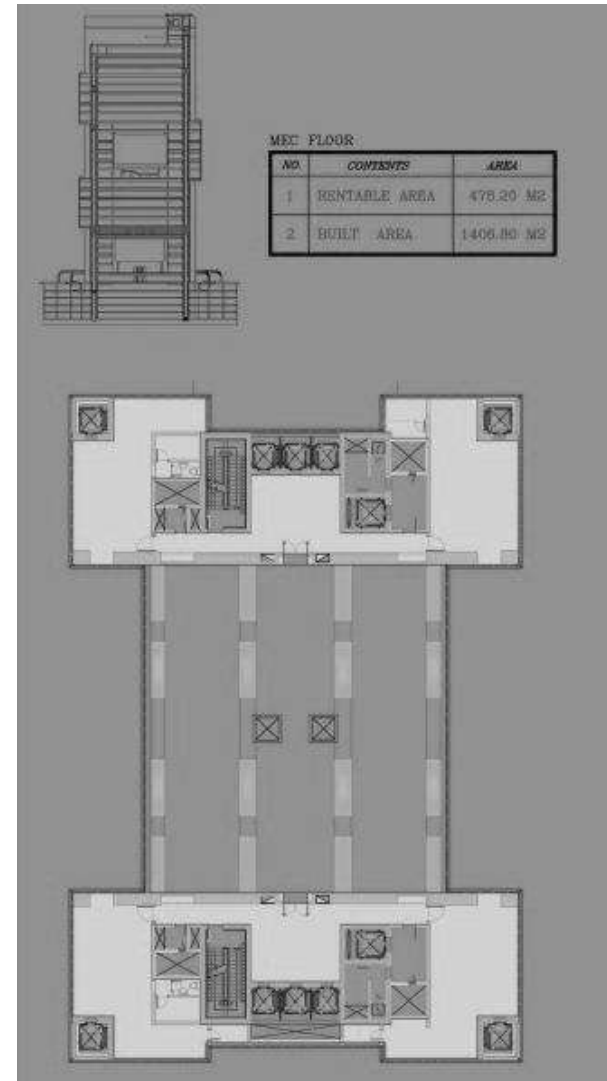
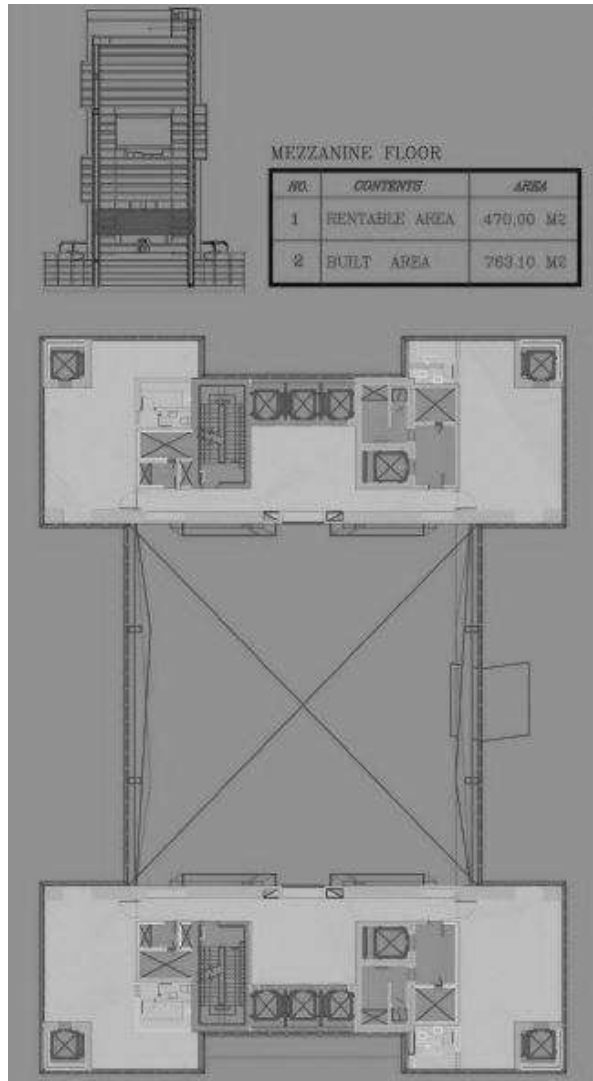
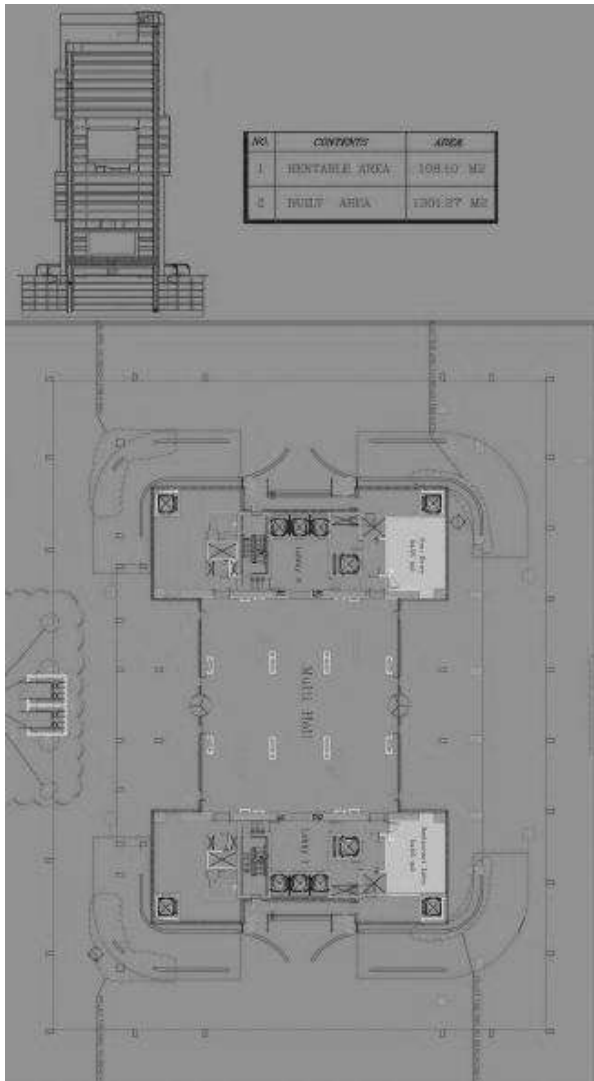
الدور الأرضي (1) قبو (2) قبو



