



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية
سيكو السعودية ريت

إسكان 4

مدينة مكة المكرمة
فبراير 2024

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم برج إسكان 4 في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة سيكو المالية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 15 نوفمبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملًا حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملًا وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 رخصة الحج
15		2.8 صور العقار موضوع التقييم
17		3. مؤشرات السوق
17		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
18		3.3 نبذة عن القطاع
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
28		4.5 القيمة النهائية للعقار
28		4.6 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
28		4.7 ملاحظات
30		5. الملحقات
30		5.1 صورة من صك الملكية
31		5.2 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0896
رمز الإيداع	
نوع التقرير	مفصل.
اسم العميل	شركة سيكو المالية.
مستخدم التقرير	العميل، المراجع القانوني.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مشروع فندقية.
عنوان العقار	حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	920121013430
تاريخ صك الملكية	08/04/1439
نوع الملكية	مطلقة.
القيود	لا يوجد.
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	1,287.97 م ² .
مسطحات البناء	18,053 م ² .
عدد الغرف	450 غرفة.
القدرة الاستيعابية	1,868 حاج.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسملة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	141,780,000 ريال سعودي.
تاريخ التقرير	2024/02/07 م
تاريخ التقييم	2023/12/13 م
تاريخ المعاينة	2023/12/01 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

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

1.2 الغرض من التقييم

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

1.3 أساس القيمة

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

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **أسلوب السوق** التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقًا لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/12/01 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصًا فنيًا، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساسًا للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

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

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر

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

1.11 الاشعارات القانونية

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


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو برج من 23 دور والذي يقع في حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية. حسب صك ملكية العقار ورخصة البناء، مساحة الأرض الإجمالية تبلغ 1,287.97 متر مربع، ومساحة البناء الإجمالية تبلغ 18,053 متر مربع. أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار يقع على شارعين، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق المسجد الحرام من الجهة الغربية، مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

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

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

2,287.97م	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
1/277	رقم القطعة	العزيرية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/7/21/1	رقم المخطط	920121013430	رقم الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	08/04/1439	تاريخ الصك
بدون قيود	القيود	شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 11 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 لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل.

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 ²)	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 الدر ج + مصاعد
6	1	مجاري	بيارة صرف
1,089.97	1	خزانات	خزانات
18,053			مجموع مسطحات البناء

2.7 رخصة الحج

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

رخصة الحج	
13637	رقم الرخصة
14/11/1443	تاريخ الإصدار
450	عدد الغرف
1504	عدد الحجاج
6	المصاعد
2	سلالم الطوارئ
1	المولدات الكهربائية
نظام انذار الحرائق	نظام مرشات أوتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق

2.8 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

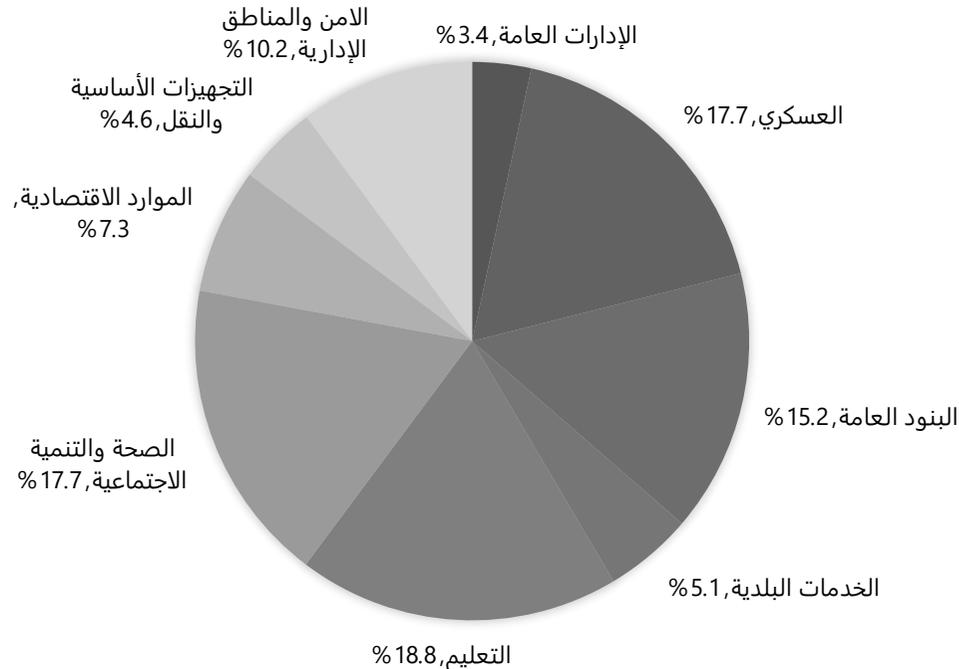
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

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

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

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

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

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض
معرض مكة المكرمة	عملية بيع مكة المكرمة	عملية بيع مكة المكرمة	مكة المكرمة	المدينة
SAR 218,463,200	SAR 3,264,000	SAR 12,568,728	-----	قيمة البيع
المسح الميداني	البورصة العقارية	البورصة العقارية	صك الملكية	مصدر المعلومة
5,704.00	544.00	826.89	1,287.97	المساحة
SAR 38,300	SAR 6,000	SAR 15,200	-----	ر.س / م ²

تسويات ظروف السوق					
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات	التمويل
SAR 38,300	SAR 6,000	SAR 15,200	-----	-----	ظروف التسويق
0.00%	0.00%	0.00%	-----	-----	إجمالي نسبة التسويات
0.00%	6.00%	6.00%	-----	-----	إجمالي قيمة التسويات
0.00%	6.00%	6.00%	-----	-----	سعر المتر بعد التسويات
SAR 0	SAR 360	SAR 912	-----	-----	
SAR 38,300	SAR 6,360	SAR 16,112	-----	-----	

