



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية سيكو السعودية ريت

إسكان 4

مدينة مكة المكرمة
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير العادلة السوقية لمشروع فندقة في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

الأستاذ/ طارق عقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
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
8		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 2021
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
26		4.5 القيمة النهائية للعقار
26		4.6 ملاحظات
26		4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
27		5. الملحقات
28		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
29		5.2 ترخيص مزاولة المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

0401-23	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة سيكو المالية.	اسم العميل
شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مشروع فندقية.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
920121013430	رقم صك الملكية
08/04/1439	تاريخ صك الملكية
مطلقة.	نوع الملكية
لا يوجد.	القيود
شركة مشاعر ريت العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
1,287.97 م ² .	مساحة الأرض
18,053 م ² .	مسطحات البناء
450 غرفة.	عدد الغرف
1,868 حاج.	القدرة الاستيعابية للحجاج
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسملة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
141,780,000 ريال سعودي.	القيمة النهائية للعقار
2023/08/06 م	تاريخ التقرير
2023/06/30 م	تاريخ التقييم
2023/06/01 م	تاريخ المعاينة
90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

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

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

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

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

1.11 الاشعارات القانونية

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


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 23 دور، يقع في حي العريزية، مدينة مكة المكرمة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,287.97 م² واجمالي مسطحات البناء 18,053 م². العقار عبارة عن برج اسكان. بناء على المعايينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارعين، مع اطلالة مباشرة على طريق المسجد الحرام من جهة الغرب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعايينة 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 التقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

2م1,287.97	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
1/277	رقم القطعة	العزيفية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/7/21/1	رقم المخطط	920121013430	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	08/04/1439	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية		قيمة الصك
بدون قيود	القيود		تاريخ آخر معاملة
		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: زدنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
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 الدرج + 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 أتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

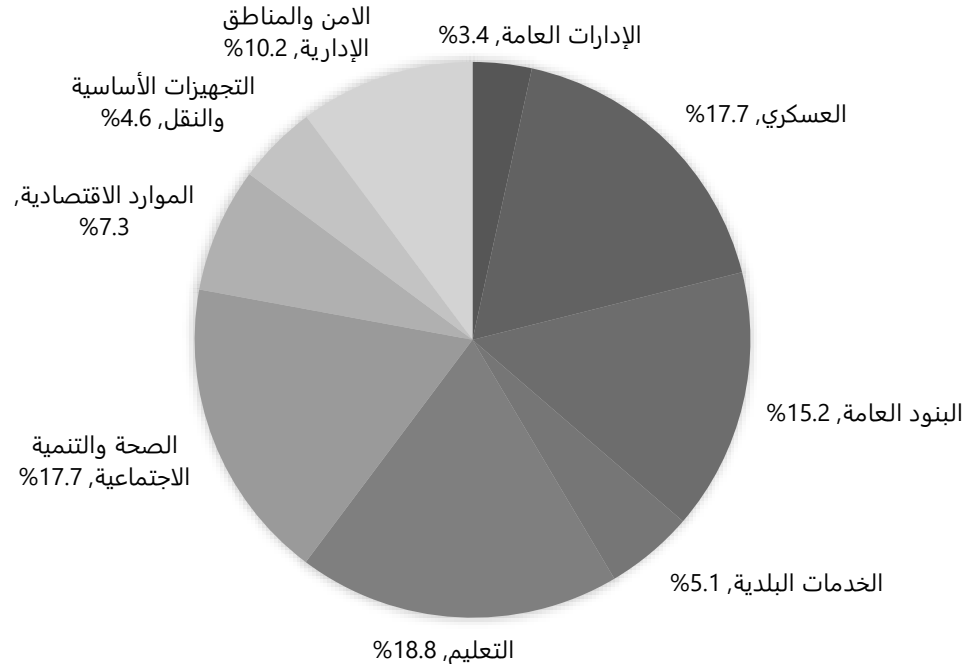
مؤشرات
السوق

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 2021



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
	✓	----	----	----
	----	✓	----	----
	----	----	✓	----

