



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

شركة قيمة المالية

## صندوق كسب فرص العقاري أرض خام

مدينة الطائف  
أكتوبر 2024

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

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

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

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



وزارة المالية  
Ministry of Finance

## الموضوع: تقرير تقييم أرض خام في مدينة الطائف، المملكة العربية السعودية.

### السادة شركة قيمة المالية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 10 أكتوبر 2024، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملاً 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 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
19		3.5 تحليل المخاطر
21		4. تقييم الأصول
21		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
22		4.2 التقييم بطريقة القيمة المتبقية
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
28		5.2 ترخيص مزاوله المهنة

  
WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

رقم المرجع	24-0755
رمز الإيداع	1186012
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	قيمة المالية
مستخدم التقرير	قيمة المالية.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار في صندوق الاستثمار العقاري، مكتب المراجع القانوني.
الغرض من التقييم	أغراض محاسبية.
العقار موضوع التقييم	أرض خام.
عنوان العقار	يقع العقار في حي المضباع، مدينة الطائف، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	320704008958
تاريخ صك الملكية	1440/06/19
نوع الملكية	شراكة.
القيود	لا يوجد.
المالك	الأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبد العزيز آل سعود و شركة فخامة البناء.
استخدام الأرض	تجاري- سكني.
مساحة الأرض	449,186.72 م <sup>2</sup> .
مسطحات البناء	لا يوجد
المساحة التأجيرية	لا يوجد
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب الدخل، طريقة قيمة الأرض المتبقية.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	113,920,000 ريال
تاريخ التقرير	2024/10/14 م
تاريخ التقييم	2024/10/14 م
تاريخ المعاينة	2024/10/13 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 قيمة المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

### 1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض أغراض محاسبية.

### 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 القيمة المتبقية.

### 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 موسّعة لضمان تقييم دقيق. يتضمن ذلك استقصاء ظروف السوق، ودراسة بيانات المبيعات المماثلة، وفحص الخصائص الرئيسية للعقار، وتقييم الإمكانيات الداخلية، والنظر في العوامل القانونية والتنظيمية ذات الصلة. من خلال إجراء أبحاث شاملة ودقيقة، نهدف إلى تقديم تقييم دقيق ومفصل لقيمة العقار أو الأصل في تقرير التقييم.

## 1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقًا لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2024/10/13 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 او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق 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 او التوزيع او النشر

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

## 1.11 الاشعارات القانونية

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

  
WHITE CUBES  
تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن ارض خام تقع في حي المضباع بالحوية، مدينة الطائف. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 449,186.72م<sup>2</sup>. حسب المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، العقار يقع على شارعين. مع إطلالة مباشرة على طريق السيل وطريق الستين.

### 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

### 2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق السيل وطريق الستين

### 2.4 مرافق البنية التحتية

مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وغير موصولة بالعقار موضوع التقييم.



## 2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الطائف	مساحة الأرض	2م 449,186.72
الحي	المضباع بالحوية	رقم القطعة	---
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	---
رقم الصك	320704008958	رقم المخطط	---
تاريخ الصك	1440/06/19	نوع الملكية	شراكة
المالك	الأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبدالعزيز آل سعود و شركة فخامة البناء.	القيود	لا يوجد
أصدر من قبل	كتابة العدل بالطائف		
الجهة الشمالية	ملكية خاصة	الجهة الشرقية	طريق السيل مع الحرم بعرض 100 متر
الجهة الجنوبية	شارع اسفلت عرض 61 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة

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

2.6 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

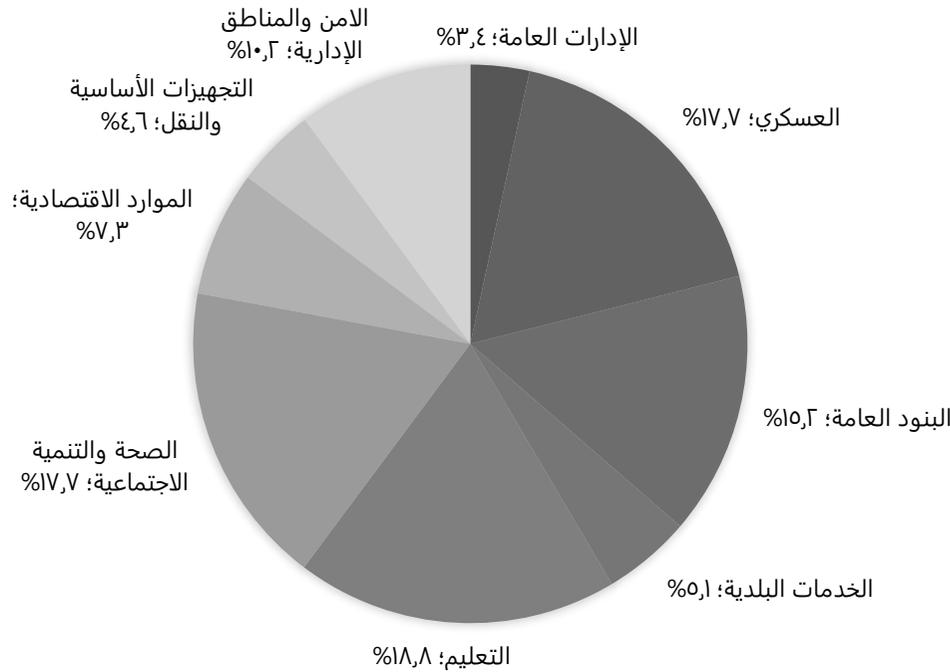
مؤشرات  
السوق

### 3. مؤشرات السوق

#### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

#### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2023



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

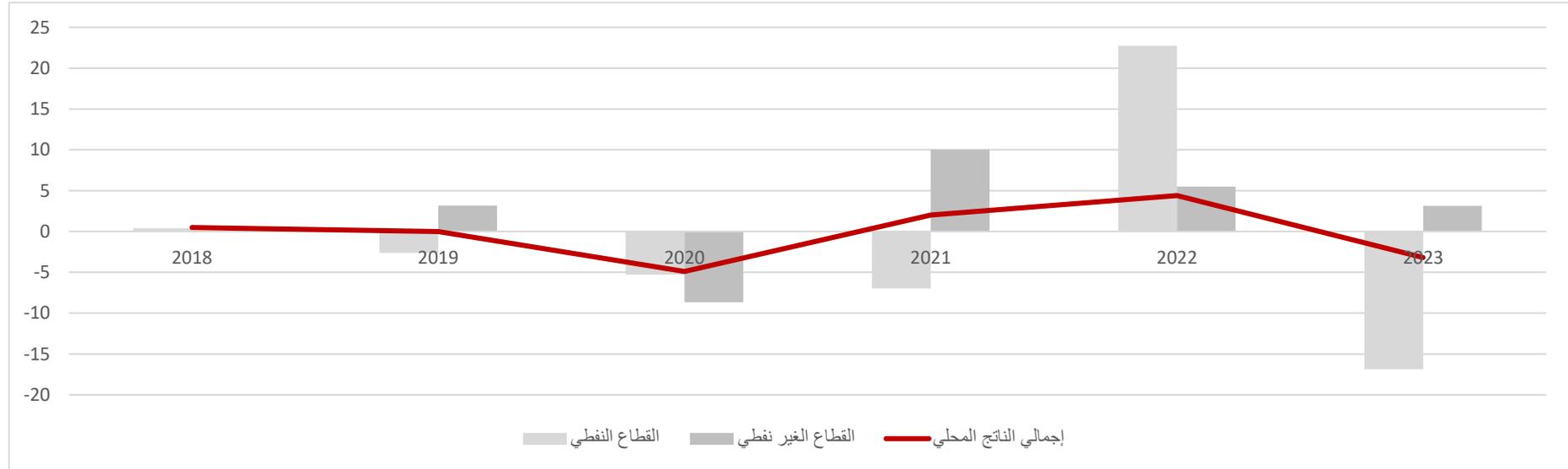
المصدر: وزارة المالية

### 3.3 نظرة عامة على الاقتصاد

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

من المتوقع أن ينمو الناتج المحلي الإجمالي للمملكة العربية السعودية بنسبة 0.4% في عام 2023، حيث من المتوقع أن ينخفض ناتج النفط بنسبة 5.6%. في حين أن توقعات التقليل في توقعات النمو قد تم تأييدها بقطاع النفط الضعيف، من المتوقع أن يدعم القطاع غير النفطي والحكومي للمملكة العربية السعودية النمو الرئيسي مع توقعات بمعدلات نمو بنسب 5.1% و2.6% على التوالي في عام 2023.

