



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

ميفك ريت

الضيافة (حق انتفاع)

مدينة الرياض
فبراير 2025

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 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 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.



وزارة المالية
Ministry of Finance

الموضوع: تقرير تقييم لمجمع تحاري الضيافة (حق انتفاع) في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 24 ديسمبر 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 أساسي 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 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14	2.6 صور العقار موضوع التقييم
16	3. مؤشرات السوق
16	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2023
17	3.3 نظرة عامة على الاقتصاد
18	3.4 نبذة عن القطاع
20	4. تقييم الأصول
20	4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21	4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
24	4.3 القيمة النهائية للعقار
24	4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
24	4.5 ملاحظات
26	5. الملحقات
26	5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
27	5.2 ترخيص مزاوله المهنة

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	24-0985
رمز الإيداع	1314066
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
مستخدم التقرير	العميل، المدققون.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الادراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مجمع تجاري (حق انتفاع).
عنوان العقار	يقع العقار في حي النخيل، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	9,091 م ²
مسطحات البناء	17,073.50 م ²
المساحة التأجيرية	9,227.37 م ²
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	131,500,000 ريال
تاريخ التقرير	2025/02/16 م
تاريخ التقييم	2024/12/31 م
تاريخ المعاينة	2024/12/30 م



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 الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) 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 2024/12/30 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 الإشعارات 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 مجمع تجاري، يقع في حي النخيل ، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 9,091 م2 واجمالي مسطحات البناء 17,073.50 م2. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من ثلاث جهات، مع اطلالة مباشرة على طريق الدائري الشمالي من جهة الشمال.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على الدائري الشمالي.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



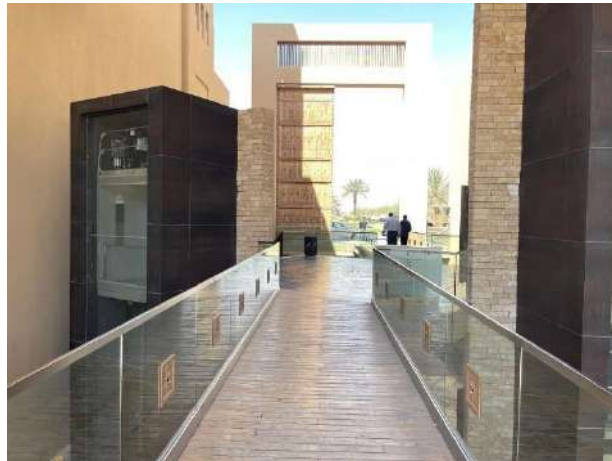
2.5 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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	تعديل مخططات البناء
نوع العقار	مجمع تجاري
رقم رخصة البناء	1435/14079
تاريخ رخصة البناء	1435/08/05

الدور	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
قبو	----	9,100	مواقف
ميزانين	----	1,297.50	معارض
دور أرضي	9	2,595	معارض
دور اول	2	2,454	معارض
ملاحق علوية	2	1,227	معارض
اسوار	1	400	خدمات
مجموع مسطحات البناء		17,073.50	

2.6 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

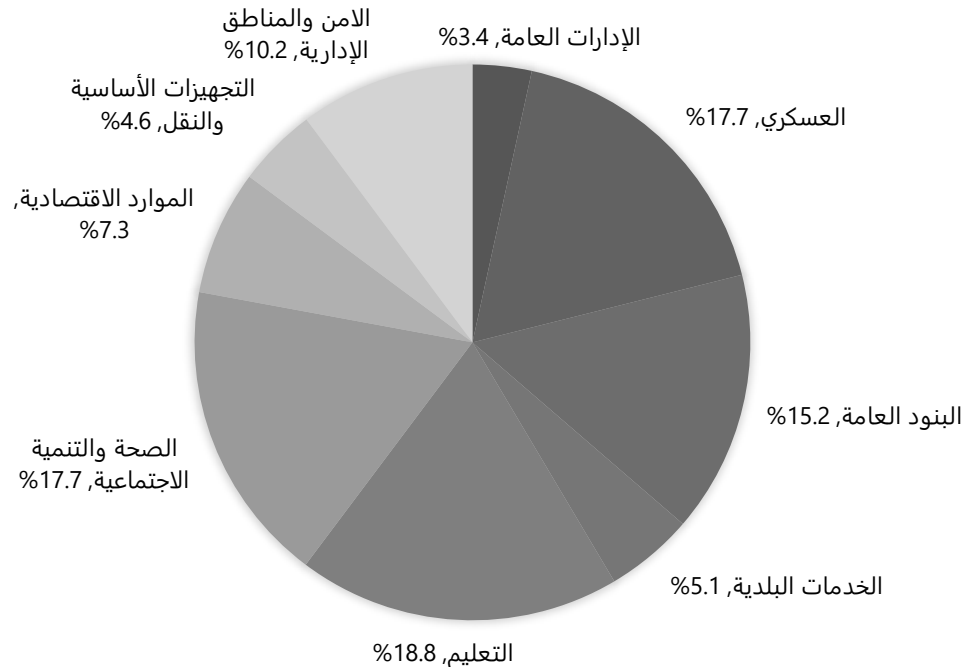
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	ميزانية 2024	تقديرات 2025	تقديرات 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

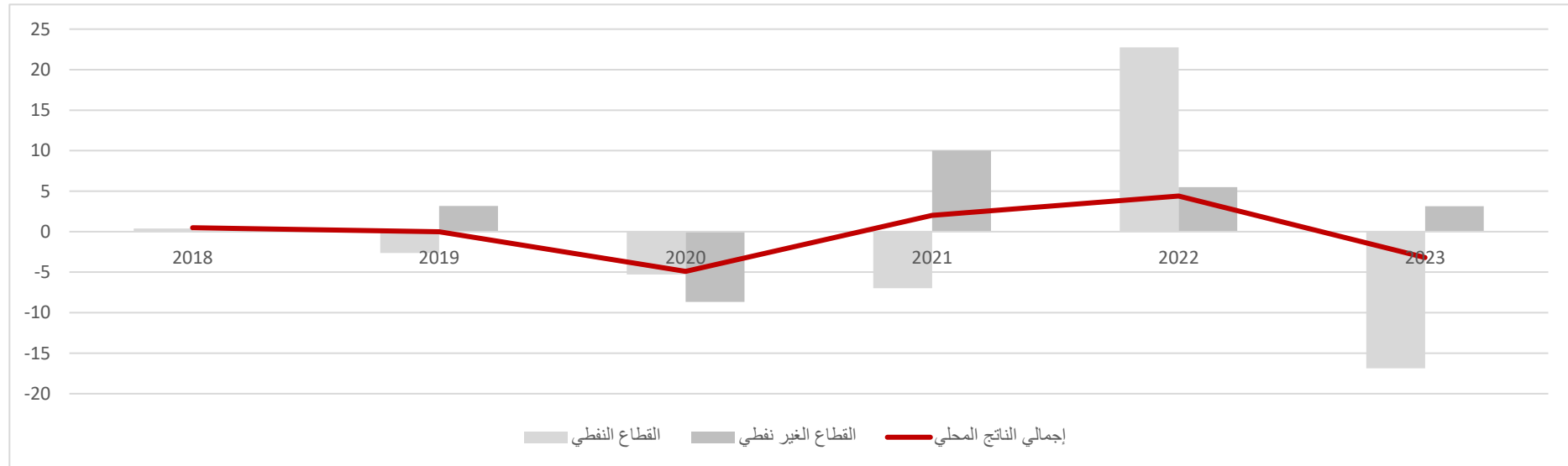
المصدر: وزارة المالية

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.

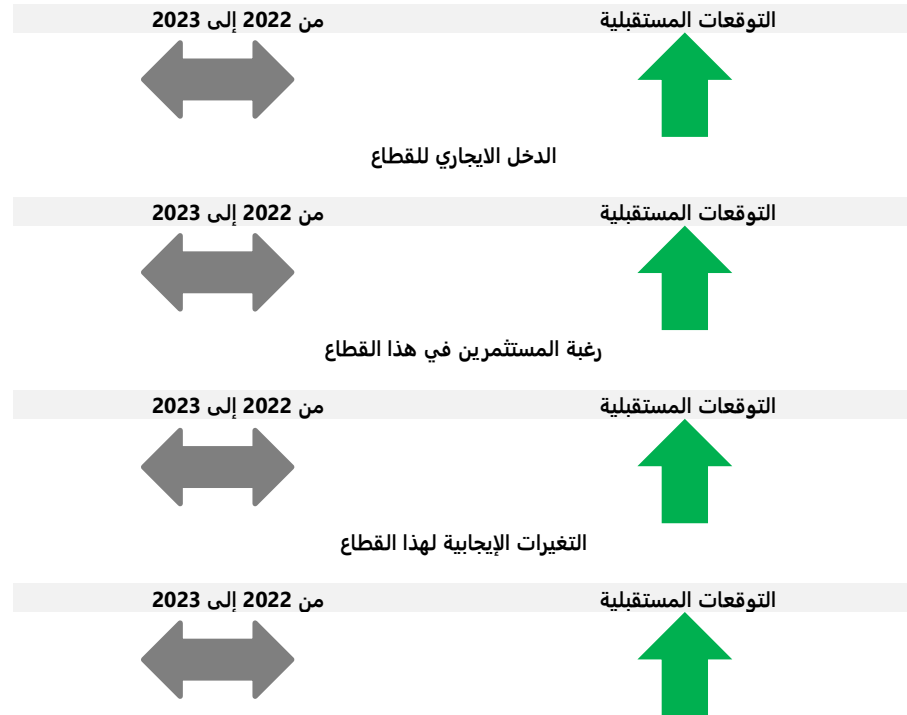
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام



استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES



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 المبنى 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 - أسعار السوق

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	5.00%	البنك المركزي
معدل التضخم	3.0%	الهيئة العامة للإحصاء
علاوة المخاطر المنتظمة	1.0%	Trading Economics
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل
معدل الخصم	9.50%	

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 83,640,000.00	SAR 50,055,000.00	SAR 99,960,000.00	سعر البيع
SAR 6,691,200.00	SAR 4,004,400.00	SAR 7,996,800.00	إجمالي الدخل
8.00%	8.00%	8.00%	معدل الرسملة
		8.00%	متوسط معدل الرسملة
		8.00%	بعد التقريب

2035	2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		التدفقات النقدية
11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
3.0%	0.0%	3.0%	0.0%	3.0%	0.0%	3.0%	0.0%	3.0%	0.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
													الإيرادات المتوقعة
9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	9,284	Sqm	المحلات التجارية
1,809	1,756	1,756	1,705	1,705	1,655	1,655	1,607	1,607	1,560	1,560	1,515	SAR	سعر المتر
16,794,656	16,305,491	16,305,491	15,830,574	15,830,574	15,369,489	15,369,489	14,921,834	14,921,834	14,487,218	14,487,218	14,065,260	SAR	الإجمالي
7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	7,789	Sqm	المكاتب
1,194	1,159	1,159	1,126	1,126	1,093	1,093	1,061	1,061	1,030	1,030	1,000	SAR	سعر المتر
9,300,020	9,029,145	9,029,145	8,766,160	8,766,160	8,510,835	8,510,835	8,262,947	8,262,947	8,022,279	8,022,279	7,788,620	SAR	الإجمالي
26,094,676	25,334,637	25,334,637	24,596,734	24,596,734	23,880,325	23,880,325	23,184,781	23,184,781	22,509,496	22,509,496	21,853,880		اجمالي الإيرادات
													الشواغر وخسائر الائتمان
839,733	815,275	815,275	791,529	791,529	768,474	768,474	746,092	746,092	724,361	724,361	703,263	5%	المحلات التجارية
480,741	466,738	466,738	453,144	453,144	439,946	439,946	427,132	427,132	414,691	414,691	402,613	5%	المكاتب
1,320,473	1,282,013	1,282,013	1,244,673	1,244,673	1,208,420	1,208,420	1,173,223	1,173,223	1,139,052	1,139,052	1,105,876		الإجمالي
24,774,202	24,052,624	24,052,624	23,352,062	23,352,062	22,671,905	22,671,905	22,011,558	22,011,558	21,370,444	21,370,444	20,748,004		الدخل الفعلي
													المصروفات
1,981,936	1,924,210	1,924,210	1,868,165	1,868,165	1,813,752	1,813,752	1,760,924	1,760,924	1,709,635	1,709,635	1,659,840	8%	مصروفات رأسمالية
3,716,130	3,607,894	3,607,894	3,502,809	3,502,809	3,400,786	3,400,786	3,301,734	3,301,734	3,205,567	3,205,567	3,112,201	15.0%	مصروفات تشغيلية
5,698,066	5,532,103	5,532,103	5,370,974	5,370,974	5,214,538	5,214,538	5,062,658	5,062,658	4,915,202	4,915,202	4,772,041		اجمالي المصروفات
19,076,136	18,520,520	18,520,520	17,981,088	17,981,088	17,457,367	17,457,367	16,948,900	16,948,900	16,455,242	16,455,242	15,975,964		صافي الدخل التشغيلي
													معدل التخارج
0.37	0.40	0.44	0.48	0.53	0.58	0.64	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	9.5%	معدل الخصم
7,029,673	7,473,293	8,183,256	8,699,675	9,526,144	10,127,308	11,089,402	11,789,219	12,909,195	13,723,853	15,027,619	15,975,964		القيمة الحالية
131,554,598													صافي القيمة الحالية

4.3 القيمة النهائية للعقار

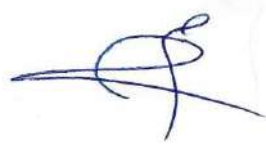
استنادًا إلى تحليلنا باستخدام طريقة التدفق النقدي المخفض (DCF) وبالنظر إلى الغرض المقصود من التقييم، توصلنا إلى الاستنتاج بأن القيمة العادلة الإجمالية للعقار الموضوع هي كما يلي:

قيمة العقار: 131,500,000 ريال
مائة وواحد وثلاثون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي.

4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ محمد العاصم
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 أساسي - 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.

5. الملحقات

5.1 صورة من رخصة البناء

[illegible]



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





WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

ميفك ريت

درنف أجياد

مدينة مكة المكرمة
فبراير 2025

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 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 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.



وزارة المالية
Ministry of Finance

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

السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 24 ديسمبر 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 أساسي 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 مزاوله المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	24-0985
رمز الإيداع	1314024
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
مستخدم التقرير	العميل، المدققون.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الادراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	فندق
عنوان العقار	يقع العقار في حي ريع بخش، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	781809000853 - 281809000851
تاريخ صك الملكية	22/03/1446
نوع الملكية	مقيد.
القيود	مرهون.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
استخدام الأرض	ضيافة.
مساحة الأرض	1,780.96 م ²
مسطحات البناء	19,045.34 م ²
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	123,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2025/02/16 م
تاريخ التقييم	2024/12/31 م
تاريخ المعاينة	2024/12/30 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 الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) 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 2024/12/30 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.



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 التقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	مكة المكرمة.	مساحة الأرض	2م885.82
الحي	ريع بخش.	رقم القطعة	32
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	281809000853	رقم المخطط	1/8/18
تاريخ الصك	22/03/1446	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون البنك السعودي الاول.
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة.		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15 متر.	الجهة الشرقية	قطعة رقم 31.
الجهة الجنوبية	جبل.	الجهة الغربية	قطعة رقم 33.

المدينة	مكة المكرمة.	مساحة الأرض	2م895.14
الحي	ريع بخش.	رقم القطعة	31.
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	781809000851	رقم المخطط	1/8/18
تاريخ الصك	22/03/1446	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون البنك السعودي الاول.
أصدر من قبل	كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة.		
الجهة الشمالية	شارع عرض 15 متر.	الجهة الشرقية	جبل.
الجهة الجنوبية	جبل.	الجهة الغربية	قطعة رقم 32.

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.

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

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	

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

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	

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

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	

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

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

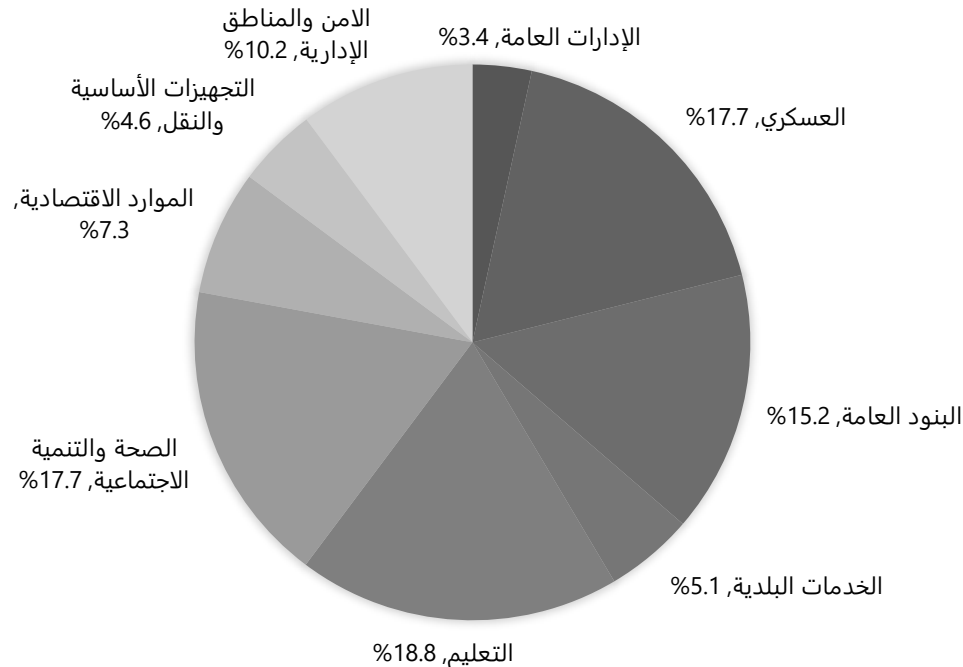
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	ميزانية 2024	تقديرات 2025	تقديرات 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

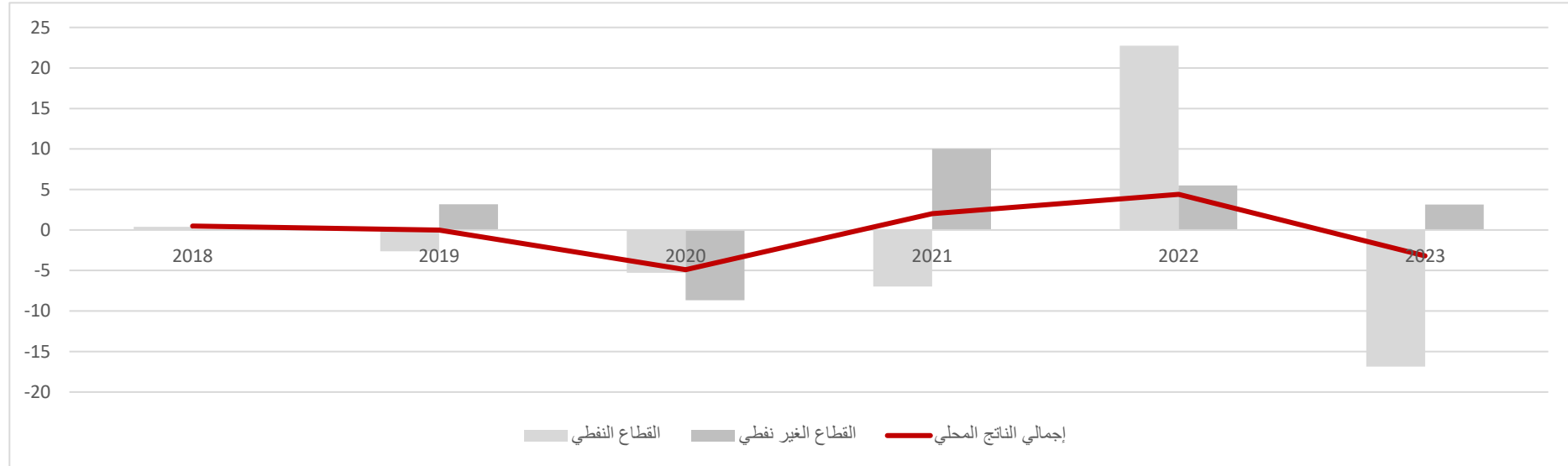
المصدر: وزارة المالية

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



تحليل فريق عمل WHITECUBES



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 المبنى كامل العقار	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل		
	المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح	رسملة الدخل
	---	---	---	---	---
	---	---	---	---	---
	---	---	✓	---	---

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 – أسعار السوق

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	5.0%	البنك المركزي
معدل التضخم	2.0%	الهيئة العامة للإحصاء
علاوة المخاطر المنتظمة	0.5%	Trading Economics
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل
معدل الخصم	8.00%	

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
7.50%			متوسط معدل الرسملة
7.50%			بعد التقريب

مكارم أم القرى	لمار أجياد	ملاك الصفوة	
5	3	2	سعر البيع
SAR 220.00	SAR 180.00	SAR 155.00	إجمالي الدخل
غرفة مزدوجة	غرفة مزدوجة	غرفة مزدوجة	معدل الرسملة
SAR 185.00			متوسط معدل الرسملة
SAR 185.00			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	يرادات 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%	%	
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	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		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
3,792,423	3,808,928	3,697,988	3,470,604	3,485,709	3,384,183	3,176,094	3,083,587	2,838,923	2,756,236	2,675,957	27%	مصاريف رأسمالية
4,502,922	4,522,519	4,390,795	4,120,811	4,138,746	4,018,200	3,771,126	3,661,287	3,370,787	3,272,609	3,177,290		اجمالي المصاريف
9,707,058	9,749,305	9,465,345	8,883,333	8,921,995	8,662,131	8,129,508	7,892,726	7,266,487	7,054,842	6,849,361		صافي الدخل التشغيلي
129,427,438											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
64,446,193	4,877,080	5,113,831	5,183,340	5,622,370	5,895,301	5,975,431	6,265,501	6,229,842	6,532,261	6,849,361		القيمة الحالية
122,990,510												صافي القيمة الحالية
123,000,000												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: **123,000,000 ريال**
مائة ثلاثة وعشرون مليوناً ريال سعودي.

4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ محمد العاصم
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 أساسي - 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.

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

رقم الوثيقة: 281809000853
التاريخ: 2024/09/25
1446/3/23

وزارة الشؤون البلدية والقروية
المملكة العربية السعودية

وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة
281809000853	1446/3/22	مرعون	البناء
1446/3/24	البناء	885.82	المساحة
860001438953	رقم الوثيقة السابقة	صفحة بتسليم	نوع العملية

التقيد

القيود	الجهة المبرمة	رقم المنشأة	لغة الزمن	تاريخ الاستحقاق
مرعون	البنك السعودي الأول	7000018668	رسم	400,000,000

الملاك

رقم الوثيقة	الاسم	نسبة التملك
7004304379	شركة امار لتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	100 %

المقار

رقم الهوية المقارية	نوع المقار	مساحة المقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	فئة الأرض	885.82	لا يوجد
لا يوجد	الك	المجاورة / الجزء	لا يوجد
لا يوجد	البنك	لا يوجد	لا يوجد
لا يوجد	الترقيم	نموذج المقار	لا يوجد
لا يوجد	رقم المخطط	البي	لا يوجد
32	18 / 8 / 1	ريج بعض	مكة المكرمة

الحد	الفرع	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	عرض 15م	26
جنوبا	جبل	خمس و عشرون متر و خمسون مستر	25.5
شرقا	فلمة	رقم 31	33.47
غربا	فلمة	رقم 33	35.96

معلومات هذه الوثيقة من صحة الوثيقة المقارية يمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة من صك ملكية وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

رقم الوثيقة: 781809000851
التاريخ: 2024/09/25
1446/3/22

وزارة الشؤون البلدية والقروية
المملكة العربية السعودية

وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة
781809000851	1446/3/22	مرعون	البناء
1446/2/24	البناء	895.14	المساحة
960001438944	رقم الوثيقة السابقة	صفحة بتسليم	نوع العملية

التقيد

القيود	الجهة المبرمة	رقم المنشأة	لغة الزمن	تاريخ الاستحقاق
مرعون	البنك السعودي الأول	7000018668	رسم	400,000,000

الملاك

رقم الوثيقة	الاسم	نسبة التملك
7004304379	شركة امار لتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	100 %

المقار

رقم الهوية المقارية	نوع المقار	مساحة المقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	فئة الأرض	895.14	لا يوجد
لا يوجد	الك	المجاورة / الجزء	لا يوجد
لا يوجد	البنك	لا يوجد	لا يوجد
لا يوجد	الترقيم	نموذج المقار	لا يوجد
لا يوجد	رقم المخطط	البي	لا يوجد
31	18 / 8 / 1	ريج بعض باجها	مكة المكرمة

الحد	الفرع	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	عرض 15م	25.61
جنوبا	جبل	سبعة و عشرون متر و خمسون مستر	27.5
شرقا	جبل	سبعة و ثلاثون متر	37
غربا	فلمة	رقم 32	33.47

معلومات هذه الوثيقة من صحة الوثيقة المقارية يمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة من صك ملكية وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

رقم الوثيقة: 9704300225
التاريخ: 2024/09/25
1446/3/23

وزارة الشؤون البلدية والقروية
المملكة العربية السعودية

وثيقة تملك عقار

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة
9704300225	1446/3/22	مرعون	البناء
1446/2/24	البناء	895.14	المساحة
960001438944	رقم الوثيقة السابقة	صفحة بتسليم	نوع العملية

التقيد

القيود	الجهة المبرمة	رقم المنشأة	لغة الزمن	تاريخ الاستحقاق
مرعون	البنك السعودي الأول	7000018668	رسم	400,000,000

الملاك

رقم الوثيقة	الاسم	نسبة التملك
7004304379	شركة امار لتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	100 %

المقار

رقم الهوية المقارية	نوع المقار	مساحة المقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	فئة الأرض	895.14	لا يوجد
لا يوجد	الك	المجاورة / الجزء	لا يوجد
لا يوجد	البنك	لا يوجد	لا يوجد
لا يوجد	الترقيم	نموذج المقار	لا يوجد
لا يوجد	رقم المخطط	البي	لا يوجد
31	18 / 8 / 1	ريج بعض باجها	مكة المكرمة

الحد	الفرع	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	عرض 15م	25.61
جنوبا	جبل	سبعة و عشرون متر و خمسون مستر	27.5
شرقا	جبل	سبعة و ثلاثون متر	37
غربا	فلمة	رقم 32	33.47

معلومات هذه الوثيقة من صحة الوثيقة المقارية يمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة من صك ملكية وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

[illegible]15.07.02 - 1434/000 : [Link to document](#)[illegible]

19/08/08 - 12/09/08 تاريخ الترخيص

[illegible]

10:11:56 - 14372:18



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





WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

ميفك ريت

درنف كدي

مدينة مكة المكرمة
فبراير 2025

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 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 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.



وزارة المالية
Ministry of Finance

رقم المرجع: 24-0985
رمز الإيداع: 1313967
تاريخ التقرير: 2025/02/16

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

السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 24 ديسمبر 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

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	24-0985
رمز الإيداع	1313967
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
مستخدم التقرير	العميل، المدققون.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
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	481809000852
تاريخ صك الملكية	22/03/1446
نوع الملكية	مقيد.
القيود	مرهون.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
استخدام الأرض	ضيافة.
مساحة الأرض	750 م ²
مسطحات البناء	6,262.78 م ²
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	66,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2025/02/16 م
تاريخ التقييم	2024/12/31 م
تاريخ المعاينة	2024/12/30 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 الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) 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 2024/12/30 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 الإشعارات 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 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	الالكتروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	481809000852	رقم المخطط	1/7/52
تاريخ الصك	22/03/1446	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون لصالح البنك السعودي الاول.
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: زدنا 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		6,262.78	

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

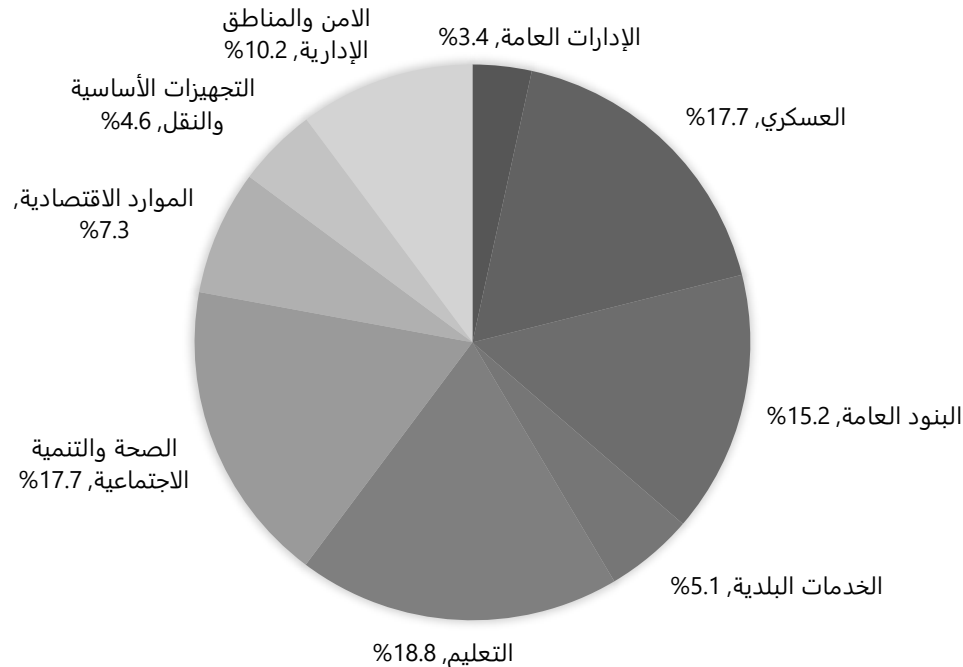
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	ميزانية 2024	تقديرات 2025	تقديرات 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

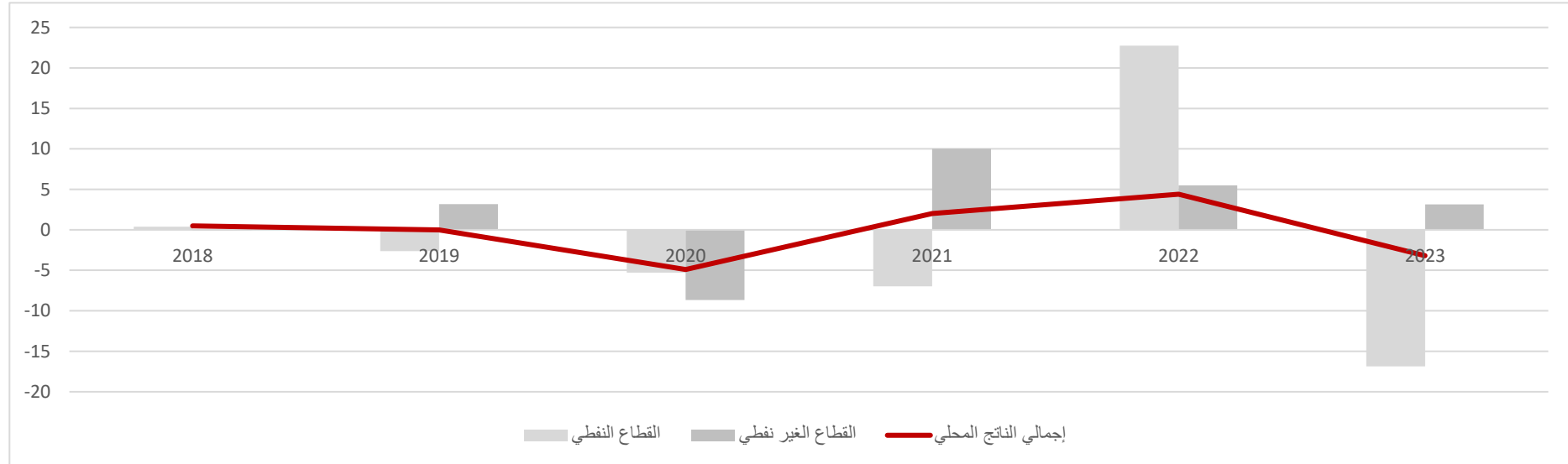
المصدر: وزارة المالية

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



تحليل فريق عمل WHITECUBES



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 المبنى 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 – أسعار السوق

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	5.0%	البنك المركزي
معدل التضخم	2.0%	الهيئة العامة للإحصاء
علاوة المخاطر المنتظمة	0.5%	Trading Economics
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل
معدل الخصم	8.00%	

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
7.50%			متوسط معدل الرسملة
7.50%			بعد التقريب

مليونيوم	لي ميريديان	إعمار	
5	5	3	سعر البيع
SAR 220.00	SAR 235.00	SAR 270.00	إجمالي الدخل
غرفة مزدوجة	غرفة مزدوجة	غرفة مزدوجة	معدل الرسملة
SAR 241.67			متوسط معدل الرسملة
SAR 240.00			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
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		إجمالي الإيرادات

												نسب الشواغر
40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	%	
4,644,811	4,509,525	4,378,180	4,250,660	4,126,855	4,006,655	3,889,956	3,776,657	3,666,657	3,559,861	3,456,176	ر.س	نسبة شواغر الغرف
4,644,811	4,509,525	4,378,180	4,250,660	4,126,855	4,006,655	3,889,956	3,776,657	3,666,657	3,559,861	3,456,176		الإجمالي
7,114,204	6,906,995	6,705,820	6,510,505	6,320,879	6,136,775	5,958,034	5,784,499	5,616,019	5,452,445	5,293,636		الدخل الفعلي

												المصاريف
213,426	207,210	201,175	195,315	189,626	184,103	178,741	173,535	168,481	163,573	158,809	3%	مصاريف تشغيلية
1,707,409	1,657,679	1,609,397	1,562,521	1,517,011	1,472,826	1,429,928	1,388,280	1,347,844	1,308,587	1,270,473	24%	مصاريف رأسمالية
1,920,835	1,864,889	1,810,571	1,757,836	1,706,637	1,656,929	1,608,669	1,561,815	1,516,325	1,472,160	1,429,282		إجمالي المصاريف

5,193,369	5,042,106	4,895,249	4,752,669	4,614,241	4,479,846	4,349,365	4,222,684	4,099,694	3,980,285	3,864,354		صافي الدخل التشغيلي
69,244,924											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
34,479,333	2,522,308	2,644,751	2,773,136	2,907,755	3,048,908	3,196,913	3,352,103	3,514,827	3,685,449	3,864,354		القيمة الحالية
65,989,837												صافي القيمة الحالية
66,000,000												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:

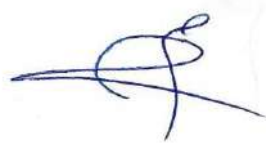
قيمة العقار: ستة وستون مليون ريال سعودي. **66,000,000 ريال**

4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ محمد العاصم
مقيم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210003754

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 أساسي - 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.

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



الرقم: 481809000852
التاريخ: 2024/09/25
1446/3/22

وثيقة تملك عقار

السوق العقارية
Real Estate Market

البيانات الأساسية

رقم الوثيقة	481809000852	تاريخ الوثيقة	1446/3/22
التقيد	مرهون	الحالة	قمال
تاريخ الوثيقة السابقة	1446/2/24	المساحة	750
نوع المسيلة	صفقة تمويل	رقم الوثيقة السابقة	360001438976

القيود

القيود	الجهة المرهنة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	البنك السعودي الأول	7000018668	ر.س 400,000,000	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7004304379	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	100 %

العقار

رقم الهوية المقارية	نوع المقار	مساحة المقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	750	لا يوجد
الملك	المجاورة / الجزء		
لا يوجد			
الموقع	نموذج المقار		
لا يوجد			
رقم القطعة	رقم المخطط	الحي	المدينة
16	52 / 7 / 1	مخطط البدر بكدي	مكة المكرمة

الحد	الترع	وصف الحد	الطول م
شمالا	شارع	عرض 15م	25
جنوبا	مواقف	سيارات بعرض 13م	25
شرقا	قطعة	رقم 14	30
غربا	قطعة	رقم 18	30

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

الصفحة 1 من 1

أصل

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

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

إضافة أدوات المساحة

الاسم: فهد بن إبراهيم بن سعد الفوس
رقم البطاقة الشخصية: 1021139876
رقم الصك: 742/180/5
رقم السجل العقاري: 10021333
تاريخه: 1433/01/03
رقم المخطط التنظيمي: 673
تاريخه: 1423/03/01

الحدود	إحداثيات (م)	الطول	العرض	المساحة	الاستخدام	عدد الأدوار
شمال	25.00 / 25.00	3	0	شارع 15.00 متر عرض	مزدحم	4
شرق	29.99 / 30.00	1	0	قطعة 14 / قطعة رقم 14	إستقبال	3
جنوب	25.00 / 25.00	5	0	موقف سيارات بعرض 13.00 م	سكني	1
غرب	30.00 / 30.00	1	0	موقف سيارات بعرض 13.00 م بلوك الطريق الداخلي الثالث قطعة 18 / قطعة رقم 18	إستقبال	1

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام	عدد الأدوار
المزود	4	1406.44	مزدحم	4
دور تسوية	1	311.64	إستقبال	3
دور أرضي	3	380.9	سكني	1
دور المأهولين	1	369.24	إستقبال	1
دور خدمات	1	576.83	خدمات	1
دور أخير	1	54.65	سكني	1
دور مواقف	1	480	موقف سيارات	1
خزانات	1	294.07	خزانات	1
أدوار متكررة	10	2363.4	سكني	6
بيت درج + مصاعد	1	62.63	بيت درج + مصاعد	1
الإجمالي		6262.780		

المكتب: 1404/06/05
تاريخ الرخصة: 130
رقم المكتب: 130

ملاحظات:

الملاك: فهد بن إبراهيم بن سعد الفوس
رقم البطاقة الشخصية: 1021139876
رقم الصك: 742/180/5
رقم السجل العقاري: 10021333
تاريخ الرخصة: 0/01/11/33
صلاحيتها: ثلاث سنوات

تعليمات: للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشادات الخاصة بها الرجاء الفول والاستعلام من خلال نظام رخص البناء الإلكتروني موقع www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تسجيلها لغرض إصدارها وصحتها 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 (95/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES





WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

ميفك ريت

بلازا 1 (حق انتفاع)

مدينة الرياض
فبراير 2025

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 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 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.



وزارة المالية
Ministry of Finance

رقم المرجع: 24-0985
رمز الإيداع: 1313927
تاريخ التقرير: 2025/02/16

الموضوع: تقرير تقييم عمارة سكنية تجارية (حق انتفاع) في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 24 ديسمبر 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 أساسي 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 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14	2.6 صور العقار موضوع التقييم
16	3. مؤشرات السوق
16	3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16	3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2023
17	3.3 نظرة عامة على الاقتصاد
18	3.4 نبذة عن القطاع
20	4. تقييم الأصول
20	4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21	4.2 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة
24	4.3 القيمة النهائية للعقار
24	4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
24	4.5 ملاحظات
26	5. الملحقات
26	5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
27	5.2 ترخيص مزاوله المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	24-0985
رمز الإيداع	1313927
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
مستخدم التقرير	العميل، المدققون.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الادراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مبنى تجاري سكني (حق انتفاع).
عنوان العقار	يقع العقار في حي الربيع، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
استخدام الأرض	سكني تجاري.
مساحة الأرض	9,579 م ²
مسطحات البناء	16,432.56 م ²
المساحة التأجيرية	6,155.56 م ²
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	31,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2025/02/16 م
تاريخ التقييم	2024/12/31 م
تاريخ المعاينة	2024/12/30 م



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 الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) 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 2024/12/30 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.



WHITE CUBES

تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن مبنى تجاري سكني، يقع في حي الربيع ، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 9,579 م2 واجمالي مسطحات البناء 16,432.56 م2. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من ثلاث جهات، مع اطلالة مباشرة على طريق الملك عبدالعزيز من جهة الشرق.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الملك عبدالعزيز.

2.4 مرافق البنية التحتية

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



2.5 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	تعديل مخططات البناء
نوع العقار	عمارة سكنية تجارية
رقم رخصة البناء	1434/13495
تاريخ رخصة البناء	1434/06/27

الدور	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
قبو	----	2,120.90	مواقف
ميزانين	----	2,029.08	تجاري
دور أرضي	11	1,584.50	شقق مفروشة
أرضي تجاري	11	4,237	تجاري
دور أول	30	4,244.10	شقق مفروشة
ملاحق علوية	10	1,980.13	شقق مفروشة
أسوار	1	239.85	خدمات
مجموع مسطحات البناء		16,435.56	

2.6 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

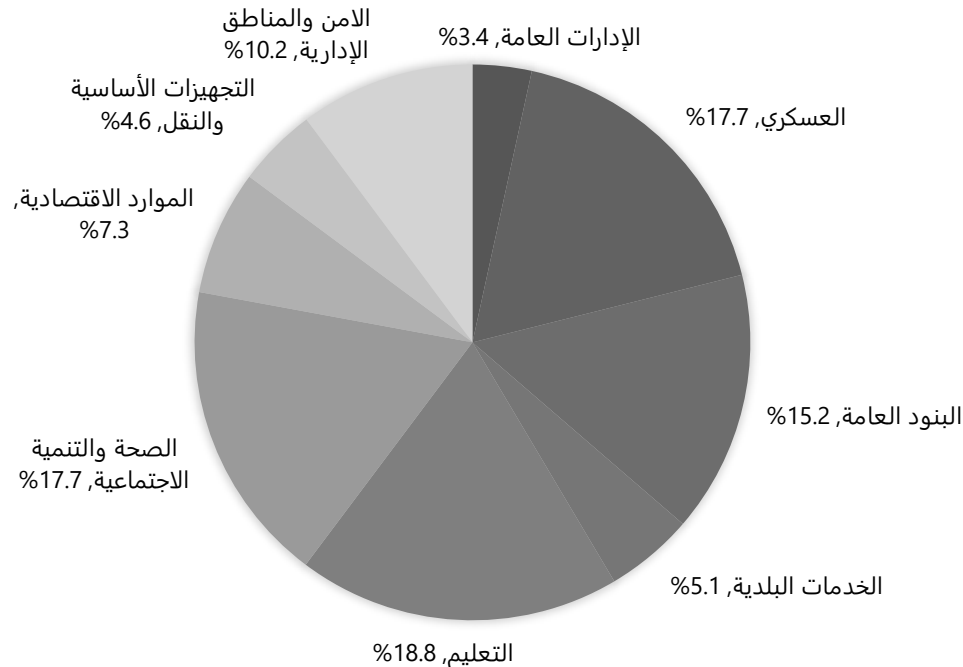
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	ميزانية 2024	تقديرات 2025	تقديرات 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

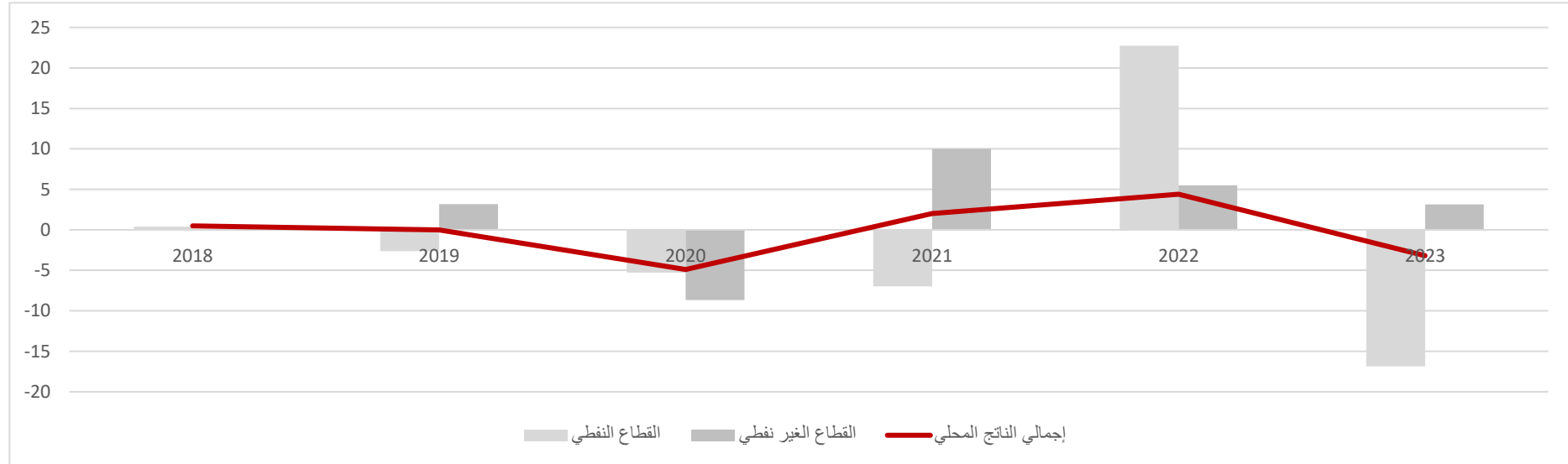
المصدر: وزارة المالية

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.

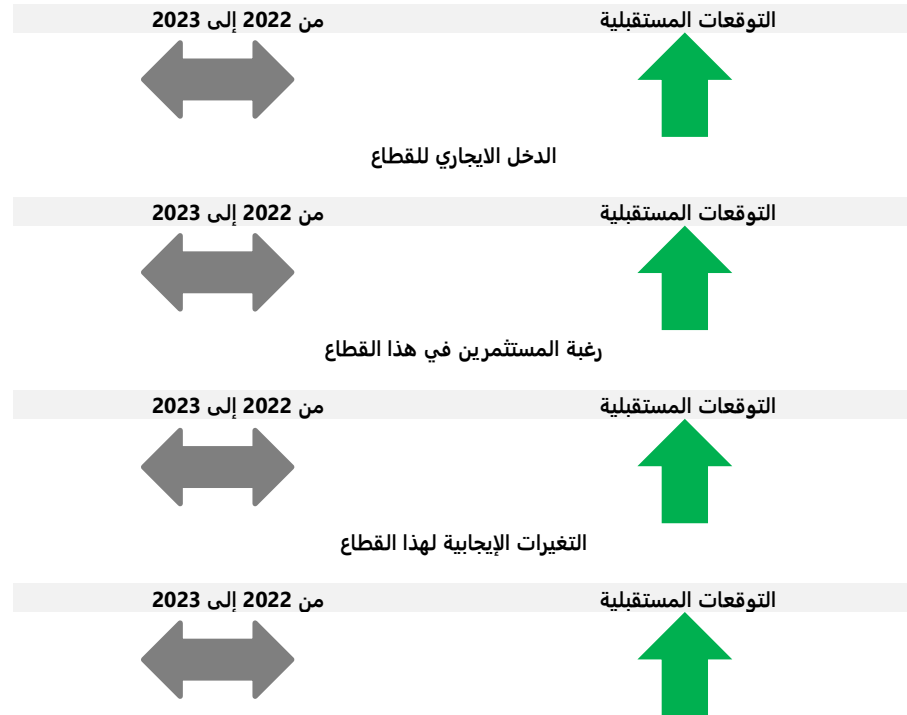
مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام



استقرار القطاع بشكل عام



تحليل فريق عمل WHITECUBES



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 المبنى 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 – أسعار السوق

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	5.0%	البنك المركزي	المصدر
معدل التضخم	3.0%	الهيئة العامة للإحصاء	
علاوة المخاطر المنتظمة	1.0%	Trading Economics	
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	
معدل الخصم	9.50%		

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 21,140,500.00	SAR 65,240,000.00	SAR 33,560,000.00	سعر البيع
SAR 1,691,240.00	SAR 5,219,200.00	SAR 2,684,800.00	إجمالي الدخل
8.00%	8.00%	8.00%	معدل الرسملة
		8.00%	متوسط معدل الرسملة
		8.00%	بعد التقريب

2026	2025	2024	2023		التدفقات النقدية
3	2	1	0		
2.5%	0.0%	2.5%	0.0%		معدل النمو
					الإيرادات المتوقعة
7,809	7,809	7,809	7,809	2م	شقق فندقية
1,171	1,143	1,143	1,115	SAR	سعر المتر
8,706,734	8,706,734	8,706,734	8,706,734	SAR	الإجمالي
4,237	4,237	4,237	4,237	2م	المحلات التجارية
2,414	2,355	2,355	2,355	SAR	سعر المتر
9,978,135	9,978,135	9,978,135	9,978,135	SAR	الإجمالي
18,684,869	18,684,869	18,684,869	18,684,869		اجمالي الايرادات
					الشواغر وخسائر الائتمان
174,135	174,135	174,135	174,135	2.0%	شقق فندقية
199,563	199,563	199,563	199,563	2.0%	المحلات التجارية
373,697	373,697	373,697	373,697		الإجمالي
18,311,172	18,311,172	18,311,172	18,311,172		الدخل الفعلي
					المصروفات
5,500,000	9,428,571	9,428,571	9,428,571	-	مصروفات رأسمالية
878,219	878,219	878,219	878,219	5%	مصروفات تشغيلية
6,378,219	10,306,791	10,306,791	10,306,791		اجمالي المصروفات
11,932,952	8,004,381	8,004,381	8,004,381		صافي الدخل التشغيلي
					معدل التخارج
0.76	0.83	0.91	1.00	9.5%	معدل الخصم
9,088,779	6,675,741	7,309,937	8,004,381		القيمة الحالية
31,078,838					صافي القيمة الحالية

4.3 القيمة النهائية للعقار

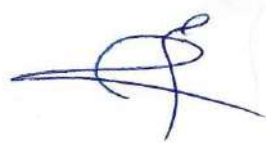
استنادًا إلى تحليلنا باستخدام طريقة التدفق النقدي المخفض (DCF) وبالنظر إلى الغرض المقصود من التقييم، توصلنا إلى الاستنتاج بأن القيمة العادلة الإجمالية للعقار الموضوع هي كما يلي:

قيمة العقار: 31,000,000 ريال
واحد ثلاثون مليوناً ريال سعودي.

4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ محمد العاصم
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 أساسي - 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.

5. الملحقات

5.1 صورة من رخصة البناء

90-87577



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





WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

ميفك ريت

سوق شرق

مدينة الرياض
فبراير 2025

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 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 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.



وزارة المالية
Ministry of Finance

رقم المرجع: 24-0985
رمز الإيداع: 1313881
تاريخ التقرير: 2025/02/16

الموضوع: تقرير تقييم معارض تجارية في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 24 ديسمبر 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 أساسي 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

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	24-0985
رمز الإيداع	1313881
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
مستخدم التقرير	العميل، المدققون.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الادراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	معارض تجارية.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الجزيرة، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	693563000194
تاريخ صك الملكية	13/03/1446
نوع الملكية	مقيد.
القيود	مرهون.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	120,205.97 م ²
مسطحات البناء	77,299 م ²
مساحة التأجير	62,849 م ²
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	570,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2025/02/16 م
تاريخ التقييم	2024/12/31 م
تاريخ المعاينة	2024/12/30 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 الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) 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 2024/12/30 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 الإشعارات 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 معارض تجارية، يقع في حي الجزيرة، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 120,205.97 م² واجمالي مسطحات البناء 77,299 م². بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من اربع جهات، مع اطلالة مباشرة على طريق الدائري الشرقي من جهة الالغرب.

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 على طريق الدائري الشرقي.

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	الرياض.	مساحة الأرض	120,205.97م2
الحي	الجزيرة.	رقم القطعة	2
نوع الصك	الكثروني	رقم البلك	لايوجد.
رقم الصك	693563000194	رقم المخطط	3203
تاريخ الصك	13/03/1446	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون لصالح البنك السعودي الاول.
أصدر من قبل	وزارة العدل.		
الجهة الشمالية	ممر مشاة 10 متر.	الجهة الشرقية	ممر مشاة 10 متر.
الجهة الجنوبية	شارع المدينة.	الجهة الغربية	طريق الدائري الشرقي.

ملاحظة: زدنا 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	اصدار
نوع العقار	معارض تجارية
رقم رخصة البناء	1429/10684
تاريخ رخصة البناء	1429/09/02

الدور	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
ميزانين	0	14,450	تجاري
ارضي تجاري	603	62,849	تجاري
مجموع مسطحات البناء		77,229	

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

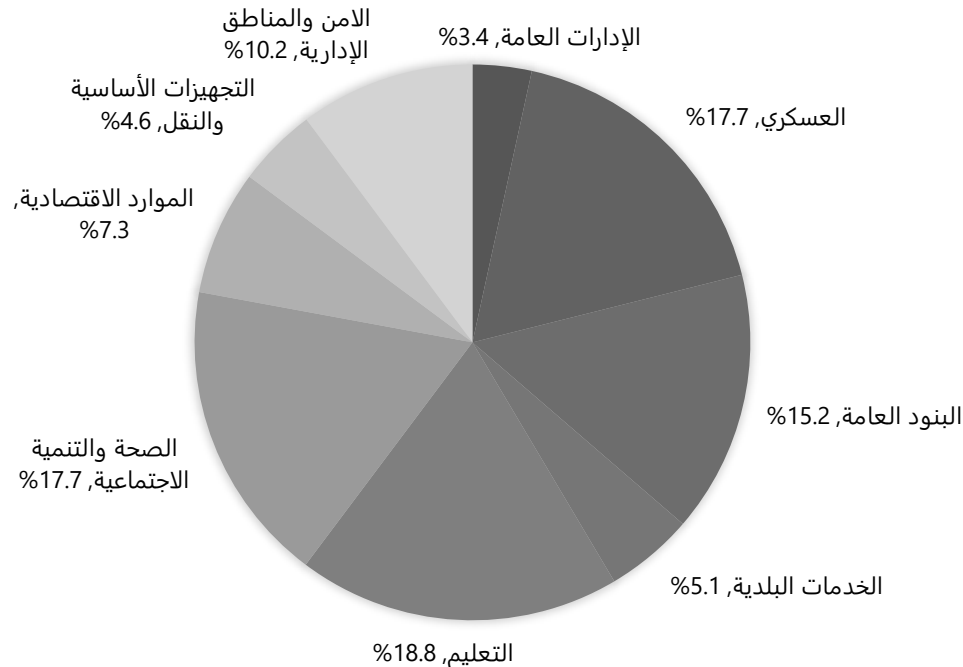
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	ميزانية 2024	تقديرات 2025	تقديرات 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

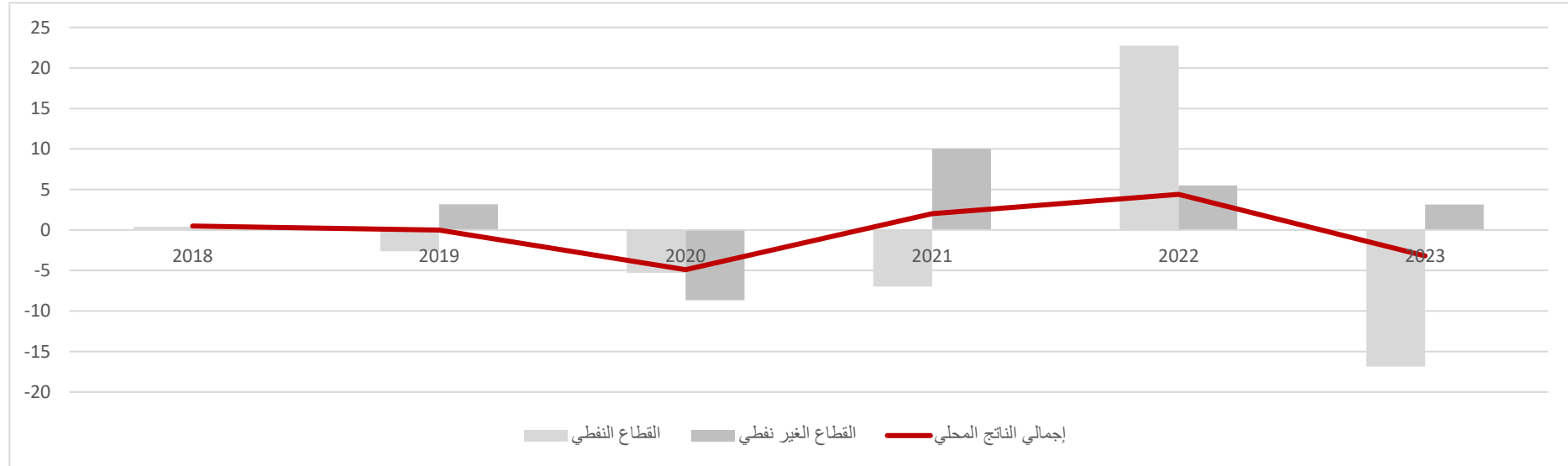
المصدر: وزارة المالية

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



تحليل فريق عمل WHITECUBES



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 المبنى 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 – أسعار السوق

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	5.0%	البنك المركزي
معدل التضخم	3.0%	الهيئة العامة للإحصاء
علاوة المخاطر المنتظمة	1.0%	Trading Economics
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل
معدل الخصم	9.50%	

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 700,000,000.00	SAR 845,440,000.00	SAR 399,596,000.00	سعر البيع
SAR 56,000,000.00	SAR 67,635,200.00	SAR 31,997,800.00	إجمالي الدخل
8.00%	8.00%	8.00%	معدل الرسملة
		8.00%	متوسط معدل الرسملة
		8.00%	بعد التقريب

2034	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		التدفقات النقدية
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0		
3.0%	0.0%	0.0%	3.0%	0.0%	0.0%	3.0%	0.0%	0.0%	3.0%	0.0%		معدل النمو
												الإيرادات المتوقعة
62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	62,849	Sqm	المحلات التجارية
891	865	865	865	840	840	840	816	816	816	792	SAR	سعر المتر
56,023,786	54,392,025	54,392,025	54,392,025	52,807,791	52,807,791	52,807,791	51,269,700	51,269,700	51,269,700	49,776,408	SAR	الإجمالي
												الشواغر وخسائر الائتمان
1,120,476	1,087,840	1,087,840	1,087,840	1,056,156	1,056,156	1,056,156	1,025,394	1,025,394	1,025,394	995,528	2.0%	المحلات التجارية
1,120,476	1,087,840	1,087,840	1,087,840	1,056,156	1,056,156	1,056,156	1,025,394	1,025,394	1,025,394	995,528		الإجمالي
54,903,310	53,304,184	53,304,184	53,304,184	51,751,635	51,751,635	51,751,635	50,244,306	50,244,306	50,244,306	48,780,880		الدخل الفعلي
												المصروفات
5,446,411	5,287,777	5,287,777	5,287,777	5,133,764	5,133,764	5,133,764	4,984,237	4,984,237	4,984,237	4,839,065	10%	مصروفات رأسمالية
1,372,583	1,332,605	1,332,605	1,332,605	1,293,791	1,293,791	1,293,791	1,256,108	1,256,108	1,256,108	1,219,522	2.5%	مصروفات تشغيلية
6,818,993	6,620,382	6,620,382	6,620,382	6,427,555	6,427,555	6,427,555	6,240,345	6,240,345	6,240,345	6,058,587		إجمالي المصروفات
48,084,317	46,683,803	46,683,803	46,683,803	45,324,080	45,324,080	45,324,080	44,003,961	44,003,961	44,003,961	42,722,293		صافي الدخل التشغيلي
601,053,958											8.0%	معدل التخارج
0.40	0.44	0.48	0.53	0.58	0.64	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	9.5%	معدل الخصم
261,936,503	20,627,146	22,586,725	24,732,464	26,293,251	28,791,110	31,526,265	33,515,787	36,699,786	40,186,266	42,722,293		القيمة الحالية
569,617,595												صافي القيمة الحالية

4.3 القيمة النهائية للعقار

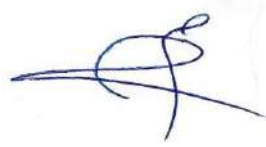
استنادًا إلى تحليلنا باستخدام طريقة التدفق النقدي المخفض (DCF) وبالنظر إلى الغرض المقصود من التقييم، توصلنا إلى الاستنتاج بأن القيمة العادلة الإجمالية للعقار الموضوع هي كما يلي:

قيمة العقار: 570,000,000 ريال
خمسمائة وسبعون مليون ريال سعودي.

4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ محمد العاصم
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 أساسي - 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.

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء

[illegible]

5.2 ترخيص مزاولة المهنة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

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





WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

ميفك ريت

تهامة

مدينة الرياض
فبراير 2025

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 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 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.



وزارة المالية
Ministry of Finance

رقم المرجع: 24-0985
رمز الإيداع: 1313712
تاريخ التقرير: 2025/02/16

الموضوع: تقرير تقييم مبنى اداري تجاري في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية.

السادة شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال)

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 24 ديسمبر 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 أساسي 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 إعداد التقرير
25	4.5 ملاحظات
27	5. الملحقات
27	5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
28	5.2 ترخيص مزاولة المهنة



WHITE CUBES

الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	24-0985
رمز الإيداع	1313712
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال).
مستخدم التقرير	العميل، المدققون.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الادراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مبنى تجاري-إداري.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الحمراء، مدينة جدة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	393563000196
تاريخ صك الملكية	13/03/1446
نوع الملكية	مقيد.
القيود	مرهون.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	2,500.00 م ²
مسطحات البناء	8,643.75 م ²
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	39,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2025/02/16 م
تاريخ التقييم	2024/12/31 م
تاريخ المعاينة	2024/12/30 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 الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) 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 الإمكانات 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 2024/12/30 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 الإشعارات 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 مبنى تجاري إداري، يقع في حي الحمراء، مدينة جدة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 2,500.00 م2 واجمالي مسطحات البناء 8,643.75 م2. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع مفتوح من أربع جهات، مع اطلالة مباشرة على طريق الأندلس من جهة الشرق.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الأندلس.

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	جدة	مساحة الأرض	2,500.00م2
الحي	الحمراء	رقم القطعة	4
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	لا يوجد.
رقم الصك	393563000196	رقم المخطط	لا يوجد.
تاريخ الصك	13/03/1446	نوع الملكية	مقيدة.
المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	القيود	مرهون لصالح البنك السعودي الاول.
أصدر من قبل	وزارة العدل.		
الجهة الشمالية	شارع عرض 20 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة.
الجهة الجنوبية	ملكية خاصة.	الجهة الغربية	شارع عرض 10 متر

ملاحظة: زدنا 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	-----
نوع العقار	-----
رقم رخصة البناء	-----
تاريخ رخصة البناء	-----

الدور	عدد الوحدات	المساحة	الاستخدام
مسطحات البناء	-----	8,643.75	تجاري
مجموع مسطحات البناء		8,643.75	

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

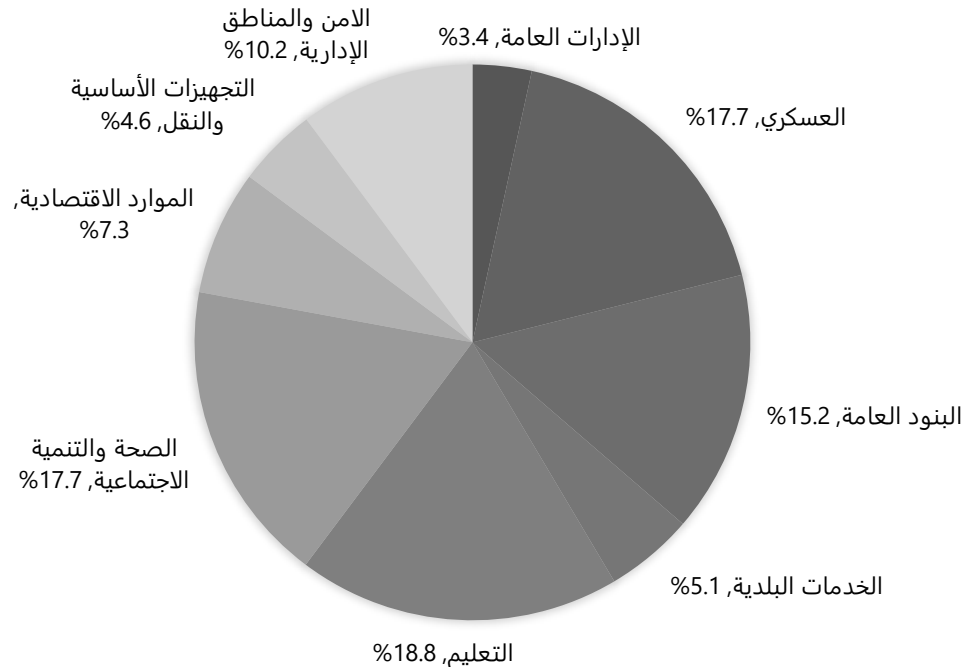
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	ميزانية 2024	تقديرات 2025	تقديرات 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

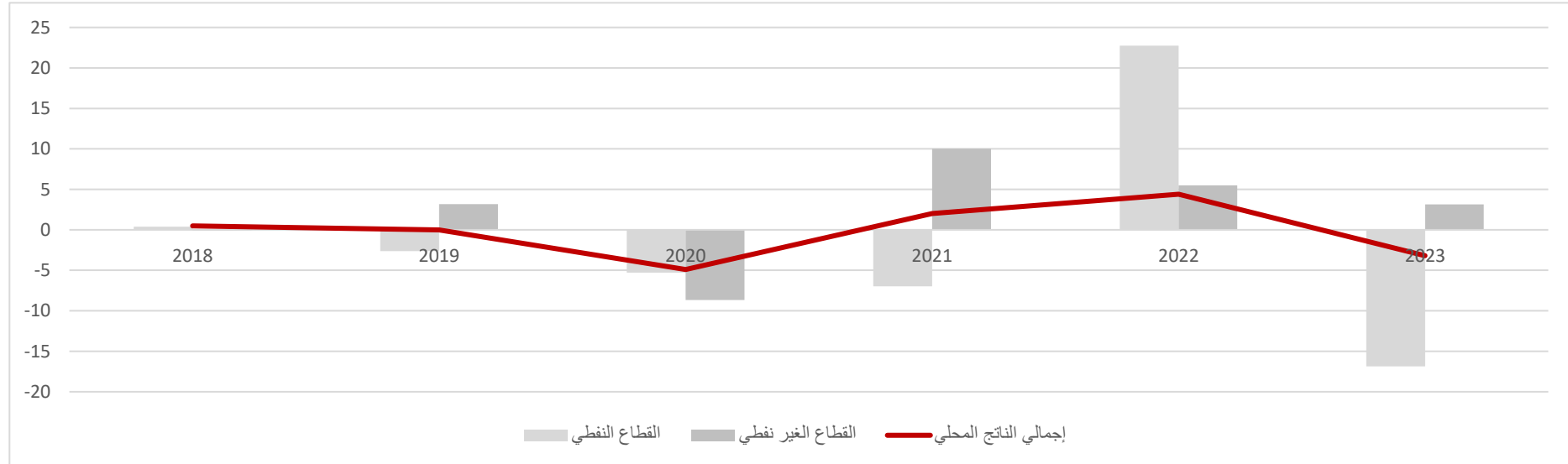
المصدر: وزارة المالية

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



تحليل فريق عمل WHITECUBES



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 المبنى 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 – أسعار السوق

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	5.0%	البنك المركزي	المصدر
معدل التضخم	3.0%	الهيئة العامة للإحصاء	
علاوة المخاطر المنتظمة	1.0%	Trading Economics	
علاوة المخاطر الغير منتظمة	0.5%	تم تقديرها حسب خبرة فريق العمل	
معدل الخصم	9.50%		

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 700,000,000.00	SAR 845,440,000.00	SAR 399,596,000.00	سعر البيع
SAR 56,000,000.00	SAR 67,635,200.00	SAR 31,997,800.00	إجمالي الدخل
8.00%	8.00%	8.00%	معدل الرسملة
		8.00%	متوسط معدل الرسملة
		8.00%	بعد التقريب

2034 10	2033 9	2032 8	2031 7	2030 6	2029 5	2028 4	2027 3	2026 2	2025 1	2024 0	التدفقات النقدية المخصصة
0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	معدل النمو
											الإيرادات المتوقعة
2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,068,902	2,028,335	ر. س معارض
1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	1,771,550	ر. س مكاتب
3,840,452	3,840,452	3,840,452	3,840,452	3,840,452	3,840,452	3,840,452	3,840,452	3,840,452	3,840,452	3,799,885	اجمالي الإيرادات
											نسب الشواغر
103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	103,445	101,417	5.0% معارض
318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	318,879	18.0% مكاتب
422,324	422,324	422,324	422,324	422,324	422,324	422,324	422,324	422,324	422,324	420,296	الإجمالي
3,418,128	3,418,128	3,418,128	3,418,128	3,418,128	3,418,128	3,418,128	3,418,128	3,418,128	3,418,128	3,379,589	الدخل الفعلي
											المصاريف
102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	102,544	101,388	3.0% مصاريف تشغيلية
135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	135,895	134,363	4.0% مصاريف رأسمالية
238,439	238,439	238,439	238,439	238,439	238,439	238,439	238,439	238,439	238,439	235,751	اجمالي المصاريف
3,179,689	3,179,689	3,179,689	3,179,689	3,179,689	3,179,689	3,179,689	3,179,689	3,179,689	3,179,689	3,143,838	صافي الدخل التشغيلي
39,746,109											8.0% معدل التخارج
0.40	0.44	0.48	0.53	0.58	0.64	0.70	0.76	0.83	0.91	1.00	9.5% معدل الخصم
17,321,168	1,404,939	1,538,408	1,684,557	1,844,590	2,019,826	2,211,710	2,421,822	2,651,895	2,903,825	3,143,838	القيمة الحالية
39,146,581											صافي القيمة الحالية
39,000,000											بعد التقريب

4.3 القيمة النهائية للعقار

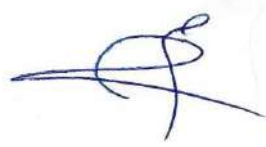
استنادًا إلى تحليلنا باستخدام طريقة التدفق النقدي المخفض (DCF) وبالنظر إلى الغرض المقصود من التقييم، توصلنا إلى الاستنتاج بأن القيمة العادلة الإجمالية للعقار الموضوع هي كما يلي:

قيمة العقار: **39,000,000 ريال**
تسعة وثلاثون مليوناً ريال سعودي.

4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ محمد العاصم
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 أساسي - 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.

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء



الرقم: 393563000196
التاريخ: 2024/09/16
1446/3/13

وثيقة تملك عقار

Real Estate Market



بيانات الأساسية			
رقم الوثيقة	393563000196	تاريخ الوثيقة	1446/3/13
التبويب	مرحون	الحالة	ضال
تاريخ الوثيقة السابقة	1446/2/24	المساحة	2,500
نوع المعاملة	صفحة بتحويل	رقم الوثيقة السابقة	460001438957

القيود

القيود	الجهة المرعونة	رقم المنشأة	قيمة الرهن	تاريخ الاستحقاق
مرهون	البنك السعودي الأول	7000018668	ر.س 400,000,000	

الملاك

رقم الهوية	الاسم	نسبة التملك
7004304379	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري شركة شخص واحد	100 %

العقار

رقم الهوية القارية	نوع العقار	مساحة العقار (م ²)	نوع الاستخدام
لا يوجد	قطعة الأرض	2,500	لا يوجد
البلد	المجاورة / الجزء		
لا يوجد		لا يوجد	
الموقع	نموذج العقار		
لا يوجد		لا يوجد	
رقم القطعة	رقم المنحط	الحي	المدينة
4		الحرراء	جدة

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالاً	شارع	عرض 20م يفصلها عن ملك الشيخ محمد الطويل	50
جنوباً	يحدّه	الاملاك الاميريّه	50
شرقاً	يحدّه	الاملاك الاميريّه	50
غرباً	شارع	عرض 10م يفصلها عن الاملاك الاميريّه	50

الملحقة 1 من 1

* القرار لا يقع في مخطط تنظيمي متعدد
صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

[illegible]



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

