



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

ميفك المالية  
ميفك ريت  
درنف كدي

مدينة مكة المكرمة  
يونيو 2024

بتوجيه من خادم الحرمين الشريفين الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود، انطلقنا في رحلة نحو مستقبل أكثر إشراقاً 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 تماماً 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 وفقاً لمعايير التقييم الدولية، كما تقدم 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 سام 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 رئيساً لمجلس إدارة الهيئة.



رقم المرجع: 24-0434  
رمز الإيداع: 1090532  
تاريخ التقرير: 10/07/2024

## الموضوع: تقرير تقييم فندق درنف كدي 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                    |
| 15 | 2.7 صور العقار موضوع التقييم                       |
| 17 | 3. مؤشرات السوق                                    |
| 17 | 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي                        |
| 17 | 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2023                       |
| 18 | 3.3 نظرة عامة على الاقتصاد                         |
| 19 | 3.4 نبذة عن القطاع                                 |
| 21 | 4. تقييم الأصول                                    |
| 21 | 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير |
| 22 | 4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة       |
| 25 | 4.3 القيمة النهائية للعقار                         |
| 25 | 4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير             |
| 25 | 4.5 ملاحظات                                        |
| 27 | 5. الملحقات                                        |
| 27 | 5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء                |
| 28 | 5.2 ترخيص مزاوله المهنة                            |



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

|                        |                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| رقم المرجع             | 24-0434                                                                                |
| رمز الإيداع            | 1090532                                                                                |
| نوع التقرير            | تقرير مفصل.                                                                            |
| اسم العميل             | شركة ميفك المالية.                                                                     |
| مستخدم التقرير         | شركة ميفك المالية.                                                                     |
| مستخدمون آخرون         | المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني. |
| الغرض من التقييم       | الادراج في القوائم المالية.                                                            |
| العقار موضوع التقييم   | فندق                                                                                   |
| عنوان العقار           | يقع العقار في حي مخطط البدر بكدي، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.         |
| رقم صك الملكية         | 520108013762                                                                           |
| تاريخ صك الملكية       | 15/01/1440                                                                             |
| نوع الملكية            | مرهون.                                                                                 |
| القيود                 | مرهون لصالح بنك الرياض.                                                                |
| المالك                 | شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.                                                  |
| استخدام الأرض          | ضيافة.                                                                                 |
| مساحة الأرض            | 750 م <sup>2</sup>                                                                     |
| مسطحات البناء          | 6,262.78 م <sup>2</sup>                                                                |
| أساس القيمة            | القيمة العادلة.                                                                        |
| فرضية القيمة           | أعلى وأفضل استخدام                                                                     |
| أسلوب التقييم المتبع   | أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة.                                         |
| عملة التقييم           | الريال السعودي.                                                                        |
| القيمة النهائية للعقار | 65,000,000 ريال                                                                        |
| تاريخ التقرير          | 2024/07/10 م                                                                           |
| تاريخ التقييم          | 2024/07/10 م                                                                           |
| تاريخ المعاينة         | 2024/06/24 م                                                                           |



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، ما لم 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 موسعة 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 وتفصيل 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 أو خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلي. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة 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 أو التوزيع أو 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.



تفاصيل  
العقار

## 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن فندق، يقع في مخطط البدر كدي، مدينة مكة المكرمة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 750 م2 واجمالي مسطحات البناء 6,262.78 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 الدائري الثالث.

### 2.4 مرافق البنية التحتية

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



## 2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

|                |                                      |               |                         |
|----------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------|
| المدينة        | مكة المكرمة.                         | مساحة الأرض   | 2م750                   |
| الحي           | مخطط البدر كدي.                      | رقم القطعة    | 16                      |
| نوع الصك       | الكثروني                             | رقم البلك     | لايوجد.                 |
| رقم الصك       | 520108013762                         | رقم المخطط    | 1/7/52                  |
| تاريخ الصك     | 15/01/1440                           | نوع الملكية   | مقيدة.                  |
| المالك         | شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري | القيود        | مرهون لصالح بنك الرياض. |
| أصدر من قبل    | كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة.     |               |                         |
|                |                                      |               |                         |
| الجهة الشمالية | شارع عرض 15 متر.                     | الجهة الشرقية | قطعة رقم 14.            |
| الجهة الجنوبية | مواقف سيارات.                        | الجهة الغربية | قطعة رقم 18.            |