الدور العلوي

ميزانين

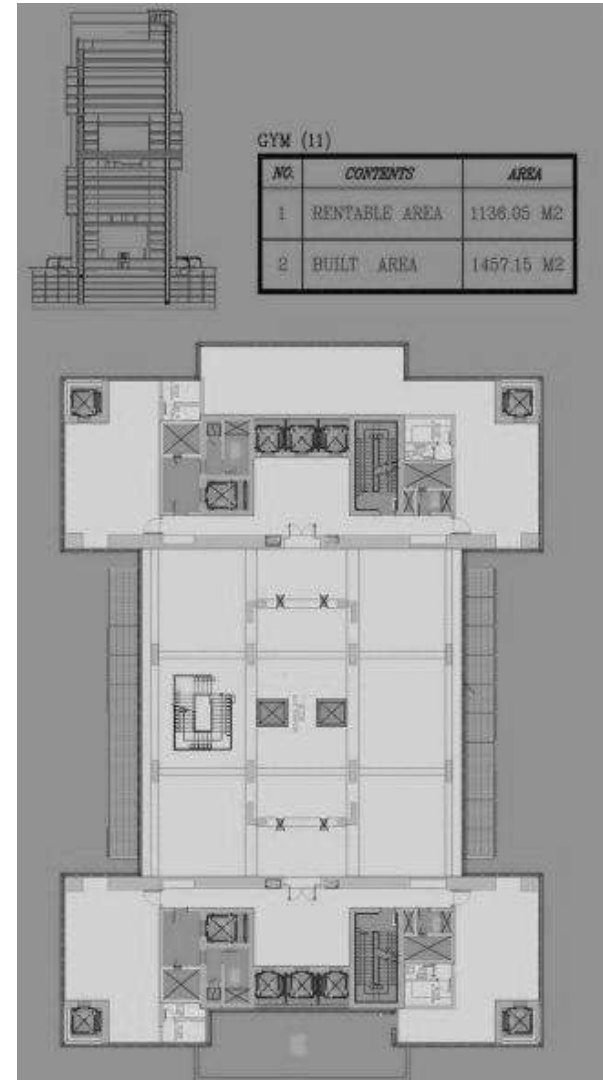
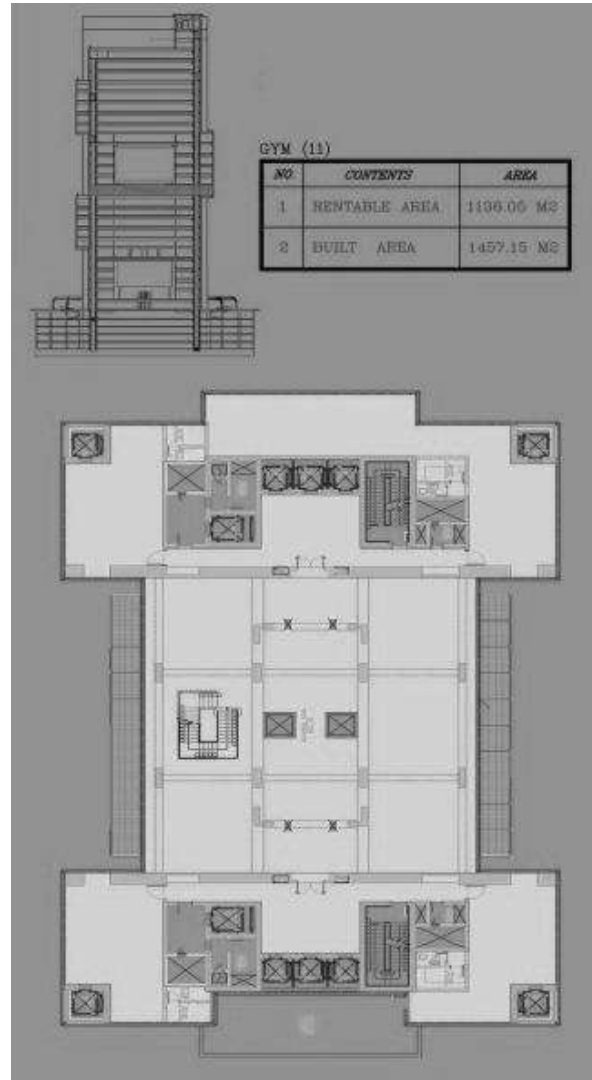
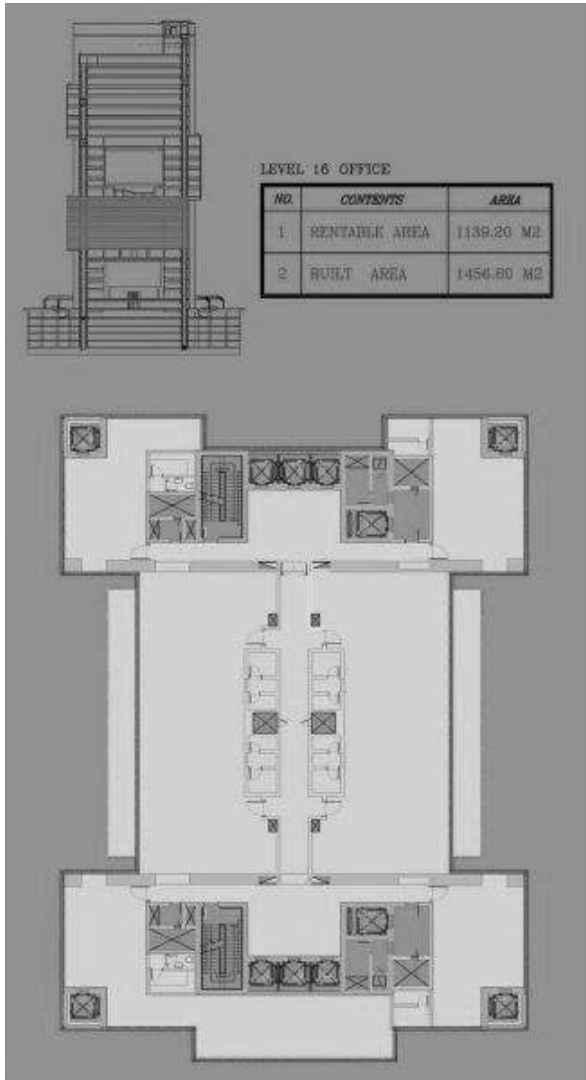
دور MEC.



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





WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الخبير المالية

كليات الرؤية - الرياض (الفارابي سابقاً)

شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير القيمة العادلة لمنشأة تعليمية كليات الرؤية (الفارابي سابقاً) يقع في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

وفقاً للعقد المعتمد بتاريخ 30 أكتوبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريراً شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلاً سوقيًا شاملاً وتحليلاً اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او 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 2022
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
26		4.4 طريقة رسمة الدخل
27		4.5 قيمة العقار بعدة طرق
28		4.6 القيمة النهائية للعقار
28		4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
28		4.8 ملاحظات
30		5. الملحقات
30		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
31		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0907
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدم التقرير	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	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	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة.
المالك	شركة أول الملقا العقارية.
استخدام الأرض	تعليمي.
مساحة الأرض	مساحة الأرض بموجب الصك 17,046 م ² .
مساحات البناء	المبنى مؤلف من 5 أدوار بمساحة بناء 44,657.01 م ² .
المساحة التأجيرية	حسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	213,330,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/31 م
تاريخ التقييم	2023/11/30 م
تاريخ المعاينة	2023/11/20 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية 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 وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 7.5% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي 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 كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) في حي اشبيلية، شرق الرياض. وهو منشأة تعليمية إجمالي مساحة أرض 17,046 م². بناء على معلومات صك الملكية وإجمالي مسطحات البناء 44,113.52 م².

أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح على شارعين مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على شارع البحر العربي من الجهة الغربية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك 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	----	نوع الملكية	مقيدة
تاريخ آخر معاملة	----	القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة
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 40 م

ملاحظة: زدنا 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	
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	9,440.25
قبو ثاني	المواقف	0	10,414.69
قبو أول	المواقف	0	10,357.19
دور أول	تعليمي	1	9,254.32
غرفة كهرباء	غرفة كهرباء	0	20.00
ملاحق علوية	تعليمي	0	4,627.16
أسوار	اسوار	1	543.40
مجموع مسطحات البناء			44,657.01

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

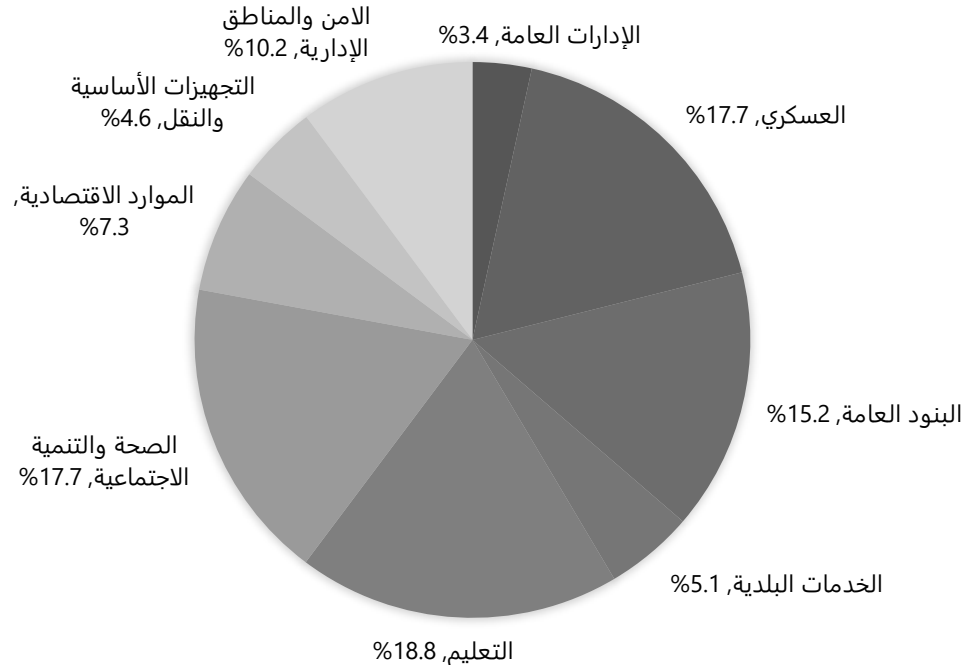
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