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



### 3.4 نبذة عن القطاع

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

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



#### اداء القطاع بشكل عام

#### استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES

### 3.5 تحليل المخاطر

#### -تحليل القطاع

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الاقتصاد العام	----	----	✓	----	----
اداء القطاع الحالي	----	----	----	----	----
اداء القطاع المستقبلي	----	✓	✓	----	----
معدلات الاشغال	----	----	✓	----	----
معدل العرض	----	----	✓	----	----
معدل الطلب	----	----	✓	----	----
مجموع المخاطر	0	2	15	0	0

درجة الخطورة - 17 نقطة - خطر متوسط

#### -تحليل الأرض

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
الوصول الى العقار	----	----	✓	----	----
الموقع	----	✓	----	----	----
شكل الارض	----	----	✓	----	----
المرافق العامة - المنطقة	----	✓	----	----	----
مجموع المخاطر	0	4	6	0	0

درجة الخطورة - 10 نقاط - خطر حد أدنى

#### -تحليل العقار

عامل الخطر	خطر منخفض جدا (1) 1-6	خطر حد أدنى (2) 8-12	متوسط الخطورة (3) 13-18	خطر مرتفع (4) 19-24	خطر مرتفع جدا (5) 25-30
المرافق ووسائل الراحة	----	----	✓	----	----
المهارات الادارية	----	----	✓	----	----
الحالة العامة	----	----	✓	----	----
مجموع المخاطر	0	0	9	0	0

درجة الخطورة - 9 نقاط - خطر متوسط

WHITE CUBES  
تقييم الأصول

تقييم  
الأصول

## 4. تقييم الأصول

### 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

### طريقة قيمة الأرض المتبقية (RLV)

تسمى الطريقة المتبقية بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد خصم جميع التكاليف المعروفة أو المتوقعة المطلوبة لإكمال المشروع من القيمة المتوقعة للمشروع عند الانتهاء بعد الاعتبار للمخاطر المرتبطة بإكمال المشروع. ويُعرف هذا بالقيمة المتبقية. يمكن أن تكون القيمة المتبقية حساسة للغاية للتغيرات الصغيرة نسبياً في التدفقات النقدية المتوقعة ويجب على الممارس تقديم تحليلات الحساسية المنفصلة لكل عامل مهم. يتطلب الحذر في استخدام هذه الطريقة بسبب حساسية النتيجة للتغيرات في العديد من المدخلات التي قد لا تكون معروفة بدقة في تاريخ التقييم، وبالتالي يجب تقديرها باستخدام الافتراضات.

تختلف النماذج المستخدمة لتطبيق الطريقة المتبقية بشكل كبير في الصعوبة والتطور، حيث تتيح النماذج الأكثر تعقيداً تفصيلاً أكبر للمدخلات ومراحل التطوير المتعددة وأدوات التحليل المتطورة. وستعتمد النموذج الأنسب على حجم ومدة وتعقيد التطوير المقترح.

عند تطبيق الطريقة المتبقية، يجب على المثلث أن ينظر في ويقيم مدى معقولية وموثوقية معلومات التالي:

- تكاليف البناء.
- رسوم المستشارين.
- تكاليف التسويق.
- الجدول الزمني.
- تكلفة التمويل.
- ربح التطوير.
- معدل الخصم.
- مصدر المعلومات حول أي مبنى أو هيكل مقترح، على سبيل المثال، أي خطط ومواصفات يعتمد عليها في التقييم.
- أي مصدر للمعلومات حول تكاليف البناء والتكاليف الأخرى التي ستتبعها لإكمال المشروع والتي ستستخدم في التقييم.
- تتطلب التطبيق الأساسي للطريقة تقدير العناصر الأساسية التالية لتقدير القيمة العادلة لممتلكات التطوير وإذا دعت الحاجة إلى أساس آخر، قد يلزم استخدام مدخلات بديلة.
- قيمة الممتلكات المكتملة.

## 4.2 التقييم بطريقة القيمة المتبقية

باستخدام طريقة القيمة المتبقية، سنقوم أولاً بتقدير إجمالي تكاليف تطوير العقار، ثم حساب الإيرادات المتوقعة من الخروج من المشروع وفقاً لأسعار السوق الحالية للعقارات المماثلة. بعد معرفة إجمالي التكاليف وإجمالي الإيرادات المتوقعة، سنقوم بتقدير قيمة العقار وفقاً للصيغة التالية:

**إجمالي الإيرادات = إجمالي تكاليف التطوير + قيمة الأرض + ربحية المطور.**

سيتم تحديد إجمالي الإيرادات المتوقعة بناءً على تقدير قيمة بيع الوحدات المطورة من خلال التحقيق في السوق للمعاملات الأخيرة و/أو العروض للعقارات المماثلة. أما بالنسبة للتكاليف، فسنستند إلى متوسط تكاليف تطوير العقارات المماثلة التي سيتم تطبيقها على العقار المعني مع مراعاة الجودة والحالة والموقع وعوامل أخرى في نفس تقديرات التكلفة حيث تم استشارة بعض الخبراء الهندسيين في هذا الصدد. يوضح الجدول التالي تكلفة التطوير المتوقعة للعقار المعني. أما بالنسبة لربح المطور، فسيتم تطبيق نسبة تقديرية قدرها 20%.

نوع تطوير المشروع

لم يزودنا العميل بالمخطط الرئيسي المتعلق بالعقار المعني.

- سيتم تحويل العقار من أرض خام إلى أرض مطورة تحتوي على كافة خدمات البنية التحتية بالإضافة إلى الأسفلت والأرصفة والإنارة.

- نسبة التطوير المتوقعة في المشروع 65%، بينما 35% مساحة الشوارع والمرافق العامة.

بناءً على أطوال الأرض والشوارع المحيطة بها، تم افتراض أن نسبة الأراضي السكنية 70%.

مكونات المشروع			
مساحة المرافق	مساحة الأراضي المطورة	نسبة التطوير	اجمالي مساحة الأرض
157,215.35	291,971.37	65.00%	449,186.72
			<b>65.00%</b>
العقار موضوع التقييم			
			نسبة التطوير

مكونات الأراضي المطورة		
الأراضي - النوع الثاني	الأراضي - النوع الأول	اجمالي المساحة المطورة
تجاري	سكني	-----
30%	70%	100%
<b>87,591.41</b>	<b>204,379.96</b>	<b>291,971.37</b>
المساحة القابلة للبيع		

سعر البيع المقترح		
تجاري	سكني	نوع الأرض
87,591.41	204,379.96	إجمالي المساحة
80	680	عدد الوحدات المقترحة
1,094.89	300.56	مساحة الوحدة (م <sup>2</sup> )
900.00	500.00	سعر المتر (م <sup>2</sup> /ر.س)
985,403.37	150,279.38	سعر البيع المقترح للوحدة
78,832,269.36	102,189,978.80	إجمالي سعر البيع المقترح
<b>181,022,248.16</b>		القيمة الإجمالية للبيع بعد التطوير

		تكاليف التطوير
الإجمالي	ر.س/م <sup>2</sup>	تكاليف تحسينات الموقع
-	0	أعمال الهدم
-	0	أعمال القطع الصخري
-	0	أعمال الحفر
898,373.44	2	أعمال التسوية
<b>898,373.44</b>		<b>إجمالي التكلفة</b>
الإجمالي	ر.س/م <sup>2</sup>	تكاليف البنية التحتية
8,085,360.96	18	الكهرباء
7,186,987.52	16	المياه
10,780,481.28	24	الصرف الصحي
9,882,107.84	22	الاتصالات
898,373.44	2	سفلتة الطرق
-	0	أرصفتة
-	0	إنارة
-	0	تشجير
<b>36,833,311.04</b>		<b>إجمالي التكلفة</b>
<b>37,731,684.48</b>		<b>إجمالي التكاليف المباشرة</b>
قيمة التكاليف	نسبة التكاليف	تكاليف الأجور المهنية
1,509,267.38	4.00%	المهندس المدني
377,316.84	1.00%	مدير المشروع
<b>1,886,584.22</b>		<b>إجمالي التكلفة</b>
قيمة التكاليف	نسبة التكاليف	تكاليف التمويل والتكاليف الطارئة
764,066.61	2.7%	تكلفة التمويل
943,292.11	5%	التكاليف الطارئة
<b>1,707,358.72</b>		<b>إجمالي التكلفة</b>
<b>3,593,942.95</b>		<b>إجمالي التكاليف الغير مباشرة</b>
<b>41,325,627.43</b>		<b>إجمالي تكلفة التطوير</b>
قيمة التكاليف	نسبة التكاليف	تقدير أرباح المطور
8,265,125.49	20%	أرباح المطور
<b>8,265,125.49</b>		<b>إجمالي التكلفة</b>

		تقدير صافي قيمة التطوير والقيمة المتبقية للأرض
		عنصر التطوير
قيمة التكاليف		القيمة الإجمالية للبيع بعد التطوير
<b>181,022,248.16</b>		تكاليف تحسينات الموقع
898,373.44		تكاليف البنية التحتية
36,833,311.04		تكاليف الأجر المهنية
1,886,584.22		تكاليف التمويل والتكاليف الطارئة
1,707,358.72		تقدير أرباح المطور
8,265,125.49		إجمالي تكلفة التطوير
<b>49,590,752.91</b>		صافي قيمة التطوير (في نهاية الفترة)
<b>131,431,495.25</b>		
		القيمة الحالية لصافي قيمة التطوير
سنة	1.5	مدة التطوير
	10%	معدل الخصم
<b>113,922,739.79</b>		القيمة الحالية لصافي قيمة التطوير
<b>113,920,000.00</b>		القيمة المتبقية بعد التقريب
<b>253.61</b>		سعر المتر الخام

### 4.3 القيمة النهائية للعقار

استنادًا إلى تحليلنا باستخدام أسلوب الدخل طريقة القيمة المتبقية وبالنظر إلى الغرض المقصود من التقييم، توصلنا إلى الاستنتاج بأن القيمة العادلة الإجمالية للعقار الموضوع هي كما يلي:

قيمة العقار: **113,920,000 ريال**  
**مئة وثلاثة عشر مليون وتسعمائة وعشرون ألفاً ريال سعودي.**

### 4.4 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

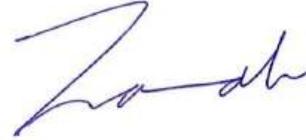


الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح  
مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

### 4.5 ملاحظات

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

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

  
WHITE CUBES  
ملحقات

ملحقات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بالطائف

الرقم: ٣٢٠٧٠٤٠٠٨٩٥٨  
التاريخ: ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:  
فإن الحدود الثالث من قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي المضباع بالحيوية محافظة الطائف وحدودها وأطوالها كالتالي:  
شمالاً: يحده سابقاً السكة المؤدية الى مكه المكرمة وحالياً ارض فضاء بطول: (٩٠٠) تسعمائة متر  
جنوباً: شارع اسفلت عرض ٦١ متر بطول: (٩٠٠) تسعمائة متر  
شرقاً: طريق السيل مع الحرم بعرض ١٠٠ متر بطول: ٥ بطول مجموع الانكسارين ٣١١ متر ٢٨٩+ متر  
ومجموعهما ٦٠٠ متر  
غرباً: ملك الغير بطول: (٦٠٠) ستمائة متر  
ومساحتها: (٤٤٩,١٨٦,٧٢) أربعمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومائة وستة وثمانون متر مربعاً وإثنين وسبعون سنتماً مربعاً فقط  
الملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠٧٠٤٠٠٨٩٥٧ في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ / وبموجب خطاب استدعاء شخصي هي في ملك / شركة فخامة البناء بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٠٣٣ في ٢٣ / ١٠ / ١٤٣٠ هـ بنصيب ٣٥,٦٢٪ و الامير خالد بن سعود بن ناصر بن عبدالعزيز آل سعود سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٠٥٣٨٩٧٤٥ بنصيب ٦٤,٣٨٪  
وعليه جرى تحريره في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل  
كتابة العدل بمحافظة الطائف  
كتب العدل بحكم رقم (٤)

هذا الصك واحد متكامل - وضباع أو تلف صفحة منه يوجب انعدام صلاحية الصك  
١٠٠٣٠١٢



## 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



# تقرير تقييم أرض خام

بمدينة الطائف - حي المضباع بالحوية

١٤ أكتوبر ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: شركة قيمة المالية (صندوق كسب فرص العقاري)

نحن لك سند  
We support you

## محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	<b>الفصل الأول: الملخص التنفيذي</b>	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	<b>الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير</b>	٢
٩	<b>الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم</b>	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٦	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٧	<b>الفصل الرابع: التقييم</b>	٤
١٨	أساليب التقييم	٤.١
٢٠	التقييم	٤.٢
٢٨	القيمة النهائية للعقار	٤.٣
٢٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٤
٢٩	<b>الفصل الخامس: الملاحق</b>	٥
٣٠	صور من المستندات	٥.١
٣٢	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٣	معايير التقييم	٥.٣
٣٤	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤



## الفصل الأول

# الملخص التنفيذي

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية				
هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	شركة قيمة المالية (صندوق كسب فرص العقاري)	المستخدمون الآخرون	الجمهور
الأصل محل التقييم	الاسم	أرض خام	نوع الملكية	بافتراض انها ملكية مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/sPj6vJDXPoUrcmKh6">https://maps.app.goo.gl/sPj6vJDXPoUrcmKh6</a>		
الغرض من التقييم	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	تقييم نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري متداول	تاريخ التقييم	٢٠٢٤/١٠/١٣ م
تاريخ المعاينة	أساس القيمة	القيمة السوقية	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	طريقة القيمة المتبقية
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المُقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبتاع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	فرضية القيمة	أعلى وأفضل استخدام : الاستخدام الذي يحقق أعلى قيمة للأصل من وجهة نظر المشارك، وعلى الرغم من أن المفهوم يطبق عادة على الأصول غير المالية؛ لأن العديد من الأصول المالية ليس لها استخدامات بديلة، ولكن يمكن أن تكون هناك ظروف يلزم فيها النظر في أعلى وأفضل استخدام للأصول المالية. مع الأخذ في الاعتبار إمكانية الاستخدام المادي واستيفاء المتطلبات القانونية وتحقيق الجدوى الاقتصادية والمالية.
الرقم المرجعي	نوع التقرير	٢٤١٠٦١١٣٣	نوع التقرير	سردى تفصيلي
تاريخ التقرير	نسخة التقرير	٢٠٢٤/١٠/١٤ م	نسخة التقرير	النسخة النهائية
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث. ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.		
تضارب المصالح والاستقلالية	تضارب المصالح	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.		

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية			
– تم الطلب من العميل تزويدنا بـ كروكي مساحي يوضح شكل وحدود العقار محل التقييم ونظراً لعدم توفره في تاريخ التقييم تم استنتاج شكل الأرض حسب الحدود المذكورة بصك الملكية الذي تم تزويدنا به من قبل العميل.	القيود على أعمال البحث والاستفسار	نطاق البحث والاستقصاء	
–	القيود على أعمال التحليل		
–	القيود على أعمال المعاينة		
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم.</li> <li>تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> <li>صك الملكية.</li> </ul> </li> <li>تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم.</li> </ul>	طبيعة ومصدر المعلومات		
<ul style="list-style-type: none"> <li>ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.</li> <li>قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم.</li> <li>يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات	
<ul style="list-style-type: none"> <li>لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والاحكام)</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير		
<ul style="list-style-type: none"> <li>ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.</li> <li>عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضاً خاصاً. وغالباً ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغيرات الممكنة على قيمة الأصل.</li> <li>ويتم وصفها «بالخاصة» لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف البراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم.</li> <li>يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.</li> </ul>	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات الخاصة	
<ul style="list-style-type: none"> <li>تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به وبناء رأي القيمة على هذا الأساس.</li> </ul>	التطبيقات في هذا التقرير		

## الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	١٤٤,٨١٦,٠٠٠	رأي القيمة
كتابة	فقط مائة وأربعة وأربعون مليوناً وثمانمائة وستة عشر ألف ريال سعودي لا غير	
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	عدنان القرشي		١٢١٠٠٢٠٩٢ زميل
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	عمر محمد بابر		١٢٢٠٠١٩٥٤ زميل
المقيم المعتمد		المهندس عبداللطيف الصسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤ زميل

### بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم السجل التجاري	٤٠٣٠٢٩٧٧٧٢
تاريخ السجل التجاري	٢٠٢٠/٣/١٤هـ
ختم الشركة	

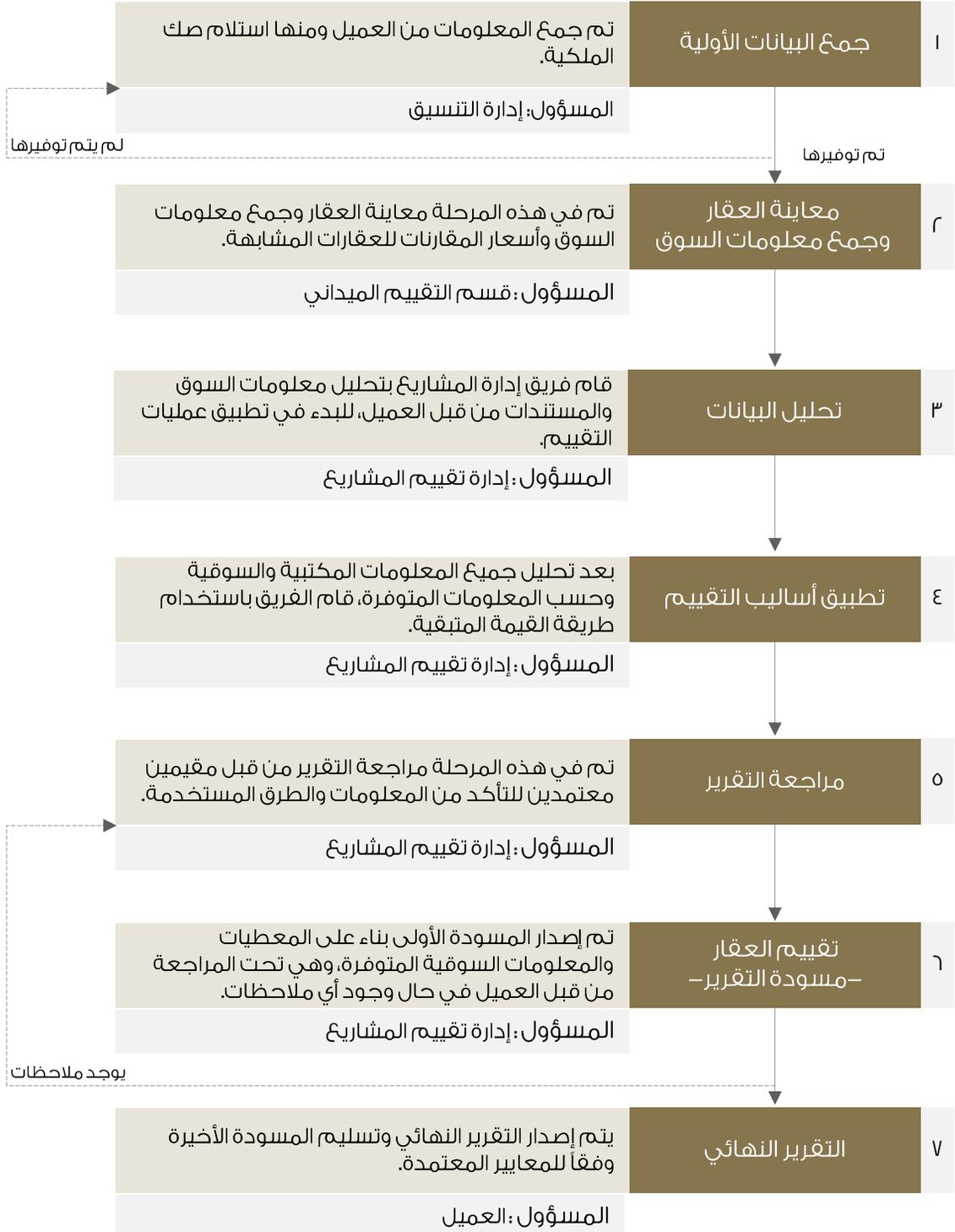


## الفصل الثاني

# منهجية عمل إعداد التقرير

## ٢ منهجية عمل إعداد التقرير

بناء على تطبيق المعايير الدولية في التقييم العقاري (معياري ١٠٢) يوضح الشكل أدناه منهجية وخطوات التقييم المتبعة وآلية العمل لدى شركة إسناد:





