



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

ميفك المالية

ميفك ريت

درنف أجياد

مدينة مكة المكرمة
يونيو 2024

بتوجيه من خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود، انطلقنا في رحلة نحو مستقبل أكثر إشراقًا مع رؤية السعودية 2030، التي وضعها صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز، ولي العهد رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية؛ لتكون خارطة طريق تعزز نقاط قوتنا التي وهبنا الله إياها، والمتمثلة في: موقعنا الإستراتيجي وقوتنا الاستثمارية، ومركزنا في العالمين العربي والإسلامي. قيادتنا حفظها الله، ملتزمة تمامًا بتحقيق طموحاتنا وتعظيم إمكاناتنا.

سيكون معرض الرياض إكسبو 2030 فرصة مثالية للمملكة العربية السعودية لمشاركة قصتها نحو تحقيق تحول وطني غير مسبوق، ومشاركتها مع غيرها من الدول وشعوب العالم.

هي الجهة المنظمة لمهنة التقييم في المملكة العربية السعودية، وتعمل على وضع الأنظمة والتشريعات التي تتيح للمقيمين ممارسة أعمالهم وفقًا لمعايير التقييم الدولية، كما تُقدم برامج تأهيلية لاعتماد وتأهيل الممارسين لهذه المهنة بناء على أسس علمية وممارسات عالمية. يُسهم التقييم في حفظ الحقوق وتحقيق العدالة بين المستفيدين من خلال تقديم خدمات مهنية وتقارير تقييم عالية الجودة. ولأننا نؤمن بأن الناتج الأساس لمهنة التقييم هو تعزيز الثقة والشفافية في السوق، وخلق بيئة جاذبة للاستثمار بما يتماشى مع رؤية 2030، اخترنا للقيمة ثقة شعاراً لنا.

صدر أمر ساءٍ كريم رقم (١٧١٠٣) وتاريخ ١٤٤٢/٠٣/٢٦ هـ يقضي بأن تكون وزارة المالية الجهة المشرفة على الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن يكون معالي وزير المالية الأستاذ محمد بن عبدالله الجدعان رئيسًا لمجلس إدارة الهيئة.



وزارة المالية
Ministry of Finance

الموضوع: تقرير تقييم فندق درنف أجياد في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة ميفك المالية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 23 يونيو 2024، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملًا حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملًا وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

قائمة المحتويات

6		الملخص التنفيذي
8		1. نطاق العمل
8		1.1 مقدمة
8		1.2 الغرض من التقييم
8		1.3 أساس القيمة
8		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
8		1.5 عملة التقييم
8		1.6 نطاق البحث
9		1.7 معاينة العقار محل التقييم
9		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
10		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
10		1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر
10		1.11 الأشعارات القانونية
12		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
12		2.1 وصف العقار
12		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
12		2.3 سهولة الوصول
12		2.4 مرافق البنية التحتية
13		2.5 بيانات صك الملكية
14		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
16		2.7 صور العقار موضوع التقييم
18		3. مؤشرات السوق
18		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
18		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2023
19		3.3 نظرة عامة على الاقتصاد
20		3.4 نبذة عن القطاع
22		4. تقييم الأصول
22		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
23		4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
26		4.3 القيمة النهائية للعقار
26		4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
26		4.5 ملاحظات
28		5. الملحقات
28		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
30		5.2 ترخيص مزاولة المهنة

WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

24-0434	رقم المرجع
1090487	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة ميفك المالية.	اسم العميل
شركة ميفك المالية.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.	مستخدمون آخرون
الادراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
فندق	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي ريع بخش، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
320118008051 - 320114009789	رقم صك الملكية
24/05/1440 – 15/01/1440	تاريخ صك الملكية
مرهون.	نوع الملكية
مرهون لصالح بنك الرياض.	القيود
شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.	المالك
ضيافة.	استخدام الأرض
2م 1,780.96	مساحة الأرض
2م 19,045.34	مسطحات البناء
القيمة العادلة.	أساس القيمة
أعلى وأفضل استخدام	فرضية القيمة
أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
122,000,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2024/07/10 م	تاريخ التقرير
2024/07/10 م	تاريخ التقييم
2024/06/24 م	تاريخ المعاينة