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

## 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| نوع رخصة البناء   | اضافة أدوار/مساحة |
| نوع العقار        | ضيافة.            |
| رقم رخصة البناء   | 332010300025      |
| تاريخ رخصة البناء | 01/01/1433        |

| الدور               | عدد الوحدات | المساحة         | الاستخدام       |
|---------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| البدروم             | 4           | 1,406.44        | بدروم           |
| دور تسوية           | 1           | 311.64          | استقبال         |
| دور أرضي            | 3           | 393.9           | سكني            |
| دور المزانين        | 1           | 359.24          | استقبال         |
| دور خدمات           | 1           | 516.83          | خدمات           |
| دور أخير            | 1           | 54.63           | سكني            |
| دور مواقف           | 1           | 480             | مواقف سيارات    |
| خزانات              | 1           | 294.07          | خزانات          |
| أدوار متكررة        | 16          | 2363.4          | سكني            |
| بيت درج + مصاعد     | 1           | 82.63           | بيت درج + مصاعد |
| مجموع مسطحات البناء |             | <b>6,262.78</b> |                 |

## 2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

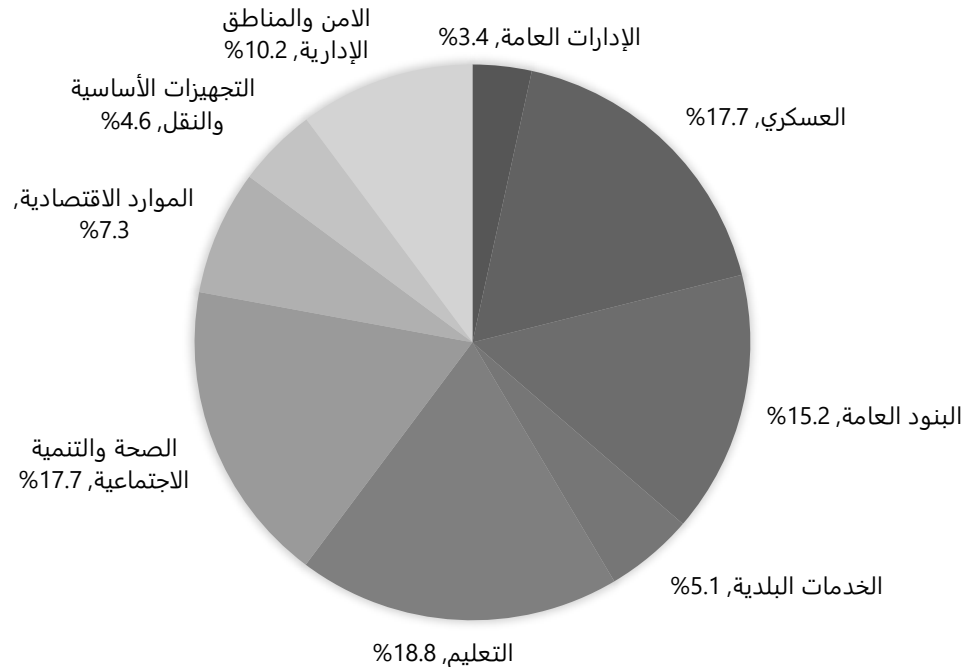
مؤشرات  
السوق

### 3. مؤشرات السوق

#### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

#### 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                      |

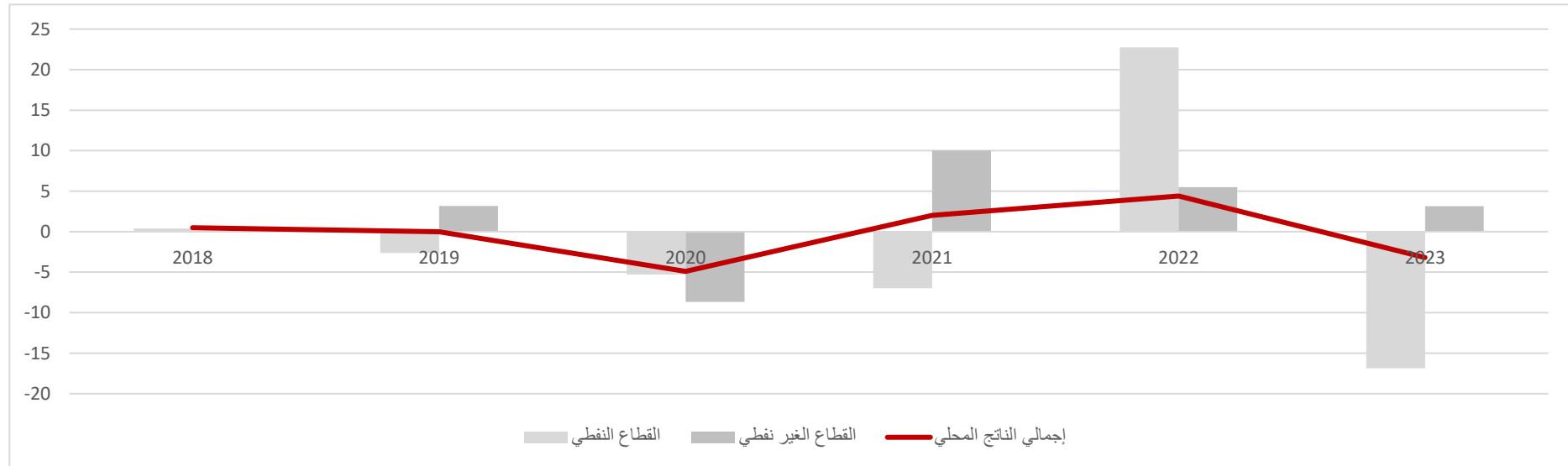
المصدر: وزارة المالية

### 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.

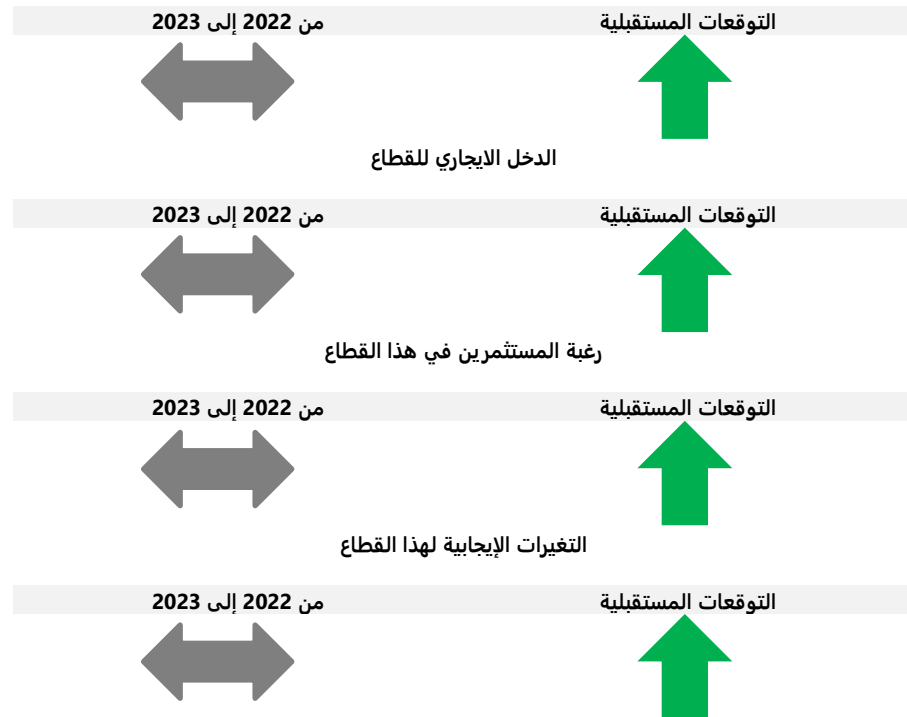
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق  
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق  