## الفصل الثالث

# بيانات الأصل محل التقييم

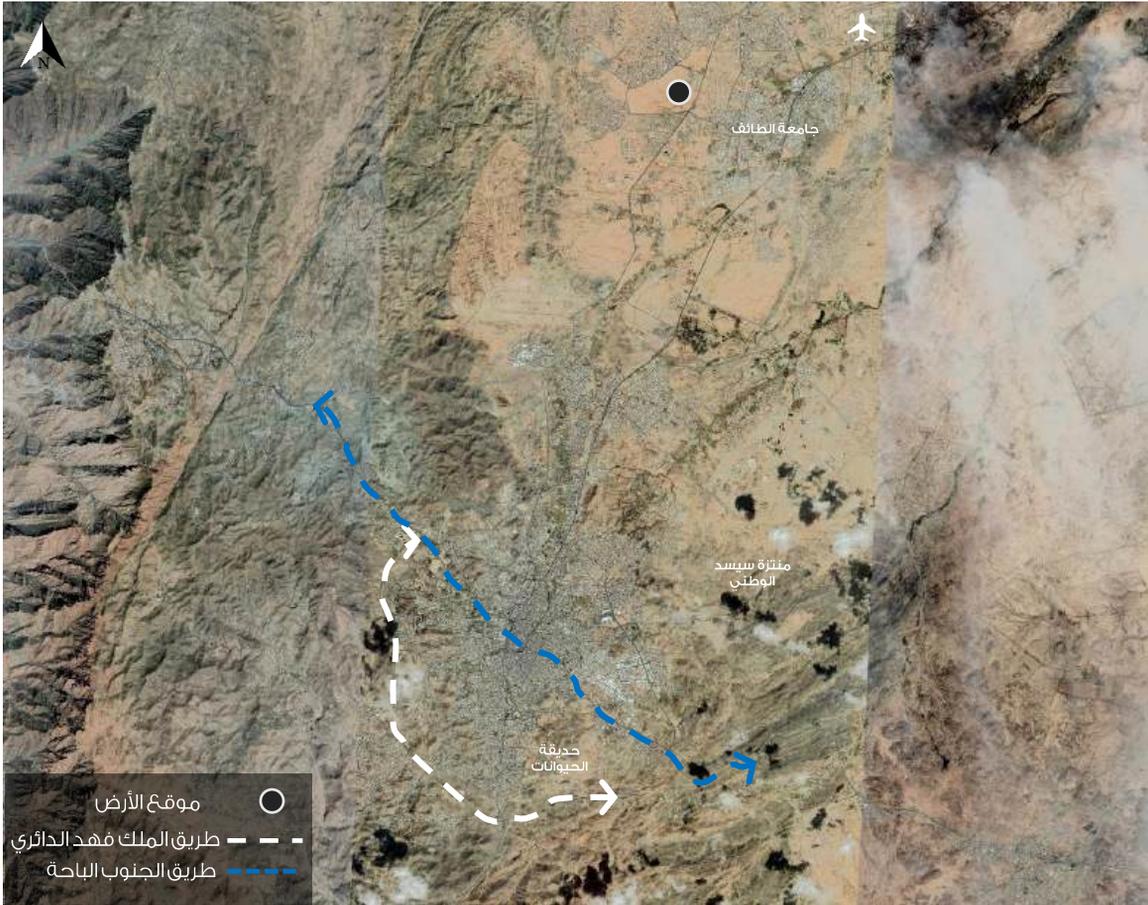
- ٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة
- ٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء
- ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية
- ٣.٤ حدود وأطوال العقار
- ٣.٥ طبيعة ومصدر المعلومات
- ٣.٦ صور العقار
- ٣.٧ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

## ٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

### وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة الطائف في الجزء الغربي من المملكة العربية السعودية، وتحديداً في منطقة مكة المكرمة على جانبي وادي وج، وترتفع عن سطح البحر ١٧٠٠ م. كما تضم المدينة ميقعتين من مواقيت الإحرام وهما: السيل الكبير للقادمين من المنطقة الوسطى، ووادي محرم للقادمين من المنطقة الجنوبية. وتتميز مدينة الطائف بمعالِم دينية كونهما البوابة الشرقية للحرَمين الشريفين، ومعالِم سياحية وذلك بوجود مطار الطائف الدولي ومنتزه الطائف الوطني بسيسد، وحديقة حيوانات الطائف.

### نبذة عن مدينة الطائف



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

### ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٦ كلم	جامعة الطائف	١٥.٦ كلم	مطار الطائف الدولي
٢٩ كلم	حديقة حيوانات الطائف	٢٦.٦ كلم	منتزه سيسد الوطني

## ٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة الطائف حيث تقع على عدة طرق رئيسية كطريق السيل.</p> <p>يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي الواسط، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار أجزاء من حي اسكان الحرس، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية طريق السيل يليه أجزاء من حي المضباع، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق رحاب وأجزاء من حي الرحاب وحي ريبه.</p>	نبذة عن المنطقة المجاورة
<p>يقع حي المضباع بالحوية في شمال مدينة الطائف ويتميز بموقعه الجغرافي حيث يقع على عدة طرق رئيسية كطريق السيل.</p>	نبذة عن الحي
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق السيل الذي يطل عليه العقار محل التقييم مباشرة.</p>	سهولة الوصول



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

## ٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

### ٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن أرض خام بحي المضباع بالحوية، مدينة الطائف.

#### معلومات الملكية ( حسب صك الملكية )

اسم العميل	اسم المالك	اسم الشركة قيمة المالية (صندوق كسب فرص العقاري)	اسم العميل
شركة فخامة البناء و الأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبد العزيز آل سعود	شركة فخامة البناء و الأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبد العزيز آل سعود	شركة فخامة البناء و الأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبد العزيز آل سعود	شركة فخامة البناء و الأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبد العزيز آل سعود
رقم الصك	تاريخ الصك	٣٢٠٧٠٤٠٠٨٩٥٨	١٩/٦/١٤٤٠ هـ

#### معلومات العقار

المنطقة	المدينة	مكة المكرمة	المنطقة
الحي <td>الشارع <td>المضباع بالحوية <td>الحي</td> </td></td>	الشارع <td>المضباع بالحوية <td>الحي</td> </td>	المضباع بالحوية <td>الحي</td>	الحي
رقم القطعة <td>رقم المخطط <td>بدون <td>رقم القطعة</td> </td></td>	رقم المخطط <td>بدون <td>رقم القطعة</td> </td>	بدون <td>رقم القطعة</td>	رقم القطعة
نوع العقار <td>الملاحظات <td>أرض خام <td>نوع العقار</td> </td></td>	الملاحظات <td>أرض خام <td>نوع العقار</td> </td>	أرض خام <td>نوع العقار</td>	نوع العقار
إحداثيات الموقع		٢١.٤٤٢٦٢٠ شمال	٤٠.٤٦٢٠٢٢ شرق
الموقع Google Map		<a href="https://maps.app.goo.gl/sPz6vJDXPoUrcmKh6">https://maps.app.goo.gl/sPz6vJDXPoUrcmKh6</a>	

#### مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	طبيعة الأرض	٢٣٥٤٤٩,١٨٦,٧٢	مساحة الأرض حسب الطبيعة
مساحة الأرض حسب الطبيعة <td>شكل الأرض <td>٢٣٥ -</td> <td>مساحة الأرض حسب الطبيعة</td> </td>	شكل الأرض <td>٢٣٥ -</td> <td>مساحة الأرض حسب الطبيعة</td>	٢٣٥ -	مساحة الأرض حسب الطبيعة
الملاحظات		حسب المذكور بصك الملكية فإن نصيب شركة فخامة البناء يبلغ ٣٥.٦٢% ونصيب الأمير خالد بن سعود بن ناصر بن عبد العزيز آل سعود يبلغ ٦٤.٣٨%	



صورة توضح حدود العقار

### ٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار ( حسب صك الملكية )					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الارض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٩٠	شمالي
٢	٦١	تجاري	شارع	٩٠	جنوبي
١	١٠٠	تجاري	طريق السيل مع الحرم	٦٠	شرقي
-	-	-	جار	٦٠	غربي

بيانات العقار ونظام البناء	
غير مبني	مساحة المباني
	عدد الأدوار
	عمر المبنى
	عدد المباني
	نوع التكييف
سكني تجاري	التشطيب
	الاستخدام
	نسبة البناء
	معامل البناء
-	عدد الادوار
	ملاحظات

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار				
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي	مسجد	مدرسة بنين
✓	-	-	✓	✓
مدرسة بنات	مركز صحي	مركز شرطة	دفاع مدني	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓	✓
شبكة تصريف مياه	حديقة	مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
-	-	✓	-	✓

### ٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المسلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/٠٩ م.
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/١٠/١٠ م.
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.



## ٣.٦ صور العقار



## ٣.٦ صور العقار



## ٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تتميز منطقة العقار بوقوعها على طريق السيل.</li> </ul>
العيوب	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.</li> </ul>
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توجد عدة مشروعات تنموية بمدينة الطائف منها: تم إطلاق عدة مشاريع في مدينة الطائف كمطار الطائف الدولي الجديد ومدينة سوق عكاظ والهدف الأساسي من بناء هذا السوق هو جذب السياح سنويا، هذا بالإضافة إلى أن الدراسات قد أثبتت توفير أكثر من ٤,٤٠٠ وظيفة بعد افتتاح هذا المشروع كما سوف يتم بناء ما يقرب من ١,٢٥٠ غرفة فندقية، وتم الانتهاء من إعداد المخطط الهيكلي للمشروع وسوف يضم المشروع أيضا جادة عكاظ، خيمة عكاظ، ومسرح الغنون.</li> </ul>
المخاطر	<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي.</li> <li>• المخاطر السياسية والأمنية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية</li> <li>• المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمنافسة.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية.</li> <li>• المخاطر المتعلقة بالتغييرات في القوانين واللوائح المعمول بها</li> </ul>
المخاطر الخاصة بالعقار	<ul style="list-style-type: none"> <li>• توفر البدائل بمنطقة العقار محل التقييم ما قد يؤثر على العرض والطلب.</li> </ul>



## الفصل الرابع

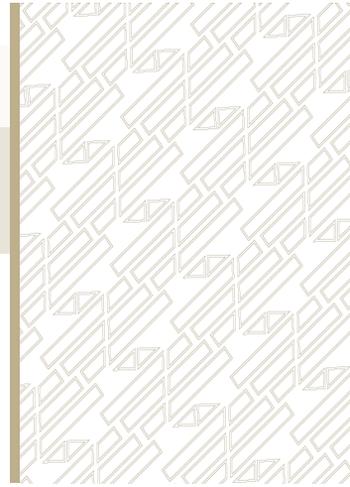
# التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ رأي القيمة

٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح



## ٤.١ أساليب التقييم

### أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

<p>"يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية. ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) تم بيع الأصل محل التقييم مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة. (ب) أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح. (ج) توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها."</p>	<p><b>أسلوب السوق</b></p>
<p>"يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها. ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هي العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. (ب) تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها، ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة، إن وجدت."</p>	<p><b>أسلوب الدخل</b></p>
<p>"يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ينبغي أن يُطبق أسلوب التكلفة ويُعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية: (أ) عندما يتمكن المُشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المُشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فوراً. (ب) لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدي. (ج) يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال."</p>	<p><b>أسلوب التكلفة</b></p>
<p>"تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية."</p>	<p><b>طريقة القيمة المتبقية</b></p>

## ٤.١ أساليب التقييم

العوامل الأساسية في تحديد أفضل أسلوب لتقييم العقار	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• الغرض من التقييم</li> <li>• طبيعة العقار من حيث النوع والاستخدام</li> <li>• أساس القيمة</li> <li>• نوعية المعلومات المتوفرة ومدى الثقة في المعلومات</li> </ul>	العوامل
الأسلوب والطرق المستخدمة في التقرير	
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ طريقة المقارنة</li> </ul>	أسلوب السوق
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ طريقة رسملة الدخل</li> <li>□ طريقة التدفقات النقدية المخصومة</li> <li>□ طريقة الأرباح</li> </ul>	أسلوب الدخل
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ طريقة تكلفة الإحلال</li> </ul>	أسلوب التكلفة
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ طريقة القيمة المتبقية</li> </ul>	طريقة القيمة المتبقية

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.١ طريقة القيمة المتبقية

تصف معايير التقييم الدولية طريقة القيمة المتبقية بـ "تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم لأنها تشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية" - المعيار ٤١٠ - العقارات التطويرية.

### ٤.٢.٢ المشروع المقترح

- تم اقتراح تطوير مخطط سكني تجاري، يتم بواسطته حساب القيمة المتبقية، وتم اقتراح المشروع على أساس النظام السائد والمقومات في المنطقة، ويقع تحت قاعدة (أعلى وأفضل استخدام).

بيانات المشروع المقترح		
العنصر	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	م <sup>2</sup>	٤٤٩,١٨٦.٧٢
المساحات القابلة للبيع	٦٠.٠%	٢٦٩,٥١٢.٠٣
المساحات المستقطعة للخدمات	٤٠.٠%	١٧٩,٦٧٤.٦٩

التصنيف				
العنصر	إجمالي المساحة	النسبة	متوسط المساحة	العدد
الأراضي التجارية (طريق السيل)	١٨,٠٠٠,٠٠٠	% ٦.٦٨	١,٠٠٠,٠٠٠	١٨.٠٠
الأراضي التجارية شارع ٦١ م	٢٢,٥٠٠,٠٠٠	% ٨.٣٥	١,٠٠٠,٠٠٠	٢٣.٠٠
الأراضي السكنية	٢٢٩,١٢٠.٣	% ٨٤.٩٧	٥٠٠,٠٠٠	٤٥٨.٠٠
الإجمالي	٢٦٩,٥١٢.٠٣	% ١٠٠.٠٠	-	٤٩٩.٠٠

### ٤.٢.٣ افتراضات تكاليف المشروع

يوضح الجدول التالي افتراضات التكلفة المتعلقة بالتطوير المقترح :

تكاليف تطوير الأرض	الوحدة	الإجمالي
تكلفة تطوير المخطط	١٤٠,٠٠٠	٦٢,٨٨٦,١٤٠.٨٠
الرسوم الفنية والقانونية	٣.٠%	١,٨٨٦,٥٨٤.٢٢
أرباح المطور	٢.٠%	١٢,٥٧٧,٢٢٨.١٦
إجمالي تكاليف تطوير الأرض		٧٧,٣٤٩,٩٥٣.١٨

تم تقدير تكاليف التطوير بناءً على دليل الأسعار الاسترشادي الصادر عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع إجراء التعديلات اللازمة التي تتلاءم مع وضع العقار، وتم تقدير تكلفة التطوير المخطط بـ ١٤٠ ريال/م<sup>2</sup> غير شاملة الرسوم الفنية والقانونية وأرباح المطور وتشمل هذه التكاليف التالي:

- تمهيد الموقع
- أعمال السفلتة
- أعمال الرصف
- أعمدة الإنارة
- أعمال البنية التحتية.

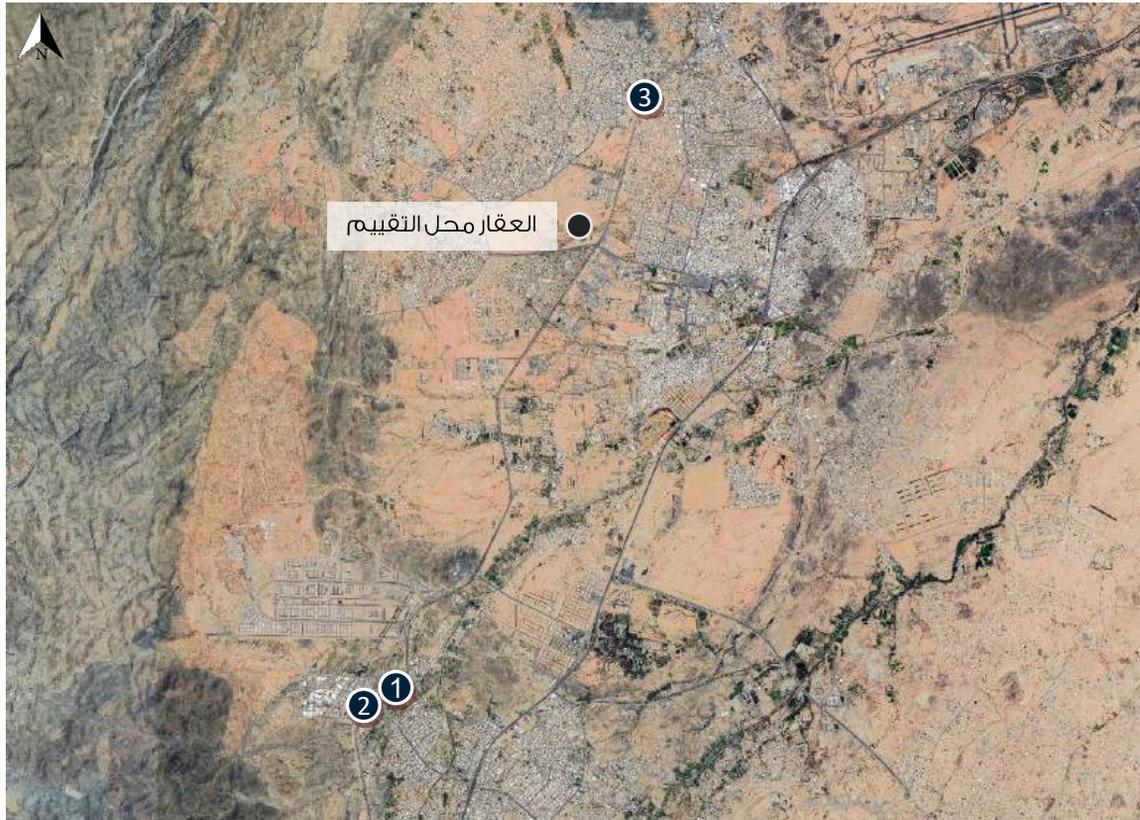
## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

٤.٢.٤.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي التجارية المطلة على طريق السيل)  
تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

#### قائمة العقارات المقارنة - الأراضي التجارية المطلة على طريق السيل

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>2</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٢	٣,٠٢٤,٠٠٠ ريال	٢٣٥,٤٤٠	٢,١٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٢	٣,٢٨٨,٦٠٠ ريال	٢٣٥,٥٦٦	٢,١٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٢,٨٣٠,٤٠٠ ريال	٢٣٥,٩٧٦	٢,٩٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

#### ٤.٢.٤.١ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي التجارية المطلة على طريق السيل)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٤/٣/٢٢		٢٠٢٢/١/٢٠		٢٠٢٢/١/٢٠		-	تاريخ المقارن
٢٠ / رس / ٢,٩٠٠		٢٠ / رس / ٢,١٠٠		٢٠ / رس / ٢,١٠٠		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%١٠.٠	صفقة منفذة	%٠.٠	صفقة منفذة	%٠.٠	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠.٠	منخفضة	%٣.٥	منخفضة	%٣.٥	-	ظروف السوق
تجاري	%٠.٠	تجاري	%٠.٠	تجاري	%٠.٠	تجاري	استخدام الأرض
٢٩٠-		٧٣.٥		٧٣.٥			قيمة النسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠ / رس / ٢,٦٠		٢٠ / رس / ٢,٧٤		٢٠ / رس / ٢,٧٤			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	%٠.٠	سهل جداً	سهولة الوصول
ممتاز جداً	%١٠.٠	ممتاز	%٥.٠	ممتاز	%٥.٠	جيد جداً	الموقع
قريب	%٠.٠	قريب جداً	%٥.٠	قريب جداً	%٥.٠	قريب	القرب والبعد من مناطق الجذب
مستوية	%٠.٠	مستوية	%٠.٠	مستوية	%٠.٠	مستوية	طبيعة الأرض
٣	%٥.٠	١	%٠.٠	١	%٠.٠	١	عدد الواجهات
١٠	%٠.٠	١٠	%٠.٠	١٠	%٠.٠	١٠	عرض الشارع
٩٧٦	%٠.٠	١,٥٦٦	%١.٧	١,٤٤٠	%١.٣	١,٠٠٠	المساحة (م <sup>٢</sup> )
٢٠ / رس / ٣٩٢-		٢٠ / رس / ١٨٠-		٢٠ / رس / ١٨٩-		-	قيمة النسوية / نسبة الضبط
٢٠ / رس / ٢,٢١٩		٢٠ / رس / ١,٩٩٣		٢٠ / رس / ١,٩٨٤		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٤٠		%٤٠		%٤٠		-	نسب الترخيح
		٢,٠٠٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم او٢ يعتبران أفضل حالة للمقارنة لكونهم يحملان مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم وصفقات منفذة على أرض الواقع.

## ٤.٢ التقييم

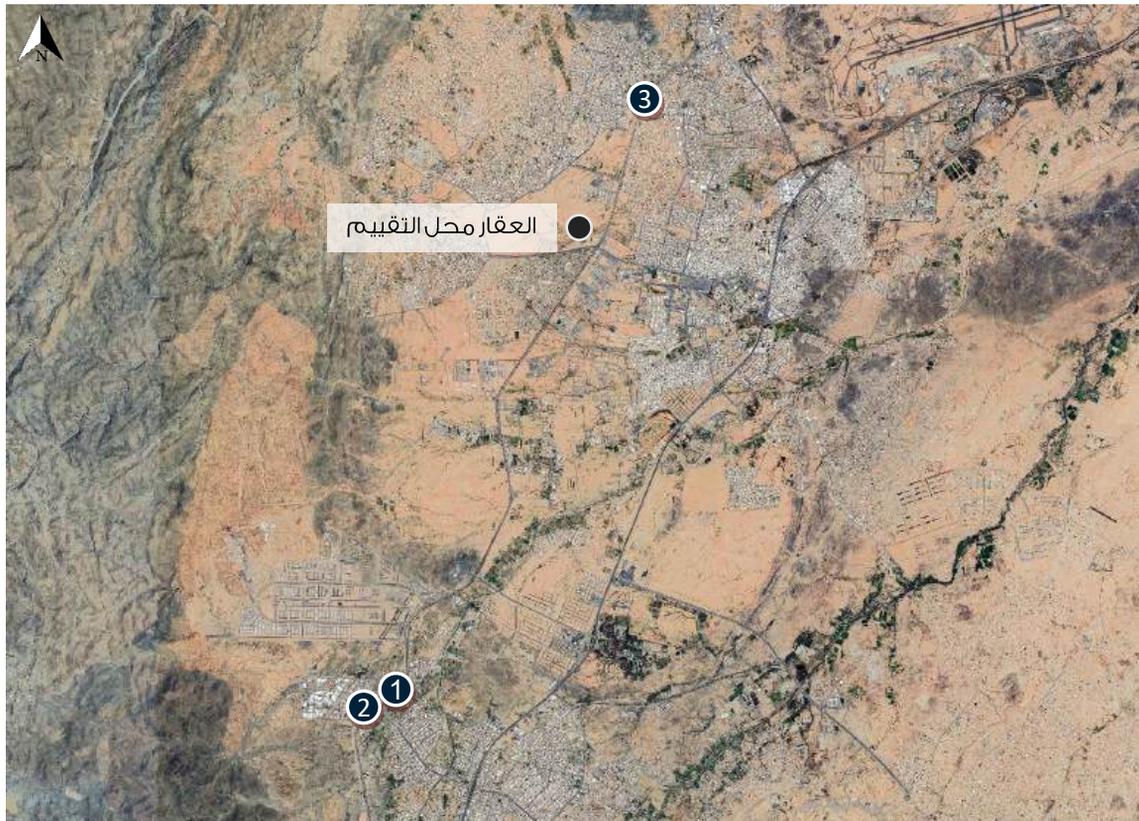
### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

#### ٤.٢.٤.٢ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي التجارية المطلة على شارع عرض ٦٠ م)

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

#### قائمة العقارات المقارنة - الأراضي التجارية المطلة على شارع عرض ٦٠ م

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>2</sup>
عقار ١	صفقة	٢٠٢٢	٣,٠٢٤,٠٠٠ ريال	٢٣١,٤٤٠	٢,١٠٠ ريال
عقار ٢	صفقة	٢٠٢٢	٣,٢٨٨,٦٠٠ ريال	٢٣١,٥٦٦	٢,١٠٠ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٢,٨٣٠,٤٠٠ ريال	٢٣٩٧٦	٢,٩٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

#### ٤.٢.٤.٢ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي التجارية المطلة على شارع عرض ٦٠م)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٤/٣/٢٢		٢٠٢٢/١/٢٠		٢٠٢٢/١/٢٠		-	تاريخ المقارن
٢,٩٠٠ رس / ٢م		٢,١٠٠ رس / ٢م		٢,٣٠٠ رس / ٢م		-	قيمة المتر للعقار
عرض	١٠٠%	صفقة منفذة	١٠٠%	صفقة منفذة	١٠٠%	-	نوع المقارن
متشابهة	١٠٠%	منخفضة	٣٠%	منخفضة	٣٠%	-	ظروف السوق
تجاري	١٠٠%	تجاري	١٠٠%	تجاري	١٠٠%	تجاري	استخدام الأرض
٢٩٠-		٧٣.٥		٧٣.٥			قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٢,٦١٠ رس / ٢م		٢,١٧٤ رس / ٢م		٢,١٧٤ رس / ٢م			قيمة المتر بعد التسوية
سهل جداً	٥٠%	سهل جداً	٥٠%	سهل جداً	٥٠%	سهل	سهولة الوصول
ممتاز جداً	١٠٠%	ممتاز	٥٠%	ممتاز	٥٠%	جيد جداً	الموقع
قريب	١٠٠%	قريب جداً	٥٠%	قريب جداً	٥٠%	قريب	القرب والبعد من مناطق الجذب
مستوية	١٠٠%	مستوية	١٠٠%	مستوية	١٠٠%	مستوية	طبيعة الأرض
٣	٥٠%	١	١٠٠%	١	١٠٠%	١	عدد الواجهات
١٠٠	٥٠%	١٠٠	٥٠%	١٠٠	٥٠%	٦٠	عرض الشارع
٩٧٦	١٠٠%	١,٥٦٦	١٧%	١,٤٤٠	١٣%	١,٠٠٠	المساحة (م <sup>٢</sup> )
٢٥٠-	٢٥٣-٢م رس	١٨.٣%	٣٩٨-٢م رس	١٨.٧%	٤٠٦-٢م رس	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٩٥٨ رس / ٢م		١,٧٧٦ رس / ٢م		١,٧٦٧ رس / ٢م		-	قيمة المتر بعد التسوية
٢٠%		٤٠%		٤٠%		-	نسب الترخيص
		١,٨٠٩ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ٢م باعتباره أفضل حالة للمقارنة لكونهم يحملان مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم وصفقات منفذة على أرض الواقع.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

#### ٤.٢.٤.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي السكنية)

تصنف معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ طريقة المعاملات المقارنة تحت أسلوب السوق وتعرفها بأنها "تستخدم طريقة المعاملات المقارنة والمعروفة أيضاً باسم طريقة المعاملات الإرشادية؛ معلومات عن صفقات لأصول مطابقة أو مماثلة للأصل محل التقييم للتوصل إلى مؤشر للقيمة".

#### قائمة العقارات المقارنة - الأراضي السكنية

العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م <sup>٢</sup>
عقار ١	عرض	٢٠٢٤	٥٠٠,٠٠٠ ريال	٢٣٥٠٠	١,٠٠٠ ريال
عقار ٢	عرض	٢٠٢٤	٦٥٠,٠٠٠ ريال	٢٣٦١٧	١,٠٥٣ ريال
عقار ٣	عرض	٢٠٢٤	٦٥٢,٠٥٠ ريال	٢٣٦٢١	١,٠٥٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

#### ٤.٢.٤.٣ أسلوب السوق- طريقة المعاملات المقارنة (الأراضي السكنية)

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٤/١٠/٩		٢٠٢٤/١١/٣		٢٠٢٤/١٠/٨		-	تاريخ المقارن
١,٠٥٠ رس / رس		١,٠٥٣ رس / رس		١,٠٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
عرض	%١٠,٠-	عرض	%١٠,٠-	عرض	%١٠,٠-	-	نوع المقارن
متشابهة	%٠,٠	متشابهة	%٠,٠	متشابهة	%٠,٠	-	ظروف السوق
سكني	%٠,٠	سكني	%٠,٠	سكني	%٠,٠	سكني	استخدام الأرض
١,٠٥-		١,٠٥٣-		١,٠٠-		-	قيمة التسوية للمتر بعد ضبط الظروف
٩٤٥ رس / رس		٩٤٨ رس / رس		٩٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
سهل نسبياً	%٥,٠	سهل	%٠,٠	سهل نسبياً	%٥,٠	سهل	سهولة الوصول
جيد	%٥,٠	جيد جداً	%٠,٠	جيد نسبياً	%٥,٠	جيد جداً	الموقع
منتظم	%٠,٠	غير منتظم	%١٠,٠	منتظم	%٠,٠	منتظم	شكل الأرض
١	%٠,٠	٢	%١٠,٠-	١	%٠,٠	١	عدد الواجهات
٢٠	%١,٥	١٥	%٠,٠	١٥	%٠,٠	١٥	عرض الشارع
٦٢١	%١,٠	٦١٧	%١,٠	٥٠٠	%٠,٠	٥٠٠,٠٠	المساحة (رس)
١١٨ رس / رس	%١٢,٥	٩٥ رس / رس	%١٠,٠	٩٠ رس / رس	%١٠,٠	-	قيمة التسوية / نسبة الضبط
١,٠٦٣ رس / رس		١,٠٤٢ رس / رس		٩٩٠ رس / رس		-	قيمة المتر بعد التسوية
%٣,٠		%٤,٠		%٣,٠		-	نسب التوزيع
١,٠٣٠ رس		١,٠٣٠ رس		١,٠٣٠ رس		-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة المقارن رقم ٢ التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لكونها تحمل مواصفات أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

## ٤.٢ التقييم

### ٤.٢.٤ افتراضات عوائد المشروع

العوائد	الوحدة	الإجمالي
الأراضي التجارية (طريق السيل)	٢,٠٠٠	٣٦,٠٠٠,٠٠٠
الأراضي التجارية شارع ٦١ م	١,٨٠٩	٤٠,٧٠٢,٥٠٠,٠٠٠
الأراضي السكنية	١,٠٣٠	٢٣٥,٨٨٢,٣٩٢.٩٦
إجمالي العوائد		٣١٢,٥٨٤,٨٩٢.٩٦

### ٤.٢.٥ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	
مدة التطوير	٢ سنة
مدة البيع	٣ سنوات

### تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق ، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل - إن وجدت - للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم - ١٣% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق ٥.٤ تفاصيل التدفقات النقدية

#### إفتراضات احتساب معامل الخصم باستخدام النموذج التراكمي

المصدر	القيمة	معدلات
<a href="#">تداول السعودية</a>	٤.٨٩%	معدل عائد السندات الحكومية
<a href="#">الهيئة العامة للإصاء</a>	١.٦٠%	معدل التضخم
<a href="#">بيانات منصة Knoema</a>	١.٠٣%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٥.٤٨%	مخاطر العقار قيد التقييم
	١٣.٠٠%	معامل الخصم

### ٤.٢.٦ نتائج حسابات طريقة القيمة المتبقية

تقدير قيمة الأرض بطريقة القيمة المتبقية	
١٤٤,٨١٦,٣٨١	القيمة الإجمالية للأرض (ريال)
٣٢٢.٤٠	قيمة المتر المربع (ريال / م <sup>٢</sup> )

### ٤.٣ القيمة النهائية للعقار

القيمة التقديرية لقيمة العقار	
١٤٤,٨١٦,٠٠٠	رأي المقيم
ريال سعودي	العملة
فقط مائة وأربعة وأربعون مليوناً وثمانمائة وستة عشر ألف ريال سعودي لا غير	رأي المقيم (كتابة)

### ٤.٤ صلاحية المراجعة والتوضيح

صلاحية المراجعة (٣٠ يوم) من تاريخ إصدار المسودة الأولى.  
تم التوصل إلى القيمة التقديرية للعقار من خلال اتباع المنهجيات والأساليب الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وعليه تم إصدار هذا التقرير.



## الفصل الخامس

# الملاحق

- ٥.١ صور من المستندات
- ٥.٢ الشروط والأحكام الخاصة
- ٥.٣ معايير التقييم
- ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

## ٥.١ صور من المستندات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الجمهورية العربية السورية  
وزارة العدل  
[٢٧٧]  
كتابة العدل بالطائف

الرقم: ٣٢٠٧٠٤٠٠٨٩٥٨  
التاريخ: ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ

صك

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

فإن المحدود الثالث من قطعة الأرض رقم بدون الواقع في حي المضباع بالحوية محافظة الطائف وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: يحده سابقاً السكة المؤدية إلى مكة المكرمة وحالياً أرض قضاء بطول: (٩٠٠) تسعمائة متر

جنوباً: شارع أسفلت عرض ٦١ متر بطول: (٩٠٠) تسعمائة متر

شرقاً: طريق السيل مع الحرم بعرض ١٠٠ متر بطول: (٠) بطول مجموع الانكسارين ٣١١ متر ٢٨٩+ متر ومجموعهما ٦٠٠ متر

غرباً: ملك الغير بطول: (٦٠٠) ستمائة متر

ومساحتها: (٤٤٩,١٨٦,٧٢) أربعمائة وتسعة وأربعون ألفاً ومائة وستة وثمانون متراً مربعاً وإثنين وسبعون سنتماً مربعاً فقط

المملوكة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠٧٠٤٠٠٨٩٥٧ في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ / وبموجب خطاب استدعاء شخصي هي في ملك / شركة فخامة البناء بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٧٥٠٣٣ في ٢٣ / ١٠ / ١٤٣٠ هـ بنصيب ٣٥,٦٢٪ والامير خالد بن سعود بن ناصر بن عبدالعزيز آل سعود سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٠٥٣٨٩٧٤٥ بنصيب ٦٤,٣٨٪

وعليه جرى تحريره في ١٩ / ٦ / ١٤٤٠ هـ لاعتقاده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الملك العربي من السجوريين

كتابة العدل  
وزارة العدل  
محافظة الطائف  
كاتب العدل مكتب رقم (٤)

هذا الصك واحد متكامل، وشياع أو تلف صيغة منه يوجب انعدام صلاحية الصك

١١٠٣٠١٢١

Scanned with CamScanner

## ٥.١ صور من المستندات

المستعلم عن الحياك		
تفاصيل الوثيقة الأساسية		
رقم الوثيقة	تاريخ الوثيقة	المساحة م <sup>٢</sup>
320704038958	19/6/1440	449186.72
حالة الوثيقة	النوع	حالة المقار
فعال	مستعمل	مختلفة المقار غير موقتة
تفاصيل الملاك		
رقم الوثيقة	الاسم	مساحة الملاك
1005389745	أحمد خالد بن سعود بن ناصر آل سعود	64.38
رقم الوثيقة	الاسم	مساحة الملاك
7004686125	شركة فريدة الرياض	35.62
تفاصيل الطائر		
رقم الطائر	رقم الخطط	المساحة
بدون	الحى والنبلة المساح، الطائف	449186.72

## ٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

### يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

- يتم استخدام هذا التقرير للأغراض المحددة فقط، يكون التقرير في حيازة الجهة الموجه لها التقرير وتحت تصرفها لهذه الأغراض فقط.
- تم إعداد التقرير ليتم استخدامه كوحدة واحدة بحيث لا يمكن تجزئته، ويجب ألا يتم استخدامه جزء من أجزاء التقرير بشكل منفصل عن باقي أجزائه.
- يمنع تداول أي جزء من أجزاء هذا التقرير للعامة بالدعاية أو العلاقات العامة أو بأي وسيلة إعلامية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير.
- يحتفظ المقيم بملكية جميع المستندات والملفات التي أعدها واستخدمها لإعداد هذا التقرير.
- تم التحقق من جميع المعلومات والتوقعات والآراء التي تم الإشارة إليها في هذا التقرير بأعلى معايير التحقق، ولكن لا يمكن ضمان قطعية صحتها، جميع الرسوم والضرائب (إن وجدت) هي لمساعدة العميل في رسم التصور للعقار ولا ينبغي استخدامها لغير ذلك الغرض.
- تم إعداد ملف التقرير بشكل إلكتروني وتشمل الكتابة وأعمال التطيل، ويحتفظ المقيم بجميع الملفات في قاعدة بياناته.
- لم يرصد المقيم أو تم إعلامه بأي عوامل غير ظاهرة والتي يمكن أن تؤثر على قيمة العقار - في وقت تقييم العقار، وتشمل هذه العوامل على سبيل المثال لا الحصر حالة التربة والأعمال الإنشائية، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية في حال ثبت خلاف ذلك.
- تم الافتراض أنه خلال إعداد هذا التقرير بعدم وجود أي عوامل أو مواد خطرة في العقار أو محيطه والتي من شأنها أن تنعكس على قيمة العقار، ولا يمكن الأخذ بهذا التقييم في حال وجود هذه العوامل، ويتطلب ذلك تحليلاً من جهات خيرة مختصة بهذه الأعمال وهي بعيدة كل البعد عن أعمال التقييم التي يجري معالجتها في هذا التقرير.
- تم الاستناد في رأي القيمة إلى الافتراض بأن العقار قيد التقييم خال من الملوثات والمواد السامة أو المخاطر البيئية بأي نوع كان، لا يتحمل المقيم أي مسؤولية تتطلب خبرات في مجالات أخرى للخروج بهذه الملاحظات إن وجدت.
- تم إعداد التقرير بأفضل المعلومات المتوفرة للمقيم وقت إعداد التقييم ولا يوجد أي معلومات يعتقد أنها جوهرية أو ذات تأثير نمت إلى علم المقيم ولم يتم ذكرها
- لم يتم التحقق من صحة ملكية صك العقار من عدمها وتم افتراض صحته، وعدم وجود أي عوائق أو قيود على الملكية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، وتم الافتراض بأن العقار مستوفي لجميع اشتراطات البلدية والحدود القانونية - إلا إذا ذكر خلاف ذلك -، ولا يتحمل المقيم مسؤولية صحة هذه المستندات.
- في حال تم تزويد المقيم بأي ضرائب أو خصائص للعقار من قبل العميل فسيتهم التحقق من الأجزاء الظاهرة فقط ولا يمكن اعتبار هذا التحقق ظاهرة واستخدامه كدليل لأعمال الفحص الإنشائي أو الهندسي أو البيئي.
- لم يتم طلب هذا التقييم لأغراض الحد الأدنى من القيمة أو لأغراض اعتماد القروض البنكية إلا إذا تم النص بخلاف ذلك في التقرير أو في التعاقد بين المقيم والعميل.
- لا يلتزم المقيم بأي تعويضات تنتج من استخدام تحليلات أو نتائج تقرير التقييم غير ما تم النص عليه عند التعاقد.
- جميع المعلومات والحقائق المذكورة في هذا التقرير هي صحيحة لحد أفضل مستوى علم المقيم وقت إعداد التقييم، ولا يوجد أي معلومة مهمة ذات علاقة وكان المقيم على علم بها وقت إعداد التقييم لم يتم ذكرها ودراسة تأثيرها.
- جميع التحليلات والآراء والنتائج المشار إليها في هذا التقرير خاضعة للشروط والأحكام، وتعتبر تحليلات وآراء ونتاج مهنية غير متحيزة لأي طرف.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- تقر شركة إسناد للتقييم العقاري بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.

## ٥.٣ | معايير التقييم

### ٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

- تمت دراسة العقود ومقارنتها بالأسعار السائدة في السوق وقت إعداد تقرير التقييم.
- تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة فريق التقييم وتشمل الوضع الحالي للسوق والأسعار السائدة ومعدلات الخصم وعوائد التطوير المتوقعة.
- تم استقصاء بعض المعلومات من شبكة العلاقات الخاصة بالمقيم وتشمل مسوقين ومطورين ومستثمرين وجهات حكومية.

### ٥.٣.٥ التلوث البيئي

لم يتم لغرض تقييم هذا العقار دراسة وتقييم الأثر البيئي في منطقة العقار للخروج بنتيجة عن مدى تلوث/ عدم تلوث أرض العقار قيد التقييم، ولذلك فإن الافتراض الأساسي هو ضلوع أرض العقار من أي ملوثات بيئية - إلا إذا تم ذكر خلاف ذلك-، في حال نمت إلى علم المقيم وجود أي ملوثات بيئية في أرض العقار فسيتهم بإبلاغ العميل.

### ٥.٣.٦ الالتزامات المعلنة

لا يتم في التقييم الاعتبار لأي التزامات تم فرضها على العقار وقت بنائه وانتهت باكمال أعمال البناء ولم يتم إكمال أوراق إنائها، ويشمل ذلك الالتزامات على المقاولين ومقاولي الباطن وجميع أعضاء فريق التصميم والتنفيذ.

### ٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسؤولية تجاه الطرف الثالث

يعتبر تقرير التقييم هذا سرية للجهة الموجه لها التقييم للغرض المحدد فقط، ولا يتحمل المقيم أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث.

لا يسمح بأي شكل كان بنشر هذا التقرير بشكل كامل أو جزء منه أو الإشارة إليه أو المعلومات الواردة فيه لأي طرف ثالث دون موافقة المقيم المسبقة على الشكل والمحتوى الذي سيظهر فيه.

### ٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

جميع الخرائط والرسومات التوضيحية الموجودة في هذا التقرير هي لغرض التوضيح فقط، وبالرغم من اعتقادنا بصحتها إلا أننا لا نقدم أي ضمان بذلك ولا ينبغي استعمالها في أي أغراض تعاقدية.

يتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من **معايير التقييم الدولية التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢**، والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته، وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات.

### ٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

يتم في هذا التقرير في بعض الحالات عمل "افتراضات" أو "افتراضات خاصة" لغرض التقييم، جميع هذه الافتراضات خاضعة لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ كالتالي وتنقسم هذه الأنواع من الافتراضات عموماً إلى فئتين:

- الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها.
- الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم.

### ٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

لم يأخذ هذا التقييم أي اعتبار لأي تكاليف متعلقة ببيع العقار أو الضرائب والتي يمكن أن تقع عند بيع العقار أو تصريفه، تم افتراض عدم وجود أي التزامات على العقار تحد من إمكانية تصريفه بشكل حر مثل القروض و/أو الرهن إلا إذا ذكر عكس ذلك في هذا التقرير.

### ٥.٣.٤ مصادر المعلومات

- المستندات - مرفقة في ملاحق التقرير - التي تم تزويدنا بها من المالك وتم افتراض صحتها وصلاحتها للاستخدام في تاريخ التقييم وتشمل:
  - صك ملكية العقار
  - رخصة البناء (إن وجد)
  - عقود التأجير (إن وجد)

## ٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

التكاليف	الأجمالي	١ سنة	٢ سنة	٣ سنة	٤ سنة	٥ سنة
تكلفة تطوير المخطط	(٦٢,٨٨٦,٤٤)	(٣١,٤٤٣,٧٠)	(٣١,٤٤٣,٧٠)	-	-	-
الرسوم الفنية والقانونية	(١,٨٨٦,٥٨٤)	(٩٤٣,٢٩٢,١١)	(٩٤٣,٢٩٢,١١)	-	-	-
أرباح المطور	(١٢,٥٧٧,٢٢٨)	(٦,٢٨٨,٦١٤)	(٦,٢٨٨,٦١٤)	-	-	-
إجمالي تكلفة التطوير	(٧٧,٣٤٩,٩٥٣)	(٣٨,٦٧٤,٩٧٧)	(٣٨,٦٧٤,٩٧٧)	-	-	-

الإيرادات	الأجمالي	١ سنة	٢ سنة	٣ سنة	٤ سنة	٥ سنة
مساحة الأرض التجارية (طريق السيل)	٣٦,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	-	١٢,٠٠٠,٠٠٠
مساحة الأرض التجارية شارع ٦١ م	٤٠,٧٢,٥٠٠	-	-	-	-	١٣,٥٦٧,٥٠٠
الأراضي السكنية	٢٣٥,٨٨٢,٣٩٣	-	-	-	-	٧٨,٦٢٧,٤٦٤,٣٢
إجمالي العوائد	٣١٢,٥٨٤,٨٩٣	-	-	-	-	١٤,١٩٤,٩٦٤,٣٢
صافي دخل العقار	٢٣٥,٢٣٤,٩٤٠	(٣٨,٦٧٤,٩٧٦,٥٩)	(٣٨,٦٧٤,٩٧٦,٥٩)	-	-	١٤,١٩٤,٩٦٤,٣٢
صافي التدفقات النقدية المخصومة	١٤٤,٨١٦,٣٨١	(٣٨,٦٧٤,٩٧٦,٥٩)	(٣٤,٢٢٥,٦٤٣,٠٠)	٨١,٥٩٩,٩٤٠,٧٣	٧٢,٢١٢,٣٣٦,٩٣	٦٣,٩٤٠,٧٢٢,٩٥

KPI's	الاجمالي
القيمة الحالية بعد خصم المدة (معامل الخصم) - %٢٠	رسل ١٤٤,٨١٦,٣٨١
إجمالي قيمة العقار	رسل ١٤٤,٨١٦,٠٠٠
سعر المتر المربع	رسل ٣٢٢,٤٠

## شكراً جزيلاً

**الرئيس التنفيذي**  
م. المهندس عبداللطيف الحسامي  
aalhussami@esnadrealestate.com  
هاتف: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ٢٠٠  
فاكس: +٩٦٦١٢٢٠٦٤١١: تحويلة: ١١٤  
الجوال: +٩٦٦ ٥٠ ٤٣١ ٥٤٨٥

نحن لك سند  
We support you