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

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

1.2 الغرض من التقييم

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

1.3 أساس القيمة

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

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقًا لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب الدخل، طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

1.5 عملة التقييم

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

1.6 نطاق البحث

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

1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقًا لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2024/06/24 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصًا فنيًا، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساسًا للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

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

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

1.11 الاشعارات القانونية

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



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن فندق، يقع في حي ريع بخش ، مدينة مكة المكرمة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,780.96 م2 واجمالي مسطحات البناء 19,045.34 م2. . بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من جهة واحدة، مع اطلالة مباشرة على شارع عرض 15 م2 من جهة الشمال.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بأراضي ومباني وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من طريق أجياد.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

2م885.82	مساحة الأرض	مكة المكرمة.	المدينة
32	رقم القطعة	ريع بخش.	الحي
لايوجد.	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
1/8/18	رقم المخطط	320118008051	رقم الصك
مقيدة.	نوع الملكية	24/05/1440	تاريخ الصك
مرهون لصالح بنك الرياض.	القيود	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة.	المالك أصدر من قبل
قطعة رقم 31.	الجهة الشرقية	شارع عرض 15 متر.	الجهة الشمالية
قطعة رقم 33.	الجهة الغربية	جبل.	الجهة الجنوبية

2م895.14	مساحة الأرض	مكة المكرمة.	المدينة
31.	رقم القطعة	ريع بخش.	الحي
لايوجد.	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
1/8/18	رقم المخطط	320114009789	رقم الصك
مقيدة.	نوع الملكية	15/01/1440	تاريخ الصك
مرهون لصالح بنك الرياض.	القيود	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة.	المالك أصدر من قبل
جبل.	الجهة الشرقية	شارع عرض 15 متر.	الجهة الشمالية
قطعة رقم 32.	الجهة الغربية	جبل.	الجهة الجنوبية

ملاحظة: زدونا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

انشاء جديد	نوع رخصة البناء
ضيافة.	نوع العقار
3401103951	رقم رخصة البناء
23/09/1434	تاريخ رخصة البناء

الدور	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
البدروم	1	94.3	بدروم
دور تسوية	1	406.77	سكني+ استقبال
دور أرضي	1	581.26	سكني
أدوار متكررة	4	2,655.16	سكني
مبيلات	1	261.13	سكني
بيت درج+ مصاعد	1	68.71	بيت درج+ مصاعد
خزانات	1	304.3	خزانات
مجموع مسطحات البناء		4,371.63	

انشاء جديد	نوع رخصة البناء
ضيافة.	نوع العقار
3401103736	رقم رخصة البناء
09/09/1434	تاريخ رخصة البناء

الدور	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
البدروم	1	71.26	بدروم
دور تسوية	1	393.96	سكني+ استقبال
دور أرضي	1	563.96	سكني
أدوار متكررة	4	2,612.88	سكني
مبيلات	1	238.14	سكني
بيت درج+ مصاعد	1	85.02	بيت درج+ مصاعد
خزانات	1	306.86	خزانات
مجموع مسطحات البناء		4,272.08	

انشاء جديد	نوع رخصة البناء
ضيافة.	نوع العقار
3401103951	رقم رخصة البناء
23/09/1434	تاريخ رخصة البناء

الدور	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
البدروم	1	583.43	بدروم
دور تسوية	1	549.16	سكني+ استقبال
دور أرضي	1	576.93	سكني
أدوار متكررة	4	2,633.8	سكني
مبيلات	1	261.13	سكني
بيت درج+ مصاعد	1	41.48	بيت درج+ مصاعد
خزانات	1	598.4	خزانات
مجموع مسطحات البناء		5,244.33	

انشاء جديد	نوع رخصة البناء
ضيافة.	نوع العقار
3401103736	رقم رخصة البناء
23/09/1434	تاريخ رخصة البناء

الدور	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
البدروم	1	582.18	بدروم
دور تسوية	1	547.88	سكني+ استقبال
دور أرضي	1	559.09	سكني
أدوار متكررة	4	2,591.96	سكني
مبيلات	1	238.14	سكني
بيت درج+ مصاعد	1	44.82	بيت درج+ مصاعد
خزانات	1	593.23	خزانات
مجموع مسطحات البناء		5,157.30	

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

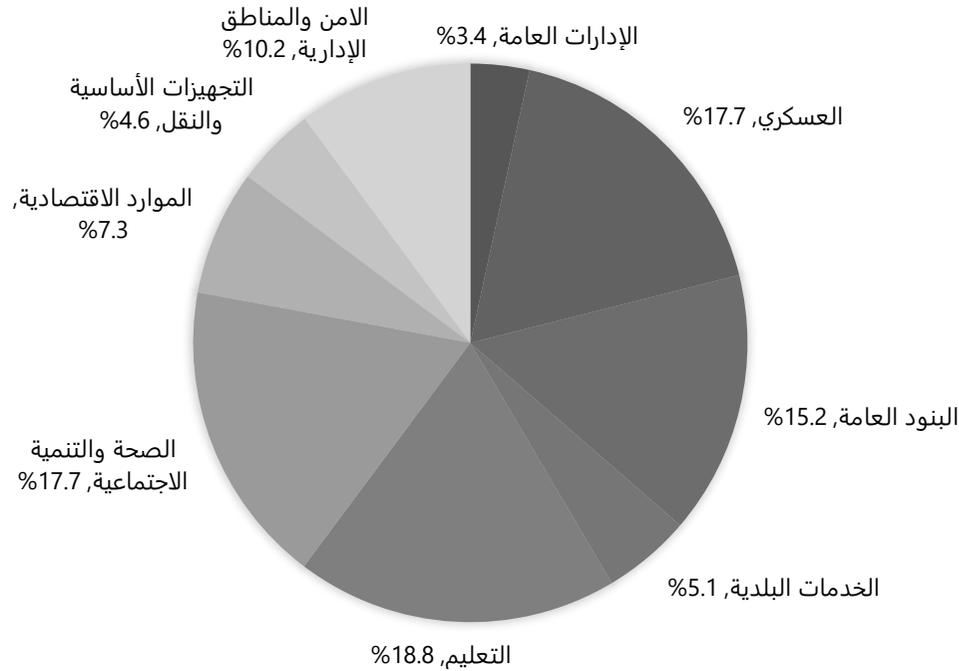
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

تقديرات		ميزانية		فعلي	المؤشرات الاقتصادية
2026	2025	2024	2023	2022	
1,259	1,227	1,172	1,130	1,268	إجمالي الإيرادات
1,368	1,300	1,251	1,114	1,164	إجمالي المصاريف
-109	-73	-79	16	104	فائض الميزانية
1285	1176	1103	951	990	الدين
5.10%	5.70%	4.40%	0.03%	8.70%	نمو الناتج المحلي الحقيقي
4,774	4,494	4,261	4,136	4,157	الناتج المحلي الإجمالي الاسمي
1.90%	2.10%	2.20%	2.60%	2.50%	التضخم

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2023



bn	SAR 43.00	قطاع الإدارة العامة
bn	SAR 269.00	القطاع العسكري
bn	SAR 112.00	قطاع الأمن والمناطق الإدارية
bn	SAR 81.00	قطاع الخدمات البلدية
bn	SAR 195.00	قطاع التعليم
bn	SAR 214.00	قطاع الصحة والتنمية الاجتماعية
bn	SAR 84.00	قطاع الموارد الاقتصادية
bn	SAR 38.00	قطاع التجهيزات الأساسية والنقل
bn	SAR 216.00	بنود عامة

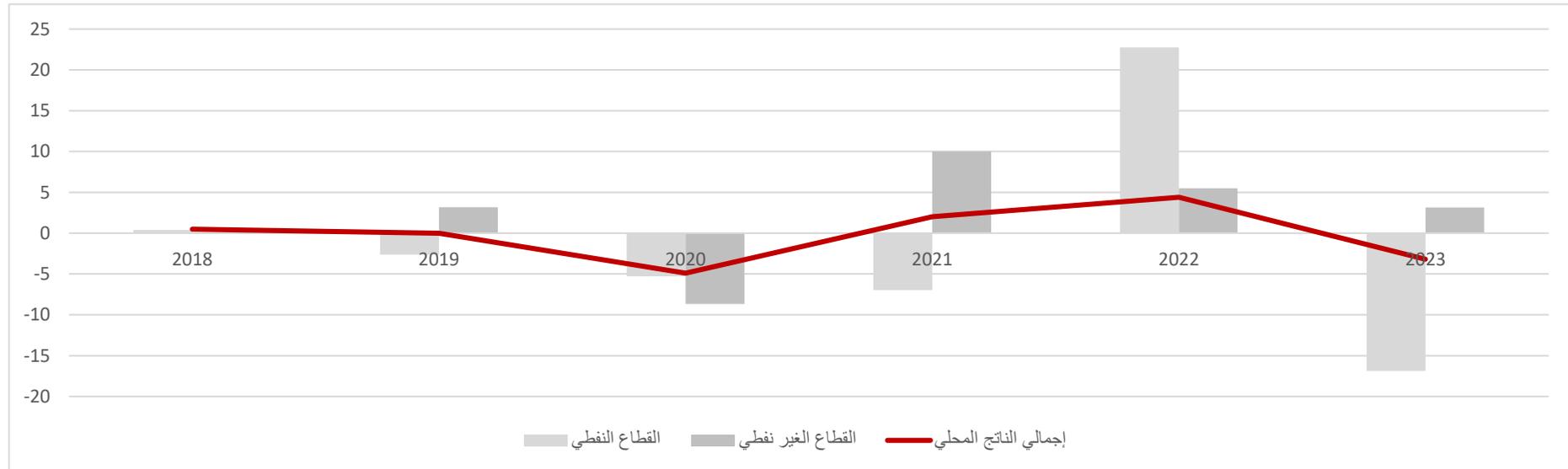
المصدر: وزارة المالية

3.3 نظرة عامة على الاقتصاد

- تم خفض معدل نمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية لعام 2023 إلى 0.4%، مقارنة بالتوقعات السابقة التي كانت 1.1%.
- البيانات الأولية لنمو الناتج المحلي الإجمالي في العام حتى الربع الثالث من عام 2023 تشير إلى انخفاض الناتج المحلي الإجمالي بنسبة 4.5%، مدعومًا بانخفاض بنسبة 17.3% في ناتج النفط، بينما ارتفع الناتج غير النفطي بنسبة 3.6%.
- انخفض معدل البطالة في المملكة العربية السعودية إلى 4.9% حتى الربع الثاني من عام 2023.

من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية بنسبة 0.4% في عام 2023، حيث من المتوقع أن ينخفض ناتج النفط بنسبة 5.6%. في حين أن توقعات التقليل في توقعات النمو قد تم تأييدها بقطاع النفط الضعيف، من المتوقع أن يدعم القطاع غير النفطي والحكومي للمملكة العربية السعودية النمو الرئيسي مع توقعات بمعدلات نمو بنسب 5.1% و 2.6% على التوالي في عام 2023.

في سبتمبر 2023، ارتفع مؤشر مديري المشتريات (PMI) في المملكة العربية السعودية من شهرين متتاليين من النمو الأضعف ليسجل قراءة بلغت 57.2. تم تحقيق هذا من خلال زيادة النشاط التجاري، والطلبات الجديدة والإنتاج، ومستويات الشراء الأعلى، وتحسين أوقات التسليم من قبل الموردين. على الجانب السلبي، تؤدي الأجور الأعلى وأسعار المواد إلى زيادة تكاليف المدخلات.



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



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

التدفقات النقدية المخصصة

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية (Cash Flows) المستقبلية. تستخدم هذه الطريقة منذ زمن طويل من قبل المحاسبين والمؤسسات المالية وكذلك لأغراض التقييم العقاري. وفقاً للمعايير الدولية للتقييم فإن طريقة التدفقات النقدية المخصصة تندرج تحت أسلوب الدخل.

4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 7% الى 10% 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 نعتمد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ثم نقوم بإجراء بعض التعديلات بناءً على الوضع العقاري من حيث ما يلي:

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

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

حساب معدل الخصم (النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	2.5%	البنك المركزي
معدل التضخم	3.4%	الهيئة العامة للإحصاء
علاوة المخاطر المنتظمة	1.6%	Trading Economics
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل
معدل الخصم	8.00%	

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 179,656,133.00	SAR 182,855,000.00	SAR 181,929,600.00	سعر البيع
SAR 13,474,209.98	SAR 13,714,125.00	SAR 13,644,720.00	إجمالي الدخل
7.50%	7.50%	7.50%	معدل الرسملة
		7.50%	متوسط معدل الرسملة
		7.50%	بعد التقريب

ملاك الصفوة	لمار أجياد	مكارم أم القرى	
2	3	5	سعر البيع
SAR 135.00	SAR 164.00	SAR 174.00	إجمالي الدخل
غرفة مزدوجة	غرفة مزدوجة	غرفة مزدوجة	معدل الرسملة
		SAR 157.67	متوسط معدل الرسملة
		SAR 158.00	بعد التقريب

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		التدفقات النقدية المخصومة
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	1,070	حاج	موسم الحج
5,260	5,107	4,958	4,814	4,674	4,537	4,405	4,277	4,152	4,031	3,914	ر. س	سعر المتر
5,628,295	5,464,364	5,305,208	5,150,687	5,000,667	4,855,017	4,713,608	4,576,319	4,443,028	4,313,619	4,187,980	ر. س	الإيرادات
214	214	214	214	214	214	214	214	214	214	214	م2	موسم رمضان
415	403	391	380	369	358	348	338	328	318	309	ر. س	سعر المتر
2,666,034	2,588,383	2,512,993	2,439,799	2,368,737	2,299,745	2,232,762	2,167,730	2,104,592	2,043,293	1,983,780	ر. س	الإيرادات
214	214	214	214	214	214	214	214	214	214	214	مفتاح	مواسم أخرى
219	213	206	200	195	189	183	178	173	168	163	ر. س	سعر المتر
14,297,940	13,881,495	13,477,180	13,084,640	12,703,534	12,333,528	11,974,299	11,625,533	11,286,926	10,958,180	10,639,010	ر. س	الإيرادات
1,658,866	1,610,549	1,563,640	1,518,097	1,473,881	1,430,952	1,389,274	1,348,810	1,309,524	1,271,383	1,234,352	ر. س	الأطعمة والمشروبات
248,830	241,582	234,546	227,715	221,082	214,643	208,391	202,321	196,429	190,707	185,153	ر. س	برادات أخرى
24,499,965	23,786,374	23,093,567	22,420,939	21,767,901	21,133,885	20,518,335	19,920,713	19,340,499	18,777,183	18,230,275		اجمالي الإيرادات
												نسب الشواغر
42%	40%	40%	42%	40%	40%	42%	42%	45%	45%	45%	%	نسبة شواغر الغرف
10,289,985	9,514,549	9,237,427	9,416,794	8,707,161	8,453,554	8,617,701	8,366,700	8,703,224	8,449,732	8,203,624	ر.س	
10,289,985	9,514,549	9,237,427	9,416,794	8,707,161	8,453,554	8,617,701	8,366,700	8,703,224	8,449,732	8,203,624		الإجمالي
14,209,980	14,271,824	13,856,140	13,004,144	13,060,741	12,680,331	11,900,634	11,554,014	10,637,274	10,327,451	10,026,651		الدخل الفعلي
												المصاريف
710,499	713,591	692,807	650,207	653,037	634,017	595,032	577,701	531,864	516,373	501,333	5%	مصاريف تشغيلية
3,836,695	3,853,393	3,741,158	3,511,119	3,526,400	3,423,689	3,213,171	3,119,584	2,872,064	2,788,412	2,707,196	27%	مصاريف رأسمالية
4,547,193	4,566,984	4,433,965	4,161,326	4,179,437	4,057,706	3,808,203	3,697,284	3,403,928	3,304,784	3,208,528		إجمالي المصاريف
9,662,786	9,704,840	9,422,175	8,842,818	8,881,304	8,622,625	8,092,431	7,856,729	7,233,346	7,022,666	6,818,123		صافي الدخل التشغيلي
128,837,149											7.5%	معدل التخارج
0.46	0.50	0.54	0.58	0.63	0.68	0.74	0.79	0.86	0.93	1.00	8.0%	معدل الخصم
64,152,268	4,854,836	5,090,508	5,159,699	5,596,728	5,868,414	5,948,179	6,236,925	6,201,429	6,502,469	6,818,123		القيمة الحالية
122,429,578												صافي القيمة الحالية

4.3 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **122,000,000 ريال**
مائة واثنان وعشرون مليوناً ريال سعودي.

4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

4.5 ملاحظات

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

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

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات



ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES