تقييم مبنى اداري

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

إفادة

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم مبنى اداري بحي الربيع بمدينة (الرياض)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **الرياض** حي **الربيع** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2023/05/28 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢٠٢ م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار مبنى اداري وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2023/06/30 م الواقعة بمدينة الرياض ، **بمبلغ وقدره فقط (147,320,000) مائة وسبعة واربعون مليون وثلاثمائة وعشرون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير .....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي

بموجب رخصة رقم / ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ تاريخ ١٠-١٠-١٤٤٣هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 147,320,000 ريال سعودي

المقيم	
• اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ • شائق بن صالح الشائق عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٤١٥	سالم محمد ال فائع عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٣ حسام حسن عشي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١

العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	**العقار موضوع التقييم**	**عنوان العقار**
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	مبنى اداري	الرياض - حي الربيع
معايير التقييم	**اسلوب التقييم**	**تاريخ المعاينة**
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	2023/05/29
نوع الملكية	**أساس القيمة**	**تاريخ التقييم**
ملكية مطلقة	القيمة العادلة	2023/06/30
رقم الصك و تاريخه	**فرضية التقييم**	**تاريخ اصدار التقرير**
(393140003190 , 393140003189) في 1442/09/02	الاستخدام الحالي	2023/07/20

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير 01
نطاق العمل 02
نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية 03
دراسات الموقع 04
التقييم 05
تقدير القيمة 06
ملاحق 07

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة العادلة للعقار لغرض (تقييم دوري) لمستخدم التقرير (صندوق سيكو السعودية ريت فقط)

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة)

- بناءً على نوع العقار وخصائصه و على الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة الارباح)

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك

- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية والصك) قائمة وسارية المفعول

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيميين المعتمدين بها

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به

- الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسئولة عن ذلك

- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم ١٠١

هوية المقيم العقاري	العميل	المستخدمين الاخرين
موضحة بالملخص التنفيذي	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
الاصل محل التقييم	**الغرض من التقييم**	**اساس القيمة**
مبنى اداري	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	القيمة العادلة
نوع العقار بالنسبة للعميل	**تاريخ القياس**	**وصف التقرير**
استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)	2023\06\30	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات

نطاق بحث المقيم معيار رقم ١٠٢

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٣)) فقرة رقم ٩. كما يعرفها المعيار ١٠٤ IVS أسس القيمة فقرة ٩٠ ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

وهو مايتوافق مع القيمة السوقية وتعريفها وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في أطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او أجبار

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.٢٠٢٠ التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٢ م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

قيود استخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا.

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة.

Step 05

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار ١٠١ لوصف التقرير ومعيار ١٠٣ إعداد التقرير.

QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

An overview of the economy and the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia

المعيار ١٠٢ : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار ١٠٢ المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت.
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيودة في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقيه المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من الصك المرسل من قبل العميل	لا تود عقود مرفقة من قبل العميل	العقود	العميل
	لا توجد بيانات مرفقة من قبل العميل عن الإيجار	بيانات الإيجار	
	-	الصك + بيان أكسل	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - التقارير الرسمية المعلنة - بيانات الشركة الداخلية	موثوقة	أسعار المتر السكني والسكني تجاري	السوق
	الإدراج في القوائم المالية	الغرض من التقييم	
مكاتب مختصة ببيع وشراء العقارات ومعتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوقة	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستغل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	استقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (٦٠,١ -٦٠,٢) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

٦٠,٣ تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين ٦٠,١ و٦٠,٢ فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار ١٠١ نطاق العمل فقرة ٢٠: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٤٠ " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ١٦"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

An overview of the economy and the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia

رؤية ٢٠٣٠

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

"طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره."

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات، مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة ، وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعومًا بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ.

كما شيدت المملكة خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي، مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية.

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط، أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية السعودية ٢٠٣٠ مرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية، والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام مبني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص، وتمكين القطاع الثالث.

ونجحت المملكة منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي، وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتها، وبعدٍ تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، وتعزيز استدامة المالية العامة. ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة، خصوصاً في ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاعات االعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

- تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 حلولاً سكنية مستدامة , تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

دراسات الموقع

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	الرياض	الحي	الربيع
شارع	طريق الثمامة	نوع العقار	مبنى اداري
رقم المخطط	3090	رقم القطعة	2+3
المساحة	6155م	استخدام الأرض حسب الأنظمة	اداري

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✗	✗
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

العوامل المؤثرة على العقار

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة **الرياض** بحي **الربيع**
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	الموقع **شمال** مدينة **الرياض**
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع
أنظمة البناء	استخدام الأرض	**تجاري**
	نسبة البناء - عدد الادوار	65%
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف التشطيبات الداخلية والخارجية والأعمال الإنشائية

التشطيبات الداخلية			
الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - سيراميك	دهان	ديكورات جبسية	خشب
نوع العزل	السلالم	الأطقم الصحية	النوافذ
لا يوجد	رخام	ممتازة	ألمنيوم وزجاج عادي
التشطيبات الخارجية			
الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
بلاط	حديد	لايوجد	حجر - دهان
الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف			
نظام تغذية المياه	الإضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
لايوجد	جيدة	جيدة	شباك = منفصل
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى			
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مرافق
لايوجد	لايوجد	لايوجد

وصف العقار

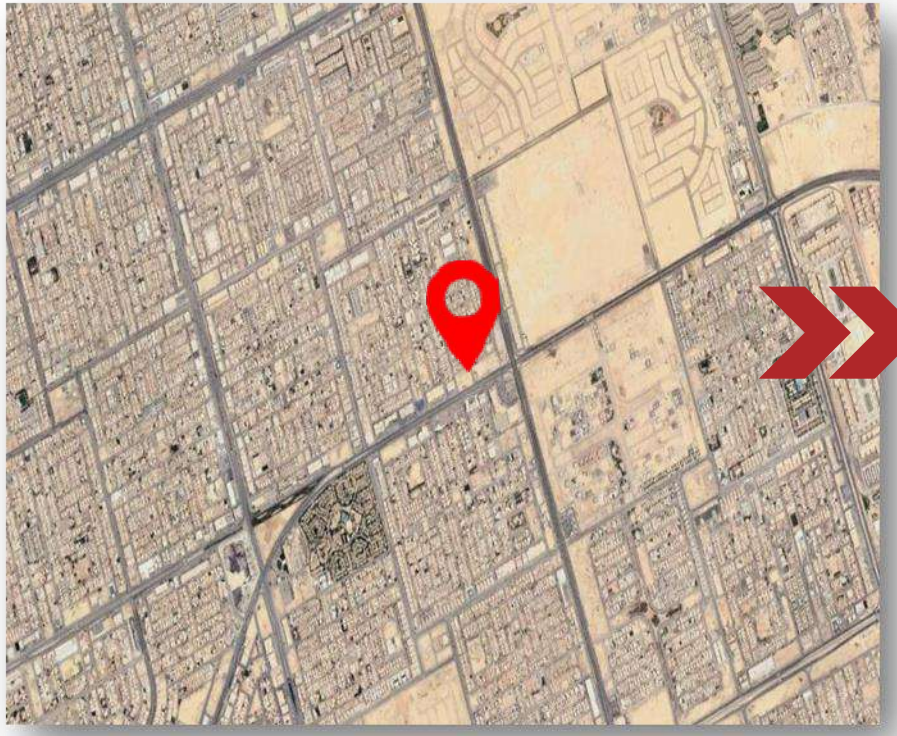
- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء)**.
- تم تحديد عمر العقار ب **(5)**سنة بناء على **(رخصة البناء)**.
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2023/06/30)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(مبنى اداري)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	قبو اول	6146.80	مواقف
2	قبو ثاني	6146.80	مواقف
3	الدور الارضي	2458.82	مكاتب
4	الدور الاول	2458.82	مكاتب
5	الدور الثاني	2458.82	مكاتب
6	الدور الثالث	2458.82	مكاتب
7	الملحق العلوي	908	مكاتب
الاجمالي	4 ادوار + 2 قبو مواقف	23,036.88	

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **الرياض** حي : **الربيع** شارع : **الثمامة**

احداثيات الموقع	46.6669810	E :	24.8087480	N:



شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

مسح فوتوغرافي للعقار

مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
صندوق المشاعر ريت العقارية	393140003190 , 393140003189	1442\09\02	100% ملكية

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
الربيع	2+3	3090	6155 متر مربع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
طريق الثمامة عرض ٦٠	102	شارع عرض ٢٠	102	قطعة رقم ٤	60.44	شارع عرض ٢٠	60

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار >

التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا 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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية .المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقًا لهذا الأسللوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقلة أو مقارنلة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية

أسلوب السوق معيار رقم ١٠٥

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم ١٠٥

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. **طريقة تكلفة الاحلال:** وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- **طريقة القسط الثابت** : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * ١٠٠

.

أسلوب الدخل معيار رقم ١٠٥

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجـوع إلـى 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 هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقاـت النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية، فيي عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار للعقار محل التقييم ثابتة ومتساوية للابد.

طريقة القيمة المتبقية:

طريقة القيمة المتبقية تعتبر وسيلة لتقييم العقارات التي يمكن تقديرها بتحديد أفضل تطوير مناسب للموقع والملكية ومن ثم التنبؤ بقيمة مثل هذا التطوير بعد أن يتم الانتهاء منه.

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	أسلوب السوق
الأسلوب المستخدم	تم استخدام أسلوب السوق بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب التكلفة بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب الدخل بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة)	طريقة تكلفة الاحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام	طريقة اساسية لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	طبيعة العقار وكون الارض مقام عليها مبنى	كون العقار محل التقييم مدر للدخل

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

جدول التسلسل الهرمي					
المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق - والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية، و يصعب جمع معلومات دقيقة و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

المقارنات المختارة هي : من العقارات المعروضة في طريق الثمامة .

العقارات المقارنة		
عوامل المقارنات	المقارنة ١	المقارنة ٢
المساحة (م٢)	7,930	2,287
سهولة الوصول	عالي	عالي
موقع العقار	عالي	عالي
شكل الأرض	مستوية	مستوية
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع
الاستخدام	تجاري	تجاري
الشوارع المحيطة	4	2
سعر المتر (ريال / المتر)	6900	8750
حالة المقارنة	معروض	معروض

-

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند		العقارات المقارنة					
		العقار المقارن ١		العقار المقارن ٢			
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية		
سعر المتر المربع	***	6,900		8,750			
الحالة	***	معروض		معروض			
تاريخ التقييم / العرض	30/06/23	30/06/23		30/06/23			
ظروف السوق	***	-5.00%	-345	-5.00%	438	-	
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-		-
قيمة ظروف السوق	***	(345.00)		(437.50)			
القيمة بعد التسويات الأولية	***	6,555		8,313			
المساحة (م٢)	6155.80	7,930	5%	2,287	-5%		
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	عالي	0%		
موقع العقار	عالي	عالي	0%	عالي	0%		
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%		
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	0%		
الاستخدام	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%		
الشوارع المحيطة	3	4	-5%	2	10%		
الإجمالي		0.00%		5.00%			
قيمة التسوية للمتر المربع		-		416			
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		6,555		8,728			
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		7,642					
القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)		47,039,930					

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م٢	ريال / م٢	القيمة (يرال)
القبو	12,293.60	2,500	30,734,000
مسطحات المباني	9,933.28	3,000	29,799,840
الملاحق العلوية	908.00	2,800	2,542,400
أخرى	-	-	-
السور	60	-	-
الإجمالي (ريال)	23,195		63,076,240
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية		2%	1,261,525
شبكة المر افق		2%	1,261,525
تكاليف الإدارة		2%	1,261,525
تكاليف التمويل (0سنوات / ٠%)		0%	-
ربحية المطور		10%	6,307,624
الإجمالي (ريال)			10,092,198
إجالي تكلفة المباني (ريال)			73,168,438

ثالثا : تتكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	3
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	37
معدل الاهلاك	%	8
قيمة الاهلاك	ريال	5,487,633
قيمة المبنى النهائية (ريال)		67,680,806

رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
القيمة النهائية للأرض (ريال)	47,039,930
القيمة النهائية للمباني (ريال)	67,680,806
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	114,720,736
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)	114,720,000

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارن مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارن وتطبيقه عى سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارن بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الاتي :

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيره حسب حاله السوق .

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب ٥% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة ٥% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة ٥% لكل شارع .

بيانات الدخل

بيان الدخل السنوي للعقار				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م٢)	قيمة تأجير المتر (ريال / المتر)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)
1	مكاتب ادارية	2910	859	2,750,000
2	مكاتب ادارية	2500	1100	2,750,000
3	مكاتب ادارية	5300	934	4,950,000
إجمالي الدخل السنوي للعقار (ريال / سعودي)				10,450,000

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي الدخل التأجيري	10,450,000	معدل الخصم	9%
معدل المصاريف التشغيلية و الراسمالية	0%	معدل الرسملة	7%
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	0%	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	2%

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار						القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	
		1	2	3	4	5	6	
قيمة النمو المتوقعة		0.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
اجمالي الدخل التأجيري	10,912,500	10,450,000	10,659,000	10,872,180	11,089,624	11,311,416	11,537,644	
ناقص معدل الاشفارومخاطر الائتمان	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
قيمة الشواغر السنوية		0	0	0	0	0	0	
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي		10,450,000	10,659,000	10,872,180	11,089,624	11,311,416	11,537,644	
ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	0%	0	0	0	0	0	0	
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)		10,450,000	10,659,000	10,872,180	11,089,624	11,311,416	11,537,644	
القيمة الاستردادية للمبني								164,823,491
صافي التدفقات النقدية		10,450,000	10,659,000	10,872,180	11,089,624	11,311,416	11,537,644	164,823,491
معامل الخصم		0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5963
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		9,587,156	8,971,467	8,395,318	7,856,169	7,351,644	6,879,520	98,278,863
صافي القيمة الحالية للعقار								147,320,137

القيمة النهائية للعقار	147,320,137
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	147,320,000

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً فندق فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل تعتبر أفضل من أسلوب التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم بتاريخ 2023-06-30 هي حسب الاتي:

تقدير السعر العادل رقماً	تقدير السعر العادل كتابة
147,320,000	مائة وسبعة واربعون مليون وثلاثمائة وعشرون الف ريال سعودي

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

الصك

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٢١٩٠

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 2 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع التخصصي عرض60م بطول 51 واحد و خمسون متر جنوبا: شارع عرض20م بطول 51 واحد و خمسون متر شرقا: قطعة رقم3 بطول 60.4 ستون متر و اربعون سنتمتر غربا: شارع عرض20م بطول 60.36 ستون متر و ستة و ثلاثون سنتمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثةالاف و تسعة و سبعون متر مربعا و ثمانية و ثلاثون سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض برقم 310108054425 في 16 / 08 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمانا للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليونا و ثمانمائة و احد عشر ألف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 09-06-2024م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 09 / 02 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد واله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ١٤٤٢/٩/٢ هـ
رقم الصك: ٣٩٣١٤٠٠٠٢١٨٩

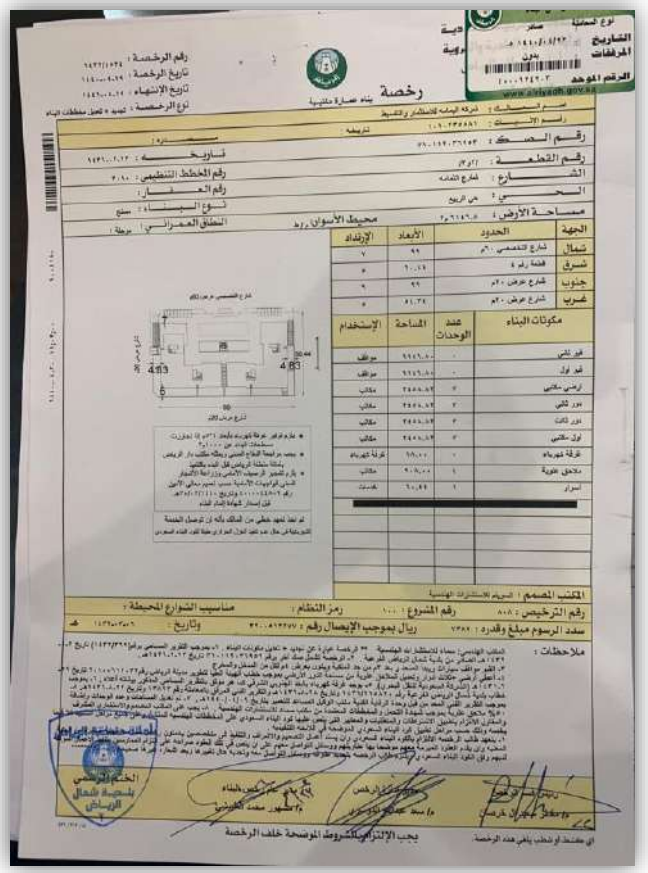
صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فإن قطعة الارض رقم 3 من البلك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض . وحدودها واطوالها : شمالا: شارع التخصصي عرض60م بطول 51 واحد و خمسون متر جنوبا: شارع عرض20م بطول 51 واحد و خمسون متر شرقا: قطعة رقم4 بطول 60.44 ستون متر و اربعة و اربعون سنتمتر غربا: قطعة رقم2 بطول 60.44 ستون متر و اربعة و اربعون سنتمتر ومساحتها 3076.42 ثلاثةالاف و ستة و سبعون متر مربعا و اثنين و اربعون سنتمتراً مربعاً المملوكة لـ شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض 8 برقم 299071000135 في 27 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمانا للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة و ثلاثون مليونا و ثمانمائة و احد عشر ألف ريال سعودي لا غير . سبب الرهن : بموجب عقد التمويل المجاز من الهيئة الشرعية برقم 98 و ذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 09-06-2024م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات. واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً. وعليه جرى التصديق تحريراً في 1442 / 09 / 02 لاعتماده ،وصلى الله على نبينا محمد واله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وسريانها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

صفحة رقم 1 من 1

رخصة البناء



رخصة
بناء عمارة سكنية

رقم الرخصة :
تاريخ الرخصة :
تاريخ الإنتهاء :
نوع الرخصة : تجديد + تعديل مخططات البناء

اسم المالك : شركة البلاد للاستثمار والتطوير
رقم الهاتف :
رقم الصك : ٣٩٠١٥٢٠٣٦٥٢٥٣
رقم القطعة : ٣/٢م
الشارع : شارع التخصصي
الحي : حي الربيع
مساحة الأرض : ٣٠٧٦٤٩٠٥ م٢
محيط الأسوار : رود
النطاق العمراني : برجة
نوع البناء : سكني
رقم العقار :
رقم المخطط التنظيمي : ٣/٩٠
تاريخ الصك :

الجهة	الحدود	الأبعاد	الإرتداد
شمال	شارع تخصصي ٦٠م	٩٩	٧
شرق	قطعة رقم ٤	٦٠.٤٤	٥
جنوب	شارع عرض ٢٠م	٩٩	٩
غرب	شارع عرض ٢٠م	٦١.٣٦	٥

مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة	الإستخدام
قبو ثاني	-	٩٩٤٦.٥٠	موقف
قبو اول	-	٩٩٤٦.٥٠	موقف
ارضي ملحق	٢	٢٤٥٥.٥٢	مكاتب
دور ثاني	٢	٢٤٥٥.٥٢	مكاتب
دور ثالث	٢	٢٤٥٥.٥٢	مكاتب
اول سكني	٢	٢٤٥٥.٥٢	مكاتب
غرفة كهرباء	٢	٩٨.٠٠	غرفة كهرباء
ملاحق علوية	١	٩٠٦.٠٠	مكاتب
اسوار	١	٦٠.٤٥	هندسة

المكتب المصمم : الريم للاستشارات الهندسية
رقم الترخيص : ٨٠٨
رقم المشروع : ١٠٠٠
رمز النظام :
مناسيب الشوارع المحيطة :
سدد الرسوم مبلغ وقدره : ٧٣٨٨ ريال بموجب الإيصال رقم : ٣٢٠٠٨٢٢٥٧
وتاريخ :

ملاحظات :

الختم الرسمي
بلدية شمال الرياض

يجب الإلتزام بالشروط الموضحة خلف الرخصة

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٥

شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٤١٥

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٣

حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6
info@qiam.com.sa www.qiam.com.sa +966 92 002 5832

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

تقييم فندق إسكان 6

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

إفادة

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم فندق بحي العزيزية بمدينة (مكة المكرمة)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **مكة المكرمة** حي **العزيزية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2023/05/28 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيميين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢٠٢ م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2023/06/30 م الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، **بمبلغ وقدره فقط (100,243,000) مائة مليون ومائتان وثلاثة واربعون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير .....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي

بموجب رخصة رقم / ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ ١٠-١٠-١٤٤٣هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 100,243,000 ريال سعودي

المقيم	
• اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ • شائق بن صالح الشائق عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٤١٥	سالم محمد ال فائع عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠١٣ حسام حسن عشي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١

العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	**العقار موضوع التقييم**	**عنوان العقار**
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	فندق	مكة المكرمة - حي العزيزية
معايير التقييم	**اسلوب التقييم**	**تاريخ المعاينة**
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	2023/05/29
نوع الملكية	**أساس القيمة**	**تاريخ التقييم**
ملكية مطلقة	القيمة العادلة	2023/06/30
رقم الصك و تاريخه	**فرضية التقييم**	**تاريخ اصدار التقرير**
(220108016433 , 520120013033) في 1441/02/18	الاستخدام الحالي	2023/07/20

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير 01
نطاق العمل 02
نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية 03
دراسات الموقع 04
التقييم 05
تقدير القيمة 06
ملاحق 07

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة العادلة للعقار لغرض (تقييم دوري) لمستخدم التقرير (صندوق سيكو السعودية ريت فقط)

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة)

- بناءً على نوع العقار وخصائصه و على الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة الارباح)

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك

- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية والصك) قائمة وسارية المفعول

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيميين المعتمدين بها

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به

- الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسئولة عن ذلك

- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم ١٠١

هوية المقيم العقاري	العميل	المستخدمين الاخرين
موضحة بالملخص التنفيذي	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
الاصل محل التقييم	**الغرض من التقييم**	**اساس القيمة**
فندق	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	القيمة العادلة
نوع العقار بالنسبة للعميل	**تاريخ القياس**	**وصف التقرير**
استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)	2023\06\30	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات

نطاق بحث المقيم معيار رقم ١٠٢

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٣)) فقرة رقم ٩. كما يعرفها المعيار ١٠٤ IVS أسس القيمة فقرة ٩٠ ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

وهو مايتوافق مع القيمة السوقية وتعريفها وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في أطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او أجبار

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.٢٠٢٠ التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٢ م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

قيود استخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا.

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة.

Step 05

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار ١٠١ لوصف التقرير ومعيار ١٠٣ إعداد التقرير.

QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

An overview of the economy and the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia

المعيار ١٠٢ : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار ١٠٢ المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت.
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيودة في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقيه المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من الصك المرسل من قبل العميل	لا تود عقود مرفقة من قبل العميل	العقود	العميل
	لا توجد بيانات مرفقة من قبل العميل عن الإيجار	بيانات الإيجار	
	-	الصك + بيان أكسل	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - التقارير الرسمية المعلنة - بيانات الشركة الداخلية	موثوقة	أسعار المتر السكني والسكني تجاري	السوق
	الإدراج في القوائم المالية	الغرض من التقييم	
مكاتب مختصة ببيع وشراء العقارات ومعتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوقة	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستغل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	استقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (٦٠,١ -٦٠,٢) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

٦٠,٣ تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين ٦٠,١ و٦٠,٢ فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار ١٠١ نطاق العمل فقرة ٢٠: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٤٠ " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ١٦"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

An overview of the economy and the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia

رؤية ٢٠٣٠

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

"طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره."

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات، مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة ، وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعومًا بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ.

كما شيدت المملكة خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي، مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية.

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط، أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية السعودية ٢٠٣٠ مرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية، والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام مبني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص، وتمكين القطاع الثالث.

ونجحت المملكة منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي، وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتها، وبعدٍ تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، وتعزيز استدامة المالية العامة. ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة، خصوصاً في ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاعات االعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

- تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 حلولاً سكنية مستدامة , تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

دراسات الموقع

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	مكة المكرمة	الحي	العزيزية
شارع	طريق المسجد الحرام	نوع العقار	فندق
رقم المخطط	1/21/2/ج	رقم القطعة	11/3 + 12/3
المساحة	1458م	استخدام الأرض حسب الأنظمة	تجاري

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✗	✗
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

العوامل المؤثرة على العقار

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة **مكة المكرمة** بحي **العزيزية**
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	الموقع **وسط** مدينة **مكة المكرمة**
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع
أنظمة البناء	استخدام الأرض	**تجاري**
	نسبة البناء - عدد الادوار	65%
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف التشطيبات الداخلية والخارجية والأعمال الإنشائية

التشطيبات الداخلية			
الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - سيراميك	دهان	ديكورات جبسية	خشب
نوع العزل	السلالم	الأطقم الصحية	النوافذ
لا يوجد	رخام	ممتازة	ألمنيوم وزجاج عادي
التشطيبات الخارجية			
الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
بلاط	حديد	لايوجد	حجر - دهان
الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف			
نظام تغذية المياه	الإضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
لايوجد	جيدة	جيدة	شباك = منفصل
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى			
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مرافق
لايوجد	لايوجد	لايوجد

وصف العقار

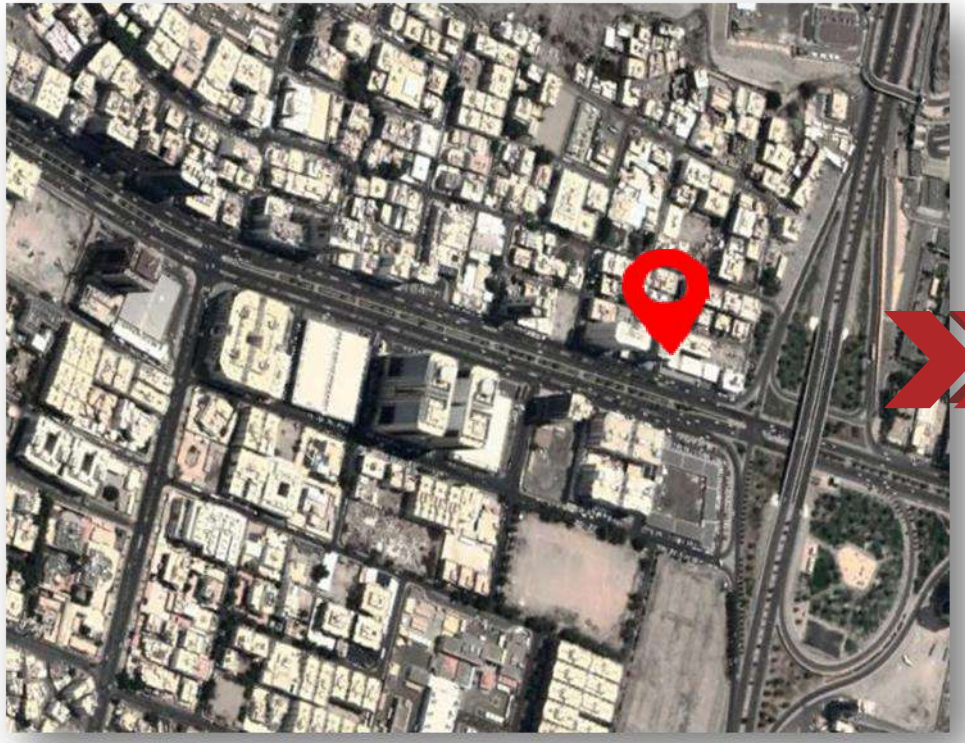
- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء)**.
- تم تحديد عمر العقار ب **(9)** سنة بناء على **(رخصة البناء)**.
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2023/06/30)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(فندق)**, مفصلة على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	بدروم	1248.49	مواقف سيارات
2	دور ارضي	689.4	استقبال تجاري
3	ميزانين	396.4	استقبال تجاري
4	دور مصلى	832.07	مصلى
5	دور مطعم	647.96	مطاعم
6	دور خدمات	825.5	خدمات
7	ادوار متكررة	9307.56	سكني
8	دور اخير	213.66	سكني
9	بيت الدرج + مصاعد	177.22	الدرج + المصاعد
10	خزانات	862.58	خزانات
الاجمالي	18 دور	15200.71	

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **مكة المكرمة** حي : **العزيزية** شارع : **طريق المسجد الحرام**

احداثيات الموقع	39.883216	E :	21.399436	N:



مسح فوتوغرافي للعقار

مسح فوتوغرافي للعقار

مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
صندوق المشاعر ريت العقارية	220108016433 , 520120013033	1441/02/18	100% ملكية

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
العزيزية	12/3+11/3	ج/2/21/1	1458 متر مربع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض ٦ م	60	شارع عرض ٦٠ م	55	شارع عرض ١٢	44	قطعة رقم ٣/١٠	44

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار >

التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا 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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية .المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقًا لهذا الأسللوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقلة أو مقارنلة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية

أسلوب السوق معيار رقم ١٠٥

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم ١٠٥

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. **طريقة تكلفة الاحلال:** وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- **طريقة القسط الثابت** : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * ١٠٠

.

أسلوب الدخل معيار رقم ١٠٥

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجـوع إلـى 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 هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقاـت النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية، فيي عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار للعقار محل التقييم ثابتة ومتساوية للابد.

طريقة القيمة المتبقية:

طريقة القيمة المتبقية تعتبر وسيلة لتقييم العقارات التي يمكن تقديرها بتحديد أفضل تطوير مناسب للموقع والملكية ومن ثم التنبؤ بقيمة مثل هذا التطوير بعد أن يتم الانتهاء منه.

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	أسلوب السوق
الأسلوب المستخدم	تم استخدام أسلوب السوق بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب التكلفة بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب الدخل بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة)	طريقة تكلفة الاحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام	طريقة اساسية لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	طبيعة العقار وكون الارض مقام عليها مبنى	كون العقار محل التقييم مدر للدخل

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

جدول التسلسل الهرمي					
المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق - والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية، و يصعب جمع معلومات دقيقة و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

المقارنات المختارة هي : من العقارات المعروضة في حي العزيزية طريق العزيزية .

العقارات المقارنة			
عوامل المقارنات	المقارنة ١	المقارنة ٢	
المساحة (م٢)	1,500	1,200	
سهولة الوصول	عالي	عالي	
موقع العقار	عالي	متوسط	
شكل الأرض	مستوية	مستوية	-
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	
الاستخدام	تجاري	تجاري	
الشوارع المحيطة	2	2	
سعر المتر (ريال / المتر)	40000	30000	
حالة المقارنة	معروض	معروض	

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم+B3:I26 الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند		العقارات المقارنة					
		العقار المقارن ١		العقار المقارن ٢			
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية		
سعر المتر المربع	***	40,000		30,000			
الحالة	***	معروض		معروض			
تاريخ التقييم / العرض	30/06/23	30/06/23		30/06/23			
ظروف السوق (التفاوض)	***	-5.00%	- 2,000	-5.00%	- 1,500		
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-		
قيمة ظروف السوق	***	(2,000.00)		(1,500.00)			
القيمة بعد التسويات الأولية	***	38,000		28,500			
المساحة (م٢)	1,458	1,500	0%	1,200	0%		
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	عالي	0%		
موقع العقار	متوسط	عالي	-10%	عالي	-10%		
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%		
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	0%		
الاستخدام	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%		
الشوارع المحيطة	3	2	5%	2	5%		
	الاجمالي	-5.00%		-5.00%			
	قيمة التسوية للمتر المربع	1,900-		1,425-			
	قيمة المتر النهائية بعد التسوية	36,100		27,075			
	المرجح الموزون	40%		60%			
	صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)	30,685					
	القيمة السوقية النهائية للأرض (ريال / سعودي)	44,738,730					

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م٢	ريال / م٢	القيمة (يرال)
البدروم	1,248	2,500	3,121,225
إجمالي مساحة مسطح المباني	13,952	3,500	48,832,770
المو اقف	-	-	-
مسبح	-	-	-
أخرى	-	-	-
الإجمالي (ريال)	-		51,953,995

ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)		
الرسوم المهنية	5%	2,597,700
شبكة المر افق	3%	1,558,620
تكاليف الإدارة	3%	1,558,620
تكاليف التمويل (0سنوات / ٠%)	0%	-
ربحية المطور	0%	-
الإجمالي (ريال)		5,714,939
إجالي تكلفة المباني (ريال)		57,668,934

ثالثا : تتكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	10
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	30
معدل الاهلاك	%	25
قيمة الاهلاك	ريال	14,417,234
قيمة المبنى النهائية (ريال)		43,251,701

رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
القيمة النهائية للأرض (ريال)	44,738,730
القيمة النهائية للمباني (ريال)	43,251,701
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	87,990,431
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب	88,000,000

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارن مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارن وتطبيقه عى سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارن بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق								
المقارنة	اسم الفندق	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	متوسط سعر الليله (موسم رمضان)	متوسط سعر الليله (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة ١	بارك ان مكة العزيزية	العزيزية	نجوم 3	272	2000	450	250	50%	30%
المقارنة ٢	مكة 21	العزيزية	نجوم 3	178	2200	400	190	55%	35%
المقارنة ٣	الكرام	العزيزية	نجوم 3	188	2500	600	300	65%	40%

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الاتي :

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيره حسب حاله السوق .

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب ٥% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة ٥% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة ٥% لكل شارع .

بيانات الدخل

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
البند	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	40%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنويا	146	يوم
عدد أيام موسم الحج	30	يوم
عدد أيام موسم رمضان	30	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	86	يوم
عدد الغرف	255	غرفة
حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحجاج	1286	حاج
سعر التأجير للحاج	2200	ريال / للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	2,829,200	ريال / سعودي
حساب تشغيل موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان	20	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	300	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	1,530,000	ريال / سعودي
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	600	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	1,530,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	3,060,000	ريال / سعودي

حساب تشغيل باقي أيام السنة		
متوسط سعر التأجير لليوم	250	ريال / سعودي
إجمالي دخل باقي أيام السنة	5,482,500	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	11,371,700	ريال / سعودي

تحليل دخل المحلات التجارية		
الوصف	القيمة	الوحدة
إجمالي دخل ايجار المحلات التجارية السنوية	280,000	ريال / سعودي
ناقص معدل الاشغار و ومخاطر الائتمان للمحلات	14,000	5%
إجمالي دخل ايجار المحلات التجارية الفعلي	266,000	ريال / سعودي

إجمالي الدخل السنوي الفعلي		
إجمالي الدخل السنوي الفعلي	11,637,700	ريال / سعودي

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي الدخل التأجيري	11,637,700	معدل الخصم	9%
معدل المصاريف التشغيلية و الراسمالية	35%	معدل الرسملة	7%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	2%

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار										القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
قيمة النمو المتوقعة		0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	5%	
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي	11,637,700	11,637,700	11,637,700	11,637,700	11,637,700	12,219,585	12,219,585	12,219,585	12,219,585	12,219,585	12,830,564	
ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	35%	4,073,195	4,073,195	4,073,195	4,073,195	4,276,855	4,276,855	4,276,855	4,276,855	4,276,855	4,490,697	
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)		7,564,505	7,564,505	7,564,505	7,564,505	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	8,339,867	
القيمة الاستردادية للمبني												119,140,954
صافي التدفقات النقدية		7,564,505	7,564,505	7,564,505	7,564,505	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	8,339,867	119,140,954
معامل الخصم		0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	0.4224	0.4224
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		6,939,913	6,366,893	5,841,186	5,358,886	5,162,230	4,735,991	4,344,945	3,986,188	3,657,054	3,522,850	50,326,426
صافي القيمة الحالية للعقار												100,242,561

القيمة النهائية للعقار	100,242,561
القيمة النهائية للعقار(بعد التقريب)	100,243,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً فندق فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل تعتبر أفضل من أسلوب التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم بتاريخ 2023-06-30 هي حسب الاتي:

تقدير السعر العادل رقماً	تقدير السعر العادل كتابة
100,243,000	مائة مليون ومائتان وثلاثة واربعون الف ريال سعودي

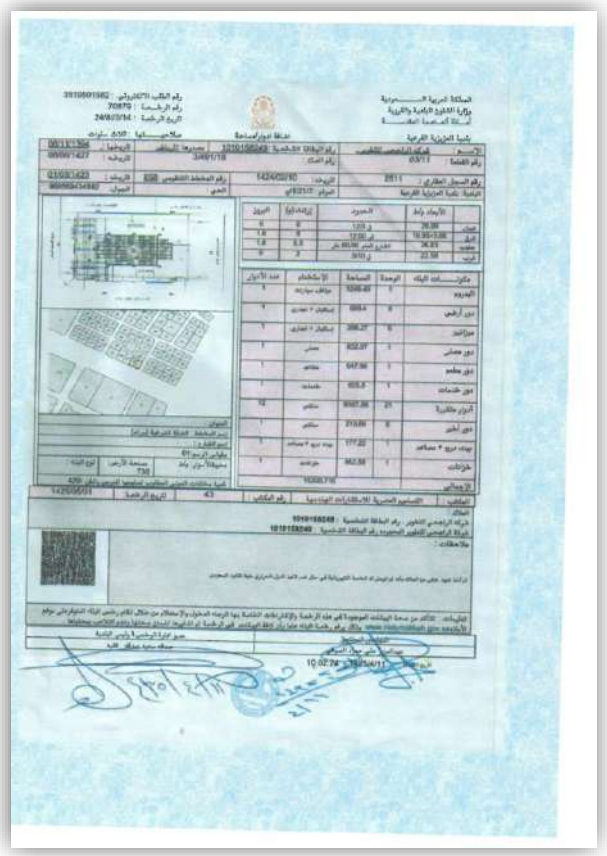
اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل



فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٥

شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٤١٥

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٣

حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6
info@qiam.com.sa www.qiam.com.sa +966 92 002 5832

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

تقييم فندق إسكان 5

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

إفادة

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم فندق بحي مخطط الأمير عبدالله الفيصل بمدينة (مكة المكرمة)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **مكة المكرمة** حي **مخطط الأمير عبدالله الفيصل** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2023/05/28 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢٠٢ م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2023/06/30 م الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، **بمبلغ وقدره فقط (131,832,000) مائة وواحد وثلاثون مليون وثمانمائة واثنان وثلاثون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير .....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي

بموجب رخصة رقم / ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ تاريخ ١٠-١٠-١٤٤٣هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 131,832,000 ريال سعودي

المقيم	
• اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ • شائق بن صالح الشائق عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٤١٥	سالم محمد ال فائع عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠١٣ حسام حسن عشي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١

العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	**العقار موضوع التقييم**	**عنوان العقار**
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	فندق	مكة المكرمة - حي مخطط الأمير عبدالله الفيصل
معايير التقييم	**اسلوب التقييم**	**تاريخ المعاينة**
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	2023/05/29
نوع الملكية	**أساس القيمة**	**تاريخ التقييم**
ملكية مطلقة	القيمة العادلة	2023/06/30
رقم الصك و تاريخه	**فرضية التقييم**	**تاريخ اصدار التقرير**
(520121013431) في 1441/02/18	الاستخدام الحالي	2023/07/20

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير 01
نطاق العمل 02
نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية 03
دراسات الموقع 04
التقييم 05
تقدير القيمة 06
ملاحق 07

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة العادلة للعقار لغرض (تقييم دوري) لمستخدم التقرير (صندوق سيكو السعودية ريت فقط)

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة)

- بناءً على نوع العقار وخصائصه و على الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة الارباح)

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك

- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية والصك) قائمة وسارية المفعول

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيميين المعتمدين بها

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به

- الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسئولة عن ذلك

- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم ١٠١

هوية المقيم العقاري	العميل	المستخدمين الاخرين
موضحة بالملخص التنفيذي	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
الاصل محل التقييم	**الغرض من التقييم**	**اساس القيمة**
فندق	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	القيمة العادلة
نوع العقار بالنسبة للعميل	**تاريخ القياس**	**وصف التقرير**
استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)	2023\06\30	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات

نطاق بحث المقيم معيار رقم ١٠٢

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٣)) فقرة رقم ٩. كما يعرفها المعيار ١٠٤ IVS أسس القيمة فقرة ٩٠ ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

وهو مايتوافق مع القيمة السوقية وتعريفها وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في أطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او أجبار

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.٢٠٢٠ التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٢ م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

قيود استخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا.

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة.

Step 05

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار ١٠١ لوصف التقرير ومعيار ١٠٣ إعداد التقرير.

QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

An overview of the economy and the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia

المعيار ١٠٢ : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار ١٠٢ المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت.
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيودة في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقيه المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من الصك المرسل من قبل العميل	لا تود عقود مرفقة من قبل العميل	العقود	العميل
	لا توجد بيانات مرفقة من قبل العميل عن الإيجار	بيانات الإيجار	
	-	الصك + بيان أكسل	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - التقارير الرسمية المعلنة - بيانات الشركة الداخلية	موثوقة	أسعار المتر السكني والسكني تجاري	السوق
	الإدراج في القوائم المالية	الغرض من التقييم	
مكاتب مختصة ببيع وشراء العقارات ومعتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوقة	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستغل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	استقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (٦٠,١ -٦٠,٢) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

٦٠,٣ تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين ٦٠,١ و٦٠,٢ فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار ١٠١ نطاق العمل فقرة ٢٠: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٤٠ " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ١٦"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

An overview of the economy and the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia

رؤية ٢٠٣٠

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

"طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره."

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات، مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة ، وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعومًا بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ.

كما شيدت المملكة خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي، مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية.

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط، أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية السعودية ٢٠٣٠ مرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية، والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام مبني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص، وتمكين القطاع الثالث.

ونجحت المملكة منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي، وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتها، وبعدٍ تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، وتعزيز استدامة المالية العامة. ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة، خصوصاً في ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاعات االعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

- تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 حلولاً سكنية مستدامة , تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

دراسات الموقع

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	مكة المكرمة	الحي	مخطط الأمير عبدالله الفيصل
شارع	طريق المسجد الحرام	نوع العقار	فندق
رقم المخطط	23/15/1/ب	رقم القطعة	166
المساحة	1382.73م	استخدام الأرض حسب الأنظمة	تجاري

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✗	✗
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

العوامل المؤثرة على العقار

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة **مكة المكرمة** بحي **مخطط الأمير عبدالله الفيصل**
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	الموقع **وسط** مدينة **مكة المكرمة**
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع
أنظمة البناء	استخدام الأرض	**تجاري**
	نسبة البناء - عدد الادوار	65%
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف التشطيبات الداخلية والخارجية والأعمال الإنشائية

التشطيبات الداخلية			
الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - سيراميك	دهان	ديكورات جبسية	خشب
نوع العزل	السلالم	الأطقم الصحية	النوافذ
لا يوجد	رخام	ممتازة	ألمنيوم وزجاج عادي
التشطيبات الخارجية			
الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
بلاط	حديد	لايوجد	حجر - دهان
الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف			
نظام تغذية المياه	الإضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
لايوجد	جيدة	جيدة	شباك = منفصل
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى			
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مرافق
لايوجد	لايوجد	لايوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء)**.
- تم تحديد عمر العقار ب **(10)**سنة بناء على **(رخصة البناء)**.
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2023/06/30)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(فندق)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	بدروم	1382.73	مواقف سيارات
2	دور ارضي	1018.74	استقبال
3	ميزانين	758.78	استقبال
4	دور مطعم	1016.88	مطاعم
5	دور مصلى	1016.88	مصلى
6	ادوار متكررة	12780.6	سكني
7	دور اخير	755.03	سكني
8	بيت الدرج + مصعد	44.19	خدمات
9	خزانات	1125.17	خزانات
10	بيارة صرف	6	مجاري
الاجمالي	14 دور	19905	

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **مكة المكرمة** حي :مخطط الأمير عبدالله الفيصل" شارع : **الحج**

احداثيات الموقع	39.859888	E :	21.4344380	N:

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

مسح فوتوغرافي للعقار

مسح فوتوغرافي للعقار

مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
صندوق المشاعر ريت العقارية	520121013431	1441/02/18	100% ملكية

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
مخطط الأمير عبدالله الفيصل	166	ب23\15\1	1382,73 متر مربع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
-------قطعة رقم ١٦٥----- -	46	قطعة رقم ١٦٧	46	قطعة رقم ١٦٨	35	شارع عرض ١٢	26

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار >

التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا 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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية .المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقًا لهذا الأسللوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقلة أو مقارنلة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية

أسلوب السوق معيار رقم ١٠٥

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم ١٠٥

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. **طريقة تكلفة الاحلال:** وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- **طريقة القسط الثابت** : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * ١٠٠

.

أسلوب الدخل معيار رقم ١٠٥

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجـوع إلـى 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 هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقاـت النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية، فيي عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار للعقار محل التقييم ثابتة ومتساوية للابد.

طريقة القيمة المتبقية:

طريقة القيمة المتبقية تعتبر وسيلة لتقييم العقارات التي يمكن تقديرها بتحديد أفضل تطوير مناسب للموقع والملكية ومن ثم التنبؤ بقيمة مثل هذا التطوير بعد أن يتم الانتهاء منه.

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	أسلوب السوق
الأسلوب المستخدم	تم استخدام أسلوب السوق بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب التكلفة بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب الدخل بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة)	طريقة تكلفة الاحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام	طريقة اساسية لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	طبيعة العقار وكون الارض مقام عليها مبنى	كون العقار محل التقييم مدر للدخل

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

جدول التسلسل الهرمي					
المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق - والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية، و يصعب جمع معلومات دقيقة و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

المقارنات المختارة هي : من العقارات المعروضة في حي طريق الحج .

العقارات المقارنة		
عوامل المقارنات	المقارنة ١	المقارنة ٢
المساحة (م٢)	1,120	561
سهولة الوصول	عالي	عالي
موقع العقار	عالي	عالي
شكل الأرض	مستوية	مستوية
طبوغرافية الارض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع
الاستخدام	تجاري سكني	تجاري سكني
الشوارع المحيطة	3	3
سعر المتر (ريال / المتر)	26785	21000
حالة المقارنة	معروض	معروض

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق ـ طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند		العقارات المقارنة					
		العقار المقارن ١		العقار المقارن ٢			
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية		
سعر المتر المربع	***	26,785		21,000			
الحالة	***	معروض		معروض			
تاريخ التقييم / العرض	30/06/23	30/06/23		30/06/23			
ظروف السوق (التفاوض)	***	-5.00%	- 1,339	-5.00%	- 1,050		
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-		
قيمة ظروف السوق	***	(1,339.25)		(1,050.00)			
القيمة بعد التسويات الأولية	***	25,446		19,950			
المساحة (م٢)	1,383	1,120	0%	561	-5%		
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	عالي	0%		
موقع العقار	عالي	عالي	0%	عالي	0%		
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%		
طبوغرافية الارض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	0%		
الاستخدام	تجاري سكني	تجاري سكني	0%	تجاري سكني	0%		
الشوارع المحيطة	1	3	-10%	3	-10%		
	الاجمالي	-10.00%		-15.00%			
	قيمة التسوية للمتر المربع	2,545-		2,993-			
	قيمة المتر النهائية بعد التسوية	22,901		16,958			
	المرجح الموزون	65%		35%			
	صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)	20,821					
	القيمة السوقية النهائية للأرض (ريال / سعودي)	28,789,459					

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م٢	ريال / م٢	القيمة (يرال)
البدروم	1,383	2,500	3,456,825
إجمالي مساحة مسطح المباني	18,517	3,500	64,810,445
الإجمالي (ريال)	-		68,267,270
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغيرمباشرة)			
الرسوم المهنية		5%	3,413,364
شبكة المر افق		3%	2,048,018
تكاليف الإدارة		3%	2,048,018
تكاليف التمويل (0سنوات / ٠%)		0%	-
ربحية المطور		0%	-
الإجمالي (ريال)			7,509,400
إجالي تكلفة المباني (ريال)			75,776,670

ثالثا : تتكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	10
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	30
معدل الاهلاك	%	25
قيمة الاهلاك	ريال	18,944,167
قيمة المبنى النهائية (ريال)		56,832,502

رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
القيمة النهائية للأرض (ريال)	28,789,459
القيمة النهائية للمباني (ريال)	56,832,502
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	85,621,962
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب	85,620,000

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق									
المقارنة	اسم الفندق	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	متوسط سعر الليله (موسم رمضان)	متوسط سعر الليله (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة ١	ام الدانه مكة	ط الحج	نجوم 3	280	2500	450	250	55%	30%
المقارنة ٢	مرجان التقوى	ط الحج	نجوم 3	244	2000	300	120	65%	35%
المقارنة ٣	جراند نور	ط الحج	نجوم 3	265	2000	400	150	65%	40%

-

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارن مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارن وتطبيقه عى سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارن بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الاتي :

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيره حسب حاله السوق .

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب ٥% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة ٥% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة ٥% لكل شارع .

بيانات الدخل

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
البند	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	45%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنويا	164.25	يوم
عدد أيام موسم الحج	30	يوم
عدد أيام موسم رمضان	30	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	104.25	يوم
عدد الغرف	428	غرفة
حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحجاج	1976	حاج
سعر التأجير للحاج	2500	ريال / للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	4,940,000	ريال / سعودي

حساب تشغيل موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان	20	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	250	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	2,140,000	ريال / سعودي
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	500	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	2,140,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	4,280,000	ريال / سعودي
حساب تشغيل باقي أيام السنة		
متوسط سعر التأجير لليوم	125	ريال / سعودي
إجمالي دخل باقي أيام السنة	5,577,375	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	14,797,375	ريال / سعودي
إجمالي الدخل السنوي الفعلي		
إجمالي الدخل السنوي الفعلي	14,797,375	ريال / سعودي

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي الدخل التأجيري	14,797,375	معدل الخصم	9%
معدل المصاريف التشغيلية و الراسمالية	37%	معدل الرسملة	7%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	2%

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار										القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
قيمة النمو المتوقعة		0.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي	14,797,375	14,797,375	15,093,323	15,395,189	15,703,093	16,017,155	16,337,498	16,664,248	16,997,533	17,337,483	17,684,233	
ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	37%	5,475,029	5,584,529	5,696,220	5,810,144	5,926,347	6,044,874	6,165,772	6,289,087	6,414,869	6,543,166	
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)		9,322,346	9,508,793	9,698,969	9,892,948	10,090,807	10,292,624	10,498,476	10,708,446	10,922,614	11,141,067	
القيمة الاستردادية للمبني												159,158,096
صافي التدفقات النقدية		9,322,346	9,508,793	9,698,969	9,892,948	10,090,807	10,292,624	10,498,476	10,708,446	10,922,614	11,141,067	159,158,096
معامل الخصم		0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	0.4224	0.4224
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		8,552,611	8,003,361	7,489,384	7,008,414	6,558,332	6,137,155	5,743,026	5,374,208	5,029,075	4,706,107	67,230,100
صافي القيمة الحالية للعقار												131,831,773

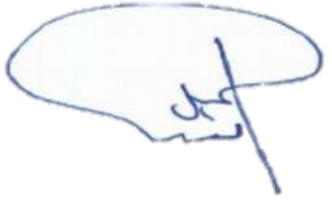
القيمة النهائية للعقار	131,831,773
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	131,832,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً فندق فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل تعتبر أفضل من أسلوب التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم بتاريخ 2023-06-30 هي حسب الاتي:

تقدير السعر العادل رقماً	تقدير السعر العادل كتابة
131,832,000	مائة وواحد وثلاثون مليون وثمانمائة واثنان وثلاثون الف ريال سعودي

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي



قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

صك رهن وتعلك عقار

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

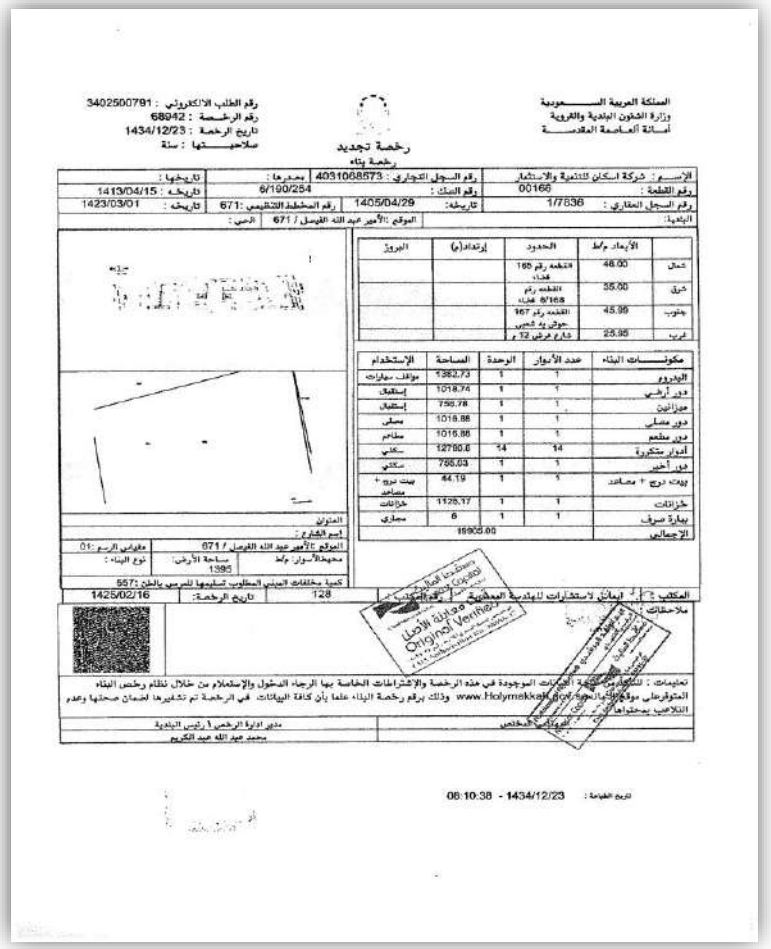
فإن قطعة الأرض رقم ١٦٦ من المخطط رقم (١٥ / ٢٣) ب الواقع في حي مخطط الأمير عبدالله الفيصل بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالا: قطعة رقم ٩٦٥ بطول (٤٩) ستة و أربعون متر
جنوبا: قطعة رقم ٩٦٧ بطول (٤٩) ستة و أربعون متر
شرقا: قطعة رقم ٩٦٨ بطول (٣٥) خمسة و ثلاثون متر
غربا: شارع عرض ١٩م بطول (٣٦) ثلاث ستة و عشرون متر

ومساحتها: (١,٣٨٢,٧٣) ألف و ثلاثمائة و اثنتين و ثمانون متر مربعا و ثلاثة و سبعون سنتمترا مربعا فقط

المملوكة لـ (شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٢٩٤٥٢ في ٣ / ٤ / ١٤٣٩ هـ وتنتهي في ٣ / ٤ / ٢٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٠٢١٠٠٠٣٠٣١ في ١٤٣٩/٤/٣ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضمانا لوفائها بـ ٢٤٧٥٤٩٢٦٩ ريال يتم سدادها على دفعة واحدة في ٢٠٢٤/٠٩/٠٢م وفي حالة عدم الوفاء فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تتفق عندها الرغبات واستيفاء ما له ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعا وعليه جرى التصديق تحريرا في ٢٨ / ٩ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

كاتب العدل
عادل بن محمد بن أحمد الزهراني



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة

رخصة تجديد
رخصة بناء

رقم الطلب الالكتروني : 3402500791
رقم الرخصة : 68942
تاريخ الرخصة : 1434/12/23
صلاحيتها : سنة

الإسم : شركة اسكان للتنمية والاستثمار	رقم السجل التجاري : 4031068573	بمصدرها :	تاريخها :
رقم القطعة : 00166	رقم البلك : 6/190/254		تاريخه : 1413/04/15
رقم السجل العقاري : 1/7636	تاريخه: 1405/04/29	رقم المخطط التنظيمي :671	تاريخه : 1423/03/01
البلدية:	الموقع :الأمير عبد الله الفيصل / 671	الحي :	

	الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد(ي)	البروز
شمال	46.00	قطعة رقم 165 هدايا		
شرق	55.00	القطعة رقم 6/168 هدايا		
جنوب	45.99	القطعة رقم 167 حوش به شجر		
غرب	25.95	شارع عرض 12 م		

مكونـــات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البدروم	1	1	1382.73	مواقف سيارات
دور أرضي	1	1	1018.74	إستقبال
ميزانين	1	1	758.78	إستقبال
دور مصلى	1	1	1018.88	مصلى
دور مطعم	1	1	1016.86	مطاعم
أدوار متكررة	14	14	12780.6	سكني
دور أخير	1	1	785.03	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	44.19	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	1128.17	خزانات
بيارة صرف	1	1	6	مجاري
الإجمالي			19905.00	

العنوان :
اسم الشارع :
الموقع :الأمير عبد الله الفيصل / 671 | مقوامي الرسم :01
مجموعالأدوار م/ط | مساحة الأرض: 1395 | نوع البناء :
كمية مخلفات المبنى المطلوب تسليمها للرسي بالطن :557

المكتب : ايمان لاستشارات الهندسية العمرانية | رقم المكتب : 128 | تاريخ الرخصة: 1425/02/16

ملاحظات :

تعليمات : للعلم من صلاحية الرخصة والمعلومات الموجودة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة www.Holymakkah.gov وذلك برقم رخصة البناء علما بأن كافة البيانات في الرخصة تم تقديرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها.

الموظف المختص | مدير ادارة الرخص / رئيس البلدية
محمد عبد الله عبد الكريم

تاريخ الطباعة : 08:10:38 - 1434/12/23

المملكة العربية السعودية
وزارة الداخلية
أمارة منطقة مكة المكرمة
الإدارة العامة للحج والعمرة
لجنة إسكان الحجاج

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

تصريح لموسم حج ١٤٤٣

رقم التصريح ١٣٧٠٢ / ز | تاريخه ١٤٤٣-١١-٠٦

يصرح للمالك: شركة : مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد الوكيل : محمد يوسف عبدالله ال مسعود الثقفي
عنوانه:
للمبنى الكائن في: العدل بلدية الشرائع القديمة
بجوار:
رقم واصل:
رقم السجل المدني: ١٠١٠٢٩٤٥٢
مصدرها:
رقم الصك: ٦/١١٠/٢٥٤
رقم اشتراك الكهرباء من: ٢٣٠٨١٨٠٠٤٣٠٩٥٠
اسم المسئول: محمد يوسف عبدالله ال مسعود الثقفي
تاريخها:
شارع:
رقم رخصة البناء: ١٨٩٤٢
إلى: ٢٣٠٨١٨٠٠٤٣٠٩٥٢
جوال: ٠٥٥٥٨٩٧١١

عدد أدوار المبنى: ارضي + ١٨
عدد الأدوار المصرح بها: ١٥
إجمالي عدد الغرف: ٤٢٨
عدد الحجاج رقميا: ١٩٥٧
مكونات المبنى: ١بدروم+١أرضي+١ميزانين+١مصلى+١مطعم+١٤ متكرر + ١مرتد
الأدوار الغير مصرح بها: ٤
عدد المطابخ: ٤٢٨
عدد المطابخ المركزية:
كتابة: ألف وتسعمائة وثلاثين وخمسون حاج فقط لاغير

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى:
يوجد نظام رش آلي | يوجد شبكة إنذار | يوجد شبكة إطفاء | يوجد مضخة الحريق
يوجد مولد كهربائي | عدد المصاعد ١ | لمؤسسة القدسة بالصيانة رواد المشاعر ٠٥٦٠٠٢٧٢٧٩
سلم طوارئ ٣ داخلي

المصور الجوي لموقع المبنى

Location

قام بالكشف على المبنى الاستشاري
شركة صعد عبد الغني احمد ناصرين للاستشارات المهنية

رئيس قسم التصاريح
التوقيع:
رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة
م/ عبدالله عقيل باجابر
الختم الرسمي
أمانة العاصمة المقدسة

تنوية: في حال الرغبة بتشغيل المبنى خارج موسم الحج يرجى مراجعة الجهات على ترخيص من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني.

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٥

شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٤١٥

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٣

حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6
info@qiam.com.sa www.qiam.com.sa +966 92 002 5832

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

تقييم فندق إسكان 4

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

إفادة

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم فندق بحي العزيزية بمدينة (مكة المكرمة)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **مكة المكرمة** حي **العزيزية** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2023/05/28 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢٠٢ م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2023/06/30 م الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، **بمبلغ وقدره فقط (120,165,000) مائة وعشرون مليون ومائة وخمسة وستون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير .....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي

بموجب رخصة رقم / ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ تاريخ ١٠-١٠-١٤٤٣هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 120,165,000 ريال سعودي

المقيم	
• اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ • شائق بن صالح الشائق عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٤١٥	سالم محمد ال فائع عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٣ حسام حسن عشي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١

العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	**العقار موضوع التقييم**	**عنوان العقار**
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	فندق	مكة المكرمة - حي العزيزية
معايير التقييم	**اسلوب التقييم**	**تاريخ المعاينة**
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	2023/05/29
نوع الملكية	**أساس القيمة**	**تاريخ التقييم**
ملكية مطلقة	القيمة العادلة	2023/06/30
رقم الصك و تاريخه	**فرضية التقييم**	**تاريخ اصدار التقرير**
(520121013430) في 1441/02/18	الاستخدام الحالي	2023/07/20

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

الفرضيات والقيود المحددة للتقرير 01
نطاق العمل 02
نظرة عامة على الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية 03
دراسات الموقع 04
التقييم 05
تقدير القيمة 06
ملاحق 07

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة العادلة للعقار لغرض (تقييم دوري) لمستخدم التقرير (صندوق سيكو السعودية ريت فقط)

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة)

- بناءً على نوع العقار وخصائصه و على الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة الارباح)

- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعهخا في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك

- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية والصك) قائمة وسارية المفعول

- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيميين المعتمدين بها

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به

- الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسئولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسئولة عن ذلك

- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم اذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم ١٠١

هوية المقيم العقاري	العميل	المستخدمين الاخرين
موضحة بالملخص التنفيذي	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
الاصل محل التقييم	**الغرض من التقييم**	**اساس القيمة**
فندق	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	القيمة العادلة
نوع العقار بالنسبة للعميل	**تاريخ القياس**	**وصف التقرير**
استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)	2023\06\30	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات

نطاق بحث المقيم معيار رقم ١٠٢

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة.

أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٣)) فقرة رقم ٩. كما يعرفها المعيار ١٠٤ IVS أسس القيمة فقرة ٩٠ ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

وهو مايتوافق مع القيمة السوقية وتعريفها وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في أطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او أجبار

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.٢٠٢٠ التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٢ م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

قيود استخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الاشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقا.

مراحل العمل

Step 01

الاجتماع بالعميل و تحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم و أساس القيمة و الأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

معاينة العقار و التعرف على خصائصه و مواصفاته و مطابقة المستندات مع الواقع و تحليل موقع العقار و الاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة و المشاريع المناسبة.

Step 03

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية و الميدانية و تحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

Step 04

بناءً على نطاق العمل و تحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة و وضع كافة الافتراضات و المدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة.

Step 05

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار ١٠١ لوصف التقرير ومعيار ١٠٣ إعداد التقرير.

QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

An overview of the economy and the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia

المعيار ١٠٢ : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار ١٠٢ المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت.
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيودة في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقيه المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

أسباب الحكم	الحكم	البيانات والمعلومات	الجهة
تم التحقق من الصك المرسل من قبل العميل	لا تود عقود مرفقة من قبل العميل	العقود	العميل
	لا توجد بيانات مرفقة من قبل العميل عن الإيجار	بيانات الإيجار	
	-	الصك + بيان أكسل	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - التقارير الرسمية المعلنة - بيانات الشركة الداخلية	موثوقة	أسعار المتر السكني والسكني تجاري	السوق
	الإدراج في القوائم المالية	الغرض من التقييم	
مكاتب مختصة ببيع وشراء العقارات ومعتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوقة	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستغل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	استقلالية المصدر	

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (٦٠,١ -٦٠,٢) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

٦٠,٣ تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين ٦٠,١ و٦٠,٢ فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار ١٠١ نطاق العمل فقرة ٢٠: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٤٠ " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو - لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ١٦"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

An overview of the economy and the real estate sector in the Kingdom of Saudi Arabia

رؤية ٢٠٣٠

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

"طموحنا ان نبنيَ وطمماً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره."

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات، مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة ، وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعومًا بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ.

كما شيدت المملكة خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي، مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية.

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط، أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية السعودية ٢٠٣٠ مرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية، والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام مبني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص، وتمكين القطاع الثالث.

ونجحت المملكة منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي، وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتنميتها، وبعدٍ تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، وتعزيز استدامة المالية العامة. ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة، خصوصاً في ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على قطاعات االعمال

قطاع السياحة

- في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومرتكزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التيتستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحينظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع , السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية 2030 وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

- تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 , العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية،تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024، جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة.مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

- قدمت رؤية 2030 حلولاً سكنية مستدامة , تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

دراسات الموقع

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	مكة المكرمة	الحي	العزيزية
شارع	طريق المسجد الحرام	نوع العقار	فندق
رقم المخطط	7/21/1ج	رقم القطعة	1\277
المساحة	1278,97م	استخدام الأرض حسب الأنظمة	تجاري

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة كهرباء	شبكة مياه	شبكة صرف صحي	شبكة الهاتف
✓	✓	✓	✓
مسجد	أسواق عامة	شبكة تصريف مياه	حديقة
✓	✓	✓	✓
مركز تجاري	خدمات طبية	الخدمات والمراكز الحكومية	فنادق
✓	✓	✗	✗
بنوك	مطاعم	محطة وقود	دفاع مدني
✓	✓	✓	✓

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

العوامل المؤثرة على العقار

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة **مكة المكرمة** بحي **العزيزة**
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	الموقع **وسط** مدينة **مكة المكرمة**
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع
أنظمة البناء	استخدام الأرض	**تجاري**
	نسبة البناء - عدد الادوار	65%
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف التشطيبات الداخلية والخارجية والأعمال الإنشائية

التشطيبات الداخلية			
الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - سيراميك	دهان	ديكورات جبسية	خشب
نوع العزل	السلالم	الأطقم الصحية	النوافذ
لا يوجد	رخام	ممتازة	ألمنيوم وزجاج عادي
التشطيبات الخارجية			
الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
بلاط	حديد	لايوجد	حجر - دهان
الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف			
نظام تغذية المياه	الإضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
لايوجد	جيدة	جيدة	شباك = منفصل
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى			
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مرافق
لايوجد	لايوجد	لايوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على **(رخصة البناء)**.
- تم تحديد عمر العقار ب **(11)**سنة بناء على **(رخصة البناء)**.
- حالة العقار في تاريخ التقييم (**2023/06/30**)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن **(فندق)**, مفصلة علىالنحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	بدروم	1287.97	مواقف سيارات
2	دور ارضي	789.9	استقبال + تجاري
3	ميزانين	587.86	استقبال
4	دور واحد مطاعم	824.91	مطاعم
5	دور واحد مصلى	824.91	مصلى
6	سبعة عشر ادوار متكررة	12304.6	سكني
7	دور واحد اخير	261.2	سكني
8	بيت درج + مصاعد	75.43	بيت درج + مصاعد
9	بيارة صرف	6	مجاري
10	خزانات	1089.97	خزانات
الاجمالي	23 دور	18053	

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **مكة المكرمة** حي : **العزيزية** شارع : **طريق المسجد الحرام**

احداثيات الموقع	39.876740	E :	21.403004	N:

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦

مسح فوتوغرافي للعقار

مسح فوتوغرافي للعقار

مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
صندوق المشاعر ريت العقارية	520121013430	1441/02/18	100% ملكية

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض:

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
العزيزية	1/277	7/21/1ج	1278.97 متر مربع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم ٤٣/د	30	قطعة رقم ٢٥/ب	30	شارع عرض ٢١ م	43	شارع عرض ٦٠ م	43

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار >

التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشرًا 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 هنا عوامل متعلقة بالوقت, أو الإزعاج أو المخاطرأو أي عوامل أخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاحال أو إعادة إنتاج الأصل, ومن ثم خصم الإهاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

أسلوب الدخل

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية .المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة ووفقًا لهذا الأسللوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها.

أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقلة أو مقارنلة (مشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية

أسلوب السوق معيار رقم ١٠٥

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس منطقة والتي تم بيعها حديثا. ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهة بناء على عناصر المقارنة .

ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية:

- تم بيع الأصل محل التقييم مؤخرًا في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- توجد معاملات متكررةً أو حديثةً لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسة لتلك المعاملات.
- إجراء تحليل مقارن متسق لأوجه التشابه والاختلاف النوعية والكمية بين الأصول المقارنة والأصل محل التقييم.
- إجراء التعديلات اللازمة إن وجدت على مقاييس التقييم لتعكس الفروق بين الأصل محل التقييم والأصول المقارنة.
- تطبيق مقاييس التقييم المعدلة على الأصل محل التقييم.
- تتم التسوية بين مؤشرات القيمة إذا تم استخدام أكثر من مقياس للتقييم.

.

أسلوب التكلفة معيار رقم ١٠٥

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. **طريقة تكلفة الاحلال:** وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- **طريقة القسط الثابت** : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * ١٠٠

.

أسلوب الدخل معيار رقم ١٠٥

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجـوع إلـى 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 هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
ب. تتوفر توقعات معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقاـت النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية، فيي عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار للعقار محل التقييم ثابتة ومتساوية للابد.

طريقة القيمة المتبقية:

طريقة القيمة المتبقية تعتبر وسيلة لتقييم العقارات التي يمكن تقديرها بتحديد أفضل تطوير مناسب للموقع والملكية ومن ثم التنبؤ بقيمة مثل هذا التطوير بعد أن يتم الانتهاء منه.

طرق التقييم المستخدمة

اساليب التقييم	أسلوب الدخل	أسلوب التكلفة	أسلوب السوق
الأسلوب المستخدم	تم استخدام أسلوب السوق بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب التكلفة بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب الدخل بشكل أساسي
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة)	طريقة تكلفة الاحلال	طريقة التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام	طريقة اساسية لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	طبيعة العقار وكون الارض مقام عليها مبنى	كون العقار محل التقييم مدر للدخل

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

جدول التسلسل الهرمي					
المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق - والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية، و يصعب جمع معلومات دقيقة و عليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

المقارنات المختارة هي : من العقارات المعروضة في حي العزيزية طريق العزيزية .

العقارات المقارنة			
عوامل المقارنات	المقارنة ١	المقارنة ٢	
المساحة (م٢)	1,500	1,200	
سهولة الوصول	عالي	عالي	
موقع العقار	عالي	متوسط	
شكل الأرض	مستوية	مستوية	-
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	
الاستخدام	تجاري	تجاري	
الشوارع المحيطة	2	2	
سعر المتر (ريال / المتر)	40000	30000	
حالة المقارنة	معروض	معروض	

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة						
البند		العقارات المقارنة				
		العقار المقارن ١		العقار المقارن ٢		
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	
سعر المتر المربع	***	40,000		30,000		
الحالة	***	معروض		معروض		
تاريخ التقييم / العرض	30/06/23	30/06/23		30/06/23		
ظروف السوق (التفاوض)	***	-5.00%	- 2,000	-5.00%	- 1,500	
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-	
قيمة ظروف السوق	***	(2,000.00)		(1,500.00)		
القيمة بعد التسويات الأولية	***	38,000		28,500		
المساحة (م٢)	1,288	1,500	0%	1,200	0%	
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	عالي	0%	
موقع العقار	عالي	عالي	0%	متوسط	10%	
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%	
طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	0%	
الاستخدام	تجاري	تجاري	0%	تجاري	0%	
الشوارع المحيطة	2	2	0%	2	0%	
	الاجمالي	0.00%		10.00%		
قيمة التسوية للمتر المربع		-		2,850		
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		38,000		31,350		
المرجح الموزون		65%		35%		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		35,673				
القيمة السوقية النهائية للأرض (ريال / سعودي)		45,945,110				

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م٢	ريال / م٢	القيمة (يرال)
البدروم	1,288	2,500	3,219,925
إجمالي مساحة مسطح المباني	16,765	3,500	58,676,730
أخرى	-	-	-
أخرى	-	-	-
الإجمالي (ريال)	-		61,896,655
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية		5%	3,094,833
شبكة المر افق		3%	1,856,900
تكاليف الإدارة		3%	1,856,900
تكاليف التمويل (0سنوات / ٠%)		0%	-
ربحية المطور		0%	-
الإجمالي (ريال)			6,808,632
إجالي تكلفة المباني (ريال)			68,705,287

ثالثا : تتكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	11
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	29
معدل الاهلاك	%	28
قيمة الاهلاك	ريال	18,893,954
قيمة المبنى النهائية (ريال)		49,811,333

رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
القيمة النهائية للأرض (ريال)	45,945,110
القيمة النهائية للمباني (ريال)	49,811,333
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)	95,756,443
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب	95,800,000

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارن مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارن وتطبيقه عى سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارن بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق								
المقارنة	اسم الفندق	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	متوسط سعر الليله (موسم رمضان)	متوسط سعر الليله (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة ١	بارك ان مكة العزيزية	العزيزية	نجوم 3	272	2000	450	250	50%	30%
المقارنة ٢	مكة 21	العزيزية	نجوم 3	178	2200	400	190	55%	35%
المقارنة ٣	الكرام	العزيزية	نجوم 3	188	2500	600	300	65%	40%

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الاتي :

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

حالة وظروف السوق: غالبا ما تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، وتكون النسبة متغيره حسب حاله السوق .

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر وعالى على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب ٥% .

الأستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي)للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على اكثر من استخدام ، وعليه تم أفتراض نسبة ٥% حسب تصنيف الاستخدام .

الشوارع المحيطة : يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة ٥% لكل شارع .

بيانات الدخل

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
البند	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	40%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنويا	146	يوم
عدد أيام موسم الحج	30	يوم
عدد أيام موسم رمضان	30	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	86	يوم
عدد الغرف	450	غرفة
حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحجاج	1350	حاج
سعر التأجير للحاج	2200	ريال / للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	2,970,000	ريال / سعودي
حساب تشغيل موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان	20	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	250	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	2,250,000	ريال / سعودي
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	500	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	2,250,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	4,500,000	ريال / سعودي

حساب تشغيل باقي أيام السنة		
متوسط سعر التأجير لليوم	150	ريال / سعودي
إجمالي دخل باقي أيام السنة	5,805,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	13,275,000	ريال / سعودي
تحليل دخل المحلات التجارية		
الوصف	القيمة	الوحدة
إجمالي دخل ايجار المحلات التجارية السنوية	224,000	ريال / سعودي
ناقص معدل الاشغار و ومخاطر الائتمان للمحلات	11,200	5%
إجمالي دخل ايجار المحلات التجارية الفعلي	212,800	ريال / سعودي
إجمالي الدخل السنوي الفعلي		
إجمالي الدخل السنوي الفعلي	13,487,800	ريال / سعودي

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي الدخل التأجيري	13,487,800	معدل الخصم	9%
معدل المصاريف التشغيلية و الراسمالية	37%	معدل الرسملة	7%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	2%

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار										القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
قيمة النمو المتوقعة		0.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي	13,487,800	13,487,800	13,757,556	14,032,707	14,313,361	14,599,628	14,891,621	15,189,453	15,493,243	15,803,107	16,119,170	
ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	37%	4,990,486	5,090,296	5,192,102	5,295,944	5,401,863	5,509,900	5,620,098	5,732,500	5,847,150	5,964,093	
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)		8,497,314	8,667,260	8,840,605	9,017,418	9,197,766	9,381,721	9,569,356	9,760,743	9,955,958	10,155,077	
القيمة الاستردادية للمبني												145,072,526
صافي التدفقات النقدية		8,497,314	8,667,260	8,840,605	9,017,418	9,197,766	9,381,721	9,569,356	9,760,743	9,955,958	10,155,077	145,072,526
معامل الخصم		0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	0.4224	0.4224
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		7,795,701	7,295,060	6,826,570	6,388,166	5,977,917	5,594,014	5,234,765	4,898,588	4,583,999	4,289,614	61,280,203
صافي القيمة الحالية للعقار												120,164,596

القيمة النهائية للعقار	120,164,596
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	120,165,000

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً فندق فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل تعتبر أفضل من أسلوب التكلفة وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم بتاريخ 2023-06-30 هي حسب الاتي:

تقدير السعر العادل رقماً	تقدير السعر العادل كتابة
120,165,000	مائة وعشرون مليون ومائة وخمسة وستون الف ريال سعودي

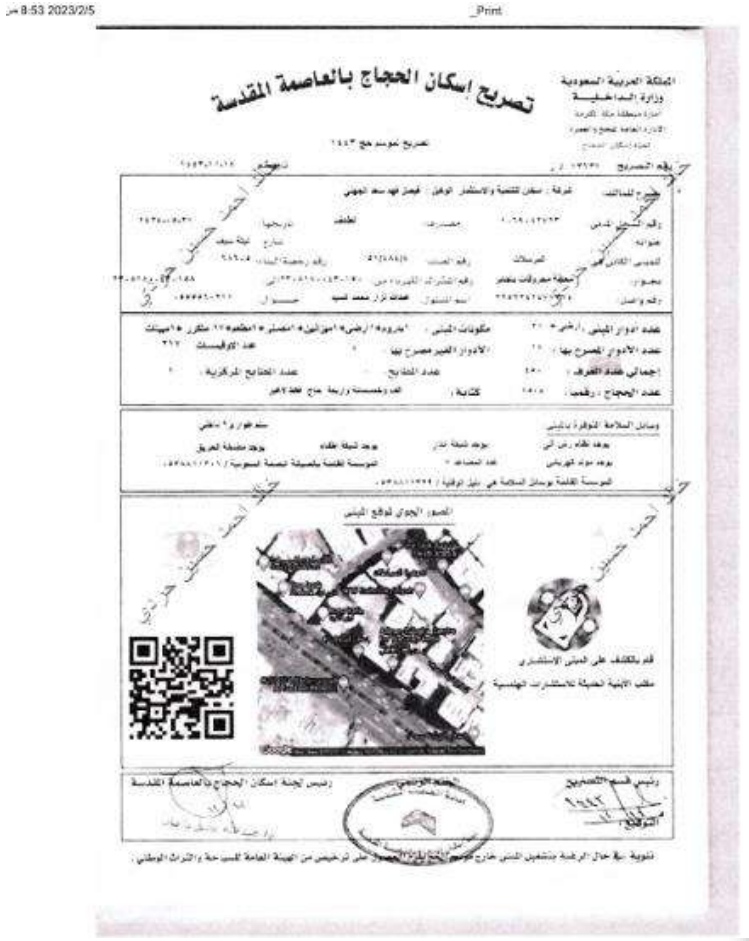
اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

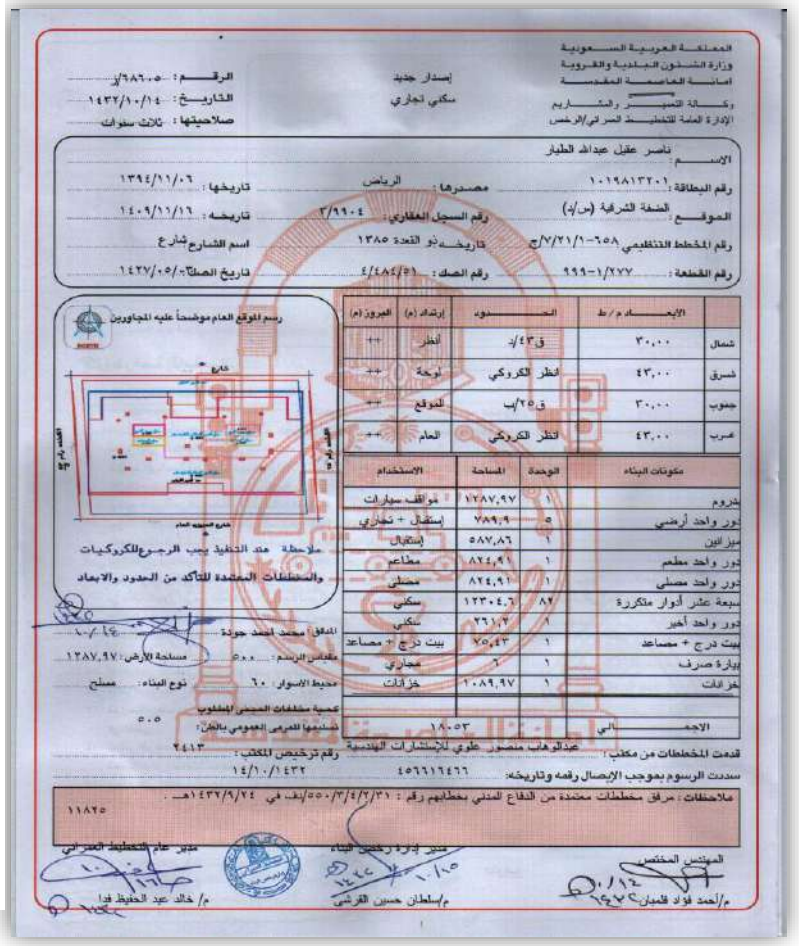
ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل



المملكة العربية السعودية
وزارة الداخلية
تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة
وكالة التصميم والمشاريع
الإدارة العامة للتنظيم العمراني/الرخص

إصدار جديد
سكني تجاري

الرقم : ٦٨٦٠٥/ز
التاريخ : ١٤٣٢/١٠/١٤
صلاحيتها : ثلاث سنوات

الاسم : ناصر عقيل عبدالله الطيار
رقم البطاقة : ١٠١٩٨١٣٢٠١ مصدرها : الرياض تاريخها : ١٣٩٤/١١/٠٦
الموقع : الضفة الشرقية (س/د) رقم السجل العقاري : ٣/٩٩٠٤ تاريخه : ١٤٠٩/١١/١٦
رقم المخطط التنظيمي ٦٥٨-١/٢١/٧/ج تاريخه ذو القعدة ١٣٨٥ اسم الشارع شارع
رقم القطعة : ٩٩٩-١/٢٧٧ رقم الصك : ٤/٤٨٤/٥ تاريخ الصك : ١٤٢٧/٠٥/٠٢

	الابعاد م/ط	الحدود	إرشاد (م)	الفروز (م)
شمال	٣٠,٠٠	ق٤٣/ز	أنظر	++
شرق	٤٣,٠٠	أنظر الكروكي	لوحة	++
جنوب	٣٠,٠٠	ق٢٥/ب	للموقع	++
غرب	٤٣,٠٠	أنظر الكروكي	العام	++

رسم الموقع العام موضحاً عليه المجاورين

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
مخروم	١	١٢٨٧,٩٧	مواقف سيارات
دور واحد أرضي	٥	٧٨٩,٩	إستقبال + تجاري
ميزانين	١	٥٨٧,٨٦	إستقبال
دور واحد مطعم	١	٨٢٤,٩١	مطاعم
دور واحد مصلى	١	٨٢٤,٩١	مصلى
سبعة عشر أدوار متكررة	٨٧	١٢٣٠٤,٦	سكني
دور واحد أخير	١	٢٦١,٢	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٧٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
بيارة صرف	١	٦	مجاري
خزانات	١	١٠٨٩,٩٧	خزانات
الاجمالي		١٨٠٥٣	

ملاحظة: عند التنفيذ يجب الرجوع للكروكيات والمخططات المعتمدة للتأكد من الحدود والابعاد

الدفق: محمد أحمد جودة
مقياس الرسم: ٥٠٠
مساحة الأرض: ١٢٨٧,٩٧
محيط الاسوار: ٦٠
نوع البناء: مسلح
كمية مخلفات المبنى المطلوب تسليمها للمرمى العمومي بالطن: ٥.٥
رقم ترخيص المكتب: ٢٤١٣
١٤/١٠/١٤٣٢

قدمت المخططات من مكتب: عبدالله هاب منصور علوي للاستشارات الهندسية
سددت الرسوم بموجب الايصال رقمه وتاريخه: ٤٥٦٦١٦٤٦٦

ملاحظات: مرفق مخططات معتمدة من الدفاع المدني بخطابهم رقم: ٣١/٢/٤/٣/٥٥٠/ بتاريخ ١٤٣٢/٩/٢٤هـ.
١١٨٢٥

المهندس المختص: م/أحمد فؤاد قلمان
مدير إدارة رخص البناء: م/سلطان حسين القرشي
مدير عام التخطيط العمراني: م/ خالد عبد الحفيظ فدا

بسم الله الرحمن الرحيم
المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

الرقم: ٩٤٠١٢٠١٥٤٠
التاريخ: ١٤٤١/٠٢/٠٨ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ٢٧٧ / ١ من المخطط رقم ١ / ٢٢ / ٧ج الواقع في حي العزيزية الضفة الشرقية / س / د بمدينة مكة المكرمة، وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم ٤٣/ز بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: قطعة رقم ٢٥/ب بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: شارع عرض ١٢م شمالاً و ١٠ جنوباً بطول (٤٣) ثلاثة و أربعون متر
غرباً: شارع العام بعرض ٣٠,٤٠م شمالاً و ٢٠ / ٣١م جنوباً إلى محور الشارع بطول (٤٣) ثلاثة و أربعون متر
ومساحتها: (١,٢٨٧,٩٧) ألف و مئتين و سبعة و ثمانون متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتمتراً مربعاً فقط
المملوكة لـ/ شركة مشاعر بيت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٥٦٦٠ في ٣ / ٤ / ١٤٣٩ هـ وتنتهي في ٣ / ٤ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٤٣٠٠٨٣٩٨ في ٨ / ٤ / ١٤٣٩ هـ، قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفائه بـ/ ٢٥٧٨٦٠٣٣ ريال يتم سدادها دفعة واحدة في ٢٠٢٤/٠٦/٠٩م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرضيات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما تقضي به عليه بعد اكتمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٨ / ٢ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
كاتب العدل بمكة رقم (٢)
كاتب العدل
عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٥

شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٤١٥

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠١٣

حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6
info@qiam.com.sa www.qiam.com.sa +966 92 002 5832

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٠٥/٠٣هـ سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٧٦٣٢ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٠٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