

ESNAD  
Real Estate Valuation



إسناد  
للتقييم العقاري

# تقرير تقييم أرض مقام عليها مباني

بمدينة مكة المكرمة - حي أجياد

٢٣ أكتوبر ٢٠٢٣



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: مجموعة كسب المالية

## محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	<b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>	١
٤	حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	<b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>	٢
٩	<b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>	٣
١٠	٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	
١١	٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء	
١٢	٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية	
١٣	٣.٤ حدود وأطوال العقار	
١٣	٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات	
١٤	٣.٦ صور العقار	
١٥	٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	
١٦	<b>الفصل الرابع: التقييم</b>	٤
١٧	٤.١ أساليب التقييم	
١٩	٤.٢ التقييم	
٢١	٤.٣ القيمة النهائية للعقار	
٢١	٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح	
٢٢	<b>الفصل الخامس: الملاحق</b>	٥
٢٣	٥.١ صور من المستندات	
٢٥	٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة	
٢٦	٥.٣ معايير التقييم	



## الفصل الأول

# الملخص التنفيذي

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	مجموعة كسب المالية	المستخدمون الآخرون	الجمهور
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	أرض مقام عليها مباني	نوع الملكية	ملكية مطلقة
	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/kajQ1MRtjuVvtBDW9">https://maps.app.goo.gl/kajQ1MRtjuVvtBDW9</a>		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
الغرض من التقييم	تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	تاريخ التقييم	٢٠٢٣/١٠/٠٣ م	
تاريخ المعاينة	٢٠٢٣/١٠/٠٣ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب السوق / طريقة المقارنة	
التقييم	القيمة السوقية	فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام	
			أعلى وأفضل استخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشارك، وعلى الرغم من أن المفهوم يطبق عادة على الأصول غير المالية؛ لأن العديد من الأصول المالية ليس لها استخدامات بديلة، ولكن يمكن أن تكون هناك ظروف يلزم فيها النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية. مع الأخذ في الاعتبار إمكانية الاستخدام الهادي واستيفاء المتطلبات القانونية وتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية.	
أساس القيمة	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.			
الرقم المرجعي	٢٣١٠٦٠٠٦٣	نوع التقرير	سري تفصيلي	
تاريخ التقرير	٢٠٢٣/١٠/٢٣ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية	
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
	- القيود على أعمال البحث والاستفسار	نطاق البحث والاستقصاء	
	- القيود على أعمال التحليل		
	- القيود على أعمال المعاينة		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.</li> <li>تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية.</li> <li>الكروكي التنظيمي.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> </ul>	طبيعة ومصدر المعلومات	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.</li> <li>قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم.</li> <li>يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات
	<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.</li> <li>عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضا خاصا. وغالبا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات الممكنة على قيمة الأصل.</li> <li>ويتم وصفها، بالخاصة، لتوضيح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف الراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم.</li> <li>يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات والافتراضات الخاصة
	<ul style="list-style-type: none"> <li>تم بناء رأي القيمة بافتراض أن العقار عبارة عن أرض فقط حيث يوجد مباني بحري أحياد، مدينة مكة المكرمة، التقييم وجاري إزالتها.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير	

## الملخص التنفيذي

حقائق وامفراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
٦٩,١٥٢,٠٠٠	رقما	رأي القيمة
فقط تسعة وستون مليوناً ومائة وإثنان وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	كتابة	
ريال سعودي	العملة	

الرئيس التنفيذي	مدير التقييم	المقيم	المعاين	فريق التقييم
د. المهندس عبداللطيف الحسامي	عمر محمد باهر	بلال رمضان الصياد	عزاه سنان	الاسم
				التوقيع
١٢١٠٠٠٩٣٤	١٢٢٠٠١٩٥٤	١٢٢٠٠٣٠٥٤	١٢١٠٠٢٧٨٠	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
زميل	زميل	منتسب	منتسب	
فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	

### بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
١١٠٠٠٥٤	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
فرع العقار	فرع التقييم
٣٢٣/١٨/٧٨٤	رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية
١٤٣٩/٣/٢٠٢	تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية
	ختم الشركة

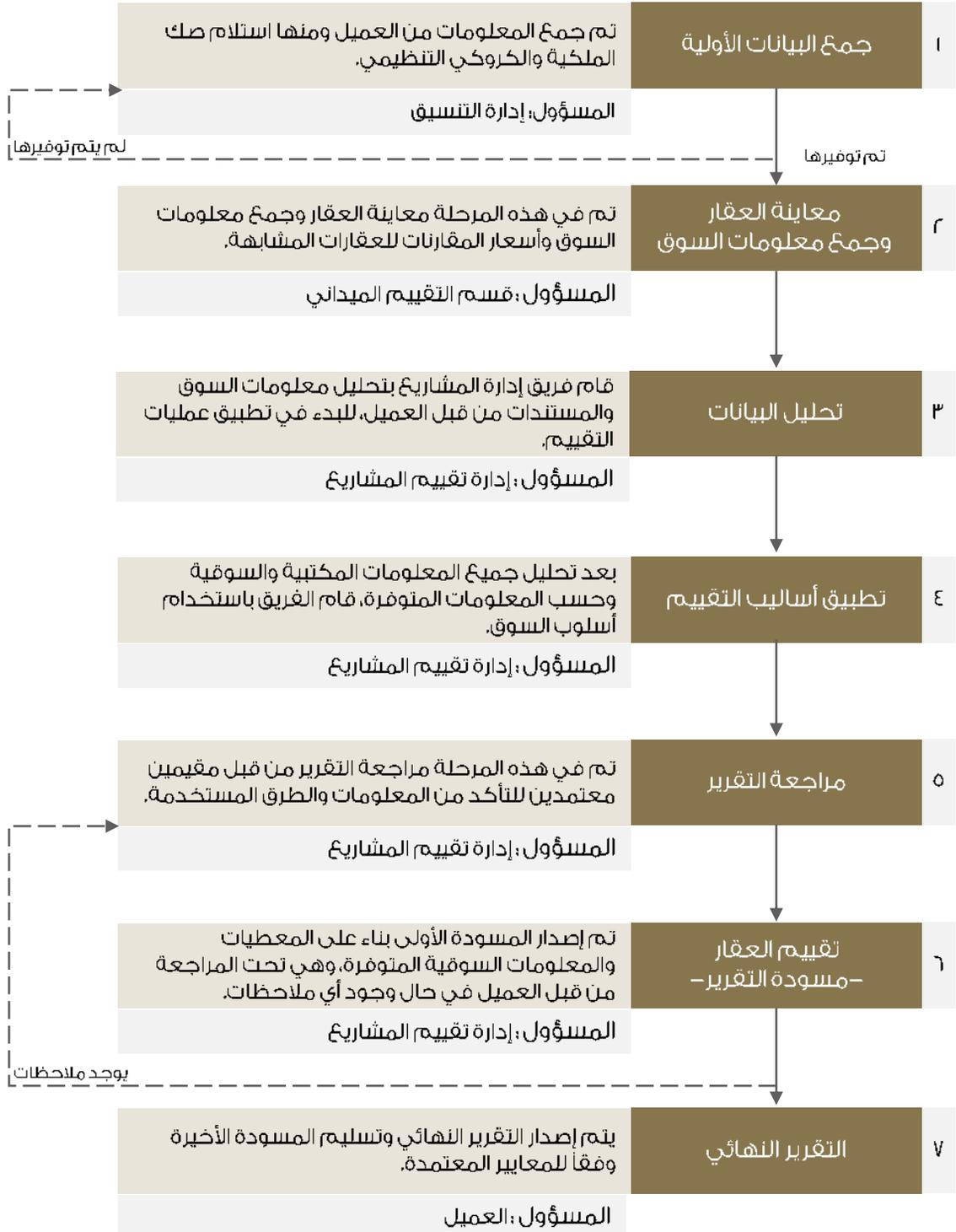


## الفصل الثاني

# منهجية عمل إعداد التقرير

## ٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:





## الفصل الثالث

# بيانات الأصل محل التقييم

- ٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٣.٤ حدود وأطوال العقار
- ٣.٥ طبيعة و مصدر المعلومات
- ٣.٦ صور العقار
- ٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

## ٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

### وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٤٠٠ كيلومتر في الاتجاه الجنوبي الغربي، وعن مدينة الطائف ٧٥ كيلومترا في الاتجاه الشرقي، وعلى بعد ٧٢ كيلومترا من مدينة جدة وساحل البحر الأحمر. وهي مدينة مقدسة لدى المسلمين، بها المسجد الحرام، والكعبة التي تعد قبلة المسلمين في صلاتهم. تقع غرب المملكة العربية السعودية، وتبلغ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي ٨٥٠ كم<sup>2</sup>.