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



#### اداء القطاع بشكل عام



#### استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم  
الأصول

## 4. تقييم الأصول

### 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

| الارض<br>المبنى<br>كامل العقار | أسلوب السوق       | أسلوب التكلفة    | أسلوب الدخل              |         |                 |
|--------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------|---------|-----------------|
|                                | المقارنات السوقية | التكلفة والإحلال | التدفقات النقدية المخصصة | الأرباح | رسملة الدخل     |
|                                | ----              | ----             | ----                     | ----    | القيمة المتبقية |
|                                | ----              | ----             | ----                     | ----    | ----            |
|                                | ----              | ----             | ✓                        | ----    | ----            |

### 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 نعتد 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 |
| <b>معدل الخصم</b>          | <b>8.00%</b> |                                |

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

| مليونيوم          | لي ميريديان | إعمار       |                           |
|-------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| 5                 | 5           | 3           | سعر البيع                 |
| SAR 200.00        | SAR 200.00  | SAR 225.00  | إجمالي الدخل              |
| غرفة مزدوجة       | غرفة مزدوجة | غرفة مزدوجة | معدل الرسملة              |
| <b>SAR 208.33</b> |             |             | <b>متوسط معدل الرسملة</b> |
| <b>SAR 200.00</b> |             |             | <b>بعد التقريب</b>        |

| 2034       | 2033       | 2032       | 2031       | 2030       | 2029       | 2028      | 2027      | 2026      | 2025      | 2024      |       | التدفقات النقدية المخصصة |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|--------------------------|
| 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       |
| 430        | 430        | 430        | 430        | 430        | 430        | 430       | 430       | 430       | 430       | 430       | 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                |
| 2,261,838  | 2,195,959  | 2,131,999  | 2,069,902  | 2,009,614  | 1,951,081  | 1,894,254 | 1,839,081 | 1,785,516 | 1,733,511 | 1,683,020 | ر. س  | الإيرادات                |
| 86         | 86         | 86         | 86         | 86         | 86         | 86        | 86        | 86        | 86        | 86        | م2    | موسم رمضان               |
| 485        | 471        | 457        | 444        | 431        | 418        | 406       | 394       | 383       | 372       | 361       | ر. س  | سعر المتر                |
| 1,251,697  | 1,215,240  | 1,179,844  | 1,145,480  | 1,112,116  | 1,079,725  | 1,048,276 | 1,017,744 | 988,101   | 959,321   | 931,380   | ر. س  | الإيرادات                |
| 86         | 86         | 86         | 86         | 86         | 86         | 86        | 86        | 86        | 86        | 86        | مفتاح | مواسم أخرى               |
| 277        | 269        | 261        | 253        | 246        | 239        | 232       | 225       | 219       | 212       | 206       | ر. س  | سعر المتر                |
| 7,261,691  | 7,050,185  | 6,844,840  | 6,645,476  | 6,451,918  | 6,263,998  | 6,081,552 | 5,904,419 | 5,732,446 | 5,565,481 | 5,403,380 | ر. س  | الإيرادات                |
| 878,384    | 852,800    | 827,961    | 803,846    | 780,433    | 757,702    | 735,633   | 714,206   | 693,404   | 673,208   | 653,600   | ر. س  | الأطعمة والمشروبات       |
| 105,406    | 102,336    | 99,355     | 96,461     | 93,652     | 90,924     | 88,276    | 85,705    | 83,209    | 80,785    | 78,432    | ر. س  | يرادات أخرى              |
| 11,759,016 | 11,416,520 | 11,084,000 | 10,761,165 | 10,447,733 | 10,143,430 | 9,847,990 | 9,561,156 | 9,282,676 | 9,012,306 | 8,749,812 |       | اجمالي الإيرادات         |
|            |            |            |            |            |            |           |           |           |           |           |       | نسب الشواغر              |
| 40%        | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        | 40%        | 40%       | 40%       | 40%       | 40%       | 40%       | %     |                          |
| 4,703,606  | 4,566,608  | 4,433,600  | 4,304,466  | 4,179,093  | 4,057,372  | 3,939,196 | 3,824,462 | 3,713,070 | 3,604,923 | 3,499,925 | ر.س   | نسبة شواغر الغرف         |
| 4,703,606  | 4,566,608  | 4,433,600  | 4,304,466  | 4,179,093  | 4,057,372  | 3,939,196 | 3,824,462 | 3,713,070 | 3,604,923 | 3,499,925 |       | الإجمالي                 |
| 7,055,409  | 6,849,912  | 6,650,400  | 6,456,699  | 6,268,640  | 6,086,058  | 5,908,794 | 5,736,693 | 5,569,605 | 5,407,384 | 5,249,887 |       | الدخل الفعلي             |
|            |            |            |            |            |            |           |           |           |           |           |       | المصاريف                 |
| 211,662    | 205,497    | 199,512    | 193,701    | 188,059    | 182,582    | 177,264   | 172,101   | 167,088   | 162,222   | 157,497   | 3%    | مصاريف تشغيلية           |
| 1,693,298  | 1,643,979  | 1,596,096  | 1,549,608  | 1,504,474  | 1,460,654  | 1,418,111 | 1,376,806 | 1,336,705 | 1,297,772 | 1,259,973 | 24%   | مصاريف رأسمالية          |
| 1,904,961  | 1,849,476  | 1,795,608  | 1,743,309  | 1,692,533  | 1,643,236  | 1,595,374 | 1,548,907 | 1,503,793 | 1,459,994 | 1,417,470 |       | اجمالي المصاريف          |
| 5,150,449  | 5,000,436  | 4,854,792  | 4,713,390  | 4,576,107  | 4,442,822  | 4,313,420 | 4,187,786 | 4,065,812 | 3,947,390 | 3,832,418 |       | صافي الدخل التشغيلي      |
| 68,672,651 |            |            |            |            |            |           |           |           |           |           | 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               |
| 34,194,379 | 2,501,463  | 2,622,893  | 2,750,218  | 2,883,724  | 3,023,710  | 3,170,492 | 3,324,400 | 3,485,778 | 3,654,991 | 3,832,418 |       | القيمة الحالية           |
| 65,444,466 |            |            |            |            |            |           |           |           |           |           |       | صافي القيمة الحالية      |
| 65,400,000 |            |            |            |            |            |           |           |           |           |           |       | بعد التقريب              |

### 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: 65,000,000 ريال  
خمسة وستون مليون ريال سعودي.

### 4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح  
مقيم

عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002523

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 تقييمًا شاملاً لقيمة العقار الموضوع، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المناسبة والالتزام بالمعايير المعتمدة للتقييم. المعلومات الواردة في هذا التقرير سرية ومخصصة حصريًا 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.



ملحات

## 5. الملحقات

### 5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

الرقم: ٥٢٠١٠٨-١٣٧٦٢  
التاريخ: ١٤٤٠ / ١ / ١٥ هـ

**صك رهن وتملك عقار**

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

فإن قطعة الأرض رقم ١٦ من المخطط رقم ٥٢ / ٧ / ١ الواقع في حي مخطط البدر بكبرى بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر  
جنوباً: مواقف سيارات بعرض ١٣ م بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر  
شرقاً: قطعة رقم ١٤ بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
غرباً: قطعة رقم ١٨ بطول: (٣٠) ثلاثون متر

ومساحتها: (٧٥٠) سبعة مائة وخمسون متر مربعاً فقط

المعالم لـ شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ

بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١١٠٠٠٨٤٧٩ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء

لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ مبلغ خمسة وعشرون مليون و أربعمائة واثنان وسبعون ألف ومئتان وثلاثة وسبعون ريال

وفي حالة عدم السداد فلتعثر بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد استكمال مايلزم شرعاً

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ .

وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

أحمد بن عبدالله بن عطية الزهراني

نموذج رقم (١٠٠٣٠٠١٩) صفحة ١ من

أصل  
رقم الطلب الإلكتروني: 3319500822  
رقم الرخصة: 332010300025  
تاريخ الرخصة: 0/01/11/33  
صلاحيتها: ثلاث سنوات

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة العاصمة المقدسية  
إدارة رخص البناء

إضافة ادوار لمساحة

الاسم: فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى  
رقم البطاقة الشخصية: 1021139876  
رقم الصك: 742/180/5  
رقم السجل العقاري: 10021/33  
تاريخه: 1433/01/03  
رقم المخطط التنظيمي: 673  
تاريخه: 1423/03/01

| الأبعاد م/م           | الحدود                                                     | إرتداد (م) | العرض |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|------------|-------|
| شمال / 25.00<br>25.00 | شارع 15.00 م / شارع عرض 15.00 م                            | 3          | 0     |
| شرق / 29.99<br>30.00  | قطعة 14 / القطعة رقم 14 قضاء                               | 1          | 0     |
| جنوب / 25.00<br>25.00 | موقف سيارات بعرض 13.00 م / موقف سيارات بعرض 13.00 م        | 5          | 0     |
| غرب / 36.00<br>30.00  | بجانب الطريق الدائري الثالث / قطعة 18 / القطعة رقم 18 قضاء | 1          | 0     |

| مكونات البناء   | الوحدة | المساحة  | الإستخدام       | عدد الأدوار |
|-----------------|--------|----------|-----------------|-------------|
| اليدوم          | 4      | 1406.44  | يدوم            | 4           |
| دور تموية       | 1      | 311.64   | إستقبال         | 3           |
| دور أرضي        | 3      | 390.9    | سكني            | 1           |
| دور الخزائن     | 1      | 359.24   | إستقبال         | 1           |
| دور خدمات       | 1      | 516.83   | خدمات           | 1           |
| دور مطبخ        | 1      | 54.63    | سكني            | 1           |
| دور مواقف       | 1      | 480      | مواقف سيارات    | 1           |
| خزانات          | 1      | 294.07   | خزانات          | 1           |
| أدوار متكررة    | 16     | 2363.4   | سكني            | 6           |
| بيت درج + مصاعد | 1      | 82.63    | بيت درج + مصاعد | 1           |
| الإجمالي        |        | 8262.780 |                 |             |

المساحة: 8262.780 م<sup>2</sup>

المكتب: صالح مهديسون استشاريون  
رقم المكاتب: 130  
تاريخ الرخصة: 1404/06/05

ملحقات:  
الملاك: فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى  
رقم البطاقة الشخصية: 1021139876  
رقم الترخيص: 1037059662  
تعليمات: للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشعارات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المقدم على موقع الأمانة www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تطويرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها



## 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