تسويات الموقع					
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	المساحة	جاذبية الموقع
30.00%	-25.00%	-20.00%	1,287.97	-----	الوصول للموقع
5,704.00	544.00	826.89	-----	-----	عرض الشارع
0.00%	20.00%	20.00%	-----	-----	عدد الشوارع
0.00%	20.00%	20.00%	-----	-----	شكل الأرض
0.00%	15.00%	15.00%	-----	-----	القرب من الشارع الرئيسي
30	15	10	-----	-----	إجمالي نسب التسويات
0.00%	10.00%	10.00%	-----	-----	إجمالي قيمة التسويات
2	1	1	-----	-----	السعر بعد التسويات
شبه منتظم	شبه منتظم	شبه منتظم	-----	-----	
0.00%	10.00%	10.00%	-----	-----	
نعم	لا	لا	-----	-----	
40.00%	60.00%	65.00%	-----	-----	
SAR 15,320.0	SAR 3,600.0	SAR 9,880.0	-----	-----	
SAR 53,620.0	SAR 9,600.0	SAR 25,080.0	-----	-----	
90%	5%	5%	-----	-----	
SAR 48,258.0	SAR 480.0	SAR 1,254.0	-----	-----	الوزن المرجح

SAR 49,992

SAR 50,000

ر.س / م²

قيمة تقريبية

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 12,000 الى 14,000 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 50,000 ريال/ م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 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
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 64,398,500		SAR 50,000	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
		18,052.75	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	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
SAR 257,594	100%	SAR 257,594	SAR 200	1,287.97	تحسينات الموقع
SAR 60,610,802	100.00%	SAR 60,610,802			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	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
SAR 3,091,128	100.00%	SAR 3,091,128			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 637,019	1.00%	SAR 63,701,930			تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,274,039	2.00%	SAR 63,701,930			تكاليف التصميم
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الإدارة
SAR 3,185,097	5.00%	SAR 63,701,930			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 63,701,930			أخرى
SAR 8,281,250.90	13.00%				اجمالي التكلفة
18,052.75	اجمالي مسطحات البناء			SAR 63,701,930	التكاليف المباشرة
SAR 3,987	ر.س / م ²			SAR 8,281,250.90	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 71,983,180.90	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 71,983,181	اجمالي تكاليف التطوير
9	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك	30.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 21,594,954	ربح المطور
22.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 77,381,919	اجمالي قيمة التطوير
SAR 55,786,965	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 141,780,000	SAR 141,780,419	SAR 64,398,500	SAR 77,381,919

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 726,455,000.00	SAR 65,240,000.00	SAR 190,596,000.00	سعر البيع
SAR 54,484,125.00	SAR 4,893,000.00	SAR 14,294,700.00	صافي الدخل التشغيلي
7.50%	7.50%	7.50%	معدل الرسملة
		7.50%	متوسط معدل الرسملة
		7.50%	بعد التقريب

الموسم	الوحدة	الكمية	سعر المتر	نوع الايراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات
موسم الحج	حاج	1,868	SAR 3,800	موسمي	10	SAR 7,098,400
موسم رمضان (20 يوم)	غرفة	450	SAR 180	يومي	20	SAR 1,620,000
موسم رمضان (10 أيام)	غرفة	450	SAR 250	يومي	10	SAR 1,125,000
مواسم أخرى	غرفة	450	SAR 120	يومي	325	SAR 17,550,000
معارض	وحدة	790	SAR 2,000	سنوي	365	SAR 1,580,000
اجمالي الإيرادات						SAR 28,973,400
المصاريف						
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات
موسم الحج	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
موسم رمضان (20 يوم)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
موسم رمضان (10 أيام)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
مواسم أخرى	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	60.00%	75.00%
معارض	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	12.50%
إجمالي المصاريف						SAR 15,328,680
صافي الدخل التشغيلي						
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي			
موسم الحج	SAR 7,098,400	20.00%	SAR 5,678,720			
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 1,620,000	20.00%	SAR 1,296,000			
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 1,125,000	20.00%	SAR 900,000			
مواسم أخرى	SAR 17,550,000	75.00%	SAR 4,387,500			
معارض	SAR 1,580,000	12.50%	SAR 1,382,500			
إجمالي			SAR 13,644,720			
			SAR 28,973,400			
			-SAR 15,328,680			
			SAR 13,644,720.00			
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية			
SAR 13,644,720.00	7.50%	SAR 181,929,600.00	SAR 182,000,000.00			

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب العقد

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 5,290,000			العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد		فندق
SAR 5,290,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	فندق
0.00%	اجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 5,290,000	0.00%	SAR 5,290,000	فندق		
SAR 5,290,000	الإجمالي				
SAR 5,290,000			اجمالي الإيرادات للمشروع		
SAR 0			اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة		
SAR 5,290,000.00			صافي الدخل التشغيلي		
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
SAR 71,000,000.00	SAR 70,533,333.33	7.50%	SAR 5,290,000.00		

4.6 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **141,780,000 ريال**
مائة وواحد وأربعون مليوناً وسبعمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي.

4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.8 ملاحظات

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

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

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية
سيكو السعودية ريت

إسكان 5

مدينة مكة المكرمة
فبراير 2024

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم برج إسكان 5 في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة سيكو المالية،

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 15 نوفمبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملًا حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملًا وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9		1.11 الأشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 رخصة الحج
15		2.8 صور العقار موضوع التقييم
17		3. مؤشرات السوق
17		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
18		3.3 نبذة عن القطاع
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
27		4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب العقد
28		4.6 القيمة النهائية للعقار
28		4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
28		4.8 ملاحظات
30		5. الملحقات
30		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
31		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0896
رمز الإيداع	
نوع التقرير	مفصل.
اسم العميل	شركة سيكو المالية.
مستخدم التقرير	العميل، المراجع القانوني.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مشروع فندقية.
عنوان العقار	حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	920121009575
تاريخ صك الملكية	09/04/1439
نوع الملكية	مطلقة.
القيود	لا يوجد.
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	2م 1,382.73
مسطحات البناء	2م 19,905
عدد الغرف	428 غرفة.
القدرة الاستيعابية	1,976 حاج.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	106,400,000.00 ريال سعودي.
تاريخ التقرير	2024/02/07 م
تاريخ التقييم	2023/12/13 م
تاريخ المعاينة	2023/12/01 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

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

1.2 الغرض من التقييم

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

1.3 أساس القيمة

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

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقاً لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/11/16 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصاً فنياً، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساساً للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

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

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

1.11 الاشعارات القانونية

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


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو برج من 20 دور، والذي يقع في حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية. حسب صك ملكية العقار ورخصة البناء، مساحة الأرض الإجمالية تبلغ 1,382.73 متر مربع، ومساحة البناء الإجمالية تبلغ 19,905 متر مربع. أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار يقع على شارع واحد، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق شارع الحج من جهة الغرب، مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

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

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

2,382.73 م	مساحة الأرض	مكة المكرمة	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
ملكية مطلقة	نوع الملكية	09/04/1439	تاريخ الصك
بدون قيود	القيود	شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
		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 لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
تجديد	نوع رخصة البناء
سكني تجاري	نوع العقار
68942	رقم رخصة البناء
23/12/1434	تاريخ رخصة البناء
23/12/1435	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,382.73	1	مواقف سيارات	قبو
1,018.74	1	استقبال	ارضي سكني
758.78	1	استقبال	ميزانين
1,016.88	1	مصلى	مطعم
1,016.88	1	مطاعم	مصلى
12,780.6	14	سكني	سبعة عشر أدوار متكررة
755.03	1	سكني	دور اخير
44.19	1	بيت درج + مصاعد	بيت الدرج + مصاعد
1,125.17	1	خزانات	بيارة صرف
6	1	مجاري	خزانات
19,905.00			مجموع مسطحات البناء

2.7 رخصة الحج

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

رخصة الحج	
13702/ز	رقم الرخصة
16/11/1443	تاريخ الإصدار
428	عدد الغرف
1952	عدد الحجاج
6	المصاعد
3	سلالم الطوارئ
1	المولدات الكهربائية
نظام انذار الحرائق	نظام مرشات أتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

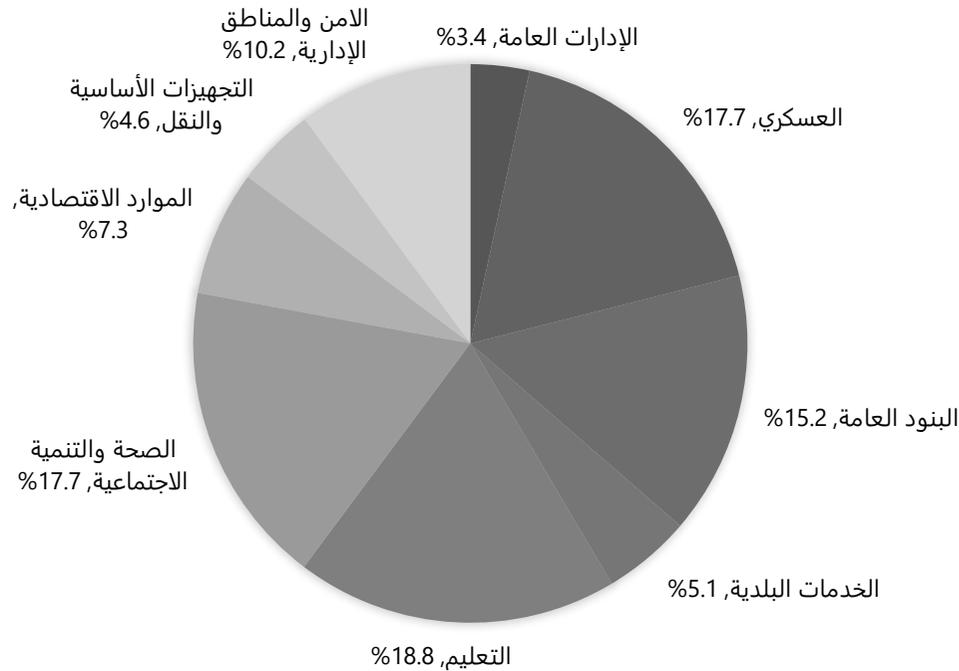
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

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

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق	أسلوب الدخل			أسلوب التكلفة
	المقارنات السوقية	رسملة الدخل	الأرباح	التدفقات النقدية المخصومة	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 فنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

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

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

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
معروض	معروض	معروض	-----	نوع العرض			
مكة المكرمة	مكة المكرمة	مكة المكرمة	مكة المكرمة	المدينة			
SAR 20,850,000	SAR 24,650,000	SAR 15,750,000	-----	قيمة البيع			
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	صك الملكية	مصدر المعلومة			
1,500.00	1,700.00	1,050.00	1,382.73	المساحة			
SAR 13,900	SAR 14,500	SAR 15,000	-----	ر.س / م2			
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
SAR 13,900	SAR 14,500	SAR 15,000	-----	سعر المتر قبل التسويات			
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	التمويل
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%		0.00%		0.00%			إجمالي نسبة التسويات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	إجمالي قيمة التسويات			
SAR 13,900	SAR 14,500	SAR 15,000		سعر المتر بعد التسويات			
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
0.00%	1,500.00	-2.00%	1,700.00	5.00%	1,050.00	1,382.73	المساحة
0.00%	عالي	0.00%	عالي	0.00%	عالي	عالي	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	12	0.00%	12	0.00%	12	12	عرض الشارع
0.00%	1	0.00%	1	0.00%	1	1	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%		-2.00%		5.00%			اجمالي نسب التسويات
SAR 0.0	-SAR 290.0		SAR 750.0	اجمالي قيمة التسويات			
SAR 13,900.0	SAR 14,210.0		SAR 15,750.0	السعر بعد التسويات			
25%	45%		30%	الوزن المرجح			
SAR 3,475.0	SAR 6,394.5		SAR 4,725.0				
				ر.س / م2			
				SAR 14,595			
				SAR 14,600			
				قيمة تقريبية			

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
1,383	1,383	1,383	1,383	1,383	مساحة الأرض
SAR 16,060.0	SAR 15,330.0	SAR 14,600.0	SAR 13,870.0	SAR 13,140.0	ر.س / م ²
SAR 22,206,644	SAR 21,197,251	SAR 20,187,858	SAR 19,178,465	SAR 18,169,072	قيمة العقار

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 13,000 الى 15,000 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 14,600 ريال/ م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 600	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 900	الفرش
SAR 300	SAR 320	SAR 100	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المطور
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 20,187,858		SAR 14,600	1,382.73
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,382.73	1	م ²	القبو
1,018.74	1	م ²	دور أرضي
758.78	1	م ²	ميزانين
1,016.88	1	م ²	مطعم
1,016.88	1	م ²	مسجد
12,780.60	14	م ²	14 دور متطابق
755.03	1	م ²	ملحق
44.19	1	م ²	بيت الدرج - مصاعد
6.00	1	م ²	غرفة تفتيش
1,125.17	1	م ²	خزانات
		19,905.00	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	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
SAR 414,819	100%	SAR 414,819	SAR 300	1,382.73	تحسينات الموقع
SAR 67,094,991	100.00%	SAR 67,094,991			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	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 691,365	100%	SAR 691,365	SAR 500	1,382.73	اعمال التشطيبات
SAR 3,456,825	100.00%	SAR 3,456,825			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 70,552	0.10%	SAR 70,551,816			تكاليف أولية للمشروع
SAR 352,759	0.50%	SAR 70,551,816			تكاليف التصميم
SAR 705,518	1.00%	SAR 70,551,816			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 3,527,591	5.00%	SAR 70,551,816			تكاليف الإدارة
SAR 3,527,591	5.00%	SAR 70,551,816			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 70,551,816			أخرى
SAR 8,184,010.66	11.60%				اجمالي التكلفة
19,905.00	اجمالي مسطحات البناء			SAR 70,551,816	التكاليف المباشرة
SAR 3,956	ر.س / م ²			SAR 8,184,010.66	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 78,735,826.66	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 78,735,827	اجمالي تكاليف التطوير
9	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك	30.0%	نسبة ربحية المطور
2.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 23,620,748	ربح المطور
20.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 86,215,730	اجمالي قيمة التطوير
SAR 62,594,982	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 106,400,000	SAR 106,403,588	SAR 20,187,858	SAR 86,215,730

4.4 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب السوق

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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

تحليل معدل 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 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات 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.

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 726,455,000.00	SAR 65,240,000.00	SAR 190,596,000.00	سعر البيع
SAR 54,484,125.00	SAR 4,893,000.00	SAR 14,294,700.00	صافي الدخل التشغيلي
7.50%	7.50%	7.50%	معدل الرسمة
		7.50%	متوسط معدل الرسمة
		7.50%	بعد التقريب

الإيرادات							
الإيرادات				الكمية			
الموسم	الوحدة	الكمية	سعر المتر	نوع الإيراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات	
موسم الحج	حاج	1,898	SAR 3,500	موسمي	10	SAR 6,643,000	اجمالي الإيرادات
موسم رمضان (20 يوم)	غرفة	428	SAR 150	يومي	20	SAR 1,284,000	
موسم رمضان (10 أيام)	غرفة	450	SAR 220	يومي	10	SAR 990,000	
مواسم أخرى	غرفة	428	SAR 100	يومي	325	SAR 13,910,000	
معارض	وحدة	0	SAR 0	سنوي	0	SAR 0	
						SAR 22,827,000	اجمالي الإيرادات
المصاريف							
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات	
موسم الحج	2.50%	2.50%	2.50%	0.00%	5.00%	12.50%	اجمالي الخصومات
موسم رمضان (20 يوم)	2.50%	2.50%	2.50%	0.00%	5.00%	12.50%	
موسم رمضان (10 أيام)	2.50%	2.50%	2.50%	0.00%	5.00%	12.50%	
مواسم أخرى	2.50%	2.50%	2.50%	0.00%	50.00%	57.50%	
معارض	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
						SAR 9,112,875	إجمالي المصاريف
صافي الدخل التشغيلي							
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي				
موسم الحج	SAR 6,643,000	12.50%	SAR 5,812,625	صافي الدخل التشغيلي			
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 1,284,000	12.50%	SAR 1,123,500				
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 990,000	12.50%	SAR 866,250				
مواسم أخرى	SAR 13,910,000	57.50%	SAR 5,911,750				
معارض	SAR 0	0.00%	SAR 0				
			SAR 13,714,125	اجمالي			
			SAR 22,827,000				
			-SAR 9,112,875				
			SAR 13,714,125.00				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية				
SAR 13,714,125.00	7.50%	SAR 182,855,000.00	SAR 183,000,000.00				

4.5 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب العقد

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 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات 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.

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 9,522,000			العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد		فندق
SAR 9,522,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	فندق
0.00%	إجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 9,522,000	0.00%	SAR 9,522,000	فندق		
SAR 9,522,000	الإجمالي				
SAR 9,522,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
SAR 0					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 9,522,000.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسمة	صافي الدخل التشغيلي		
SAR 127,000,000.00	SAR 126,960,000.00	7.50%	SAR 9,522,000.00		

4.6 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **106,400,000.00 ريال**
مائة وستة مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي.

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ عبد الرحمن عبد الله الراجح
مقيم

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002523

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.8 ملاحظات

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

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

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية
سيكو السعودية ريت

إسكان 6

مدينة مكة المكرمة
فبراير 2024

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم برج إسكان 6 في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة سيكو المالية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 15 نوفمبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملاً وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
9		1.11 الأشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 رخصة الحج
15		2.8 صور العقار موضوع التقييم
17		3. مؤشرات السوق
17		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
18		3.3 نبذة عن القطاع
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
28		4.5 القيمة النهائية للعقار
28		4.6 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
28		4.7 ملاحظات
30		5. الملحقات
30		5.1 صورة من صك الملكية
31		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0896
رمز الإيداع	
نوع التقرير	مفصل.
اسم العميل	شركة سيكو المالية.
مستخدم التقرير	العميل، المراجع القانوني.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مشروع فندقة.
عنوان العقار	حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	220108016433
تاريخ صك الملكية	1441/02/18
نوع الملكية	رهن
القيود	مرهون لصالح بنك الرياض
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	2م1,458
مسطحات البناء	2م15,200.71
عدد الغرف	255 غرفة.
القدرة الاستيعابية	1,286 حاج.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	139,000,000 ريال سعودي.
تاريخ التقرير	2024/02/07 م
تاريخ التقييم	2023/12/13 م
تاريخ المعاينة	2023/12/01 م



