



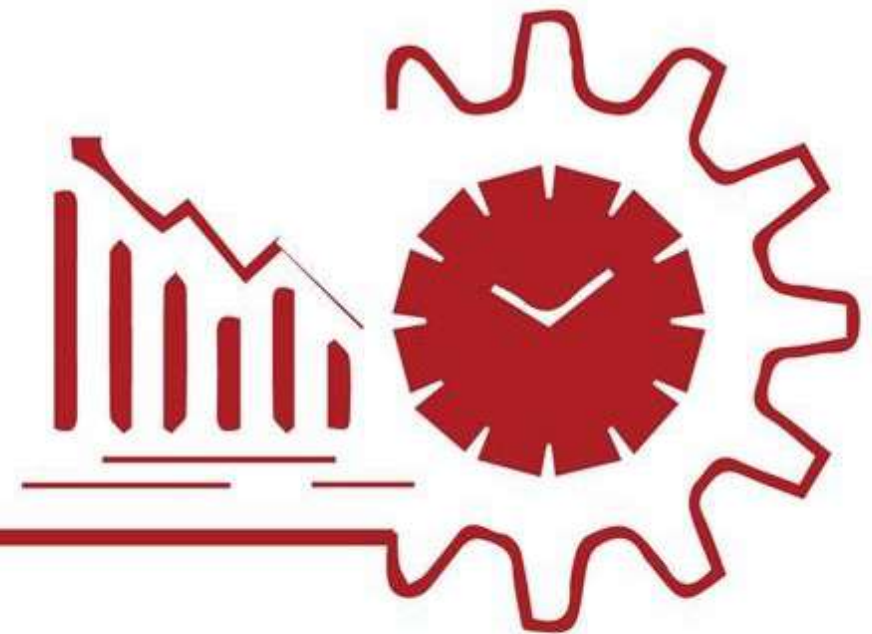
WHITE CUBES



مشروع مكاتب
سيكو المالية
سيكو السعودية ريت

مدينة مكة
يوليو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0139-4
التاريخ: 2022/07/24
السادة الموقرين: سيكو المالية- سيكو السعودية ريت

الموضوع: تقرير تقييم مشروع فندقة يقع في مدينة مكة.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2022/07/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم في الرياض , شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني

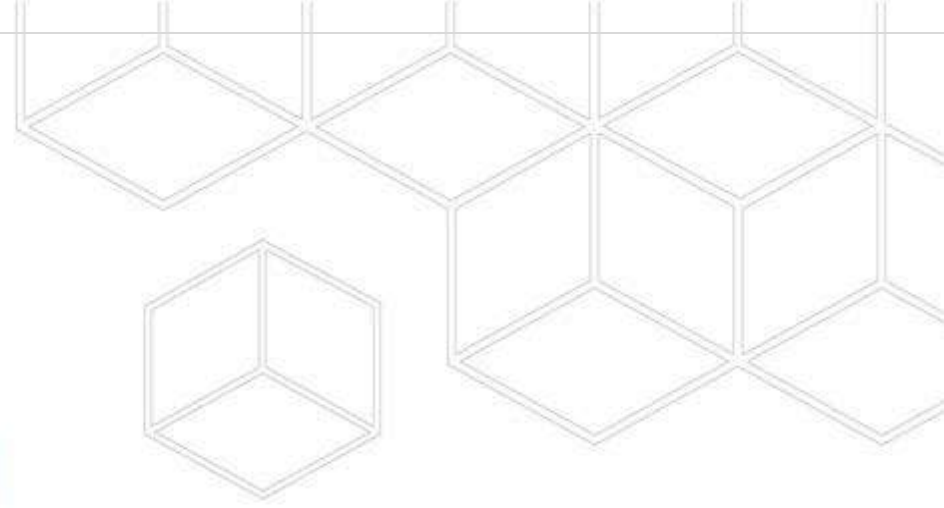
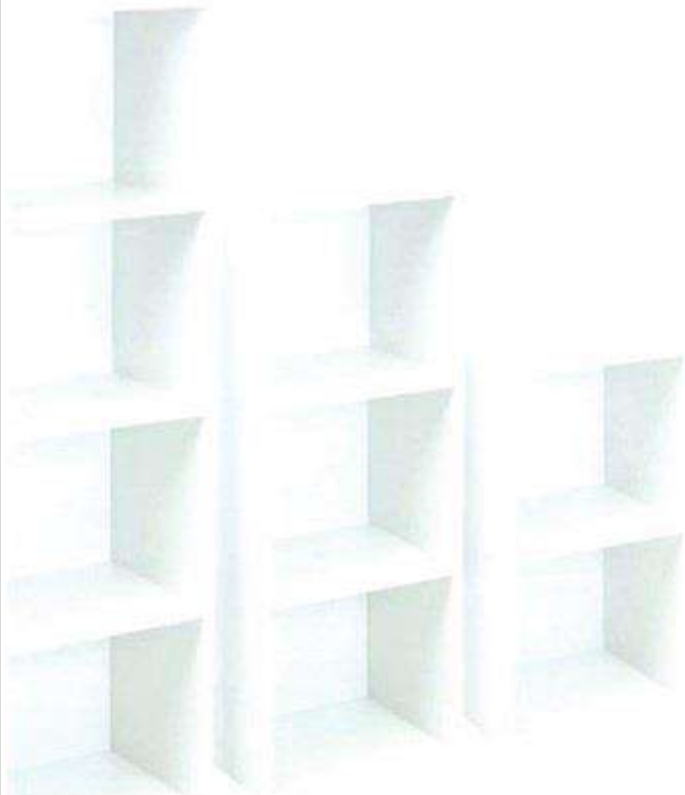
مقيم زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)	1.2
9	الأحداث الزمنية للتقرير	1.3
9	الغرض من التقييم	1.4
9	أسلوب معاينة العقار	1.5
11	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
11	مرافق البنية التحتية	2.2
12	موقع العقار	2.3
13	طريق الوصول للعقار	2.4
14	معلومات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء والمباني	2.6
15	التأمين	2.7
16	صور العقار	2.8
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	المستندات المستلمة	4.1
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
24	مصدر المعلومات	4.3
24	الاشعارات القانونية	4.4
24	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.5
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.6
26	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.7
27	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.8
29	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقد	4.9
31	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق	4.10
34	قيمة العقار بعدة طرق	4.11

34	القيمة النهائية للعقار	4.12
34	استعمالات التقرير	4.13
34	ملاحظات	4.14
35	المقيم المعتمد	4.15
37	حالة المقيم	5.1
37	مقيم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
37	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

تلقينا طلب تقييم من شركة سيكو المالية بتاريخ 2022/06/22 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة الرياض.

المقدمة:

سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.

22-0139-4

تدقيق مالي.

مشروع مكاتب.

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

يقع العقار في حي الربيع، مدينة الرياض.

صك رقم 393140003189 & 393140003190 صادر بتاريخ 02/09/1442، من كتابة عدل الرياض .

مرهون.

شركة مشاعري العقارية.

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

معدل الاشغال:

تجاري.

مساحة الأرض بموجب الصك 6,155.8م².

إجمالي مسطحات بناء قدرها 23,220م².

إجمالي المساحات القابلة للتأجير 10,700م² وتتكون من مكاتب.

طريقة المقارنات السوقية، وطريقة التكلفة، وطريقة رسمة الدخل

137,000,000 ريال

طريق التقييم المتبعة

القيمة النهائية للعقار

2022/06/30 م

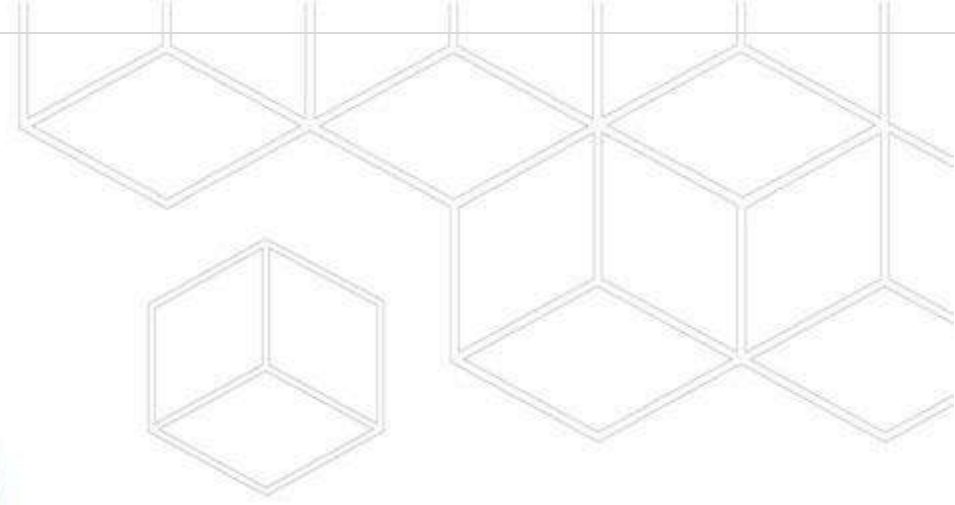
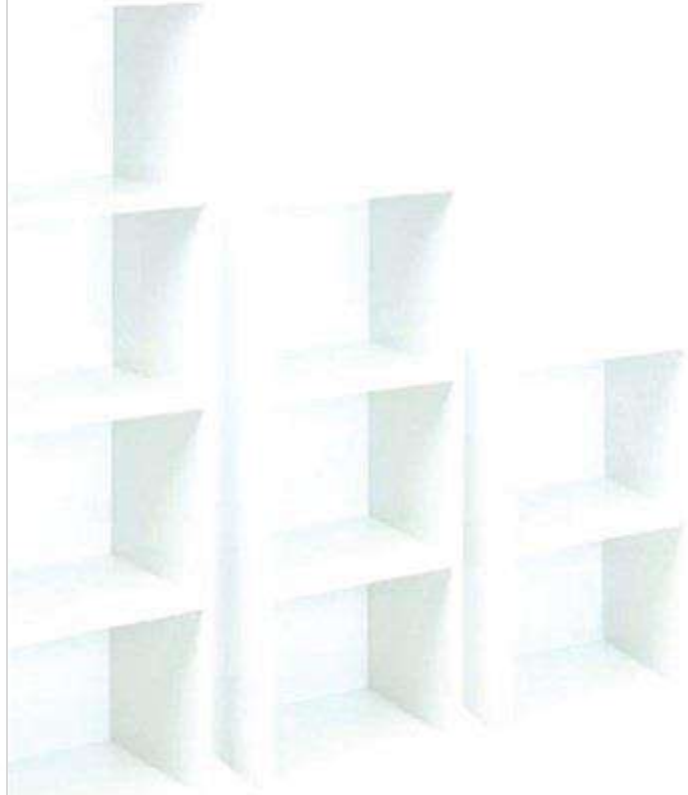
2022/06/25 م

تاريخ التقييم:

تاريخ المعاينة:

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.2 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار

تم تعريف القيمة السوقية دوليا بانها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع 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.

المبلغ المقدر

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

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.

بائع راغب

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

ترويج مناسب

المقصود بعبارة " بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة لبيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق، والمعياري 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.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

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.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر او إجبار

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.

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

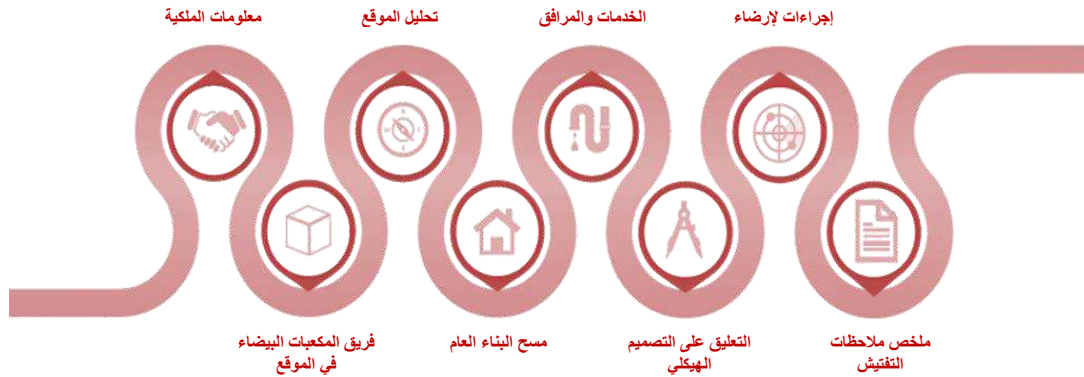
2022/06/22 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/25 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/30 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/07/24 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

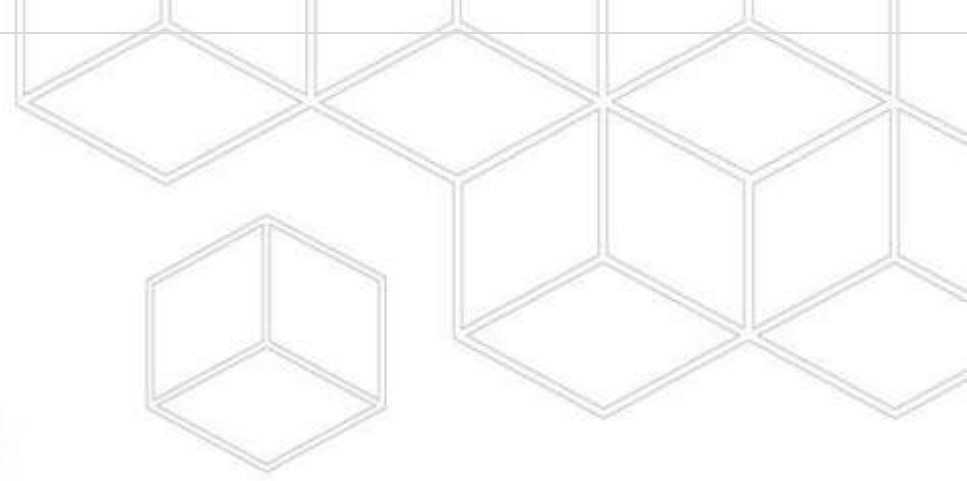
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض التدقيق المالي. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل.**

1.5 أسلوب معاينة العقار

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



تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو عبارة مكاتب، يقع في حي الربيع، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 2م6,155.8 واجمالي مسطحات البناء 2م23,220. العقار عبارة عن مكاتب. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارعين، مع اطلالة مباشرة على طريق الثمامة من جهة الشمال، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو برج مشروع فندقية في حي العزيزية في مدينة مكة. يحد العقار من جهة الشمال: طريق بعرض 60 متر. يحد العقار من جهة الجنوب: شارع بعرض 20 متر. يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة. يحد العقار من جهة الغرب: شارع بعرض 20 متر.

سهولة الوصول:

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

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

الارض		وضعية المبنى	
تجاري	استعمال الأرض	مشروع مكاتب	نوع البناء (ان وجد)
3	عدد الشوارع المحيطة	منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية
منتظم	الشكل العام للأرض	جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
طريق الثمامة	اطلالة على شارع رئيسي	جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
شارع داخلي	اطلالة على شارع فرعي	جيدة	الحالة العامة للمبنى
مبنية	حالة الأرض		

2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل بالعقار	متوفر ومتصل في المحيط	
✓	✓	الماء
✓	✓	الكهرباء
✓	✓	الاتصالات
✓	✓	الصرف الصحي

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار الموضوع التقييم.

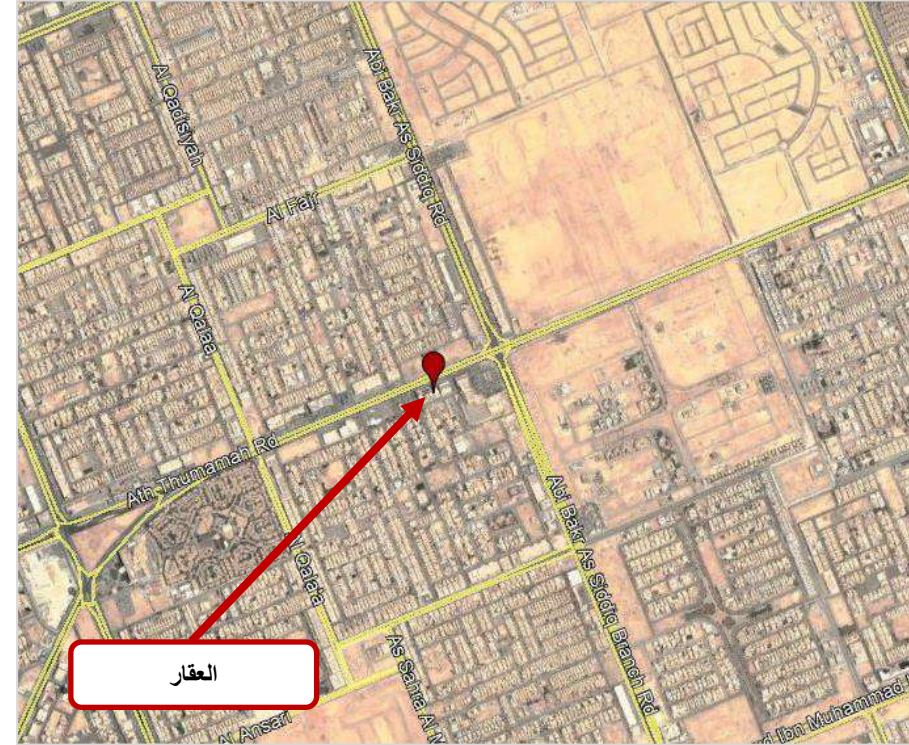
2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي العريض بمدينة الرياض. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للتقييم هي كما يلي:

موقع العقار بالنسبة للمدينة

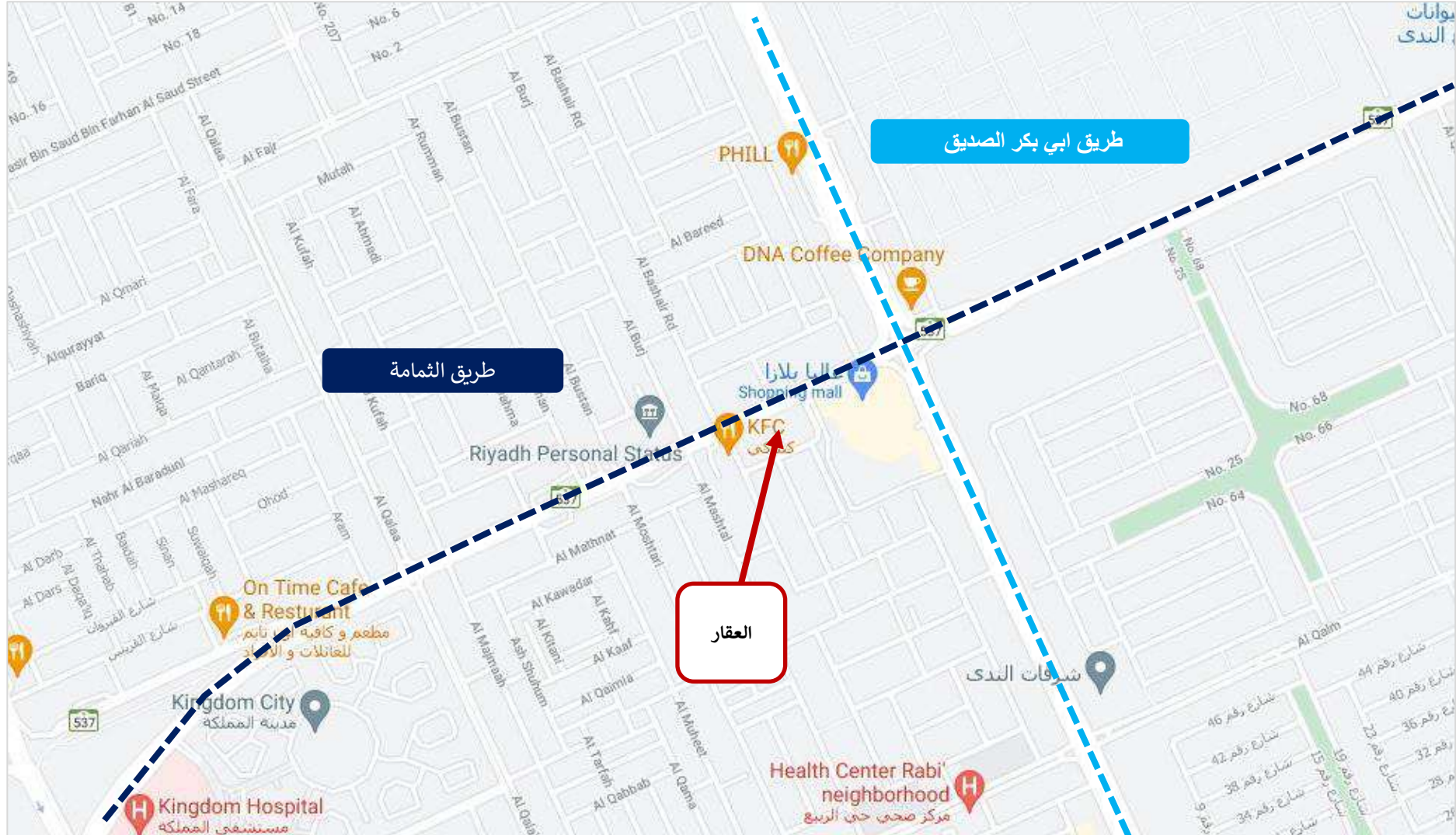


موقع العقار بالنسبة للحي



2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

2م3,079.38	مساحة الارض	الرياض	المدينة
2	رقم العقار	العزيبية	الحي
2	رقم البلك	الكتروني	نوع الصك
3090	رقم المخطط	393140003190	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	02/09/1442	تاريخ الصك
ملكية حرة	نوع الملكية	---	قيمة الصك
مرهون	القيود على العقار	02/09/1442	تاريخ اخر معاملة
		كتابة العدل في الرياض	صادرة عن
3 قطعة	الحد الشرقي	طريق بعرض 60 متر	الحد الشمالي
شارع بعرض 20م	الحد الغربي	شارع يعرض 20 متر	الحد الجنوبي

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية، ولكنه زودنا بالمعلومات 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.

ملاحظات

2م3,076.4	مساحة الارض	مكة	المدينة
3	رقم العقار	العزيبية	الحي
3	رقم البلك	الكتروني	نوع الصك
3090	رقم المخطط	220121009602	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	H. D 10/04/1439	تاريخ الصك
ملكية حرة	نوع الملكية	---	قيمة الصك
مرهون	القيود على العقار	02/09/1442	تاريخ اخر معاملة
		كتابة العدل في الرياض	صادرة عن
4 قطعة	الحد الشرقي	طريق بعرض 60 متر	الحد الشمالي
2 قطعة	الحد الغربي	شارع يعرض 20 متر	الحد الجنوبي

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية، ولكنه زودنا بالمعلومات 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.

ملاحظات

2.6 رخصة البناء والمباني

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.

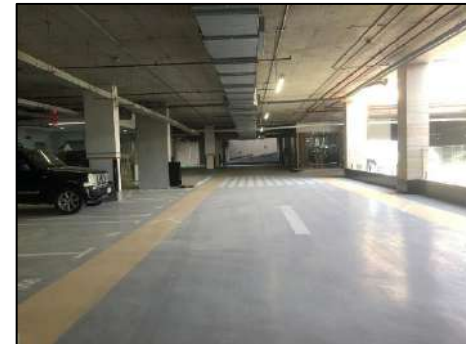
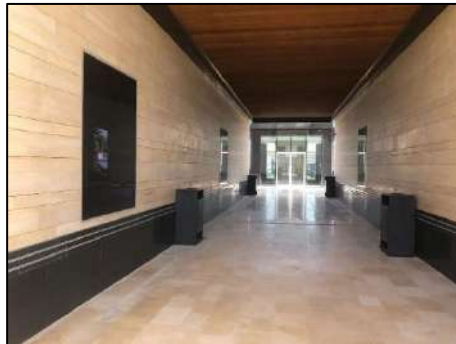
مصدر مسطحات البناء	العمر الفعلي للعقار	حالة العقار
✓ ----- ----- ----- -----	✓ ----- ----- -----	----- ----- ----- -----
رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير	رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير	جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

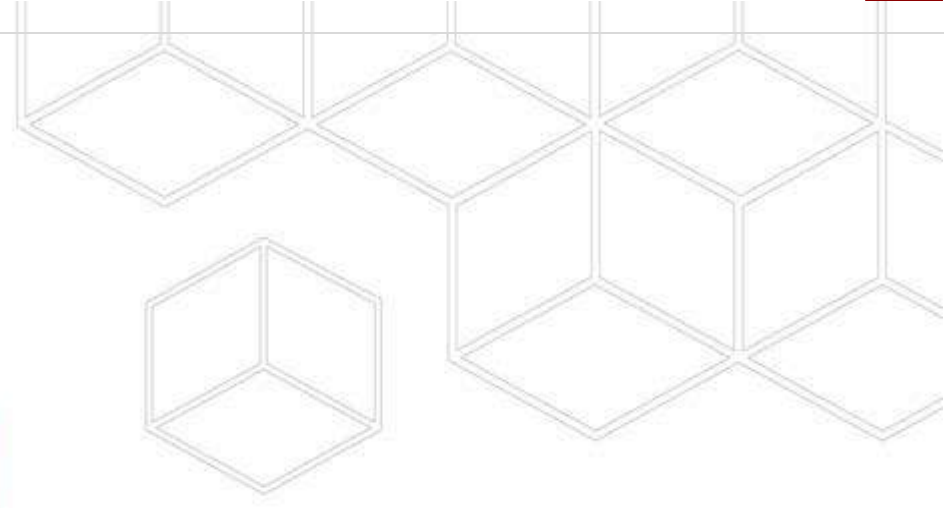
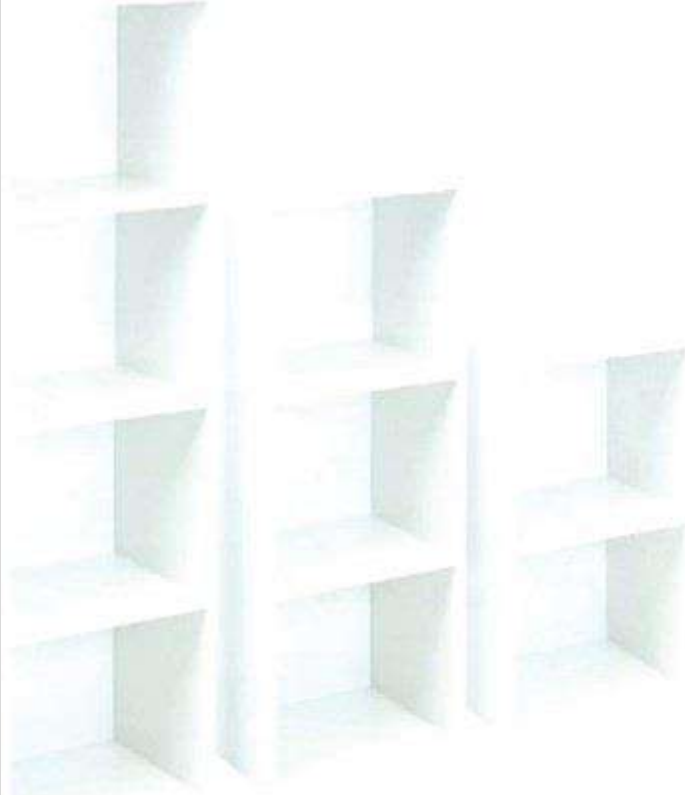
2.7 التأمين

لم يتم تزويدنا بنسخة من التأمين.

2.8 صور العقار



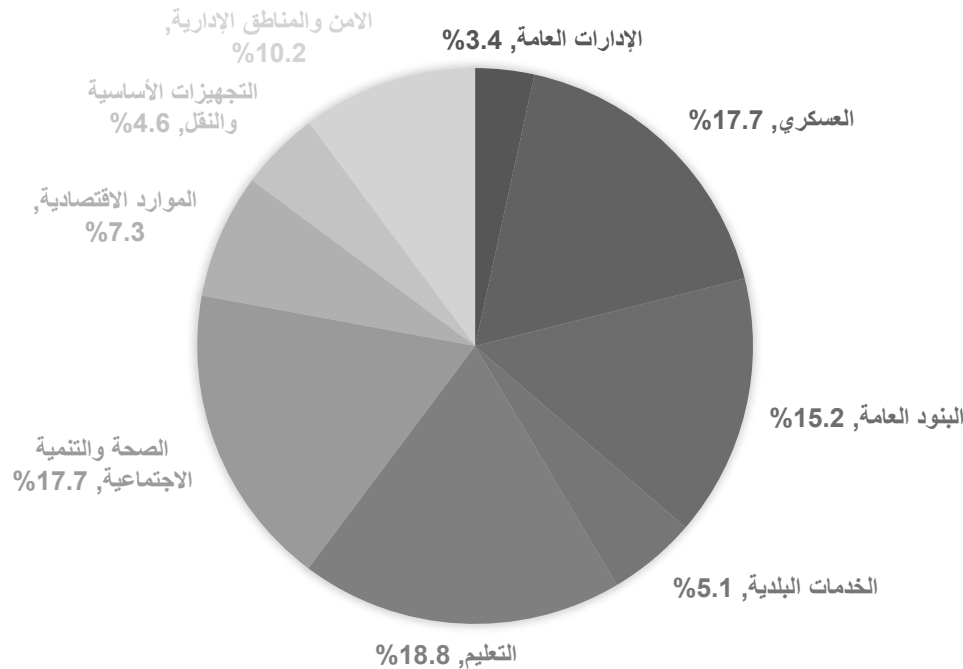
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

34 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي
151 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

51 مليار ريال سعودي
186 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

72 مليار ريال سعودي
46 مليار ريال سعودي
101 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> - المشروع مفتوح على 3 شوارع وطلالة مباشرة على طريق الثمامة. - سهولة الوصول الى المشروع. 	<ul style="list-style-type: none"> - ازدحام مروري في المنطقة. - المشروع بعيد عن وسط المدينة.
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> - ارتفاع الطلب على العقار موضوع التقييم. 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة.

تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

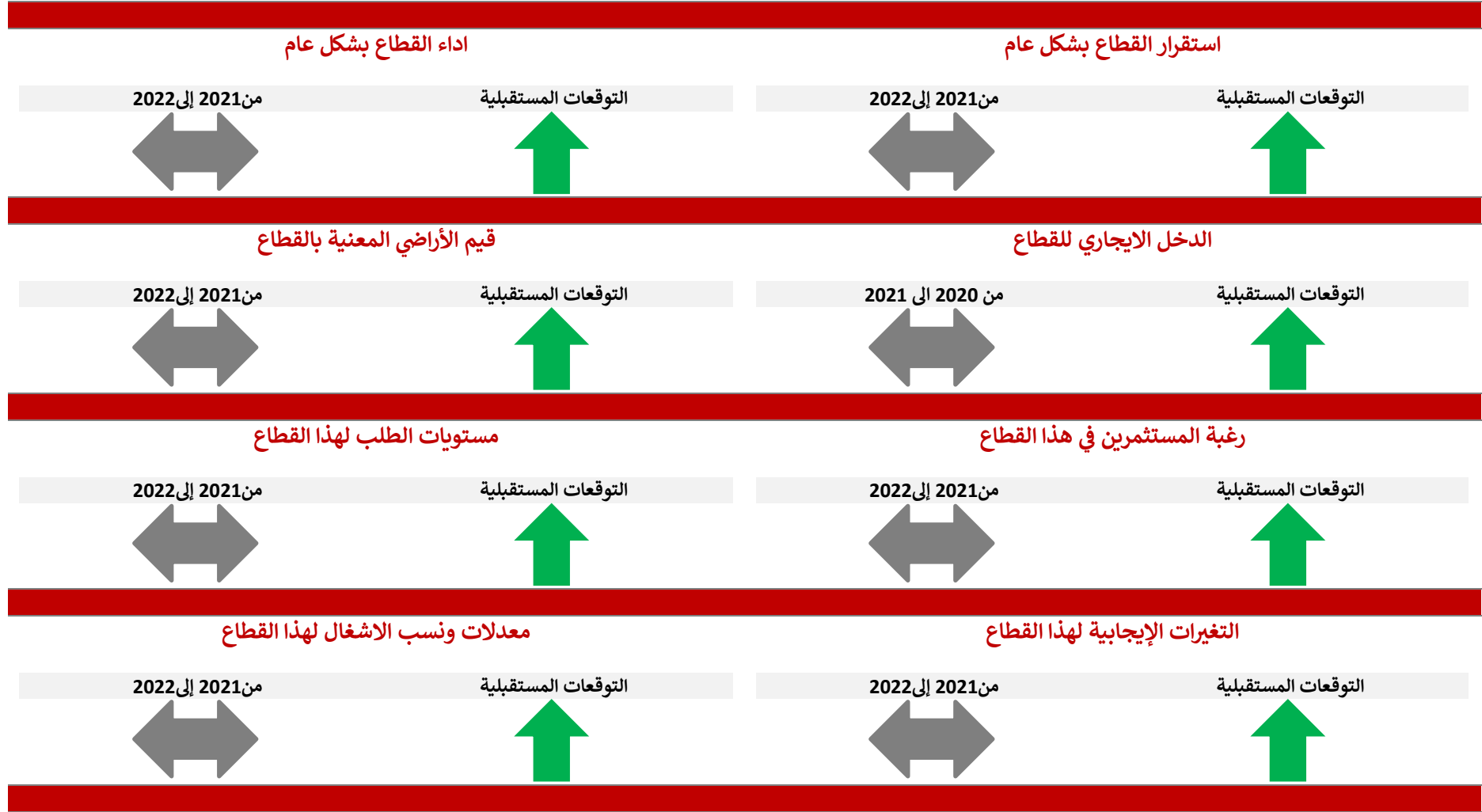
3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط 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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	S STRENGTHS	W WEAKNESSES
EXTERNAL	O OPPORTUNITIES	T THREATS



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

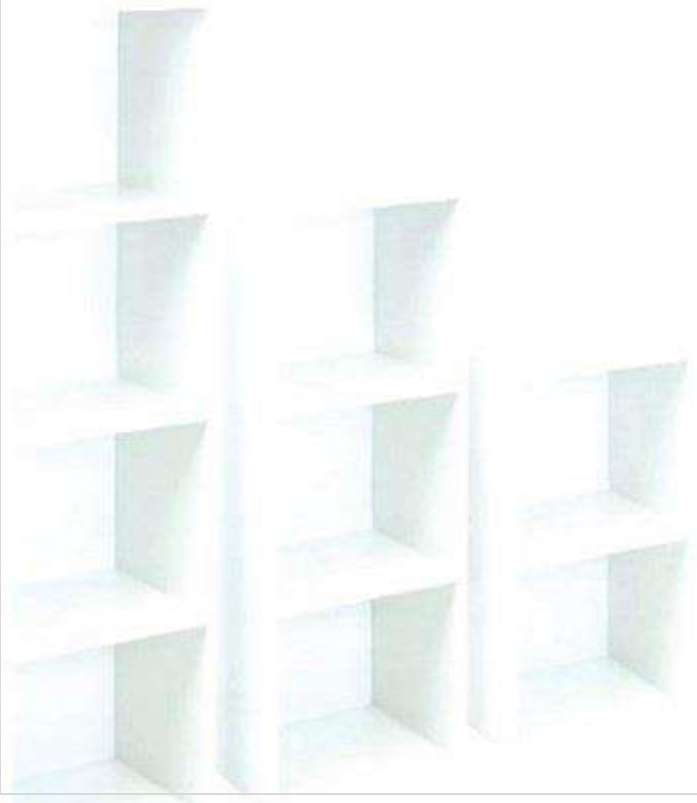
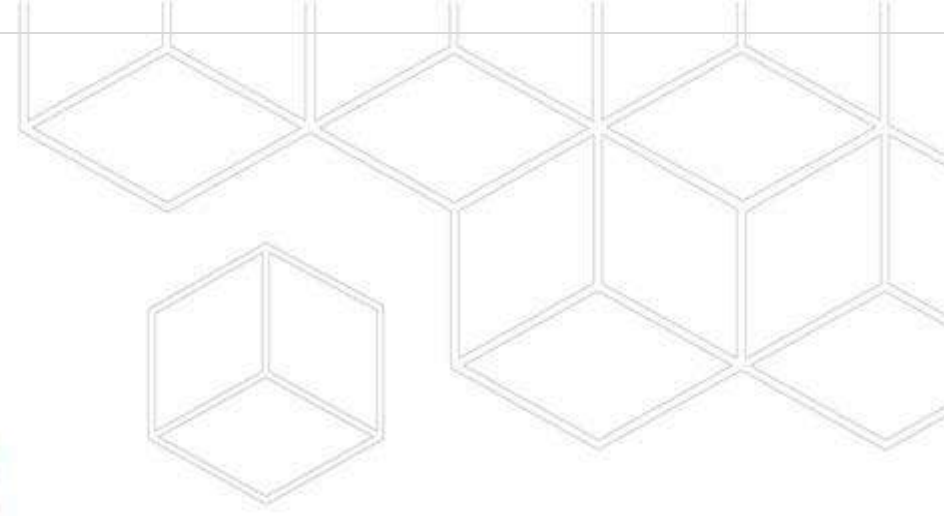
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 25 نقطة

مخاطرة متوسطة

مخاطرة مرتفعة جدا (5) 41-50	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	عامل المخاطرة
-----	-----	✓	-----	-----	الاقتصاد العام
-----	-----	✓	-----	-----	اداء القطاع الحالي
-----	-----	-----	✓	-----	اداء القطاع المستقبلي
-----	-----	✓	-----	-----	معدلات الاشغال
-----	-----	✓	-----	-----	معدل العرض
-----	-----	✓	-----	-----	معدل الطلب
-----	-----	-----	✓	-----	الوصول الى العقار
-----	-----	-----	✓	-----	الموقع
-----	-----	-----	✓	-----	شكل الارض
-----	-----	-----	✓	-----	المرافق ووسائل الراحة
0	0	15	10	0	مجموع المخاطر

تقييم العقار



4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي ✓
التخطيط رئيسي ✓	التخطيطات ✓	التصاميم ✓
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين ✓	الدخل والإيرادات ✓	التكلفة التشغيلية ✓
التوقعات	الدخل والإيرادات ✓	اخرى

4.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكل / مباني. لذلك، لم نقوم بإجراء أي إجراءات نافية للجهالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع باستخدام أفضل 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.

4.3 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق عملنا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا.
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

4.4 الاشعارات القانونية

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

4.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا وعكس التأثير في تقدير القيمة.

4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

إشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للعقار

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الأرض المتبقية	الأرض 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 تطابقها مع أسعار السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل 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 والإهلاك:

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدا الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف اليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

طريقة رسمة 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 رسمة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تباعاً

طريقة التدفقات النقدية المخصومة:

تتضمن طريقة التدفقات النقدية المخصومة تقدير صافي التدفقات النقدية للممتلكات المدرة للدخل على مدى فترة زمنية محددة، ثم احتساب القيمة الحالية لتلك السلسلة من التدفقات النقدية عن طريق خصم تلك التدفقات النقدية الصافية باستخدام "معدل الخصم" المحدد. طريقة التدفقات النقدية المخصومة هي طريقة تقييم تستخدم لتقدير جاذبية الممتلكات المدرة للدخل.

4.7 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والنوعية، والمضمون، وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة



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

Adjustment Analysis				
العينة الثانية		العينة الأولى		
-5.00%	18,000.00	2.50%	5,000.00	1,458.00
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	60	0.00%	60	60
-5.00%	4	0.00%	3	2
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم
0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم
2.50%	لا	5.00%	لا	-----
0.00%	-----	0.00%	-----	-----
-7.50%		7.50%		
-SAR 479.2		SAR 562.5		
SAR 5,909.7		SAR 8,062.5		
				اجمالي نسب التعديلات
				اجمالي قيمة التعديلات
				السعر بعد التعديلات
				ر.س / م
				قيمة تقريبية
				SAR 6,986
				SAR 7,000

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

بناء على المسح الميداني الذي قام به فريق عملنا، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم من حيث الموقع، المساحة، الاستخدام... لذا قمنا بعدة مقارنات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 7,000 - 6,000 ريال / م². سنعمد في تقييمنا على متوسط السعر 7,000 ريال / م².

4.8 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات، والخدمات، والمرافق العامة، وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

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 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	SAR 0	SAR 0	ربحية المالك

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
اجمالي القيمة	ر.س / م ²		6,155.80
SAR 43,090,600	SAR 7,000		
مكونات المبنى			أدوار علوية
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	اجمالي مسطحات البناء
23,220	1	2م	
		23,220.00	
تكاليف التطوير المباشرة			
الأدوار العلوية			
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²
SAR 30,186,000	100%	SAR 30,186,000	SAR 1,300
SAR 18,576,000	100%	SAR 18,576,000	SAR 800
SAR 23,220,000	100%	SAR 23,220,000	SAR 1,000
SAR 615,580	100%	SAR 615,580	SAR 100
SAR 72,597,580.00	100.00%	SAR 72,597,580	
		نسبة الإنجاز الفعلية	الأدوار العلوية
SAR 23,220.00	اجمالي مسطحات البناء	100.00%	متوسط سعر المتر
SAR 72,597,580	تكاليف التطوير المباشرة	SAR 3,127	

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			اجمالي التكلفة

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

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

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 92,361,545 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

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

4.9 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقد

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

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

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

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة 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 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

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.

7%	الحد الأدنى لمعدل الرسملة
8%	الحد الأعلى لمعدل الرسملة
7.5%	المتوسط

تأثير مواصفات العقار على العقار		
العنصر	الحالة	نسبة التأثير
سهولة الوصول إلى العقار	-----	0.00%
الحالة العامة للعقار	-----	0.25%
الموقع العام للعقار	-----	0.00%
الجودة والتشطيبات	-----	0.00%
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%
الخدمات العامة	-----	0.25%
الإجمالي		0.25%

ملاحظة: عندما يكون التأثير سلبياً (-) ، فإن هذا يقلل من معدل الرسملة ، مما يزيد من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير موجباً (+) ، فإن هذا يزيد من معدل الرسملة ، مما يقلل من قيمة العقار

0.25%	إجمالي التعديلات على معدل الرسملة
7.50%	معدل الرسملة حسب متوسطات السوق
8.00%	معدل الرسملة التقديري للتقييم العقاري

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.

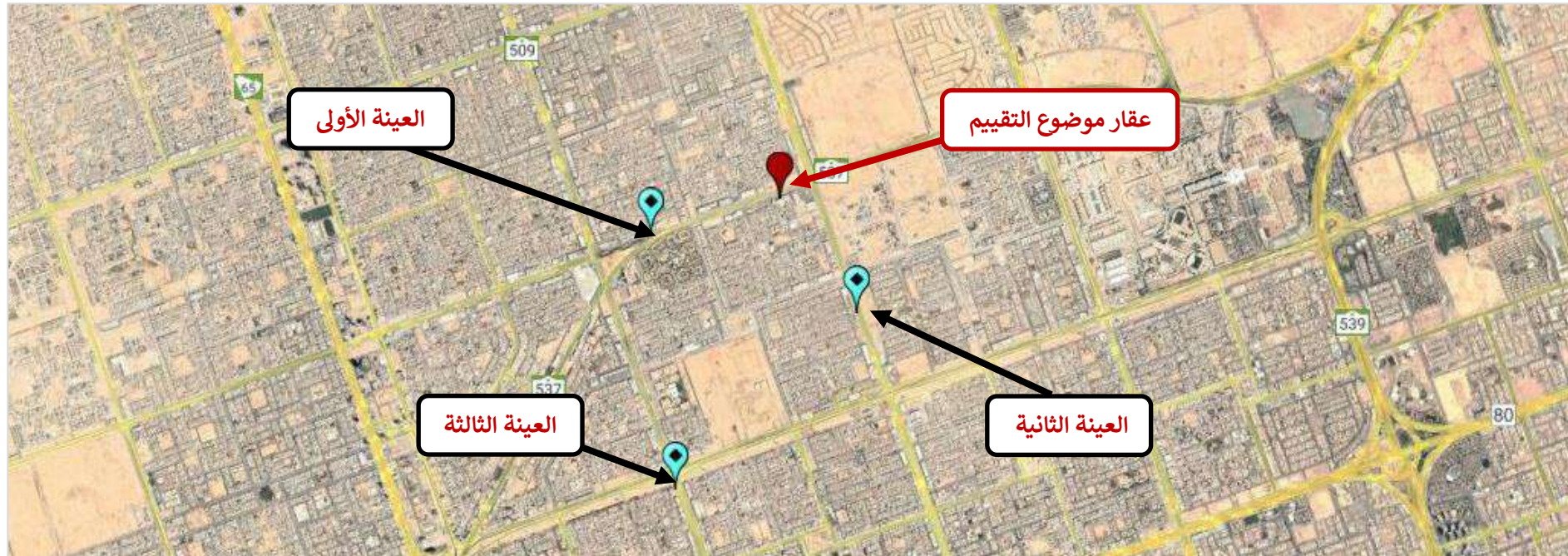
التدفقات النقدية				
4	3	2	1	0
الإيرادات المتوقعة				
3,162,500	3,162,500	3,162,500	3,162,500	3,162,500
2,750,000	2,750,000	2,750,000	2,500,000	2,500,000
5,000,000	5,000,000	5,000,000	4,500,000	4,500,000
10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,162,500	10,162,500
المصاريف				
982,125	982,125	982,125	914,625	914,625
982,125	982,125	982,125	914,625	914,625
صافي الدخل التشغيلي				
9,930,375	9,930,375	9,930,375	9,247,875	9,247,875
141,862,500				
0.68	0.75	0.83	0.91	1.00
103,676,576	7,460,838	8,206,921	8,407,159	9,247,875
136,999,369				

4.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

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

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



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% الى 20% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة 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 نظرية اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة 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 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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

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

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

8%	الحد الأدنى لمعدل الرسملة
9%	الحد الأعلى لمعدل الرسملة
8.5%	المتوسط

تأثير مواصفات العقار على العقار			
العنصر	الحالة	نسبة التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول إلى العقار	-----	-0.25%	عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	-0.25%	عمر العقار الفعلي هو 8 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	0.00%	الخدمات في المنطقة جيدة
الجودة والتشطيبات	-----	0.00%	جودة التشطيبات جيدة
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%	إدارة جيدة للمشروع
الخدمات العامة	-----	0.00%	الخدمات العامة متوفرة بشكل متوسط
الإجمالي		-0.50%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير سلبياً (-) ، فإن هذا يقلل من معدل الرسملة ، مما يزيد من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير موجباً (+) ، فإن هذا يزيد من معدل الرسملة ، مما يقلل من قيمة العقار			
		-0.5%	إجمالي التعديلات على معدل الرسملة
		8.5%	معدل الرسملة حسب متوسطات السوق
		8.0%	معدل الرسملة التقديري للتقييم العقاري

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				
نوع الوحدة	المساحة التأجيرية	عدد الوحدات	ر.س / م ²	الإيرادات
مكاتب	10,700	0	850	اجمالي الإيرادات SAR 9,095,000
-----	0	0	SAR 350	SAR 0
				SAR 9,095,000 اجمالي الإيرادات
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة				
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى
مكاتب	3.00%	3.00%	3.00%	10.00%
-----	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
				اشغال
				19.00%
				0.00%
صافي الدخل التشغيلي				
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	
مكاتب	SAR 9,095,000	19.00%	SAR 7,366,950	صافي الدخل التشغيلي
-----	SAR 0	0.00%	SAR 0	
			SAR 7,366,950 اجمالي الإيرادات للمشروع	
			SAR 9,095,000	اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
			-SAR 1,728,050	صافي الدخل التشغيلي
			SAR 7,366,950.00	
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار	
SAR 7,366,950.00	8.00%	92,086,875.00 SAR	92,100,000.00 SAR	

4.11 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	SAR 92,100,000	اثنان وتسعون مليون ومئة ألف ريال سعودي
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	العقار	SAR 137,000,000	مئة وسبعة وثلاثون مليون ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	SAR 132,960,000	مئة واثنان وثلاثون مليوناً وتسعة مئة وستون ألفاً ريال سعودي

4.12 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 الدخل حسب العقد هو كالتالي:

قيمة العقار: **137,000,000 ريال**
مئة وسبعة وثلاثون مليون ريال سعودي

4.13 استعمالات التقرير

ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. 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.

