WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية

سيكو السعودية ريت

إسكان 4

مدينة مكة المكرمة
30 يونيو 2023

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

تقييم TAQEEM

رقم المرجع: 0401-23
رمز الإيداع:
تاريخ التقرير: 2023/06/30

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

قائمة المحتويات

الملخص التنفيذي			5
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	7
	1.7	معاينة العقار محل التقييم	8
	1.8	طبيعة ومصدر المعلومات	8
	1.9	الافتراضات والافتراضات الخاصة	8
	1.10	قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	9
	1.11	الاشعارات القانونية	9
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	11
	2.5	بيانات صك الملكية	12
	2.6	رخصة البناء وتفاصيل المباني	13
	2.7	رخصة الحج	14
	2.8	صور العقار موضوع التقييم	15
3.	مؤشرات السوق		17
	3.1	مؤشرات الاقتصاد السعودي	17
	3.2	تخصيص الموازنة لسنة 2021	17
	3.3	نبذة عن القطاع	18
4.	تقييم الأصول		20
	4.1	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	20
	4.2	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	21
	4.3	التقييم بطريقة التكلفة والإحلال	23
	4.4	التقييم بطريقة رسملة الدخل-حسب السوق	25
	4.5	القيمة النهائية للعقار	26
	4.6	ملاحظات	26
	4.7	الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	26
5.	الملحقات		27
	5.1	صورة من صك الملكية ورخصة البناء	28
	5.2	ترخيص مزاولة المهنة	29

WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	0401-23
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة سيكو المالية.
مستخدم التقرير	شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.
مستخدمون اخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مشروع فندقة.
عنوان العقار	يقع العقار في حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	920121013430
تاريخ صك الملكية	08/04/1439
نوع الملكية	مطلقة.
القيود	لا يوجد.
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	1,287.97 م2.
مسطحات البناء	18,053 م2.
عدد الغرف	450 غرفة.
القدرة الاستيعابية للحجاج	1,868 حاج.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسملة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	141,780,000ريال سعودي.
تاريخ التقرير	2023/08/06 م
تاريخ التقييم	2023/06/30 م
تاريخ المعاينة	2023/06/01 م
مدة صلاحية التقرير	90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.

WHITE CUBES

نطـاق العمل

نطـاق العمل

1. نطاق العمل

1.1 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 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

وفقًا 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، مالم 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 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 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 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.

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 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.

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 العقـــار

تفاصيل العقـــار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 23 دور، يقع في حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة. 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.

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 التقييم.

2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	مكة المكرمة	**مساحة الأرض**	2م1,287.97
الحي	العزيزية	**رقم القطعة**	1/277
نوع الصك	الكتروني	**رقم البلك**	غير متوفر
رقم الصك	920121013430	**رقم المخطط**	ج/7/21/1
تاريخ الصك	08/04/1439	**المالك**	شركة مشاعر ريت العقارية
قيمة الصك		**نوع الملكية**	ملكية مطلقة
تاريخ أخر معاملة		**القيود**	بدون قيود
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة		
الجهة الشمالية	ملكية خاصة	**الجهة الشرقية**	شارع عرض 11 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.

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 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

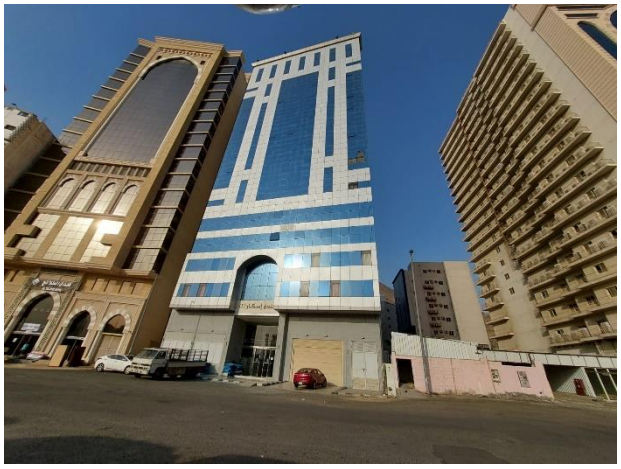
الدور	الاستعمال	عدد الوحدات	المساحة (م^2)
قبو	مواقف سيارات	1	1,287.97
ارضي سكني	استقبال + تجاري	5	789.9
ميزانين	استقبال	1	587.86
مطعم	مطاعم	1	824.91
مصلى	مصلى	1	824.91
سبعة عشر أدوار متكررة	سكني	82	12,304.6
دور اخير	سكني	1	261.2
بيت الدرج + مصاعد	بيت درج + مصاعد	1	75.43
بيارة صرف	مجاري	1	6
خزانات	خزانات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

2.7 رخصة الحج

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

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

2.8 صور العقار موضوع التقييم



WHITE CUBES

مؤشرات السوق

مؤشرات السوق

3. مؤشرات السوق

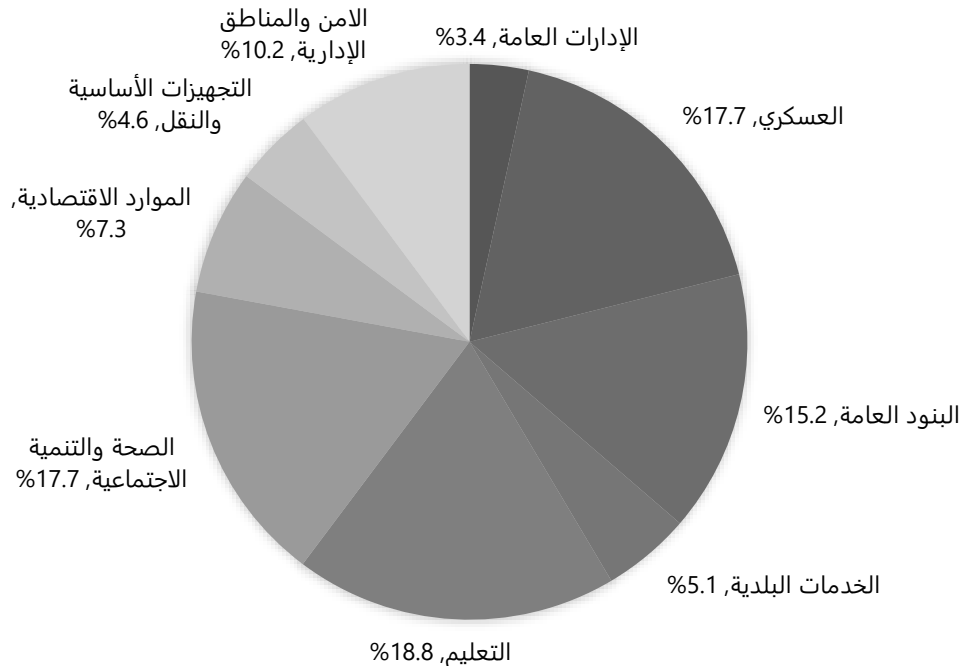
3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021

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

المصدر: وزارة المالية



3.3 نبذة عن القطاع

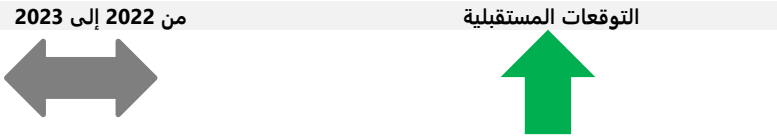
في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شانها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد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

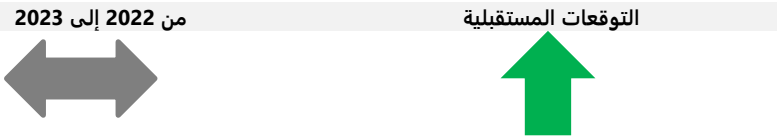
استقرار القطاع بشكل عام

الدخل الايجاري للقطاع

رغبة المستثمرين في هذا القطاع



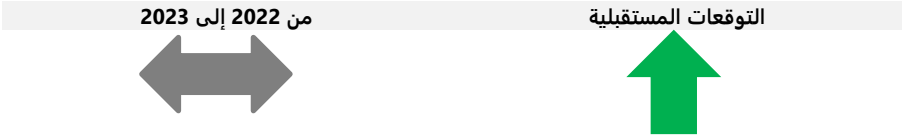
التغيرات الإيجابية لهذا القطاع



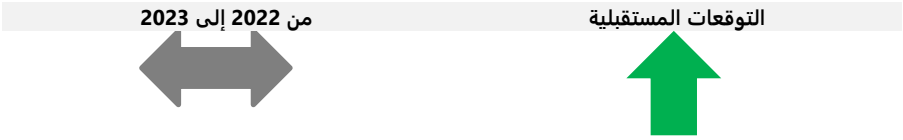
اداء القطاع بشكل عام

قيم الأراضي المعنية بالقطاع

مستويات الطلب لهذا القطاع



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع



تحليل فريق عمل WHITECUBES

WHITE CUBES
تقييم الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل			
	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 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 دخلًا منتظمًا. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

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

4.2التقييم 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	
المدينة	مكة المكرمة	مكة المكرمة	
قيمة البيع	----------	SAR 38,665,000	
مصدر المعلومة	صك الملكية	مسح ميداني	
المساحة	1,287.97	703.00	
ر.س / م2	--------	SAR 55,000	
تسويات ظروف السوق			
	العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	
سعر المتر قبل التسويات	--------	SAR 55,000	
التمويل	--------	نقداً	0.00%
ظروف التسوق	--------	--------	0.00%
إجمالي نسبة التسويات			0.00%
إجمالى قيمة التسويات			SAR 0
سعر المتر بعد التسويات			SAR 55,000
تسويات الموقع			
	العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	
المساحة	1,287.97	703.00	0.00%
جاذبية الموقع	عالي	عالي	-5.00%
الوصول للموقع	متوسط	متوسط	0.00%
عرض الشارع	60	60	0.00%
عدد الشوارع	2	3	-5.00%
شكل الأرض	منتظم	منتظم	0.00%
القرب من الشارع الرئيسى	نعم	لا	0.00%
اجمالى نسب التسويات			-10.00%
اجمالي قيمة التسويات			-SAR 5,500.0
السعر بعد التسويات			SAR 49,500.0
الوزن المرجح			**100%**
ر.س / م2	**SAR 49,500**		SAR 49,500.0
قيمة تقريبية	**SAR 50,000**		

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة 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.

4.3التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

	من (ر.س / م2)	الى (ر.س / 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%
الأرض			
مساحة الأرض	ر.س / م2	اجمالي القيمة	
1,287.97	SAR 50,000	SAR 64,398,500	
مكونات المبنى			
	الوحدة	عدد الأدوار	اجمالي مسطحات البناء
الدور السفلي	م2	1	1,287.97
الدور الأرضي	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

التكاليف المباشرة للأدوار العلوية

	المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائي - 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
تحسينات الموقع	1,287.97	SAR 200	SAR 257,594	100%	SAR 257,594
الإجمالي			SAR 60,610,802	100.00%	SAR 60,610,802

التكاليف المباشرة للأدوار السفلية

	المساحة	ر.س / م2	الإجمالي	نسبة الإنجاز	اجمالي التكلفة
الهيكل الانشائى - 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

التكاليف الغير مباشرة

			اجمالي التكاليف المباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف الغير مباشرة
تكاليف أولية للمشروع			SAR 63,701,930	1.00%	SAR 637,019
تكاليف التصاميم			SAR 63,701,930	2.00%	SAR 1,274,039
تكاليف الاستشاري الهندسي			SAR 63,701,930	2.50%	SAR 1,592,548
تكاليف الإدارة			SAR 63,701,930	2.50%	SAR 1,592,548
نثريات			SAR 63,701,930	5.00%	SAR 3,185,097
أخرى			SAR 63,701,930	0.00%	SAR 0
اجمالي التكلفة				13.00%	SAR 8,281,250.90

التكاليف المباشرة	SAR 63,701,930	اجمالي مسطحات البناء	18,052.75
التكاليف الغير مباشرة	SAR 8,281,250.90	ر.س / م2	SAR 3,987
اجمالي تكاليف الانشاءات	SAR 71,983,180.90	نسبة الإنجاز للمبنى	100.0%

قيمة التطوير

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

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

4.4التقييم بطريقة رسملة الدخل-حسب السوق

الإيرادات						
	الكمية		الإيرادات			
الموسم	الوحدة	الكمية	سعر المتر	نوع الايراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات
موسم الحج	حاج	1,868	SAR 3,800	موسمي	10	SAR 7,098,400
موسم رمضان (20 يوم)	غرفة	450	SAR 180	يومي	20	SAR 1,620,000
موسم رمضان (10 أيام)	غرفة	450	SAR 250	يومي	10	SAR 1,125,000
مواسم أخرى	غرفة	450	SAR 120	يومي	325	SAR 17,550,000
معارض	وحدة	790	SAR 2,000	سنوي	365	SAR 1,580,000
					اجمالي الإيرادات	SAR 28,973,400

المصاريف						
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات
موسم الحج	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
موسم رمضان (20 يوم)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
موسم رمضان (10 أيام)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
مواسم أخرى	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	60.00%	75.00%
معارض	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	12.50%
					إجمالي المصاريف	SAR 15,328,680

صافي الدخل التشغيلي			
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي
موسم الحج	SAR 7,098,400	20.00%	SAR 5,678,720
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 1,620,000	20.00%	SAR 1,296,000
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 1,125,000	20.00%	SAR 900,000
مواسم أخرى	SAR 17,550,000	75.00%	SAR 4,387,500
معارض	SAR 1,580,000	12.50%	SAR 1,382,500
		اجمالي	SAR 13,644,720

الإيرادات	SAR 28,973,400
الخصومات	-SAR 15,328,680
صافي الدخل التشغيلي	SAR 13,644,720.00

صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية
SAR 13,644,720.00	7.50%	SAR 181,929,600.00	SAR 182,000,000.00

4.5 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 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.

4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني **رئيس الشركة**	الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني **المدير التنفيذي**	الأستاذة/ فرح عصام الحسيني **مدير التقييم**	الأستاذ/ ناصر العريفي **مقيم**	شركة المكعبات البيضاء للاستشارات العمرانية WHITE CUBES ترخيص فرع الالات و المعدات: 4114000005 ترخيص فرع العقار: 1210000474 السجل التجاري: 1010469071
عضو زميل – فرع العقار عضوية رقم: 1210000474	عضو منتسب - فرع العقار عضوية رقم: 1210002782	عضو منتسب - فرع العقار عضوية رقم: 1210001964	عضو منتسب - فرع العقار عضوية رقم: 1210002399	عضوية المنشأة - فرع العقار عضوية رقم: 11000171

WHITE CUBES

ملحقـــات

ملحقـــات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

صك رهن وتملك عقار

تصريح اسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

5.2ترخيص 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
Ministry of Commerce and Investment
إدارة المهن الاستشارية