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

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

1.2 الغرض من التقييم

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

1.3 أساس القيمة

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

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقاً لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/12/01 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصاً فنياً، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساساً للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

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

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

1.11 الاشعارات القانونية

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


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو برج من 18 دور والذي يقع في حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية. حسب صك ملكية العقار ورخصة البناء، مساحة الأرض الإجمالية تبلغ 1,458 متر مربع، ومساحة البناء الإجمالية تبلغ 15,200.71 متر مربع. أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار يقع على شارعين، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق المسجد الحرام من الجهة الجنوبية، مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

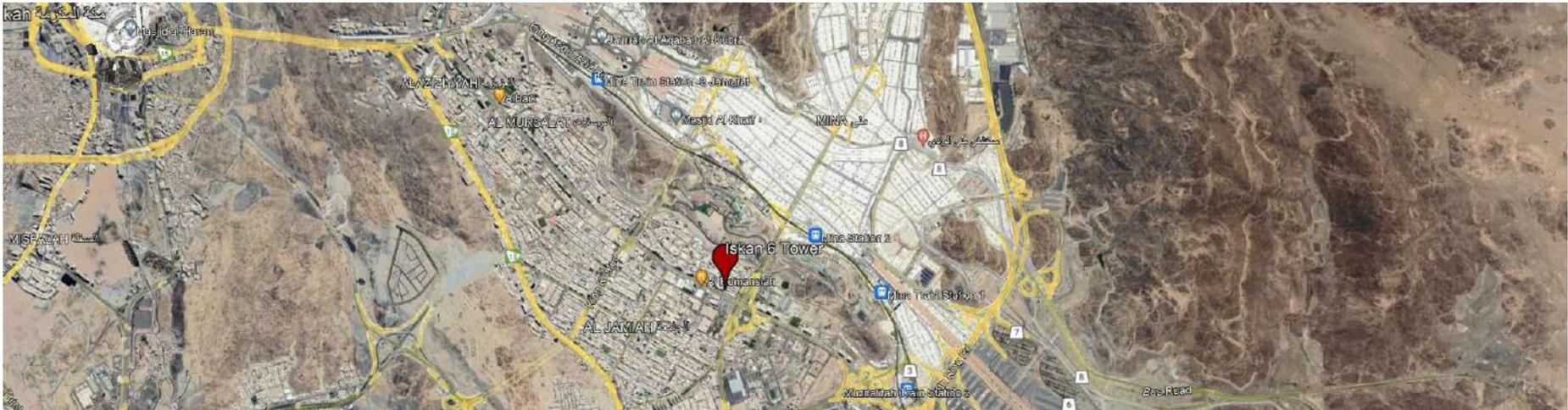
بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

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

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

738 م 2	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
11/3	رقم القطعة	العزيرية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	220108016433	رقم الصك
رهن	نوع الملكية	1441/02/18	تاريخ الصك
مرهون لصالح بنك الرياض	القيود	شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
		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
720 م 2	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
11/3	رقم القطعة	العزيرية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	520120013033	رقم الصك
رهن	نوع الملكية	1441/02/18	تاريخ الصك
مرهون لصالح بنك الرياض	القيود	شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 12 متر	الجهة الشرقية	ممر	الجهة الشمالية
ملكية خاصة	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.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

تبين رخصة البناء الحد الأقصى المسموح به من إجمالي مسطحات البناء المعتمدة من البلدية. ومع ذلك، قد تختلف المساحة الفعلية عن المساحة المذكورة في رخصة البناء. لذلك، إذا لم يزودنا العميل بنسخة من المخططات المعتمدة فسيتم التقييم بناء على رخصة البناء المقدمة من قبل العميل.

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 ²)	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
15,200.71			مجموع مسطحات البناء

2.7 رخصة الحج

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

رخصة الحج	
ز / 14055	رخصة الحج
16/11/1443	تاريخ الإصدار
العزيرية	الحي
أمانة مدينة مكة المكرمة	صادرة عن
من 1885704 الى 1885704	عداد الكهرب
2928242477406	الايصال
0	المطابخ المركزية
0	المطابخ
255	عدد الغرف
حاج 1,264	سعة التحمل
متوفر	نظام إنذار الحرائق
متوفر	نظام مكافحة الحرائق
متوفر	مولد الكهرباء
8	عدد المصاعد
نظام انذار الحرائق	نظام مرشات أتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

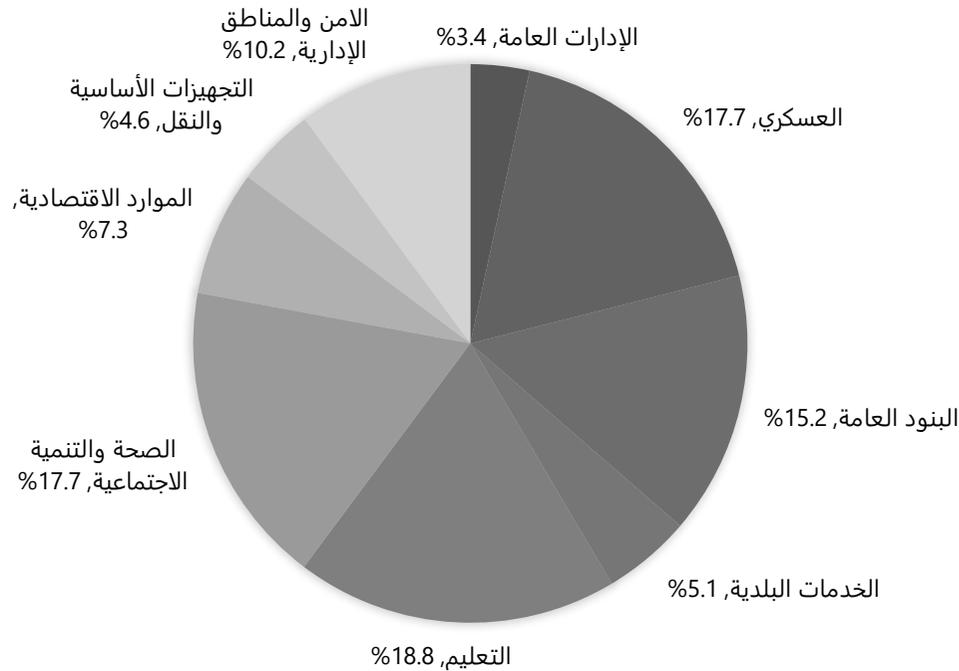
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

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

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

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

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

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض
معرض	معرض	عملية بيع	-----	المدينة
مكة المكرمة	مكة المكرمة	مكة المكرمة	مكة المكرمة	قيمة البيع
SAR 218,463,200	SAR 50,832,600	SAR 12,568,728	-----	مصدر المعلومة
المسح الميداني	البورصة العقارية	البورصة العقارية	صك الملكية	المساحة
5,704.00	988.00	826.89	1,458.00	ر.س / م ²
SAR 38,300	SAR 51,450	SAR 15,200	-----	

تسويات ظروف السوق				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات
SAR 38,300	SAR 51,450	SAR 15,200	-----	التمويل
0.00%	0.00%	0.00%	-----	ظروف التسوق
0.00%	0.00%	6.00%	-----	إجمالي نسبة التسويات
0.00%	0.00%	6.00%	-----	إجمالي قيمة التسويات
SAR 0	SAR 0	SAR 912	-----	سعر المتر بعد التسويات
SAR 38,300	SAR 51,450	SAR 16,112	-----	

تسويات الموقع				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	المساحة
30.00%	-18.00%	-20.00%	1,458.00	جاذبية الموقع
5,704.00	988.00	826.89	-----	الوصول للموقع
0.00%	0.00%	20.00%	-----	عرض الشارع
0.00%	0.00%	20.00%	-----	عدد الشوارع
0.00%	0.00%	15.00%	-----	شكل الأرض
30	30	10	-----	القرب من الشارع الرئيسي
2	1	1	-----	اجمالي نسب التسويات
شبه منتظم	شبه منتظم	شبه منتظم	-----	اجمالي قيمة التسويات
0.00%	0.00%	10.00%	-----	السعر بعد التسويات
نعم	نعم	لا	-----	
40.00%	-8.00%	65.00%	-----	
SAR 15,320.0	-SAR 4,116.0	SAR 9,880.0	-----	
SAR 53,620.0	SAR 47,334.0	SAR 25,080.0	-----	
75%	25.0%	0.0%	-----	الوزن المرجح
SAR 40,215.0	SAR 11,833.5	SAR 0.0	-----	

SAR 52,049

SAR 52,000

ر.س / م²

قيمة تقريبية

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 12,000 الى 14,000 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 50,000 ريال/ م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 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
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 64,398,500		SAR 50,000	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
		18,052.75	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	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
SAR 257,594	100%	SAR 257,594	SAR 200	1,287.97	تحسينات الموقع
SAR 60,610,802	100.00%	SAR 60,610,802			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	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
SAR 3,091,128	100.00%	SAR 3,091,128			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 637,019	1.00%	SAR 63,701,930			تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,274,039	2.00%	SAR 63,701,930			تكاليف التصميم
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الإدارة
SAR 3,185,097	5.00%	SAR 63,701,930			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 63,701,930			أخرى
SAR 8,281,250.90	13.00%				اجمالي التكلفة
18,052.75	اجمالي مسطحات البناء			SAR 63,701,930	التكاليف المباشرة
SAR 3,987	ر.س / م ²			SAR 8,281,250.90	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 71,983,180.90	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 71,983,181	اجمالي تكاليف التطوير
9	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك	30.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 21,594,954	ربح المطور
22.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 77,381,919	اجمالي قيمة التطوير
SAR 55,786,965	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 141,780,000	SAR 141,780,419	SAR 64,398,500	SAR 77,381,919

4.4 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب السوق

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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

تحليل معدل 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 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات 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.

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 726,455,000.00	SAR 65,240,000.00	SAR 190,596,000.00	سعر البيع
SAR 54,484,125.00	SAR 4,893,000.00	SAR 14,294,700.00	صافي الدخل التشغيلي
7.50%	7.50%	7.50%	معدل الرسمة
		7.50%	متوسط معدل الرسمة
		7.50%	بعد التقريب

الإيرادات							
الإيرادات				الكمية			
اجمالي الإيرادات	عدد الأيام	نوع الايراد	سعر المتر	الكمية	الوحدة	الموسم	
SAR 7,098,400	10	موسمي	SAR 3,800	1,868	حاج	موسم الحج	
SAR 1,620,000	20	يومي	SAR 180	450	غرفة	موسم رمضان (20 يوم)	
SAR 1,125,000	10	يومي	SAR 250	450	غرفة	موسم رمضان (10 أيام)	
SAR 17,550,000	325	يومي	SAR 120	450	غرفة	مواسم أخرى	
SAR 1,580,000	365	سنوي	SAR 2,000	790	وحدة	معارض	
SAR 28,973,400	اجمالي الإيرادات						
المصاريف							
اجمالي الخصومات	شواغر	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	الموسم	
20.00%	5.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	موسم الحج	
20.00%	5.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	موسم رمضان (20 يوم)	
20.00%	5.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	موسم رمضان (10 أيام)	
75.00%	60.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	مواسم أخرى	
12.50%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	معارض	
SAR 15,328,680	إجمالي المصاريف						
صافي الدخل التشغيلي							
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي الخصومات	اجمالي الإيرادات	الموسم				
SAR 5,678,720	20.00%	SAR 7,098,400	موسم الحج				
SAR 1,296,000	20.00%	SAR 1,620,000	موسم رمضان (20 يوم)				
SAR 900,000	20.00%	SAR 1,125,000	موسم رمضان (10 أيام)				
SAR 4,387,500	75.00%	SAR 17,550,000	مواسم أخرى				
SAR 1,382,500	12.50%	SAR 1,580,000	معارض				
SAR 13,644,720	اجمالي						
SAR 28,973,400							
-SAR 15,328,680							
SAR 13,644,720.00							
							الإيرادات
							الخصومات
							صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي				
SAR 182,000,000.00	SAR 181,929,600.00	7.50%	SAR 13,644,720.00				

4.5 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب العقد

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 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات 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.

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
فندق		العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد			SAR 6,348,000
					SAR 6,348,000
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
فندق	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
					0.00%
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
فندق	SAR 6,348,000	0.00%	SAR 6,348,000		
			SAR 6,348,000		
			SAR 0		
			SAR 6,348,000.00		
					اجمالي الإيرادات للمشروع
					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
					صافي الدخل التشغيلي
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسمة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 6,348,000.00	7.50%	SAR 84,640,000.00	SAR 85,000,000.00		

4.6 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: 139,000,000 ريال
مئة وتسعة وثلاثون مليون ريال سعودي.

4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.8 ملاحظات

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

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

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية
سيكو السعودية ريت

مشروع برج مكتبي

مدينة الرياض
فبراير 2024

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقرير تقييم برج مكثبي في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة سيكو المالية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 15 نوفمبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملًا حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملًا وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
17		3.3 نبذة عن القطاع
19		4. تقييم الأصول
19		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
20		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
22		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
24		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب العقد
26		4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق
29		4.6 القيمة النهائية للعقار
29		4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
29		4.8 ملاحظات
31		5. الملحقات
31		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

23-0896	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة سيكو المالية.	اسم العميل
العميل، المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	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
رهن.	نوع الملكية
مرهون لصالح بنك الرياض.	القيود
شركة مشاعر ريت العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
6,155.8 م ²	مساحة الأرض
23,220 م ²	مسطحات البناء
10,700 م ²	المساحة التأجيرية
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، وأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
138,000,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2024/02/07 م	تاريخ التقرير
2023/12/13 م	تاريخ التقييم
2023/12/01 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

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

1.2 الغرض من التقييم

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

1.3 أساس القيمة

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

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقاً لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/12/01 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصاً فنياً، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساساً للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

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

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

1.11 الاشعارات القانونية

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


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	3,076.42 م ²
الحي	الربيع	رقم القطعة	3
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	2
رقم الصك	393140003189	رقم المخطط	3090
تاريخ الصك	02/09/1442	نوع الملكية	رهن
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية	القيود	مرهون لصالح بنك الرياض
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	3,079.38 م ²
الحي	الربيع	رقم القطعة	2
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	2
رقم الصك	393140003190	رقم المخطط	3090
تاريخ الصك	02/09/1442	نوع الملكية	رهن
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية	القيود	مرهون لصالح بنك الرياض
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 إجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

لم يتم تزويدنا بنسخة من رخصة البناء للعقار موضوع التقييم، ولكن تم إفادتنا من قبل العميل بأن إجمالي مساحة مسطحات البناء 23,220 م²

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

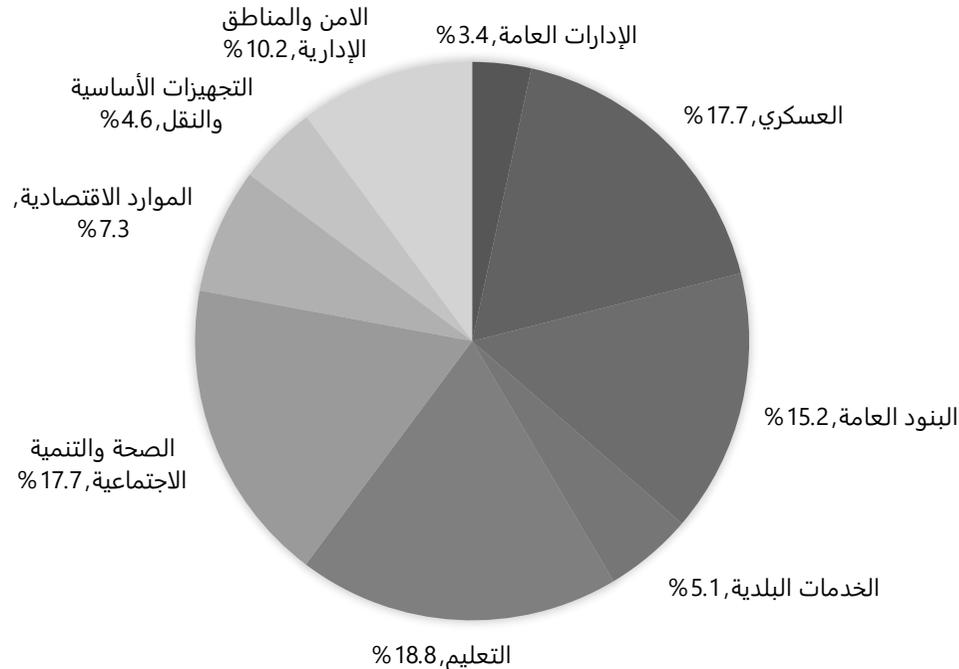
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



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

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

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

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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

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

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

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
معروض الرياض	معروض الرياض	معروض الرياض	-----	نوع العرض			
SAR 56,673,750	SAR 52,389,800	SAR 37,500,000	الرياض	المدينة			
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	-----	قيمة البيع			
6,667.50	6,389.00	5,000.00	صك الملكية	مصدر المعلومة			
SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500	6,155.80	المساحة			
			-----	ر.س / م ²			
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
	SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500	-----	سعر المتر قبل التسويات		
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	-----	التمويل	
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	ظروف التسوق	
0.00%		0.00%		0.00%		إجمالي نسبة التسويات	
SAR 0	SAR 0	SAR 0				إجمالي قيمة التسويات	
SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500				سعر المتر بعد التسويات	
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
0.00%	6,667.50	0.00%	6,389.00	0.00%	5,000.00	6,155.80	المساحة
0.00%	عالي	0.00%	عالي	0.00%	عالي	عالي	جاذبية الموقع
0.00%	جيد	0.00%	جيد	0.00%	جيد	جيد	الوصول للموقع
0.00%	60	0.00%	60	0.00%	60	60	عرض الشارع
0.00%	3	-2.50%	4	0.00%	3	3	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%		-2.50%		0.00%			اجمالي نسب التسويات
SAR 0.0	-SAR 205.0		SAR 0.0				اجمالي قيمة التسويات
SAR 8,500.0	SAR 7,995.0		SAR 7,500.0				السعر بعد التسويات
90%		5%		5%			الوزن المرجح
SAR 7,650.00	SAR 399.75		SAR 375.00				ر.س / م ²
					SAR 8,425		قيمة تقريبية
					SAR 8,400		

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
6,156	6,156	6,156	6,156	6,156	مساحة الأرض
SAR 9,240.0	SAR 8,820.0	SAR 8,400.0	SAR 7,980.0	SAR 7,560.0	ر.س / م ²
SAR 56,879,592	SAR 54,294,156	SAR 51,708,720	SAR 49,123,284	SAR 46,537,848	قيمة العقار

SAR 51,708,720

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,000 الى 8,500 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 8,400 ريال/ م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقرينة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 800	SAR 900	SAR 700	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	الملحقات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	الفرش
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م2	مساحة الأرض
SAR 51,708,720		SAR 8,400	6,155.80
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	الأدوار العلوية
23,220.00	1	م2	
		23,220.00	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م2	المساحة	
SAR 30,186,000	100%	SAR 30,186,000	SAR 1,300	23,220.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 18,576,000	100%	SAR 18,576,000	SAR 800	23,220.00	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 23,220,000	100%	SAR 23,220,000	SAR 1,000	23,220.00	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,220.00	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,220.00	الفرش
SAR 615,580	100%	SAR 615,580	SAR 100	6,155.80	تحسينات الموقع
SAR 72,597,580	100.00%	SAR 72,597,580			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	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			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 72,597,580			أخرى
SAR 8,421,319.28	11.60%				اجمالي التكلفة
23,220.00	اجمالي مسطحات البناء			SAR 72,597,580	التكاليف المباشرة
SAR 3,489	ر.س / م2			SAR 8,421,319.28	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 81,018,899.28	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 81,018,899	اجمالي تكاليف التطوير
3	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
7.50%	اجمالي نسبة الاهلاك	20.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 16,203,780	ربح المطور
7.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 91,146,262	اجمالي قيمة التطوير
SAR 74,942,482	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 142,850,000	SAR 142,854,982	SAR 51,708,720	SAR 91,146,262

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب العقد

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% 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 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.

العينة 4	العينة 3	العينة 2	العينة 1	
331,328,000.00	726,455,000.00	65,240,000.00	190,596,000.00	سعر البيع
29,156,864.00	58,116,400.00	4,893,000.00	14,771,190.00	إجمالي الدخل
8.80%	8.00%	7.50%	7.75%	معدل الرسملة
			8.01%	متوسط معدل الرسملة
			8.00%	معدل الرسملة التقريبي

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.

2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
2	1	0		
0.0%	0.0%	0.0%		النمو
				الإيرادات المتوقعة
3,162,500	3,162,500	3,162,500	SAR	البسمة
2,750,000	2,500,000	2,500,000	SAR	أملك
5,000,000	4,500,000	4,500,000	SAR	تكاليف الراجحي
10,912,500	10,162,500	10,162,500		إجمالي الإيرادات
				المصاريف
1,636,875	1,524,375	1,524,375	15.0%	المصاريف التشغيلية
1,636,875	1,524,375	1,524,375		إجمالي المصاريف
9,275,625	8,638,125	8,638,125		الدخل التشغيلي
132,508,929			7.0%	القيمة الاستردادية
0.86	0.93	1.00	8.000%	معدل الخصم
121,557,402	7,998,264	8,638,125		القيمة الحالية
138,193,791				القيمة السوقية للأصل

4.5 التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب أسعار السوق

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

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

العينة 4	العينة 3	العينة 2	العينة 1	
331,328,000.00	726,455,000.00	65,240,000.00	190,596,000.00	سعر البيع
29,156,864.00	58,116,400.00	4,893,000.00	14,771,190.00	إجمالي الدخل
8.00%	8.00%	7.50%	7.75%	معدل الرسملة
			8.01%	متوسط معدل الرسملة
			8.00%	معدل الرسملة التقريبي

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		
اجمالي الإيرادات	إيجار الوحدة	ر.س / م 2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 13,910,000	SAR 0	SAR 1,300	0	10,700	مكاتب
SAR 13,910,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	الشواغر	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
14.00%	5.00%	3.00%	3.00%	3.00%	مكاتب
14.00%	اجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة
SAR 11,962,600	14.00%		SAR 13,910,000		مكاتب
SAR 11,962,600	الإجمالي				
SAR 13,910,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
-SAR 1,947,400					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 11,962,600.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار		معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي
SAR 150,000,000.00	SAR 149,532,500.00		8.00%		SAR 11,962,600.00

4.6 القيمة النهائية للعقار

استنادًا إلى تحليلنا باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) وبالنظر إلى الغرض المقصود من التقييم، توصلنا إلى الاستنتاج بأن القيمة العادلة الإجمالية للعقار الموضوع هي كما يلي:

قيمة العقار: **138,000,000 ريال**
مائة وثمانية وثلاثون مليوناً ريال سعودي.

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.8 ملاحظات

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

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

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
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 سنتيمتر غرباً: شارع عرض 20م بطول 60.36 ستون متر و ستة و ثلاثون سنتيمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثة آلاف و تسعة و سبعون متر مربعاً و ثمانية و ثلاثون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 310108054425 في 16 / 08 / 1442 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 ماقى ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 09 / 1442 لاعتماده، ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بيلاتها وسجلاتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٦-١٧-١٨)

نسخة رقمية

صفحة رقم 1 من 1

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية
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 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 سنتيمتر غرباً: قطعة رقم 2 بطول 60.44 ستون متر و أربعة و أربعون سنتيمتر ومساحتها 3076.42 ثلاثة آلاف و ستة و سبعون متر مربعاً و اثنين و أربعون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 299071000135 في 27 / 07 / 1442 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 ماقى ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 02 / 09 / 1442 لاعتماده، ووصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل . ويجب التحقق من بيلاتها وسجلاتها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل
نموذج رقم (١٦-١٧-١٨)

نسخة رقمية

صفحة رقم 1 من 1



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES 