WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية

سيكو السعودية ريت

إسكان 4

مدينة مكة

ديسمبر 2022

رؤية VISION 2030 المملكة العربية السعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA

تقييم TAQEEM

رقم المرجع:
رمز الإيداع:
تاريخ التقرير **2022/12/12**

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

الأستاذة / حصة المزيني

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2022/12/08، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصّلاً عن العقار موضوع التقييم شاملا 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 للمقيّمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24

قائمة المحتويات

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

WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

1. الملخص التنفيذي

رقم المرجع	
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل
اسم العميل	سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.
مستخدم التقرير	سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.
الغرض من التقييم	تدقيق مالي
العقار موضوع التقييم	مشروع فندقة
عنوان العقار	يقع العقار في حي العزيزية، مدينة مكة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	320123008398
تاريخ صك الملكية	08/04/1439
نوع الملكية	مطلقة
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	حسب العميل، مساحة الأرض بموجب الصك 1,287.97م2
مسطحات البناء	بناء على المعاينة الميدانية، اجمالي مسطحات البناء 18,053م2
عدد الغرف	اجمالي عدد الغرف 450 غرفة
الطاقة الاستيعابية للحجاج	1868 حاج
أساس القيمة	القيمة السوقية
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق- طريقة المقارنات، أسلوب التكلفة -طريقة التكلفة والاحلال،
عملة التقييم	الريال السعودي
القيمة النهائية للعقار	134,200,000 ريال
تاريخ التقرير	2022/12/12 م
تاريخ التقييم	2022/12/12 م
تاريخ المعاينة	2022/12/12 م
مدة صلاحية التقرير	120 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.

WHITE CUBES
نطـاق العمل

2. نطاق العمل

2.1 مقدمة

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

2.2 الغرض من التقييم

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

2.3 أساس القيمة

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

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

المبلغ المقدر يشير الى السعر المستحق مقابل العقار في معاملة سوقية على أساس محايد. وتقاس القيمة السوقية باعتبارها السعر الأكثر ترجيحا، والتي يمكن الحصول عليه على نحو معقول في السوق في تاريخ التقييم وفقا لتعريف القيمة السوقية. وهو أفضل سعر معقول يمكن ان يحصل عليه البائع كما انه السعر الأكثر فائدة بالنسبة للمشتري. ويستثني هذا التقدير بشكل خاص أي سعر تقديري يتضخم او ينكمش نتيجة متطلبات او ظروف خاصة التمويل غير النمطي او صفقات البيع وإعادة التأجير، او اعتبارات خاصة او امتيازات ممنوحة بمعرفة شخص مرتبط بالبيع او أي عنصر من عناصر القيمة الخاصة.
ينبغي على أساسه مبادلة العقارات ان قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقا او سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب انجاز المعاملة او الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم
تاريخ التقييم ان تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملاءمة القيمة التقديرية في وقت اخر. ويعكس مبلغ التقييم الحالة والظروف الفعلية للسوق في تاريخ سريان التقييم وليس في تاريخ سابق او تاريخ مستقبلي، ويفرض هذا التعريف المبادلة في نفس الوقت وإنجاز عقد البيع دون أي تغيير في السعر.
مشتري راغب الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبرا عليه. وهذا المشتري ليس حريصا ولا مصمما على ان يشتري باي سعر، وهو يشتري وفقا لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية او افتراضية لا يمكن التثبت منها او توقع وجودها. ولن بدفع المشتري المفترض سعرا اعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوم السوق.
بائع راغب من ناحية أخرى فان البائع ليس حريصا ولا مجبرا على البيع باي سعر، ولا يتعامل بسعر لا يعد معقولا في السوق الحالي. ويسعى البائع الراغب الى بيع الأصل بمتطلبات السوق وبأفضل سعر يمكن الحصول عليه من السوق المفتوحة بعد التسويق اللازم أيا كان السعر. ولا تؤخذ الظروف الحقيقية للمالك الأصلي في عين الاعتبار حيث ان البائع الراغب هو عبارة عن مالك افتراضي.
معاملة على أساس محايد هي المعاملة بين أطراف ليست بينهم علاقة معينة او خاصة، مثل شركة رئيسية وشركات تابعة لها، او مالك الأرض والمستأجر، وتتسبب هذه العلاقة في جعل مستوى السعر غير معهود في السوق او متضخم بسبب عنصر ذي قيمة خاصة. ويفترض ان تتم المعاملة بالقيمة السوقية بين أطراف ليسوا ذوي علاقة ويتصرف كل طرف منهم باستقلالية تامة.
ترويج مناسب المقصود بعبارة " بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول ينكن الحصول عليه وفقا لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق. والمعيار الوحيد لتحديد المدة هو ان يكون هناك وقت كاف يسمح للأصل بان يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وان تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.
يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر ان كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض ان كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع الى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس الى منفعة في تاريخ لاحق.
دون قسر او اجبار ان كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر او ملزم على اتمامها.

2.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

2.5 عملة التقييم

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

2.6 نطاق البحث

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

2.7 معاينة العقار محل التقييم

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

2.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

2.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

2.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

2.11 الاشعارات القانونية

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

WHITE CUBES

تفاصيل العقـــار

3. تفاصيل العقار موضوع التقييم

3.1 وصف العقار

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

3.2 سهولة الوصول

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

3.3 المنطقة المحيطة بالعقار

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

3.4 مرافق البنية التحتية

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

3.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	مكة	**مساحة الأرض**	1,287.97م2
الحي	العزيزية	**رقم القطعة**	1/277
نوع الصك	الكتروني	**رقم البلك**	غير متوفر
رقم الصك	320123008398	**رقم المخطط**	ج/7/21/1
تاريخ الصك	08/04/1439	**المالك**	شركة مشاعر ريت العقارية
قيمة الصك	190,000,000 ريال	**نوع الملكية**	ملكية مطلقة
تاريخ أخر معاملة	08/04/1439	**القيود**	بدون قيود
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة		
الجهة الشمالية	ملكية خاصة	**الجهة الشرقية**	شارع عرض 10 متر
الجهة الجنوبية	ملكية خاصة	**الجهة الغربية**	شارع عرض 30 متر

ملاحظة: زودنا 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.

3.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
نوع رخصة البناء	اصدار
نوع العقار	سكني تجاري
رقم رخصة البناء	68605
تاريخ رخصة البناء	14/10/1432
انتهاء صلاحية الرخصة	14/10/1435

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

3.7 رخصة الحج

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

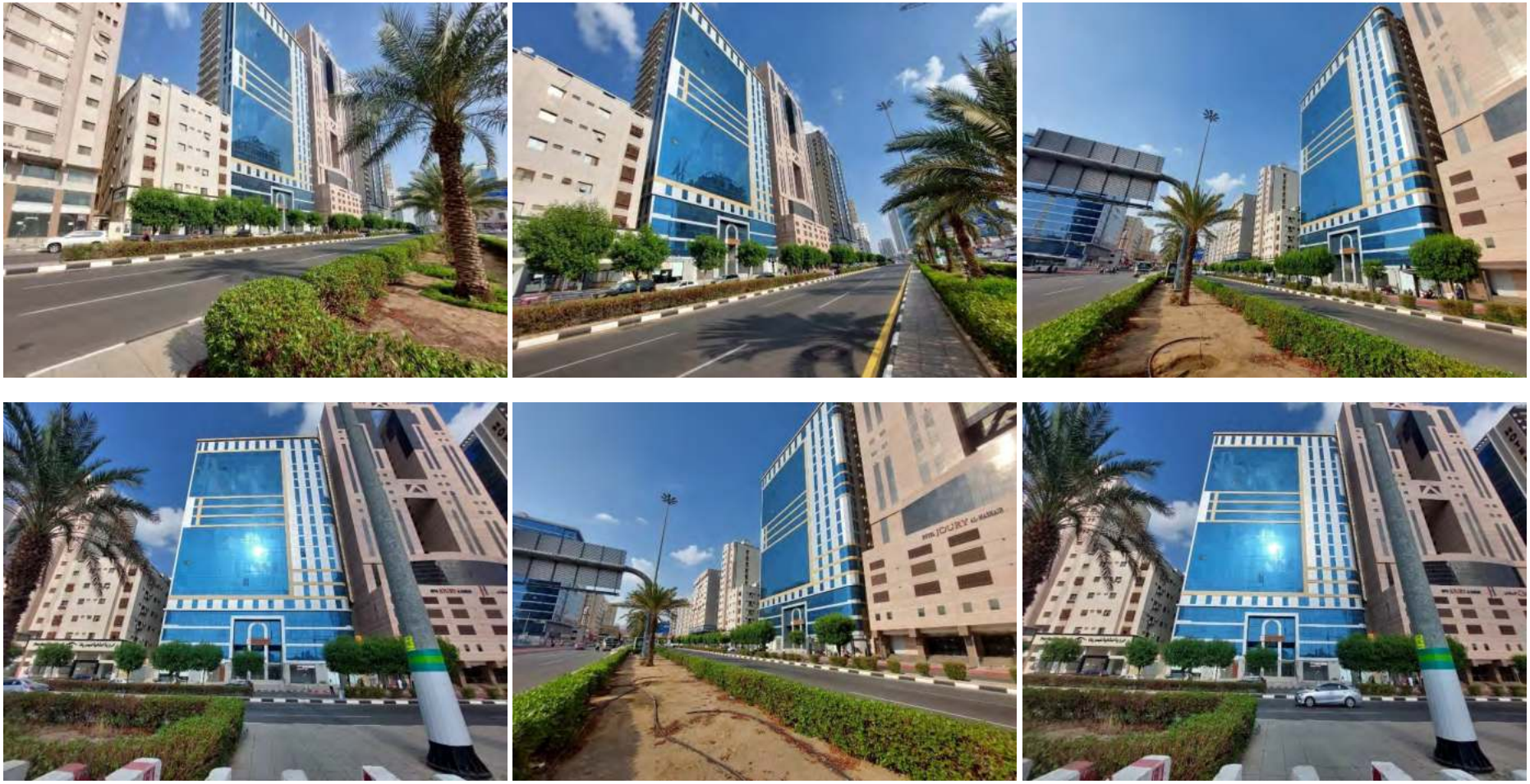
رخصة الحج	
رقم الرخصة	13637
تاريخ الإصدار	11/06/1436
عدد الغرف	450
عدد الحجاج	1868
المصاعد	6
سلالم الطوارئ	2
المولدات الكهربائية	1
نظام مرشات أتوماتيكي	نظام انذار الحرائق
نظام إطفاء الحرائق	مضخة حريق

3.8 رخصة هيئة السياحة

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

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

3.9 صور العقار موضوع التقييم



WHITE CUBES

مؤشرات السوق

4. مؤشرات السوق

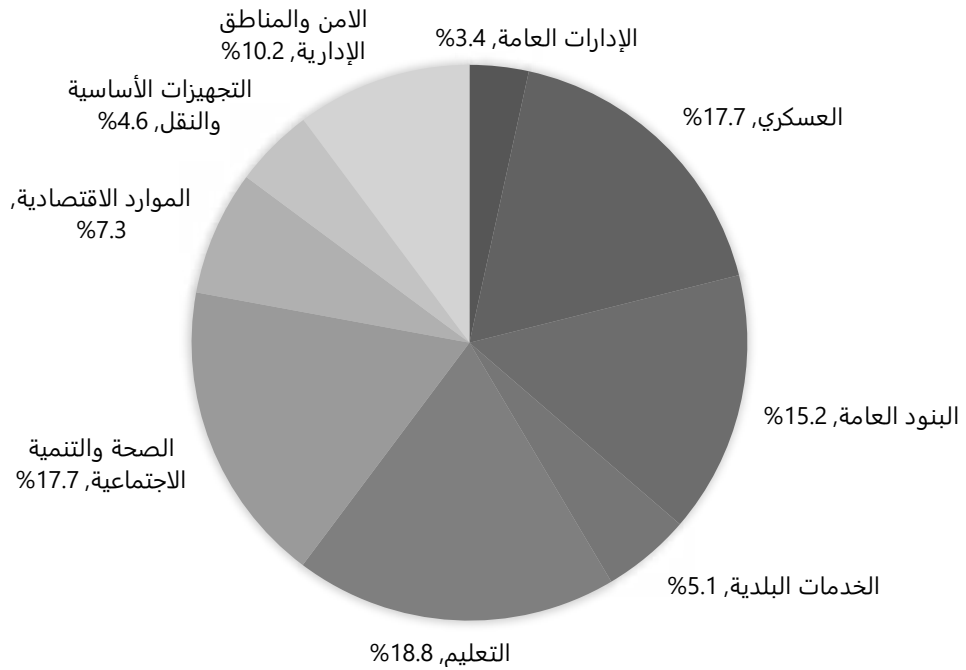
4.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

4.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021

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

المصدر: وزارة المالية



4.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها 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

استقرار القطاع بشكل عام

التوقعات المستقبلية	من2021 إلى2022
الدخل الايجاري للقطاع	
رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	

اداء القطاع بشكل عام

التوقعات المستقبلية	من2021 إلى2022
قيم الأراضي المعنية بالقطاع	
مستويات الطلب لهذا القطاع	
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع	

تحليل فريق عمل **WHITECUBES**

4.4 تحليل المخاطر

-تحليل القطاع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 7-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الاقتصاد العام	----	----	✓	----	----
اداء القطاع الحالي	----	----	----	----	----
اداء القطاع المستقبلي	----	✓	✓	----	----
معدلات الاشغال	----	----	✓	----	----
معدل العرض	----	----	✓	----	----
معدل الطلب	----	----	✓	----	----
مجموع المخاطر	**0**	**2**	**15**	**0**	**0**

درجة الخطورة - 17 نقطة- خطر متوسط

-تحليل الأرض

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 7-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	----	----	✓	----	----
الموقع	----	✓	----	----	----
شكل الارض	----	----	✓	----	----
المرافق العامة - المنطقة	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	**0**	**4**	**6**	**0**	**0**

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

-تحليل العقار

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 7-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	----	----	✓	----	----
المهارات الادارية	----	----	✓	----	----
الحالة العامة	----	----	✓	----	----
مجموع المخاطر	**0**	**0**	**9**	**0**	**0**

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط

WHITE CUBES
تقييم الأصول

5. تقييم الأصول

5.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

طريقة المقارنات السوقية

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

طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

5.2التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

خصائص المقارنات			
	العقار موضوع التقييم		العينة الأولى
نوع العرض	---------		معروض
الحي	العزيزية		العزيزية
قيمة البيع	----------		SAR 35,900,000
مصدر المعلومة	الصك		مسح ميداني
المساحة	1,287.97		703.00
ريال/ م2	--------		SAR 51,067
عدد الشوارع	2		3
المتغيرات			
		العينة الأولى	
المساحة	1,287.97	703.00	0.00%
جاذبية الموقع	متوسط	عالي	-5.00%
الوصول للموقع	متوسط	متوسط	0.00%
عرض الشارع	30	30	0.00%
عدد الشوارع	2	3	-5.00%
شكل الأرض	منتظم	منتظم	0.00%
القرب من الشارع الرئيسي	نعم	نعم	0.00%
قابلية التفاوض	---------	لا	0.00%
عوامل أخرى	----------	----------	0.00%
اجمالي نسب التعديلات			-10.00%
اجمالى قيمة التعديلات			-SAR 5,106.7
السعر بعد التعديلات			SAR 45,960.2
ريال / م2		SAR 45,960	
قيمة تقريبية		SAR 46,000	

تحليل حساسية					
	-10%	-5%	0%	5%	10%
مساحة الأرض	1,288	1,288	1,288	1,288	1,288
ريال / م2	SAR 41,400.0	SAR 43,700.0	SAR 46,000.0	SAR 48,300.0	SAR 50,600.0
قيمة العقار	SAR 53,321,958	SAR 56,284,289	SAR 59,246,620	SAR 62,208,951	SAR 65,171,282
			قيمة العقار		

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

5.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

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

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

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

الأرض		
مساحة الأرض	**ريال / م2**	**اجمالي القيمة**
1,287.97	SAR 46,000	SAR 59,246,620

مكونات المبنى			
	الوحدة	**عدد الأدوار**	**اجمالي مسطحات البناء**
الدور السفلي	م2	1	1,287.97
الدور الأرضى	م2	1	789.90
المطاعم	م2	1	824.91
المسجد	م2	1	824.91
ميزانين	م2	1	587.86
الأدوار العلوية	م2	17	12,304.60
الخزانات	م2	1	1,089.97
الملاحق	م2	1	261.20
الدرج والمصاعد	م2	1	75.43
الصرف الصحي	م2	1	6.00
اجمالي مسطحات البناء	**18,052.75**		

تكاليف التطوير المباشرة				
الأدوار العلوية				
	المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائى - اعمال خرسانية	16,764.78	SAR 1,000	SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780
اعمال الالكتروميكانيك	16,764.78	SAR 500	SAR 8,382,390	100%	SAR 8,382,390
اعمال التشطيبات	16,764.78	SAR 1,000	SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780
الملحقات	16,764.78	SAR 300	SAR 5,029,434	100%	SAR 5,029,434
الفرش	16,764.78	SAR 800	SAR 13,411,824	100%	SAR 13,411,824
الإجمالى			**SAR 60,353,208**	**100.00%**	**SAR 60,353,208.00**
الدور السفلى					
	المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية	1,287.97	SAR 1,500	SAR 1,931,955	100%	SAR 1,931,955
اعمال الالكتروميكانيك	1,287.97	SAR 500	SAR 643,985	100%	SAR 643,985
اعمال التشطيبات	1,287.97	SAR 400	SAR 515,188	100%	SAR 515,188
الإجمالي			**SAR 3,091,128**	**100.00%**	**SAR 3,091,128**
تطويرات عامة للأرض					
	المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
تطوير الأرض	1,287.97	80.00	SAR 103,038	100.00%	SAR 103,038
المناظر الطبيعية الخارجية	498.07	200.00	SAR 99,614	100.00%	SAR 99,614
تحسينات الموقع	498.07	200.00	SAR 99,614	100.00%	SAR 99,614
الإجمالي			**SAR 302,266**	**100.00%**	**SAR 302,266**

	نسبة الإنجاز الفعلية		
الأدوار العلوية	**100.00%**	اجمالى مسطحات البناء	**SAR 18,052.75**
الدور السفلي	**100.00%**	تكاليف التطوير المباشرة	**SAR 63,746,602**
تطويرات عامة للأرض	**100.00%**	متوسط سعر المتر	**SAR 3,531**
		نسبة الإنجاز الكلية	**100%**

التكاليف غير المباشرة			
	اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة
تكاليف أولية للمشروع	SAR 63,746,602	1.00%	SAR 637,466
تكاليف التصاميم	SAR 63,746,602	2.00%	SAR 1,274,932
تكاليف الاستشاري الهندسي	SAR 63,746,602	2.50%	SAR 1,593,665
تكاليف الإدارة	SAR 63,746,602	2.50%	SAR 1,593,665
نثريات	SAR 63,746,602	5.00%	SAR 3,187,330
أخرى	SAR 63,746,602	0.00%	SAR 0
اجمالي التكلفة			**SAR 8,287,058.21**

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,531 ريال للمتر المربع، ومع إضافة التكاليف الغير مباشرة سنعتمد سعر 3,990 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الاقتصادي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى.

قيمة التطوير			
التكاليف المباشرة	SAR 63,746,602	صافي نسبة الاهلاك	20.00%
التكاليف غير المباشرة	SAR 8,287,058	التكلفة بعد الاهلاك	**SAR 57,626,928**
إجمالي قيمة التطوير	**SAR 72,033,660**		
		نسبة الإنجاز	100.00%
العمر الاقتصادي	40	نسبة ربحية المطور	30.0%
الاهلاك السنوي	2.50%	ربحية المطور	SAR 17,288,078
العمر الفعلى	8	اجمالي قيمة التطوير	**SAR 74,915,006**
اجمالى نسبة الاهلاك	20.00%		
نسب التحسين والاضفاء	0.00%		
صافي نسبة الاهلاك	**20.00%**		

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

قيمة التطوير	قيمة الأرض	اجمالي القيمة	القيمة التقريبية
SAR 74,915,006	**SAR 59,246,620**	**SAR 134,161,626**	**SAR 134,200,000**

5.4 القيمة النهائية للعقار

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

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

5.5 ملاحظات

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

5.6 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

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

WHITE CUBES
ملحقـــات

6. الملحقات

6.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
[٢٧٧]

الرقم : ٣٢٠١٢٣٠٠٨٣٩٨
التاريخ : ٨ / ٤ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ٢٧٧ / ١ من المخطط رقم ١ / ٢١/ ٧ج الواقع في حي العزيزية الضفة الشرقية / س/ د بمدينة مكة المكرمة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٤٣/ د بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: قطعة رقم ٢٥/ب بطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: شارع عرض ١١م شمالا و ١٠جنوبا بطول: (٤٣) ثلاثة و أربعون متر

غرباً: شارع العام بعرض ٣٠,٤٠م شمالا و ٣١,٢٠م جنوبا الى محور الشارع بطول: (٤٣) ثلاثة و أربعون متر

ومساحتها :(١,٢٨٧,٩٧) ألف و مئتين و سبعة و ثمانون متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٨٢٠١١٦٠٠١٤٢٠ في ٢٥ / ١٢/ ١٤٣٤ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٤٥٢ في ٣ / ٤/ ١٤٣٩ هـ وتنتهي في ٣ / ٤/ ١٤٤٤ هـ ، بثمن وقدره ١٩٠٠٠٠٠٠٠ مائة و تسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٨ / ٤/ ١٤٣٩ هـ لاعتماده ،

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي

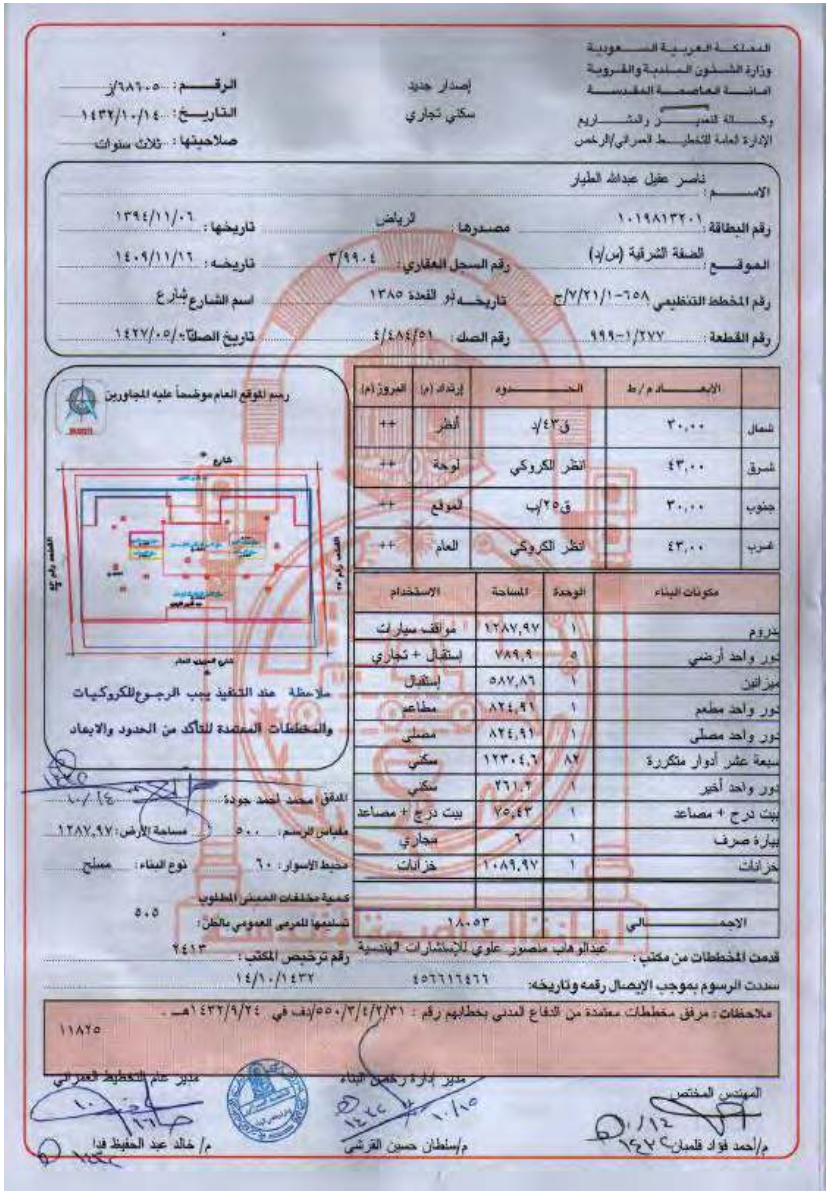
كاتب العدل

عبدالله بن سليمان بن صالح المحمود

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٧٢٨٣٦ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه) نموذج رقم (١٩-٢٣-١)

صفحة ١ من



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة
وكالة التعمير والمشاريع
الإدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخص

إصدار جديد
سكني تجاري

الرقم : ٦٨٦٠٥/ز
التاريخ : ١٤٣٢/١٠/١٤
صلاحيتها : ثلاث سنوات

الاسم : ناصر عقيل عبدالله الطيار
رقم البطاقة : ١٠١٩٨١٣٢٠١ مصدرها : الرياض تاريخها : ١٣٩٤/١١/٠٦
الموقع : الضفة الشرقية (س/د) رقم السجل العقاري : ٣/٩٩٠٤ تاريخه : ١٤٠٩/١١/١٦
رقم المخطط التنظيمي ٦٥٨-١/٢١/٧/ج تاريخه ذو القعدة ١٣٨٥ اسم الشارع شارع
رقم القطعة : ٢٧٧/١-٩٩٩ رقم الصك : ٤/٤٨٤/٥١ تاريخ الصك : ١٤٢٧/٠٥/٠٣

	الابعاد م/ط	الحدود	إرتداد (م)	البروز (م)
شمال	٣٠,٠٠	ق٤٣/د	أنظر	++
شرق	٤٣,٠٠	انظر الكروكي	لوحة	++
جنوب	٣٠,٠٠	ق٢٥/ب	الموقع	++
غرب	٤٣,٠٠	انظر الكروكي	العام	++

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
بدروم	١	١٢٨٧,٩٧	مواقف سيارات
دور واحد أرضي	٥	٧٨٩,٩	إستقبال + تجاري
ميزانين	١	٥٨٧,٨٦	إستقبال
دور واحد مطعم	١	٨٢٤,٩١	مطاعم
دور واحد مصلى	١	٨٢٤,٩١	مصلى
سبعة عشر أدوار متكررة	٨٢	١٢٣٠٤,٦	سكني
دور واحد أخير	١	٢٦١,٢	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٧٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
بيارة صرف	١	٦	مجاري
خزانات	١	١٠٨٩,٩٧	خزانات
الاجمالي		١٨٠٥٣	

رسم الموقع العام موضحاً عليه المجاورين

ملاحظة عند التنفيذ يجب الرجوع للكروكيات والمخططات المعتمدة للتأكد من الحدود والابعاد

المدقق محمد احمد جودة ١٤/١٠
مقياس الرسم : ٥٠٠ مساحة الأرض : ١٢٨٧,٩٧
محيط الأسوار : ٦٠ نوع البناء : مسلح
كمية مخلفات المبنى المطلوب تسليمها للمرمى العمومي بالطن : ٥٠٥

قدمت المخططات من مكتب : عبدالوهاب منصور علوي للإستشارات الهندسية رقم ترخيص المكتب : ٢٤١٣
سددت الرسوم بموجب الإيصال رقمه وتاريخه : ٤٥٦٦١٦٤٦٦ ١٤/١٠/١٤٣٢

ملاحظات : مرفق مخططات معتمدة من الدفاع المدني بخطابهم رقم : ٥٥٠/٣/٤/٢/٣١/دف في ١٤٣٢/٩/٢٤هـ .
١١٨٢٥

المهندس المختص م/أحمد فؤاد قلمبان
مدير إدارة رخص البناء م/سلطان حسين القرشي
مدير عام التخطيط العمراني م/ خالد عبد الحفيظ فدا

6.2ترخيص مزاولة المهنة

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

المقر الرئيسي: الرياض

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

يرخص عصام محمد عبدالله الحسيني (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة

وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95 /ق3 /42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة

وزارة التجارة والاستثمار

إدارة المهن الاستشارية