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 الأولى	العقار موضوع التقييم		
معروض	-----		نوع العرض
مكة المكرمة	مكة المكرمة		المدينة
SAR 38,665,000	-----		قيمة البيع
مسح ميداني	صك الملكية		مصدر المعلومة
703.00	1,287.97		المساحة
SAR 55,000	-----		ر.س / م ²
تسويات ظروف السوق			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		
	SAR 55,000	-----	سعر المتر قبل التسويات
0.00%	نقداً	-----	التمويل
0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%			إجمالي نسبة التسويات
SAR 0			إجمالي قيمة التسويات
SAR 55,000			سعر المتر بعد التسويات
تسويات الموقع			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		
0.00%	703.00	1,287.97	المساحة
-5.00%	عالي	عالي	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	60	60	عرض الشارع
-5.00%	3	2	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	لا	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
-10.00%			اجمالي نسب التسويات
-SAR 5,500.0			اجمالي قيمة التسويات
SAR 49,500.0			السعر بعد التسويات
100%			الوزن المرجح
SAR 49,500.0			ر.س / م ²
		SAR 49,500	قيمة تقريبية
		SAR 50,000	

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 45,000 الى 50,500 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

الإيرادات							
الإيرادات				الكمية			
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	
						SAR 28,973,400	اجمالي الإيرادات
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%	
						SAR 15,328,680	إجمالي المصاريف
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				
			SAR 13,644,720	اجمالي			
			SAR 28,973,400				
			-SAR 15,328,680				
			SAR 13,644,720.00				
			القيمة التقريبية				
			SAR 182,000,000.00				
			قيمة العقار	SAR 181,929,600.00			
			معدل الرسمة	7.50%			
			صافي الدخل التشغيلي	SAR 13,644,720.00			
			الإيرادات				
			الخصومات				

4.5 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.

4.6 ملاحظات

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

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474



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 5

مدينة مكة المكرمة
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

الأستاذ/ طارق عقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

قائمة المحتويات

الملخص التنفيذي

1. نطاق العمل

5			
7			
7		مقدمة	1.1
7		الغرض من التقييم	1.2
7		أساس القيمة	1.3
7		أساليب وطرق التقييم المتبعة	1.4
7		عملة التقييم	1.5
7		نطاق البحث	1.6
8		معاينة العقار محل التقييم	1.7
8		طبيعة ومصدر المعلومات	1.8
8		الافتراضات والافتراضات الخاصة	1.9
9		قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	1.10
9		الإشعارات القانونية	1.11
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم	
11		وصف العقار	2.1
11		المنطقة المحيطة بالعقار	2.2
11		سهولة الوصول	2.3
11		مرافق البنية التحتية	2.4
12		بيانات صك الملكية	2.5
13		رخصة البناء وتفصيل المباني	2.6
14		رخصة الحج	2.7
15		صور العقار موضوع التقييم	2.8
17		3. مؤشرات السوق	
17		مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17		تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
18		نبذة عن القطاع	3.3
20		4. تقييم الأصول	
20		طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	4.1
21		التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.2
23		التقييم بطريقة التكلفة والإحلال	4.3
26		التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق	4.4
27		القيمة النهائية للعقار	4.5
27		ملاحظات	4.6
27		الأعضاء المشاركين في إعداد التقرير	4.7
29		5. الملحقات	
29		صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
30		ترخيص مزاولة المهنة	5.2


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

0401-23	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة سيكو المالية.	اسم العميل
شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مشروع فندقة.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
920121009575	رقم صك الملكية
09/04/1439	تاريخ صك الملكية
مطلقة.	نوع الملكية
لا يوجد.	القيود
شركة مشاعر ريت العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
2م 1,382.73	مساحة الأرض
2م 19,905	مسطحات البناء
428 غرفة.	عدد الغرف
1,976 حاج.	القدرة الاستيعابية للحجاج
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسملة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
106,400,000 ريال سعودي.	القيمة النهائية للعقار
2023/08/06 م	تاريخ التقرير
2023/06/30 م	تاريخ التقييم
2023/06/01 م	تاريخ المعاينة
90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