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 العادلة للأصل

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

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

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

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

طريقة رسملة الدخل:

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

يحسب المقيم الدخل وفق الخطوات التالية:

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

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض ر.س / م ² قيمة العقار
17,046	17,046	17,046	17,046	17,046	
SAR 3,960.0	SAR 3,780.0	SAR 3,600.0	SAR 3,420.0	SAR 3,240.0	
SAR 67,502,160	SAR 64,433,880	SAR 61,365,600	SAR 58,297,320	SAR 55,229,040	
					SAR 61,370,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 3,200 الى 4,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 3,600 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 900	SAR 1,000	SAR 800	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 600	SAR 400	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور

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

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 61,365,600	SAR 3,600	17,046.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	
20,771.88	م ²	قبو
23,885.13	م ²	الأدوار العلوية
	44,657.01	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير						
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية						
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / 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 1,704,600	100%	SAR 1,704,600	SAR 100	17,046.00	تحسينات الموقع	
SAR 63,805,938	100%	SAR 63,805,938			الإجمالي	
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية						
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة		
SAR 24,926,256	100%	SAR 24,926,256	SAR 1,200	20,771.88	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	
SAR 10,385,940	100%	SAR 10,385,940	SAR 500	20,771.88	اعمال الالكتروميكانيك	
SAR 4,154,376	100%	SAR 4,154,376	SAR 200	20,771.88	اعمال التشطيبات	
SAR 39,466,572	100%	SAR 39,466,572			الإجمالي	

التكاليف الغير مباشرة				
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة		
SAR 1,032,725	1.00%	SAR 103,272,510		تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,032,725	1.00%	SAR 103,272,510		تكاليف التصاميم
SAR 2,065,450	2.00%	SAR 103,272,510		تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,065,450	2.00%	SAR 103,272,510		تكاليف الإدارة
SAR 5,163,626	5.00%	SAR 103,272,510		نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 103,272,510		أخرى
SAR 11,359,976.10	11.00%			اجمالي التكلفة
44,657.01	اجمالي مسطحات البناء		SAR 103,272,510	التكاليف المباشرة
SAR 2,567	ر.س / م2		SAR 11,359,976.10	التكاليف الغير مباشرة
100%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 114,632,486.10	اجمالي تكاليف الانشاءات

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 2,563 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة العادلة التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير				
2.22%	الاهلاك السنوي		SAR 114,632,486	اجمالي تكاليف التطوير
11	العمر الفعلي		100%	نسبة الإنجاز
24.44%	اجمالي نسبة الاهلاك		20%	نسبة ربحية المطور
0.50%	نسبة التحسين والترميم		SAR 22,926,497	ربح المطور
23.94%	صافي نسبة الاهلاك		SAR 137,558,983	اجمالي قيمة التطوير
SAR 104,621,249	التكلفة بعد الاهلاك		45	العمر الاقتصادي

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 166,000,000	SAR 165,986,849	SAR 61,365,600	SAR 104,621,249

4.4 طريقة رسملة الدخل

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات 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.

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
143,670,000	98,950,000	188,540,000	سعر البيع
10,056,900	7,916,000	14,140,500	إجمالي الدخل
7.00%	8.00%	7.50%	معدل الرسملة
	7.50%		متوسط معدل الرسملة

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.50% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

معدلات الإشغال في المشروع

العقار موضوع تأجيريه بالكامل لمستأجر واحد (Vision College). فيما يلي تفاصيل عقد الإيجار:
 المالك (الطرف الأول) شركة المقصد العقارية
 المستأجر (الطرف الثاني) شركة كليات الرؤية للتعليم
 تاريخ بدء العقد 2022/06/06
 مدة العقد 25 سنة
 زيادة الإيجار دور 5% كل 5 سنوات.

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

السنة	الإيجار السنوي	السنة	الإيجار السنوي	السنة	الإيجار السنوي
2020	SAR 16,000,000	2029	SAR 16,800,000	2037	SAR 18,522,000
2021	SAR 16,000,000	2030	SAR 17,640,000	2038	SAR 18,522,000
2022	SAR 16,000,000	2031	SAR 17,640,000	2039	SAR 18,522,000
2023	SAR 16,000,000	2032	SAR 17,640,000	2040	SAR 19,448,100
2024	SAR 16,000,000	2033	SAR 17,640,000	2041	SAR 19,448,100
2025	SAR 16,800,000	2034	SAR 17,640,000	2042	SAR 19,448,100
2026	SAR 16,800,000	2035	SAR 18,522,000	2043	SAR 19,448,100
2027	SAR 16,800,000	2036	SAR 18,522,000	2044	SAR 19,448,100
2028	SAR 16,800,000				

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	رس / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 16,000,000			العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد		منشأة تعليمية
SAR 16,000,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	منشأة تعليمية
0.00%	اجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة
SAR 16,000,000	0.00%		SAR 16,000,000		منشأة تعليمية
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
SAR 213,330,000.00	SAR 213,333,333.33		7.50%		SAR 16,000,000.00

4.5 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
واحد وستون مليوناً وثلاثمائة وسبعون ألف ريال سعودي	61,370,000 ريال	الأرض	طريقة المقارنات السوقية
مئة وستة وستون مليون ريال سعودي	166,000,000 ريال	ارض + مبنى	طريقة التكلفة
مئتان وثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألف ريال سعودي	213,330,000 ريال	العقار	طريقة رسملة الدخل

4.6 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **213,330,000 ريال**
مئتان وثلاثة عشر مليوناً وثلاثمائة وثلاثون ألف ريال سعودي.

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002523

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210000474

4.8 ملاحظات

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

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


WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

رقم الرخصة: ١٤٣٣٧١٧
 تاريخ الرخصة: ١٤٣٣-٠٣-٠٥
 تاريخ الانتهاء: ١٤٤٠-٠٣-٠٥
 نوع الرخصة: توريد وتحويل ممتلكات البناء

رخصة
 بناء كلية طب أسنان

رقم الصك: 498507005691
 التاريخ: 1442/06/04

وزارة العدل
 عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابالخير
 ترخيص رقم 40/1738

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم 4 من أصل الأرض رقم بدون الواقع في حي شيبليا بمدينة الرياض، وحدودها وأطرافها:
 شمالاً: شارع عرض 15م بطول 180 مائة وثمانون متر
 شرقاً: شارع عرض 15م بطول 180 مائة وثمانون متر
 جنوباً: قطعة رقم 5 بطول 180 مائة وثمانون متر
 شرقاً: جاز بطول 94.7 أربعة وتسعون متر وسبعون سنتيمتر
 غرباً: شارع عرض 40م بطول 94.7 أربعة وتسعون متر وسبعون سنتيمتر
 ومساحتها 17046 سبعة عشر ألف وستة وأربعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000302 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للقوام به 420000000 فقط أربع مائة وعشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن: أداة ضمان للقوام بالمديونية تسدد كل 6 أشهر وفي حالة عدم السداد فلتتمتع ببيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات، واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 06 / 06 / 1442 لا عتاده، ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
 الختم الرسمي
 عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابالخير

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمالاً	شارع عرض 15م	177	3.95
شرقاً	شارع عرض 15م	94.7	37.9
جنوباً	قطعة رقم 5	180	7.25
غرباً	شارع عرض 40م	94.7	13.5

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة الإستهلاك
دور الأرض	1	544.25
قبو أرضي	0	0
قبو أول	0	0
دور أول	1	924.37
غرفة كهرباء	0	0
ملاحق خوية	1	117.16
أسوار	1	84.40

مساحة الأرض: 2,17,81.5
 محيط الأسوار: 700م
 الشاطئ العمراني: سبعة م

البناء على قطعة الأرض رقم 4 من أصل الأرض رقم بدون الواقع في حي شيبليا بمدينة الرياض، وحدودها وأطرافها:
 شمالاً: شارع عرض 15م بطول 180 مائة وثمانون متر
 شرقاً: شارع عرض 15م بطول 180 مائة وثمانون متر
 جنوباً: قطعة رقم 5 بطول 180 مائة وثمانون متر
 شرقاً: جاز بطول 94.7 أربعة وتسعون متر وسبعون سنتيمتر
 غرباً: شارع عرض 40م بطول 94.7 أربعة وتسعون متر وسبعون سنتيمتر

رقم الصك: 498507005691
 التاريخ: 1442/06/04

وزارة العدل
 عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابالخير
 ترخيص رقم 40/1738

صك رهن

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
 فإن قطعة الأرض رقم 4 من أصل الأرض رقم بدون الواقع في حي شيبليا بمدينة الرياض، وحدودها وأطرافها:
 شمالاً: شارع عرض 15م بطول 180 مائة وثمانون متر
 شرقاً: شارع عرض 15م بطول 180 مائة وثمانون متر
 جنوباً: قطعة رقم 5 بطول 180 مائة وثمانون متر
 شرقاً: جاز بطول 94.7 أربعة وتسعون متر وسبعون سنتيمتر
 غرباً: شارع عرض 40م بطول 94.7 أربعة وتسعون متر وسبعون سنتيمتر
 ومساحتها 17046 سبعة عشر ألف وستة وأربعون متر مربعاً المملوكة لشركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 3 برقم 493225000302 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراجحي للتطوير المحدودة بموجب سجل تجاري رقم 1010158249 ضمناً للقوام به 420000000 فقط أربع مائة وعشرون مليون ريال سعودي لا غير. سبب الرهن: أداة ضمان للقوام بالمديونية تسدد كل 6 أشهر وفي حالة عدم السداد فلتتمتع ببيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات، واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 06 / 06 / 1442 لا عتاده، ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الموثق
 الختم الرسمي
 عبدالرحمن سليمان بن عثمان ابالخير



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

مركز تدريب كليات الرؤية (الفارابي سابقاً)

شركة أول الملقا العقارية

مدينة الرياض
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير لمنشأة تعليمية قيد الانشاء مركز تدريب كليات الرؤية (الفارابي سابقاً) يقع في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

وفقاً للعقد المعتمد بتاريخ 30 أكتوبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريراً شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلاً سوقياً شاملاً وتحليلاً اقتصادياً ووصفاً مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او 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 2022
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
24		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
26		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
27		4.4 عقد الايجار
27		4.5 قيمة العقار بعدة طرق
28		4.6 القيمة النهائية للعقار
28		4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
28		4.8 ملاحظات
30		5. الملحقات
30		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
31		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

23-0907	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة أول الملقا العقارية.	اسم العميل
شركة أول الملقا العقارية.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
منشأة تعليمية.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي اشبيلية، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
598507008764	رقم صك الملكية
1442/10/15	تاريخ صك الملكية
مقيدة.	نوع الملكية
مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة.	القيود
شركة أول الملقا العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 11,340 م ² .	مساحة الأرض
اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 37,448.66 م ² .	مسطحات البناء
العقار لا يزال تحت الإنشاء، وحسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.	المساحة التأجيرية
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة القيمة المتبقية.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
81,960,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2023/12/31 م	تاريخ التقرير
2023/11/30 م	تاريخ التقييم
2023/11/20 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية 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.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 7.5% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي 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 مركز تدريب الرؤية (الفارابي سابقاً) لا يزال قيد الانشاء وهو منشأة تعليمية إجمالي مساحة أرض 11,340 م². بناء على معلومات صك الملكية وإجمالي مسطحات البناء 37,448.66 م².

أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح على اربع شوارع مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على شارع البحر العربي من الجهة الغربية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على 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	11,340 م ²
الحي	اشبيلية	رقم القطعة	من قطعة رقم 9 الى 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	----	نوع الملكية	مقيمة
تاريخ آخر معاملة	----	القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي للتطوير المحدودة
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 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
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

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

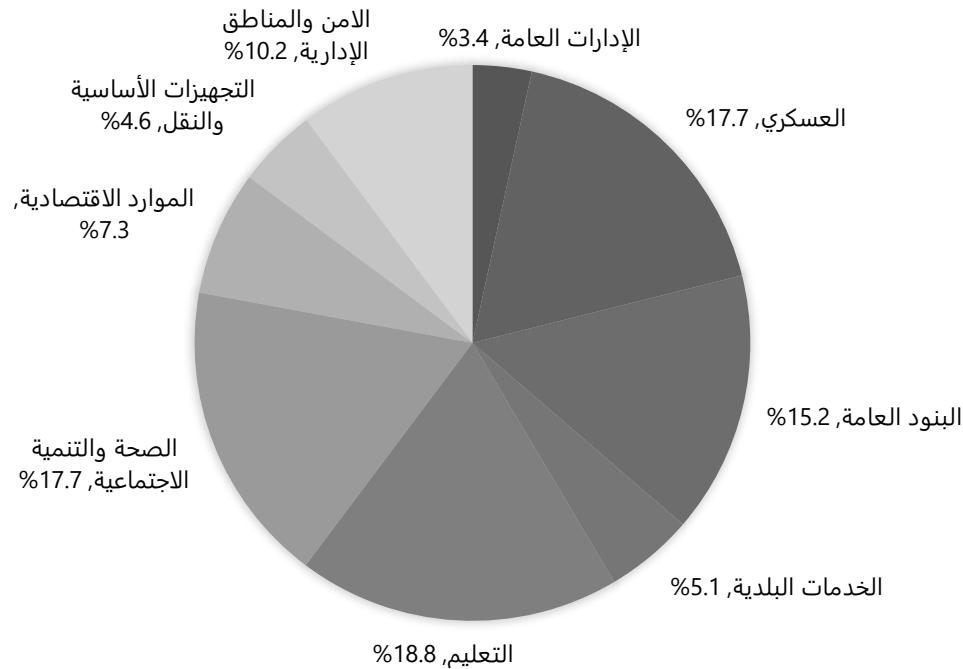
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبب 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 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

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 العادلة للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني 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

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

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

طريقة قيمة الأرض المتبقية (RLV)

تسمى الطريقة المتبقية بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد خصم جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة المطلوبة لإكمال المشروع من القيمة المتوقعة للمشروع عند الانتهاء بعد الاعتبار للمخاطر المرتبطة بإكمال المشروع. ويُعرف هذا بالقيمة المتبقية.

يمكن أن تكون القيمة المتبقية حساسة للغاية للتغيرات الصغيرة نسبيًا في التدفقات النقدية المتوقعة ويجب على الممارس تقديم تحليلات حساسية المنفصلة لكل عامل مهم.

يتطلب الحذر في استخدام هذه الطريقة بسبب حساسية النتيجة للتغيرات في العديد من المدخلات التي قد لا تكون معروفة بدقة في تاريخ التقييم، وبالتالي يجب تقديرها باستخدام الافتراضات.

تختلف النماذج المستخدمة لتطبيق الطريقة المتبقية بشكل كبير في الصعوبة والتطور، حيث تتيح النماذج الأكثر تعقيدًا تفصيلًا أكبر للمدخلات ومراحل التطوير المتعددة وأدوات التحليل المتطورة. وستعتمد النموذج الأنسب على حجم ومدة وتعقيد التطوير المقترح.

عند تطبيق الطريقة المتبقية، يجب على المثلث أن ينظر في ويقيم مدى معقولية وموثوقية معلومات التالي:
- مصدر المعلومات حول أي مبنى أو هيكل مقترح، على سبيل المثال، أي خطط ومواصفات يعتمد عليها في التقييم.
- أي مصدر للمعلومات حول تكاليف البناء والتكاليف الأخرى التي ستتكبدها لإكمال المشروع والتي ستستخدم في التقييم.
تتطلب التطبيق الأساسي للطريقة تقدير العناصر الأساسية التالية لتقدير القيمة العادلة لممتلكات التطوير وإذا دعت الحاجة إلى أساس آخر، قد يلزم استخدام مدخلات بديلة.

- قيمة الممتلكات المكتملة.
- تكاليف البناء.
- رسوم المستشارين.
- تكاليف التسويق.
- الجدول الزمني.
- تكلفة التمويل.
- ربح التطوير.
- معدل الخصم.

مكونات المشروع			
مساحة المرافق	مساحة الأراضي المطورة	نسبة التطوير	اجمالي مساحة الأرض
0.00	11,340.00	100.00%	11,340.00
			100.00%
			العقار موضوع التقييم
			نسبة التطوير

مكونات الأراضي المطورة	
النوع الأول	اجمالي المساحة المطورة
تعليمي	-----
100%	100%
11,340.00	11,340.00

سعر البيع المقترح		نوع الأرض	
تعليمي		إجمالي المساحة	
11,340.00		عدد الوحدات المقترحة	
1		مساحة الوحدة (م ²)	
11,340.00		سعر المتر (م ² /ر.س)	
4,500.00		سعر البيع المقترح للوحدة	
51,030,000.00		إجمالي سعر البيع المقترح	
51,030,000.00		القيمة الإجمالية للبيع بعد التطوير	
51,030,000.00			

تكاليف التطوير		تكاليف تحسينات الموقع	
الإجمالي	ر.س/م ²	أعمال الهدم	
-	0	أعمال القطع الصخري	
-	0	أعمال الحفر	
-	0	أعمال التسوية	
-		إجمالي التكلفة	

تكاليف البنية التحتية		إجمالي التكاليف المباشرة	
الإجمالي	ر.س/م ²		
68,040.00	6		
45,360.00	4		
90,720.00	8		
68,040.00	6		
45,360.00	4		
11,340.00	1		
5,670.00	0.5		
2,268.00	0.2		
336,798.00			
336,798.00			

قيمة التكاليف	نسبة التكاليف	تكاليف الأجر المهنية
6,735.96	2.00%	المهندس المدني
6,735.96	2.00%	مدير المشروع
13,471.92		إجمالي التكلفة
قيمة التكاليف	نسبة التكاليف	تكاليف التمويل والتكاليف الطارئة
16,839.90	10.0%	تكلفة التمويل
8,419.95	5%	التكاليف الطارئة
25,259.85		إجمالي التكلفة
38,731.77		إجمالي التكاليف الغير مباشرة
375,529.77		إجمالي تكلفة التطوير
قيمة التكاليف	نسبة التكاليف	تقدير أرباح المطور
26,287.08	7%	أرباح المطور
26,287.08		إجمالي التكلفة
		تقدير صافي قيمة التطوير والقيمة المتبقية للأرض
قيمة التكاليف		عنصر التطوير
51,030,000.00		القيمة الإجمالية للبيع بعد التطوير
-		تكاليف تحسينات الموقع
336,798.00		تكاليف البنية التحتية
13,471.92		تكاليف الأجر المهنية
25,259.85		تكاليف التمويل والتكاليف الطارئة
26,287.08		تقدير أرباح المطور
401,816.85		إجمالي تكلفة التطوير
50,628,183.15		صافي قيمة التطوير (في نهاية الفترة)
		القيمة الحالية لصافي قيمة التطوير
سنة	1.5	مدة التطوير
	7%	معدل الخصم
45,742,160.77		القيمة الحالية لصافي قيمة التطوير
45,700,000.00		القيمة المتبقية بعد التقريب

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 الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
معروض الرياض	معروض الرياض	معروض الرياض	-----	نوع العرض			
SAR 51,000,000	SAR 67,050,000	SAR 34,000,000	-----	المدينة			
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	صك الملكية	مصدر المعلومة			
15,387.00	14,845.00	8,500.00	11,340.00	المساحة			
SAR 3,314	SAR 4,517	SAR 4,000	-----	ر.س / م ²			
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
SAR 3,314	SAR 4,517	SAR 4,000	-----	سعر المتر قبل التسويات			
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	التمويل
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	إجمالي نسبة التسويات			
SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	إجمالي قيمة التسويات			
SAR 3,314	SAR 4,517	SAR 4,000		سعر المتر بعد التسويات			
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
0.00%	15,387.00	0.00%	14,845.00	0.00%	8,500.00	11,340.00	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	40	0.00%	40	0.00%	40	40	عرض الشارع
0.00%	2	0.00%	2	0.00%	2	4	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	إجمالي نسب التسويات			
SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0		إجمالي قيمة التسويات			
SAR 3,314.5	SAR 4,516.7	SAR 4,000.0		السعر بعد التسويات			
70%	20%	10%		الوزن المرجح			
SAR 2,320.15	SAR 903.34	SAR 400.0		قيمة تقريبية			
			SAR 3,620				

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م ² قيمة العقار	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%		SAR 41,039,460
11,340	11,340	11,340	11,340	11,340		
3,980.90	3,799.95	3,620.00	3,438.05	3,257.10		
45,143,406.00	43,091,433.00	41,039,460.00	38,987,487.00	36,935,514.00		

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات تتراوح بين 3,200 الى 4,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 3,620 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,150	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

في الجدول التالي سنقوم بحساب تقديري لتكاليف المبنى المباشرة بحالة الحديد 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 الانشاء.

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 41,039,460	SAR 3,620	11,340.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	القبو والأدوار العلوية
37,448.66	م ²	اجمالي مسطحات البناء
	37,448.66	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 34,452,767	80%	SAR 43,065,959	SAR 1,150	37,448.66	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 0	0%	SAR 14,979,464	SAR 400	37,448.66	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 0	0%	SAR 33,703,794	SAR 900	37,448.66	اعمال التشطيبات
SAR 34,452,767	37.55%	SAR 91,749,217			الإجمالي
التكاليف غير المباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 344,528	1.00%	SAR 34,452,767			تكاليف أولية للمشروع
SAR 344,528	1.00%	SAR 34,452,767			تكاليف التصاميم
SAR 689,055	2.00%	SAR 34,452,767			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 689,055	2.00%	SAR 34,452,767			تكاليف الإدارة
SAR 1,722,638	5.00%	SAR 34,452,767			تثريات
SAR 3,789,804.39	11.00%				اجمالي التكلفة
37,448.66	اجمالي مسطحات البناء			SAR 34,452,767	التكاليف المباشرة
SAR 1,021	ر.س / م ²			SAR 3,789,804.39	التكاليف غير المباشرة
37.6%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 38,242,571.59	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 العادلة التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 38,242,572	اجمالي تكاليف التطوير
0	العمر الفعلي	37.55%	نسبة الإنجاز
0.00%	اجمالي نسبة الاهلاك	7.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 2,676,980	ربح المطور
0.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 40,919,552	اجمالي قيمة التطوير
SAR 40,919,552	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

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

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 40,919,552	SAR 41,039,460	SAR 81,959,011.60	SAR 81,960,000

أفادنا العميل ان لا تغيرات في نسب انجاز المشروع منذ ديسمبر 2020.

4.4 عقد الايجار

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

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة المقارنات السوقية	الأرض	41,040,000 ريال	واحد وأربعون مليوناً وأربعون ألفاً ريال سعودي.
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	81,960,000 ريال	واحد وثمانون مليوناً وتسعمائة وستون ألف ريال سعودي.
طريقة القيمة المتبقية	أرض	45,700,000 ريال	خمسة وأربعون مليون وسبعمئة ألف ريال سعودي.

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 التكلفة.

4.6 القيمة النهائية للعقار

بناءً على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن رأينا في قيمة العقار بناءً على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة القيمة المتبقية هو كالتالي:

قيمة العقار: 81,960,000 ريال
واحد وثمانون مليوناً وتسعمائة وستون ألف ريال سعودي.

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.8 ملاحظات

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

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


WHITE CUBES
ملحات

ملحات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الرخصة: ١٤٣٤٠٠١٠٠
نوع الرخصة: أمانة منطقة الرياض
نوع الإصدار: ١٤٣٤٠٠١٠٠
نوع الرخصة: أمانة منطقة الرياض

رقم الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠
تاريخ الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠
رقم الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠
تاريخ الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠

الجهة	المبلغ	الأداء	الإتمام
شمال شارع عرض ٥ م	١١٩	١١٩	٤
شرق شارع عرض ٥ م	٣١٩	٣١٩	٧٨
جنوب شارع عرض ٥ م	١١٩	١١٩	٤
غرب شارع عرض ٥ م	١١٩	١١٩	٧٨

ملاحظات البناء:

- مساحة الأرض: ٤٠٠٠ م^٢
- مساحة البناء: ٤٠٠٠ م^٢
- ارتفاع البناء: ٥ م
- عدد الطوابق: ٥
- نوع البناء: سكني
- نوع الترخيص: سكني
- نوع الإصدار: ١٤٣٤٠٠١٠٠
- نوع الرخصة: أمانة منطقة الرياض

ملاحظات:

١- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المرفقة مع هذا الصك.

٢- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المرفقة مع هذا الصك.

٣- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المرفقة مع هذا الصك.

٤- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المرفقة مع هذا الصك.

٥- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المرفقة مع هذا الصك.

٦- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المرفقة مع هذا الصك.

٧- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المرفقة مع هذا الصك.

٨- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المرفقة مع هذا الصك.

٩- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المرفقة مع هذا الصك.

١٠- يجب الالتزام بالخطط الهندسية المرفقة مع هذا الصك.

وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠
تاريخ الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠
رقم الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠
تاريخ الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠

صك

١٠10893802 وأربعون متر مربعاً للملكية ل شركة اول اللها العقارية بموجب سجل تجاري رقم 493225000301 في 26 / 01 / 1442 قد بموجب الصك الصادر من الموقعين بالرياض رقم 3 / 13 / 2014 في 26 / 01 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة الراحمي المصرفية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم 1010000096 ضماناً للوفاء بـ 42000000 فقط أربع مائة وعشرون مليون ريال سعودي لا غير سبب الرهن : أداء ضمان للوفاء بالبنوية عقد شركة تستد كل 6 أشهر من تاريخ صرف التمويل وفي حالة عدم السداد للمقرضين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرهنات واستيفاء باقي ندة الرهن من مبلغ وما تقم فيه عليه بعد اكمال مايزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 15 / 10 / 1442 لامتثاله. ووصلني الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، بموجب التحقق من بياناتها وتساوقها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل ، بتاريخ ١٤٣٤/١٠/١٠

صفحة رقم 2 من 2

وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

رقم الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠
تاريخ الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠
رقم الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠
تاريخ الصك: ١٤٣٤٠٠١٠٠

صك

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد، فإن قطعة الأرض رقم 1 / 9 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض ، وقطعة الأرض رقم 1 / 10 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض ، وقطعة الأرض رقم 1 / 11 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض ، وقطعة الأرض رقم 1 / 12 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض ، وقطعة الأرض رقم 1 / 13 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض ، وقطعة الأرض رقم 1 / 14 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض ، وقطعة الأرض رقم 1 / 15 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض ، وقطعة الأرض رقم 1 / 16 من المخطط رقم 2932 الواقع في حي اشبيليا بمدينة الرياض ، وحدها وإلواها : شمالاً : شارع عرض 15 م بطول 135 مائة وخمسة وثلاثون متر جنوباً : شارع عرض 15 م بطول 136 مائة وخمسة وثلاثون متر شرقاً : شارع عرض 15 م بطول 84 أربعة وثمانون متر غرباً : شارع عرض 40 م بطول 84 أربعة وثمانون متر ومساحتها 11340 أحد عشر ألفاً وثلاثمائة

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل ، بموجب التحقق من بياناتها وتساوقها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل ، بتاريخ ١٤٣٤/١٠/١٠

صفحة رقم 1 من 2



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 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم لمنشأة تعليمية كلية الرؤية (الفارابي سابقاً) يقع في مدينة حدة، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

وفقاً للعقد المعتمد بتاريخ 30 أكتوبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريراً شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلاً سوقيًا شاملاً وتحليلاً اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او 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 2022
17		3.3 نبذة عن القطاع
18		3.4 تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
26		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب العقد
27		4.5 عقد الايجار
27		4.6 قيمة العقار بعدة طرق
28		4.7 القيمة النهائية للعقار
28		4.8 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
28		4.9 ملاحظات
30		5. الملحقات
30		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
31		5.2 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0907
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدم التقرير	شركة أول الملقا العقارية.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	منشأة تعليمية.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الريان، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	993788002766
تاريخ صك الملكية	1443/04/23
نوع الملكية	مقيدة.
القيود	مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
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 .
المساحة التأجيرية	حسب العقد المرسل من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	100,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/12/31 م
تاريخ التقييم	2023/11/30 م
تاريخ المعاينة	2023/11/20 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مقيدة برهن لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار حسب الصكوك المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية 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 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.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 7.5% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي 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 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.

أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من جهة واحدة، يقع العقار محل التقييم على طريق الرحمانية من الجهة الغربية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الرحمانية.

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

3,020.18 م ²	مساحة الأرض	جدة	المدينة
259	رقم القطعة	الريان	الحي
---	رقم البلك	رقمي	نوع الصك
416/ج/س	رقم المخطط	993788002766	رقم الصك
شركة أول الملقا العقارية	المالك	1443/04/23	تاريخ الصك
مقيدة	نوع الملكية		قيمة الصك
مرهون لصالح شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.	القيود		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: 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
3748	رقم رخصة البناء
01/05/1430	تاريخ رخصة البناء
01/05/1433	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م ²)	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

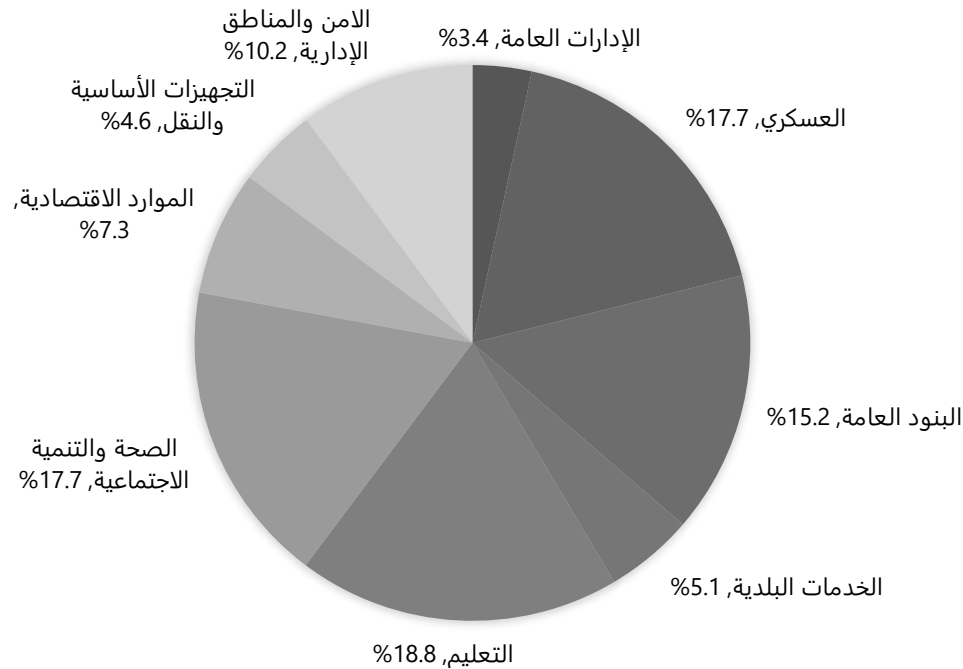
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

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

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

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

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

طريقة رسملة الدخل:

يقيّم نهج الدخل الممتلكات بمقدار الدخل الذي يمكن أن يدره. ومن ثم، تُستخدم هذه الطريقة للشقق ومباني المكاتب ومراكز التسوق وغيرها من الممتلكات التي تدر دخلاً منتظماً.
يحسب المقيم الدخل وفق الخطوات التالية:

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

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض ر.س / م ² قيمة العقار
3,020	3,020	3,020	3,020	3,020	
SAR 5,280.0	SAR 5,040.0	SAR 4,800.0	SAR 4,560.0	SAR 4,320.0	
SAR 15,946,550	SAR 15,221,707	SAR 14,496,864	SAR 13,772,021	SAR 13,047,178	SAR 14,500,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 4,600 الى 5,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 4,800 ريال / م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

كخطوة أولى، تم تقدير تكلفة إعادة بناء المبنى (تكلفة الاستبدال)، بناءً على متوسط تكاليف البناء للعقارات المماثلة وعلى نفس مستوى التشطيبات، والخدمات والمرافق وغيرها. تم استخدام رأي بعض خبراء الهندسة في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكاليف الاستبدال المتوقعة لهذه الممتلكات.

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,200	SAR 1,300	SAR 1,100	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 650	SAR 700	SAR 600	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 850	SAR 900	SAR 800	اعمال التشطيبات
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور

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

الأرض		
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 14,496,864	SAR 4,800	3,020.18
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	الوحدة	الأدوار العلوية
15,375.00	م ²	
	15,375.00	اجمالي مسطحات البناء

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

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		نثرات
SAR 4,850,484.09	11.60%			اجمالي التكلفة
15,375.00	اجمالي مسطحات البناء		SAR 41,814,518	التكاليف المباشرة
SAR 3,035	ر.س / م ²		SAR 4,850,484.09	التكاليف الغير مباشرة
100%	نسبة الإنجاز للمبنى		SAR 46,665,002.09	اجمالي تكاليف الانشاءات

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 العادلة التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير				
3.33%	الاهلاك السنوي		SAR 46,665,002	اجمالي تكاليف التطوير
12	العمر الفعلي		100%	نسبة الإنجاز
40.00%	اجمالي نسبة الاهلاك		20%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم		SAR 9,333,000	ربح المطور
40.00%	صافي نسبة الاهلاك		SAR 37,332,002	اجمالي قيمة التطوير
SAR 27,999,001	التكلفة بعد الاهلاك		30	العمر الاقتصادي

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 51,830,000	SAR 51,828,866	SAR 14,496,864	SAR 37,332,002

4.5 عقد الإيجار

أفادنا العميل بان 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 كليبات الفارابي للتعليم
المدة: 25 سنة
تاريخ البدء: 2022
تاريخ الانتهاء: 2045

4.6 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	51,830,000 ريال	واحد وخمسون مليوناً وثمانمائة وثلاثون ألفاً ريال سعودي
طريقة الرسملة	العقار	100,000,000 ريال	مئة مليون 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: **100,000,000 ريال**
مئة مليون ريال سعودي.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002523

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.9 ملاحظات

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

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


WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



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
أكون لوجستيك
شركة أول الملقا العقارية

مدينة جدة
ديسمبر 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع: 23-0907

رمز الإيداع:

2023/12/31

تاريخ التقرير:

الموضوع: تقرير تقييم لمخزن تبريد أكون لوحستيك يقع في مدينة جدة، المملكة العربية السعودية

السادة شركة أول الملقا العقارية

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

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة

عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

ترخيص رقم: 1210000474

أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24

رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9		1.11 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 2022
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
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
23		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق
26		4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب عقد الايجار
26		4.6 قيمة العقار بعدة طرق
27		4.7 القيمة النهائية للعقار
27		4.8 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
27		4.9 ملاحظات
29		5. الملحقات
29		5.1 صورة من صك الملكية
30		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

23-0907	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة أول الملقا العقارية.	اسم العميل
شركة أول الملقا العقارية.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
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.	نوع الملكية
بدون قيود.	القيود
شركة أول الملقا العقارية.	المالك
صناعي.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 21,118.53 م ² .	مساحة الأرض
اجمالي مسطحات البناء حسب رخصة البناء 16,000 م ² .	مسطحات البناء
اجمالي المساحات التأجيرية 16,000 م ² .	المساحة التأجيرية
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، أسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
218,480,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2023/12/31 م	تاريخ التقرير
2023/11/30 م	تاريخ التقييم
2023/11/20 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقًا لمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، لضمان الوصول الدقيق إلى المعلومات، يجب قراءة تقرير التقييم بالكامل. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة:
شركة أول الملقا العقارية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

القيمة العادلة: يعرف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يقوم على مبدأ "سعر الخروج"،

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

من خلال استخدام هذه المنهجيات البحثية الشاملة، تم ضمان جمع البيانات الدقيقة والملائمة، والتي تشكل أساس تحديد القيمة السوقية الحقيقية للأصل المعني بالتقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية أنه ملكية مطلقة 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 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.
- بعد دراسة السوق واستخدام المسح السوقي، تم افتراض معدل رسملة 7.25% للمشروع.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لاي 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 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. أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 3 جهات، يقع العقار محل التقييم على طريق الملك فيصل من الجهة الشرقية مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط 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	رقمي	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		قيمة الصك
لا يوجد	القيود		تاريخ آخر معاملة
		وزارة العدل	أصدر من قبل
شارع عرض 120م	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
شارع عرض 30م	الجهة الغربية	شارع عرض 32م	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

لم يتم تزويدنا برخصة بناء

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

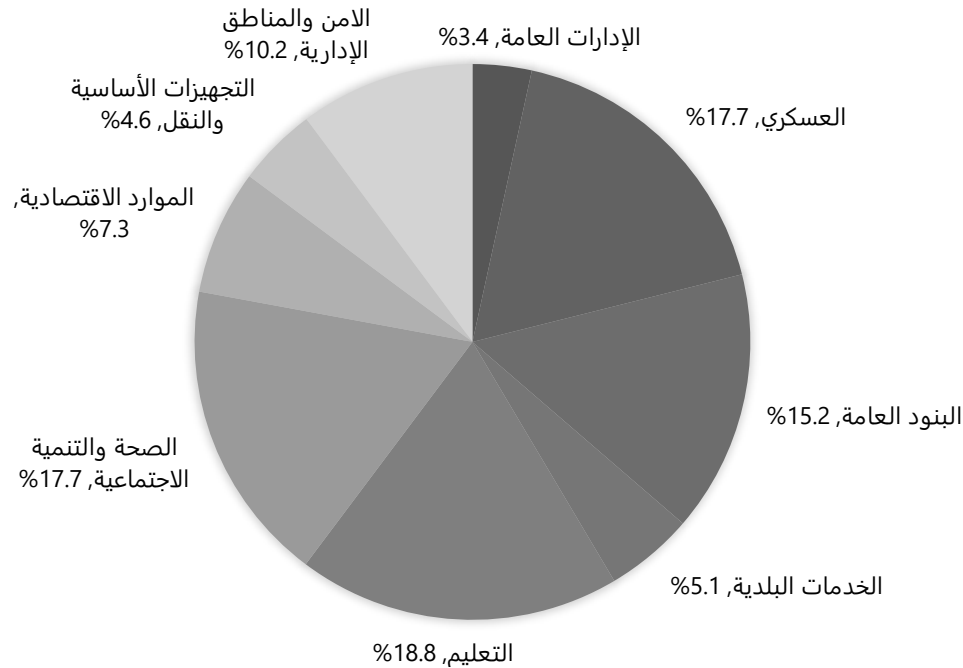
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
←→	↑	←→	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
←→	↑	←→	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
←→	↑	←→	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
←→	↑	←→	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES

3.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

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

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

-تحليل الأرض

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

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

درجة الخطورة - 8 نقاط - خطر متوسط


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

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

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني 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

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

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

طريقة رسملة الدخل:

يقيّم نهج الدخل الممتلكات بمقدار الدخل الذي يمكن أن يدره. ومن ثم ، تُستخدم هذه الطريقة للشقق ومباني المكاتب ومراكز التسوق وغيرها من الممتلكات التي تدر دخلاً منتظماً.
يحسب المقيم الدخل وفق الخطوات التالية:

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

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 الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
معروض	معروض	معروض	-----		نوع العرض		
جدة	جدة	جدة	جدة		المدينة		
SAR 18,500,000	SAR 13,500,000	SAR 15,450,000	-----		قيمة البيع		
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	صك الملكية		مصدر المعلومة		
6,500.00	4,900.00	6,300.00	21,118.53		المساحة		
SAR 2,846	SAR 2,755	SAR 2,452	-----		ر.س / م ²		
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
SAR 2,846	SAR 2,755	SAR 2,452	-----		سعر المتر قبل التسويات		
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً		التمويل		
0.00%	-----	0.00%	-----		ظروف التسوق		
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		إجمالي نسبة التسويات		
SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0		إجمالي قيمة التسويات		
SAR 2,846	SAR 2,755	SAR 2,452	SAR 2,452		سعر المتر بعد التسويات		
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
0.00%	6,500.00	0.00%	4,900.00		المساحة		
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط		جاذبية الموقع		
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط		الوصول للموقع		
5.00%	60	0.00%	100		عرض الشارع		
0.00%	1	0.00%	2		عدد الشوارع		
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم		شكل الأرض		
0.00%	لا	0.00%	لا		القرب من الشارع الرئيسي		
5.00%		0.00%	0.00%		إجمالي نسب التسويات		
SAR 142.3	SAR 0.0	SAR 0.0	SAR 0.0		إجمالي قيمة التسويات		
SAR 2,988	SAR 2,755	SAR 2,452	SAR 2,452		السعر بعد التسويات		
15%	15%	70%			الوزن المرجح		
SAR 448.3	SAR 413.3	SAR 1,716.7			ر.س / م ²		
					SAR 2,578		ر.س / م ²
					SAR 2,600		قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض ر.س / م ²	قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%		
21,119	21,119	21,119	21,119	21,119	SAR 54,908,178	
SAR 2,860	SAR 2,730	SAR 2,600	SAR 2,470	SAR 2,340		
SAR 60,398,996	SAR 57,653,587	SAR 54,908,178	SAR 52,162,769	SAR 49,417,360		

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 2,200 الى 3,000 ريال/ م². سنعتمد على المتوسط 2,600 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.

قيمة التطوير			
5.00%	الاهلاك السنوي	SAR 158,200,000	اجمالي تكاليف التطوير
6	العمر الفعلي	100%	نسبة الإنجاز
30.00%	اجمالي نسبة الاهلاك	20%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 22,148,000	ربح المطور
30.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 132,888,000	اجمالي قيمة التطوير
SAR 110,740,000	التكلفة بعد الاهلاك	20	العمر الاقتصادي

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 165,650,000	SAR 165,648,178	SAR 54,908,178	SAR 110,740,000

4.4 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

بناءً على الصفقات التي تمت مؤخراً من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا أن معدل العائد التشغيلي أو ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% إلى 9%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعاً وهبوطاً 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، فإن معدلات الرسملة تتأثر أيضاً 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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	المشروع
1,930,400.00	1,336,080.00	7,500,000.00	سعر البيع
144,780.00	93,525.60	543,750.00	إجمالي الدخل
7.50%	7.00%	7.25%	معدل الرسملة
	7.25%		متوسط معدل الرسملة



بناء على المقارنات المشابهة للعقار موضوع التقييم، تم التوصل لنسبة 7.25% كنسبة لرسملة دخل العقار موضوع التقرير.

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

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب عقد الايجار

الايادات الفعلية

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

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
مخزن مبرد		العقار مؤجر بالكامل الى مستأجر واحد			اجمالي الإيرادات SAR 16,000,000
	0	0	SAR 0	SAR 0	SAR 0
اجمالي الإيرادات			SAR 16,000,000		
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
مخزن مبرد	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
إجمالي التكاليف			0.00%		
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
مخزن مبرد	SAR 16,000,000	0.00%	SAR 16,000,000		
	SAR 0	0.00%	SAR 0		
الإجمالي			SAR 16,000,000		
			SAR 16,000,000		
			SAR 0		
			SAR 16,000,000.00		
			اجمالي الإيرادات للمشروع		
			اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة		
			صافي الدخل التشغيلي		
			SAR 16,000,000.00		
			صافي الدخل التشغيلي		
			SAR 16,000,000.00		
			معدل الرسملة		
			7.25%		
			قيمة العقار		
			SAR 220,689,655.17		
			القيمة التقريبية للعقار		
			SAR 220,690,000.00		

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	165,650,000 ريال	مئة وخمسة وستون مليوناً وستمئة وخمسون 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: **218,480,000 ريال**
مئتان وثمانية عشر مليوناً واربعمئة وثمانون ألفاً ريال سعودي.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
 مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002523

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
 مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
 المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
 رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210000474

4.9 ملاحظات

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

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


WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
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 % تعادل 10,559.265 متر مربع مشاعا من قطعة الأرض 8 و قطعة الأرض 9 و قطعة الأرض 10 و قطعة الأرض 11 و قطعة الأرض 12 و قطعة الأرض 13 و قطعة الأرض 14 و قطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س / المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

وحديدها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده غربا القطعة رقم 6 و شرقا القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة وخمسة وعشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهريا، 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 بشطافة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشطافة للجنوب الغربي بطول 7.07م غرباً: يحده جنوبا شارع عرض 30م وشمالا 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 ألفا ومائة وثمانية عشر متر مربعاً وثلاثة وخمسون سنتيمتراً مربعاً فقط المقيد برقم 363982682 في 1436/12/1 هـ.

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

قد انتقلت ملكيتها مشاعا ل : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي في 19 / 10 / 1444 هـ .مشاعا بينهما بالتساوي ، بثمن وقدره 37481250 سبعة و ثلاثون مليوناً وأربعمائة و واحد و ثمانون ألفاً و مئتين وخمسون ريالاً 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 (١١-١٠٠٣)

صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
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 % تعادل 10,559.265 متر مربع مشاعا من قطعة الأرض 8 و قطعة الأرض 9 و قطعة الأرض 10 و قطعة الأرض 11 و قطعة الأرض 12 و قطعة الأرض 13 و قطعة الأرض 14 و قطعة الأرض 15 من المخطط رقم 317 / ج / س / المعدل الواقع في حي قاعدة الملك فيصل البحرية بمدينة جدة .

وحديدها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده غربا القطعة رقم 6 و شرقا القطعة رقم 7 بطول: (125) مائة وخمسة وعشرون متر جنوباً: شارع عرض 32 ثم غرفة كهريا، 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 بشطافة للشمال الغربي 7.08م بطول شرقاً: يحده طريق الملك فيصل عرض 120م بطول: () يبدأ من الشمال للجنوب بطول 163.51م ثم ينكسر بشطافة للجنوب الغربي بطول 7.07م غرباً: يحده جنوبا شارع عرض 30م وشمالا 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 ألفا ومائة وثمانية عشر متر مربع و ثلاثة وخمسون سم مربع فقط المقيد برقم 363982682 في 1436/12/1 هـ.

والمستند في افراغها على الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بجدة برقم 720225003733 في 27 / 1 / 1437 هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعا ل : شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010893802 وتنتهي في 19 / 10 / 1444 هـ .مشاعا بينهما بالتساوي ، بثمن وقدره 37481250 سبعة و ثلاثون مليوناً وأربعمائة و واحد و ثمانون ألفاً و مئتين وخمسون ريالاً 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 (١١-١٠٠٣)

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 