



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية  
سيكو السعودية ريت

إسكان 4

مدينة مكة  
ديسمبر 2022

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمشروع فندقة في مدينة مكة، المملكة العربية السعودية.

الأستاذة / حصة المزيني

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،  
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/12/08، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

## شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة  
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
ترخيص رقم: 1210000474  
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24

## قائمة المحتويات

5	1. الملخص التنفيذي
7	2. نطاق العمل
7	2.1 مقدمة
7	2.2 الغرض من التقييم
7	2.3 أساس القيمة
8	2.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8	2.5 عملة التقييم
8	2.6 نطاق البحث
8	2.7 معاينة العقار محل التقييم
8	2.8 طبيعة ومصدر المعلومات
8	2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9	2.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9	2.11 الاشارات القانونية
11	3. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	3.1 وصف العقار
11	3.2 سهولة الوصول
11	3.3 المنطقة المحيطة بالعقار
11	3.4 مرافق البنية التحتية
12	3.5 بيانات صك الملكية
13	3.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14	3.7 رخصة الحج
14	3.8 رخصة هيئة السياحة
15	3.9 صور العقار موضوع التقييم
17	4. مؤشرات السوق
17	4.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17	4.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
18	4.3 نبذة عن القطاع
19	4.4 تحليل المخاطر
21	5. تقييم الأصول
21	5.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22	5.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24	5.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
26	5.4 القيمة النهائية للعقار
27	5.5 ملاحظات
27	5.6 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
29	6. الملحقات
29	6.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
30	6.2 ترخيص مزاوله المهنة



WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

---

الملخص  
التنفيذي

## 1. الملخص التنفيذي

	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل	نوع التقرير
سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.	اسم العميل
سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.	مستخدم التقرير
تدقيق مالي	الغرض من التقييم
مشروع فندقة	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي العزيزية، مدينة مكة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
320123008398	رقم صك الملكية
08/04/1439	تاريخ صك الملكية
مطلقة	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
حسب العميل، مساحة الأرض بموجب الصك 1,287.97م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
بناء على المعاينة الميدانية، إجمالي مسطحات البناء 18,053م <sup>2</sup>	مسطحات البناء
إجمالي عدد الغرف 450 غرفة	عدد الغرف
1868 حاج	الطاقة الاستيعابية للحجاج
القيمة السوقية	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم	فرضية القيمة
أسلوب السوق- طريقة المقارنات، أسلوب التكلفة - طريقة التكلفة والاحلال،	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي	عملة التقييم
134,200,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2022/12/12 م	تاريخ التقرير
2022/12/12 م	تاريخ التقييم
2022/12/12 م	تاريخ المعاينة
120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير

  
WHITE CUBES  
نطاق العمل

نطاق  
العمل

## 2. نطاق العمل

### 2.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة سيكو المالية- سيكو السعودية ريت لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم.

### 2.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك لغرض التدقيق المالي.

### 2.3 أساس القيمة

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

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

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

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

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

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

## 2.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

## 2.5 عملة التقييم

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

## 2.6 نطاق البحث

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

## 2.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومسطحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/12/12 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

## 2.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

## 2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة



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

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

## 2.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

## 2.11 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

### 3. تفاصيل العقار موضوع التقييم

#### 3.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 23 دور، يقع في حي العزيزية، مدينة مكة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,287.97 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 18,053 م<sup>2</sup>. العقار عبارة عن برج اسكان. بناء على المعايينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارعين، مع اطلالة مباشرة على طريق المسجد الحرام من جهة الغرب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

#### 3.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق المسجد الحرام.

#### 3.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

#### 3.4 مرافق البنية التحتية

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



### 3.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

2م1,287.97	مساحة الأرض	مكة	المدينة
1/277	رقم القطعة	العزيرية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/7/21/1	رقم المخطط	320123008398	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	08/04/1439	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	190,000,000 ريال	قيمة الصك
بدون قيود	القيود	08/04/1439	تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 10 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
شارع عرض 30 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة	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.

### 3.6 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
سكني تجاري	نوع العقار
68605	رقم رخصة البناء
14/10/1432	تاريخ رخصة البناء
14/10/1435	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,287.97	1	مواقف سيارات	قبو
789.9	5	استقبال + تجاري	ارضي سكني
587.86	1	استقبال	ميزانين
824.91	1	مطاعم	مطعم
824.91	1	مصلى	مصلى
12,304.6	82	سكني	سبعة عشر أدوار متكررة
261.2	1	سكني	دور اخير
75.43	1	بيت درج + مصاعد	بيت الدرج + مصاعد
6	1	مجاري	بيارة صرف
1,089.97	1	خزانات	خزانات
<b>18,053</b>			<b>مجموع مسطحات البناء</b>

### 3.7 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة الحج الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

رخصة الحج	
13637	رقم الرخصة
11/06/1436	تاريخ الإصدار
450	عدد الغرف
1868	عدد الحجاج
6	المصاعد
2	سلالم الطوارئ
1	المولدات الكهربائية
نظام انذار الحرائق مضخة حريق	نظام مرشحات أتوماتيكي نظام إطفاء الحرائق

### 3.8 رخصة هيئة السياحة

زودنا العميل بنسخة من رخصة هيئة السياحة الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم	
4101406	رقم الرخصة
1435/03/04	تاريخ الرخصة
إسكان 4	الاسم التجاري
شركة اسكان	اسم المالك
شركة إسكان	اسم المشغل
العزيفية	الحي
مكة	المدينة

3.9 صور العقار موضوع التقييم



  
WHITE CUBES  
مؤشرات السوق

---

مؤشرات  
السوق

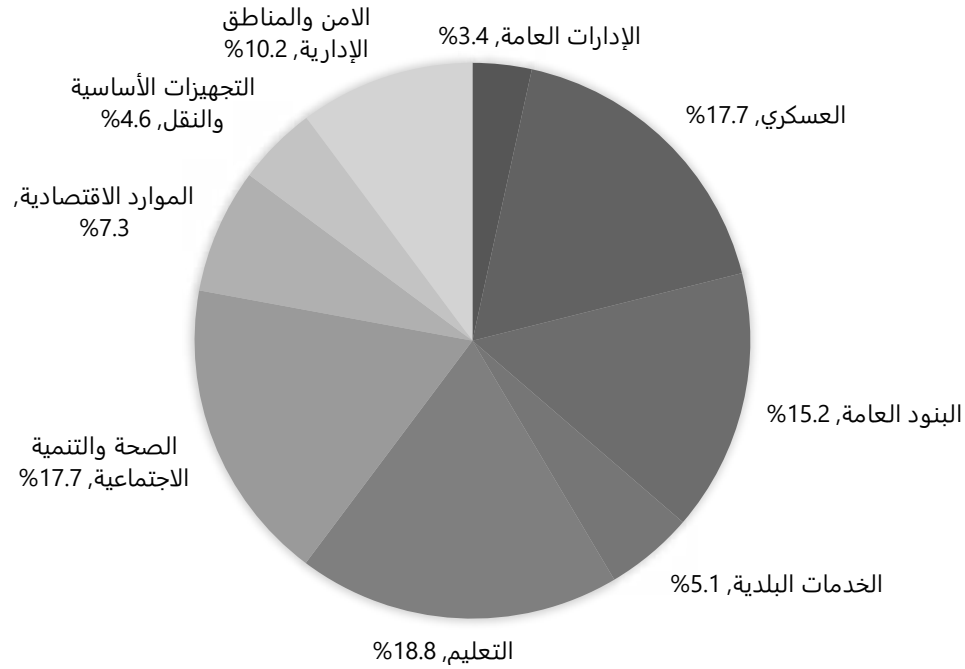


## 4. مؤشرات السوق

### 4.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

### 4.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



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

المصدر: وزارة المالية

### 4.3 نبذة عن القطاع

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

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



#### اداء القطاع بشكل عام

#### استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES

#### 4.4 تحليل المخاطر

##### -تحليل القطاع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 7-12	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) 7-12	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) 7-12	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

## 5. تقييم الأصول

### 5.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

#### طريقة المقارنات السوقية

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

#### طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

## 5.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات		العقار موضوع التقييم		
العينة الأولى				نوع العرض
معروض		-----		الحي
العزيرية		العزيرية		قيمة البيع
SAR 35,900,000		-----		مصدر المعلومة
مسح ميداني		الصك		المساحة
703.00		1,287.97		ريال / م <sup>2</sup>
SAR 51,067		-----		عدد الشوارع
3		2		
المتغيرات				
العينة الأولى				
0.00%	703.00	1,287.97		المساحة
-5.00%	عالي	متوسط		جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	متوسط		الوصول للموقع
0.00%	30	30		عرض الشارع
-5.00%	3	2		عدد الشوارع
0.00%	منتظم	منتظم		شكل الأرض
0.00%	نعم	نعم		القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	لا	-----		قابلية التفاوض
0.00%	-----	-----		عوامل أخرى
-10.00%				إجمالي نسب التعديلات
-SAR 5,106.7				إجمالي قيمة التعديلات
SAR 45,960.2				السعر بعد التعديلات
	SAR 45,960			ريال / م <sup>2</sup>
	SAR 46,000			قيمة تقريبية

تحليل حساسية					
10%	5%	0%	-5%	-10%	
1,288	1,288	1,288	1,288	1,288	مساحة الأرض
SAR 50,600.0	SAR 48,300.0	SAR 46,000.0	SAR 43,700.0	SAR 41,400.0	ريال / م <sup>2</sup>
SAR 65,171,282	SAR 62,208,951	SAR 59,246,620	SAR 56,284,289	SAR 53,321,958	قيمة العقار
قيمة العقار					

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 40,000 الى 50,000 ريال سعودي للمتر المربع. حيث بلغ المتوسط العام 45,000ريال/ م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



### 5.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

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

متوسط التكلفة	الى (ريال / م2)	من (ريال / م2)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 250	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المطور

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

الأرض			
اجمالي القيمة	ريال / م2	مساحة الأرض	
SAR 59,246,620	SAR 46,000	1,287.97	
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,287.97	1	2م	الدور السفلي
789.90	1	2م	الدور الأرضي
824.91	1	2م	المطاعم
824.91	1	2م	المسجد
587.86	1	2م	ميزانين
12,304.60	17	2م	الأدوار العلوية
1,089.97	1	2م	الخزانات
261.20	1	2م	الملاحق
75.43	1	2م	الدرج والمصاعد
6.00	1	2م	الصرف الصحي
		<b>18,052.75</b>	<b>اجمالي مسطحات البناء</b>



تكاليف التطوير المباشرة					
الأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780	SAR 1,000	16,764.78	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 8,382,390	100%	SAR 8,382,390	SAR 500	16,764.78	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780	SAR 1,000	16,764.78	اعمال التشطيبات
SAR 5,029,434	100%	SAR 5,029,434	SAR 300	16,764.78	الملحقات
SAR 13,411,824	100%	SAR 13,411,824	SAR 800	16,764.78	الفرش
<b>SAR 60,353,208.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 60,353,208</b>			<b>الإجمالي</b>
الدور السفلي					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 1,931,955	100%	SAR 1,931,955	SAR 1,500	1,287.97	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 643,985	100%	SAR 643,985	SAR 500	1,287.97	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 515,188	100%	SAR 515,188	SAR 400	1,287.97	اعمال التشطيبات
<b>SAR 3,091,128</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 3,091,128</b>			<b>الإجمالي</b>
تطويرات عامة للأرض					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 103,038	100.00%	SAR 103,038	80.00	1,287.97	تطوير الأرض
SAR 99,614	100.00%	SAR 99,614	200.00	498.07	المناظر الطبيعية الخارجية
SAR 99,614	100.00%	SAR 99,614	200.00	498.07	تحسينات الموقع
<b>SAR 302,266</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 302,266</b>			<b>الإجمالي</b>
<b>SAR 18,052.75</b>	اجمالي مسطحات البناء				نسبة الإنجاز الفعلية
<b>SAR 63,746,602</b>	تكاليف التطوير المباشرة				<b>100.00%</b>
<b>SAR 3,531</b>	متوسط سعر المتر				<b>100.00%</b>
<b>100%</b>	نسبة الإنجاز الكلية				<b>100.00%</b>
التكاليف غير المباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 637,466	1.00%	SAR 63,746,602	تكاليف أولية للمشروع		
SAR 1,274,932	2.00%	SAR 63,746,602	تكاليف التصميم		
SAR 1,593,665	2.50%	SAR 63,746,602	تكاليف الاستشاري الهندسي		
SAR 1,593,665	2.50%	SAR 63,746,602	تكاليف الإدارة		
SAR 3,187,330	5.00%	SAR 63,746,602	نثرات		
SAR 0	0.00%	SAR 63,746,602	أخرى		
<b>SAR 8,287,058.21</b>			<b>اجمالي التكلفة</b>		

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,531 ريال للمتر المربع، ومع إضافة التكاليف الغير مباشرة سنعتمد سعر 3,990 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			
20.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 63,746,602	التكاليف المباشرة
<b>SAR 57,626,928</b>	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 8,287,058	التكاليف غير المباشرة
		<b>SAR 72,033,660</b>	إجمالي قيمة التطوير
100.00%	نسبة الإنجاز	40	العمر الاقتصادي
30.0%	نسبة ربحية المطور	2.50%	الاهلاك السنوي
SAR 17,288,078	ربحية المطور	8	العمر الفعلي
<b>SAR 74,915,006</b>	اجمالي قيمة التطوير	20.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
		<b>20.00%</b>	صافي نسبة الاهلاك

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
<b>SAR 134,200,000</b>	<b>SAR 134,161,626</b>	<b>SAR 59,246,620</b>	<b>SAR 74,915,006</b>

#### 5.4 القيمة النهائية للعقار

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

**قيمة العقار: 134,200,000.00 ريال**  
**مئة وأربعة وثلاثون مليون ومائتان ألف ريال سعودي.**

## 5.5 ملاحظات

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

## 5.6 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

الختم

الأستاذ/ ناصر العريفي  
مقيم

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة




عضو منتسب (تقييم)  
عضوية رقم: 1210002399



عضو منتسب (تقييم)  
عضوية رقم: 1210001964



عضو منتسب (تقييم)  
عضوية رقم: 1210002782



عضو زميل (تقييم)  
عضوية رقم: 1210000474



6. الملحقات

6.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة العامة للتخطيط العمراني والإرخس

رقم الصك: ١٤٣٢/١٠/١٤  
التاريخ: ١٤٣٢/١٠/١٤  
الرقم: ١٨٦٠٥٠٠  
إصدار: جنيد  
سكني تجاري

الاسم: ناصر عجيل عبدالله الطيار  
رقم البطاقة: ١٠١٩٨١٣٢٠١  
رقم الصفة الترقية (ن/د): ٣/٩٩٠٤  
رقم المخطط التنظيمي: ٦٥٨-١/٧٢١/ج  
رقم القطعة: ١٢٧٧-١/٩٩٩

تاريخها: ١٣٩٤/١١/٠٦  
مصدرها: لرياض  
رقم السجل العقاري: ٣/٩٩٠٤  
تاريخه: ١٤٠٩/١١/١٦  
تاريخه أو اللوحة: ١٣٨٥  
اسم الشارع شارع  
رقم الصك: ٤/٤٨٩/٥١  
تاريخ الصك: ١٤٢٧/٠٥/٠٥

رسم الموقع العام موضحاً عليه الجوارين

الارتفاع / م / ط	المساحة	الاستخدام
شمال ٣٠,٠٠٠	١٢٨٧,٩٧	تخزين
شرق ٤٣,٠٠٠	٧٨٩,٩٠	تور واحد أرضي
جنوب ٣٠,٠٠٠	٥٨٧,٨٦	ميزان
غرب ٤٣,٠٠٠	٨٢٤,٩٩	تور واحد مطعم
	٨٢٤,٩٩	تور واحد مصلى
	١٢٣٠,٤٦	سبعة عشر أدوار متكررة
	٢٦١,٢	تور واحد آخر
	٢٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
	٦	بيارة صرف
	١٠٨٩,٩٧	خزانات
	١٨٠,٥٣	الاجمالي

الافتقار بمحتد الحد جودة: ١٥٠  
معايير الرسم: ٥٠٠  
مساحة الأرض: ١٢٨٧,٩٧  
نوع البناء: مسلح  
صحة مخططات المصمم المطلوب: ٥٠٥  
تسليمها للعرض العمومي بالطلب: ٢٤٤٣  
رقم ترخيص المكتب: ١٤/١٠/١٤٣٢

قدمت المخططات من مكتب: عبدالوهاب منصور علوي للإشارات الهندسية  
سندت الرسوم بموجب الإيصال رقمه وتاريخه: ٤٥٦١١٦٤٦٦  
ملاحظات: مرفق مخططات معتمدة من الدفاع المدني بخطابهم رقم: ٣/٤٢٢/٣١، في ٤٣٢٩/٩/٢٤ هـ - ١١٨٢٥

المهندس المختص: م/ خالد عبد الحفيظ  
مدير إدارة رخصن البناء: م/ سلطان حسين القرشي  
مدير عام التخطيط العمراني: م/ خالد عبد الحفيظ

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة العامة للتخطيط العمراني والإرخس

رقم الصك: ١٤٣٢/١٠/١٤  
التاريخ: ١٤٣٢/١٠/١٤  
الرقم: ١٨٦٠٥٠٠٠

الاسم: ناصر عجيل عبدالله الطيار  
رقم البطاقة: ١٠١٩٨١٣٢٠١  
رقم الصفة الترقية (ن/د): ٣/٩٩٠٤  
رقم المخطط التنظيمي: ٦٥٨-١/٧٢١/ج  
رقم القطعة: ١٢٧٧-١/٩٩٩

رسم الموقع العام موضحاً عليه الجوارين

الافتقار بمحتد الحد جودة: ١٥٠  
معايير الرسم: ٥٠٠  
مساحة الأرض: ١٢٨٧,٩٧  
نوع البناء: مسلح  
صحة مخططات المصمم المطلوب: ٥٠٥  
تسليمها للعرض العمومي بالطلب: ٢٤٤٣  
رقم ترخيص المكتب: ١٤/١٠/١٤٣٢

قدمت المخططات من مكتب: عبدالوهاب منصور علوي للإشارات الهندسية  
سندت الرسوم بموجب الإيصال رقمه وتاريخه: ٤٥٦١١٦٤٦٦  
ملاحظات: مرفق مخططات معتمدة من الدفاع المدني بخطابهم رقم: ٣/٤٢٢/٣١، في ٤٣٢٩/٩/٢٤ هـ - ١١٨٢٥

المهندس المختص: م/ خالد عبد الحفيظ  
مدير إدارة رخصن البناء: م/ سلطان حسين القرشي  
مدير عام التخطيط العمراني: م/ خالد عبد الحفيظ



## 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

سيكو المالية  
سيكو السعودية ريت

إسكان 5

مدينة مكة  
ديسمبر 2022

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع:

رمز الإيداع:

2022/12/12

تاريخ التقرير

**الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمشروع فندقة في مدينة مكة، المملكة العربية السعودية.**

**الأستاذة / حصة المزيني**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،  
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/12/08، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

**شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية**

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

عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

ترخيص رقم: 1210000474

أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24



## قائمة المحتويات

5	1. الملخص التنفيذي
7	2. نطاق العمل
7	2.1 مقدمة
7	2.2 الغرض من التقييم
7	2.3 أساس القيمة
8	2.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8	2.5 عملة التقييم
8	2.6 نطاق البحث
8	2.7 معاينة العقار محل التقييم
8	2.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9	2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9	2.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9	2.11 الاشارات القانونية
11	3. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	3.1 وصف العقار
11	3.2 سهولة الوصول
11	3.3 المنطقة المحيطة بالعقار
11	3.4 مرافق البنية التحتية
12	3.5 بيانات صك الملكية
13	3.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14	3.7 رخصة الحج
15	3.8 صور العقار موضوع التقييم
17	4. مؤشرات السوق
17	4.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17	4.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
18	4.3 نبذة عن القطاع
19	4.4 تحليل المخاطر
21	5. تقييم الأصول
21	5.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22	5.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24	5.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
26	5.4 القيمة النهائية للعقار
27	5.5 ملاحظات
27	5.6 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
29	6. الملحقات
29	6.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
30	6.2 ترخيص مزاوله المهنة



WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

---

الملخص  
التنفيذي

## 1. الملخص التنفيذي

	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل	نوع التقرير
سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.	اسم العميل
سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.	مستخدم التقرير
تدقيق مالي	الغرض من التقييم
مشروع فندقة	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
920121009575	رقم صك الملكية
09/04/1439	تاريخ صك الملكية
مطلقة	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 1,382.73 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
بناء على المعاينة الميدانية، المبنى مكون من 20 دور، بإجمالي مسطحات بناء قدرها 19,905 م <sup>2</sup>	مسطحات البناء
إجمالي عدد الغرف 428 غرفة	عدد الغرف
1976 حاج	الطاقة الاستيعابية للحجاج
القيمة السوقية	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم	فرضية القيمة
أسلوب السوق- طريقة المقارنات، أسلوب التكلفة - طريقة التكلفة والاحلال،	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي	عملة التقييم
105,600,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2022/12/12 م	تاريخ التقرير
2022/12/12 م	تاريخ التقييم
2022/12/12 م	تاريخ المعاينة
120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير

  
WHITE CUBES  
نطاق العمل

نطاق  
العمل

## 2. نطاق العمل

### 2.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة سيكو المالية- سيكو السعودية ريت لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم.

### 2.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك لغرض التدقيق المالي.

### 2.3 أساس القيمة

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

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

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

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

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

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

## 2.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

## 2.5 عملة التقييم

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

## 2.6 نطاق البحث

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

## 2.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومسطحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/12/12 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

## 2.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

## 2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

## 2.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر

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

## 2.11 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



### 3. تفاصيل العقار موضوع التقييم

#### 3.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 20 دور، يقع في حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة. وحسب نسخة الصك فإن مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,382.73 م<sup>2</sup> وحسب رخصة البناء فإن اجمالي مسطحات البناء 19,905 م<sup>2</sup>. العقار عبارة عن برج اسكان. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارع واحد، مع اطلالة غير مباشرة على شارع الحج من جهة الغرب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

#### 3.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من شارع الحج.

#### 3.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

#### 3.4 مرافق البنية التحتية

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



### 3.5 بيانات صك الملكية

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

2م 1,382.73	مساحة الأرض	مكة	المدينة
166	رقم القطعة	الأمير عبد الله الفيصل	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ب/23/15/1	رقم المخطط	920121009575	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	09/04/1439	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	182,400,000 ريال	قيمة الصك
بدون قيود	القيود	09/04/1439	تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
ملكية خاصة	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
شارع عرض 12 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة	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.

### 3.6 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
سكني تجاري	نوع العقار
68942	رقم رخصة البناء
23/12/1434	تاريخ رخصة البناء
23/12/1435	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,382.73	1	مواقف سيارات	قبو
1,018.74	1	استقبال	دور ارضي
758.78	1	استقبال	ميزانين
1,016.88	1	مصلى	مصلى
1,016.88	1	مطاعم	مطعم
12,780.6	14	سكني	14 أدوار متكررة
755.03	1	سكني	دور اخير
44.19	1	بيت درج + مصاعد	بيت درج + مصاعد
1,125.17	1	خزانات	خزانات
6	1	مجاري	بيارة صرف
<b>19,905</b>			<b>مجموع مسطحات البناء</b>

### 3.7 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة الحج الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

رخصة الحج	
13702	رقم الرخصة
02/07/1434	تاريخ الإصدار
428	عدد الغرف
1976	عدد الحجاج
6	المصاعد
3	سلالم الطوارئ
1	المولدات الكهربائية
نظام انذار الحرائق مضخة حريق	نظام مرشات أتوماتيكي نظام إطفاء الحرائق





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

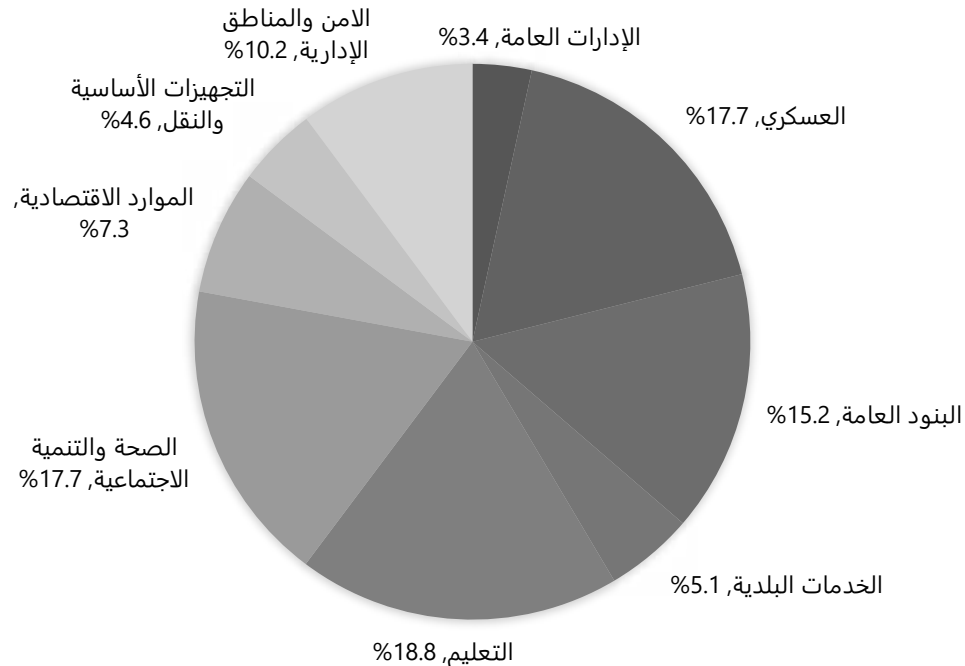
مؤشرات  
السوق

## 4. مؤشرات السوق

### 4.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

### 4.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



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

المصدر: وزارة المالية

### 4.3 نبذة عن القطاع

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

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



#### اداء القطاع بشكل عام

#### استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES



#### 4.4 تحليل المخاطر

##### -تحليل القطاع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 7-12	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) 7-12	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) 7-12	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

## 5. تقييم الأصول

### 5.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

#### طريقة المقارنات السوقية

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

#### طريقة التكلفة

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

#### التدفقات النقدية المخصصة

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

تقدير التدفقات النقدية المستقبلية الناتجة عن دخل الأصل محل التقييم.

تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب.

تحديد فترة الاحتفاظ بالأصل والقيمة النهائية.

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

## 5.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات		العقار موضوع التقييم	نوع العرض
العينة الأولى	معروض	الأمير عبد الله الفيصل	الحي
	الأمير عبد الله الفيصل	الأمير عبد الله الفيصل	قيمة البيع
	SAR 24,500,000	الصك	مصدر المعلومة
	مسح ميداني	1,382.73	المساحة
	1,275.00	-----	ريال / م <sup>2</sup>
	SAR 19,216	1	عدد الشوارع
	3		
المتغيرات			
	العينة الأولى		
0.00%	1,275.00	1,382.73	المساحة
0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
-5.00%	عالي	متوسط	الوصول للموقع
10.00%	30	15	عرض الشارع
-10.00%	3	1	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	لا	-----	قابلية التفاوض
0.00%	-----	-----	عوامل أخرى
-25.00%			إجمالي نسب التعديلات
-SAR 4,803.9			إجمالي قيمة التعديلات
SAR 14,411.8			السعر بعد التعديلات
	SAR 14,412		ريال / م <sup>2</sup>
	SAR 14,400		قيمة تقريبية

تحليل حساسية					مساحة الأرض
10%	5%	0%	-5%	-10%	ريال / م <sup>2</sup>
1,383	1,383	1,383	1,383	1,383	قيمة العقار
SAR 15,840.0	SAR 15,120.0	SAR 14,400.0	SAR 13,680.0	SAR 12,960.0	
SAR 21,902,443	SAR 20,906,878	SAR 19,911,312	SAR 18,915,746	SAR 17,920,181	

بناء على المسح الميداني الذي قام بها فريق عملنا، لم تتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم من حيث الموقع، المساحة، الاستخدام... لذا قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 14,000 - 15,000 ريال/ م<sup>2</sup>. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 14,500 ريال/ م<sup>2</sup>.



### 5.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

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

متوسط التكلفة	الى (ريال / م <sup>2</sup> )	من (ريال / م <sup>2</sup> )	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 250	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المطور

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

الأرض			
اجمالي القيمة	ريال / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض	
SAR 19,915,200	SAR 14,400	1,383.00	
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,382.73	1	2م	الدور السفلى
1,018.74	1	2م	الدور الأرضي
758.78	1	2م	ميزانين
1,016.88	1	2م	المطاعم
1,016.88	1	2م	المسجد
12,780.60	14	2م	الأدوار العلوية
755.03	1	2م	الخزانات
44.19	1	2م	الملاحق
1,125.17	1	2م	الدرج والمصاعد
6	1	2م	الصرف الصحي
		<b>19,905.00</b>	<b>اجمالي مسطحات البناء</b>

تكاليف التطوير المباشرة					
الأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270	SAR 1,000	18,522.27	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 9,261,135	100%	SAR 9,261,135	SAR 500	18,522.27	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270	SAR 1,000	18,522.27	اعمال التشطيبات
SAR 5,556,681	100%	SAR 5,556,681	SAR 300	18,522.27	الملحقات
SAR 14,817,816	100%	SAR 14,817,816	SAR 800	18,522.27	الفرش
<b>SAR 66,680,172</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 66,680,172</b>			<b>الإجمالي</b>
الدور السفلى					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 2,074,095	100%	SAR 2,074,095	SAR 1,500	1,382.73	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 691,365	100%	SAR 691,365	SAR 500	1,382.73	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 553,092	100%	SAR 553,092	SAR 400	1,382.73	اعمال التشطيبات
<b>SAR 3,318,552</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 3,318,552</b>			<b>الإجمالي</b>
تطويرات عامة للأرض					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 110,618	100.00%	SAR 110,618	80.00	1,382.73	تطوير الأرض
SAR 72,798	100.00%	SAR 72,798	200.00	363.99	المناظر الطبيعية الخارجية
SAR 0	100.00%	SAR 0	250.00	0.00	اسوار
SAR 109,197	100.00%	SAR 109,197	200.00	363.99	تحسينات الموقع
<b>SAR 292,613</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 292,613</b>			<b>الإجمالي</b>
<b>19,905.00</b>	اجمالي مسطحات البناء			نسبة الإنجاز الفعلية	
<b>SAR 70,291,337</b>	تكاليف التطوير المباشرة			<b>100.00%</b>	الأدوار العلوية
<b>SAR 3,531</b>	متوسط سعر المتر			<b>100.00%</b>	الدور السفلى
<b>100%</b>	نسبة الإنجاز الكلية			<b>100.00%</b>	تطويرات عامة للأرض
التكاليف غير المباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 70,291.34	0.10%	SAR 70,291,337	تكاليف أولية للمشروع		
SAR 351,456.69	0.50%	SAR 70,291,337	تكاليف التصميم		
SAR 702,913.37	1.00%	SAR 70,291,337	تكاليف الاستشاري الهندسي		
SAR 3,514,566.87	5.00%	SAR 70,291,337	تكاليف الإدارة		
SAR 3,514,566.87	5.00%	SAR 70,291,337	تثريات		
SAR 0.00	0.00%	SAR 70,291,337	أخرى		
<b>SAR 8,153,795.14</b>			<b>اجمالي التكلفة</b>		

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى وإضافة التكاليف غير المباشرة سنعمد سعر 3,941 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير			
16.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 70,292,142	التكاليف المباشرة
<b>SAR 65,894,666</b>	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 8,153,888	التكاليف غير المباشرة
		<b>SAR 78,446,030</b>	إجمالي قيمة التطوير
100.00%	نسبة الإنجاز	50	العمر الاقتصادي
30.0%	نسبة ربحية المطور	2.00%	الاهلاك السنوي
SAR 19,768,400	ربحية المطور	8	العمر الفعلي
<b>SAR 85,663,065</b>	إجمالي قيمة التطوير	16.00%	إجمالي نسبة الاهلاك
		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
		<b>16.00%</b>	صافي نسبة الاهلاك

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

القيمة التقريبية	إجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
<b>SAR 105,600,000</b>	<b>SAR 105,578,265</b>	<b>SAR 19,915,200</b>	<b>SAR 85,663,065</b>

#### 5.4 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **105,600,000 ريال**  
مئة وخمسة ملايين وستمائة ألف ريال سعودي.



## 5.5 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.

## 5.6 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

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



6. الملحقات

6.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

رقم الطلب الالكتروني : 3402500791  
رقم الرخصة : 68942  
تاريخ الرخصة : 1434/12/23  
صلاحيتها : سنة

السلطة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أسانة العاصمة المقدسة

رخصة تجديد  
رخصة بناء

الاسم : شركة اسكان للتنمية والاستثمار	رقم السجل التجاري : 4031068573	مصدرها : تاريخها :
رقم القطعة : 00166	رقم الصك : 6/190/254	تاريخها : 1413/04/15
رقم السجل العقاري : 1/7836	رقم المخطط التنظيمي : 671	تاريخه : 1423/03/01
الموقع : الأمير عبد الله الفيصل / 671 الحي :		

الأيام / ط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
48.00	القطعة رقم 165 عقار		شمال
35.00	القطعة رقم عقار 6766		شرق
45.99	القطعة رقم 167 حظيرة شعير		جنوب
25.95	شارع عرض 12 م		غرب

مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البيوت	1	1	1382.73	مواقف سيارات
شور أرضي	1	1	1018.74	استقبال
ميزانين	1	1	758.78	استقبال
دور مصلى	1	1	1076.88	مسكن
دور مطعم	1	1	1076.88	مطعم
أدوار متكررة	14	14	12780.6	سكني
نوع آخر	1	1	755.63	سكني
بيت نرج + معاهد	1	1	44.79	بيت نرج + معاهد
خزانات	1	1	1128.17	خزانات
تجارة صرف	1	1	8	تجارة
الإجمالي			19905.00	

المساحة : 19905.00

المساحة للأرض : 1382.73

مساحة الأرض : 1385

رقم السجل التجاري : 4031068573

رقم المخطط التنظيمي : 671

رقم السجل العقاري : 1/7836

رقم القطعة : 00166

رقم السجل التجاري : 4031068573

رقم المخطط التنظيمي : 671

رقم السجل العقاري : 1/7836

رقم القطعة : 00166

رقم السجل التجاري : 4031068573

رقم المخطط التنظيمي : 671

رقم السجل العقاري : 1/7836

رقم القطعة : 00166

تاريخ الصك : 1434/12/23 - 08:10:38

الجمهورية العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أسانة العاصمة المقدسة

رقم : ٩٢٠١٢١٠٠١٥٧٥  
التاريخ : ١٤٣٩ / ٤ / ١ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ١٦٦ من المخطط رقم ١ / ١٥ / ٢٣ ب الواقع في حي مخطط الأمير عبدالله الفيصل بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطولها شكلتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١٦٥ بطول: (٤٦) ستة و أربعون متر  
جنوباً: قطعة رقم ١٦٧ بطول: (٤٦) ستة و أربعون متر  
شرقاً: قطعة رقم ١٦٨/٤ بطول: (٣٥) خمسة و ثلاثون متر  
غرباً: شارع عرض ١٢ م بطول: (٢٦) فوس ستة و عشرون متر

ومساحتها: (١,٣٨٢,٧٣) ألف و ثلاثمائة و إثنتين و ثمانون متر مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتيمتراً مربعاً فقط وامتدت في ارتفاعها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٢٢٠٠٢٧٤٢ هـ / ١ / ١٤٣٥ هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٤٥٢ هـ / ٤ / ١٤٢٩ هـ وتنتهي في ٣ / ٤ / ١٤٤٤ هـ ، بثمن وقدره ١٨٢٤٠٠٠٠٠٠ مائة و إثنتين و ثمانون مليوناً و أربعمائة و ألف ريال وعليه جرى التصديق تصديقاً في ٩ / ٤ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أسانة العاصمة المقدسة

عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

مصلحة مطابع الحكومة - ٣٣٨٣٦  
هذا الصك مطبوع ومصدقاً في مصلحة مطابع الحكومة بتاريخ ١٤٣٩ / ٤ / ١ هـ  
نموذج رقم (١٢) - ١٤٣٤



## 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

سيكو المالية  
سيكو السعودية ريت

إسكان 6

مدينة مكة  
ديسمبر 2022

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمشروع فندقة في مدينة مكة، المملكة العربية السعودية.

الأستاذة / حصة المزيني

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،  
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/12/08، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

## شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة  
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
ترخيص رقم: 1210000474  
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24

## قائمة المحتويات

5	1. الملخص التنفيذي
7	2. نطاق العمل
7	2.1 مقدمة
7	2.2 الغرض من التقييم
7	2.3 أساس القيمة
8	2.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8	2.5 عملة التقييم
8	2.6 نطاق البحث
8	2.7 معاينة العقار محل التقييم
8	2.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9	2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9	2.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9	2.11 الاشارات القانونية
11	3. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	3.1 وصف العقار
11	3.2 سهولة الوصول
11	3.3 المنطقة المحيطة بالعقار
11	3.4 مرافق البنية التحتية
12	3.5 بيانات صك الملكية
13	3.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14	3.7 رخصة الحج
15	3.8 صور العقار موضوع التقييم
17	4. مؤشرات السوق
17	4.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17	4.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
18	4.3 نبذة عن القطاع
19	4.4 تحليل المخاطر
21	5. تقييم الأصول
21	5.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22	5.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
24	5.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
26	5.4 القيمة النهائية للعقار
27	5.5 ملاحظات
27	5.6 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
29	6. الملحقات
29	6.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
30	6.2 ترخيص مزاوله المهنة



WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

---

الملخص  
التنفيذي



## 1. الملخص التنفيذي

	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل	نوع التقرير
سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.	اسم العميل
سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.	مستخدم التقرير
تدقيق مالي	الغرض من التقييم
مشروع فندقة	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي العزيزية مدينة مكة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
220121009603 & 220121009602	رقم صك الملكية
10/04/1439	تاريخ صك الملكية
مطلقة	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
مساحة الأرض بموجب الصك 1,458م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
المبنى مكون من 18 دور، بإجمالي مسطحات بناء قدرها 15,200.71م <sup>2</sup>	مسطحات البناء
اجمالي عدد الغرف 255 غرفة	عدد الغرف
1286 حاج	الطاقة الاستيعابية للحجاج
القيمة السوقية	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم	فرضية القيمة
أسلوب السوق- طريقة المقارنات، أسلوب التكلفة - طريقة التكلفة والاحلال	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي	عملة التقييم
132,600,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2022/12/12 م	تاريخ التقرير
2022/12/12 م	تاريخ التقييم
2022/12/12 م	تاريخ المعاينة
120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير

  
WHITE CUBES  
نطاق العمل

نطاق  
العمل

## 2. نطاق العمل

### 2.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة سيكو المالية- سيكو السعودية ريت لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم.

### 2.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك لغرض التدقيق المالي.

### 2.3 أساس القيمة

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

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

**المبلغ المقدر** يشير إلى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحاً، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقاً لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثنى هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

## 2.5 عملة التقييم

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

## 2.6 نطاق البحث

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

## 2.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومسطحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/12/12 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

## 2.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

## 2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

## 2.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

## 2.11 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

### 3. تفاصيل العقار موضوع التقييم

#### 3.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 18 دور، يقع في حي العزيزية، مدينة مكة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,458م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 15,200.71 م<sup>2</sup>. العقار عبارة عن برج مشروع فندقية. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارعين، مع اطلالة مباشرة على طريق المسجد الحرام من جهة الجنوب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

#### 3.2 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق المسجد الحرام.

#### 3.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

#### 3.4 مرافق البنية التحتية

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



### 3.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

738 م 2	مساحة الأرض	مكة	المدينة
11/3	رقم القطعة	العزيفية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	220121009603	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	10/04/1439	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	100,000,000 ريال	قيمة الصك
بدون قيود	القيود	10/04/1439	تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 12 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
ملكية خاصة	الجهة الغربية	شارع عرض 60 متر	الجهة الجنوبية

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.

720 م 2	مساحة الأرض	مكة	المدينة
11/3	رقم القطعة	العزيفية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	220121009602	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	10/04/1439	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	100,000,000 ريال	قيمة الصك
بدون قيود	القيود	10/04/1439	تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 12 متر	الجهة الشرقية	ممر	الجهة الشمالية
ملكية خاصة وممر	الجهة الغربية	ملكية خاصة	الجهة الجنوبية

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.



### 3.6 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
سكني تجاري	نوع العقار
70879	رقم رخصة البناء
24/08/1433	تاريخ رخصة البناء
24/08/1436	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,248.49	1	مواقف سيارات	قبو
689.4	6	استقبال + تجاري	دور ارضي
396.27	6	استقبال + تجاري	دور اوسط
647.96	1	مطاعم	مطعم
832.07	1	مصلى	مصلى
825.5	1	خدمات	خدمات
9,307.56	21	سكني	12 دور سكني
213.66	6	سكني	مرافق
177.22	1	درج + مصاعد	درج + مصاعد
862.58	1	خزانات	خزانات
<b>15,200.71</b>			<b>مجموع مسطحات البناء</b>

### 3.7 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة الحج الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

14055 / ز 11/04/1435 العزيرية أمانة مدينة مكة المكرمة	رخصة الحج تاريخ الإصدار الحي صادرة عن
16/491/3 70879 من 1885704 الى 1885704 2928242477406	الصك رخصة البناء عداد الكهرب الايصال
3 years 16 + Ground Floor 12 B + G + Me + R + Mo + S + 11 Typical Floors + Annex	صلاحية إجمالي عدد الطوابق طوابق لا تستعمل مكونات البناء
0 0	المطابخ المركزية المطابخ
255 1286 متوفرة متوفرة متوفرة 8	عدد الغرف عدد الحجاج المسموح لهم نظام إنذار الحرائق نظام مكافحة الحرائق مولد الكهرباء عدد المصاعد

زودنا العميل بنسخة من صكوك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. وليس في نطاق عملنا إجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم



  
WHITE CUBES  
مؤشرات السوق

---

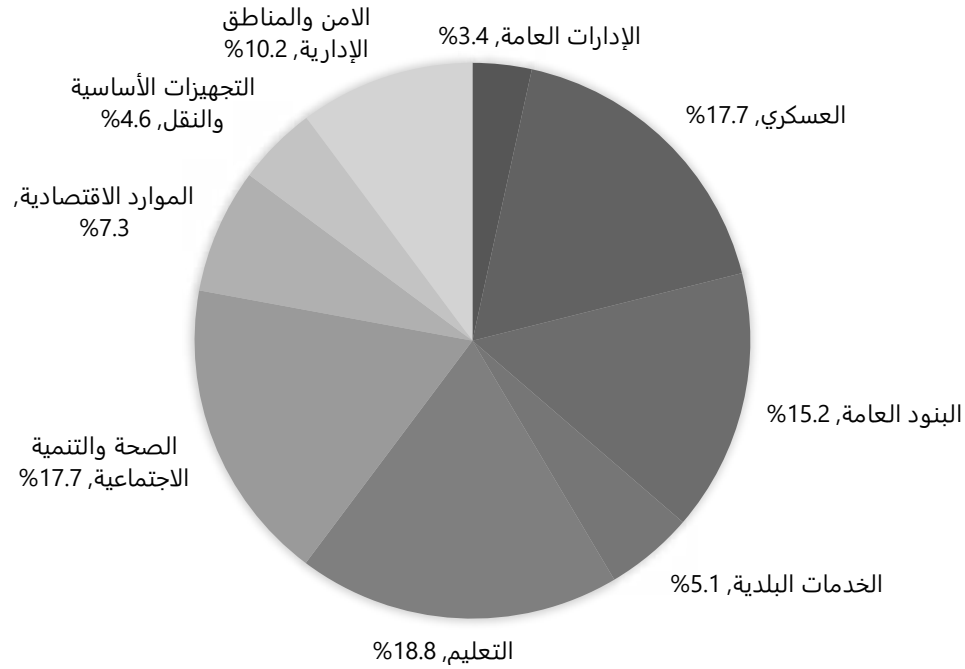
مؤشرات  
السوق

## 4. مؤشرات السوق

### 4.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

### 4.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



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

المصدر: وزارة المالية

### 4.3 نبذة عن القطاع

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

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



#### اداء القطاع بشكل عام

#### استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES

#### 4.4 تحليل المخاطر

##### -تحليل القطاع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 7-12	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) 7-12	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) 7-12	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



## 5. تقييم الأصول

### 5.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

#### طريقة المقارنات السوقية

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

#### طريقة التكلفة

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

قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.  
قيمة البناء.

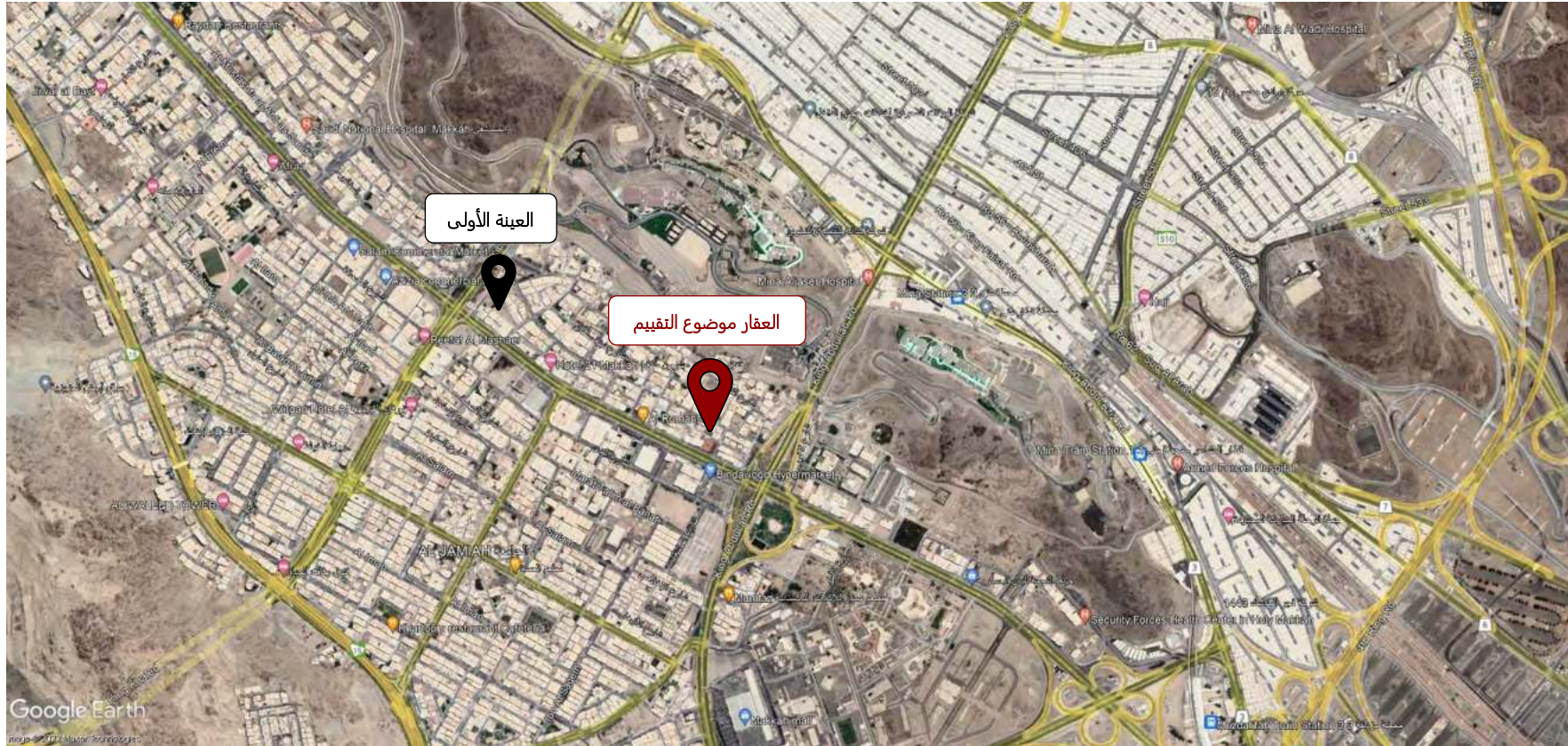
## 5.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات		العقار موضوع التقييم	العينة الأولى
نوع العرض	الحى	العريضة	معروض العريضة
قيمة البيع	مصدر المعلومة	الصك	SAR 35,900,000
مساحة	المساحة	1,458.00	مسح ميداني 703.00
ر.س / م2	عدد الشوارع	2	SAR 51,067
			3
Adjustment Analysis			
			العينة الأولى
0.00%	703.00	1,458.00	المساحة
0.00%	عالي	عالي	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	60	60	عرض الشارع
-5.00%	3	2	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	لا	-----	قابلية التفاوض
0.00%	-----	-----	عوامل أخرى
-5.00%			اجمالي نسب التعديلات
-SAR 2,553.3			اجمالي قيمة التعديلات
SAR 48,513.5			السعر بعد التعديلات
	SAR 48,514		ر.س / م2
	SAR 48,500		قيمة تقريبية

تحليل حساسية					
10%	5%	0%	-5%	-10%	
1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	مساحة الأرض
SAR 53,350.0	SAR 50,925.0	SAR 48,500.0	SAR 46,075.0	SAR 43,650.0	ر.س / م2
SAR 77,784,300	SAR 74,248,650	SAR 70,713,000	SAR 67,177,350	SAR 63,641,700	قيمة العقار
		قيمة العقار			

بناء على المسح الميداني الذي قام بها فريق عملنا، لم تتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم من حيث الموقع، المساحة، الاستخدام... لذا قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 45,000 - 50,000 ريال/ م<sup>2</sup>. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 48,500 ريال/ م<sup>2</sup>.



### 5.3 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 <sup>2</sup> )	من (ر.س / م <sup>2</sup> )	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 750	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 250	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 400	SAR 420	SAR 380	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 <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 70,713,000	SAR 48,500	1,458.00
مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة
1,248	1	2م
689	1	2م
396	1	2م
648	1	2م
832	1	2م
826	1	2م
9,308	12	2م
214	1	2م
177	1	2م
863	1	2م
		<b>15,200.71</b>
		<b>اجمالي مسطحات البناء</b>

تكاليف التطوير المباشرة					
الأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220	SAR 1,000	13,952.22	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 8,371,332	100%	SAR 8,371,332	SAR 600	13,952.22	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220	SAR 1,000	13,952.22	اعمال التشطيبات
SAR 4,185,666	100%	SAR 4,185,666	SAR 300	13,952.22	الملحقات
SAR 11,161,776	100%	SAR 11,161,776	SAR 800	13,952.22	الفرش
<b>SAR 51,623,214.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 51,623,214</b>			<b>الإجمالي</b>
الدور السفلى					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 1,872,735	100%	SAR 1,872,735	SAR 1,500	1,248.49	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 624,245	100%	SAR 624,245	SAR 500	1,248.49	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 499,396	100%	SAR 499,396	SAR 400	1,248.49	اعمال التشطيبات
<b>SAR 2,996,376</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 2,996,376</b>			<b>الإجمالي</b>
تطويرات عامة للأرض					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 116,640	100.00%	SAR 116,640	80.00	1,458.00	تطوير الأرض
SAR 153,720	100.00%	SAR 153,720	200.00	768.60	المناظر الطبيعية الخارجية
SAR 230,580	100.00%	SAR 230,580	300.00	768.60	تحسينات الموقع
<b>SAR 500,940</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 500,940</b>			<b>الإجمالي</b>
<b>SAR 15,200.71</b>	اجمالي مسطحات البناء				نسبة الإنجاز الفعلية
<b>SAR 55,120,530</b>	تكاليف التطوير المباشرة			<b>100.00%</b>	الأدوار العلوية
<b>SAR 3,626</b>	متوسط سعر المتر			<b>100.00%</b>	الدور السفلى
<b>100%</b>	نسبة الإنجاز الكلية			<b>100.00%</b>	تطويرات عامة للأرض

التكاليف غير المباشرة				
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة		
SAR 551,205	1.00%	SAR 55,120,530		تكاليف أولية للمشروع
SAR 826,808	1.50%	SAR 55,120,530		تكاليف التصميم
SAR 551,205	1.00%	SAR 55,120,530		تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,756,027	5.00%	SAR 55,120,530		تكاليف الإدارة
SAR 2,756,027	5.00%	SAR 55,120,530		تثريات
SAR 0	0.00%	SAR 55,120,530		أخرى
<b>SAR 7,441,271.55</b>				<b>اجمالي التكلفة</b>

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى واطرافه التكاليف غير المباشرة سنستخدم سعر 4,116 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي 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

17.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 55,120,530	التكاليف المباشرة
<b>SAR 51,613,486</b>	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 7,441,272	التكاليف غير المباشرة
		<b>SAR 62,561,802</b>	اجمالي قيمة التطوير
100.00%	نسبة الإنجاز	40	العمر الاقتصادي
20.0%	نسبة ربحية المالك	2.50%	الاهلاك السنوي
SAR 10,322,697	ربحية المالك	7	العمر الفعلى
<b>SAR 61,936,184</b>	اجمالي قيمة التطوير	17.50%	اجمالي نسبة الاهلاك
		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
		<b>17.50%</b>	صافي نسبة الاهلاك

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
<b>SAR 132,600,000</b>	<b>SAR 132,649,184</b>	<b>SAR 70,713,000</b>	<b>SAR 61,936,184</b>

#### 5.4 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **132,600,000 ريال**  
**مئة واثنان وثلاثون مليوناً وستمائة ألف ريال سعودي.**

## 5.5 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.

## 5.6 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

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





6. الملحقات

6.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة المساحة الهندسية  
بلدية العزيزية الفرعية

رقم الطلب: 3519601582  
رقم الرخصة: 70979  
التاريخ: 24/03/14  
مساحة: 1552 م<sup>2</sup>

رقم الوثيقة الحثيضية: 1010158249  
رقم المساحة الهندسية: 1424402/10  
رقم السجل العقاري: 2511  
التاريخ: 15/2/77

الارتفاع	الأبعاد	المحدود	إرتفاع (م)	المساحة
0	28.38	و 12.5	0	354.30
1.8	18.38-12.5	و 12.5	0	240.00
3.6	30.81	الارتفاع 30.81 متر	0	360.00
0	22.59	و 27.5	0	315.00

مساحة الأرض: 1010158249  
مساحة البناء: 1424402/10  
مساحة المبنى: 2511

مساحة الأرض: 1010158249  
مساحة البناء: 1424402/10  
مساحة المبنى: 2511

مساحة الأرض: 1010158249  
مساحة البناء: 1424402/10  
مساحة المبنى: 2511

المملكة العربية السعودية  
إدارة المساحة الهندسية  
بلدية العزيزية الفرعية

رقم الوثيقة الحثيضية: 1010158249  
رقم المساحة الهندسية: 1424402/10  
رقم السجل العقاري: 2511  
التاريخ: 15/2/77

مساحة الأرض: 1010158249  
مساحة البناء: 1424402/10  
مساحة المبنى: 2511

مساحة الأرض: 1010158249  
مساحة البناء: 1424402/10  
مساحة المبنى: 2511

مساحة الأرض: 1010158249  
مساحة البناء: 1424402/10  
مساحة المبنى: 2511

المملكة العربية السعودية  
إدارة المساحة الهندسية  
بلدية العزيزية الفرعية

رقم الوثيقة الحثيضية: 1010158249  
رقم المساحة الهندسية: 1424402/10  
رقم السجل العقاري: 2511  
التاريخ: 15/2/77

مساحة الأرض: 1010158249  
مساحة البناء: 1424402/10  
مساحة المبنى: 2511

مساحة الأرض: 1010158249  
مساحة البناء: 1424402/10  
مساحة المبنى: 2511

مساحة الأرض: 1010158249  
مساحة البناء: 1424402/10  
مساحة المبنى: 2511



## 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

سيكو المالية  
سيكو السعودية ريت

مشروع مبنى مكثبي

مدينة الرياض  
ديسمبر 2022

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع:

رمز الإيداع:

2022/12/12

تاريخ التقرير

**الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمشروع مبنى مكثبي في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.**

**الأستاذة / حصة المزيني**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،  
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/12/08، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

**شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية**

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

عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

ترخيص رقم: 1210000474

أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24

## قائمة المحتويات

5	1. الملخص التنفيذي
7	2. نطاق العمل
7	2.1 مقدمة
7	2.2 الغرض من التقييم
7	2.3 أساس القيمة
8	2.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8	2.5 عملة التقييم
8	2.6 نطاق البحث
8	2.7 معاينة العقار محل التقييم
8	2.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9	2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9	2.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9	2.11 الاشعارات القانونية
11	3. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	3.1 وصف العقار
11	3.2 سهولة الوصول
11	3.3 المنطقة المحيطة بالعقار
11	3.4 مرافق البنية التحتية
12	3.5 بيانات صك الملكية
12	3.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
13	3.7 صور العقار موضوع التقييم
15	4. مؤشرات السوق
15	4.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
15	4.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
16	4.3 نبذة عن القطاع
17	4.4 تحليل المخاطر
19	5. تقييم الأصول
19	5.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21	5.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23	5.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25	5.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقد
27	5.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق
30	5.6 قيمة العقار بعدة طرق
30	5.7 القيمة النهائية للعقار
31	5.8 ملاحظات
31	5.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
33	6. الملحقات
33	6.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
34	6.2 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

---

الملخص  
التنفيذي

## 1. الملخص التنفيذي

	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل	نوع التقرير
سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.	اسم العميل
سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.	مستخدم التقرير
تدقيق مالي	الغرض من التقييم
مشروع مبنى مكثبي	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الربيع، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
393140003189 - 393140003190	رقم صك الملكية
02/09/1442	تاريخ صك الملكية
مرهون	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
حسب العميل، مساحة الأرض بموجب الصك 6,155.8 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
إجمالي مسطحات البناء 23,22 م <sup>2</sup>	مسطحات البناء
إجمالي المساحات القابلة للتأجير 10,700 م <sup>2</sup> وتتكون من مكاتب	معدل الاشغال
القيمة السوقية	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم	فرضية القيمة
أسلوب السوق- طريقة المقارنات، أسلوب التكلفة -طريقة التكلفة والاحلال وأسلوب الدخل-طريقة رسملة الدخل	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي	عملة التقييم
137,000,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2022/12/12 م	تاريخ التقرير
2022/12/12 م	تاريخ التقييم
2022/12/12 م	تاريخ المعاينة
120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير

  
WHITE CUBES  
نطاق العمل

نطاق  
العمل



## 2. نطاق العمل

### 2.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة سيكو المالية- سيكو السعودية ريت لتقدير القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم.

### 2.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم لمعرفة القيمة السوقية للعقار وذلك لغرض التدقيق المالي.

### 2.3 أساس القيمة

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

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

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

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

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

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

## 2.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

## 2.5 عملة التقييم

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

## 2.6 نطاق البحث

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

## 2.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومسطحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناءً على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2022/12/12 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

## 2.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

## 2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

## 2.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

## 2.11 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

### 3. تفاصيل العقار موضوع التقييم

#### 3.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة مكاتب، يقع في حي الربيع، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 26,155.8م2 واجمالي مسطحات البناء 23,220م2. العقار عبارة عن مبنى مكثبي. بناء على المعايينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارعين، مع اطلالة مباشرة على طريق الثمامة من جهة الشمال.

#### 3.2 سهولة الوصول

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

#### 3.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

#### 3.4 مرافق البنية التحتية

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



### 3.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2 م 3,076.42
الحي	الربيع	رقم القطعة	3
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	2
رقم الصك	393140003189	رقم المخطط	3090
تاريخ الصك	02/09/1442	المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
قيمة الصك	غير متوفر	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	02/09/1442	القيود	مرهون
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 60 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 20 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة
المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2 م 3,079.38
الحي	الربيع	رقم القطعة	2
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	2
رقم الصك	393140003190	رقم المخطط	3090
تاريخ الصك	02/09/1442	المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
قيمة الصك	غير متوفر	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	02/09/1442	القيود	مرهون
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 60 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 20 متر	الجهة الغربية	شارع عرض 20 متر

**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.

### 3.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

لم يزودنا العميل بنسخة من رخصة البناء للعقار موضوع التقييم، ولكنه أعلمنا ان اجمالي مساحات البناء 23,220 م2.

3.7 صور العقار موضوع التقييم



  
WHITE CUBES  
مؤشرات السوق

---

مؤشرات  
السوق

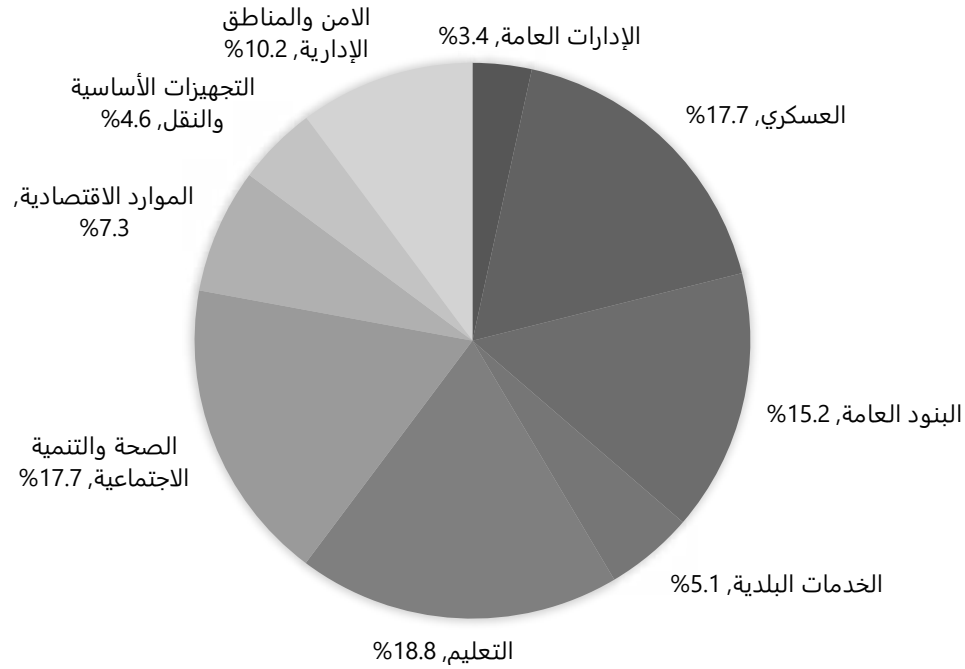


## 4. مؤشرات السوق

### 4.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

### 4.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



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

المصدر: وزارة المالية

### 4.3 نبذة عن القطاع

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

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



#### اداء القطاع بشكل عام

#### استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES

#### 4.4 تحليل المخاطر

##### -تحليل القطاع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 7-12	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) 7-12	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) 7-12	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

## 5. تقييم الأصول

### 5.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

### طريقة المقارنات السوقية

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

### طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

## طريقة رسملة الدخل:

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

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

## 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 متعمدة 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).

## 5.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات			العقار موضوع التقييم	نوع العرض الحبي
العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		
معروض الربيع SAR 115,000,000	معروض الربيع SAR 37,500,000	الربيع	-----	قيمة البيع
مسح ميداني 18,000.00	مسح ميداني 5,000.00	الصك	6,155.80	مصدر المعلومة
SAR 6,389	SAR 7,500	-----	-----	المساحة
4	3	3	-----	ريال / م <sup>2</sup>
-----	-----	-----	-----	عدد الشوارع

Adjustment Analysis					
العينة الثانية		العينة الأولى			
-5.00%	18,000.00	2.50%	5,000.00	6,155.80	المساحة
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	60	0.00%	60	60	عرض الشارع
-5.00%	4	0.00%	3	2	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
2.50%	لا	5.00%	لا	-----	قابلية التفاوض
0.00%	-----	0.00%	-----	-----	عوامل أخرى
-7.50%		7.50%			إجمالي نسب التعديلات
-SAR 479.2		SAR 562.5			إجمالي قيمة التعديلات
SAR 5,909.7		SAR 8,062.5			السعر بعد التعديلات
				SAR 6,986 SAR 7,000	ريال / م <sup>2</sup>
					قيمة تقريبية

تحليل حساسية					
10%	5%	0%	-5%	-10%	مساحة الأرض
6,156	6,156	6,156	6,156	6,156	ريال / م <sup>2</sup>
SAR 7,700.0	SAR 7,350.0	SAR 7,000.0	SAR 6,650.0	SAR 6,300.0	قيمة العقار
SAR 47,399,660	SAR 45,245,130	SAR 43,090,600	SAR 40,936,070	SAR 38,781,540	

بناء على المسح الميداني الذي قام بها فريق عملنا، لم تتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم من حيث الموقع، المساحة، الاستخدام... لذا قمنا بعدة مقابلات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 6,500 - 7,500 ريال/ م<sup>2</sup>. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 7,000 ريال/ م<sup>2</sup>.





### 5.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

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

متوسط التكلفة	الى (ريال / م <sup>2</sup> )	من (ريال / م <sup>2</sup> )	
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات تحسينات الموقع ربحية المطور
SAR 800	SAR 900	SAR 700	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	
SAR 100	SAR 120	SAR 80	
20%	22%	18%	

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

الأرض		
اجمالي القيمة	ريال / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 43,090,600	SAR 7,000	6,155.80

مكونات المبنى		
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة
23,220	1	2م
		<b>23,220.00</b>
		أدوار علوية
		اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير المباشرة					
الأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ريال / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 30,186,000	100%	SAR 30,186,000	SAR 1,300	23,220.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية اعمال الالكتروميكانيك اعمال التشطيبات تطوير الأرض الإجمالي
SAR 18,576,000	100%	SAR 18,576,000	SAR 800	23,220.00	
SAR 23,220,000	100%	SAR 23,220,000	SAR 1,000	23,220.00	
SAR 615,580	100%	SAR 615,580	SAR 100	6,155.80	
<b>SAR 72,597,580.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>SAR 72,597,580</b>			
				نسبة الإنجاز الفعلية	
<b>SAR 23,220.00</b>	اجمالي مسطحات البناء			<b>100.00%</b>	الأدوار العلوية
<b>SAR 72,597,580</b>	تكاليف التطوير المباشرة			<b>SAR 3,127</b>	متوسط سعر المتر

التكاليف غير المباشرة			
اجمالي التكاليف غير المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 72,598	0.10%	SAR 72,597,580	تكاليف أولية للمشروع
SAR 362,988	0.50%	SAR 72,597,580	تكاليف التصميم
SAR 725,976	1.00%	SAR 72,597,580	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 3,629,879	5.00%	SAR 72,597,580	تكاليف الإدارة
SAR 3,629,879	5.00%	SAR 72,597,580	تثريات
SAR 0	0.00%	SAR 72,597,580	أخرى
<b>SAR 8,421,319.28</b>			<b>اجمالي التكلفة</b>

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,127 ريال للمتر المربع، وبعد اضافة التكاليف غير المباشرة يصبح بمعدل 3,824 ريال للمتر المربع سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير			
5.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 72,597,580	التكاليف المباشرة
<b>SAR 76,967,954</b>	التكلفة بعد الاهلاك	SAR 8,421,319	التكاليف غير المباشرة
		<b>SAR 81,018,899</b>	إجمالي قيمة التطوير
100.00%	نسبة الإنجاز	40	العمر الاقتصادي
20.0%	نسبة ربحية المطور	2.50%	الاهلاك السنوي
SAR 15,393,591	ربحية المطور	2	العمر الفعلي
<b>SAR 92,361,545</b>	اجمالي قيمة التطوير	5.00%	اجمالي نسبة الاهلاك
		0.00%	نسب التحسين والاضفاء
		<b>5.00%</b>	صافي نسبة الاهلاك

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

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
<b>SAR 135,450,000</b>	<b>SAR 135,452,145</b>	<b>SAR 43,090,600</b>	<b>SAR 92,361,545</b>

## 5.4 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب العقود الفعلية

### 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 أخرى	2% الى 3%

### 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 15% 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 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 الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

### معدل الرسمة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسمة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسمة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

الحد الأدنى لمعدل الرسمة	7%		
الحد الأعلى لمعدل الرسمة	8%		
المتوسط	7.5%		
تأثير مواصفات العقار على العقار			
العنصر	الحالة	نسبة التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول إلى العقار	-----	0.00%	عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.25%	عمر العقار الفعلي هو 8 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	0.00%	الخدمات في المنطقة جيدة
الجودة والتشطيبات	-----	0.00%	جودة التشطيبات جيدة
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	إدارة جيدة للمشروع
الخدمات العامة	-----	0.25%	الخدمات العامة متوفرة بشكل متوسط
الإجمالي	-----	0.25%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير سلبياً (-)، فإن هذا يقلل من معدل الرسمة، مما يزيد من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير موجباً (+)، فإن هذا يزيد من معدل الرسمة، مما يقلل من قيمة العقار			
إجمالي التعديلات على معدل الرسمة	0.25%		
معدل الرسمة حسب متوسطات السوق	7.50%		
معدل الرسمة التقديري للتقييم العقاري	8.00%		

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة هو 8.0% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

4	3	2	1	0	التدفقات النقدية	
						<b>الإيرادات المتوقعة</b>
3,162,500	3,162,500	3,162,500	3,162,500	3,162,500	ريال	البسمة
2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,500,000	2,500,000	ريال	الملاك
5,000,000	5,000,000	5,000,000	4,500,000	4,500,000	ريال	تكافل
<b>10,912,500</b>	<b>10,912,500</b>	<b>10,912,500</b>	<b>10,162,500</b>	<b>10,162,500</b>		<b>إجمالي الإيرادات</b>
						<b>المصاريف</b>
982,125	982,125	982,125	914,625	914,625	9.0%	مصاريف تشغيلية
<b>982,125</b>	<b>982,125</b>	<b>982,125</b>	<b>914,625</b>	<b>914,625</b>		<b>إجمالي المصاريف</b>
<b>9,930,375</b>	<b>9,930,375</b>	<b>9,930,375</b>	<b>9,247,875</b>	<b>9,247,875</b>		<b>صافي الدخل التشغيلي</b>
<b>141,862,500</b>					<b>7.0%</b>	<b>القيمة الإستردادية</b>
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00	10.00%	معدل الخصم
103,676,576	7,460,838	8,206,921	8,407,159	9,247,875		<b>القيمة الحالية</b>
<b>136,999,369</b>						<b>صافي القيمة الحالية</b>

## 5.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق

### 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

المقارنة	وحدة المكاتب سعر الايجار / الوحدة
العينة الأولى	850 SAR/ Sqm
العينة الثانية	800 SAR/ Sqm
العينة الثالثة	850 SAR/ Sqm
المتوسط	850 SAR/ Sqm



### 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	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 يزودنا 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 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 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.

### 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

8%	الحد الأدنى لمعدل الرسملة		
9%	الحد الأعلى لمعدل الرسملة		
8.5%	المتوسط		
تأثير مواصفات العقار على العقار			
العنصر	الحالة	نسبة التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول إلى العقار	-----	-0.25%	عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	-0.25%	عمر العقار الفعلي هو 8 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	0.00%	الخدمات في المنطقة جيدة
الجودة والتشطيبات	-----	0.00%	جودة التشطيبات جيدة
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%	إدارة جيدة للمشروع
الخدمات العامة	-----	0.00%	الخدمات العامة متوفرة بشكل متوسط
الإجمالي		0.50%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير سلبياً (-)، فإن هذا يقلل من معدل الرسملة، مما يزيد من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير موجباً (+)، فإن هذا يزيد من معدل الرسملة، مما يقلل من قيمة العقار			
	إجمالي التعديلات على معدل الرسملة	0.50%	
	معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	8.50%	
	معدل الرسملة التقديري للتقييم العقاري	8.00%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.0% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع				
الإيرادات		الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التأجيرية	عدد الوحدات	ريال / م <sup>2</sup>	اجمالي الإيرادات
مكاتب	10,700	0	1,200	SAR 12,840,000
-----	0	0	0	SAR 0
<b>اجمالي الإيرادات SAR 9,095,000</b>				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	اشغال
مكاتب	3.00%	3.00%	3.00%	10.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
<b>صافي الدخل التشغيلي</b>				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مكاتب	SAR 12,840,000	19.00%	SAR 10,400,400	
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0	
<b>الإجمالي SAR 10,400,400</b>				
SAR 12,840,000				
-SAR 2,439,600				
<b>SAR 10,400,400.00</b>				
صافي الدخل التشغيلي				
اجمالي الإيرادات للمشروع				
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة				
صافي الدخل التشغيلي				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 10,400,400.00	8.00%	130,005,000.00 SAR	130,000,000.00 SAR	

## 5.6 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
مئة وثلاثون مليون ريال سعودي	SAR 130,000,000	العقار	طريقة رسملة الدخل- حسب السوق
مئة وسبعة وثلاثون مليون ريال سعودي	SAR 137,000,000	العقار	طريقة رسملة الدخل- حسب العقود الفعلية
مئة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي	SAR 135,000,000	ارض + مبنى	طريقة التكلفة

## 5.7 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:** **137,000,000 ريال**  
**مئة وسبعة وثلاثون مليون ريال سعودي.**



## 5.8 ملاحظات

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

## 5.9 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

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



6. الملحقات

6.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

البنك العربي السعودي  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ  
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٩٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 2 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها: شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م بطول 51 واحد و خمسون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 51 واحد و خمسون متر شرقاً: قطعة رقم 3 بطول 60.4 ستون متر و أربعون سنتمتر غرباً: قطعة بطول 60.36 ستون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثة آلاف و تسعة و سبعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتمتر مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 299071000135 في 1442 / 07 / 27 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمناً للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليوناً و ثمانمائة و أحد عشر ألف ريال سعودي لا غير. سبب الرهن: بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 2024-06-09م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 09 / 1442 لاعتماده، بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بياناتها ومطابقتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
توافق رقم (١٢-٣-١١)

صك رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

البنك العربي السعودي  
وزارة العدل  
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ  
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٣١٨٩

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الأرض رقم 3 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض، وحدودها وأطوالها: شمالاً: شارع التخصصي عرض 60م بطول 51 واحد و خمسون متر جنوباً: شارع عرض 20م بطول 51 واحد و خمسون متر شرقاً: قطعة رقم 4 بطول 60.44 ستون متر و أربعة و أربعون سنتمتر غرباً: قطعة رقم 2 بطول 60.44 ستون متر و أربعة و أربعون سنتمتر ومساحتها 3076.42 ثلاثة آلاف و ستة و سبعون متر مربعاً و اثنين و أربعون سنتمتر مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 299071000135 في 1442 / 07 / 27 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمناً للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليوناً و ثمانمائة و أحد عشر ألف ريال سعودي لا غير. سبب الرهن: بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 2024-06-09م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 09 / 1442 لاعتماده، بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بياناتها ومطابقتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل  
توافق رقم (١٢-٣-١١)

صك 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