### نبذة عن مدينة مكة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
١١.٩ كلم	مشعر منى	١.١ كلم	الحرم المكي
٨.٨ كلم	جبل النور	٢٢.١ كلم	مشعر عرفات

## ٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة مكة حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق إبراهيم الخليل والطريق الدائري الثاني. يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي أحياد يليه منطقة جبلية، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار شارع أحياد يليه حي المسفلة، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية منطقة جبلية، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق الملك عبد العزيز يليه الحرم المكي.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي أحياد في وسط مدينة مكة ويتميز بموقعه على عدة طرق رئيسية كطريق إبراهيم الخليل والطريق الدائري الثاني.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الملك عبد العزيز الذي يقع بالقرب من العقار قيد التقييم.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

### ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن أرض مقام عليها مباني بحي أجياد، مدينة مكة المكرمة.

معلومات الملكية ( حسب صك الملكية )			
اسم العميل	مجموعة كسب المالية	اسم المالك	شركة أجياد السد المحدودة
رقم الصك	٤٢٠١١٠٠٧٩٥٤	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٦/٠٥ هـ
معلومات العقار			
المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	مكة المكرمة
الحي	أجياد	الشارع	شارع غير مسمى
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	بدون
نوع العقار	أرض مقام عليها مباني	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢١.٤١٩٦٥١ شمال	٣٩.٨٣٣٦٣٥ شرق	
الموقع Google Map	<a href="https://goo.gl/maps/spuXufgMY12G7EqX9">https://goo.gl/maps/spuXufgMY12G7EqX9</a>		
مواصفات العقار			
مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥١,٨٥٤.٤٥	طبيعة الأرض	جزء جبلي وجزء مستوي
مساحة الأرض حسب الطبيعة	-	شكل الأرض	غير منتظمة
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

### ٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار ( حسب صك الملكية )					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٦٤.٧٠	شمالي
١	٩.٣ م شرقا و ١٠ م غربا	داخلي	سكة نافذة	١٧.٩	جنوبي
-	-	-	جار + أرض جبلية فضاء	١٠٢.٣	شرقي
-	-	-	جار + سكة غير نافذة	٥٤.٤٨	غربي

### بيانات العقار ونظام البناء

غير مبني	مساحة المباني	بيانات العقار
	عدد الأدوار	
	عمر المبنى	
	عدد المباني	
	نوع التكييف	
التشطيب	نظام البناء لمنطقة العقار	
الاستخدام		
نسبة البناء %		
معامل البناء		
٦ أدوار	عدد الادوار	
-	ملاحظات	

### الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	✓	✓	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	✓	✓	✓	✓

### ٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٠٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٠٣ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.

## ٣.٦ صور العقار



## ٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تتميز منطقة العقار بوقوعها بالقرب من الحرم المكي ومشعر منى ومشعر عرفات وجبل النور.</li> </ul>
العيوب	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.</li> </ul>
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة مكة المكرمة منها: مشروع رؤى الحرم ومشروع وجهة مسار.</li> </ul>
المخاطر	<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>• المخاطر السياسية والأمنية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها</li> </ul>
المخاطر الخاصة بالعقار	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.</li> </ul>



## الفصل الرابع

# التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ رأي القيمة

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

## ٤.١ أساليب التقييم

### أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورا. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

## ٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الغرض من التقييم</li> <li>• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام</li> <li>• أساس القيمة</li> <li>• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات</li> </ul>	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
✓ طريقة المقارنة	أسلوب السوق
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ طريقة رسمة الدخل</li> <li>□ طريقة التدفقات النقدية المخصومة</li> <li>□ طريقة الأرباح</li> </ul>	أسلوب الدخل
□ طريقة تكلفة الإحلال	أسلوب التكلفة
□ طريقة القيمة المتبقية	طريقة القيمة المتبقية

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>٢</sup>
عقار ١	عرض	٢٠٢٣	٣٣,٧٠٦,٠٠٠ ريال	٢٣٨٨٧ م <sup>٢</sup>	٣٨,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٣	٦,٦٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥١٠ م <sup>٢</sup>	٦,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٣	٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٩٠٠ م <sup>٢</sup>	٥٠,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

#### ٤.٢.١.١ الضبط النسبي لمقارنة الأراضي

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٢٠٢٣/١٠٢٣		٢٥٢٠٢٣/١٠٢٣		٢٥٢٠٢٣/٤٤/٢٥		-	تاريخ العميلة
٢٥٠,٠٠٠ ر.س / ر.س		٦٠,٠٠٠ ر.س / ر.س		٣٨,٠٠٠ ر.س / ر.س		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	عرض	%٠.٠-	-	نوع العميلة
ملائمة	%٠.٠	ملائمة	%٠.٠	ملائمة	%٠.٠	-	ضروف السوق
سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	%٠.٠	سكني	استخدام الأرض
٥٠٠٠-		٦٠٠٠-		٣٨٠٠-		-	قيمة النسبة للمتر بعد ضبط الظروف
٤٥,٠٠٠ ر.س / ر.س		٥٤,٠٠٠ ر.س / ر.س		٣٤,٢٠٠ ر.س / ر.س		-	قيمة المتر بعد النسبة
سهل	%٠.٠	سهل نسبا	%٢.٥	سهل نسبا	%٢.٥	سهل	سهولة الوصول
حد	%٠.٠	حد	%٠.٠	حد نسبا	%٢.٥	حد	الموقع
قرب	%٠.٠	قرب	%٠.٠	قرب	%٠.٠	قرب	القرب والبعد من الحرم المكي
مستوية	%٥٠.٠-	حلبة	%٧.٥	حلبة	%٧.٥	نزه خلتي وخطه مستوي	طبيعة الأرض
١	%٠.٠	١	%٠.٠	١	%٠.٠	١	عدد الواحات
٥	%٠.٠	١٠	%٠.٠	١٠	%٠.٠	١٠	عرض الشارع
٩٠	%٣.٠-	١١	%٣٧.٥-	٨٨٧	%٣.٠-	١,٨٥٤,٤٥	المساحة (ر.م)
٢٨,٠٠٠ ر.س / ر.س	%٨٠.٠-	١٤,٨٥٠ ر.س / ر.س	%٢٧.٥-	٣,٢٤٩ ر.س / ر.س	%٩.٥	-	قيمة النسبة / نسبة الضبط
٣٦,٩٠٠ ر.س / ر.س		٣٩,١٥٠ ر.س / ر.س		٣٧,٤٤٩ ر.س / ر.س		-	قيمة المتر بعد النسبة
%٦٠		%١٠		%٣٠		-	نسب الترجيح
		٣٧,٢٩٠ ر.س				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأن مساحتها أقرب للعقار محل التقييم وتحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم. تم ترجيح المقارنات ٢&٤.

١,٨٥٤,٤٥	إجمالي مساحة الأرض ( ر.م )
٣٧,٢٩٠	قيمة المتر المربع ( ريال / ر.م )
٦٩,١٥٢,٤٤١	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات ( ريال )

### ٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
٦٩,١٥٢,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط تسعة وستون مليوناً ومائة وإثنان وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

### ٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.  
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وعليه تم إصدار هذا التقرير.



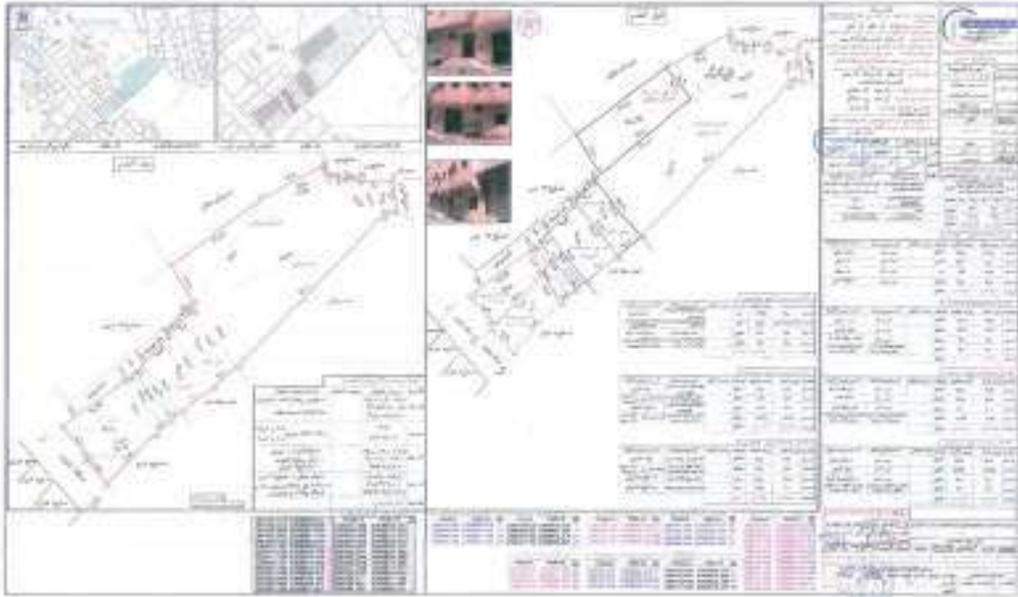
## الفصل الخامس

# الملاحق

- ٥.١ صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم



## ٥.١ صور من المستندات



## ٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

### يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التنظيل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراستها تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

## ٥.٣ | معايير التقييم

### ٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

### ٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

### ٥.٣.٦ الالتزامات المعلنة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

### ٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

### ٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

### ٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

### ٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

### ٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات -مرفقة في ملاحق التقرير- التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
  - صك ملكية العقار
  - رخصة البناء (إن وجد)
  - عقود التأجير (إن وجد)

**ESNAD**  
Real Estate Valuation



**إسناد**  
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

**الرئيس التنفيذي**  
م. المهندس عبداللطيف الحسامي  
aalhussami@esnadrealstate.com  
هاتف: +٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٠٠  
فاكس: +٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤  
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١٥٤٨٥

نحن لك سند  
We support you

ESNAD  
Real Estate Valuation



إسناد  
للتقييم العقاري

# تقرير تقييم أرض خام

بمدينة الطائف - حي المضباع بالحوية

٢٣ أكتوبر ٢٠٢٣



رمز الإيداع في منصة قيمة

نحن لك سند

We support you

مقدم إلى: مجموعة كسب المالية

## محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	<b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>	١
٤	حقائق وافتراسات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	<b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>	٢
٩	<b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>	٣
١٠	٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	
١١	٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء	
١٢	٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية	
١٣	٣.٤ حدود وأطوال العقار	
١٣	٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات	
١٤	٣.٦ صور العقار	
١٦	٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	
١٧	<b>الفصل الرابع: التقييم</b>	٤
١٨	٤.١ أساليب التقييم	
٢٠	٤.٢ التقييم	
٢٨	٤.٣ القيمة النهائية للعقار	
٢٨	٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح	
٢٩	<b>الفصل الخامس: الملاحق</b>	٥
٣٠	٥.١ صور من المستندات	
٣١	٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة	
٣٢	٥.٣ معايير التقييم	
٣٣	٥.٤ تحليل التدفقات النقدية	



## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	مجموعة كسب المالية	المستخدمون الآخرون	الجمهور
	ضابط الاتصال المسئول	-	عنوان التواصل (بريد إلكتروني/ هاتف)	-
الأصل محل التقييم	الاسم	أرض خام	نوع الملكية	ملكية مطلقة
	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/WgT4MSU479WxXRF96">https://maps.app.goo.gl/WgT4MSU479WxXRF96</a>		
معايير التقييم المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال - إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك - وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.		
الغرض من التقييم	تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	تاريخ التقييم	٢٠٢٣/١٠/٠٤ م	
تاريخ المعاينة	٢٠٢٣/١٠/٠٣ م	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	طريقة القيمة المتبقية	
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية	أعلى وأفضل استخدام	
		القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أعلى وأفضل استخدام؛ الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشارك، وعلى الرغم من أن المفهوم يطبق عادة على الأصول غير المالية؛ لأن العديد من الأصول المالية ليس لها استخدامات بديلة، ولكن يمكن أن تكون هناك ظروف يلزم فيها النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية. مع الأخذ في الاعتبار إمكانية الاستخدام الهادي واستيفاء المتطلبات القانونية وتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية.	
الرقم المرجعي	٢٣١٠٠٠٢٤	نوع التقرير	سري تفصيلي	
تاريخ التقرير	٢٠٢٣/١٠/٢٣ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية	
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني، والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
		تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	



## الملخص التنفيذي

حقائق وامراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
	رقمها	١٤٢,٩٢٣,٥٠٠		
	كتابة	فقط مائة وإثنان وأربعون مليوناً وتسعمائة وثلاثة وعشرون ألفاً وخمسمائة ريال سعودي لا غير		رأي القيمة
	العملة	ريال سعودي		
الرئيس التنفيذي	مدير التقييم	المقيم	المعاين	فريق التقييم
د. المهندس عبداللطيف الحسامي	عمر محمد باهر	بلال رمضان الصياد	مهندس مشعل المعطاني	الاسم
				التوقيع
١٢١٠٠٠٩٣٤	١٢٢٠٠٠١٩٥٤	١٢٢٠٠٠٣٠٥٤	١٢١٠٠٠٣١٩٢	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
زميل	زميل	منتسب	منتسب	
فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	فرع العقار	

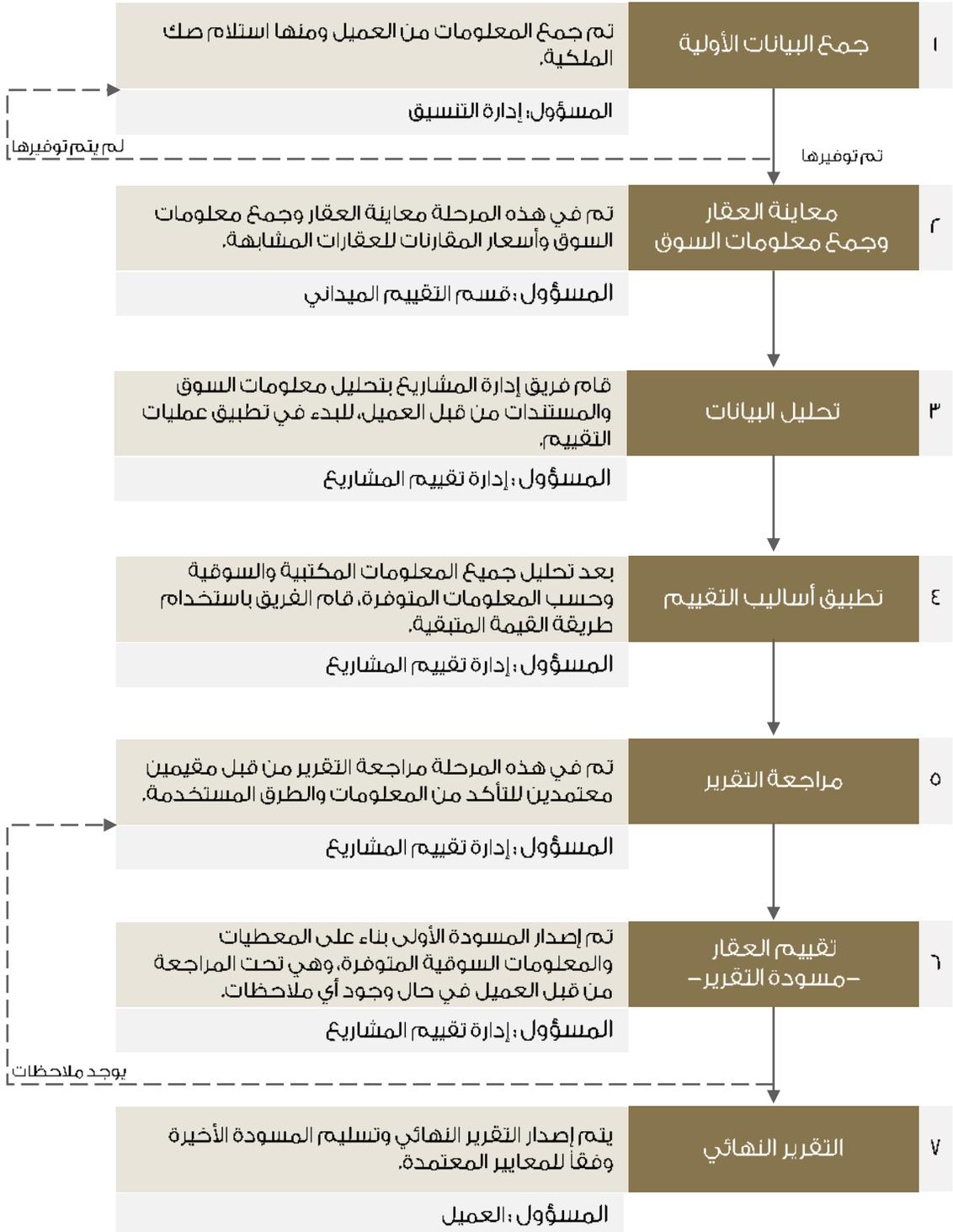
### بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
١١٠٠٠٠٥٤	رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
فرع العقار	فرع التقييم
٣٢٣/١٨/٧٨٤	رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية
١٤٣٩/٠٣/٠٢هـ	تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية
	ختم الشركة



## ٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:





## الفصل الثالث

# بيانات الأصل محل التقييم

- ٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٣.٤ حدود وأطوال العقار
- ٣.٥ طبيعة و مصدر المعلومات
- ٣.٦ صور العقار
- ٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

## ٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

### وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الطائف في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منطقة مكة المكرمة على جانبي وادي وج، وترتفع عن سطح البحر ١٧٠٠ م. كما تضم المدينة مقيّاتين من مواقيت الإحرام وهما: السيل الكبير للقادمين من المنطقة الوسطى، ووادي محرم للقادمين من المنطقة الجنوبية. وتتميز مدينة الطائف بمعالَم دينية كونهما البوابة الشرقية للحرمين الشريفين، ومعالَم سياحية وذلك بوجود مطار الطائف الدولي ومنتزه الطائف الوطني بسيّد وحديقة حيوانات الطائف.

### نبذة عن مدينة الطائف



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٦ كلم	جامعة الطائف	١٥.٦ كلم	مطار الطائف الدولي
٢٩ كلم	حديقة حيوانات الطائف	٢٦.٦ كلم	منتزه سيّد الوطني



### ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

#### ٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن أرض خام بحي المضباع بالحوية، مدينة الطائف.

#### معلومات الملكية ( حسب صك الملكية )

اسم العميل	مجموعة كسب المالية	اسم المالك	شركة فخامة البناء و الأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبدالعزيز آل سعود
رقم الصك	٣٢٠٧٠٤٠٠٨٩٥٨	تاريخ الصك	١٤٤٠/٠٦/١٩ هـ

#### معلومات العقار

المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	الطائف
الحي	المضباع بالحوية	الشارع	طريق السيل
رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	-
نوع العقار	أرض خام	الملاحظات	-
إحداثيات الموقع	٢١.٤٤٦٤٣٩ شمال ٤٠.٤٥٨٣١٠ شرق		
الموقع Google Map	<a href="https://maps.app.goo.gl/WgT4MSU479WxXRF96">https://maps.app.goo.gl/WgT4MSU479WxXRF96</a>		

#### مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥٤٤٩,١٨٦,٧٢	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	- ٢٣٥	شكل الأرض	منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

### ٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار ( حسب صك الملكية )					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٩٠٠	شمالي
٢	٦١	تجاري	شارع	٩٠٠	جنوبي
١	١٠٠	رئيسي	طريق السيل مع الحرم	٦٠٠	شرقي
-	-	-	جار	٦٠٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
غير مبني	مساحة المباني
	عدد الأدوار
	عمر المبنى
	عدد المباني
	نوع التكييف
سكني - تجاري	التشطيب
	الاستخدام
	نسبة البناء
	معامل البناء
٦٠%	عدد الادوار
١.٢	ملاحظات
-	
-	

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	-	-	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	-	✓	-	✓

### ٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المستلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٠٢ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٣/١٠/٠٣ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.





## ٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
<b>المزايا</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تميز منطقة العقار بوقوعها على طريق السيل.</li> </ul>
<b>العيوب</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.</li> </ul>
<b>الفرص</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة الطائف منها: تم إطلاق عدة مشاريع في مدينة الطائف كمطار الطائف الدولي الجديد ومدينة سوق عكاظ والهدف الأساسي من بناء هذا السوق هو جذب السياح سنويا، هذا بالإضافة إلى أن الدراسات قد أثبتت توفير أكثر من ٤,٤٠٠ وظيفة بعد افتتاح هذا المشروع كما سوف يتم بناء ما يقرب من ١,٢٥٠ غرفة فندقية، وتم الانتهاء من إعداد المخطط الهيكلي للمشروع وسوف يضم المشروع أيضا جادة عكاظ، خيمة عكاظ، ومسرح الفنون.</li> </ul>
<b>المخاطر</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</li> <li>مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>المخاطر السياسية والأمنية</li> <li>المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية</li> <li>المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها</li> </ul>
<b>المخاطر الخاصة بالعقار</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.</li> </ul>



## الفصل الرابع

# التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ رأي القيمة

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح



## ٤.١ أساليب التقييم

### أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشرا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرا في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشرا للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواء عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>





## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي التجارية المطلة على طريق السيل)  
تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

#### قائمة العقارات المقارنة - الأراضي التجارية المطلة على طريق السيل

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>2</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٢	٣,٠٤٦,٠٠٠ ريال	٢٣٥١,٤٤٠	٢,١٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٢	٣,٠٠٠,٤٠٠ ريال	٢٣٥١,٣٠٠	٢,٣٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٢	٣,٢٨٨,٦٠٠ ريال	٢٣٥١,٥٦٦	٢,١٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

#### ٤.٢.٤.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي التجارية المطلة على طريق السيل)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢١٠٠ رس / رس		٢٣٠٨ رس / رس		٢١٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
صفحة	%٠٠	صفحة	%٠٠	صفحة	%٠٠		نوع المقارن
٢٠٢٠٢٢٢٠٢٠	%٠٠	٢٠٢٠٢٢٢٢٢٠	%٠٠	٢٠٢٠٢٢٢٢٢٠	%٠٠		تاريخ الصفقة
منخفضة	%٣٥	منخفضة	%٣٥	منخفضة	%٣٥	-	ضروف السوق
٧٣,٥		٥٧,٧٠٤		٧٣,٥			قيمة التكلفة للمتر بعد ضبط الظروف
٢١٧٤ رس / رس		٢٣٩٦ رس / رس		٢١٧٤ رس / رس			قيمة المتر بعد التكلفة
سهل جدا	%٠٠	سهل جدا	%٠٠	سهل جدا	%٠٠	سهل جدا	سهولة الوصول
سيئ	%٥٠-	سيئ	%٥٠-	سيئ	%٥٠-	حد جدا	الموقع
قريب جدا	%٥٠-	قريب جدا	%٥٠-	قريب جدا	%٥٠-	قريب	القرب والبعد من مناطق لجذب
مستوية	%٠٠	مستوية	%٠٠	مستوية	%٠٠	مستوية	طبيعة الأرض
١	%٠٠	٢	%٢٠٠-	١	%٠٠	١	عدد الواححات
١٠	%٠٠	١٠	%٠٠	١٠	%٠٠	١٠	عرض الشارع
١,٥٦٦	%١٧	١,٤٠٠	%١٠	١,٤٤٠	%١٣	١,٠٠٠	المساحة (م <sup>٢</sup> )
١٠٠ رس / رس	%٢٣-	٢٧٦ رس / رس	%١١,٥-	١٢٥ رس / رس	%٤٧-	-	قيمة التكلفة / نسبة الضبط
١,٩٩٣ رس / رس		٢,١٢٠ رس / رس		١,٩٨٤ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التكلفة
%٥٠		%٠		%٤٠		-	نسب التراجع
						-	قيمة المتوسط الموزون
							٢,٠٠٠ رس

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

#### ٤.٢.٤.٢ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي التجارية المطلة على شارع عرض ٦٠ م)

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

#### قائمة العقارات المقارنة - الأراضي التجارية المطلة على شارع عرض ٦٠ م

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>2</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٢	٣,٠٢٤,٠٠٠ ريال	٢٣٥١,٤٤٠	٢,٦٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٢	٣,٠٠٠,٤٠٠ ريال	٢٣٥١,٣٠٠	٢,٣٠٨ ريال
عقار ٣	صفقة	٢٠٢٢	٣,٢٨٨,٦٠٠ ريال	٢٣٥١,٥٦٦	٢,٦٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

#### ٤.٢.٤.٢ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي التجارية المطلة على شارع عرض ٦١ م)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢١٠ رس / رس		٢٣٠٨ رس / رس		٢١٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
٠%	صفقة	٠%	صفقة	٠%	صفقة	-	نوع المقارن
٠%	٢٠٢٢/٢٠٢٠	٠%	٢٠٢٢/٢٠٢٠	٠%	٢٠٢٢/٢٠٢٠	-	تاريخ الصفقة
٣٥%	منخفضة	٣٥%	منخفضة	٣٥%	منخفضة	-	ضروف السوق
٧٣,٥		٨٧,٧٠٤		٧٣,٥		-	قيمة التكلفة للمتر بعد ضبط الظروف
٢,١٧٤ رس / رس		٢,٣٩٦ رس / رس		٢,١٧٤ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التكلفة
٥٠%	سهل جدا	٥٠%	سهل جدا	٥٠%	سهل جدا	سحب	سهولة الوصول
٥٠%	سيناز	٥٠%	سيناز	٥٠%	سيناز	حدد	الموقع
٥٠%	قريب جدا	٥٠%	قريب جدا	٥٠%	قريب جدا	قريب	القرب والسعد من مناطق لجذب
٠%	مستوية	٠%	مستوية	٠%	مستوية	مستوية	طبيعة الأرض
٠%	١	٢٠%	٢	٠%	١	١	عدد الواححات
٥٠%	١٠	٥٠%	١٠	٥٠%	١٠	٦٠	عرض الشارع
١٧%	١,٥٦٦	١٠%	١,٤٠٠	١٣%	١,٤٤٠	١,٠٠٠	المساحة (م <sup>٢</sup> )
١٢,٣%	٢٠٠-٣٥٠ رس / رس	٢٠%	٥١٥-٢٠٠ رس / رس	١٢,٧%	٤٠٦-٢٠٠ رس / رس	-	قيمة التكلفة / نسبة الضبط
١,٧٧٦ رس / رس		١,٨٨١ رس / رس		١,٧٦٧ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التكلفة
٥٠%		٤٠%		٤٠%		-	نسب التاجيح
		١,٧٩٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

#### ٤.٢.٤.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي السكنية)

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضا باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

#### قائمة العقارات المقارنة - الأراضي السكنية

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>٢</sup>
عقار ١	عرض	٢٠٢٣	٨٩٧,٨٠٤ ريال	٢٣٩٧٨	٩١٨ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٣	٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥٠٠	١,٠٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٣	٧٦٦,٠٨٠ ريال	٢٣٧٦٠	١,٠٠٨ ريال



## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

### ٤.٢.٤.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي السكنية)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٥٠٠٠ / ٢٣ / ٤٩٥		٢٥٠٠٠ / ٢٣ / ٤٩٥		٢٥٠٠٠ / ٢٣ / ٤٩٥		-	تاريخ الصفقة
٢٥٠٠٠ / ٢٣ / ٤٩٥		٢٥٠٠٠ / ٢٣ / ٤٩٥		٢٥٠٠٠ / ٢٣ / ٤٩٥		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%١٠٠	عرض	%١٠٠	عرض	%١٠٠	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	متشابهة	%٠	-	ضروف السوق
سكني	%٠	سكني	%٠	سكني	%٠	سكني	استخدام الأرض
١٠٠٠		١٠٠٠		٩١٨		-	قيمة التنسبة للمتر بعد ضبط الظروف
٢٥٠٠٠ / ٢٣ / ٤٩٥		٢٥٠٠٠ / ٢٣ / ٤٩٥		٢٥٠٠٠ / ٢٣ / ٤٩٥		-	قيمة المتر بعد التنسبة
سكني	%٠	سكني	%٠	سكني	%٠	سكني	سهولة الوصول
عادي	%٤,٥	عادي	%٤,٥	عادي	%٤,٥	نموذجي	نوع المخطط
حدد	%٢,٥	حدد	%٢,٥	حدد نسبا	%٥٠	حدد جدا	الموقع
قريب نسبا	%٢,٥	قريب نسبا	%٢,٥	بعيد	%٥٠	قريب	الغرب من الطرق الرئيسية
٢	%٢,٥	١	%٠	٢	%٢,٥	١	عدد الواكحات
١٥	%٠	١٥	%٠	٢٠	%٠	١٥	عرض الشارع
٢٦٠	%٢٠	٥٠٠	%٠	٩٧٨	%٢٠	٥٠٠٠	المساحة (م <sup>٢</sup> )
١١٥ / ٢٣ / ٤٩٥	%٣,٥	١٢٢ / ٢٣ / ٤٩٥	%٣,٥	١٥٧ / ٢٣ / ٤٩٥	%٣,٥	-	قيمة التنسبة / نسبة الضبط
١,٠٢٥ / ٢٣ / ٤٩٥		١,٠٢٢ / ٢٣ / ٤٩٥		٩٨٣ / ٢٣ / ٤٩٥		-	قيمة المتر بعد التنسبة
%٥٠		%٤٠		%١٠		-	نسب التراجع
١,٠٢٠ / ٢٣ / ٤٩٥		١,٠٢٠ / ٢٣ / ٤٩٥		١,٠٢٠ / ٢٣ / ٤٩٥		-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم ٣ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

العوائد	الوحدة	الإجمالي
مساحة الأرض التجارية ( طريق السيل )	٢,٠٠٠	٣٦,٠٠٠,٠٠٠
مساحة الأراضي التجارية شارع ٦٥ م	١,٧٩٠	٤٠,٢٧٥,٠٠٠
الأراضي السكني	١,٠٢٠	٢٣٣,٥٩٢,٢٧٢.٦٤
إجمالي العوائد		٣٠٩,٨٦٧,٢٧٢.٦٤

### ٤.٢.٥ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	
مدة التطوير	٢ سنوات
مدة البيع	٣ سنوات

### تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإنشاءات والصيانة والتشغيل - إن وجدت- للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية).
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم -١٣% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق تفاصيل التدفقات النقدية

#### إفتراضات إحتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
<a href="#">تداول السعودية</a>	٣.٢٢%	معدل عائد السندات الحكومية
<a href="#">الهيئة العامة للإحصاء</a>	٢.٨٣%	معدل التضخم
<a href="#">بيانات منصة Knoema</a>	١.٢٢%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٥.٦٣%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٣.٠٠%	معامل الخصم

### ٤.٢.٦ نتائج حسابات طريقة القيمة المتبقية

تقدير قيمة الأرض بطريقة القيمة المتبقية	
١٤٢,٩٢٣,٥٠٠	القيمة الإجمالية للأرض ( ريال )
٣١٨.١٨	قيمة المتر المربع ( ريال / م <sup>٢</sup> )







## ٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

### يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدام جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعيتها صحتها، جميع الرسومات والخرائط (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التنظيل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة-والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار- في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير تمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية-إلا إذا ذكر خلاف ذلك-، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي خرائط أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتائج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

## ٥.٣ | معايير التقييم

### ٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

### ٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية -إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتم إبلاغ العميل.

### ٥.٣.٦ الالتزامات المعلقة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

### ٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسئولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

### ٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

### ٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

### ٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

### ٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات -مرفقة في ملاحق التقرير- التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحياتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
  - صك ملكية العقار
  - رخصة البناء (إن وجد)
  - عقود التأجير (إن وجد)

## ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

العام ٥	العام ٤	العام ٣	العام ٢	العام ١	الاجمالي	التكاليف
-	-	-	(١١,١٢٢,٤٤)	(١١,١٢٢,٤٤)	(٢٢,٢٤٤,٨٨)	تكاليف تطوير المشروع
-	-	-	(٢٩,٢١٩,٠٠)	(٢٩,٢١٩,٠٠)	(٥١,٤٦٣,٨٨)	الرسوم والضريبة والنفقات
-	-	-	(١١,٥٥٠,٢٢)	(١١,٥٥٠,٢٢)	(٢٢,١١٠,١٠)	أرباح المازور
-	-	-	(٣٨,١٩١,٦٦٦)	(٣٨,١٩١,٦٦٦)	(٧٦,٩٠٦,٠٥٢)	إجمالي التكاليف المباشرة
العام ٥	العام ٤	العام ٣	العام ٢	العام ١	الاجمالي	الإيرادات
٢,٢١٥,٠٠٠	٢,٢١٥,٠٠٠	٢,٢١٥,٠٠٠	-	-	٦,٦٤٥,٠٠٠	مبيعات الأراضي المبرورة (طريق السيل)
٩٤,٤٨٠,٠٠٠	٩٤,٤٨٠,٠٠٠	٩٤,٤٨٠,٠٠٠	-	-	٢٨٣,٤٤٠,٠٠٠	مبيعات الأراضي المبرورة بتاريخ ١١ تم
٤٢,٢٨٩,٠٠٠	٤٢,٢٨٩,٠٠٠	٤٢,٢٨٩,٠٠٠	-	-	١٢٧,٠٦٧,٠٠٠	الإيجار السكني
٤٢,٢٨٩,٠٠٠	٤٢,٢٨٩,٠٠٠	٤٢,٢٨٩,٠٠٠	(٣٨,١٩١,٦٦٦)	(٣٨,١٩١,٦٦٦)	١٢٦,٥٧٦,٠٠٠	إجمالي الإيرادات
١٢,٢٩٣,٠٠٠	١١,٥٨١,٠٠٠	٨,٨٩٠,٠٠٠	(٣١,٢٠٠,٣٢٠)	(٣٨,١٩١,٦٦٦)	١٢,٢٩٣,٠٠٠	صافي التدفق النقدي المتاح

التوصلي	KPIs
١٤٢,٩٢٣,٠٤٤ ر.س	الثروة الحالية بعد خصم الهدية (معايير الخصم) - ١٣%
١٤٢,٩٢٣,٠٠٠ ر.س	إجمالي قيمة العقار
٣١٨,٤٨٠ ر.س	سعر المتر المربع

**ESNAD**  
Real Estate Valuation



**إسناد**  
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

**الرئيس التنفيذي**  
م. المهندس عبداللطيف الحسامي  
aalhussami@esnadrealstate.com  
هاتف: +٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ٢٠٠  
فاكس: +٩٦٦ ١٢٢٠٦٤١١؛ تحويلة: ١١٤  
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند  
We support you



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

## شركة كسب المالية صندوق كسب الفرص العقارية اجياد السد

مدينة مكة المكرمة  
اكتوبر 2023

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## الموضوع: تقرير تقييم لأرض فضاء في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

### السادة شركة كسب المالية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 02 أكتوبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملًا حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملًا 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

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

## قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
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		o تحليل المخاطر
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 القيمة النهائية للعقار
23		4.4 ملاحظات
23		4.5 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
25		5. الملحقات
25		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
26		5.2 ترخيص مزاوله المهنة

  
WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

23-0695	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة كسب المالية.	اسم العميل
شركة كسب المالية، مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون والراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
ارض فضاء.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي اجياد، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
420111007954	رقم صك الملكية
1440/06/05	تاريخ صك الملكية
ملكية مطلقة.	نوع الملكية
لا يوجد.	القيود
شركة اجياد السد المحدودة.	المالك
سكني.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 1,854.45 م <sup>2</sup> .	مساحة الأرض
لا يوجد.	مسطحات البناء
لا يوجد.	المساحة التأجيرية
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
69,541,875.00 ريال.	القيمة النهائية للعقار
2023/10/22 م	تاريخ التقرير
2023/10/15 م	تاريخ التقييم
2023/10/11 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، وفقاً 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 كسب المالية 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

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية.

### 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 **2023/10/11** 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 مطلقة حسب صك الملكية المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

## 1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

## 1.11 الاشارات 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 ارض فضاء تقع في محلة اجياد دحلة اللبائه بالسد، داخل حدود التنمية لمدينة مكة المكرمة. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 1,854.45 م<sup>2</sup> ، حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على شارع واحد، لا يوجد إطلالة مباشرة على شارع رئيسي، كل خدمات البنية التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

### 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

### 2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار منخفضة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث تقع في محلة اجياد.

### 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	مكة المكرمة	مساحة الأرض	1,854.45 م <sup>2</sup>
الحي	اجياد دحلة اللبائه بالسد	رقم القطعة	----
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	----
رقم الصك	420111007954	رقم المخطط	----
تاريخ الصك	1440/06/05	المالك	شركة أجياد السد المحدودة
قيمة الصك	----	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	----	القيود	بدون قيود
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة		
الجهة الشمالية	ملكية خاصة	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	سكة نافذة بعرض 9,30 م	الجهة الغربية	ملكية خاصة

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

## 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
رخصة إنشاء جديدة	نوع رخصة البناء
----	نوع العقار
3901100937	رقم رخصة البناء
1439/03/16	تاريخ رخصة البناء
1442/03/16	انتهاء صلاحية الرخصة

**ملاحظة:** العقار محل التقييم عبارة عن أرض سكنية يوجد لها رخصة بناء.





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

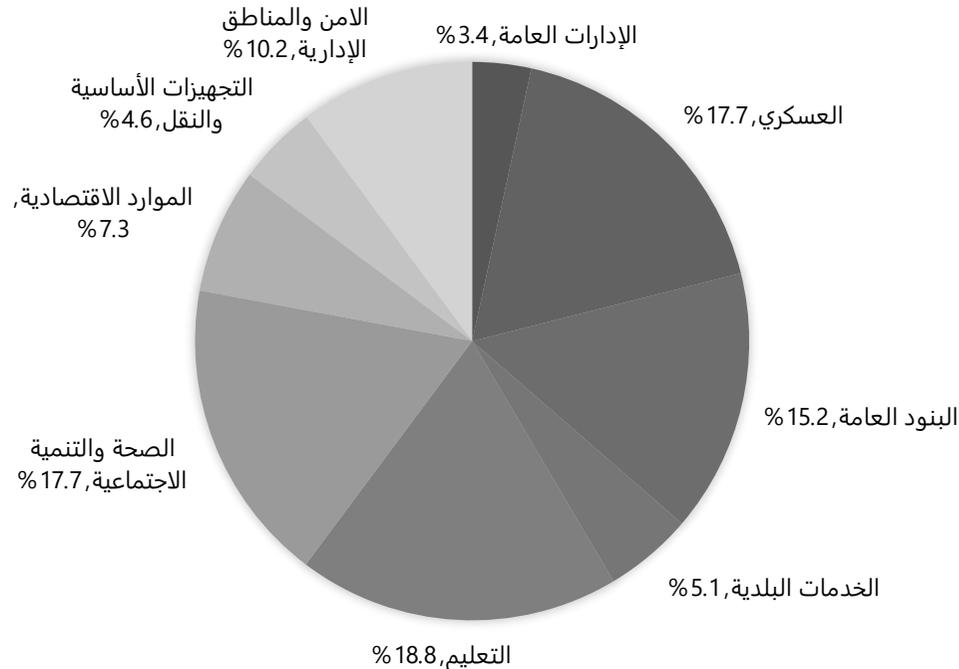
مؤشرات  
السوق

### 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

○ تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد ادنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الاقتصاد العام	----	✓	----	----	----
اداء القطاع الحالي	----	✓	----	----	----
اداء القطاع المستقبلي	----	✓	----	----	----
معدلات الاشغال	----	✓	----	----	----
معدل العرض	----	✓	----	----	----
معدل الطلب	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	0	12	0	0	0

درجة الخطورة - 12 نقطة - خطر حد أدنى

-تحليل الأرض

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد ادنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	----	----	✓	----	----
الموقع	----	✓	----	----	----
شكل الارض	----	----	✓	----	----
المرافق العامة - المنطقة	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد ادنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	----	----	✓	----	----
المهارات الادارية	----	----	✓	----	----
الحالة العامة	----	----	✓	----	----
مجموع المخاطر	0	0	9	0	0

درجة الخطورة - 9 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 السوق		أسلوب التكلفة		أسلوب الدخل		الارض المبنى كامل العقار
المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية	
✓	----	----	----	----	----	
----	----	----	----	----	----	
----	----	----	----	----	----	

### طريقة المقارنات السوقية

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

## 4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

خصائص المقارنات				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض
معروض أجيات السد SAR 13,769,280	عملية بيع أجيات السد SAR 10,890,000	عملية بيع أجيات السد SAR 9,020,000	----- أجيات السد -----	المدينة
مسح ميداني 286.86	مسح ميداني 242.00	مسح ميداني 164.00	صك الملكية 1,854.45	قيمة البيع
SAR 48,000	SAR 45,000	SAR 55,000	-----	مصدر المعلومة
				المساحة
				ر.س / م <sup>2</sup>

تسويات ظروف السوق				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات
SAR 48,000	SAR 45,000	SAR 55,000	-----	التمويل
0.00%	0.00%	0.00%	-----	ظروف التسوق
0.00%	0.00%	0.00%	-----	إجمالي نسبة التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	-----	إجمالي قيمة التسويات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	-----	سعر المتر بعد التسويات
SAR 48,000	SAR 45,000	SAR 55,000	-----	

تسويات الموقع				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	المساحة
-25.00%	-25.00%	-25.00%	1,854.45	جاذبية الموقع
286.86	242.00	164.00	عالي	الوصول للموقع
عالي	عالي	عالي	عالي	عرض الشارع
0.00%	0.00%	0.00%	جيد	عدد الشوارع
جيد	جيد	جيد	جيد	شكل الأرض
10	10	10	9.3	القرب من الشارع الرئيسي
6.00%	6.00%	6.00%	1	اجمالي نسب التسويات
2	1	1	1	اجمالي قيمة التسويات
شبه منتظم	شبه منتظم	شبه منتظم	شبه منتظم	السعر بعد التسويات
0.00%	0.00%	0.00%	شبه منتظم	
6.00%	6.00%	0.00%	نعم	
لا	لا	نعم	نعم	
-13.00%	-19.00%	-25.00%	-----	
-SAR 6,240.0	-SAR 8,550.0	-SAR 13,750.0	-----	
SAR 41,760.0	SAR 36,450.0	SAR 41,250.0	-----	
<b>10%</b>	<b>80%</b>	<b>10%</b>		الوزن المرجح
SAR 4,176.0	SAR 29,160.0	SAR 4,125.0		

SAR 37,461

SAR 37,500

ر.س / م<sup>2</sup>

قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
1,854	1,854	1,854	1,854	1,854	مساحة الأرض
SAR 41,250.0	SAR 39,375.0	SAR 37,500.0	SAR 35,625.0	SAR 33,750.0	ر.س / م <sup>2</sup>
SAR 76,496,063	SAR 73,018,969	SAR 69,541,875	SAR 66,064,781	SAR 62,587,688	قيمة العقار

SAR 69,541,875

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. بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فإن متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 36,000 الى 38,000 ريال/ م<sup>2</sup>. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 37,500 ريال/ م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



### 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 اسلوب السوق بطريقة المقارنات السوقية هو كالتالي:

**قيمة العقار: 69,541,875.00 ريال**  
تسعة وستون مليون وخمسمائة وواحد وأربعون ألف وثمانمائة وخمسة وسبعون ريال سعودي.

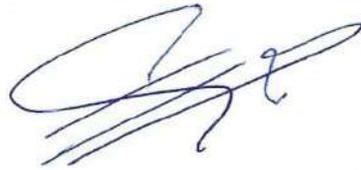
### 4.4 ملاحظات

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

### 4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ ناصر العريفي  
مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES  
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/ق3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة







WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

## شركة كسب المالية صندوق كسب الفرص العقارية أرض الطائف

مدينة الطائف  
اكتوبر 2023

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## الموضوع: تقرير تقييم أرض خام في مدينة الطائف، المملكة العربية السعودية.

### السادة شركة كسب المالية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 02 يونيو 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملًا حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملًا 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

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة

عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

ترخيص رقم: 1210000474

أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24

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

## قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
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 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 القيمة المتبقية
23		4.3 القيمة النهائية للعقار
23		4.4 ملاحظات
23		4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
25		5. الملحقات
25		5.1 صورة من صك الملكية.
26		5.2 ترخيص مزاولة المهنة

  
WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة كسب المالية.	اسم العميل
شركة كسب المالية، مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون والراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
ارض خام.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي المضباع بالحوية في مدينة الطائف، المملكة العربية السعودية	عنوان العقار
320704008958	رقم صك الملكية
1440/06/19	تاريخ صك الملكية
شراكة.	نوع الملكية
لا يوجد.	القيود
شركة فخامة البناء والأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبد العزيز آل سعود.	المالك
تجاري- سكني.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 449,186.72 م <sup>2</sup> .	مساحة الأرض
لا يوجد.	مسطحات البناء
لا يوجد.	المساحة التأجيرية
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الأفضل والأمثل.	فرضية القيمة
أسلوب الدخل، طريقة قيمة الأرض المتبقية.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
113,922,739.79 ريال.	القيمة النهائية للعقار
2023/10/22 م	تاريخ التقرير
2023/10/15 م	تاريخ التقييم
2023/10/11 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 كسب المالية 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 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 يمكّن 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 2023/10/11 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 صك الملكية المستلمة من العميل.
- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

## 1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

## 1.11 الاشعارات القانونية

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

  
WHITE CUBES  
تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن ارض خام تقع في حي المضباع بالحوية، مدينة الطائف. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 449,186.72م2. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على شارعين. مع إطلالة مباشرة على طريق السيل وطريق الستين.

### 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بأراضي فضاء.

### 2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق السيل وطريق الستين

### 2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وغير موصولة بالعقار موضوع التقييم.



## 2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الطائف.	مساحة الأرض	449,186.72 م <sup>2</sup> .
الحي	المضباع بالحوية.	رقم القطعة	----
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	----
رقم الصك	320704008958	رقم المخطط	----
تاريخ الصك	1440/06/19	المالك	شركة فخامة البناء والأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبدالعزيز آل سعود. شراكة. لا يوجد
قيمة الصك	----	نوع الملكية	
تاريخ آخر معاملة	----	القيود	
أصدر من قبل	كتابة العدل بالطائف		
الجهة الشمالية	ملكية خاصة	الجهة الشرقية	طريق السيل مع الحرم بعرض 100 متر
الجهة الجنوبية	شارع اسفلت عرض 61 متر	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 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

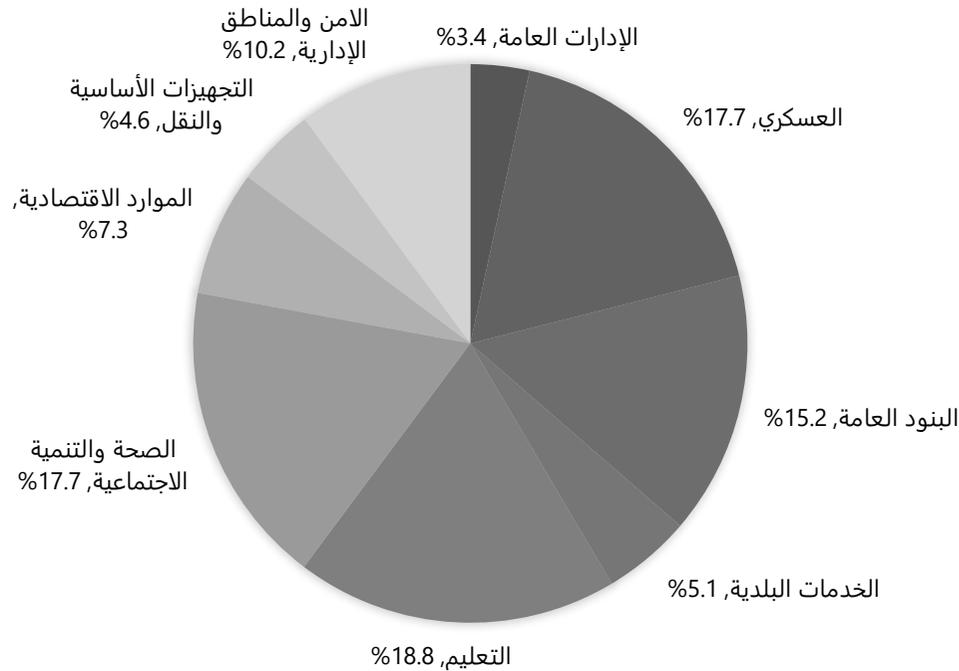
مؤشرات  
السوق

### 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) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
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) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	----	----	✓	----	----
الموقع	----	✓	----	----	----
شكل الارض	----	----	✓	----	----
المرافق العامة - المنطقة	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

#### -تحليل العقار

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	----	----	✓	----	----
المهارات الادارية	----	----	✓	----	----
الحالة العامة	----	----	✓	----	----
مجموع المخاطر	0	0	9	0	0

درجة الخطورة - 9 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 المخصومة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية			
	----	----	----	----	----	✓			
	----	----	----	----	----	----			
	----	----	----	----	----	----			

### 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 الحساسية 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:

- تكاليف البناء.
- رسوم المستشارين.
- تكاليف التسويق.
- الجدول الزمني.
- تكلفة التمويل.
- ربح التطوير.
- معدل الخصم.
- 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 ستتبعها 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.

## 4.2 التقييم بطريقة القيمة المتبقية

مكونات المشروع			
مساحة المرافق	مساحة الأراضي المطورة	نسبة التطوير	اجمالي مساحة الأرض
157,215.35	291,971.37	65.00%	449,186.72
العقار موضوع التقييم			

مكونات الأراضي المطورة			
الأراضي - النوع الثاني	الأراضي - النوع الأول	اجمالي المساحة المطورة	
تجاري	سكني	-----	الاستعمال
30%	70%	100%	النسبة
<b>87,591.41</b>	<b>204,379.96</b>	<b>291,971.37</b>	المساحة القابلة للبيع

سعر البيع المقترح			
تجاري	سكني	نوع الأرض	
87,591.41	204,379.96	إجمالي المساحة	
80	680	عدد الوحدات المقترحة	
1,094.89	300.56	مساحة الوحدة (م <sup>2</sup> )	
900.00	500.00	سعر المتر (م <sup>2</sup> /ر.س)	
985,403.37	150,279.38	سعر البيع المقترح للوحدة	
78,832,269.36	102,189,978.80	إجمالي سعر البيع المقترح	
<b>181,022,248.16</b>		القيمة الإجمالية للبيع بعد التطوير	

		تكاليف التطوير
الإجمالي	ر.س/م <sup>2</sup>	تكاليف تحسينات الموقع
-	0	أعمال الهدم
-	0	أعمال القطع الصخري
-	0	أعمال الحفر
898,373.44	2	أعمال التسوية
<b>898,373.44</b>		<b>إجمالي التكلفة</b>
الإجمالي	ر.س/م <sup>2</sup>	تكاليف البنية التحتية
8,085,360.96	18	الكهرباء
7,186,987.52	16	المياه
10,780,481.28	24	الصرف الصحي
9,882,107.84	22	الاتصالات
898,373.44	2	سفلة الطرق
-	0	أرصقة
-	0	إنارة
-	0	تشجير
<b>36,833,311.04</b>		<b>إجمالي التكلفة</b>
<b>37,731,684.48</b>		<b>إجمالي التكاليف المباشرة</b>
قيمة التكاليف	نسبة التكاليف	تكاليف الأجر المهنية
1,509,267.38	4.00%	المهندس المدني
377,316.84	1.00%	مدير المشروع
<b>1,886,584.22</b>		<b>إجمالي التكلفة</b>
قيمة التكاليف	نسبة التكاليف	تكاليف التمويل والتكاليف الطارئة
764,066.61	2.7%	تكلفة التمويل
943,292.11	5%	التكاليف الطارئة
<b>1,707,358.72</b>		<b>إجمالي التكلفة</b>
<b>3,593,942.95</b>		<b>إجمالي التكاليف الغير مباشرة</b>
<b>41,325,627.43</b>		<b>إجمالي تكلفة التطوير</b>

قيمة التكاليف	نسبة التكاليف	تقدير أرباح المطور
8,265,125.49	20%	أرباح المطور
<b>8,265,125.49</b>		<b>إجمالي التكلفة</b>

#### تقدير صافي قيمة التطوير والقيمة المتبقية للأرض

قيمة التكاليف		عنصر التطوير
<b>181,022,248.16</b>		<b>القيمة الإجمالية للبيع بعد التطوير</b>
898,373.44		تكاليف تحسينات الموقع
36,833,311.04		تكاليف البنية التحتية
1,886,584.22		تكاليف الأجور المهنية
1,707,358.72		تكاليف التمويل والتكاليف الطارئة
8,265,125.49		تقدير أرباح المطور
<b>49,590,752.91</b>		<b>إجمالي تكلفة التطوير</b>
<b>131,431,495.25</b>		<b>صافي قيمة التطوير (في نهاية الفترة)</b>

#### القيمة الحالية لصافي قيمة التطوير

سنة		مدة التطوير
	1.5	معدل الخصم
	10%	
<b>113,922,739.79</b>		<b>القيمة الحالية لصافي قيمة التطوير</b>
<b>113,920,000.00</b>		<b>القيمة المتبقية بعد التقريب</b>
<b>253.61</b>		<b>سعر المتر الخام</b>

### 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 اسلوب الدخل طريقة القيمة المتبقية هو كالتالي:

**قيمة العقار: 113,922,739.79 ريال**  
**مئة وثلاثة عشر مليون وتسعمائة واثنان وعشرون ألف وسبعمائة وتسعة وثلاثون ريال سعودي وتسعة وسبعون هلة.**

### 4.4 ملاحظات

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

### 4.5 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ ناصر العريفي  
 مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار  
 عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
 مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار  
 عضوية رقم: 1210002399

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
 المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار  
 عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
 رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار  
 عضوية رقم: 1210000474

  
WHITE CUBES  
ملقات

ملقات

## 5. الملحقات

### 5.1 صورة من صك الملكية.

بسم الله الرحمن الرحيم

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كاتب العدل بالطائف

الرقم: ٢٢٠٧٠٤٠٠٨٩٨  
التاريخ: ١٤٤٠ / ٦ / ١٩ هـ

صك

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

فإن المسود الثالث من قطعة الأرض رقم بدون الواقع في من الشياخ بالسوية محافظة الطائف .

وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: يحدّه سابقاً السكة المؤدية الى محكة التطهره وحالياً ارض فضاء بطول: (٩٠٠) تسعمائة متر

جنوباً: شارع اسفلت عرض ٦١ متر بطول: (٩٠٠) تسعمائة متر

شرقاً: طريق السيل مع الحرم بعرض ١٠٠ متر بطول: (١) بطول مجموع الانكسارين ٣٩١ متر ٢٨٩٠ متر

ومجموعهما ٦٠٠ متر

غرباً: ملك الغير بطول: (٦٠٠) ستمائة متر

ومساحتها: (٤٤٩,١٨٦,٧٢) أربعمائة وتسعة و أربعون ألفاً و مائة وستة وثمانون متر مربعاً و اثنان و سبعون سنتماً مربعاً فقط

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإمارة برقم ٣٢٠٧٠٤٠٠٨٩٥٢ في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ / بموجب خطاب استأعاه شخصي هي في ملك / شركة لخامة البناء بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٠٣٣ في ٢٣ / ١٠ / ١٤٣٠ هـ بنصيب ٢٣,٥٪ و الامير خالد بن سعود بن ناصر بن عبدالعزيز آل سعود سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٠٣٨٩٧٤٥ بنصيب ٦٤,٣٨٪

بوعليه جرى تحريره في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل  
كاتب العدل بمحافظة الطائف  
محمد بن محمد بن زهير (٤)

هذا المستند وحدة متكاملة ، ويتيح أو تكتف صحتها منه بغير ان يغير صلاحية المستند  
١٤٤٠ / ٦ / ١٩ هـ



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