4.14 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 رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

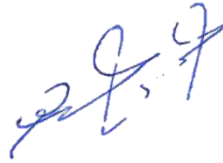
4.15 المقيم المعتمد

Essam M. Al Husaini
Owner



Fellow Member of (Taqeem)
License No. 1210000474

Nabeel M. Al Husaini
CEO



Member of (Taqeem)
License No. 1210002782

Farah E. Al Husaini
Valuation Manager

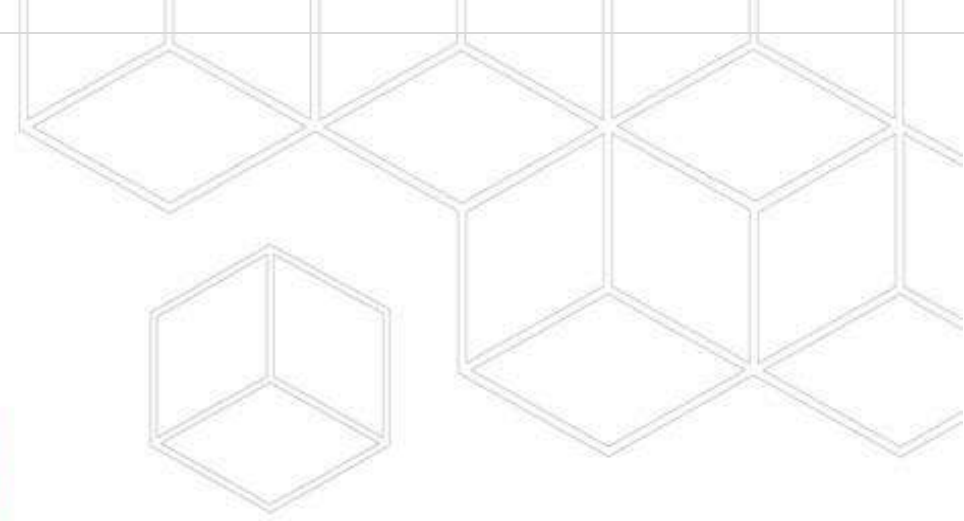


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

WHITECUBES Stamp



ملاحظات عامة



5.1 حالة المقيّم

نؤكد ان المقيّم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير متحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

5.2 مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه بهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

نعم	كلا
التاريخ	العميل
ديسمبر 2021	سيكو المالية- سيكو السعودية ريت
-----	-----
-----	-----

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء
كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم
قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

5.3 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري والعميل. وباستثناء ما تفتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.



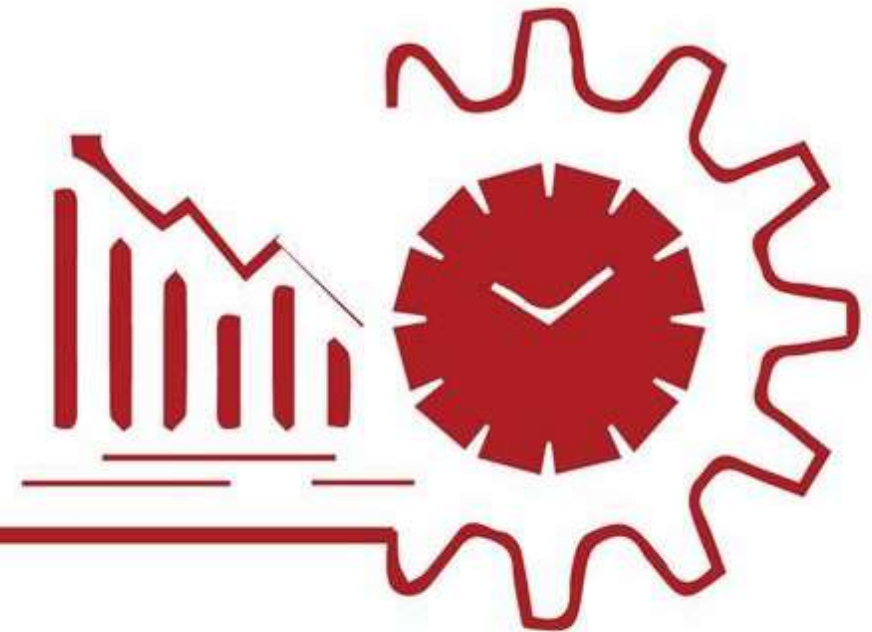
WHITE CUBES



إسكان 4 سيكو المالية سيكو السعودية ريت

مدينة مكة
يوليو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0139-1
التاريخ: 2022/07/24
السادة الموقرين: سيكو المالية- سيكو السعودية ريت

الموضوع: تقرير تقييم مشروع فندقة يقع في مدينة مكة.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

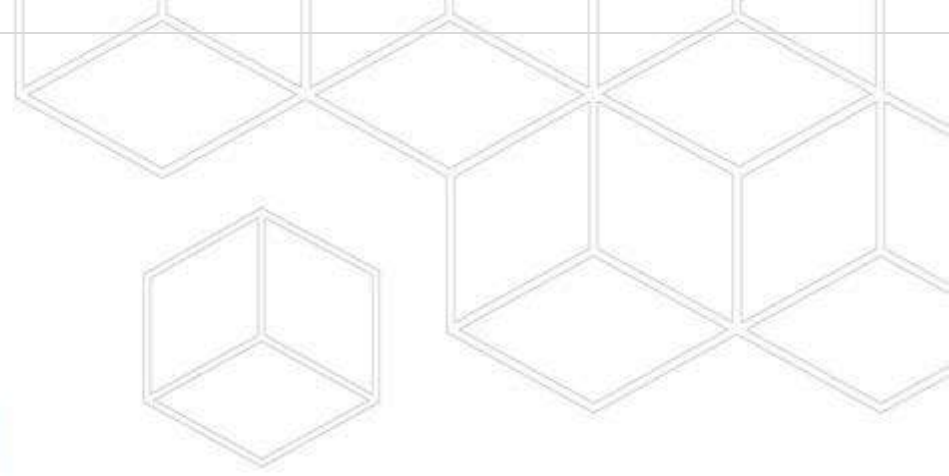
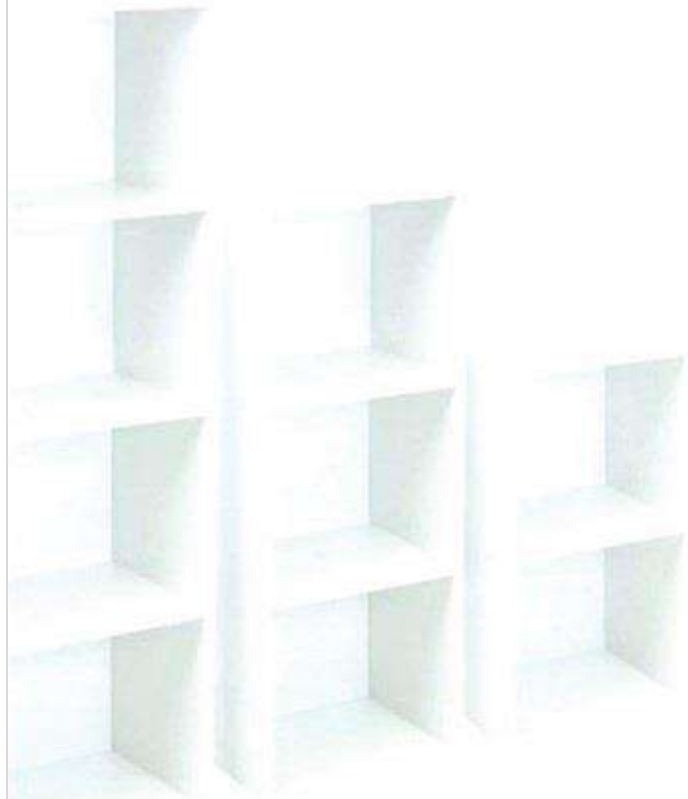
استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2022/06/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء للتقييم العقاري
الأستاذ/ عصام بن محمد الحسيني
مقيم زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

5	الملخص التنفيذي	1.1
7	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)	1.2
8	الأحداث الزمنية للتقرير	1.3
8	الغرض من التقييم	1.4
8	أسلوب معاينة العقار	1.5
10	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
10	مرافق البنية التحتية	2.2
11	موقع العقار	2.3
12	طريق الوصول للعقار	2.4
13	معلومات صك الملكية	2.5
13	رخصة البناء والمباني	2.6
14	رخصة الحج	2.7
15	رخصة هيئة السياحة	2.8
16	صور العقار	2.9
18	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
18	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
19	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
19	نبذة عن القطاع	3.4
21	تحليل المخاطر	3.5
23	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
23	مصدر المعلومات	4.2
23	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
24	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
25	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
26	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
28	التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب السوق	4.7
31	التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب العقد	4.8
31	قيمة العقار بعدة طرق	4.9
32	القيمة النهائية للعقار	4.10
32	استعمالات التقرير	4.11
32	ملاحظات	4.12
33	المقيم المعتمد	4.13
35	حالة المقيّم	5.1
35	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
35	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

تلقينا طلب تقييم من شركة سيكو المالية بتاريخ 2022/06/22 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة مكة.

المقدمة:

سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.

22-0139-1

تدقيق مالي.

مشروع فندقية.

العميل:

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

يقع العقار في حي العزيزية، مدينة مكة.

صك رقم 320123008398 صادر بتاريخ 08/04/1439 من كتابة عدل مكة.

ملكية حرة.

شركة مشاعريت العقارية.

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

تجاري.

مساحة الأرض بموجب الصك 1,287.97 م²

المبنى مكون من 23 دور، بإجمالي مسطحات بناء قدرها 18,053 م²

إجمالي عدد الغرف 450 غرفة.

1868 حاج.

حسب ما وردنا من العميل، العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد بقيمة 12,825,000 ريال

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

عدد الغرف:

الطاقة الاستيعابية للحجاج:

معدل الاشغال:

طريقة المقارنات السوقية، وطريقة التكلفة، وطريقة رسمة الدخل

طريق التقييم المتبعة

171,000,000 ريال

القيمة النهائية للعقار

2022/06/30 م

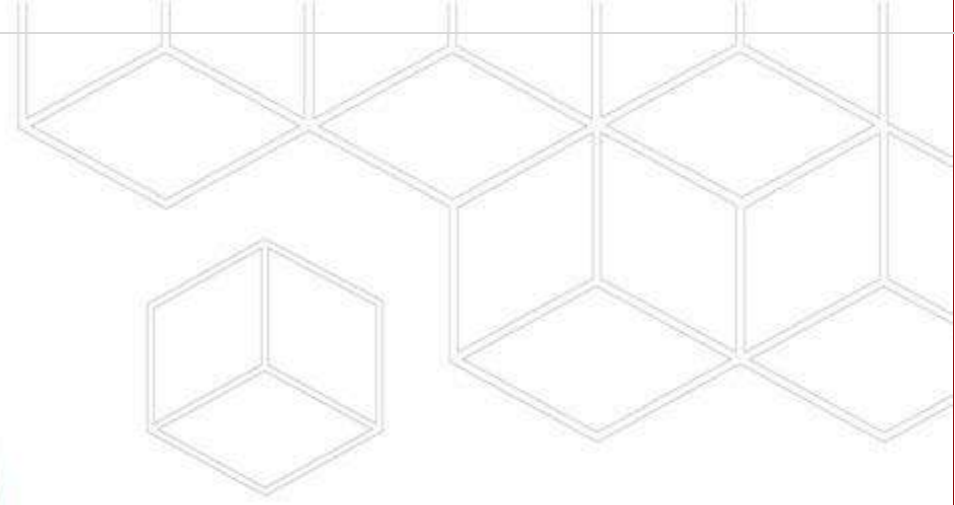
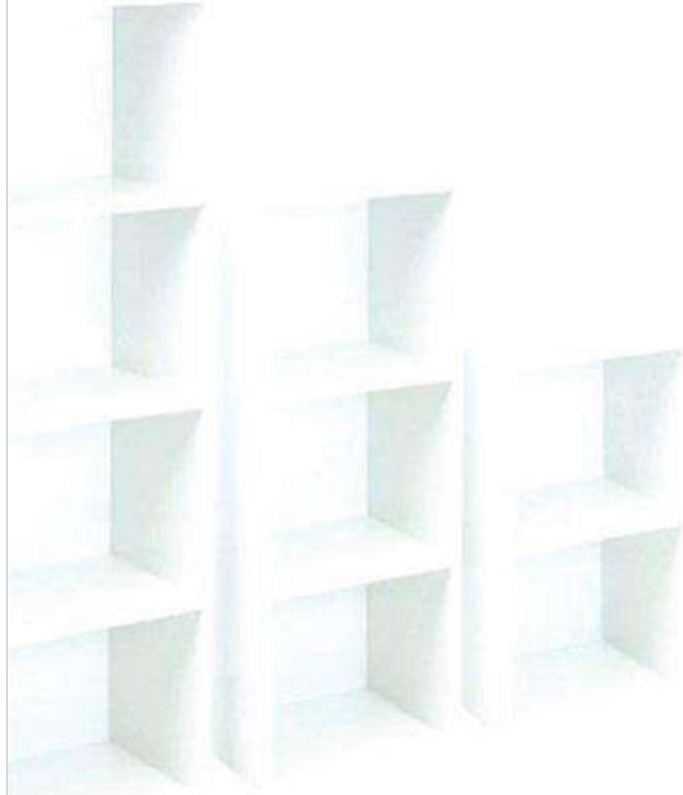
تاريخ التقييم:

2022/06/25 م

تاريخ المعاينة:

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.2 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار

تم تعريف القيمة السوقية دولياً بانها المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب و بائع 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.

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

ان تكون القيمة محددة بزمن معين في تاريخ معلوم، وذلك لان الأسواق وظروفها قد تتغير، مما يؤدي الى عدم صحة او ملائمة 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.

بائع راغب

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

ترويج مناسب

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

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

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.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر او إجبار

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.

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

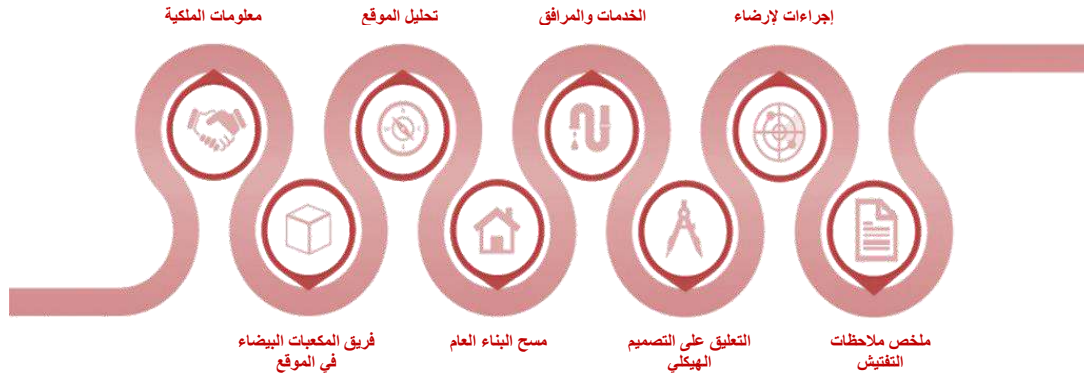
2022/06/22 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/25 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/30 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/07/24 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

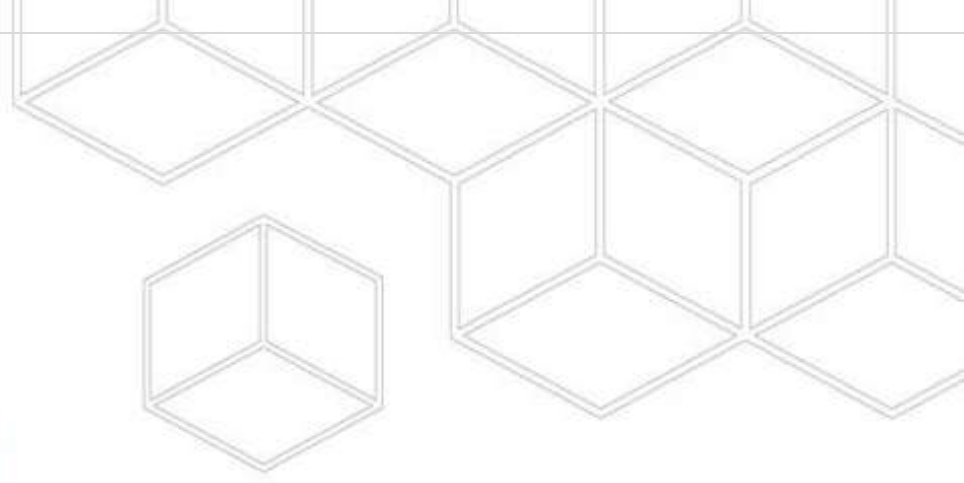
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض التدقيق المالي. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل.

1.5 أسلوب معاينة العقار

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 (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.



تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

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. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو برج مشروع فندقية في حي العزيزية في مدينة مكة.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة.
يحد العقار من جهة الجنوب: ملكية خاصة.
يحد العقار من جهة الشرق: شارع بعرض 10 متر.
يحد العقار من جهة الغرب: طريق المسجد الحرام بعرض 30 متر.

سهولة الوصول:

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

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

المنطقة المحيطة بالعقار:

وضعية المبنى		الأرض	
مشروع فندقية	نوع البناء (ان وجد)	تجاري	استعمال الأرض
منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية	2	عدد الشوارع المحيطة
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	منتظم	الشكل العام للأرض
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	طريق المسجد الحرام	اطلالة على شارع رئيسي
جيدة	الحالة العامة للمبنى	شارع نبتة سيف مبنية	اطلالة على شارع فرعي
			حالة الأرض

2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل بالعقار	متوفر ومتصل في المحيط	
جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار موضوع التقييم.	✓	الماء
✓	✓	الكهرباء
✓	✓	الاتصالات
✓	✓	الصرف الصحي

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي العزيزية بمدينة مكة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للتقييم هي كما يلي:

موقع العقار بالنسبة للمدينة



موقع العقار بالنسبة للحي



2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م1,287.97 1/277 غير متوفر ج1/21/7 شركة مشاعريت العقارية ملكية حرة ---	مكة العزيرية الكروني 320123008398 08/04/1439 --- --- كاتب عدل مكة	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن
الحد الشرقي الحد الغربي	شارع (10 م) شارع (30 م)	ملكية خاصة ملكية خاصة	الحد الشمالي الحد الجنوبي

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية، ولكنه زودنا بالمعلومات 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.

ملاحظات

2.6 رخصة البناء والمباني

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.

مصدر مسطحات البناء	العمر الفعلي للعقار	حالة العقار
<p>✓</p> <p>رخصة البناء رسومات المبني وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير</p>	<p>✓</p> <p>رخصة البناء رسومات المبني وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير</p>	<p>-----</p> <p>✓</p> <p>-----</p> <p>جديد مبني بالكامل قيد الانشاء</p>

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

العقار موضوع التقييم		نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء	
اصدار تجاري 68605 14/10/1432			
المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,287.97	1	مواقف سيارات	قبو
789.9	5	استقبال + تجاري	دور ارضي
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 درج + مصاعد
6	1	مجاري	ببارة 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		رقم الرخصة تاريخ الإصدار عدد الغرف عدد الحجاج المصاعد سلالم الطوارئ المولدات الكهربائية	
13637 11/06/1436 450 1868 6 2 1			
نظام انذار الحرائق مضخة حريق		نظام مرشات اتوماتيكي نظام إطفاء الحرائق	

2.8 رخصة هيئة السياحة

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

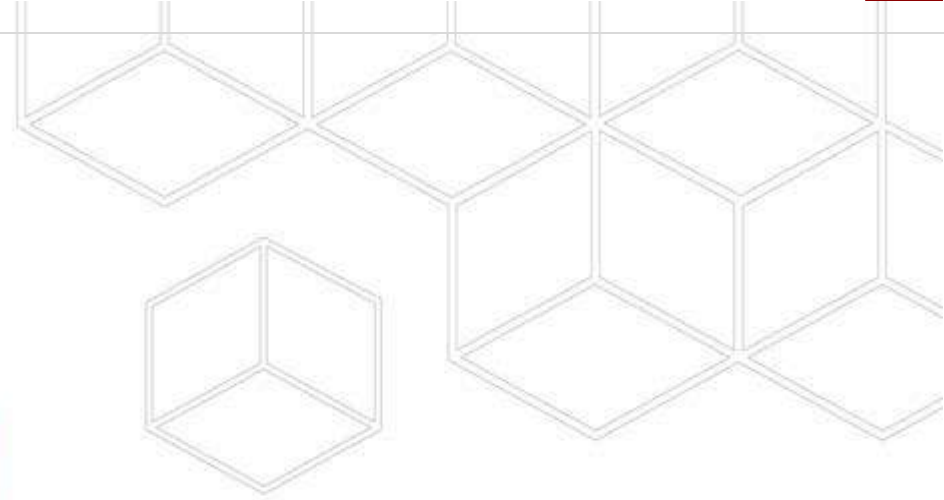
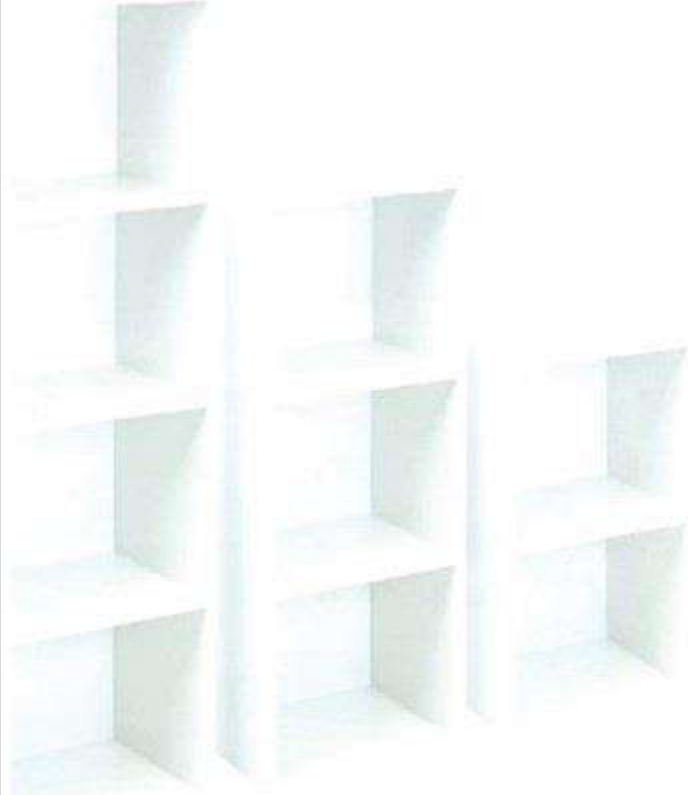
العقار موضوع التقييم

4101406
1435/03/04
إسكان 4
شركة اسكان
شركة إسكان
العزيزية
مكة

رقم الرخصة
تاريخ الرخصة
الاسم التجاري
اسم المالك
اسم المشغل
الحي
المدينة



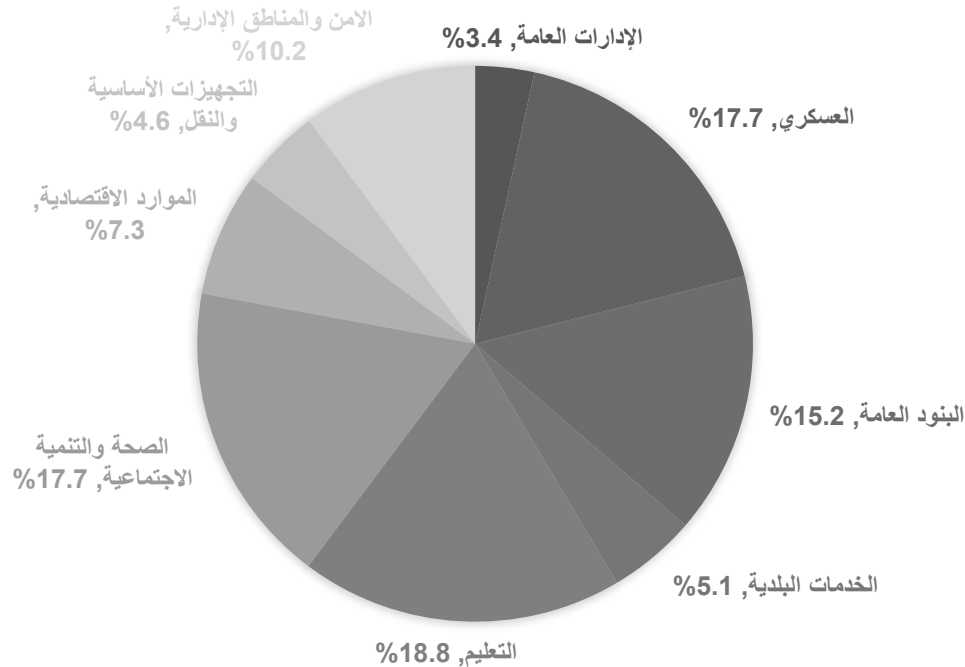
مؤشرات السوق



3.1 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: SAMA)	3.7%	2.9%	2.0%	2.0%
معدل الفائدة (المصدر: Trading Economics)	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

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

34 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي
151 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

51 مليار ريال سعودي
186 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

72 مليار ريال سعودي
46 مليار ريال سعودي
101 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> - اطلالة مباشرة على طريق المسجد الحرام - سهولة الوصول - تشطيب عالي الجودة 	<ul style="list-style-type: none"> - يبعد عن الحرم (6.2 كيلو)
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> - طلب عالي على العقار بسبب طبيعة المدينة 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة. - منافسة كبيرة بالمنطقة

تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط 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



	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	<p>S</p> <p>STRENGTHS</p>	<p>W</p> <p>WEAKNESSES</p>
EXTERNAL	<p>O</p> <p>OPPORTUNITIES</p>	<p>T</p> <p>THREATS</p>

اداء القطاع بشكل عام

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



الدخل الاجاري للقطاع

من 2020 إلى 2021



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

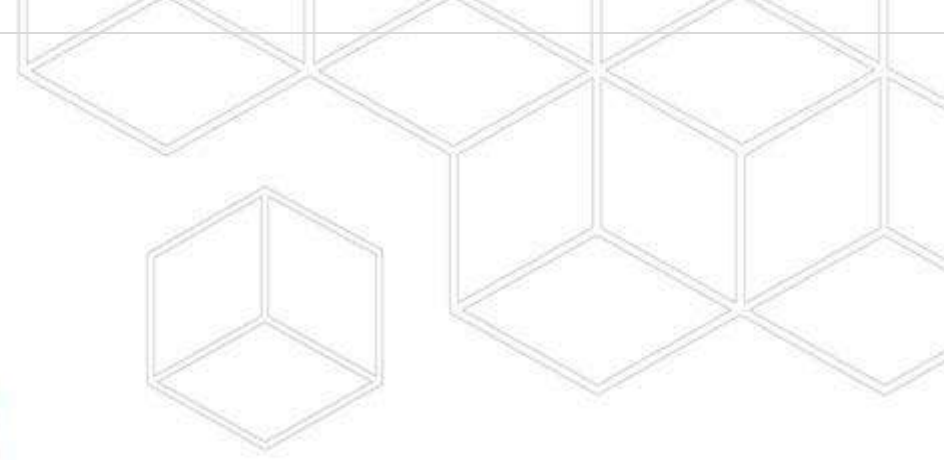
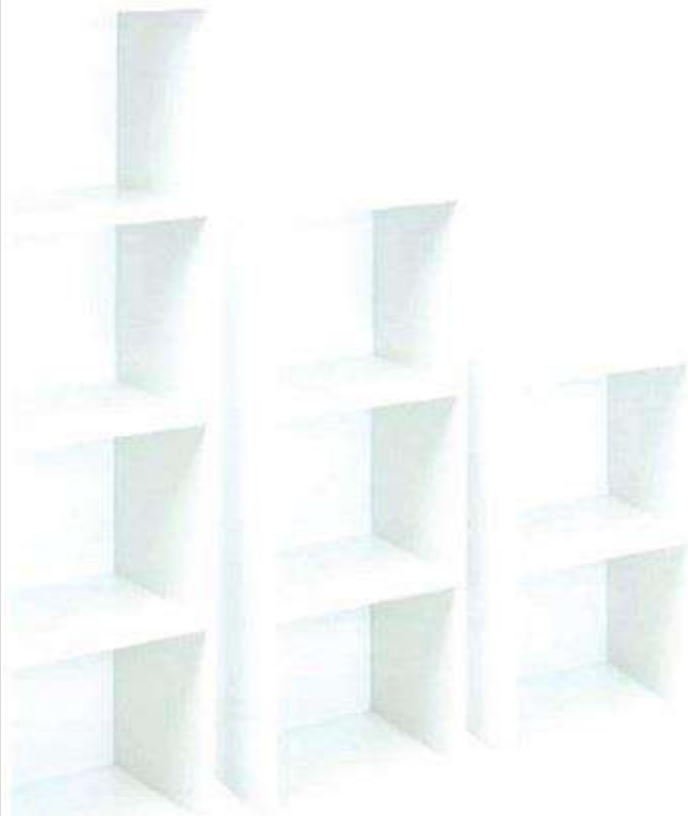
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

مخاطرة مرتفعة جدا (5) 41-50	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	عامل المخاطرة
-----	-----	✓	-----	-----	الاقتصاد العام
-----	-----	✓	-----	-----	اداء القطاع الحالي
-----	-----	-----	✓	-----	اداء القطاع المستقبلي
-----	-----	✓	-----	-----	معدلات الاشغال
-----	-----	✓	-----	-----	معدل العرض
-----	-----	✓	-----	-----	معدل الطلب
-----	-----	✓	-----	-----	الوصول الى العقار
-----	-----	✓	-----	-----	الموقع
-----	-----	-----	✓	-----	شكل الارض
-----	-----	✓	-----	-----	المرافق ووسائل الراحة
0	0	24	4	0	مجموع المخاطر

تقييم العقار



4.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكل / مباني. لذلك، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام أفضل 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.

4.2 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق عملنا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا.
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

4.3 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا وعكس التأثير في تقدير القيمة.

4.4 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

إشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للعقار

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الأرض المتبقية	الأرض 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 تطابقها مع أسعار السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل 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 والإهلاك:

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

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 تباعاً

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والنوعية، والمضمون، وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة



خصائص المقارنات		
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	
نوع العرض	معرض	-----
الحى	العزيبية	-----
قيمة البيع	SAR 35,900,000	-----
مصدر المعلومة	مسح ميداني	-----
المساحة	703.00	1,287.97
ريال / 2م	SAR 51,067	-----
عدد الشوارع	3	2

المتغيرات		
العينة الأولى		
0.00%	703.00	1,287.97
-5.00%	عالي	متوسط
0.00%	متوسط	متوسط
0.00%	20	20
-5.00%	3	2
0.00%	منتظم	منتظم
0.00%	نعم	نعم
0.00%	لا	-----
0.00%	-----	-----

-10.00%			اجمالي نسب التعديلات
-SAR 5,106.7			اجمالي قيمة التعديلات
SAR 45,960.2			السعر بعد التعديلات
	SAR 45,960		ريال / 2م
	SAR 46,000		قيمة تقريبية

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

بناء على المسح الميداني الذي قام به فريق عملنا، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم من حيث الموقع، المساحة، الاستخدام... لذا قمنا بعدة مقارنات مع خبراء عقاريين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 40,000 - 50,000 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 45,000 ريال/ م².

4.6 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات، والخدمات، والمرافق العامة، وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ريال / م ²)	من (ريال / 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 المالك

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

الأرض			
اجمالي القيمة	ريال / م ²	مساحة الأرض	
SAR 59,246,620	SAR 46,000	1,287.97	
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,287.97	1	2م	الدور السفلى
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 المباشرة					
الأدوار 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 60,353,208.00	100.00%	SAR 60,353,208			الإجمالي
الدور السفلي					
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
تطويرات عامة للأرض					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 103,038	100.00%	SAR 103,038	80.00	1,287.97	تطوير الأرض
SAR 99,614	100.00%	SAR 99,614	200.00	498.07	المناظر الطبيعية الخارجية
SAR 99,614	100.00%	SAR 99,614	200.00	498.07	تحسينات الموقع
SAR 302,266	100.00%	SAR 302,266			الإجمالي
SAR 18,052.75	اجمالي مسطحات البناء			نسبة الإنجاز الفعلية	
SAR 63,746,602	تكاليف التطوير المباشرة			100.00%	الأدوار العلوية
SAR 3,531	متوسط سعر المتر			100.00%	الدور السفلي
100%	نسبة الإنجاز الكلية			100.00%	تطويرات عامة للأرض
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 637,466	1.00%	SAR 63,746,602	تكاليف أولية للمشروع		
SAR 1,274,932	2.00%	SAR 63,746,602	تكاليف التصميم		
SAR 1,593,665	2.50%	SAR 63,746,602	تكاليف الاستشاري الهندسي		
SAR 1,593,665	2.50%	SAR 63,746,602	تكاليف الإدارة		
SAR 3,187,330	5.00%	SAR 63,746,602	نثرات		
SAR 0	0.00%	SAR 63,746,602	أخرى		
SAR 8,287,058.21			اجمالي التكلفة		

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

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

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 74,915,006 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 134,160,000	SAR 134,161,626	SAR 59,246,620	SAR 74,915,006

4.7 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية الحجاج - موسم الحج

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم في موسم الحج، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1,800 الى 2,200 ريال، وبناء على هذا سنعمد 2,000 ريال. ونعتقد ان معدل الاشغال في موسم الحج هو 95%.

متوسط السعر اليومي - شهر رمضان (20 يوم)

متوسط الأسعار في مجال الفنادق يعتمد على العقار نفسه (التصنيف بعدد النجوم) متوسط السعر اليومي يكون بين 220 الى 280 ريال للغرفة أول عشرين يوم من شهر رمضان، وبحسب معدل الاشغال في هذه الفترة سنفترض ان معدل الاشغال هو 70% في شهر رمضان.

متوسط السعر اليومي - شهر رمضان (10 أيام)

متوسط السعر اليومي في اخر 10 أيام من شهر رمضان يكون بين 350 الى 450 ريال في المناطق المحيطة بالعقار، بمعدل اشغال 80%

متوسط السعر اليومي - المواسم الأخرى

متوسط معدل الاشغال في مجال الفنادق بمكة لباقي أيام السنة تقريبا 40% سنعمد هذه النسبة بالعقار موضوع التقييم بمتوسط سعر يومي 200 ريال لليلة

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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 اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة 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.

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سوف نعتد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

7%	الحد الأدنى لمعدل الرسملة
8%	الحد الأعلى لمعدل الرسملة
7.5%	المتوسط
تأثير مواصفات العقار على العقار	
العنصر	الحالة
سهولة الوصول إلى العقار	-----
الحالة العامة للعقار	0.00%
الموقع العام للعقار	0.25%
الجودة والتشطيبات	-0.25%
فريق إدارة المشروع	0.00%
مؤجر بعقد طويل	-0.25%
الإجمالي	0.00%
	-0.25%
ملاحظة: عندما يكون التأثير سلبياً (-) ، فإن هذا يقلل من معدل الرسملة ، مما يزيد من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير موجباً (+) ، فإن هذا يزيد من معدل الرسملة ، مما يقلل من قيمة العقار	
-0.25%	إجمالي التعديلات على معدل الرسملة
7.50%	معدل الرسملة حسب متوسطات السوق
7.25%	معدل الرسملة التقديري للتقييم العقاري

- سهولة الوصول إلى العقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- جودة التشطيبات
- الجودة وحضور فريق الإدارة
- الخدمات والمرافق العامة

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع		الإيرادات		الكمية		نوع الوحدة	
اجمالي الإيرادات	عدد الأيام	نوع الإيراد	ريال / م	عدد الوحدات	الوحدة	نوع الوحدة	
SAR 3,736,000	10	موسمي	2,000	1,868	حاج	موسم الحج	
SAR 2,250,000	20	يومي	SAR 250	450	مفتاح	رمضان (20 يوم)	
SAR 1,800,000	10	يومي	SAR 400	450	مفتاح	رمضان (10 أيام)	
SAR 29,250,000	325	يومي	SAR 200	450	مفتاح	مواسم أخرى	
SAR 37,036,000		اجمالي الإيرادات					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة		الإيرادات		الكمية		نوع الوحدة	
اجمالي التكاليف	اشغال	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة	
20.00%	5.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	موسم الحج	
45.00%	30.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	رمضان (20 يوم)	
35.00%	20.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	رمضان (10 أيام)	
75.00%	60.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	مواسم أخرى	
2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	المعارض	
صافي الدخل التشغيلي		اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة	
SAR 0	20.00%	SAR 3,736,000				موسم الحج	
SAR 0	45.00%	SAR 2,250,000				رمضان (20 يوم)	
SAR 0	35.00%	SAR 1,800,000				رمضان (10 أيام)	
SAR 7,312,500	75.00%	SAR 29,250,000				مواسم أخرى	
SAR 0	2.50%	SAR 0				المعارض	
SAR 7,312,500		الإجمالي					
SAR 37,036,000							
-SAR 29,723,500							
SAR 7,312,500.00							
صافي الدخل التشغيلي	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي				
100,900,000.00 SAR	100,862,068.97 SAR	7.25%	SAR 7,312,500.00				

اجمالي الإيرادات للمشروع
اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
صافي الدخل التشغيلي

4.8 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد

زودنا العميل بنسخة من عقد الايجار، ووضح ان العقار موضوع التقييم مؤجر بالكامل لمستأجر واحد بقيمة 12,825,000 ريال، سنعمد في التقييم على الفرضيات السابقة. وبناء على ما سبق، فان قيمة العقار باستعمال طريقة رسملة الدخل هي كالتالي:

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ريال / م 2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 12,825,000		العقار محل التقييم مؤجر بالكامل لمستأجر واحد	0	0	برج فندقي
SAR 0	SAR 0	SAR 0			-----
SAR 12,825,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	برج فندقي
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 12,825,000	0.00%	SAR 12,825,000	برج فندقي		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 12,825,000	الإجمالي				
SAR 12,825,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
SAR 0					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
SAR 12,825,000.00					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
171,000,000.00 SAR	171,000,000.00 SAR	7.50%	SAR 12,825,000.00		

4.9 قيمة العقار بعدة طرق

القيمة بالأحرف	القيمة بالأرقام	موضوع التقييم	طريقة التقييم
مائة مليون وتسعمائة ألف	ريال 100,900,000	العقار	طريقة الدخل- حسب السوق
مائة وواحد وسبعون مليون	ريال 171,000,000	العقار	طريقة الدخل- حسب العقد
مائة وأربعة وثلاثون مليون ومئتان ألف	ريال 134,200,000	ارض + مبني	طريقة التكلفة

4.10 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 الدخل حسب العقد هو كالتالي:

قيمة العقار: **171,000,000 ريال**
مئة وواحد وسبعون مليون ريال سعودي

4.11 استعمالات التقرير

ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. 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.

4.12 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 رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

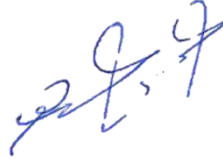
تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

Essam M. Al Husaini
Owner



Fellow Member of (Taqeem)
License No. 1210000474

Nabeel M. Al Husaini
CEO



Member of (Taqeem)
License No. 1210002782

Farah E. Al Husaini
Valuation Manager

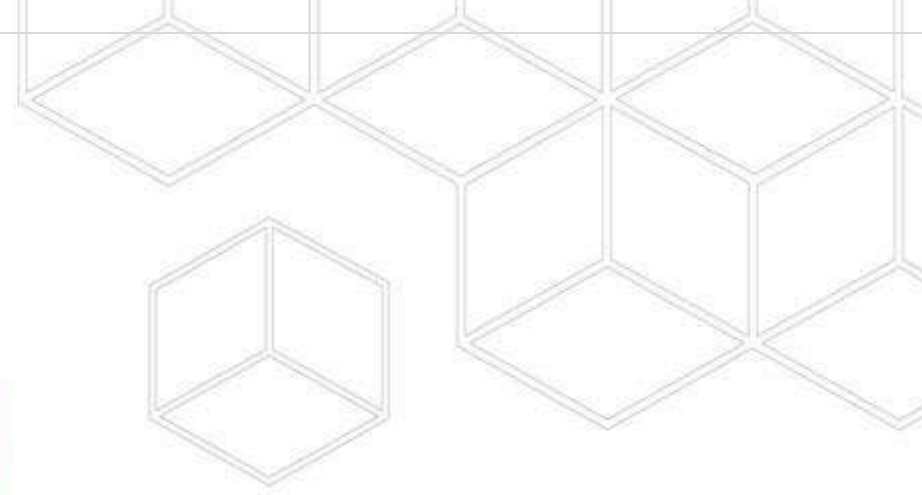


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

WHITECUBES Stamp



ملاحظات عامة



5.1 حالة المقيّم

نؤكد ان المقيّم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير متحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

5.2 مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه بهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

نعم	لا
التاريخ	العميل
2021/12	سيكو المالية- سيكو السعودية ريت
-----	-----
-----	-----

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء
كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم
قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

5.3 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري والعميل. وباستثناء ما تفتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.



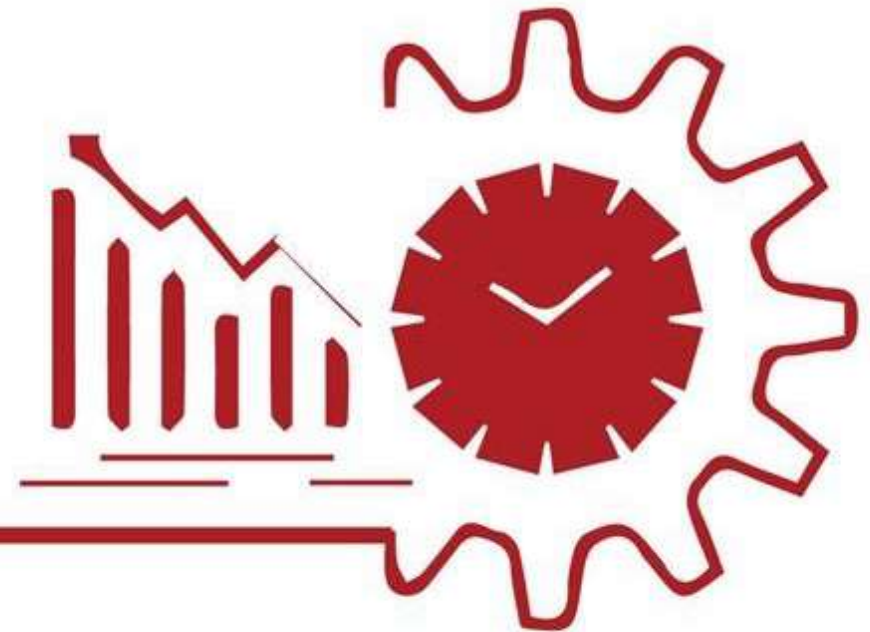
WHITE CUBES



إسكان 5 سيكو المالية سيكو السعودية ريت

مدينة مكة
يوليو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0139-1
التاريخ: 2022/07/24
السادة الموقعرين: سيكو المالية- سيكو السعودية ريت

الموضوع: تقرير تقييم مشروع فندقة يقع في مدينة مكة.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2022/06/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

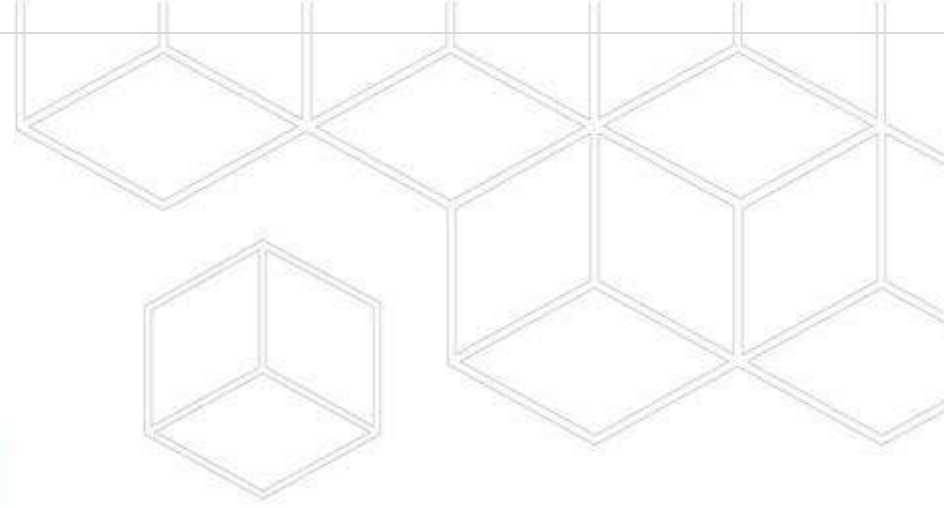
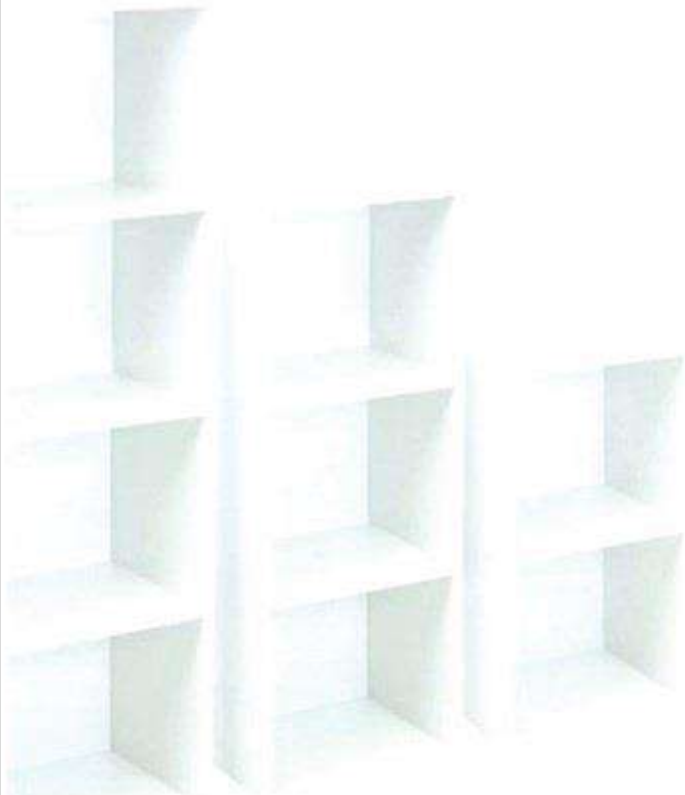
المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني

مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

5	الملخص التنفيذي	1.1
7	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)	1.2
8	الأحداث الزمنية للتقرير	1.3
8	الغرض من التقييم	1.4
8	أسلوب معاينة العقار	1.5
10	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
10	مرافق البنية التحتية	2.2
11	موقع العقار	2.3
12	طريق الوصول للعقار	2.4
13	معلومات صك الملكية	2.5
13	رخصة البناء والمباني	2.6
14	رخصة الحج	2.7
15	صور العقار	2.8
17	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
18	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
18	نبذة عن القطاع	3.4
20	تحليل المخاطر	3.5
22	فرضيات خاصة للتقييم	4.1
22	مصدر المعلومات	4.2
22	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.3
23	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.4
24	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.5
25	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.6
27	التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق	4.7
30	قيمة العقار بعدة طرق	4.8
30	القيمة النهائية للعقار	4.9
30	استعمالات التقرير	4.10
30	ملاحظات	4.11
31	المقيم المعتمد	4.12
33	حالة المقيّم	5.1
33	مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح	5.2
33	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

المقدمة: تلقينا طلب تقييم من شركة سيكو المالية بتاريخ 2022/06/22 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة مكة.

العميل: سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.

رقم المرجع (التقرير): 22-0139-2

الغرض من التقييم: تدقيق مالي.

العقار موضوع التقييم: مشروع فندقية.

رقم المرجع (التقرير):

الغرض من التقييم:

العقار موضوع التقييم:

عنوان العقار:

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية:

المالك:

يقع العقار في حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة.

صك رقم 920121009575 صادر بتاريخ 09/04/1439 من كتابة عدل مكة.

ملكية حرة.

شركة مشاعر ريت العقارية.

تجاري.

مساحة الأرض بموجب الصك 1,382.73 م²

المبنى مكون من 20 دور، بإجمالي مسطحات بناء قدرها 19,905 م²

إجمالي عدد الغرف 428 غرفة.

1976 حاج.

حسب ما وردنا من العميل، العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد بقيمة 12,312,000 ريال

استخدام الأرض:

مساحة الأرض:

مسطحات البناء:

عدد الغرف:

الطاقة الاستيعابية للحجاج:

معدل الاشغال:

طريقة المقارنات السوقية، وطريقة التكلفة، وطريقة رسمة الدخل

طريق التقييم المتبعة

171,800,000 ريال

القيمة النهائية للعقار

2022/06/30 م

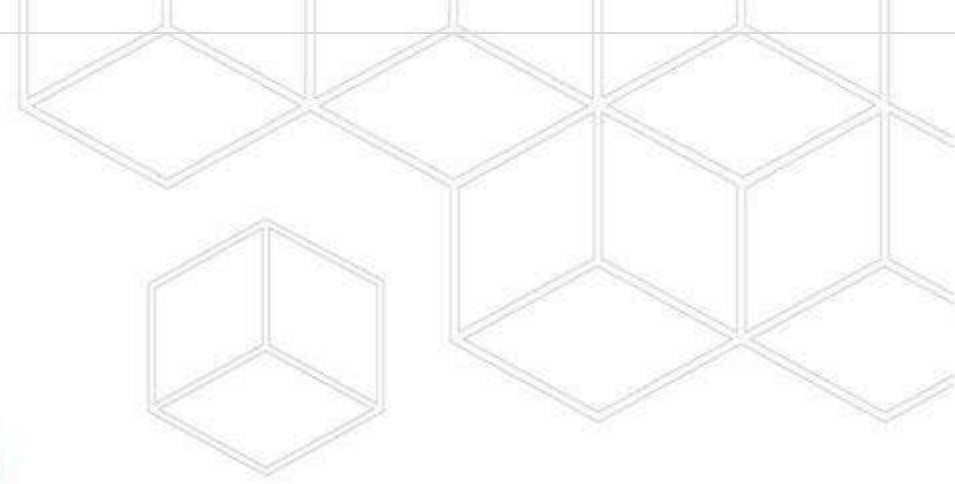
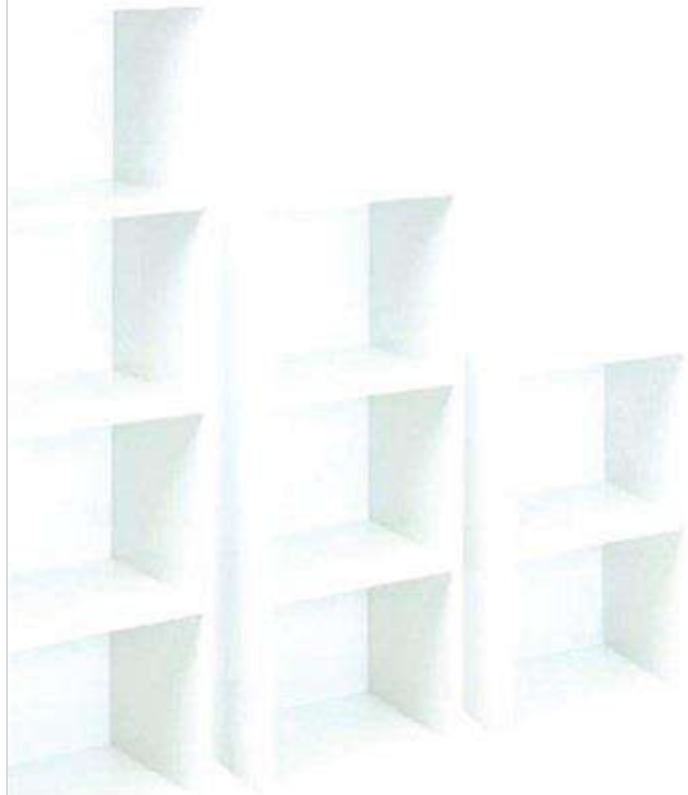
تاريخ التقييم:

2022/06/25 م

تاريخ المعاينة:

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.2 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)

إن أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو القيمة السوقية للعقار

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

المبلغ المقدر

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

تاريخ التقييم

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

بائع راغب

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

ترويج مناسب

المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو أن الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة ليتم بيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل أو العقار في السوق على حالة السوق، والمعياري الوحيد لتحديد المدة هو أن يكون هناك وقت كافٍ يسمح للأصل بأن يلفت اهتمام عدد مناسب من المشترين المحتملين وأن تتم فترة العرض قبل تاريخ التقييم.

دون قسر أو إجبار

إن كل طرف من الطرفين لديه دافع ورغبة لإتمام المعاملة، ولكنه غير مجبر أو ملزم على إتمامها.

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

إن قيمة العقار عبارة عن مبلغ تقديري وليس مبلغ مقرر مسبقاً أو سعر بيع فعلي، وهو السعر الذي يتوقع السوق عنده وجوب إنجاز المعاملة أو الصفقة التي تستوفي جميع العناصر الأخرى لتعريف القيمة السوقية في تاريخ التقييم

مشتري راغب

الشخص الذي لديه دافع للشراء وليس مجبراً عليه. وهذا المشتري ليس حريصاً ولا مصمماً على أن يشتري بأي سعر، وهو يشتري وفقاً لواقع السوق الحالي وتوقعاته وليس وفق سوق خيالية أو افتراضية لا يمكن التثبت منها أو توقع وجودها. ولن يدفع المشتري المقترض سعراً أعلى مما يطلبه السوق. ويعد المالك الحالي من ضمن العناصر التي تمثل قوام السوق.

معاملة على أساس محايد

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

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر أو إجبار

إن كل من المشتري الراغب والبائع الراغب على معرفة وعلم بطبيعة الأصل وخصائصه واستخداماته الفعلية والممكنة وحالة السوق في تاريخ التقييم. كما يفترض أن كل من البائع والمشتري سيستخدم هذه المعرفة على نحو يتسم بالحيطة والحذر كي يتحقق السعر المناسب لكل منهما في المعاملة. ويتم تقدير الحيطة والحذر بالرجوع إلى حالة السوق في تاريخ التقييم وليس إلى منفعة في تاريخ لاحق.

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

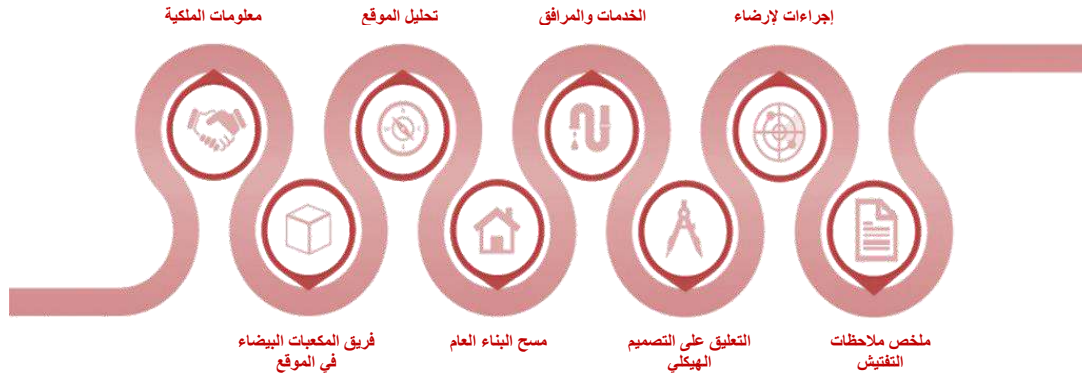
2022/06/22 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/25 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/30 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/07/24 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

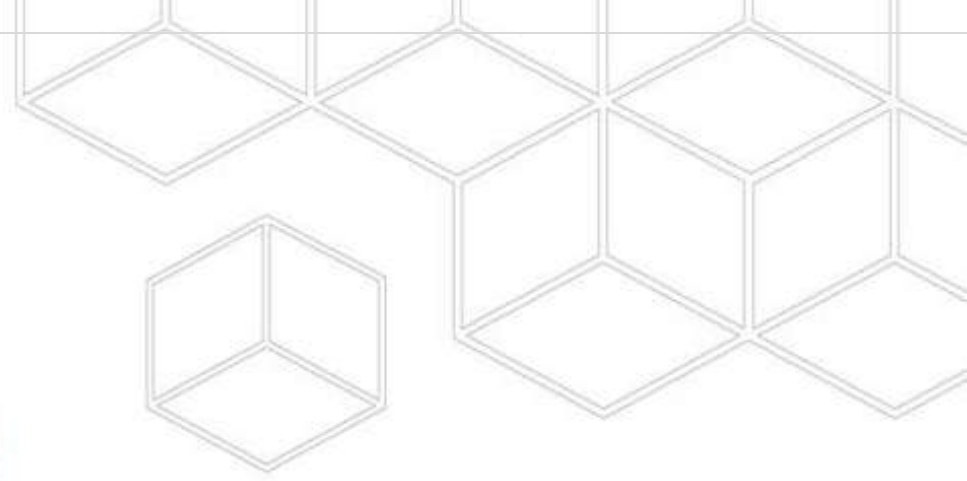
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض التدقيق المالي. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسمة الدخل.

1.5 أسلوب معاينة العقار

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 (حسب ما تراه العين المجردة) بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.



تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 20 دور، يقع في حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة. وحسب نسخة الصك فإن مساحة الأرض الإجمالية للعقار 1,382.73 م² وحسب رخصة البناء فإن إجمالي 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. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو برج مشروع فندقية في حي الأمير عبد الله الفيصل في مدينة مكة.
يحد العقار من جهة الشمال: ملكية خاصة.
يحد العقار من جهة الجنوب: ملكية خاصة.
يحد العقار من جهة الشرق: ملكية خاصة.
يحد العقار من جهة الغرب: شارع الرضا بعرض 12 متر.

سهولة الوصول:

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

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

وضعية المبنى	
مشروع فندقية	نوع البناء (ان وجد)
منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى
جيدة	الحالة العامة للمبنى

الأرض	
تجاري	استعمال الأرض
1	عدد الشوارع المحيطة
منتظم	الشكل العام للأرض
لا يوجد	اطلالة على شارع رئيسي
شارع الرضا	اطلالة على شارع فرعي
مبنية	حالة الأرض

2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل بالعقار	متوفر ومتصل في المحيط	
جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار الموضوع التقييم.	✓	الماء
✓	✓	الكهرباء
✓	✓	الاتصالات
✓	✓	الصرف الصحي

2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي الأمير عبد الله الفيصل بمدينة مكة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للتقييم هي كما يلي:

موقع العقار بالنسبة للمدينة



موقع العقار بالنسبة للحي



2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار موضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

مساحة الارض رقم العقار رقم البلك رقم المخطط المالك نوع الملكية القيود على العقار	2م 1,382.73 166 غير متوفر ب/23/15/1 شركة مشاعر ريت العقارية ملكية حرة ---	مكة الأمير عبد الله الفيصل الالكتروني 920121009575 09/04/1439 182,400,000 --- كاتب عدل مكة	المدينة الحي نوع الصك رقم الصك تاريخ الصك قيمة الصك تاريخ اخر معاملة صادرة عن
الحد الشرقي الحد الغربي	ملكية خاصة شارع (12 م)	ملكية خاصة ملكية خاصة	الحد الشمالي الحد الجنوبي

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية، ولكنه زودنا بالمعلومات 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.

ملاحظات

2.6 رخصة البناء والمباني

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.

مصدر مسطحات البناء	العمر الفعلي للعقار	حالة العقار
<input checked="" type="checkbox"/> رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير	<input checked="" type="checkbox"/> رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير	<input checked="" type="checkbox"/> جديد مبني بالكامل قيد الانشاء

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

العقار موضوع التقييم

تجديد
تجاري
68942
23/12/1434

نوع رخصة البناء
نوع العقار
رقم رخصة البناء
تاريخ رخصة البناء

المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,382.73	1	مواقف سيارات	قبو
1,018.74	5	استقبال	دور ارضي
758.78	1	استقبال	ميزانين
1,016.88	1	مصلى	مصلى
1,016.88	1	مطاعم	مطعم
12,780.6	14	سكني	14 أدوار متكررة
755.03	1	سكني	دور اخير
44.19	1	بيت درج + مصاعد	بيت درج + مصاعد
1,125.17	1	خزانات	خزانات
6	1	مجارى	بيارة صرف
19,905			مجموع مسطحات البناء

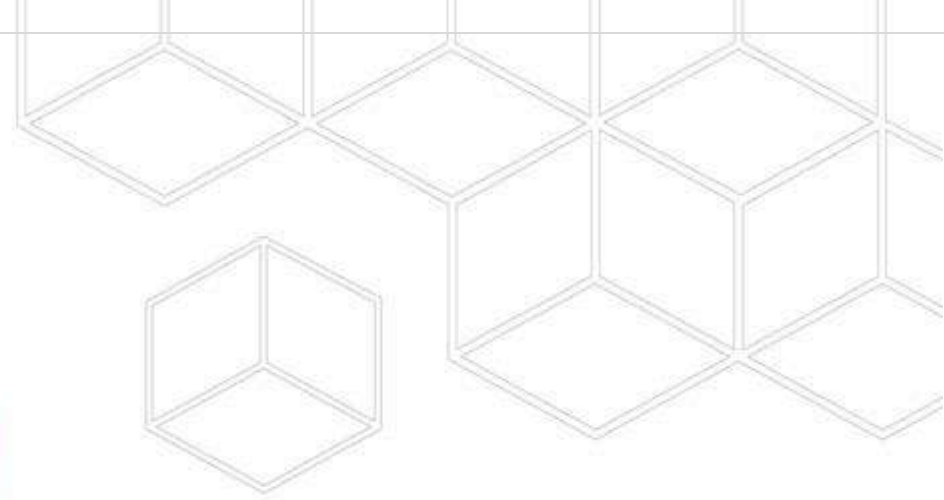
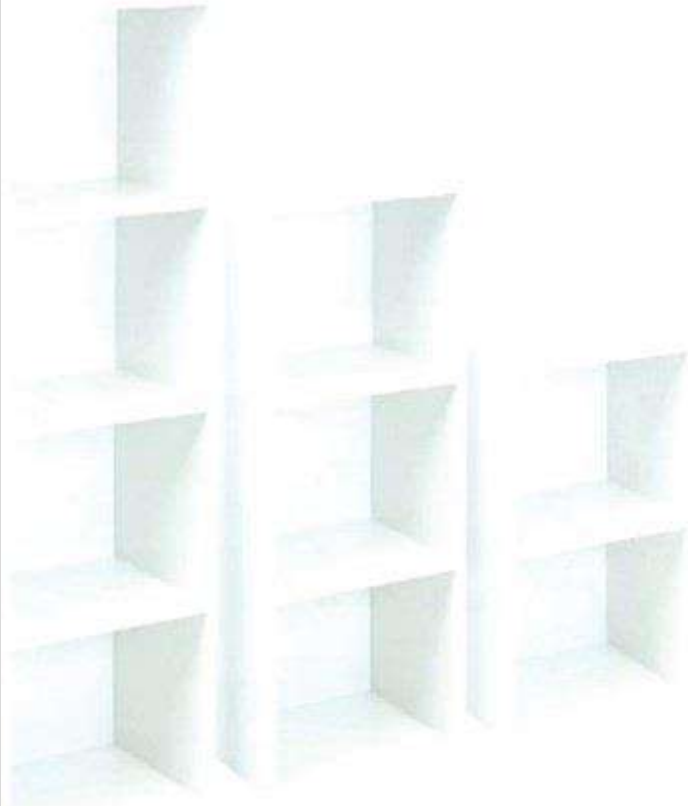
2.7 رخصة الحج

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

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



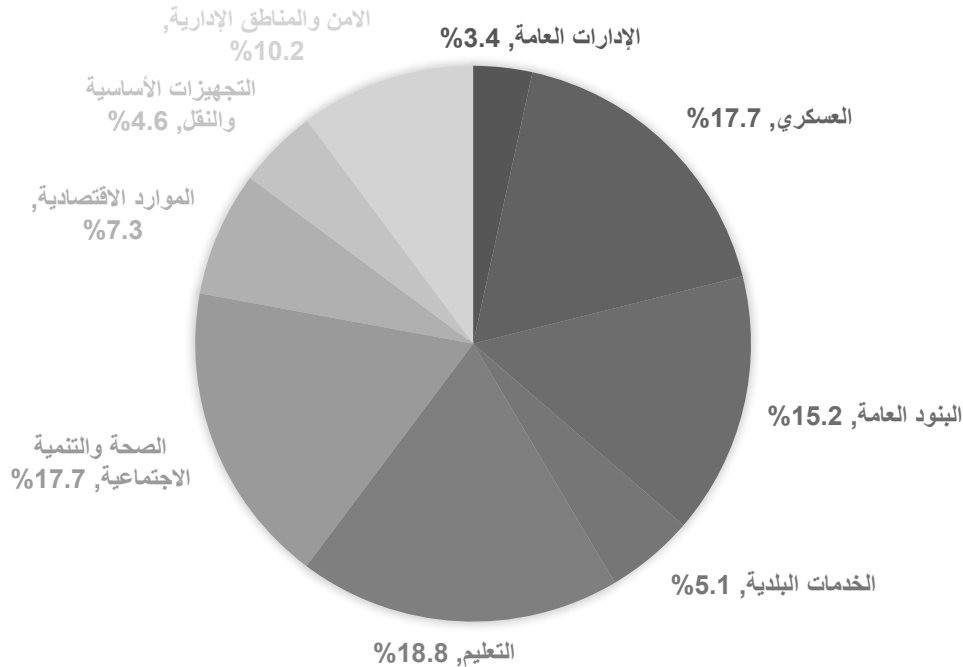
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

34 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي
151 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

51 مليار ريال سعودي
186 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

72 مليار ريال سعودي
46 مليار ريال سعودي
101 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> - البناء جديد - تشطيب عالي الجودة 	<ul style="list-style-type: none"> - لا يوجد اطلالة مباشرة على طريق رئيسي - يقع على شارع واحد فقط
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> - طلب عالي على العقار بسبب طبيعة المدينة 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة. - منافسة كبيرة بالمنطقة

تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 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 إلى 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 ↔

	HELPFUL	HARMFUL
INTERNAL	S STRENGTHS	W WEAKNESSES
EXTERNAL	O OPPORTUNITIES	T THREATS

اداء القطاع بشكل عام

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



استقرار القطاع بشكل عام

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



قيم الأراضي المعنية بالقطاع

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



الدخل الايجاري للقطاع

من 2020 إلى 2021



التوقعات المستقبلية



مستويات الطلب لهذا القطاع

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



رغبة المستثمرين في هذا القطاع

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



التغيرات الإيجابية لهذا القطاع

من 2021 إلى 2022



التوقعات المستقبلية



تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

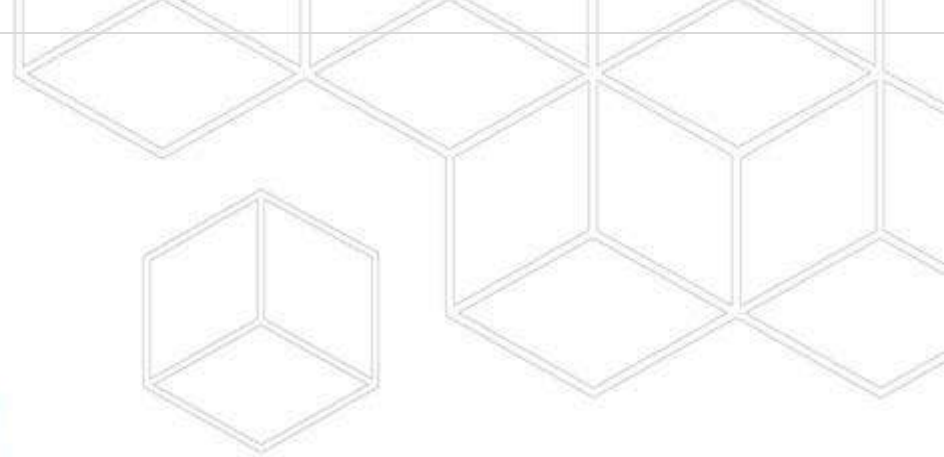
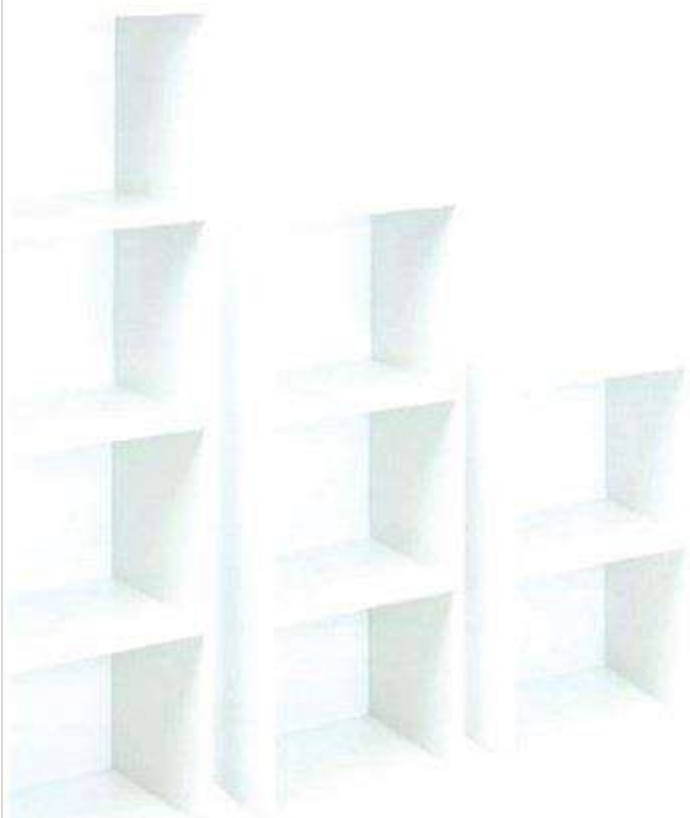
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 28 نقطة

مخاطرة متوسطة

عامل المخاطرة	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة مرتفعة جدا (5) 41-50
الاقتصاد العام	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع الحالي	-----	-----	✓	-----	-----
اداء القطاع المستقبلي	-----	✓	-----	-----	-----
معدلات الاشغال	-----	-----	✓	-----	-----
معدل العرض	-----	-----	✓	-----	-----
معدل الطلب	-----	-----	✓	-----	-----
الوصول الى العقار	-----	-----	✓	-----	-----
الموقع	-----	-----	✓	-----	-----
شكل الارض	-----	✓	-----	-----	-----
المرافق ووسائل الراحة	-----	-----	✓	-----	-----
مجموع المخاطر	0	4	24	0	0

تقييم العقار



4.1 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكل / مباني. لذلك، لم نقم بإجراء أي إجراءات نافية للجهاالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام أفضل 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.

4.2 مصدر المعلومات

- بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق عملنا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:
- المسح الميداني المعد من قبلنا.
 - معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا.
 - قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
 - وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

4.3 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا وعكس التأثير في تقدير القيمة.

4.4 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

إشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للعقار

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الأرض المتبقية	الأرض 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 تطابقها مع أسعار السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل 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 والإهلاك:

تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

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 تباعاً

4.5 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والنوعية، والمضمون، وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة



خصائص المقارنات		
العقار موضوع التقييم	العينة الأولى	نوع العرض
الأمير عبد الله الفيصل	معرض الأمير عبد الله الفيصل SAR 24,500,000	الحي
الصك	مسح ميداني 1,275.00	قيمة البيع
1,382.73	SAR 19,216	مصدر المعلومة
1	3	المساحة
		ريال / م ²
		عدد الشوارع

المتغيرات		
العينة الأولى		
0.00%	1,275.00	1,382.73
0.00%	متوسط	متوسط
-5.00%	عالي	متوسط
10.00%	30	15
-10.00%	3	1
0.00%	منتظم	منتظم
0.00%	نعم	نعم
0.00%	لا	-----
0.00%	-----	-----

-25.00%		اجمالي نسب التعديلات
-SAR 4,803.9		اجمالي قيمة التعديلات
SAR 14,411.8		السعر بعد التعديلات
SAR 14,412		ريال / م ²
SAR 14,400		قيمة تقريبية

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

بناء على المسح الميداني الذي قام بها فريق عملنا، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم من حيث الموقع، المساحة، الاستخدام... لذا قمنا بعدة مقارنات مع خبراء عقارين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 14,000 - 15,000 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 14,500 ريال/ م².

4.4 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات، والخدمات، والمرافق العامة، وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

متوسط التكلفة	الى (ريال / م ²)	من (ريال / 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 300	SAR 320	SAR 280	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المالك

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

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

تكاليف التطوير المباشرة					
الأدوار 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 66,680,172	100.00%	SAR 66,680,172			الإجمالي
الدور السفلي					
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 553,092	100%	SAR 553,092	SAR 400	1,382.73	اعمال التشطيبات
SAR 3,318,552	100.00%	SAR 3,318,552			الإجمالي
تطويرات عامة للأرض					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 110,618	100.00%	SAR 110,618	80.00	1,382.73	تطوير الأرض
SAR 72,798	100.00%	SAR 72,798	200.00	363.99	المنظر الطبيعية الخارجية
SAR 0	100.00%	SAR 0	250.00	0.00	اسوار
SAR 109,197	100.00%	SAR 109,197	200.00	363.99	تحسينات الموقع
SAR 292,613	100.00%	SAR 292,613			الإجمالي
19,905.00	اجمالي مسطحات البناء			نسبة الإنجاز الفعلية	
SAR 70,291,337	تكاليف التطوير المباشرة			100.00%	الأدوار العلوية
SAR 3,531	متوسط سعر المتر			100.00%	الدور السفلي
100%	نسبة الإنجاز الكلية			100.00%	تطويرات عامة للأرض
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 70,291.34	0.10%	SAR 70,291,337	تكاليف أولية للمشروع		
SAR 351,456.69	0.50%	SAR 70,291,337	تكاليف التصميم		
SAR 702,913.37	1.00%	SAR 70,291,337	تكاليف الاستشاري الهندسي		
SAR 3,514,566.87	5.00%	SAR 70,291,337	تكاليف الإدارة		
SAR 3,514,566.87	5.00%	SAR 70,291,337	نثرات		
SAR 0.00	0.00%	SAR 70,291,337	أخرى		
SAR 8,153,795.14			اجمالي التكلفة		

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبني وإضافة التكاليف الغير مباشرة سنعتمد سعر 3,941 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبني

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

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 85,663,065 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 105,600,000	SAR 105,578,265	SAR 19,915,200	SAR 85,663,065

4.7 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

الحجاج - موسم الحج

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم في موسم الحج، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1,800 الى 2,200 ريال، وبناء على هذا سنعمد 2,000 ريال. ونعتقد ان معدل الاشغال في موسم الحج هو 95%.

متوسط السعر اليومي -شهر رمضان (20 يوم)

متوسط الأسعار في مجال الفنادق يعتمد على العقار نفسه (التصنيف بعدد النجوم) متوسط السعر اليومي يكون بين 130 الى 190 ريال للغرفة أول عشرين يوم من شهر رمضان، وبحسب معدل الاشغال في هذه الفترة سنفترض ان معدل الاشغال هو 80% في شهر رمضان.

متوسط السعر اليومي- شهر رمضان (10 أيام)

متوسط السعر اليومي في اخر 10 أيام من شهر رمضان يكون بين 300 الى 400 ريال في المناطق المحيطة بالعقار، بمعدل اشغال 90%

متوسط السعر اليومي - المواسم الأخرى

متوسط معدل الاشغال في مجال الفنادق بمكة لباقي أيام السنة تقريبا 45% سنعمد هذه النسبة بالعقار موضوع التقييم بمتوسط سعر يومي 140 ريال لليلة

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بال عقار

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 اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بال عقار

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 مؤخرًا 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

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.

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سوف نعتمد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7%
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8%
المتوسط	7.5%

تأثير مواصفات العقار على العقار			
العنصر	الحالة	نسبة التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول إلى العقار	-----	0.00%	عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.25%	عمر العقار الفعلي هو 7 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	الخدمات في المنطقة جيدة
الجودة والتشطيبات	-----	0.00%	جودة التشطيبات جيدة
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	إدارة جيدة للمشروع
مؤجر بعقد طويل	-----	0.00%	العقار مؤجل بالكامل من مستأجر واحد
الإجمالي		-0.25%	

ملاحظة: عندما يكون التأثير سلبياً (-) ، فإن هذا يقلل من معدل الرسملة ، مما يزيد من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير موجباً (+) ، فإن هذا يزيد من معدل الرسملة ، مما يقلل من قيمة العقار

إجمالي التعديلات على معدل الرسملة	-0.25%
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق	7.50%
معدل الرسملة التقديري للتقييم العقاري	7.25%

- سهولة الوصول إلى العقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- جودة التشطيبات
- الجودة وحضور فريق الإدارة
- الخدمات والمرافق العامة

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع		الإيرادات		الكمية		نوع الوحدة	
ريال / م ²	نوع الإيراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات	عدد الوحدات	الوحدة	نوع الوحدة	نوع الوحدة
SAR 2,000	موسمي	10	SAR 3,952,000	1,976	حاج	موسم الحج	موسم الحج
SAR 180	يومي	20	SAR 1,540,800	428	مفتاح	رمضان (20 يوم)	رمضان (20 يوم)
SAR 350	يومي	10	SAR 1,498,000	428	مفتاح	رمضان (10 أيام)	رمضان (10 أيام)
SAR 140	يومي	325	SAR 19,474,000	428	مفتاح	مواسم أخرى	مواسم أخرى
			SAR 26,464,800				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة							
الخدمات	الصيانة	أخرى	اشغال	اجمالي التكاليف	الإدارة	نوع الوحدة	نوع الوحدة
2.00%	3.00%	0.00%	5.00%	15.00%	5.00%	موسم الحج	موسم الحج
2.00%	3.00%	0.00%	20.00%	30.00%	5.00%	رمضان (20 يوم)	رمضان (20 يوم)
2.00%	3.00%	0.00%	10.00%	20.00%	5.00%	رمضان (10 أيام)	رمضان (10 أيام)
2.00%	3.00%	0.00%	55.00%	65.00%	5.00%	مواسم أخرى	مواسم أخرى
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	2.50%	المعارض	المعارض
صافي الدخل التشغيلي							
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي	نوع الوحدة	نوع الوحدة	نوع الوحدة	نوع الوحدة
SAR 3,359,200	SAR 3,952,000	15.00%	SAR 3,359,200	موسم الحج	موسم الحج	موسم الحج	موسم الحج
SAR 1,078,560	SAR 1,540,800	30.00%	SAR 1,078,560	رمضان (20 يوم)	رمضان (20 يوم)	رمضان (20 يوم)	رمضان (20 يوم)
SAR 1,198,400	SAR 1,498,000	20.00%	SAR 1,198,400	رمضان (10 أيام)	رمضان (10 أيام)	رمضان (10 أيام)	رمضان (10 أيام)
SAR 6,815,900	SAR 19,474,000	65.00%	SAR 6,815,900	مواسم أخرى	مواسم أخرى	مواسم أخرى	مواسم أخرى
SAR 0	SAR 0	2.50%	SAR 0	المعارض	المعارض	المعارض	المعارض
SAR 12,452,060			SAR 12,452,060				
SAR 26,464,800			SAR 26,464,800				
-SAR 14,012,740			-SAR 14,012,740				
SAR 12,452,060.00			SAR 12,452,060.00				
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	قيمة العقار التقريبية للعقار	صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	قيمة العقار التقريبية للعقار
SAR 12,452,060.00	7.25%	171,752,551.72 SAR	171,800,000.00 SAR	SAR 12,452,060.00	7.25%	171,752,551.72 SAR	171,800,000.00 SAR

4.8 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	171,800,000 ريال	مائة وواحد وسبعون مليوناً وثمانمائة ألف
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	105,600,000 ريال	مائة وخمسة مليون وستمائة ألف

4.9 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 الدخل حسب العقد هو كالتالي:

قيمة العقار: **171,800,000 ريال**
مائة وواحد وسبعون مليوناً وثمانمائة ألف ريال سعودي

4.10 استعمالات التقرير

ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. 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.

4.11 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 رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

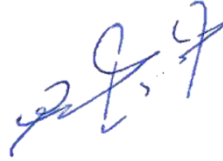
تم اصدار هذا التقرير دون أدنى مسؤولية.

Essam M. Al Husaini
Owner



Fellow Member of (Taqeem)
License No. 1210000474

Nabeel M. Al Husaini
CEO



Member of (Taqeem)
License No. 1210002782

Farah E. Al Husaini
Valuation Manager

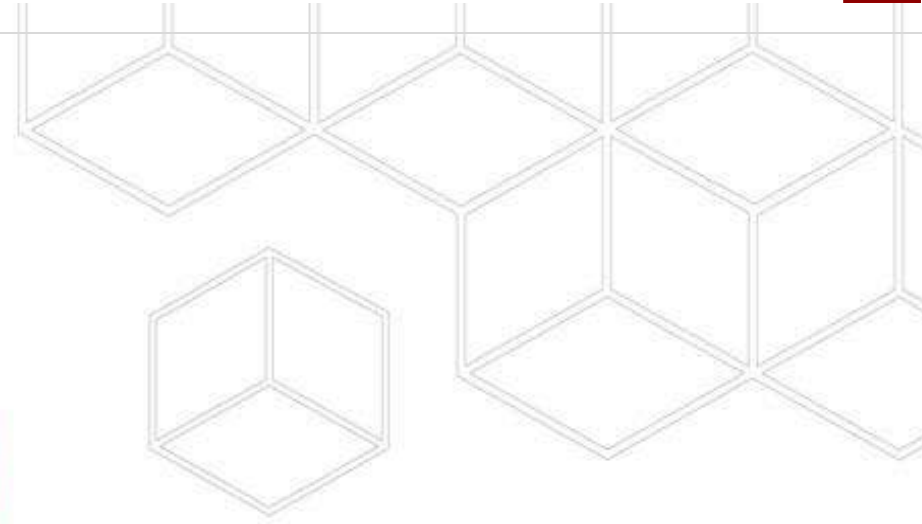
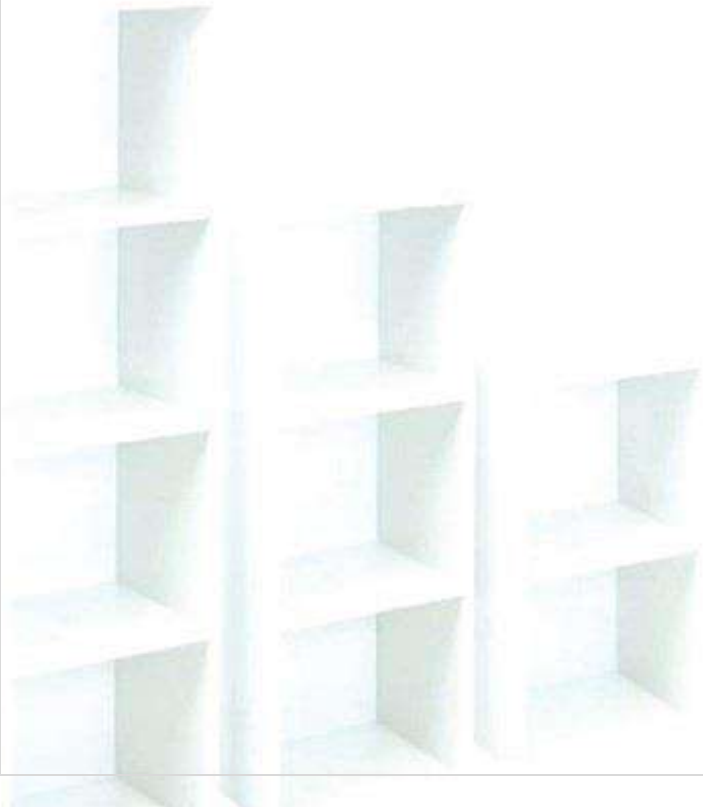


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

WHITECUBES Stamp



ملاحظات عامة



5.1 حالة المقيّم

نؤكد ان المقيّم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير متحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

5.2 مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه بهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

التاريخ	العميل	نعم	كلا
2021/12	سيكو المالية- سيكو السعودية ريت		
-----	-----		✓
-----	-----		✓

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء
كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم
قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

5.3 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري والعميل. وباستثناء ما تفتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.



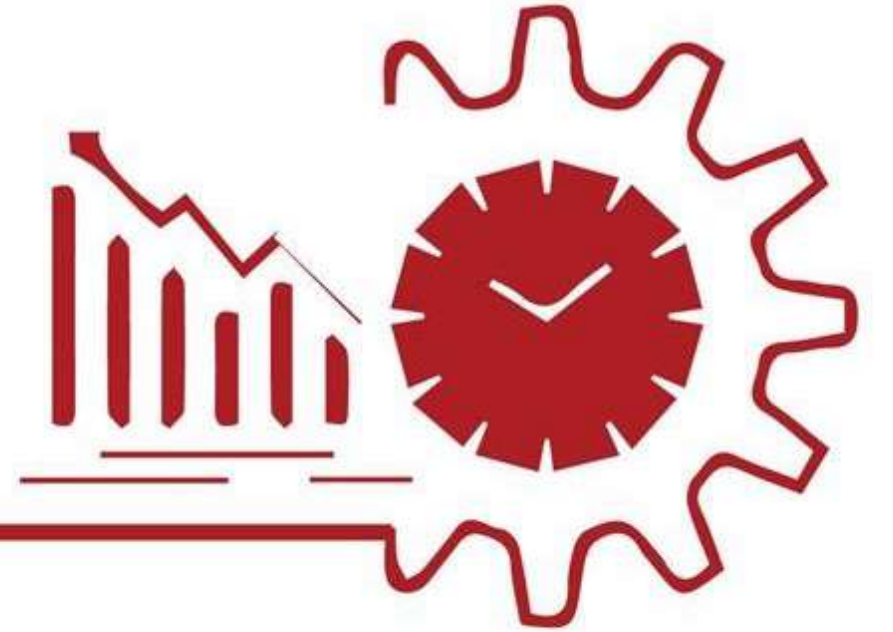
WHITE CUBES



إسكان 6
سيكو المالية
سيكو السعودية ريت

مدينة مكة
يوليو 2022

Valuation Report



رقم المرجع: 22-0139-3
التاريخ: 2022/07/24
السادة الموقرين: سيكو المالية- سيكو السعودية ريت

الموضوع: تقرير تقييم مشروع فندقة يقع في مدينة مكة.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى موافقتكم على عرض التقييم بتاريخ 2022/07/22، فإننا نورد لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع.

المكعبات البيضاء العقارية
عصام محمد الحسيني

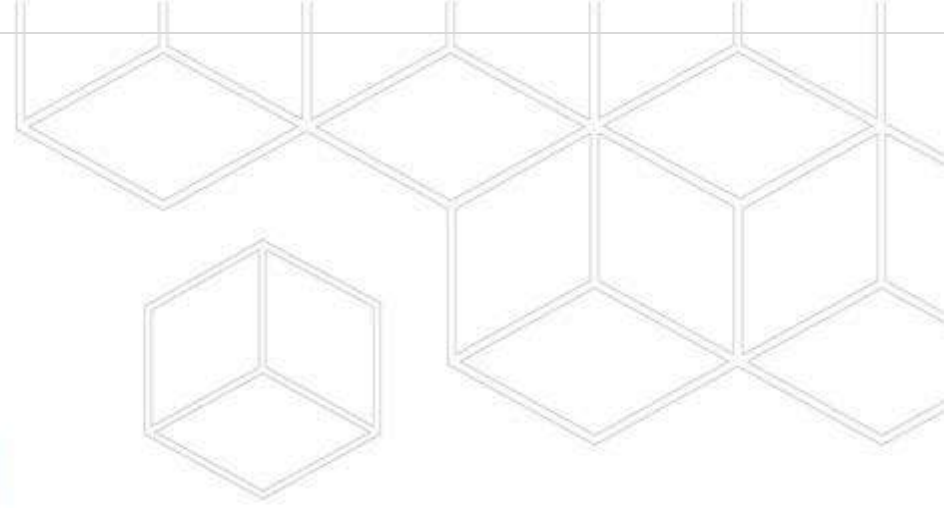
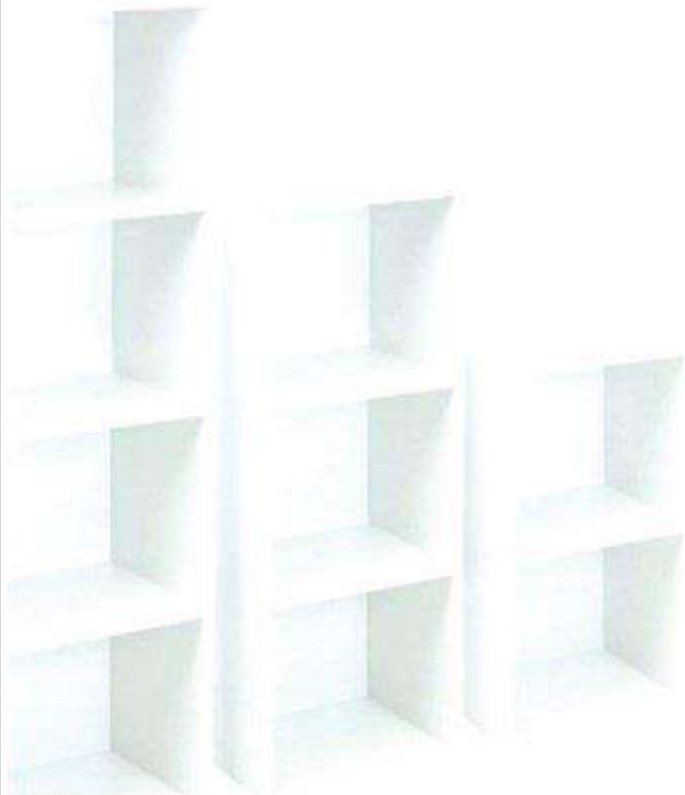
مقيم معتمد في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (TAQEEM)

الفهرس

6	الملخص التنفيذي	1.1
8	أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)	1.2
9	الأحداث الزمنية للتقرير	1.3
9	الغرض من التقييم	1.4
9	أسلوب معاينة العقار	1.5
11	وصف العقار والمنطقة المحيطة	2.1
11	مرافق البنية التحتية	2.2
12	موقع العقار	2.3
13	طريق الوصول للعقار	2.4
14	معلومات صك الملكية	2.5
15	رخصة البناء والمباني	2.6
16	رخصة الحج	2.7
16	التأمين	2.8
17	صور العقار	2.9
19	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
19	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
20	تحليل نقاط القوة والضعف	3.3
20	نبذة عن القطاع	3.4
22	تحليل المخاطر	3.5
24	المستندات المستلمة	4.1
24	فرضيات خاصة للتقييم	4.2
25	مصدر المعلومات	4.3
25	الاشعارات القانونية	4.4
25	الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)	4.5
25	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير	4.6
27	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.7
28	التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك	4.8
30	التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب السوق	4.9
33	التقييم بطريقة رسمة الدخل- حسب العقد	4.10
34	قيمة العقار بعدة طرق	4.11
35	القيمة النهائية للعقار	4.12
35	استعمالات التقرير	4.13

35	ملاحظات	4.14
36	المقيم المعتمد	4.15
38	حالة المقيم	5.1
38	مقيم مستقل - دون تضارب في المصالح	5.2
38	سرية المعلومات	5.3

الملخص التنفيذي



1.1 الملخص التنفيذي

تلقينا طلب تقييم من شركة سيكو المالية بتاريخ 2022/06/22 م لتنفيذ خدمة تقييم في مدينة مكة.

المقدمة:

سيكو المالية- سيكو السعودية ريت.

العميل:

22-0139-3

رقم المرجع (التقرير):

تدقيق مالي.

الغرض من التقييم:

مشروع فندقية.

العقار موضوع التقييم:

يقع العقار في حي العزيزية، مدينة مكة.

عنوان العقار:

صك رقم 220121009602 & 220121009603 صادر بتاريخ 10/04/1439 & 10/04/1439 من كتابة عدل مكة.

معلومات صك الملكية:

ملكية حرة.

نوع الملكية:

شركة مشاعري العقارية.

المالك:

تجاري.

استخدام الأرض:

مساحة الأرض بموجب الصك 1,458م²

مساحة الأرض:

المبنى مكون من 18 دور، بإجمالي مسطحات بناء قدرها 15,200.71م²

مسطحات البناء:

إجمالي عدد الغرف 255 غرفة.

عدد الغرف:

1286 حاج

الطاقة الاستيعابية للحجاج:

حسب ما وردنا من العميل، العقار مؤجر بالكامل من مستأجر واحد بقيمة 13,500,000 ريال

معدل الاشغال:

طريقة المقارنات السوقية، وطريقة التكلفة، وطريقة رسمة الدخل

طريق التقييم المتبعة

180,000,000 ريال

القيمة النهائية للعقار

2022/06/30 م

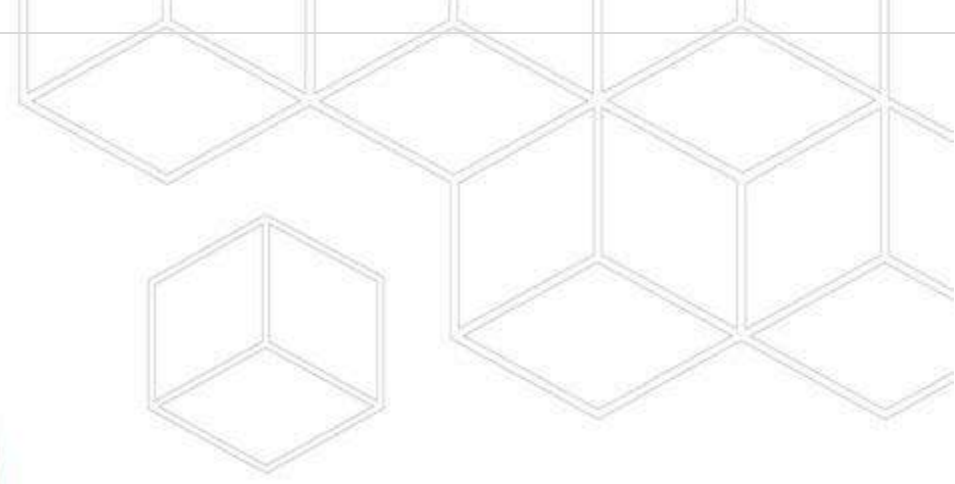
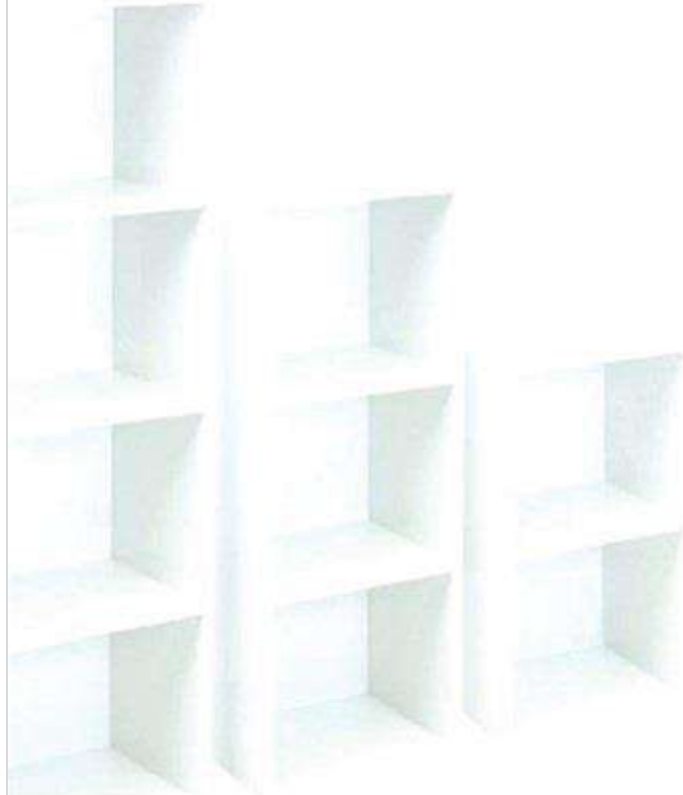
تاريخ التقييم:

2022/06/25 م

تاريخ المعاينة:

الملخص المذكور أعلاه جزء لا يتجزأ من التقرير بالكامل.

الشروط المرجعية و موضوع التقييم



1.2 أساس ومبدأ القيمة (القيمة السوقية)

ان أساس القيمة المعتمد في عملية التقييم العقاري موضوع هذا التقرير هو 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.

المبلغ المقدر

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

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.

بائع راغب

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

ترويج مناسب

المقصود بعبارة "بعد ترويج مناسب" هو ان الأصل يتم عرضه في السوق بأفضل طريقة ممكنة لبيعه بأفضل سعر معقول يمكن الحصول عليه وفقاً لتعريف القيمة السوقية. ويعتمد طول فترة عرض الأصل او العقار في السوق على حالة السوق، والمعياري 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.

دون قسر او إجبار

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

ينبغي على أساسه مبادلة العقارات

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

مشتري راغب

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

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.

يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة وفق مبدأ الحيطة والحذر دون قسر او إجبار

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.

1.3 الأحداث الزمنية للتقرير

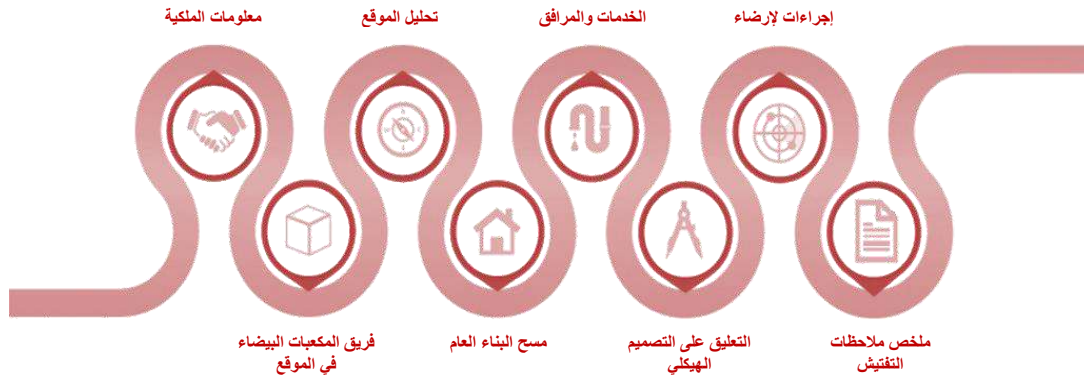
2022/06/22 م	هو تاريخ موافقة العميل على عرضنا المقدم لتنفيذ الخدمة موضوع هذا التقرير والبدء بأعمال الفحص والمعاينة للأصل وذلك لتقديم لتقرير.	تاريخ موافقة العميل
2022/06/25 م	هو التاريخ المحدد لمعاينة الاصل وتاريخ مسح السوق الذي تم تنفيذه. كما ان القيمة النهائية للأصل سوف تستند إلى النتائج في تاريخ الفحص.	تاريخ المعاينة
2022/06/30 م	هو التاريخ الذي يسري فيه الرأي في القيمة. والذي تنعكس فيه القيمة / الخصائص الخاصة / الملكية.	تاريخ التقييم
2022/07/24 م	عادة ما تكون تقارير التقييم محددة بتاريخ التقييم. ولكن في بعض الحالات، يمكن أن يكون تاريخ التقرير بعد تاريخ التقييم.	تاريخ التقرير

1.4 الغرض من التقييم

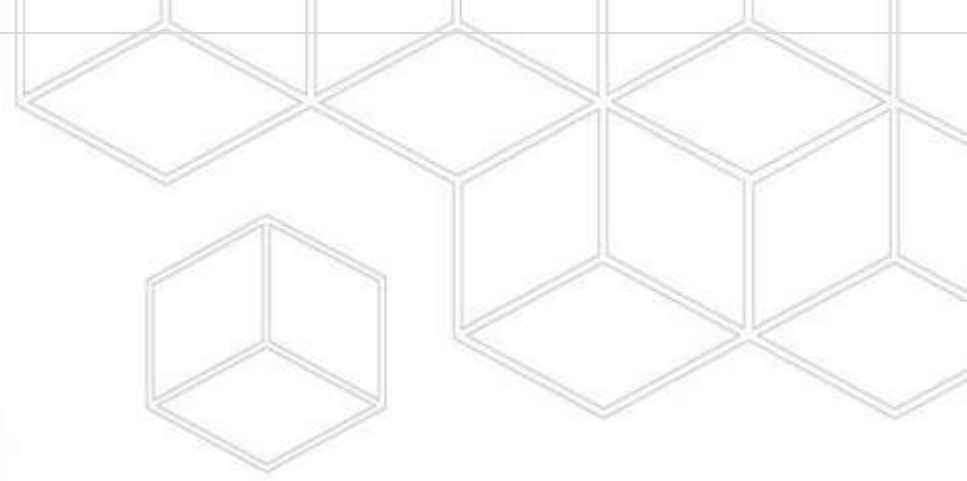
طلب العميل معرفة القيمة السوقية الحالية للعقار موضوع هذا التقرير وذلك لغرض التدقيق المالي. لذلك، ووفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **طريقة المقارنات السوقية، طريقة التكلفة وطريقة رسملة الدخل.**

1.5 أسلوب معاينة العقار

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



تفاصيل العقار



2.1 وصف العقار والمنطقة المحيطة

وصف العقار:

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 18 دور، يقع في حي العزيزية، مدينة مكة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 2م1,458 واجمالي مسطحات البناء 2م15,200.71. 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. كل خدمات البنى التحتية كالمياه، الكهرباء، الصرف الصحي والاتصالات موجودة في المنطقة ومتصلة بالعقار موضوع التقييم.

وصف الموقع:

العقار موضوع التقييم هو برج مشروع فندقية في حي العزيزية في مدينة مكة.
يحد العقار من جهة الشمال: ممر بعرض 5 متر.
يحد العقار من جهة الجنوب: طريق بعرض 60 متر.
يحد العقار من جهة الشرق: شارع بعرض 12 متر.
يحد العقار من جهة الغرب: ملكية خاصة.

سهولة الوصول:

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

المنطقة المحيطة بالعقار:

اغلبها استخدامات سكنية وتجارية

وضعية المبنى		الارض	
مشروع فندقية	نوع البناء (ان وجد)	تجاري	استعمال الأرض
منشأة بالكامل	حالة المبنى الانشائية	2	عدد الشوارع المحيطة
جيدة	حالة الواجهات الخارجية للمبنى	منتظم	الشكل العام للأرض
جيدة	حالة التشطيبات الخاصة بالمبنى	طريق المسجد الحرام	اطلالة على شارع رئيسي
جيدة	الحالة العامة للمبنى	شارع التمور	اطلالة على شارع فرعي
		مبنية	حالة الأرض

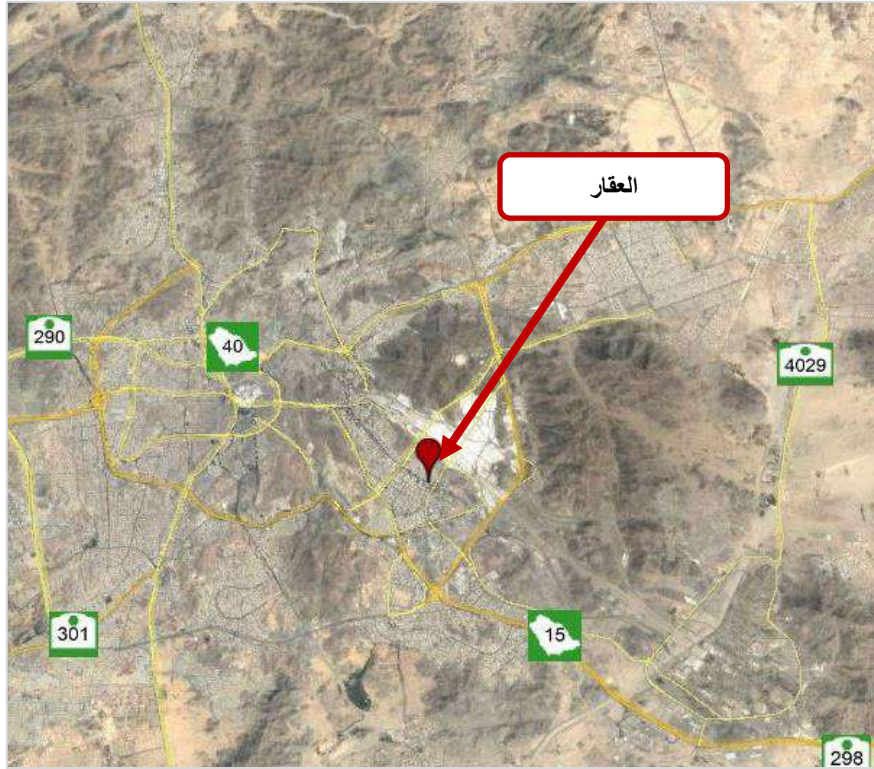
2.2 مرافق البنية التحتية

متوفر ومتصل بالعقار	متوفر ومتصل في المحيط	
جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في محيط العقار وموصولة للعقار الموضوع التقييم.	✓	الماء
✓	✓	الكهرباء
✓	✓	الاتصالات
✓	✓	الصرف الصحي

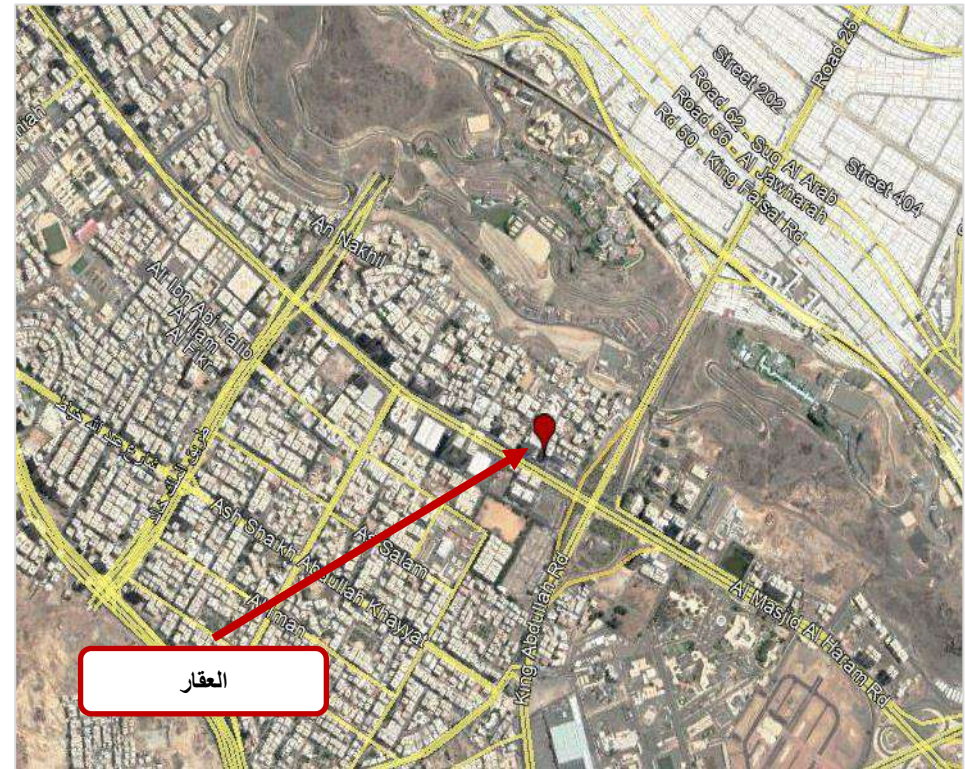
2.3 موقع العقار

يقع العقار في حي العزيزية بمدينة مكة. موقع وإحداثيات العقار الخاضع للتقييم هي كما يلي:

موقع العقار بالنسبة للمدينة



موقع العقار بالنسبة للحي



2.4 طريق الوصول للعقار

يتم الوصول للعقار لموضوع التقييم كما هو موضح في الخريطة ادناه



2.5 معلومات صك الملكية

زودنا العميل بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم والذي يحتوي على المعلومات التالية:

2م 738	مساحة الارض	مكة	المدينة
11/3	رقم العقار	العزيبية	الحي
---	رقم البلك	الكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	220121009603	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	H. D 10/04/1439	تاريخ الصك
ملكية حرة	نوع الملكية	100,000,000	قيمة الصك
مرهون	القيود على العقار	---	تاريخ اخر معاملة صادرة عن
		كتابة العدل في مكة	
شارع بعرض 12 متر	الحد الشرقي	قطعة رقم 3/12	الحد الشمالي
قطعة 3/12	الحد الغربي	شارع بعرض 60 متر	الحد الجنوبي

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية، ولكنه زودنا بالمعلومات 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.

2م 720	مساحة الارض	مكة	المدينة
12/3	رقم العقار	العزيبية	الحي
---	رقم البلك	الكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	220121009602	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	H. D 10/04/1439	تاريخ الصك
ملكية حرة	نوع الملكية	100,000,000	قيمة الصك
مرهون	القيود على العقار	---	تاريخ اخر معاملة صادرة عن
		كتابة العدل في مكة	
شارع بعرض 12 متر	الحد الشرقي	ممر	الحد الشمالي
قطعة 3/10	الحد الغربي	قطعة رقم 3/11	الحد الجنوبي

ملاحظات

زودنا العميل بنسخة من سند الملكية، ولكنه زودنا بالمعلومات 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 والمباني

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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريبي فقط.

مصدر مسطحات البناء	العمر الفعلي للعقار	حالة العقار
✓ رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير	✓ رخصة البناء رسومات المبنى وثائق اخرى معلومات شفوية تقدير	جديد مبنى بالكامل قيد الانشاء

قام العميل بتزويدنا برخصة البناء الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

العقار موضوع التقييم	نوع رخصة البناء نوع العقار رقم رخصة البناء تاريخ رخصة البناء
تجديد سكني - تجاري 70879 24/08/1433 H. D	

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:

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

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

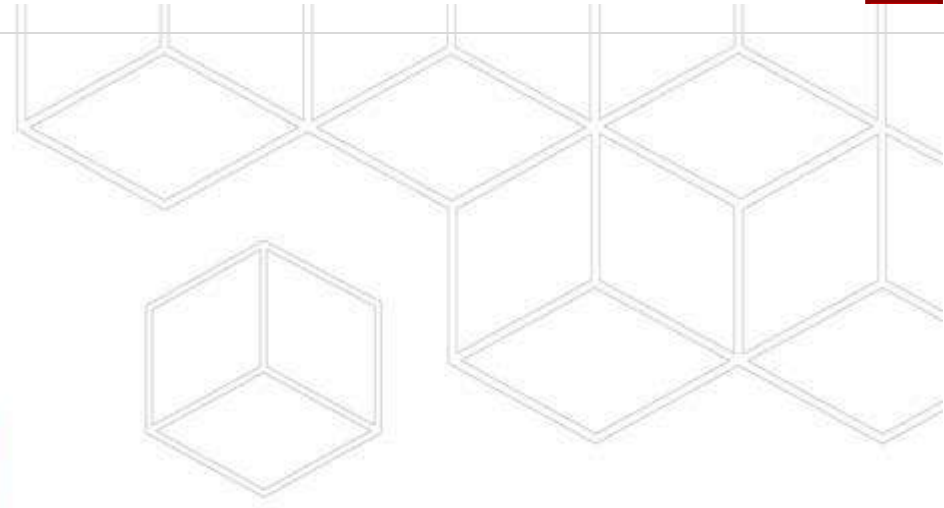
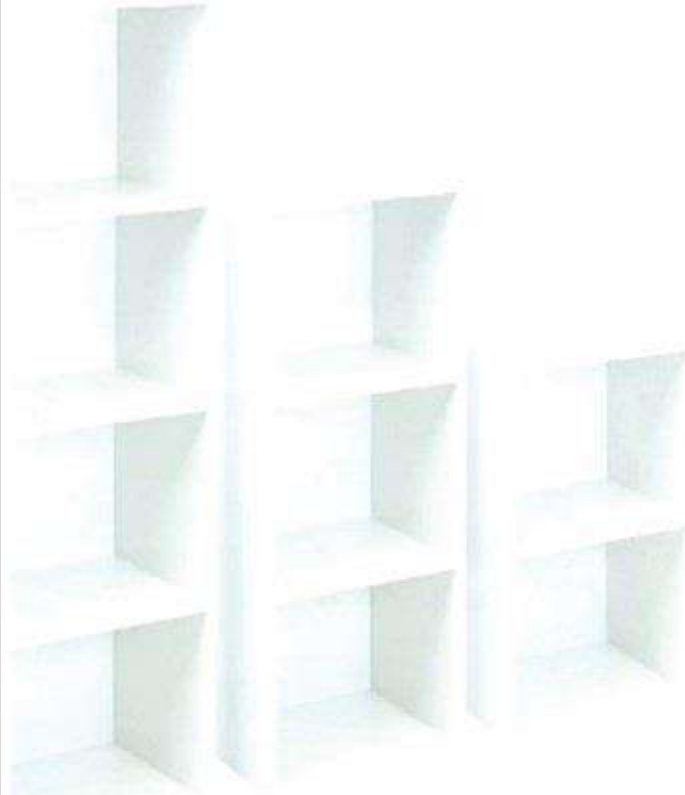
2.8 التأمين

لم يتم تزويدنا بنسخة من التأمين.

2.9 صور العقار



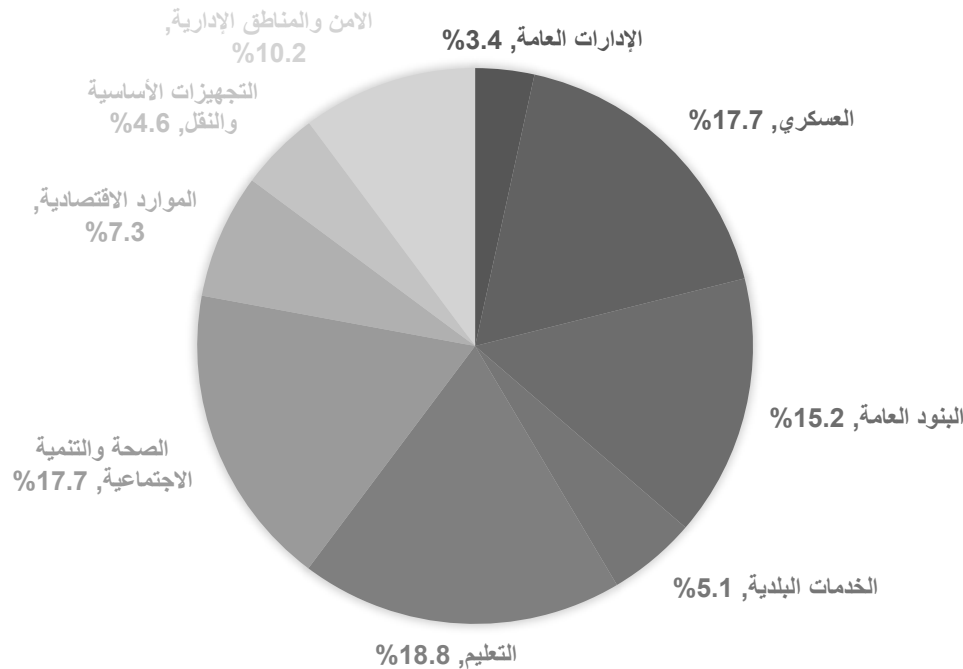
مؤشرات السوق



3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



الإدارات العامة
العسكري
البنود العامة

34 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي
151 مليار ريال سعودي

الخدمات البلدية
التعليم
الصحة والتنمية الاجتماعية

51 مليار ريال سعودي
186 مليار ريال سعودي
175 مليار ريال سعودي

الموارد الاقتصادية
التجهيزات الأساسية والنقل
الامن والمناطق الإدارية

72 مليار ريال سعودي
46 مليار ريال سعودي
101 مليار ريال سعودي

المصدر: وزارة المالية

3.3 تحليل نقاط القوة والضعف

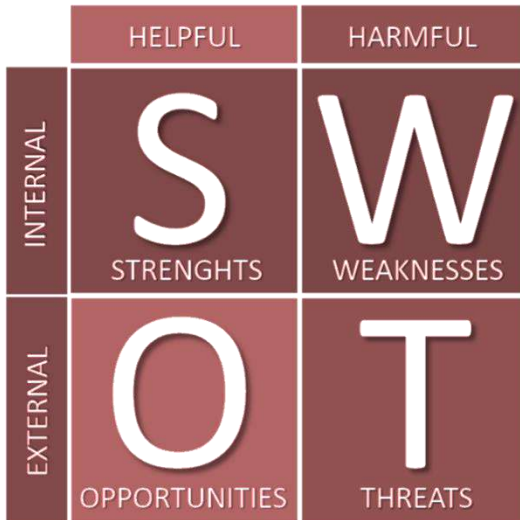
نقاط القوة	نقاط الضعف
<ul style="list-style-type: none"> - طلالة مباشرة على طريق المسجد الحرام. - مشروع حديث الإنشاء. 	<ul style="list-style-type: none"> - مفتوح على جهتين فقط. - يبعد عن المسجد الحرام (6,5 كلم).
الفرص المستقبلية	التحديات المستقبلية
<ul style="list-style-type: none"> - ارتفاع الطلب على العقار موضوع التقييم. 	<ul style="list-style-type: none"> - وجود او احتمالية تطوير مشاريع مشابهة. - منافسة عالية في المنطقة.

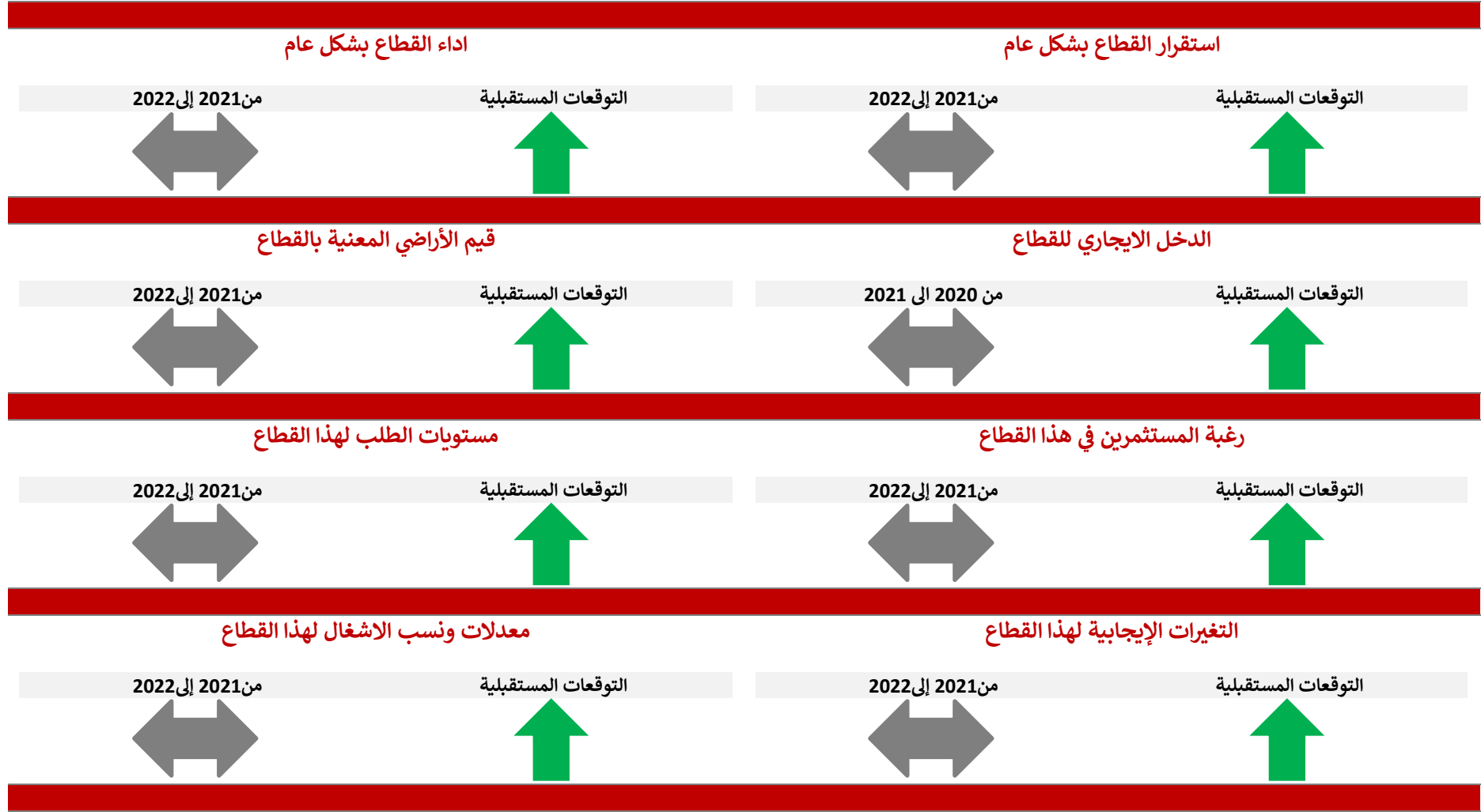
تحليل نقاط الضعف والقوة المذكور أعلاه يعتبر مؤشر فقط حيث انه لم يتم عمل دراسة سوقية كاملة لهذا الخصوص. وانما جميع النقاط المذكورة مبنية على المعاينة الميدانية للعقار موضوع التقييم فقط.

3.4 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





تحليل فريق عمل WHITE CUBES

3.5 تحليل المخاطر

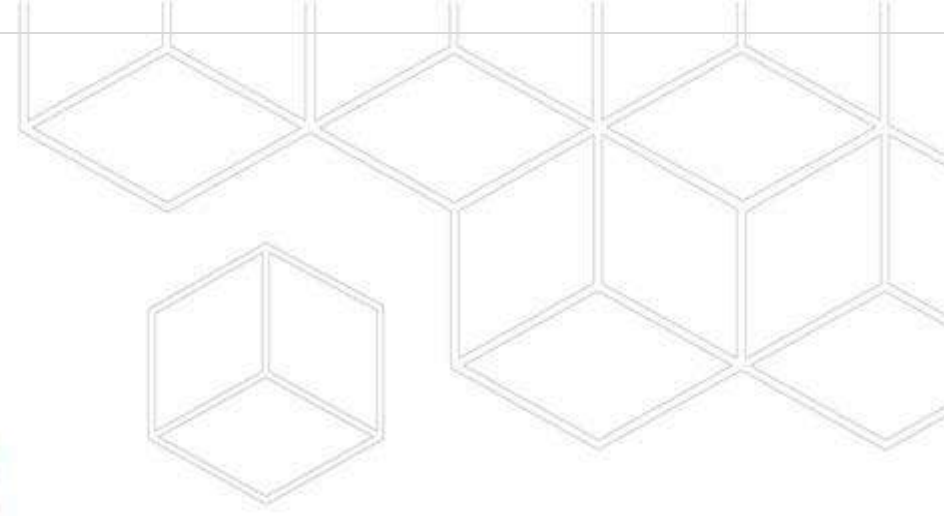
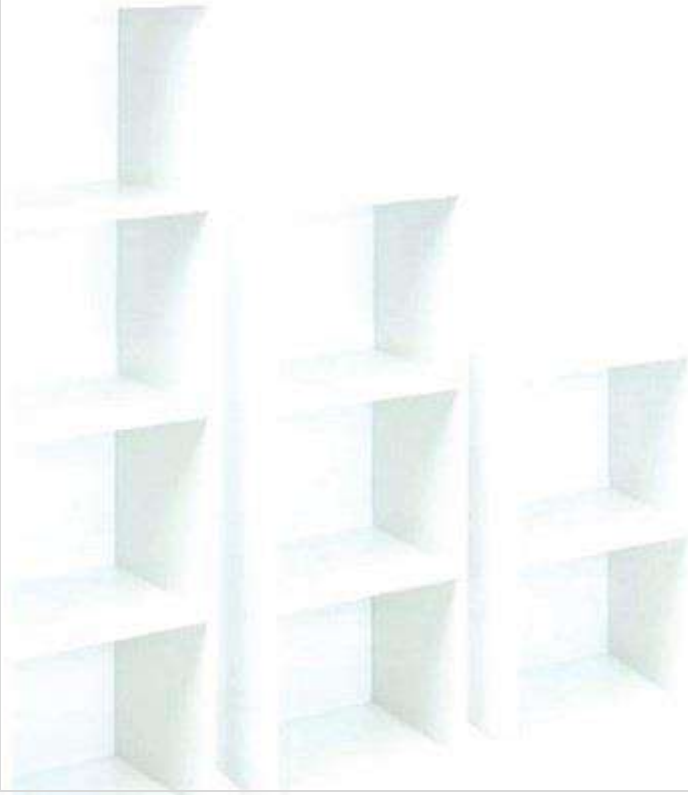
تحليل مخاطر القطاع

درجة الخطورة - 25 نقطة

مخاطرة متوسطة

مخاطرة مرتفعة جدا (5) 41-50	مخاطرة مرتفعة (4) 31-40	مخاطرة متوسطة (3) 21-30	مخاطرة حد أدنى (2) 11-20	مخاطرة منخفضة جدا (1) 1-10	عامل المخاطرة
-----	-----	✓	-----	-----	الاقتصاد العام
-----	-----	✓	-----	-----	اداء القطاع الحالي
-----	-----	-----	✓	-----	اداء القطاع المستقبلي
-----	-----	✓	-----	-----	معدلات الاشغال
-----	-----	✓	-----	-----	معدل العرض
-----	-----	✓	-----	-----	معدل الطلب
-----	-----	-----	✓	-----	الوصول الى العقار
-----	-----	-----	✓	-----	الموقع
-----	-----	-----	✓	-----	شكل الارض
-----	-----	-----	✓	-----	المرافق ووسائل الراحة
0	0	15	10	0	مجموع المخاطر

تقييم العقار



4.1 المستندات المستلمة

لقد زدنا العميل بنسخة واضحة من المستندات التالية.

صك ملكية ✓	رخصة بناء ✓	كروكي ✓
التخطيط رئيسي ✓	التخطيطات ✓	التصاميم ✓
صور	توصيف للعقار	خريطة الموقع ✓
رابط الموقع	بيانات العميل ✓	التكاليف والميزانية
قائمة المستأجرين ✓	الدخل والإيرادات ✓	التكلفة التشغيلية ✓
التوقعات	الدخل والإيرادات ✓	اخرى

4.2 فرضيات خاصة للتقييم

- تم تقييم العقار موضوع التقييم بفرضية انه ملكية كاملة وحررة حسب الصكوك المستلمة من العميل
- تم افتراض ان جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكل / مباني. لذلك، لم نقوم بإجراء أي إجراءات نافية للجهالة، وفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمع باستخدام أفضل 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.

4.3 مصدر المعلومات

بالإشارة الى الغرض من هذا التقرير، فقد تم افتراض أن جميع المعلومات التي وردتنا من العميل سواء شفوية او خطية هي معلومات محدثة وصحيحة. قام فريق عملنا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة السوقية الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- المسح الميداني المعد من قبلنا.
- معاينة الموقع من قبل فريق العمل لدينا.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا والخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

4.4 الاشعارات القانونية

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

4.5 الفحص الانشائي للمباني (إن وجد)

لا يشمل نطاق خدمتنا أي اختبار تقني للمباني او الهياكل الانشائية ولا يشمل ذلك ضمان أي جودة لهذه الانشاءات. ومع ذلك، وفي حالة وجود أي قصور مرئي وملاحظ في الهيكل الانشائي، سنقوم بتدوينها في تقريرنا وعكس التأثير في تقدير القيمة.

4.6 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل / الأصول موضوع التقرير

إشارة إلى غرض التقييم، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة السوقية للعقار

طريقة التكلفة	المقارنات السوقية	طريقة الدخل	التدفقات النقدية	قيمة الأرض المتبقية	الأرض 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 تطابقها مع أسعار السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من أجل 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 والإهلاك:

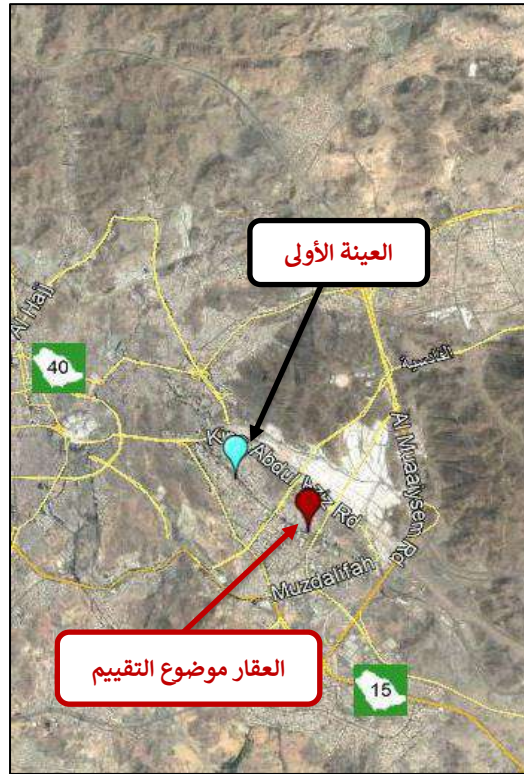
تعتمد على تحديد قيمة المباني وفق مبدأ الاحلال ومن ثم تطبيق معدلات الإهلاك الخاصة بنوع العقار موضوع التقييم (حسب الاستعمال ونوعية البناء) ومن ثم يضاف إليها قيمة الأرض السوقية بناء على تطبيق طريقة المقارنات السوقية بعد عمل التسويات والتعديلات المطلوبة.

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 تباعاً

4.7 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة الى جمع بيانات ومعلومات عن عمليات بيع فعلية او عروض حالية لعقارات مشابهه للأصل موضوع التقييم، ومن ثم عمل التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والنوعية، والمضمون، وغيرها. في التالي ملخص عملية التقييم بأسلوب المقارنات والتعديلات التي تمت على المقارنات المتوفرة



خصائص المقارنات		العقار موضوع التقييم	العينة الأولى
نوع العرض	الحى	العريضة	معرض
قيمة البيع	مصدر المعلومة	الصك	العريضة
المساحة	مساحة	1,458.00	703.00
رس / م	عدد الشوارع	2	3
			SAR 51,067
			SAR 35,900,000

Adjustment Analysis			
المساحة	1,458.00	703.00	0.00%
جاذبية الموقع	عالي	عالي	0.00%
الوصول للموقع	متوسط	متوسط	0.00%
عرض الشارع	20	20	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	لا	0.00%
عوامل أخرى	-----	-----	0.00%
اجمالي نسب التعديلات			-5.00%
اجمالي قيمة التعديلات			-SAR 2,553.3
السعر بعد التعديلات			SAR 48,513.5
رس / م			
قيمة تقريبية			SAR 48,514
			SAR 48,500

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

بناء على المسح الميداني الذي قام به فريق عملنا، لم نتمكن من الحصول على مقارنات مشابهة للعقار موضوع التقييم من حيث الموقع، المساحة، الاستخدام... لذا قمنا بعدة مقارنات مع خبراء عقارين محليين ووجدنا ان متوسط الأسعار يقع بين 40,000 - 50,000 ريال / م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 48,500 ريال / م².

4.8 التقييم بطريقة التكلفة والاهلاك

كخطوة أولى تم تقدير تكلفة إعادة انشاء المبنى (تكلفة الاحلال) وذلك بناء على متوسطات التكاليف الانشائية للعقارات المشابهة للعقار موضوع التقييم وبنفس المستوى من التشطيبات، والخدمات، والمرافق العامة، وغيرها. كما تم الاستعانة برأي بعض الخبراء الهندسيين بهذا الخصوص، وفي الجدول التالي نطاق التكاليف المتوقعة لإحلال المبنى موضوع التقييم

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 400	SAR 420	SAR 380	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المالك

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

الأرض			
اجمالي القيمة	ر.س / م ²	مساحة الأرض	
SAR 70,713,000	SAR 48,500	1,458.00	
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,248	1	2م	الدور السفلي
689	1	2م	الدور الأرضي
396	1	2م	ميزانين
648	1	2م	المطاعم
832	1	2م	المسجد
826	1	2م	الخدمات
9,308	12	2م	أدوار علوية
214	1	2م	الملاحق
177	1	2م	الدرج والمصاعد
863	1	2م	الخزانات
15,200.71			اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير المباشرة					
الأدوار 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 51,623,214.00	100.00%	SAR 51,623,214			الإجمالي
الدور السفلى					
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
تطويرات عامة للأرض					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 116,640	100.00%	SAR 116,640	80.00	1,458.00	تطوير الأرض
SAR 153,720	100.00%	SAR 153,720	200.00	768.60	المناظر الطبيعية الخارجية
SAR 230,580	100.00%	SAR 230,580	300.00	768.60	تحسينات الموقع
SAR 500,940	100.00%	SAR 500,940			الإجمالي
SAR 15,200.71					
SAR 55,120,530					
SAR 3,626					
100%					
اجمالي مسطحات البناء		نسبة الإنجاز الفعلية			
تكاليف التطوير المباشرة		100.00%		الأدوار العلوية	
متوسط سعر المتر		100.00%		الدور السفلى	
نسبة الإنجاز الكلية		100.00%		تطويرات عامة للأرض	

بعد معرفة اجمالي تكاليف انشاء المبنى بمعدل 3,626 ريال للمتر المربع، سنقوم بتقدير العمر الافتراضي للعقار حسب نوعية البناء وحالته العامة ومن ثم تطبيق معدلات الاهلاك حسب العمر الفعلي للعقار. كخطوة قبل الأخيرة سيتم إضافة ربحية المطور الى قيمة العقار بعد الاهلاك لمعرفة القيمة السوقية التقديرية للمبنى

التكاليف الغير مباشرة			
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة	
SAR 551,205	1.00%	SAR 55,120,530	تكاليف أولية للمشروع
SAR 826,808	1.50%	SAR 55,120,530	تكاليف التصميم
SAR 551,205	1.00%	SAR 55,120,530	تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,756,027	5.00%	SAR 55,120,530	تكاليف الإدارة
SAR 2,756,027	5.00%	SAR 55,120,530	نثریات
SAR 0	0.00%	SAR 55,120,530	أخرى
SAR 7,441,271.55			اجمالي التكلفة

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

ان اجمالي قيمة المبنى السوقية هي 61,936,184 ريال والتي سيتم إضافتها الى قيمة الأرض السوقية للحصول على قيمة العقار بالكامل كما في التالي:

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

4.9 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

تحليل الإيجارات السوقية

الحجاج - موسم الحج

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم في موسم الحج، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 1,800 الى 2,200 ريال، وبناء على هذا سنعمد 2,000 ريال. ونعتقد ان معدل الاشغال في موسم الحج هو 95%.

متوسط السعر اليومي -شهر رمضان (20 يوم)

متوسط الأسعار في مجال الفنادق يعتمد على العقار نفسه (التصنيف بعدد النجوم) متوسط السعر اليومي يكون بين 220 الى 280 ريال للغرفة أول عشرين يوم من شهر رمضان، وبحسب معدل الاشغال في هذه الفترة سنفترض ان معدل الاشغال هو 70% في شهر رمضان.

متوسط السعر اليومي - شهر رمضان (10 أيام)

متوسط السعر اليومي في اخر 10 أيام من شهر رمضان يكون بين 350 الى 450 ريال في المناطق المحيطة بالعقار، بمعدل اشغال 80%

متوسط السعر اليومي - المواسم الأخرى

متوسط معدل الاشغال في مجال الفنادق بمكة لباقي أيام السنة تقريبا 40% سنعمد هذه النسبة بالعقار موضوع التقييم بمتوسط سعر يومي 200 ريال لليلة

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

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 اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزيدنا 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.

فيما يتعلق بمعدل الرسملة المستخدم في التقييم، سوف نعتد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7%		
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8%		
المتوسط	7.5%		
تأثير مواصفات العقار على العقار			
العنصر	الحالة	نسبة التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول إلى العقار	-----	0.00%	عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.25%	عمر العقار الفعلي هو 8 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	-0.25%	الخدمات في المنطقة جيدة
الجودة والتشطيبات	-----	0.00%	جودة التشطيبات جيدة
فريق إدارة المشروع	-----	-0.25%	إدارة جيدة للمشروع
مؤجر بعقد طويل	-----	0.00%	العقار مؤجل بالكامل من مستأجر واحد
الإجمالي		-0.25%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير سلبياً (-) ، فإن هذا يقلل من معدل الرسملة ، مما يزيد من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير موجباً (+) ، فإن هذا يزيد من معدل الرسملة ، مما يقلل من قيمة العقار			
إجمالي التعديلات على معدل الرسملة		-0.25%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		7.50%	
معدل الرسملة التقديري للتقييم العقاري		7.25%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.25% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع						
الإيرادات			الكمية			
اجمالي الإيرادات	عدد الأيام	نوع الإيراد	رس / م 2	عدد الوحدات	الوحدة	نوع الوحدة
SAR 2,829,200	10	موسمي	2,200	1,286	حاج	موسم الحج
SAR 1,785,000	20	يومي	SAR 350	255	مفتاح	رمضان (20 يوم)
SAR 1,402,500	10	يومي	SAR 550	255	مفتاح	رمضان (10 أيام)
SAR 20,718,750	325	يومي	SAR 250	255	مفتاح	مواسم أخرى
SAR 26,735,450	اجمالي الإيرادات					
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة						
اجمالي التكاليف	اشغار	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
15.00%	5.00%	0.00%	3.00%	2.00%	5.00%	موسم الحج
35.00%	25.00%	0.00%	3.00%	2.00%	5.00%	رمضان (20 يوم)
25.00%	15.00%	0.00%	3.00%	2.00%	5.00%	رمضان (10 أيام)
60.00%	50.00%	0.00%	3.00%	2.00%	5.00%	مواسم أخرى
2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	المعارض
صافي الدخل التشغيلي						
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة			
SAR 2,404,820	15.00%	SAR 2,829,200	موسم الحج			
SAR 1,160,250	35.00%	SAR 1,785,000	رمضان (20 يوم)			
SAR 1,051,875	25.00%	SAR 1,402,500	رمضان (10 أيام)			
SAR 8,287,500	60.00%	SAR 20,718,750	مواسم أخرى			
SAR 0	2.50%	SAR 0	المعارض			
SAR 12,904,445	الإجمالي					
SAR 26,735,450						
-SAR 13,831,005						
SAR 12,904,445.00						
اجمالي الإيرادات للمشروع اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة صافي الدخل التشغيلي						
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي			
178,000,000.00 SAR	177,992,344.83 SAR	7.25%	SAR 12,904,445.00			

4.10 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب العقد

تحليل الإيجارات السوقية

من خلال دراسة أسعار التأجير للعقارات المشابهة في المنطقة المحيطة بالعقار موضوع التقييم بالإضافة الى مقابلات مع خبراء عقارين محليين، وجدنا ان متوسطات أسعار تأجير الوحدات التجارية تتراوح من 2,500 الى 3,500 ريال / م². وقد لاحظنا أيضا ان بعض الوحدات التجارية تتمتع بميزانين داخلية. للأخذ بالاعتبار كل ما سبق، سنعتمد 3,100 ريال/ م² للوحدات التجارية. اما للوحدات المكتبية هي كالتالي

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 8% الى 9%. 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.

الحد الأدنى لمعدل الرسملة	7%		
الحد الأعلى لمعدل الرسملة	8%		
المتوسط	7.5%		
تأثير مواصفات العقار على العقار			
العنصر	الحالة	نسبة التأثير	ملاحظات
سهولة الوصول إلى العقار	-----	0.00%	عدة طرق رئيسية
الحالة العامة للعقار	-----	0.25%	عمر العقار الفعلي هو 8 سنوات
الموقع العام للعقار	-----	0.00%	الخدمات في المنطقة جيدة
الجودة والتشطيبات	-----	0.00%	جودة التشطيبات جيدة
فريق إدارة المشروع	-----	0.00%	إدارة جيدة للمشروع
مؤجر يعقد طويل	-----	-0.25%	العقار مؤجل بالكامل من مستأجر واحد
الإجمالي	-----	0.00%	
ملاحظة: عندما يكون التأثير سلبياً (-) ، فإن هذا يقلل من معدل الرسملة ، مما يزيد من قيمة العقار. وعندما يكون التأثير موجباً (+) ، فإن هذا يزيد من معدل الرسملة ، مما يقلل من قيمة العقار			
إجمالي التعديلات على معدل الرسملة		0.0%	
معدل الرسملة حسب متوسطات السوق		7.5%	
معدل الرسملة التقديري للتقييم العقاري		7.5%	

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 7.5% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية		نوع الوحدة	
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	برج فندقي
SAR 13,500,000			العقار محل التقييم مؤجر بالكامل لمستأجر واحد	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	0	0	-----
SAR 13,500,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	برج فندقي
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 13,500,000	0.00%	SAR 13,500,000	برج فندقي		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 0	0.00%	SAR 0	-----		
SAR 13,500,000	الإجمالي				
SAR 13,500,000			اجمالي الإيرادات للمشروع		
SAR 0			اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة		
SAR 13,500,000.00			صافي الدخل التشغيلي		
صافي الدخل التشغيلي	قيمة العقار	معدل الرسملة	صافي الدخل التشغيلي		
SAR 13,500,000.00	180,000,000.00 SAR	7.50%	SAR 13,500,000.00		

4.11 قيمة العقار بعدة طرق

طريقة التقييم	موضوع التقييم	القيمة بالأرقام	القيمة بالأحرف
طريقة الدخل - حسب السوق	العقار	SAR 178,000,000	مئة وثمانية وسبعون مليون ريال سعودي
طريقة الدخل - حسب العقد	العقار	SAR 180,000,000	مئة وثمانون مليوناً وستون ألفاً ريال سعودي
طريقة التكلفة	ارض + مبنى	SAR 132,600,000	مئة واثنان وثلاثون مليوناً وستون ألفاً ريال سعودي

4.12 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 الدخل حسب العقد هو كالتالي:

قيمة العقار: **180,000,000 ريال**
مئة وثمانون مليوناً وستون ألفاً ريال سعودي

4.13 استعمالات التقرير

ان هذا التقرير يعتبر وثيقة سرية ويستعمل من قبل العميل او المستشارين الماليين التابعين له فقط. ولا يجوز استعمال هذا التقرير لاي طرف اخر. 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.

4.14 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 رأي في القيمة زمن التقييم وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا حيث تم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.
تم اصدار هذا التقرير دون أدني مسؤولية.

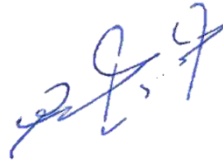
4.15 المقيم المعتمد

Essam M. Al Husaini
Owner



Fellow Member of (Taqeem)
License No. 1210000474

Nabeel M. Al Husaini
CEO



Member of (Taqeem)
License No. 1210002782

Farah E. Al Husaini
Valuation Manager

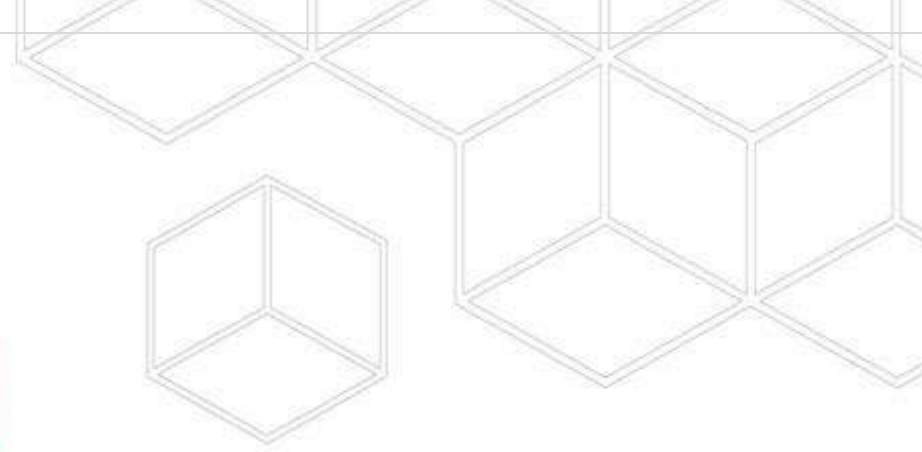
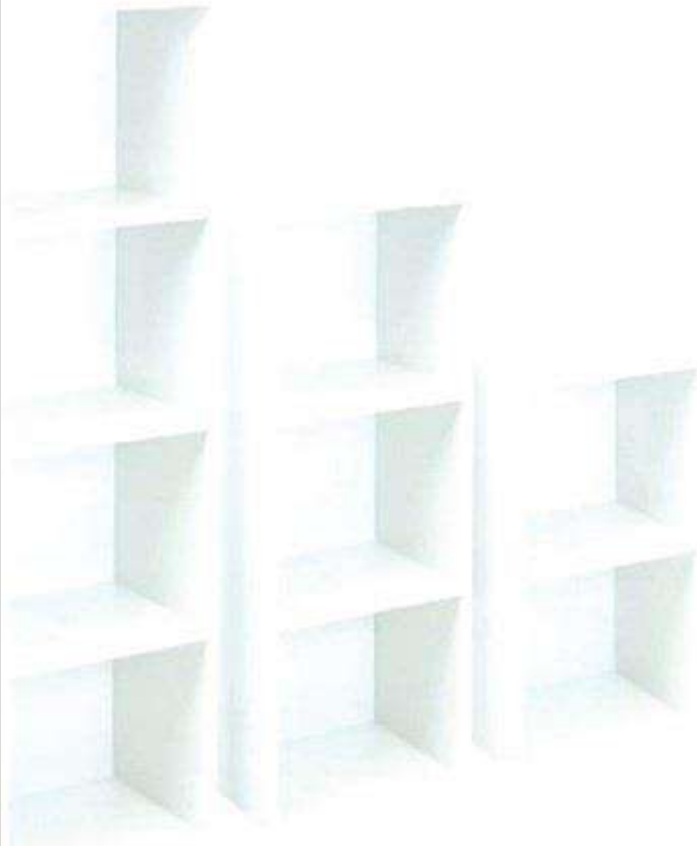


Member of (Taqeem)
License No. 1210001964

WHITECUBES Stamp



ملاحظات عامة



5.1 حالة المقيّم

نؤكد ان المقيّم ليس لديه اتصال او ارتباط مادي بالأصل موضوع التقييم او مع العميل ويمكنه تقديم تقييم موضوعي، وغير متحيز. نؤكد أن المقيم مختص للقيام بمهمة التقييم ولديه ما يكفي من المهارات والمعرفة السوقية المعنية لإجراء التقييم.

5.2 مقيّم مستقل – دون تضارب في المصالح

نحن نؤكد بأننا مستقلون تماماً عن العميل وموضوع التقييم، ولا شيء يرد في هذا الاتفاق يجب أن يفسر على أنه يشكل أي علاقة مع العميل باستثناء العلاقة الرسمية الطبيعية للعمل، أو أنه بهدف إنشاء أي علاقة عمل على الإطلاق بين العميل وموظفي المكعبات البيضاء. ونؤكد أيضاً أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع ممتلكات العميل. ونود أن نوجه انتباهكم إلى ما يلي:

نعم	كلا
التاريخ	العميل
ديسمبر 2021	سيكو المالية- سيكو السعودية ريت
-----	-----
-----	-----

قد تم تقييم هذا الأصل مسبقاً من قبل المكعبات البيضاء
كانت المكعبات البيضاء مشاركة في عمليات بيع الأصل موضوع التقييم
قدمت المكعبات البيضاء خدمات استشارية سابقاً مرتبطة بالأصل موضوع التقييم

5.3 سرية المعلومات

هذه الوثيقة و / أو أي وثائق أخرى وردت من العميل تعتبر سرية بين مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري والعميل. وباستثناء ما تفتضيه أي محكمة أو سلطة، لا يجوز كشفه أو استعمال أو الإفصاح عن هذه الوثائق والمستندات أو استخدامها، في أي وقت. أي معلومة سرية خاصة بالعميل وأي معلومات أخرى غير علنية تتعلق بعمل العميل أو الشؤون المالية أو غيرها من الشؤون التي نحصل عليها خلال تأدية خدماتنا تبقى سرية تماماً.