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

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

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

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

1.11 الاشعارات القانونية

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


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 20 دور، يقع في حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة. وحسب نسخة الصك فإن مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,382.73 م² وحسب رخصة البناء فإن اجمالي مسطحات البناء 19,905 م². العقار عبارة عن برج اسكان. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارع واحد، مع اطلالة غير مباشرة على شارع الحج من جهة الغرب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

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

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

2,382.73 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
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	09/04/1439	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	182,400,000 ريال	قيمة الصك
بدون قيود	القيود	09/04/1439	تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
ملكية خاصة	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
شارع عرض 12 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة	الجهة الجنوبية

ملاحظة: زدنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد 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			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 أوتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

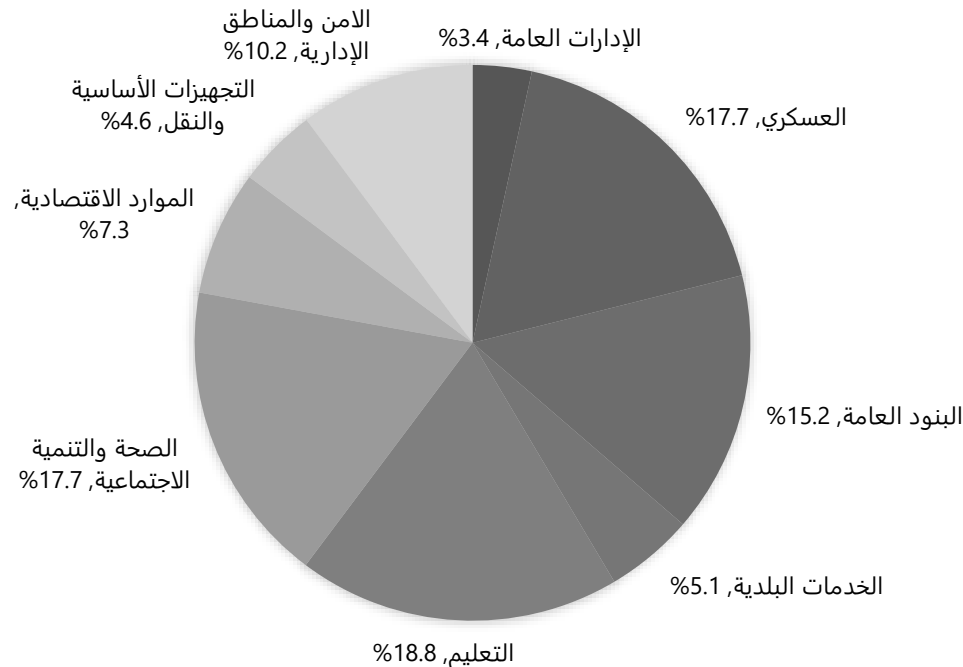
مؤشرات
السوق

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 2021



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 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	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 / م ²			
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					
			SAR 14,595	ر.س / م ²			
			SAR 14,600	قيمة تقريبية			

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

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/ 2م. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 14,600 ريال/ 2م. 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 رسملة الدخل - حسب السوق

الإيرادات							
الإيرادات				الكمية			
الموسم	الوحدة	الكمية	سعر المتر	نوع الايراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات	
موسم الحج	حاج	1,898	SAR 3,500	موسمي	10	SAR 6,643,000	
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%	
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				
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				
			القيمة التقريبية				
			SAR 183,000,000.00	قيمة العقار	SAR 182,855,000.00		
				معدل الرسملة	7.50%		
				الإيرادات	الخصومات		
				صافي الدخل التشغيلي	صافي الدخل التشغيلي		
				SAR 13,714,125.00	SAR 13,714,125.00		

4.5 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 ريال
مائة وستة مليوناً وأربعمائة ألفاً ريال سعودي.

4.6 ملاحظات

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

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

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

WHITE CUBES
ملفات

ملفات



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
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

الأستاذ/ طارق عقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7	مقدمة	1.1
7	الغرض من التقييم	1.2
7	أساس القيمة	1.3
7	أساليب وطرق التقييم المتبعة	1.4
7	عملة التقييم	1.5
7	نطاق البحث	1.6
8	معاينة العقار محل التقييم	1.7
8	طبيعة ومصدر المعلومات	1.8
8	الافتراضات والافتراضات الخاصة	1.9
9	قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	1.10
9	الإشعارات القانونية	1.11
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	وصف العقار	2.1
11	المنطقة المحيطة بالعقار	2.2
11	سهولة الوصول	2.3
11	مرافق البنية التحتية	2.4
12	بيانات صك الملكية	2.5
13	رخصة البناء وتفاصيل المباني	2.6
14	رخصة الحج	2.7
15	صور العقار موضوع التقييم	2.8
17		3. مؤشرات السوق
17	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
18	نبذة عن القطاع	3.3
20		4. تقييم الأصول
20	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	4.1
21	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.2
24	التقييم بطريقة التكلفة والإحلال	4.3
26	التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق	4.4
27	القيمة النهائية للعقار	4.5
27	ملاحظات	4.6
27	الأعضاء المشاركين في إعداد التقرير	4.7
29		5. الملحقات
29	صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
30	ترخيص مزاولة المهنة	5.2


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

23-0401	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة سيكو المالية.	اسم العميل
شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مشروع فندقة.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي العزيرية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
220108016433	رقم صك الملكية
1441/02/18	تاريخ صك الملكية
رهن	نوع الملكية
مرهون لصالح بنك الرياض	القيود
شركة مشاعر ريت العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
2م1,458	مساحة الأرض
2م15,200.71	مسطحات البناء
255 غرفة.	عدد الغرف
1,286 حاج.	القدرة الاستيعابية للحجاج
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
139,000,000 ريال سعودي.	القيمة النهائية للعقار
2023/08/06 م	تاريخ التقرير
2023/06/30 م	تاريخ التقييم
2023/06/01 م	تاريخ المعاينة
90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

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

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

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

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

1.11 الاشعارات القانونية

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



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 18 دور، يقع في حي العزيزية، مدينة مكة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,458م² واجمالي مسطحات البناء 15,200.71م². العقار عبارة عن برج مشروع فندقية. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارعين، مع اطلالة مباشرة على طريق المسجد الحرام من جهة الجنوب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

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	العزيفية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	220108016433	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	1441/02/18	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية		قيمة الصك
مرهون لصالح بنك الرياض	القيود		تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 12 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
ملكية خاصة	الجهة الغربية	شارع عرض 60 متر	الجهة الجنوبية
720 م 2	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
11/3	رقم القطعة	العزيفية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	520120013033	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	1441/02/18	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية		قيمة الصك
مرهون لصالح بنك الرياض	القيود		تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 12 متر	الجهة الشرقية	ممر	الجهة الشمالية
ملكية خاصة وممر	الجهة الغربية	ملكية خاصة	الجهة الجنوبية

ملاحظة: 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
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	
14055 / ز	رخصة الحج
16/11/1443	تاريخ الإصدار
العزيرية	الحي
أمانة مدينة مكة المكرمة	صادرة عن
من 1885704 الى 1885704	عداد الكهرباء
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





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

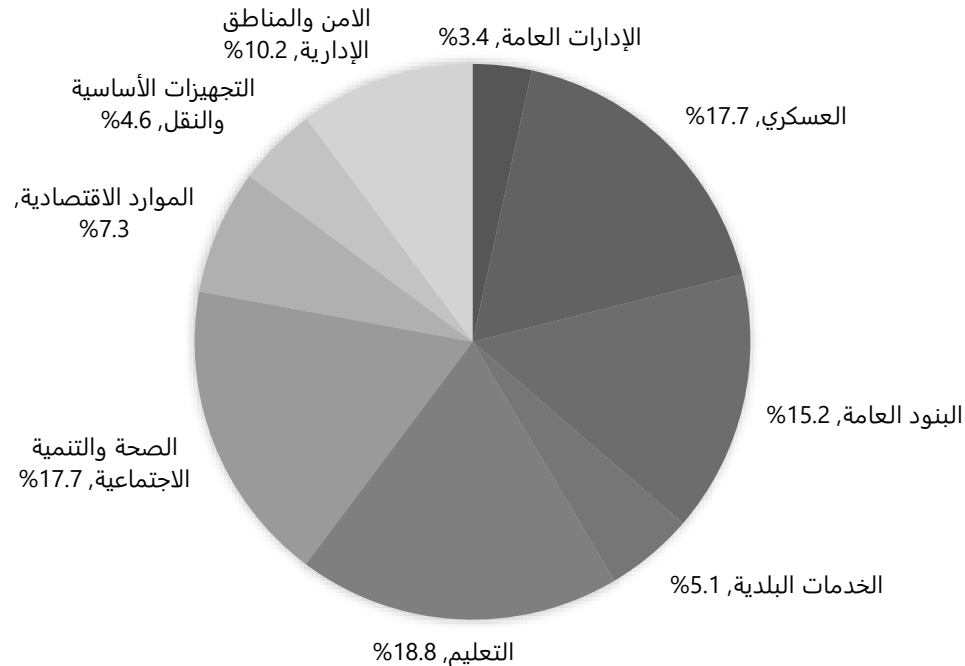
مؤشرات
السوق

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 2021



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

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	
من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES


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	التكاليف والإحلال	التدفقات النقدية المخصومة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية
	✓	----	----	----	----	----
	----	✓	----	----	----	----
	----	----	----	----	✓	----

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة 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 الأولى	العقار موضوع التقييم		نوع العرض
معروض	-----		المدينة
مكة المكرمة	مكة المكرمة		قيمة البيع
SAR 35,670,000	-----		مصدر المعلومة
مسح ميداني	صك الملكية		المساحة
580.00	1,458.00		ر.س / م2
SAR 61,500	-----		
تسويات ظروف السوق			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		سعر المتر قبل التسويات
	SAR 61,500	-----	التمويل
0.00%	نقداً	-----	ظروف التسوق
0.00%	-----	-----	إجمالي نسبة التسويات
0.00%			إجمالي قيمة التسويات
SAR 0			سعر المتر بعد التسويات
SAR 61,500			
تسويات الموقع			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		المساحة
-13.00%	580.00	1,458.00	جاذبية الموقع
0.00%	عالي	عالي	الوصول للموقع
0.00%	متوسط	متوسط	عرض الشارع
0.00%	20	20	عدد الشوارع
-2.50%	3	2	شكل الأرض
0.00%	منتظم	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	لا	نعم	اجمالي نسب التسويات
-15.50%			اجمالي قيمة التسويات
-SAR 9,532.5			السعر بعد التسويات
SAR 51,967.5			
100%			الوزن المرجح
SAR 51,967.5			ر.س / م2
		SAR 51,968	قيمة تقريبية
		SAR 52,000	

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	مساحة الأرض
SAR 57,200.0	SAR 54,600.0	SAR 52,000.0	SAR 49,400.0	SAR 46,800.0	ر.س / م ²
SAR 83,397,600	SAR 79,606,800	SAR 75,816,000	SAR 72,025,200	SAR 68,234,400	قيمة العقار

SAR 75,816,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 45,000 الى 60,000 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 52,000 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 600	SAR 750	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 250	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 300	SAR 420	SAR 382	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 75,816,000		SAR 52,000	1,458.00
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,248.49	1	م ²	دور سفلي
689.40	1	م ²	دور أرضي
396.27	1	م ²	ميزانين
647.96	1	م ²	المطاعم
832.07	1	م ²	مسجد
825.50	1	م ²	خدمات
9,307.56	12	م ²	أدوار متكررة
213.66	1	م ²	الملاحق
177.22	1	م ²	الدرج والمصاعد
862.58	1	م ²	خزانات
		15,200.71	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220	SAR 1,000	13,952.22	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 8,371,332	100%	SAR 8,371,332	SAR 600	13,952.22	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220	SAR 1,000	13,952.22	اعمال التشطيبات
SAR 4,185,666	100%	SAR 4,185,666	SAR 300	13,952.22	الملحقات
SAR 11,161,776	100%	SAR 11,161,776	SAR 800	13,952.22	الفرش
SAR 437,400	100%	SAR 437,400	SAR 300	1,458.00	تحسينات الموقع
SAR 52,060,614	100.00%	SAR 52,060,614			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 1,872,735	100%	SAR 1,872,735	SAR 1,500	1,248.49	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 624,245	100%	SAR 624,245	SAR 500	1,248.49	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 499,396	100%	SAR 499,396	SAR 400	1,248.49	اعمال التشطيبات
SAR 2,996,376	100.00%	SAR 2,996,376			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 550,570	1.00%	SAR 55,056,990			تكاليف أولية للمشروع
SAR 550,570	1.00%	SAR 55,056,990			تكاليف التصميم
SAR 550,570	1.00%	SAR 55,056,990			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,752,850	5.00%	SAR 55,056,990			تكاليف الإدارة
SAR 2,752,850	5.00%	SAR 55,056,990			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 55,056,990			أخرى
SAR 7,157,408.70	13.00%				اجمالي التكلفة
15,200.71	اجمالي مسطحات البناء			SAR 55,056,990	التكاليف المباشرة
SAR 4,093	ر.س / م ²			SAR 7,157,408.70	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 62,214,398.70	إجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 62,214,399	اجمالي تكاليف التطوير
8	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
20.00%	اجمالي نسبة الاهلاك	20.0%	نسبة ربحية المطور
2.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 12,442,880	ربح المطور
18.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 63,458,687	اجمالي قيمة التطوير
SAR 51,015,807	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 139,000,000	SAR 139,274,687	SAR 75,816,000	SAR 63,458,687

4.4 التقييم بطريقة رسمة الدخل - حسب السوق

الإيرادات							
الإيرادات				الكمية			
الموسم	الوحدة	الكمية	سعر المتر	نوع الايراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات	
موسم الحج	حاج	1,286	SAR 3,700	موسمي	10	SAR 4,758,200	
موسم رمضان (20 يوم)	غرفة	255	SAR 280	يومي	20	SAR 1,428,000	
موسم رمضان (10 أيام)	غرفة	255	SAR 380	يومي	10	SAR 969,000	
مواسم أخرى	غرفة	255	SAR 220	يومي	325	SAR 18,232,500	
معارض	وحدة	869	SAR 1,800	سنوي	365	SAR 1,564,200	
						SAR 26,951,900	اجمالي الإيرادات
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%	50.00%	65.00%	
معارض	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	12.50%	
						SAR 13,477,690	إجمالي المصاريف
صافي الدخل التشغيلي							
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي				
موسم الحج	SAR 4,758,200	20.00%	SAR 3,806,560				
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 1,428,000	20.00%	SAR 1,142,400				
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 969,000	20.00%	SAR 775,200				
مواسم أخرى	SAR 18,232,500	65.00%	SAR 6,381,375				
معارض	SAR 1,564,200	12.50%	SAR 1,368,675				
			SAR 13,474,210	اجمالي			
			SAR 26,951,900				
			-SAR 13,477,690				
			SAR 13,474,210.00				
			القيمة التقريبية				
			SAR 180,000,000.00	قيمة العقار	SAR 179,656,133.33		
				معدل الرسمة	7.50%		
				الإيرادات	الخصومات		
				صافي الدخل التشغيلي	صافي الدخل التشغيلي		
				SAR 13,474,210.00	SAR 13,474,210.00		

4.5 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
مائة وتسعة وثلاثون مليوناً ريال سعودي.

4.6 ملاحظات

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

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

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

WHITE CUBES
ملفات

ملفات



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 مبنى مكتبي

مدينة الرياض
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

الأستاذ/ طارق عقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7	مقدمة	1.1
7	الغرض من التقييم	1.2
7	أساس القيمة	1.3
7	أساليب وطرق التقييم المتبعة	1.4
7	عملة التقييم	1.5
7	نطاق البحث	1.6
8	معاينة العقار محل التقييم	1.7
8	طبيعة ومصدر المعلومات	1.8
8	الافتراضات والاقتراضات الخاصة	1.9
9	قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	1.10
9	الإشعارات القانونية	1.11
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	وصف العقار	2.1
11	المنطقة المحيطة بالعقار	2.2
11	سهولة الوصول	2.3
11	مرافق البنية التحتية	2.4
12	بيانات صك الملكية	2.5
13	رخصة البناء وتفاصيل المباني	2.6
14	صور العقار موضوع التقييم	2.7
16		3. مؤشرات السوق
16	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
16	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
17	نبذة عن القطاع	3.3
19		4. تقييم الأصول
19	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	4.1
20	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.2
22	التقييم بطريقة التكلفة والإحلال	4.3
24	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقود الفعلية	4.4
26	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق	4.5
29	القيمة النهائية للعقار	4.6
29	ملاحظات	4.7
29	الأعضاء المشاركين في إعداد التقرير	4.8
31		5. الملحقات
31	صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
32	ترخيص مزاولة المهنة	5.2


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

0401-23	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة سيكو المالية.	اسم العميل
شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مشروع مبنى مكاتب.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الربيع، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
393140003189 - 393140003190	رقم صك الملكية
02/09/1442	تاريخ صك الملكية
مرهون.	نوع الملكية
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 رسمة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
138,000,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2023/08/06 م	تاريخ التقرير
2023/06/30 م	تاريخ التقييم
2023/06/01 م	تاريخ المعاينة
90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

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

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

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

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

1.11 الاشعارات القانونية

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


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة مكاتب، يقع في حي الربيع، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 6,155.8م2 واجمالي مسطحات البناء 23,220 م2. العقار عبارة عن مبنى مكثبي. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على ثلاث شوارع، مع اطلالة مباشرة على طريق الثمامة من جهة الشمال.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

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

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

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	المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
قيمة الصك	غير متوفر	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	02/09/1442	القيود	مرهون
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 60 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 20 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة
المدينة	الرياض	مساحة الأرض	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	المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
قيمة الصك	غير متوفر	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	02/09/1442	القيود	مرهون
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 60 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 20 متر	الجهة الغربية	شارع عرض 20 متر

ملاحظة: زدونا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا 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





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

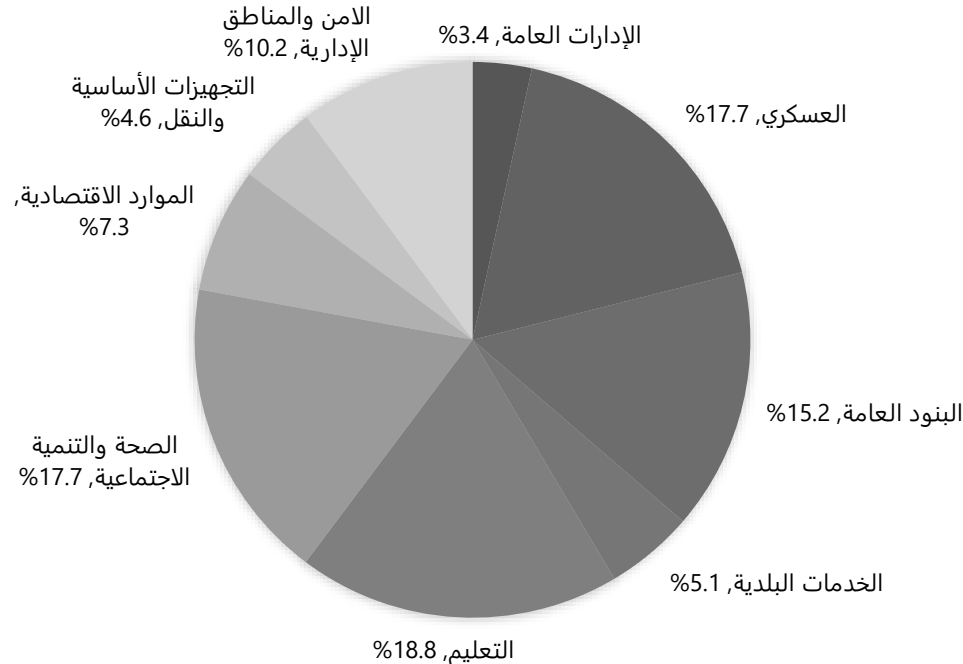
مؤشرات
السوق

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 2021



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 المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل	القيمة المتبقية
	✓	---	---	---	---	---
	---	✓	---	---	---	---
	---	---	✓	---	✓	---

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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 السوقية تبعاً.

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات								
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم					
معرض الرياض	معرض الرياض	معرض 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%	0.00%	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%	0.00%	0.00%	6,155.80	المساحة				
0.00%	0.00%	0.00%	عالي	جاذبية الموقع				
0.00%	0.00%	0.00%	جيد	الوصول للموقع				
0.00%	0.00%	0.00%	60	عرض الشارع				
0.00%	-2.50%	0.00%	3	عدد الشوارع				
0.00%	0.00%	0.00%	منتظم	شكل الأرض				
0.00%	0.00%	0.00%	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						
			SAR 8,425	ر.س / م ²				
			SAR 8,400	قيمة تقريبية				

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	رس / م ²
SAR 56,879,592	SAR 54,294,156	SAR 51,708,720	SAR 49,123,284	SAR 46,537,848	قيمة العقار

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 وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
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 / م ²	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	م ²	اجمالي مسطحات البناء
		23,220.00	

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	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 / م ²			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 التدفقات النقدية المخصومة حسب العقود الفعلية

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	تكافل 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 رسملة الدخل - حسب أسعار السوق

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهة وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهة يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

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



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزدنا 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
8.80%	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 هو 8.0% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	رس / م	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 13,910,000	SAR 0	SAR 1,300	0	10,700	مكتب
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%	مكتب
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		مكتب
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

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

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

4.7 ملاحظات


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

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
 مقيم



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002399

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



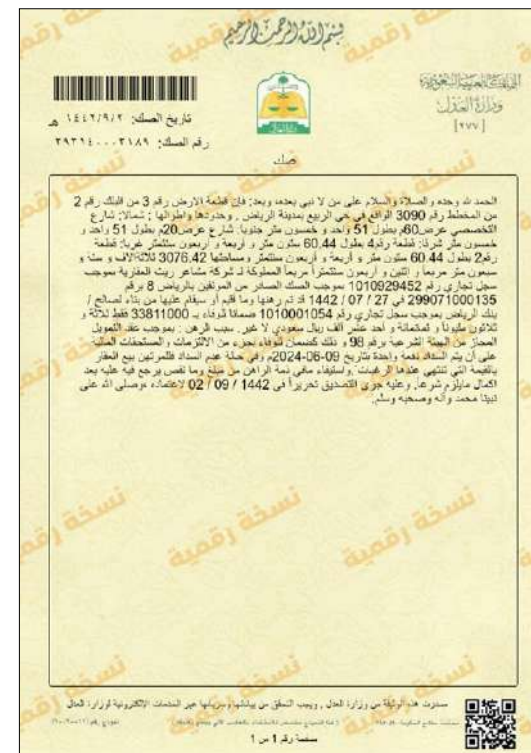
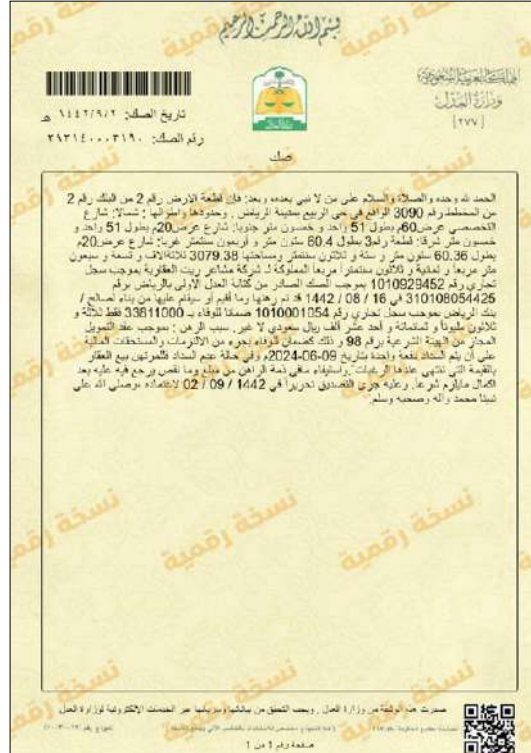
عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء





وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES