

# تقييم فندق إسكان (4)

العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

S/CO  
Est 1995  
سيكو

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين  
الموضوع : تقرير تقييم فندق حي 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 2023/12/06 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022 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 القيمة العادلة 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 القيمة العادلة للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2023/12/31 الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، **بسعر وقدره فقط (119,793,000) مائة وتسعة عشر مليون وسبعمائة وثلاثة وتسعون ألف - ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي  
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10-10-1443هـ



المخلص التنفيذي

■ تقدير القيمة العادلة: **119,793,000** ريال سعودي

المقيم		
1210000013 سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210002322 معاذ عبد الرحمن العريني عضوية رقم	1210000052 اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم 1210002501 حسام حسن عشي عضوية رقم	
مالك العقار	المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)
شركة مشاعر ريت العقارية	صندوق سيكو السعودية ريت المستثمرين	صندوق سيكو السعودية ريت
عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	الغرض من التقييم
مكة المكرمة - حي العزيزية	فندق	تقييم دوري لصندوق سيكو السعودية ريت
تاريخ المعاينة	اسلوب التقييم	معايير التقييم
2023/12/20	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)
تاريخ التقييم	أساس القيمة	نوع الملكية
2023/12/15	القيمة العادلة	ملكية مطلقة
تاريخ اصدار التقرير	فرضية التقييم	رقم الصك وتاريخه
2024/02/13	الاستخدام الحالي	1441/02/18 في ( 520121013430)

# قيير للتقييم

## QIAM VALUATION

### قائمة المحتويات

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

## ■ 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 والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تفر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي 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).
- الفيم 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.
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.
- 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.
- 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.
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.
- 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.



## ■ نطاق العمل

Scope of Worck

## نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو - المستثمرين	صندوق سيكو السعودية ريت	موضحة بالملخص التنفيذي
اساس القيمة	الغرض من التقييم	الاصل محل التقييم
القيمة العادلة	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	فندق
وصف التقرير	تاريخ القياس	نوع العقار بالنسبة للعميل
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	2023/12/31	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة )

## نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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 التزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار 104 IVS أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.



## عملة التقييم

الريال السعودي

## معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً 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 2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 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 تقرر 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 وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي 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 لاحقاً.

## مراحل العمل

■ 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 التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 01



Step 02



■ 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 03



Step 04



■ العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

Step 05



■ 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 و الأنشطة و المشاريع المناسبة.

■ 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.

## ■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

## المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعري).
- 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 القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية 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 صحة الصكوك	موثوق	الصك	العمل
تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم استلام عقود إلكترونية (منصة إيجار) العقود الحالية لا تعكس دخل العقار (السوق) وتم التقييم حسب قيم السوق بعد المراجعة	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	

## الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم لجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمن 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 يمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاحذ في الحسابان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلباً 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 مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجّل كل 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 (60.1- 60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: 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

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "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 الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية  
- يتوقع أستخدمها خلال أكثر من فترة واحدة

#### العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماني 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 أستخدم ) 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 الإستثمارية في القوائم المالية



## ■ 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



صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء  
رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

”

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

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.

“

## النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نمواً 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، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ. كما شهدت 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 2030 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 ظل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.



## نظرة على قطاعات العمال

### قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظراً لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطاً وثيقاً 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 خصوصاً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024. جعلها تصدر قراراً سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكثبي.

### قطاع التجزئة

■ أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماماً كبيراً 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% إلى 50% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 إلى 25 عالمياً والأولى إقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% إلى 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 الهيكله 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 إلى 70% بنهاية المرحلة الأولى لبرنامج الإسكان عام 2021 م.



QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

## بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
العزيزة	الحي	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	العزيزة العام	شارع
1\277	رقم القطعة	ج 7 / 21 / 1	رقم المخطط
سكني تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	1287,97م	المساحة
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✓	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

## 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	سكني تجاري
	نسبة البناء - عدد الادوار	65%
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديت على العقار	لا يوجد

## 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 (2023/12/31)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (فندق), مفصل على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م <sup>2</sup> )	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
	<b>دور 23</b>	<b>18053</b>	<b>الاجمالي</b>

موقع العقار

شارع : طريق المسجد الحرام

حي : العزيزية

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

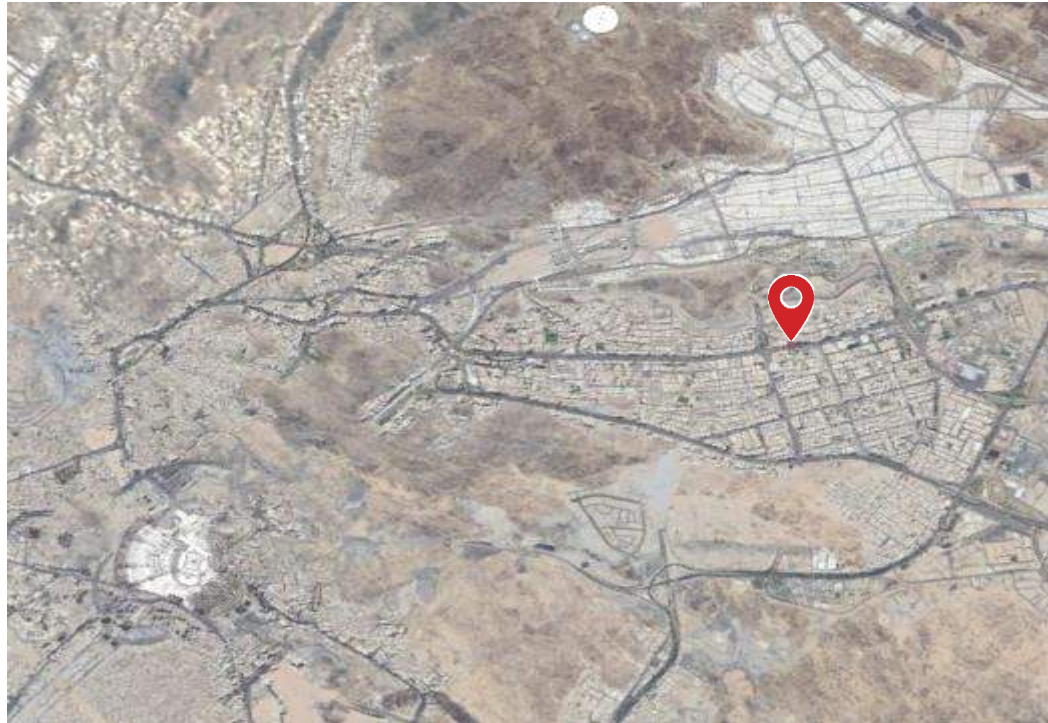
N:

21.403004

E :

39.876740

احداثيات الموقع





مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03 هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03 هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

## مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

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

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
العزيرية	1/277	ج7/21/1	1287,97 متر مربع

الحدود والاطوال:

الحدود والاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم 43/د	30م	قطعة رقم 25/ب	30م	شارع عرض 11م شمالاً و 10م جنوباً	43م	شارع عرض 60 م	43م

## 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



QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■



### أسلوب السوق

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



### أسلوب الدخل

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



### 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 المخاطر أو أي عوامل آخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لآجال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

## أسلوب السوق معيار رقم 105

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 حديثاً. 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 مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- ❖ أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- ❖ توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

### الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- ❖ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- ❖ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.
- ❖ إجراء تحليل مقارن متنسق 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 105

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 فوراً.
- ❖ لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب 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 الافتراضي ) \* 100

## أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

- أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد 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 التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، في عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل.

### طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

### طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الإيجار 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 - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

### طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	بشكل <b>مساعد</b>	بشكل <b>مساعد</b>	بشكل <b>أساسي</b>
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني ( المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة )	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	ارض مقام عليها مبنى	العقار مدر للدخل

### التسلسل الهرمي:

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

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
<b>الأول</b>	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولوية	---	---	---	---
<b>الثاني</b>	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
<b>الثالث</b>	هي المدخلات التي لا يمكن رصدها وتعطى الأولوية الأدنى	---	---	---	---



## تقدير القيمة ■

Estimated value

## تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية، ويصعب جمع معلومات دقيقة وعليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم وسنعمل على تقديم بياناتهم ومؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

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

العقارات المقارنة - الأراضي السكنية التجارية		
المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
1,200	1,500	المساحة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
متوسط	عالي	موقع العقار
عالي	عالي	شكل الأرض
منتظمة	منتظمة	طوبوغرافية الأرض
سكتي تجاري	تجاري	الاستخدام
2	2	الشوارع المحيطة
30,000	40,000	سعر المتر ( ريال / المتر )
معروض	معروض	حالة المقارنة

### خريطة المقارنات:



## تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة - للأراضي السكنية التجارية				العقارات المقارنة		العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		العقار محل التقييم		عوامل التسويات	
التسوية		القيمة		التسوية		القيمة		التسوية		القيمة			
		30,000				40,000				***		سعر المتر المربع	
معروض				معروض						***		الحالة	
2023				2023						Sunday, December 31, 2023		تاريخ التقييم / العرض	
- 1,500		-5.00%		- 2,000		-5.00%				***		ظروف السوق	
-		0.00%		-		0.00%				***		شروط التمويل	
		(1,500.00)				(2,000.00)				***		قيمة ظروف السوق	
		28,500				38,000				***		القيمة بعد التسويات الأولية	
0%		1,200		0%		1,500				1287.97		المساحة (م <sup>2</sup> )	
0%		عالي		0%		عالي				عالي		سهولة الوصول	
10%		متوسط		0%		عالي				عالي		موقع العقار	
0%		عالي		0%		عالي				عالي		شكل الأرض	
0%		منتظمة		0%		مستوية				مستوية		طبوغرافية الارض	
0%		سكتي تجاري		0%		تجاري				سكتي تجاري		الاستخدام	
0%		2		0%		2				2		الشوارع المحيطة	
10.00%				0.00%								<b>الاجمالي</b>	
		2,850				-						<b>قيمة التسوية للمتر المربع</b>	
		31,350				38,000						<b>قيمة المتر النهائية بعد التسوية</b>	
35%				65%								المرجح الموزون	
				<b>35,673</b>								صافي متوسط قيمة المتر ( ريال / المتر )	
				<b>45,945,110</b>								القيمة السوقية للأرض ( ريال / المتر )	

## تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولاً : تكاليف البناء ( التكاليف المباشرة )		
القيمة ( ريال )	ريال / م <sup>2</sup>	المسطح م <sup>2</sup>
3,219,925	2,500	1,288
58,676,730	3,500	16,765
61,896,655		-
الإجمالي ( ريال )		
ثانياً : التكاليف الأخرى ( الغير مباشرة )		
1,856,900		3%
1,856,900		3%
1,856,900		3%
3,713,799		6%
6,189,666		10%
15,474,164		
الإجمالي ( ريال )		
77,370,819		
إجمالي تكلفة المباني ( ريال )		
ثالثاً : تكلفة الإهلاك		
40		سنة
12		سنة
28		سنة
30		%
23,211,246		ريال
54,159,573		
قيمة المبنى النهائية ( ريال )		
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
45,945,110		القيمة النهائية للأرض ( ريال )
54,159,573		القيمة النهائية للمباني ( ريال )
100,104,683		القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة ( ريال )
100,105,000		القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة ( ريال ) بعد التقريب

## أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

**بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) والإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :**

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.
- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة 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 مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.  
- على أساس المدى السعري يحدد المُقيم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

- **الضبط النسبي للمساحة :** جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، **وهنا تم افتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف** وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.
- **حالة وظروف السوق:** غالبا تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة التفاوض على القيمة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، النسبة متغيرة حسب حاله السوق .
- **سهولة الوصول:** حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم افتراض نسبة 5% لكل مستوى** .
- **موقع العقار :** الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر على قيمة العقار ، (عالي ، متوسط ،منخفض) **تم افتراض نسبة 5% لكل مستوى** .
- **شكل الأرض:** من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم افتراض نسب 5% .**
- **الاستخدام:** مراعاة التخطيط الخاص بالعقار (سكني ، تجاري ، مكتبي ، زراعي ، صناعي) للعقار والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام ، **تم افتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام** .
- **الشوارع المحيطة :** يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بما يوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم افتراض نسبة 5% لكل شارع** .

## أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

### مسح السوق - تحليل دخل الفندق

م	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	سعر التأجير (موسم الحج)	سعر الليلة (موسم رمضان)	سعر الليلة (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
مقارن 1	العزيزية	نجوم 3	272	2000	450	250	50%	30%
مقارن 2	العزيزية	نجوم 3	178	2200	400	190	45%	35%
مقارن 3	العزيزية	نجوم 3	188	2500	600	300	35%	30%

### خريطة المقارنات:



## بيانات الدخل

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 الاشغال و مخاطر 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

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
البند	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	40%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنوياً	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



## تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

### الدخل التآجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار ومن خلال العقود المشابهة للعقار محل التقييم وتم مقارنة ذلك بالسوق. (تم توضيح دخل العقود الحالية) لم يتم الاعتماد على عقد العقار في (2024 - 2025) وهي مدة العقد بالاضافة الى دخل العقار الاخر حسب ماتم الاطلاع عليه وتم الاعتماد على أسعار السوق في سنوات التقييم (2024-2033) وتم عكس هذا في التقرير.

### افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

صافي الدخل للفندق حسب العقد	2,645,000	معدل الخصم	9.5%
دخل اخر للعقار (محللات) حسب العقد	172,500	معدل الرسملة	7%
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	40%	سنوات الدخل (حسب السوق)	2023 - 2024
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	35%

### معدل الخصم:

### معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	4.6	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1.25	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1.25	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه	9.5	%

### مسح السوق - تحليل دخل الفندق

ع	الموقع	التصنيف	الغرف	الاشغار السنوي	المصاريف التشغيلية
1	العزيرية	نجوم 3	272	50%	30%
2	العزيرية	نجوم 3	178	45%	35%
3	العزيرية	نجوم 3	188	35%	30%

### معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح 8% - 7% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

### معدل النفقات التشغيلية والراسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتآجير وصيانة العقار والنفقات الراسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 15% - 40% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة كون معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب ، (العقار مؤجر بعقد واحد) وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والراسمالية بواقع 35% للحد المتوسط في السوق .

## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة		
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024			
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1			
	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	0.00%	النمو	
	16,119,170	15,803,107	15,493,243	15,189,453	14,891,621	14,599,628	14,313,361	14,032,707	13,757,556	13,487,800	13,487,800	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي	
	5,641,709	5,531,088	5,422,635	5,316,309	5,212,067	5,109,870	5,009,676	4,911,447	4,815,145	4,720,730	35%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	
	10,477,460	10,272,020	10,070,608	9,873,145	9,679,554	9,489,759	9,303,685	9,121,260	8,942,411	8,767,070		صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)	
149,678,003	10,477,460	10,272,020	10,070,608	9,873,145	9,679,554	9,489,759	9,303,685	9,121,260	8,942,411	8,767,070		صافي التدفقات النقدية	
0.4035	0.4035	0.4418	0.4838	0.5298	0.5801	0.6352	0.6956	0.7617	0.8340	0.9132		معامل الخصم	
60,397,198	4,227,804	4,538,672	4,872,398	5,230,662	5,615,270	6,028,157	6,471,404	6,947,243	7,458,069	8,006,457		القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
119,793,332											صافي القيمة الحالية للعقار		

## القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه فندق فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 2023/12/31 والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقمياً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
119,793,000	مائة وتسعة عشر مليون وسبعمائة وثلاثة وتسعون ألف - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي  
اسماعيل محمد الديخي






**Attachments**

**ملاحق** ■

المستندات المستلمة من العميل





حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002501



معاذ عبد الرحمن العريني  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002322



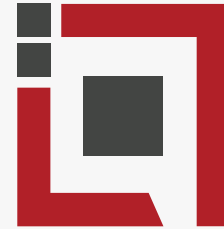
سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000005

# قيـم للتقـيـم

## QIAM VALUATION



الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6

✉ [info@qiam.com.sa](mailto:info@qiam.com.sa)

🌐 [www.qiam.com.sa](http://www.qiam.com.sa)

☎ +966 92 002 5832

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03 هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

# تقييم فندق إسكان (5)

العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

S/CO  
Est 1995  
سيكو

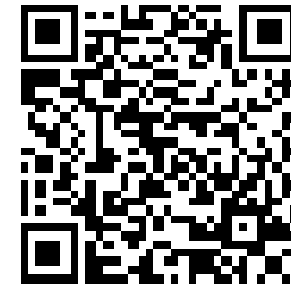


السادة : **صندوق سيكو السعودية ريت** المحترمين  
الموضوع : **تقرير تقييم فندق بحي مخطط الأمير عبد الله الفيصل بمدينة مكة المكرمة**

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 **2023/12/06** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية **2022 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 **2023/12/31** الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، **بمبلغ وقدره فقط (127,381,000) مائة وسبعة وعشرون مليون وثلاثمائة وواحد وثمانون ألف - فقط لا غير ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير .....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي  
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10-10-1443هـ

## الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : **127,381,000** ريال سعودي

المقيم		
1210000013 سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210002501 حسام حسن عشي عضوية رقم	1210000052 اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم 1210002322 معاذ عبد الرحمن العريني عضوية رقم	
مالك العقار	المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)
شركة مشاعر ريت العقارية	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	الغرض من التقييم
مكة المكرمة - حي مخطط الأمير عبد الله الفيصل	فندق	تقييم دوري لصندوق سيكو السعودية ريت
تاريخ المعاينة	اسلوب التقييم	معايير التقييم
2023/12/20	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)
تاريخ التقييم	أساس القيمة	نوع الملكية
2023/12/31	القيمة العادلة	ملكية مطلقة
تاريخ اصدار التقرير	فرضية التقييم	رقم الصك وتاريخه
2024/02/13	الاستخدام الحالي	1441/02/18 ( 520121013431 )

# قيير للتقييم

## QIAM VALUATION

### قائمة المحتويات

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

## ■ 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 والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- 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 جميعها 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.
- 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 .
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة العادلة للعقار لغرض (تقييم دوري ) لمستخدم التقرير (صندوق سيكو السعودية ريت فقط)
- 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
- 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
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة)
- 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 تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك



## ■ نطاق العمل

Scope of Worck

## نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	موضحة بالملخص التنفيذي
اساس القيمة	الغرض من التقييم	الاصل محل التقييم
القيمة العادلة	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	فندق
وصف التقرير	تاريخ القياس	نوع العقار بالنسبة للعميل
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	2023/12/31	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة )

## نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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 التزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. " (هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

## عملة التقييم

الريال السعودي

## معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً 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 2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 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 تقرر 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 وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي 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 لاحقاً.

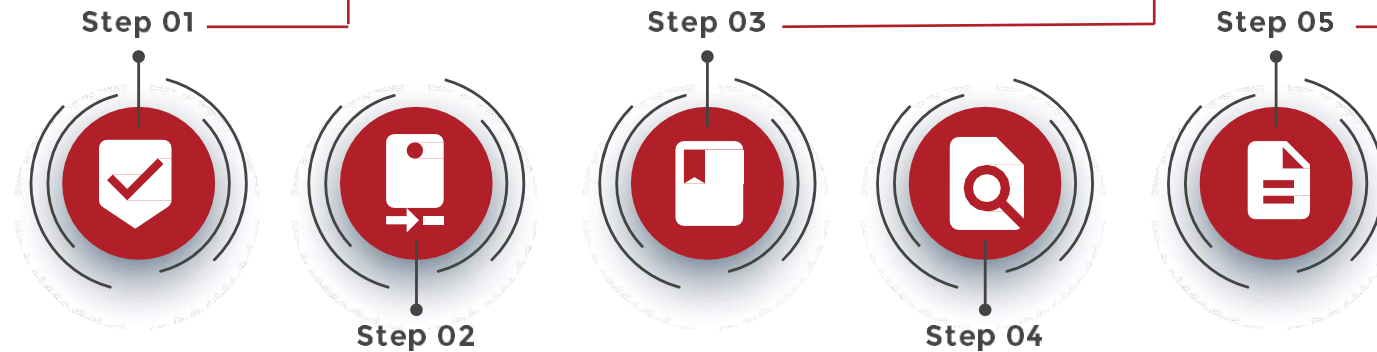


## مراحل العمل

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

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.

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 يتضمنه و ضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



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.

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 و الأنشطة و المشاريع المناسبة.



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 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة ) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعري).
- 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.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية 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

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم استلام عقود إلكترونية (منصة إيجار) العقود الحالية لا تعكس دخل العقار (السوق) وتم التقييم حسب قيم السوق بعد المراجعة
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

## الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم لجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمن 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 يمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاحذ في الحسابان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبيًا 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 مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجّل كل 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 (60.1- 60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: 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

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :  
- يحتفظ بها لأستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية  
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

#### العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " 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 لإانماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :  
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات ،أو لأغراض إدارية أو لبيعه في السياق العادي للأعمال

#### العقارات الإستثمارية في القوائم المالية



## ■ 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

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

”

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

”  
طموحننا 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.

“



## النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نمواً 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، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ. كما شهدت 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 2030 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 ظل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.



## نظرة على قطاعات العمال

### قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظراً لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطاً وثيقاً 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 خصوصاً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024. جعلها تصدر قراراً سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكثبي.

### قطاع التجزئة

■ أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماماً كبيراً 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% إلى 50% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 إلى 25 عالمياً والأولى إقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% إلى 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 الهيكله 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 إلى 70% بنهاية المرحلة الأولى لبرنامج الإسكان عام 2021 م.



QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

## بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
مخطط الأمير عبد الله الفيصل	الحي	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	الحج	شارع
166	رقم القطعة	ب/23/15/1	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	1382.73م	المساحة
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✓	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

## العوامل المؤثرة على العقار

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة مكة المكرمة بحي مخطط الأمير عبد الله 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 والتعديلات على العقار	لا يوجد

## 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 (2023/12/31)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (فندق), مفصل على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م <sup>2</sup> )	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
<b>الاجمالي</b>	<b>14 دور</b>	<b>19905</b>	

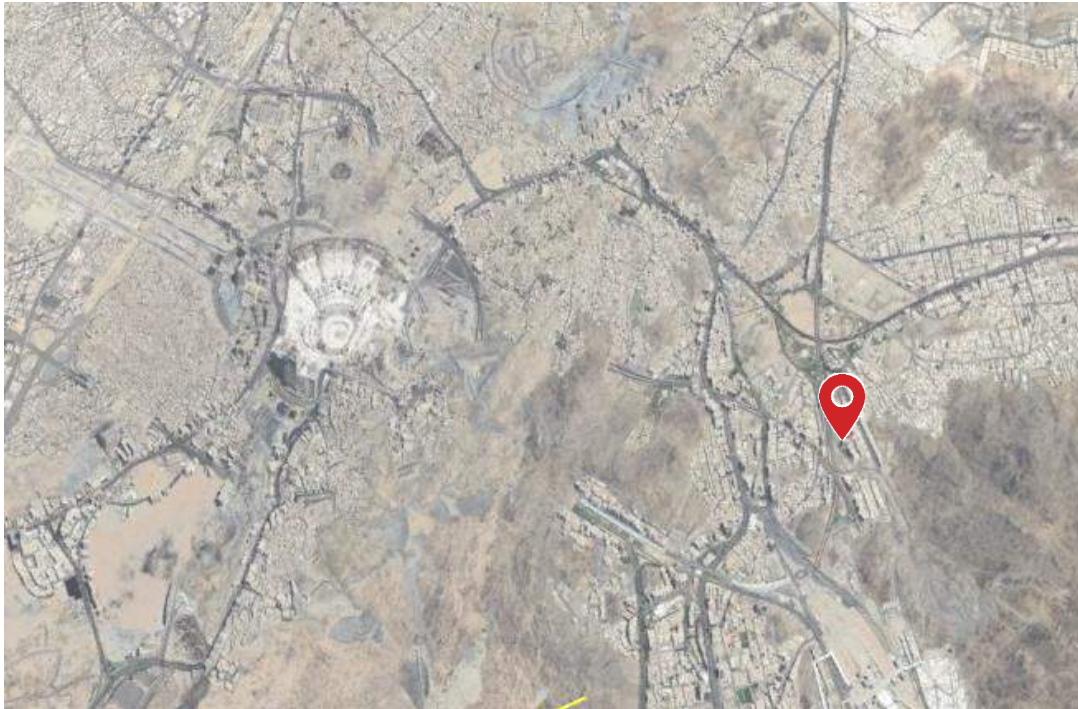
موقع العقار

شارع : الحج

حي : مخطط الأمير عبد الله الفيصل

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

N:	21.4344380	E :	39.859888	احداثيات الموقع
----	------------	-----	-----------	-----------------



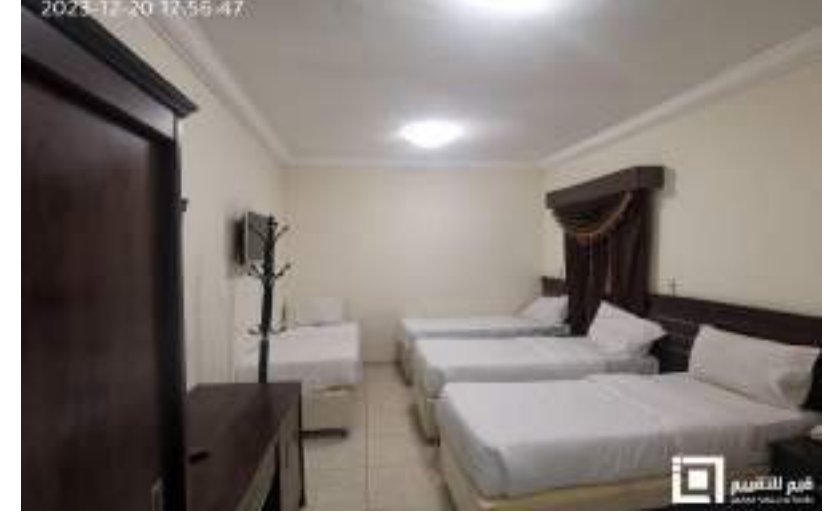
مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03 هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03 هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

## 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	ب\15\23	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 165	46	قطعة رقم 167	46	قطعة رقم 6 / 168	35	شارع عرض 12	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



QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■



### أسلوب السوق

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



### أسلوب الدخل

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



### 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 المخاطر أو أي عوامل آخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لآجال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

## أسلوب السوق معيار رقم 105

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 حديثاً. 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 مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- ❖ أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- ❖ توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

### الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- ❖ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- ❖ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.
- ❖ إجراء تحليل مقارن متنسق 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 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض 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 فوراً.
- ❖ لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب 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 الافتراضي ) \* 100

## أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

- أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد 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 التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، في عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل.

### طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار أو أملاك عقارية تدر دخلاً بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة التجارية 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 - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

### طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	بشكل <b>مساعد</b>	بشكل <b>مساعد</b>	بشكل <b>أساسي</b>
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني ( المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة )	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	ارض مقام عليها مبنى	العقار مدر للدخل

### التسلسل الهرمي:

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

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
<b>الأول</b>	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولوية	---	---	---	---
<b>الثاني</b>	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
<b>الثالث</b>	هي المدخلات التي لا يمكن رصدها وتعطى الأولوية الأدنى	---	---	---	---





## 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		
المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
561	1,120	المساحة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
مستوية	مستوية	شكل الأرض
منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الارض
تجاري سكني	تجاري سكني	الاستخدام
3	3	الشوارع المحيطة
21000	26785	سعر المتر ( ريال / المتر )
معروض	معروض	حالة المقارنة

### خريطة المقارنات:



## تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

### تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
	21,000		26,785	***	سعر المتر المربع
	معروض		معروض	***	الحالة
	6/30/2023		6/30/2023	6/30/2023	تاريخ التقييم / العرض
- 1,050	-5.00%	- 1,339	-5.00%	***	ظروف السوق ( التفاوض )
	0.00%	-	0.00%	***	شروط التمويل
	(1,050.00)		(1,339.25)	***	قيمة ظروف السوق
	19,950		25,446	***	القيمة بعد التسويات الأولية
-5%	561	0%	1,120	1,383	المساحة (م2)
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	مستوية	0%	مستوية	مستوية	شكل الأرض
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الارض
0%	تجاري سكني	0%	تجاري سكني	تجاري سكني	الاستخدام
-10%	3	-10%	3	1	الشوارع المحيطة
	-15.00%		-10.00%		الاجمالي
	2,993-		2,545-		قيمة التسوية للمتر المربع
	16,958		22,901		قيمة المتر النهائية بعد التسوية
	35%		65%		المرجح الموزون
			20,821		صافي متوسط قيمة المتر ( ريال / المتر )
			28,789,459		القيمة السوقية النهائية للأرض ( ريال / سعودي )

## تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

### أولاً : تكاليف البناء ( التكاليف المباشرة )

القيمة ( ريال )	ريال / م <sup>2</sup>	المسطح م <sup>2</sup>
3,042,006	2,200	1,383
64,810,455	3,500	18,517
<b>67,852,451</b>		-

البند

البدروم

إجمالي مساحة مسطح المباني

الإجمالي ( ريال )

### ثانياً : التكاليف الأخرى ( الغير مباشرة )

2,035,574	5%
2,035,574	3%
2,035,574	3%
4,071,147	6%
6,785,245	10%
<b>16,963,113</b>	

الرسوم المهنية

شبكة المرافق

تكاليف الإدارة

تكاليف التمويل

ربحية المطور

الإجمالي ( ريال )

إجمالي تكلفة المباني ( ريال )

84,815,564

### ثالثاً : تكلفة الإهلاك

40	سنة
10	سنة
30	سنة
25	%
21,203,891	ريال

العمر الافتراضي للعقار ( سنة )

العمر الحالي للعقار ( سنة )

العمر المتبقي للعقار ( سنة )

معدل الاهلاك

قيمة الاهلاك

قيمة المبنى النهائية ( ريال )

63,611,673

### رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة

28,789,459
63,611,673
<b>92,401,132</b>
<b>92,401,000</b>

القيمة النهائية للأرض ( ريال )

القيمة النهائية للمباني ( ريال )

القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة ( ريال )

القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة ( ريال ) بعد التقريب

## أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

**بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) والإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :**

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.
- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة 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 مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.  
- على أساس المدى السعري يحدد المُقيم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

- **الضبط النسبي للمساحة :** جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، **وهنا تم افتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف** وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.
- **حالة وظروف السوق:** غالبا تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة التفاوض على القيمة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، النسبة متغيرة حسب حاله السوق .
- **سهولة الوصول:** حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم افتراض نسبة 5% لكل مستوى .**
- **موقع العقار :** الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر على قيمة العقار ، (عالي ، متوسط ،منخفض) **تم افتراض نسبة 5% لكل مستوى .**
- **شكل الأرض:** من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم افتراض نسب 5% .**
- **الاستخدام:** مراعاة التخطيط الخاص بالعقار (سكني ،تجاري ،مكتبي ، زراعي ، صناعي) للعقار والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام ، **تم افتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .**
- **الشوارع المحيطة :** يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بما يوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم افتراض نسبة 5% لكل شارع .**

## أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

### مسح السوق - تحليل دخل الفندق

المقارنة	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (الحج )	متوسط سعر الليلة (رمضان )	متوسط سعر الليلة (أيام السنة )	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
مقارن 1	ام الدانة	3 نجوم	280	2500	450	250	55%	30%
مقارن 2	مرجان	3 نجوم	244	2000	300	120	65%	35%
مقارن 3	جراند نور	3 نجوم	265	2000	400	150	65%	40%

### خريطة المقارنات:



## بيانات الدخل

حساب تشغيل موسم رمضان		
يوم	20	عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان
ريال / سعودي	250	متوسط سعر التأجير لليوم
ريال / سعودي	2,140,000	إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان
يوم	10	عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان
ريال / سعودي	500	متوسط سعر التأجير لليوم
ريال / سعودي	2,140,000	إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان
ريال / سعودي	4,280,000	إجمالي دخل موسم رمضان
حساب تشغيل باقي أيام السنة		
ريال / سعودي	120	متوسط سعر التأجير لليوم
ريال / سعودي	5,577,375	إجمالي دخل باقي أيام السنة
ريال / سعودي	14,797,375	إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً
إجمالي الدخل السنوي الفعلي		
ريال / سعودي	14,797,375	إجمالي الدخل السنوي الفعلي

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
الوحدة	القيمة	البند
يوم	365	عدد أيام السنة
نسبة مئوية	40%	معدل الاشغال السنوي
يوم	146	عدد أيام التشغيل سنوياً
يوم	30	عدد أيام موسم الحج
يوم	30	عدد أيام موسم رمضان
يوم	86	عدد الأيام لباقي السنة
غرفة	428	عدد الغرف
حساب تشغيل موسم الحج		
حاج	1976	عدد الحاج
ريال / للحاج	2500	سعر التأجير للحاج
ريال / سعودي	4,940,000	إجمالي دخل موسم الحج

## تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

### الدخل التآجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار ومن خلال العقود المشابهة للعقار محل التقييم وتم مقارنة ذلك بالسوق.

لم يتم الاعتماد على عقد العقار في (2024 - 2025) وهي مدة العقد بالاضافة الى دخل العقار الاخر حسب ماتم الاطلاع عليه وتم الاعتماد على أسعار السوق في السنوات (2024-2033) وتم عكس ذلك في التقرير.

### افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

معدل الخصم	معدل الرسملة	فترة التدفقات النقدية (سنوات)	سنوات الدخل (حسب السوق)
9.5%	45%	10	2029 - 2024
7%	37%		

### معدل الخصم:

### معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه
4.6	2.49	1.25	1.25	9.5%

### مسح السوق - تحليل دخل الفندق

ع	الموقع	التصنيف	الغرف	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
1	ام الدانة	نجوم 3	272	45%	30%
2	مرجان	نجوم 3	178	35%	35%
3	جراند نور	نجوم 3	188	35%	40%

### معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح 8% - الى 7% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

### معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتآجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 15% - 40% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة كون معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب ، (العقار مؤجر بعقد واحد) وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 37% للحد المتوسط في السوق .



## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة	
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	0.00%	النمو
	17,684,233	17,337,483	16,997,533	16,664,248	16,337,498	16,017,155	15,703,093	15,395,189	15,093,323	14,797,375	14,797,375	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	6,543,166	6,414,869	6,289,087	6,165,772	6,044,874	5,926,347	5,810,144	5,696,220	5,584,529	5,475,029	37%	ناقص معدل المصاريف والراسمالية
	11,141,067	10,922,614	10,708,446	10,498,476	10,292,624	10,090,807	9,892,948	9,698,969	9,508,793	9,322,346		صافي الدخل التشغيلي للمبني NOI
159,158,096	11,141,067	10,922,614	10,708,446	10,498,476	10,292,624	10,090,807	9,892,948	9,698,969	9,508,793	9,322,346		صافي التدفقات النقدية
0.4035	0.4035	0.4418	0.4838	0.5298	0.5801	0.6352	0.6956	0.7617	0.8340	0.9132		معامل الخصم
64,222,550	4,495,578	4,826,136	5,180,999	5,561,954	5,970,922	6,409,960	6,881,281	7,387,257	7,930,438	8,513,558		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
127,380,632												صافي القيمة الحالية للعقار

## القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه فندق فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
127,381,000	مائة وسبعة وعشرون مليون وثلاثمائة وواحد وثمانون ألف - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي  
اسماعيل محمد الديخي

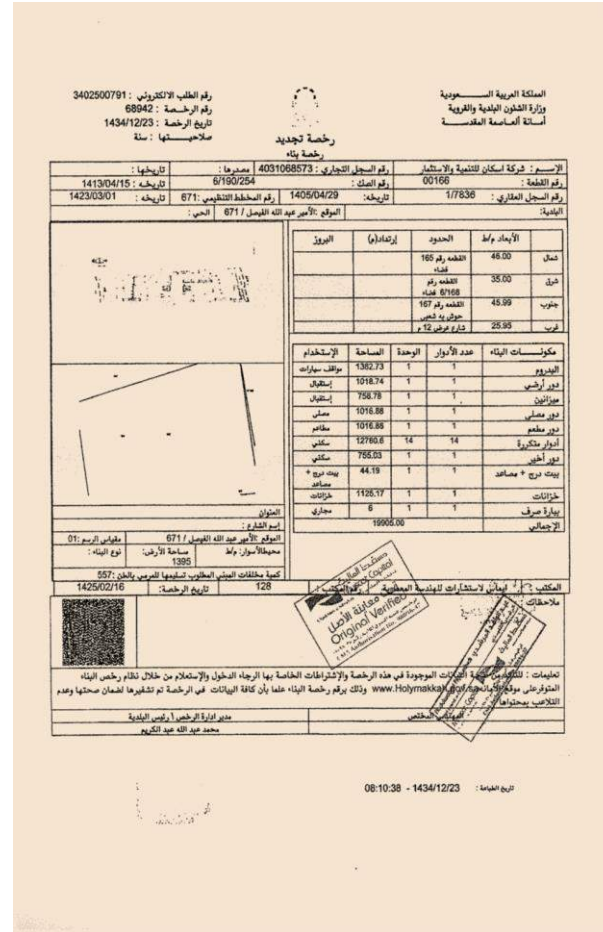





**Attachments**

**ملاحق** ■

المستندات المستلمة من العميل





حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002501



معاذ عبد الرحمن العريني  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002322



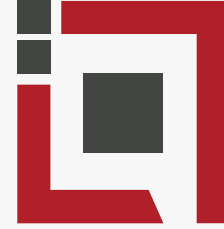
سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000005

# قيمر للتقييم

## QIAM VALUATION



الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6

✉ [info@qiam.com.sa](mailto:info@qiam.com.sa)

🌐 [www.qiam.com.sa](http://www.qiam.com.sa)

☎ +966 92 002 5832

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03 هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

# تقييم فندق إسكان (6)

العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

S/CO  
Est 1995  
سيكو

**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 **2023/12/06** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية **2022م** 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 **2023/12/31** الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، **بمبلغ وقدره فقط (96,894,000) ستة وتسعون مليون وثمانمائة وأربعة وتسعون ألف - فقط لا غير ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير .....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي  
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10-10-1443هـ






## الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : **96,894,000 ريال سعودي**

المقيم		
1210000013 سالم محمد ال فأنع عضوية رقم 1210002501 حسام حسن عشي عضوية رقم	1210000052 اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم 1210002322 معاذ عبد الرحمن العريني عضوية رقم	
مالك العقار	المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)
شركة مشاعر ريت العقارية	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	الغرض من التقييم
مكة المكرمة - حي العزيزية	فندق	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت
تاريخ المعاينة	اسلوب التقييم	معايير التقييم
2023/12/20	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)
تاريخ التقييم	أساس القيمة	نوع الملكية
2023/12/31	القيمة العادلة	ملكية مطلقة
تاريخ اصدار التقرير	فرضية التقييم	رقم الصك وتاريخه
2024/02/13	الاستخدام الحالي	( 220108016433 , 520120013033 ) 1441/02/18

# قيمر للتقييم

## QIAM VALUATION

### قائمة المحتويات

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

## ■ 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 والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- 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 جميعها 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.
- 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 .
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة العادلة للعقار لغرض (تقييم دوري ) لمستخدم التقرير (صندوق سيكو السعودية ريت فقط)
- 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
- 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
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة)
- 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 تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل ( مستندات الملكية ) والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك



## ■ نطاق العمل

Scope of Worck

## نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	موضحة بالملخص التنفيذي
اساس القيمة	الغرض من التقييم	الاصل محل التقييم
القيمة العادلة	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	فندق
وصف التقرير	تاريخ القياس	نوع العقار بالنسبة للعميل
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	2023/12/31	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة (

## نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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 التزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

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

## عملة التقييم

الريال السعودي

## معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً 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 2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 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 تقرر 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

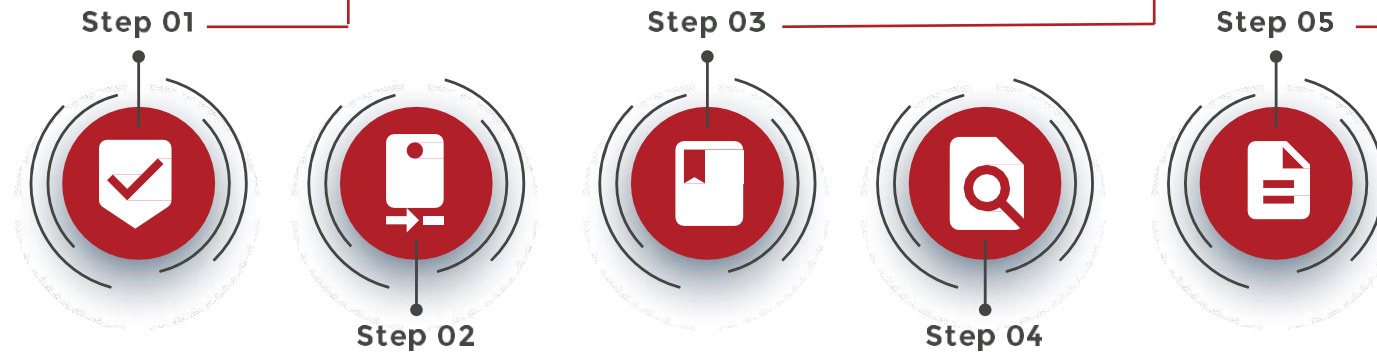
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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 لاحقاً.

## مراحل العمل

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

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.

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 يتضمنه و ضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



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.

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 و الأنشطة و المشاريع المناسبة.





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 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة ) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعري).
- 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 القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية 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

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم استلام عقود إلكترونية (منصة إيجار) العقود الحالية لا تعكس دخل العقار (السوق) وتم التقييم حسب قيم السوق بعد المراجعة
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

## الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم لجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمن 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 يمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاحذ في الحسابان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبيًا 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 مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجّل 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)

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممثلاً للمعايير

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 (60.1- 60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: 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

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :  
- يحتفظ بها لأستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية  
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

#### العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " 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 لإئتمان رأس المال أو لكليهما ، وليس :  
-لإستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو  
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

#### العقارات الإستثمارية في القوائم المالية



## ■ 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

صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز آل سعود ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء  
رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية.

”

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

”  
طموحننا 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.

“

## النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نمواً 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، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ. كما شهدت 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 2030 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 ظل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.





## نظرة على قطاعات العمال

### قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظراً لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطاً وثيقاً 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 خصوصاً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024. جعلها تصدر قراراً سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكثبي.

### قطاع التجزئة

■ أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماماً كبيراً 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% إلى 50% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 إلى 25 عالمياً والأولى إقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% إلى 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 الهيكله 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 إلى 70% بنهاية المرحلة الأولى لبرنامج الإسكان عام 2021 م.



QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



## دراسات الموقع ■

Site Studies

## بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
العزيزة	الحي	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	طريق المسجد الحرام	شارع
12/3 + 11/3	رقم القطعة	ج/2/211	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	1,458م	المساحة
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✗	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

## العوامل المؤثرة على العقار

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

## 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	396.27	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
	<b>17 دور</b>	<b>15200.71</b>	<b>الاجمالي</b>

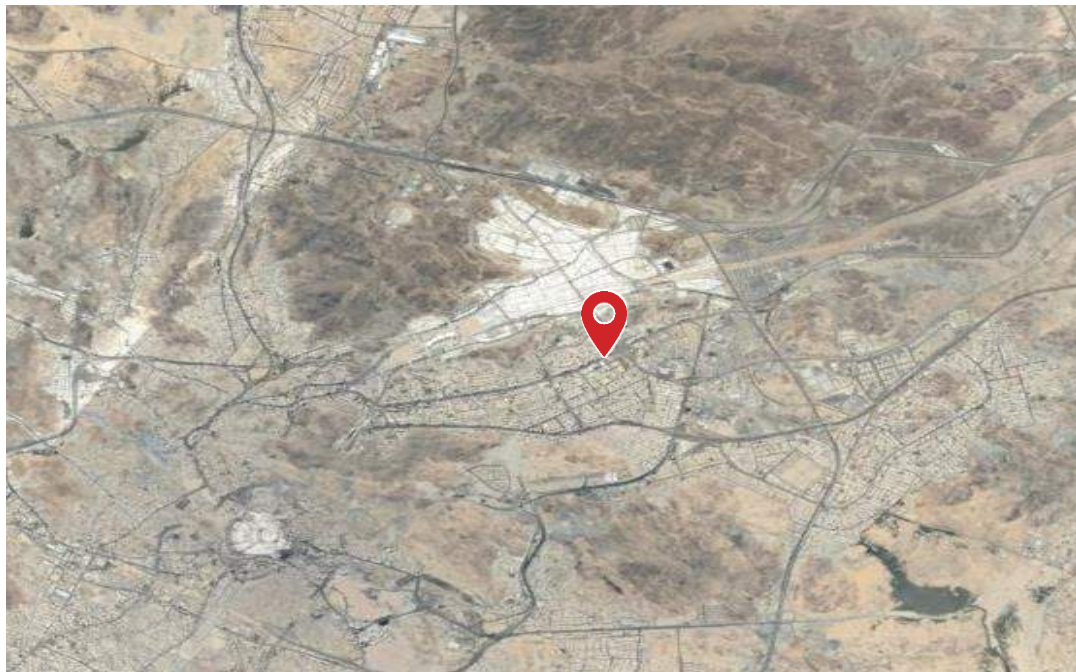
موقع العقار

شارع : طريق المسجد الحرام

حي : العزيزية

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

N:	21.399436	E :	39.883216	احداثيات الموقع
----	-----------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03 هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)





## 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
العزبية	12/3+11/3	ج/2/21/1	1458 متر مربع

الحدود والاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 6 م	60	شارع عرض 60 م	55	شارع عرض 12	44	قطعة رقم 3/10	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



QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■



### أسلوب السوق

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



### أسلوب الدخل

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



### 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 المخاطر أو أي عوامل آخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لآجال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

## أسلوب السوق معيار رقم 105

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 حديثاً. 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 مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- ❖ أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- ❖ توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

### الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- ❖ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- ❖ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.
- ❖ إجراء تحليل مقارن متنسق 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 105

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 فوراً.
- ❖ لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب 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 الافتراضي ) \* 100

## أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

- أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد 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 التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، في عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل.

### طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار أو أملاك عقارية تدر دخلاً بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي أو صافي القيمة التجارية 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 - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

### طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	-----	-----	<b>بشكل أساسي</b>
طرق التقييم المستخدمة	-----	-----	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	-----	-----	العقار مدر للدخل

### التسلسل الهرمي:

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

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
<b>الأول</b>	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولوية	---	---	---	---
<b>الثاني</b>	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
<b>الثالث</b>	هي المدخلات التي لا يمكن رصدها وتعطى الأولوية الأدنى	---	---	---	---



## 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 ومؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

المقارنات المختارة هي : من العقارات المعروضة في حي **العزبية طريق العزبية** .

العقارات المقارنة		
المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
1,200	1,500	المساحة (م2)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
مستوية	مستوية	شكل الأرض
منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الأرض
تجاري	تجاري	الاستخدام
2	2	الشوارع المحيطة
30000	40000	سعر المتر ( ريال / المتر )
عرض	عرض	حالة المقارنة

خريطة المقارنات:



## تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
	30,000		40,000	***	سعر المتر المربع
	معروض		معروض	***	الحالة
	2023		2023	Sunday, December 31, 2023	تاريخ التقييم / العرض
- 1,500	-5.00%	- 2,000	-5.00%	***	ظروف السوق ( التفاوض )
-	0.00%	-	0.00%	***	شروط التمويل
	(1,500.00)		(2,000.00)	***	قيمة ظروف السوق
	28,500		38,000	***	القيمة بعد التسويات الأولية
0%	1,200	0%	1,500	1,458	المساحة (م <sup>2</sup> )
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
-10%	عالي	-10%	عالي	متوسط	موقع العقار
0%	مستوية	0%	مستوية	مستوية	شكل الأرض
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الأرض
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
5%	2	5%	2	3	الشوارع المحيطة
-5.00%		-5.00%		الاجمالي	
	1,425-		1,900-	قيمة التسوية للمتر المربع	
	27,075		36,100	قيمة المتر النهائية بعد التسوية	
60%		40%		المرجح الموزون	
			30,685	صافي متوسط قيمة المتر ( ريال / المتر )	
			44,738,730	القيمة السوقية النهائية للأرض ( ريال / سعودي )	

## تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

### أولاً : تكاليف البناء ( التكاليف المباشرة )

البند	المسطح م <sup>2</sup>	ريال / م <sup>2</sup>	القيمة ( ريال )
البدروم	1,248	2,500	3,121,225
إجمالي مساحة مسطح المباني	13,952	3,500	48,832,770
المواقف	-	-	-
مسبح	-	-	-
أخرى	-	-	-
<b>الإجمالي ( ريال )</b>			<b>51,953,995</b>

### ثانياً : التكاليف الأخرى ( الغير مباشرة )

الرسوم المهنية	5%	2,597,700
شبكة المرافق	3%	1,558,620
تكاليف الإدارة	3%	1,558,620
ربحية المطور	10%	5,195,400
<b>الإجمالي ( ريال )</b>		<b>10,910,339</b>
<b>إجمالي تكلفة المباني ( ريال )</b>		<b>62,864,334</b>

### ثالثاً : تتكلفة الإهلاك

العمر الافتراضي للعقار ( سنة )	سنة	40
العمر الحالي للعقار ( سنة )	سنة	10
العمر المتبقي للعقار ( سنة )	سنة	30
معدل الإهلاك	%	25
قيمة الإهلاك	ريال	15,261,486
<b>قيمة المبنى النهائية ( ريال )</b>		<b>45,784,458</b>

### رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة

القيمة النهائية للأرض ( ريال )	44,738,730
القيمة النهائية للمباني ( ريال )	45,784,458
<b>القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة ( ريال )</b>	<b>90,523,188</b>
<b>القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة ( ريال ) بعد التقريب</b>	<b>90,523,000</b>

## أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

**بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) والإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :**

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.
- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة 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 مقارنة وتطبيقه على 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 مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

- **الضبط النسبي للمساحة :** جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، **وهنا تم افتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف** وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.
- **حالة وظروف السوق:** غالبا تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة التفاوض على القيمة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، النسبة متغيرة حسب حاله السوق .
- **سهولة الوصول:** حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم افتراض نسبة 5% لكل مستوى .**
- **موقع العقار :** الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر على قيمة العقار ، (عالي ، متوسط ،منخفض) **تم افتراض نسبة 5% لكل مستوى .**
- **شكل الأرض:** من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم افتراض نسب 5% .**
- **الاستخدام:** مراعاة التخطيط الخاص بالعقار (سكني ، تجاري ، مكتبي ، زراعي ، صناعي) للعقار والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام ، **تم افتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .**
- **الشوارع المحيطة :** يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بما يوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم افتراض نسبة 5% لكل شارع .**

## أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

### مسح السوق - تحليل دخل الفندق

المقارنة	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	متوسط سعر الليلة (موسم رمضان)	متوسط سعر الليلة (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
مقارن 1	العزيرية	نجوم 3	272	2000	450	250	45%	30%
مقارن 2	العزيرية	نجوم 3	178	2200	400	190	40%	35%
مقارن 3	العزيرية	نجوم 3	188	2500	600	250	40%	40%

### خريطة المقارنات:



## بيانات الدخل

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 إيجار المحلات التجارية السنوية	280,000	ريال / سعودي
ناقص معدل الاشغال ومخاطر الائتمان للمحلات	14,000	5%
إجمالي دخل إيجار المحلات التجارية الفعلي	266,000	ريال / سعودي
إجمالي الدخل السنوي الفعلي		
إجمالي الدخل السنوي الفعلي	11,637,700	ريال / سعودي

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
البند	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	40%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنوياً	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		
أيام التشغيل للعشرين الاولى - رمضان	20	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	300	ريال / سعودي
قيمة التأجير للعشرين الاولى - رمضان	1,530,000	ريال / سعودي
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

## تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

### الدخل التآجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار ومن خلال العقود المشابهة للعقار محل التقييم وتم مقارنة ذلك بالسوق.

لم يتم الاعتماد على عقد العقار في (2024 - 2025) وهي مدة العقد بالاضافة الى دخل العقار الاخر حسب ماتم الاطلاع عليه وتم الاعتماد على أسعار السوق في السنوات (2024-2033) وتم عكس ذلك في التقرير.

### افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

287000	دخل اخر للعقار (محللات)	3,461,000	صافي الدخل للفندق حسب العقد
7%	معدل الرسملة	40%	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
35%	معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)
9.5%	معدل الخصم	2029 - 2026	سنوات الدخل (حسب السوق)

### معدل الخصم:

### معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)

تداول السعودية	4.6	معدل عائد السندات الحكومية
البنك المركزي السعودي	2.49	معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)
حسب حالة وظروف السوق	1.5	علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)
حسب حالة وظروف العقار	1	علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)
%	9.5%	معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه

### مسح السوق - تحليل دخل الفندق

ع	الموقع	التصنيف	الغرف	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
1	العزيرية	نجوم 3	250	45%	30%
2	العزيرية	نجوم 3	190	40%	35%
3	العزيرية	نجوم 3	250	40%	40%

### معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح 8% - 7% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 7% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

### معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتآجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 15% - 40% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة كون معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب ، (العقار مؤجر بعقد واحد) وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 35% للحد المتوسط في السوق بعد السنة الثالثة (العقار مؤجر بعقد واحد 2024 - 2025) .

## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة	
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	النمو	
	12,830,564	12,219,585	12,219,585	12,219,585	12,219,585	12,219,585	11,637,700	11,637,700	11,637,700	11,637,700	11,637,700	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	4,490,697	4,276,855	4,276,855	4,276,855	4,276,855	4,276,855	4,073,195	4,073,195	4,073,195	4,073,195	35%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	8,339,867	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,564,505	7,564,505	7,564,505	7,564,505		صافي الدخل التشغيلي للمبني NOI
119,140,954	8,339,867	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,564,505	7,564,505	7,564,505	7,564,505		صافي التدفقات النقدية
0.4035	0.4035	0.4418	0.4838	0.5298	0.5801	0.6352	0.6956	0.7617	0.8340	0.9132		معامل الخصم
48,075,065	3,365,255	3,509,480	3,842,880	4,207,954	4,607,710	5,045,442	5,261,675	5,761,534	6,308,880	6,908,224		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
96,894,099												صافي القيمة الحالية للعقار



## القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه فندق بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 31/12/2023 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي:

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
96,894,000	ستة وتسعون مليون وثمانمائة وأربعة وتسعون ألف - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي  
اسماعيل محمد الديخي






**Attachments**

**ملاحق** ■

المستندات المستلمة من العميل





حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002501



معاذ عبد الرحمن العريني  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002322



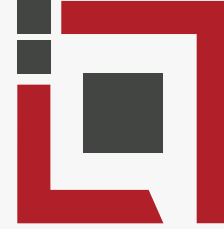
سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الدبيخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000005

# قيـم للتقـيـم

## QIAM VALUATION



الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6

✉ [info@qiam.com.sa](mailto:info@qiam.com.sa)

🌐 [www.qiam.com.sa](http://www.qiam.com.sa)

☎ +966 92 002 5832

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03 هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

# تقييم عقار مكثبي (i-OFFICES)

العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

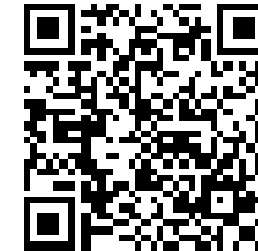
**S/CO**  
Est 1995  
سيكو

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت  
المحترمين  
الموضوع : تقرير تقييم مبنى مكتبي  
حي 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 التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2023/12/06 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م 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 2023/12/31م الواقعة بمدينة الرياض ، **بمبلغ وقدره فقط ( 143,132,000 ) مائة وثلاثة وأربعون مليون ومائة وأثنان وثلاثون ألف - ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي  
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10-10-1443هـ



## الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : **143,132,000** ريال سعودي

المقيم		
• اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم 1210000052	• سالم محمد ال فأنع عضوية رقم 1210000013	• حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501
• معاذ عبد الرحمن العريني عضوية رقم 1210002322		
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 مكتبي	الرياض - حي الربيع
معايير التقييم	اسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	2023/12/23
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
ملكية مطلقة	القيمة العادلة	2023/12/15
رقم الصك و تاريخه	فرضية التقييم	تاريخ اصدار التقرير
1442/09/02-(393140003190, 393140003189)	الاستخدام الحالي	2024/02/13



# قيير للتقييم

## QIAM VALUATION

### قائمة المحتويات

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

## ■ 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 والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- 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 جميعها 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.
- 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 .
- ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة العادلة للعقار لغرض (تقييم دوري ) لمستخدم التقرير (صندوق سيكو السعودية ريت فقط).
- 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
- 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
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة).
- 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 تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة).
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك



## ■ نطاق العمل

Scope of Worck

## نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	موضحة بالملخص التنفيذي
اساس القيمة	الغرض من التقييم	الاصل محل التقييم
القيمة العادلة	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	مبنى اداري
وصف التقرير	تاريخ القياس	نوع العقار بالنسبة للعميل
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	2023\12\31	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة )

## نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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 التزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. " (هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

## عملة التقييم

الريال السعودي

## معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً 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 2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 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

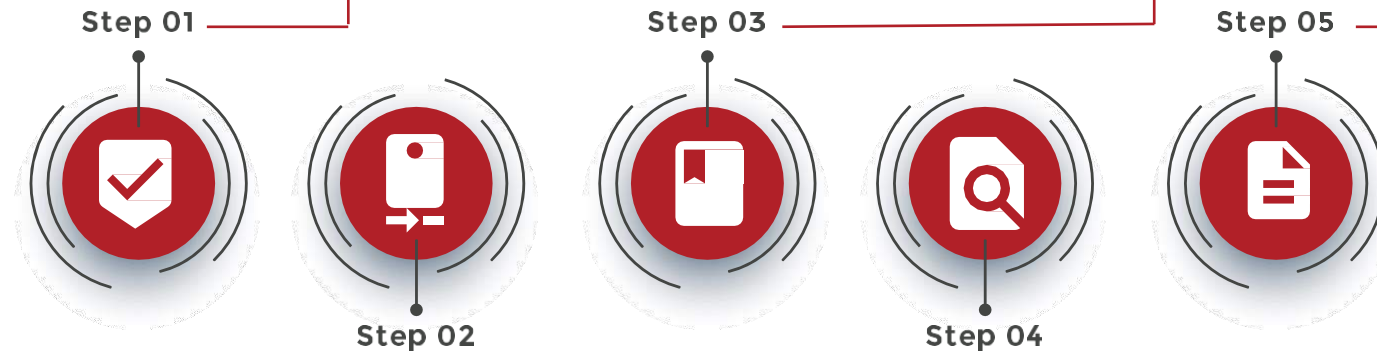
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل 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 لاحقاً.

## مراحل العمل

العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.

القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة والحالية والمؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية و تاريخ التقييم و أي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمنه وضوح التكاليف و المخرجات المتوقعة منه.



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.

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 و الأنشطة و المشاريع المناسبة.

## المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعري).
- 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 القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية 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 صحة الصكوك	موثوق	الصك	العمل
تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي	موثوق	رخصة البناء	
تم الاطلاع على عقود ورقية	موثوق	عقود الايجار	
بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية	موثوق	أسعار المتر التجاري	السوق
معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار	موثوق	الخبرة العملية للمكاتب العقار	
مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم	موثوق	أستقلالية المصدر	





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

## الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم لجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمن 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 يمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاحذ في الحسابان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلباً 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 مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجّل كل 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)

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممثلاً للمعايير

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 (60.1- 60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: 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 الإستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :  
- يحتفظ بها لأستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية  
- يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

#### العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " 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 لإئتمان رأس المال أو لكليهما ، وليس :  
-لإستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو  
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

#### العقارات الإستثمارية في القوائم المالية



## ■ 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

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

”

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

”  
طموحننا 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.

“

## النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نمواً 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، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ. كما شهدت 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 2030 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 ظل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.



## نظرة على قطاعات العمال

### قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظراً لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطاً وثيقاً 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 خصوصاً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024. جعلها تصدر قراراً سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكثبي.

### قطاع التجزئة

■ أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماماً كبيراً 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% إلى 50% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 إلى 25 عالمياً والأولى إقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% إلى 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 الهيكله 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 إلى 70% بنهاية المرحلة الأولى لبرنامج الإسكان عام 2021 م.





QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

## بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

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

## الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

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

## العوامل المؤثرة على العقار

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

## 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 على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م <sup>2</sup> )	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

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : الرياض

حي : الربيع

شارع : الثمامة

N :	24.8087480	E :	46.6669810	احداثيات الموقع
-----	------------	-----	------------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار



## مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
صندوق المشاعريت 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 60	102	شارع عرض 20	102	قطعة رقم 4	60.44	شارع عرض 20	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



QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■





### أسلوب السوق

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



### أسلوب الدخل

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



### 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 المخاطر أو أي عوامل آخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لآجال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخر.

## أسلوب السوق معيار رقم 105

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 حديثاً. 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 مؤخراً في معاملة مناسبة لأساس القيمة.
- ❖ أن يكون الأصل محل التقييم أو أصول مشابهة له يتم تداولها بنشاط في سوق مفتوح.
- ❖ توجد معاملات متكررة أو حديثة لأصول مشابهة يمكن ملاحظتها.

### الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

- ❖ تحديد وحدات المقارنة التي يستخدمها المشاركون في السوق ذات الصلة.
- ❖ تحديد المعاملات المقارنة المتعلقة وحساب مقاييس التقييم الرئيسية لتلك المعاملات.
- ❖ إجراء تحليل مقارن متنسق 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 105

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 فوراً.
- ❖ لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب 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 الافتراضي ) \* 100

## أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

- أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد 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 التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، في عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل.

### طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

### طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الإيجار 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 - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

### طرق التقييم المستخدمة:

أسلوب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	-----	-----	<b>بشكل أساسي</b>
طرق التقييم المستخدمة	-----	-----	التدفقات النقدية المخصصة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	-----	-----	العقار مدر للدخل

### التسلسل الهرمي:

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

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
<b>الأول</b>	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولوية	---	---	---	---
<b>الثاني</b>	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
<b>الثالث</b>	هي المدخلات التي لا يمكن رصدها وتعطى الأولوية الأدنى	---	---	---	---



## تقدير القيمة ■

Estimated value

## تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

السوق السعودي لا يتمتع بالشفافية، ويصعب جمع معلومات دقيقة وعليه فإننا تمكنا من جمع البيانات لعينة مختارة من المقارنات التي تجسد واقع السوق بالعموم وسنعمل على تقديم بياناتهم ومؤشرات ادائهم كتجسيد للسوق.

المقارنات المختارة هي : من العقارات المعروضة في طريق الثمامة .

العقارات المقارنة		
المقارنة 2	المقارنة 1	عوامل المقارنات
2,287	7,930	المساحة (م <sup>2</sup> )
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
مستوية	مستوية	شكل الأرض
منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الأرض
تجاري	تجاري	الاستخدام
2	4	الشوارع المحيطة
8750	6900	سعر المتر ( ريال / المتر )
معروض	معروض	حالة المقارنة



## تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					البند	
العقارات المقارنة						
العقار المقارن 2		العقار المقارن 1		العقار محل التقييم		عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة			
	8,750		6,900	***		سعر المتر المربع
	معروض		معروض	***		الحالة
	2023		2023	Sunday, December 31, 2023		تاريخ التقييم / العرض
- 438	-5.00%	- 345	-5.00%	***		ظروف السوق
-	0.00%	-	0.00%	***		شروط التمويل
	(437.50)		(345.00)	***		قيمة ظروف السوق
	8,313		6,555	***		القيمة بعد التسويات الأولية
-5%	2,287	5%	7,930	6155.80		المساحة (م2)
0%	عالي	0%	عالي	عالي		سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي		موقع العقار
0%	مستوية	0%	مستوية	مستوية		شكل الأرض
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع		طبوغرافية الأرض
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري		الاستخدام
5%	2	-5%	4	3		الشوارع المحيطة
	0.00%		0.00%			الإجمالي
	-		-			قيمة التسوية للمتر المربع
	8,313		6,555			قيمة المتر النهائية بعد التسوية
			7,434			صافي متوسط قيمة المتر ( ريال / المتر )
			45,760,678			القيمة السوقية للأرض ( ريال سعودي )



## تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولاً : تكاليف البناء ( التكاليف المباشرة )		
البند	المسطح 2م	ريال / م <sup>2</sup>
القبو	12,293.60	2,500
مسطحات المباني	9,933.28	3,000
الملاحق العلوية	908.00	2,800
الصور	60	1,000
<b>الإجمالي ( ريال )</b>	<b>23,195</b>	<b>63,136,680</b>
ثانياً : التكاليف الأخرى ( الغير مباشرة )		
الرسوم المهنية	2%	1,262,734
شبكة المرافق	2%	1,262,734
تكاليف الإدارة	2%	1,262,734
ربحية المطور	10%	6,313,668
<b>الإجمالي ( ريال )</b>		<b>10,101,869</b>
<b>إجمالي تكلفة المباني ( ريال )</b>		<b>73,238,549</b>
ثالثاً : تكلفة الإهلاك		
العمر الافتراضي للعقار ( سنة )	سنة	40
العمر الحالي للعقار ( سنة )	سنة	4
العمر المتبقي للعقار ( سنة )	سنة	36
معدل الإهلاك	%	10
قيمة الإهلاك	ريال	7,323,855
<b>قيمة المبنى النهائية ( ريال )</b>		<b>65,914,694</b>
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
القيمة النهائية للأرض ( ريال )		45,760,678
القيمة النهائية للمباني ( ريال )		65,914,694
<b>القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة ( ريال )</b>		<b>111,675,372</b>
<b>القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب ( ريال )</b>		<b>111,676,000</b>

## 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 على 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 الآتي :**

**الضبط النسبي للمساحة :** جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، **وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف** وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالاعتماد 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 5% لكل مستوى .**

**موقع العقار :** الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ,منخفض) **وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .**

**شكل الأرض:** من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم أفتراض نسب 5% .**

**الاستخدام:** تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي ) للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على أكثر من استخدام ، **وعليه تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .**

**الشوارع المحيطة :** يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .**

## تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

### الدخل التآجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار ومن خلال العقود المشابهة للعقار محل التقييم وتم مقارنة ذلك بالسوق.

#### بيان الدخل السنوي للعقار (العقود)

رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م <sup>2</sup> )	قيمة تأجير المتر	القيمة الايجارية	بداية - نهاية العقد
1	مكاتب ادارية	2910	945	2,750,000	2027-2018
2	مكاتب ادارية	2500	1,265	3,162,500	2027-2022
3	مكاتب ادارية	5300	943	5,000,000	2027 - 2018
<b>إجمالي الدخل السنوي للعقار ( ريال / سعودي )</b>				<b>10,912,500</b>	-

### معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 10% - 5% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة، العقار مؤجر بعقود تشمل بند بأن (المستأجر يتحمل الخدمات من الكهرباء والماء)، وعقود اخرى بأن المستأجر يدفع مبلغ مقطوع مقابل الخدمات التشغيلية المقدمة. - يوجد عقد صيانة تم الاطلاع عليه وهو ما يعكس النسبة المحتسبة.

### الافتراضات:

#### افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

صافي الدخل حسب العقد	10,912,500	معدل الخصم	8%
معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	0%	معدل الرسملة	7.5%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	سنوات الدخل (حسب العقود)	2027 - 2024
معدل النمو (العقود)	10%	معدل المصاريف التشغيلية والرأسمالية	10%

### تحليل معدل الشواغر ومعدل العائد والنفقات التشغيلية والرأسمالية من السوق

م	الموقع	نوع العقار	الاشغار %	العائد %	النفقات التشغيلية والرأسمالية %
1	العليا	مبنى مكثبي	10%	8%	10%
2	الصحافة	مبنى مكثبي	5%	8%	5%

### معدل العائد التشغيلي:

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح 8% - 7% وعليه فقد تم افتراض معدل العائد بمعدل 8% يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمره وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

### معدل الخصم:

#### معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)

معدل عائد السندات الحكومية	4.6	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	2.49	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	0.5	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	0.5	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بجميع جميع البيانات أعلاه	8%	%

## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة	
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	قيمة النمو المتوقعة	
	13,204,125	12,003,750	12,003,750	12,003,750	12,003,750	12,003,750	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	اجمالي الدخل التّأجيري
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاثتمان ومخاطر الائتمان
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	قيمة الشواغر السنوية
	13,204,125	12,003,750	12,003,750	12,003,750	12,003,750	12,003,750	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500		اجمالي الدخل التّأجيري الفعلي
	1,320,413	1,200,375	1,200,375	1,200,375	1,200,375	1,200,375	1,091,250	1,091,250	1,091,250	1,091,250	10%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	11,883,713	10,803,375	10,803,375	10,803,375	10,803,375	10,803,375	9,821,250	9,821,250	9,821,250	9,821,250		صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
												الاسترداد للمبني
	11,883,713	10,803,375	10,803,375	10,803,375	10,803,375	10,803,375	9,821,250	9,821,250	9,821,250	9,821,250		صافي التدفقات النقدية
<b>0.4632</b>	0.4632	0.5002	0.5403	0.5835	0.6302	0.6806	0.7350	0.7938	0.8573	0.9259		معامل الخصم
<b>73,392,777</b>	5,504,458	5,404,377	5,836,727	6,303,666	6,807,959	7,352,595	7,218,912	7,796,425	8,420,139	9,093,750		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
<b>143,131,785</b>												<b>صافي القيمة الحالية للعقار</b>

## القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه مبنى مكتبي بالكامل فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ **2023/12/31** والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
143,132,000	مائة وثلاثة وأربعون مليون ومائة وأثنان وثلاثون ألف - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي  
اسماعيل محمد الديخي






**Attachments**

**ملاحق** ■

المستندات المستلمة من العميل

إمارة دبي  
الهيئة العامة للغياة  
رقم التسجيل: 1010927632  
تاريخ الترخيص: 1447/05/03  
إمارة دبي  
الهيئة العامة للغياة  
رقم التسجيل: 1010927632  
تاريخ الترخيص: 1447/05/03

رقم التسجيل: 1010927632  
تاريخ الترخيص: 1447/05/03

رقم التسجيل: 1010927632  
تاريخ الترخيص: 1447/05/03

الرقم	الوصف	القياس	القيمة
1	المساحة الكلية	3079.36	3079.36
2	المساحة المبنية	20.00	20.00
3	المساحة الحرة	3059.36	3059.36

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36

إمارة دبي  
الهيئة العامة للغياة  
رقم التسجيل: 1010927632  
تاريخ الترخيص: 1447/05/03

رقم التسجيل: 1010927632  
تاريخ الترخيص: 1447/05/03

رقم التسجيل: 1010927632  
تاريخ الترخيص: 1447/05/03

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36

إمارة دبي  
الهيئة العامة للغياة  
رقم التسجيل: 1010927632  
تاريخ الترخيص: 1447/05/03

رقم التسجيل: 1010927632  
تاريخ الترخيص: 1447/05/03

رقم التسجيل: 1010927632  
تاريخ الترخيص: 1447/05/03

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36

المساحة الكلية: 3079.36  
المساحة المبنية: 20.00  
المساحة الحرة: 3059.36





حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002501



معاذ عبد الرحمن العريني  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002322



سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الديخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000005

# قيمر للتقييم

## QIAM VALUATION



الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم 6

✉ [info@qiam.com.sa](mailto:info@qiam.com.sa)

🌐 [www.qiam.com.sa](http://www.qiam.com.sa)

☎ +966 92 002 5832

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03 هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية  
سيكو السعودية ريت

## إسكان 4

مدينة مكة المكرمة  
فبراير 2024

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## الموضوع: تقرير تقييم برج إسكان 4 في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

### السادة شركة سيكو المالية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 15 نوفمبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملًا حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملًا وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

### شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

## قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 رخصة الحج
15		2.8 صور العقار موضوع التقييم
17		3. مؤشرات السوق
17		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
18		3.3 نبذة عن القطاع
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
28		4.5 القيمة النهائية للعقار
28		4.6 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
28		4.7 ملاحظات
30		5. الملحقات
30		5.1 صورة من صك الملكية
31		5.2 ترخيص مزاولة المهنة

  
WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0896
رمز الإيداع	
نوع التقرير	مفصل.
اسم العميل	شركة سيكو المالية.
مستخدم التقرير	العميل، المراجع القانوني.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مشروع فندقية.
عنوان العقار	حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	920121013430
تاريخ صك الملكية	08/04/1439
نوع الملكية	مطلقة.
القيود	لا يوجد.
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	1,287.97 م <sup>2</sup> .
مسطحات البناء	18,053 م <sup>2</sup> .
عدد الغرف	450 غرفة.
القدرة الاستيعابية	1,868 حاج.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسملة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	141,780,000 ريال سعودي.
تاريخ التقرير	2024/02/07 م
تاريخ التقييم	2023/12/13 م
تاريخ المعاينة	2023/12/01 م

  
WHITE CUBES  
نطاق العمل

نطاق  
العمل



## 1. نطاق العمل

### 1.1 مقدمة

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

شركة سيكو المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

### 1.2 الغرض من التقييم

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

### 1.3 أساس القيمة

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

### 1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.

### 1.5 عملة التقييم

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

### 1.6 نطاق البحث

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

## 1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقاً لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/12/01 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصاً فنياً، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساساً للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

## 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

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

## 1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

## 1.10 قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر

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

## 1.11 الاشارات القانونية

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

  
WHITE CUBES  
تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو برج من 23 دور والذي يقع في حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية. حسب صك ملكية العقار ورخصة البناء، مساحة الأرض الإجمالية تبلغ 1,287.97 متر مربع، ومساحة البناء الإجمالية تبلغ 18,053 متر مربع. أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار يقع على شارعين، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق المسجد الحرام من الجهة الغربية، مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

### 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

### 2.3 سهولة الوصول

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

### 2.4 مرافق البنية التحتية

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



## 2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

2م1,287.97	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
1/277	رقم القطعة	العزيرية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/7/21/1	رقم المخطط	920121013430	رقم الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	08/04/1439	تاريخ الصك
بدون قيود	القيود	شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 11 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
شارع عرض 30 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة	الجهة الجنوبية

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

## 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
اصدار	نوع رخصة البناء
سكني تجاري	نوع العقار
68605	رقم رخصة البناء
14/10/1432	تاريخ رخصة البناء
14/10/1435	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,287.97	1	مواقف سيارات	قبو
789.9	5	استقبال + تجاري	ارضي سكني
587.86	1	استقبال	ميزانين
824.91	1	مطاعم	مطعم
824.91	1	مصلى	مصلى
12,304.6	82	سكني	سبعة عشر أدوار متكررة
261.2	1	سكني	دور اخير
75.43	1	بيت درج + مصاعد	بيت الدر ج + مصاعد
6	1	مجاري	بيارة صرف
1,089.97	1	خزانات	خزانات
<b>18,053</b>			<b>مجموع مسطحات البناء</b>

## 2.7 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة الحج الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

رخصة الحج	
13637	رقم الرخصة
14/11/1443	تاريخ الإصدار
450	عدد الغرف
1504	عدد الحجاج
6	المصاعد
2	سلالم الطوارئ
1	المولدات الكهربائية
نظام انذار الحرائق	نظام مرشات أوتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق





  
WHITE CUBES  
مؤشرات السوق

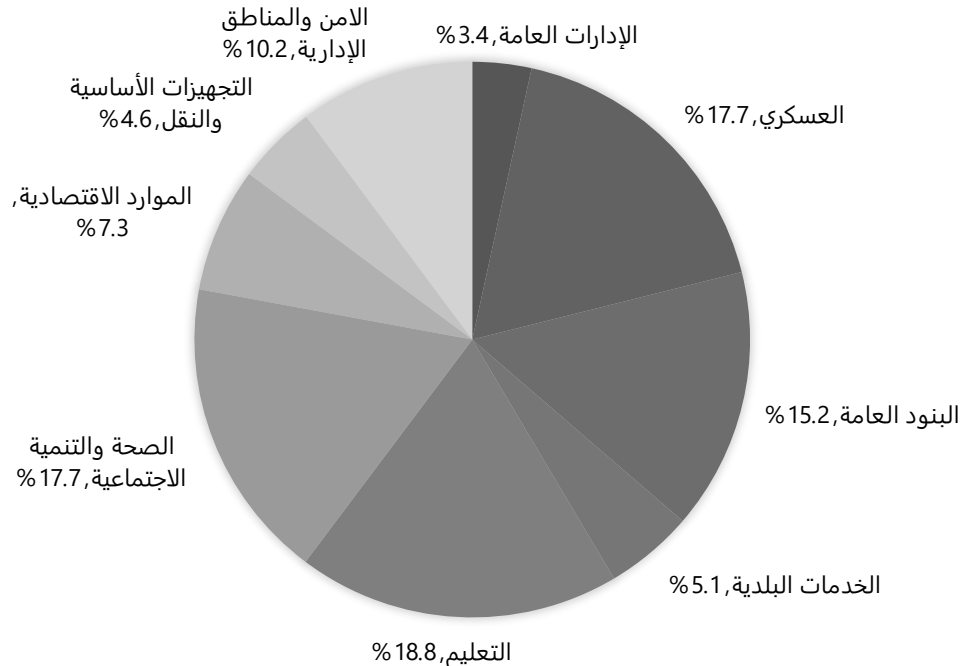
مؤشرات  
السوق

### 3. مؤشرات السوق

#### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

#### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 نبذة عن القطاع

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

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



#### اداء القطاع بشكل عام

#### استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES

  
WHITE CUBES  
تقييم الأصول

تقييم  
الأصول

## 4. تقييم الأصول

### 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

#### طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

#### طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضا، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

#### طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار العادلة تباعاً.

## 4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض
معروض مكة المكرمة	عملية بيع مكة المكرمة	عملية بيع مكة المكرمة	مكة المكرمة	المدينة
SAR 218,463,200	SAR 3,264,000	SAR 12,568,728	-----	قيمة البيع
المسح الميداني	البورصة العقارية	البورصة العقارية	صك الملكية	مصدر المعلومة
5,704.00	544.00	826.89	1,287.97	المساحة
SAR 38,300	SAR 6,000	SAR 15,200	-----	ر.س / م <sup>2</sup>

تسويات ظروف السوق					
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات	التمويل
SAR 38,300	SAR 6,000	SAR 15,200	-----	-----	ظروف التسويق
0.00%	0.00%	0.00%	-----	-----	إجمالي نسبة التسويات
0.00%	6.00%	6.00%	-----	-----	إجمالي قيمة التسويات
0.00%	6.00%	6.00%	-----	-----	سعر المتر بعد التسويات
SAR 0	SAR 360	SAR 912	-----	-----	
SAR 38,300	SAR 6,360	SAR 16,112	-----	-----	

تسويات الموقع					
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	المساحة	جاذبية الموقع
30.00%	-25.00%	-20.00%	1,287.97	-----	الوصول للموقع
5,704.00	544.00	826.89	-----	-----	عرض الشارع
0.00%	20.00%	20.00%	-----	-----	عدد الشوارع
0.00%	20.00%	20.00%	-----	-----	شكل الأرض
0.00%	15.00%	15.00%	-----	-----	القرب من الشارع الرئيسي
30	15	10	-----	-----	إجمالي نسب التسويات
0.00%	10.00%	10.00%	-----	-----	إجمالي قيمة التسويات
2	1	1	-----	-----	السعر بعد التسويات
شبه منتظم	شبه منتظم	شبه منتظم	-----	-----	
0.00%	10.00%	10.00%	-----	-----	
40.00%	60.00%	65.00%	-----	-----	
SAR 15,320.0	SAR 3,600.0	SAR 9,880.0	-----	-----	
SAR 53,620.0	SAR 9,600.0	SAR 25,080.0	-----	-----	
<b>90%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	-----	-----	الوزن المرجح
SAR 48,258.0	SAR 480.0	SAR 1,254.0	-----	-----	

SAR 49,992

ر.س / م<sup>2</sup>

SAR 50,000

قيمة تقريبية

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 12,000 الى 14,000 ريال/ م<sup>2</sup>. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 50,000 ريال/ م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.





### 4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م <sup>2</sup> )	من (ر.س / م <sup>2</sup> )	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 250	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المطور
<b>الأرض</b>			
اجمالي القيمة		ر.س / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 64,398,500		SAR 50,000	1,287.97
<b>مكونات المبنى</b>			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,287.97	1	2م	الدور السفلي
789.90	1	2م	الدور الأرضي
824.91	1	2م	المطاعم
824.91	1	2م	المسجد
587.86	1	2م	ميزانين
12,304.60	17	2م	الأدوار العلوية
1,089.97	1	2م	الخزانات
261.20	1	2م	الملاحق
75.43	1	2م	الدرج والمصاعد
6.00	1	2م	الصرف الصحي
		<b>18,052.75</b>	<b>اجمالي مسطحات البناء</b>

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780	SAR 1,000	16,764.78	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 8,382,390	100%	SAR 8,382,390	SAR 500	16,764.78	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780	SAR 1,000	16,764.78	اعمال التشطيبات
SAR 5,029,434	100%	SAR 5,029,434	SAR 300	16,764.78	الملحقات
SAR 13,411,824	100%	SAR 13,411,824	SAR 800	16,764.78	الفرش
SAR 257,594	100%	SAR 257,594	SAR 200	1,287.97	تحسينات الموقع
SAR 60,610,802	100.00%	SAR 60,610,802			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 1,931,955	100%	SAR 1,931,955	SAR 1,500	1,287.97	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 643,985	100%	SAR 643,985	SAR 500	1,287.97	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 515,188	100%	SAR 515,188	SAR 400	1,287.97	اعمال التشطيبات
SAR 3,091,128	100.00%	SAR 3,091,128			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 637,019	1.00%	SAR 63,701,930			تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,274,039	2.00%	SAR 63,701,930			تكاليف التصميم
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الإدارة
SAR 3,185,097	5.00%	SAR 63,701,930			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 63,701,930			أخرى
SAR 8,281,250.90	13.00%				اجمالي التكلفة
18,052.75	اجمالي مسطحات البناء			SAR 63,701,930	التكاليف المباشرة
SAR 3,987	ر.س / م <sup>2</sup>			SAR 8,281,250.90	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 71,983,180.90	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير					
2.50%	الاهلاك السنوي		SAR 71,983,181		اجمالي تكاليف التطوير
9	العمر الفعلي		100.00%		نسبة الإنجاز
22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك		30.0%		نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم		SAR 21,594,954		ربح المطور
22.50%	صافي نسبة الاهلاك		SAR 77,381,919		اجمالي قيمة التطوير
SAR 55,786,965	التكلفة بعد الاهلاك		40		العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 141,780,000	SAR 141,780,419	SAR 64,398,500	SAR 77,381,919

#### 4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق

##### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف ثرية اخرى	8% الى 12%

##### مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 23% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

##### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

##### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 726,455,000.00	SAR 65,240,000.00	SAR 190,596,000.00	سعر البيع
SAR 54,484,125.00	SAR 4,893,000.00	SAR 14,294,700.00	صافي الدخل التشغيلي
7.50%	7.50%	7.50%	معدل الرسملة
		<b>7.50%</b>	<b>متوسط معدل الرسملة</b>
		<b>7.50%</b>	<b>بعد التقريب</b>

الموسم	الوحدة	الكمية	سعر المتر	نوع الايراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات
موسم الحج	حاج	1,868	SAR 3,800	موسمي	10	SAR 7,098,400
موسم رمضان ( 20 يوم )	غرفة	450	SAR 180	يومي	20	SAR 1,620,000
موسم رمضان (10 أيام )	غرفة	450	SAR 250	يومي	10	SAR 1,125,000
مواسم أخرى	غرفة	450	SAR 120	يومي	325	SAR 17,550,000
معارض	وحدة	790	SAR 2,000	سنوي	365	SAR 1,580,000
<b>اجمالي الإيرادات</b>						<b>SAR 28,973,400</b>
المصاريف						
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات
موسم الحج	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
موسم رمضان ( 20 يوم )	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
موسم رمضان (10 أيام )	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%
مواسم أخرى	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	60.00%	75.00%
معارض	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	12.50%
<b>إجمالي المصاريف</b>						<b>SAR 15,328,680</b>
صافي الدخل التشغيلي						
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي			
موسم الحج	SAR 7,098,400	20.00%	SAR 5,678,720			
موسم رمضان ( 20 يوم )	SAR 1,620,000	20.00%	SAR 1,296,000			
موسم رمضان (10 أيام )	SAR 1,125,000	20.00%	SAR 900,000			
مواسم أخرى	SAR 17,550,000	75.00%	SAR 4,387,500			
معارض	SAR 1,580,000	12.50%	SAR 1,382,500			
<b>إجمالي</b>			<b>SAR 13,644,720</b>			
			SAR 28,973,400			
			-SAR 15,328,680			
			SAR 13,644,720.00			
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية			
<b>SAR 13,644,720.00</b>	<b>7.50%</b>	<b>SAR 181,929,600.00</b>	<b>SAR 182,000,000.00</b>			

## 4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب العقد

### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م <sup>2</sup>	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
فندق		العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد			SAR 5,290,000
					<b>SAR 5,290,000</b>
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
فندق	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
					<b>0.00%</b>
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
فندق	SAR 5,290,000	0.00%	SAR 5,290,000		
			<b>SAR 5,290,000</b>		
			<b>SAR 5,290,000</b>		
			<b>SAR 0</b>		
			<b>SAR 5,290,000.00</b>		
					اجمالي الإيرادات للمشروع
					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
					صافي الدخل التشغيلي
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسملة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 5,290,000.00	7.50%	SAR 70,533,333.33	SAR 71,000,000.00		

#### 4.6 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التكلفة والإحلال هو كالتالي:

قيمة العقار: **141,780,000 ريال**  
مائة وواحد وأربعون مليوناً وسبعمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي.

#### 4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح  
مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

#### 4.8 ملاحظات

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

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

  
WHITE CUBES  
ملحقات

ملحقات







وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى بشروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES 



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية  
سيكو السعودية ريت

## إسكان 5

مدينة مكة المكرمة  
فبراير 2024

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## الموضوع: تقرير تقييم برج إسكان 5 في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

السادة شركة سيكو المالية،

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 15 نوفمبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملًا حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملًا وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

### شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

## قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 رخصة الحج
15		2.8 صور العقار موضوع التقييم
17		3. مؤشرات السوق
17		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
18		3.3 نبذة عن القطاع
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
27		4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب العقد
28		4.6 القيمة النهائية للعقار
28		4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
28		4.8 ملاحظات
30		5. الملحقات
30		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
31		5.2 ترخيص مزاوله المهنة

  
WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0896
رمز الإيداع	
نوع التقرير	مفصل.
اسم العميل	شركة سيكو المالية.
مستخدم التقرير	العميل، المراجع القانوني.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مشروع فندقة.
عنوان العقار	حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	920121009575
تاريخ صك الملكية	09/04/1439
نوع الملكية	مطلقة.
القيود	لا يوجد.
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	2م 1,382.73
مسطحات البناء	2م 19,905
عدد الغرف	428 غرفة.
القدرة الاستيعابية	1,976 حاج.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	106,400,000.00 ريال سعودي.
تاريخ التقرير	2024/02/07 م
تاريخ التقييم	2023/12/13 م
تاريخ المعاينة	2023/12/01 م

  
WHITE CUBES  
نطاق العمل

نطاق  
العمل



## 1. نطاق العمل

### 1.1 مقدمة

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

### 1.2 الغرض من التقييم

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

### 1.3 أساس القيمة

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

### 1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقًا لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.

### 1.5 عملة التقييم

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

### 1.6 نطاق البحث

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

## 1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقًا لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/11/16 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصًا فنيًا، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساسًا للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

## 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

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

## 1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

## 1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

## 1.11 الاشعارات القانونية

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

  
WHITE CUBES  
تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو برج من 20 دور، والذي يقع في حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية. حسب صك ملكية العقار ورخصة البناء، مساحة الأرض الإجمالية تبلغ 1,382.73 متر مربع، ومساحة البناء الإجمالية تبلغ 19,905 متر مربع. أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار يقع على شارع واحد، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق شارع الحج من جهة الغرب، مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

### 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

### 2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على حيث يقع بالقرب من شارع الحج.

### 2.4 مرافق البنية التحتية

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



## 2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

2,382.73 م	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
166	رقم القطعة	الأمير عبد الله الفيصل	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ب/23/15/1	رقم المخطط	920121009575	رقم الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	09/04/1439	تاريخ الصك
بدون قيود	القيود	شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
ملكية خاصة	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
شارع عرض 12 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة	الجهة الجنوبية

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

## 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
تجديد	نوع رخصة البناء
سكني تجاري	نوع العقار
68942	رقم رخصة البناء
23/12/1434	تاريخ رخصة البناء
23/12/1435	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,382.73	1	مواقف سيارات	قبو
1,018.74	1	استقبال	ارضي سكني
758.78	1	استقبال	ميزانين
1,016.88	1	مصلى	مطعم
1,016.88	1	مطاعم	مصلى
12,780.6	14	سكني	سبعة عشر أدوار متكررة
755.03	1	سكني	دور اخير
44.19	1	بيت درج + مصاعد	بيت الدرج + مصاعد
1,125.17	1	خزانات	بيارة صرف
6	1	مجاري	خزانات
<b>19,905.00</b>			<b>مجموع مسطحات البناء</b>

## 2.7 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة الحج الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

رخصة الحج	
13702/ز	رقم الرخصة
16/11/1443	تاريخ الإصدار
428	عدد الغرف
1952	عدد الحجاج
6	المصاعد
3	سلالم الطوارئ
1	المولدات الكهربائية
نظام انذار الحرائق	نظام مرشات أتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق





  
WHITE CUBES  
مؤشرات السوق

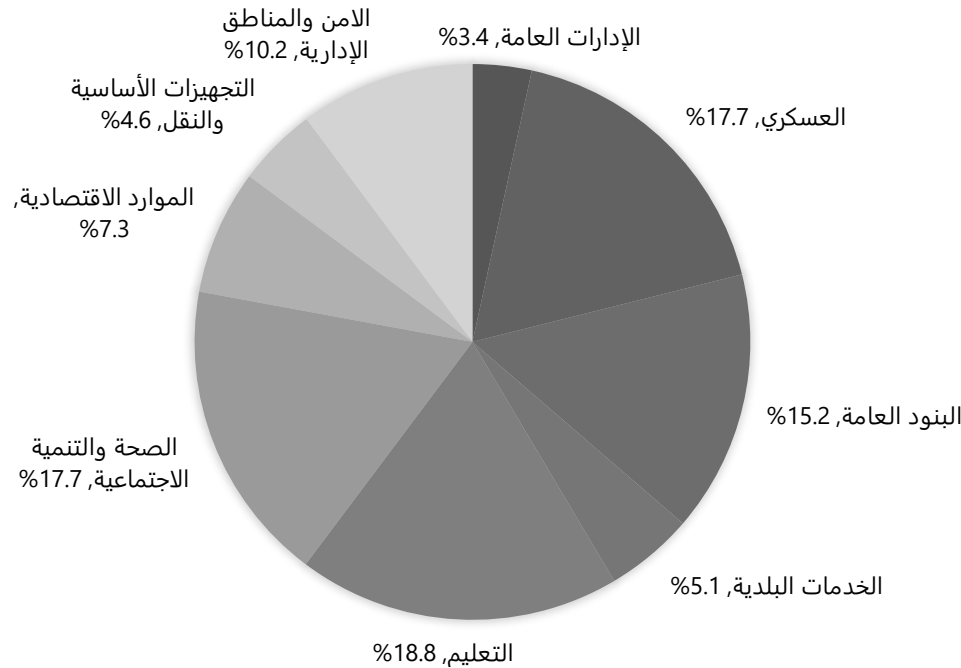
مؤشرات  
السوق

### 3. مؤشرات السوق

#### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

#### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 نبذة عن القطاع

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

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



#### اداء القطاع بشكل عام

#### استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES

  
WHITE CUBES  
تقييم الأصول

تقييم  
الأصول

## 4. تقييم الأصول

### 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

#### طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

#### طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

#### طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار العادلة تباعاً.

## 4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
معروض	معروض	معروض	-----	نوع العرض			
مكة المكرمة	مكة المكرمة	مكة المكرمة	مكة المكرمة	المدينة			
SAR 20,850,000	SAR 24,650,000	SAR 15,750,000	-----	قيمة البيع			
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	صك الملكية	مصدر المعلومة			
1,500.00	1,700.00	1,050.00	1,382.73	المساحة			
SAR 13,900	SAR 14,500	SAR 15,000	-----	ر.س / م2			
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
SAR 13,900	SAR 14,500	SAR 15,000	-----	سعر المتر قبل التسويات			
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	التمويل
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%		0.00%		0.00%			إجمالي نسبة التسويات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	SAR 0	إجمالي قيمة التسويات			
SAR 13,900	SAR 14,500	SAR 15,000		سعر المتر بعد التسويات			
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
0.00%	1,500.00	-2.00%	1,700.00	5.00%	1,050.00	1,382.73	المساحة
0.00%	عالي	0.00%	عالي	0.00%	عالي	عالي	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	12	0.00%	12	0.00%	12	12	عرض الشارع
0.00%	1	0.00%	1	0.00%	1	1	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%		-2.00%		5.00%			اجمالي نسب التسويات
SAR 0.0	-SAR 290.0		SAR 750.0	اجمالي قيمة التسويات			
SAR 13,900.0	SAR 14,210.0		SAR 15,750.0	السعر بعد التسويات			
<b>25%</b>		<b>45%</b>		<b>30%</b>			الوزن المرجح
SAR 3,475.0	SAR 6,394.5		SAR 4,725.0				
						<b>SAR 14,595</b>	ر.س / م2
						<b>SAR 14,600</b>	قيمة تقريبية

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
1,383	1,383	1,383	1,383	1,383	مساحة الأرض
SAR 16,060.0	SAR 15,330.0	SAR 14,600.0	SAR 13,870.0	SAR 13,140.0	ر.س / م <sup>2</sup>
SAR 22,206,644	SAR 21,197,251	SAR 20,187,858	SAR 19,178,465	SAR 18,169,072	قيمة العقار

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 13,000 الى 15,000 ريال/ م<sup>2</sup>. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 14,600 ريال/ م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.





### 4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م <sup>2</sup> )	من (ر.س / م <sup>2</sup> )	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 600	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 900	الفرش
SAR 300	SAR 320	SAR 100	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المطور
<b>الأرض</b>			
اجمالي القيمة		ر.س / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 20,187,858		SAR 14,600	1,382.73
<b>مكونات المبنى</b>			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,382.73	1	م <sup>2</sup>	القبو
1,018.74	1	م <sup>2</sup>	دور أرضي
758.78	1	م <sup>2</sup>	ميزانين
1,016.88	1	م <sup>2</sup>	مطعم
1,016.88	1	م <sup>2</sup>	مسجد
12,780.60	14	م <sup>2</sup>	14 دور متطابق
755.03	1	م <sup>2</sup>	ملحق
44.19	1	م <sup>2</sup>	بيت الدرج - مصاعد
6.00	1	م <sup>2</sup>	غرفة تفتيش
1,125.17	1	م <sup>2</sup>	خزانات
		<b>19,905.00</b>	<b>اجمالي مسطحات البناء</b>

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270	SAR 1,000	18,522.27	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 9,261,135	100%	SAR 9,261,135	SAR 500	18,522.27	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270	SAR 1,000	18,522.27	اعمال التشطيبات
SAR 5,556,681	100%	SAR 5,556,681	SAR 300	18,522.27	الملحقات
SAR 14,817,816	100%	SAR 14,817,816	SAR 800	18,522.27	الفرش
SAR 414,819	100%	SAR 414,819	SAR 300	1,382.73	تحسينات الموقع
SAR 67,094,991	100.00%	SAR 67,094,991			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 2,074,095	100%	SAR 2,074,095	SAR 1,500	1,382.73	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 691,365	100%	SAR 691,365	SAR 500	1,382.73	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 691,365	100%	SAR 691,365	SAR 500	1,382.73	اعمال التشطيبات
SAR 3,456,825	100.00%	SAR 3,456,825			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 70,552	0.10%	SAR 70,551,816			تكاليف أولية للمشروع
SAR 352,759	0.50%	SAR 70,551,816			تكاليف التصميم
SAR 705,518	1.00%	SAR 70,551,816			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 3,527,591	5.00%	SAR 70,551,816			تكاليف الإدارة
SAR 3,527,591	5.00%	SAR 70,551,816			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 70,551,816			أخرى
SAR 8,184,010.66	11.60%				اجمالي التكلفة
19,905.00	اجمالي مسطحات البناء			SAR 70,551,816	التكاليف المباشرة
SAR 3,956	ر.س / م <sup>2</sup>			SAR 8,184,010.66	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 78,735,826.66	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 78,735,827	اجمالي تكاليف التطوير
9	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك	30.0%	نسبة ربحية المطور
2.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 23,620,748	ربح المطور
20.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 86,215,730	اجمالي قيمة التطوير
SAR 62,594,982	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 106,400,000	SAR 106,403,588	SAR 20,187,858	SAR 86,215,730

#### 4.4 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب السوق

##### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف ثرية اخرى	8% الى 12%

##### مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 23% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

##### تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

##### معدل الرسمة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسمة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسمة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 726,455,000.00	SAR 65,240,000.00	SAR 190,596,000.00	سعر البيع
SAR 54,484,125.00	SAR 4,893,000.00	SAR 14,294,700.00	صافي الدخل التشغيلي
7.50%	7.50%	7.50%	معدل الرسمة
		<b>7.50%</b>	<b>متوسط معدل الرسمة</b>
		<b>7.50%</b>	<b>بعد التقريب</b>

الإيرادات						
الإيرادات			الكمية			
اجمالي الإيرادات	عدد الأيام	نوع الإيراد	سعر المتر	الكمية	الوحدة	الموسم
SAR 6,643,000	10	موسمي	SAR 3,500	1,898	حاج	موسم الحج
SAR 1,284,000	20	يومي	SAR 150	428	غرفة	موسم رمضان ( 20 يوم )
SAR 990,000	10	يومي	SAR 220	450	غرفة	موسم رمضان ( 10 أيام )
SAR 13,910,000	325	يومي	SAR 100	428	غرفة	مواسم أخرى
SAR 0	0	سنوي	SAR 0	0	وحدة	معارض
<b>SAR 22,827,000</b>	<b>اجمالي الإيرادات</b>					
المصاريف						
اجمالي الخصومات	شواغر	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	الموسم
12.50%	5.00%	0.00%	2.50%	2.50%	2.50%	موسم الحج
12.50%	5.00%	0.00%	2.50%	2.50%	2.50%	موسم رمضان ( 20 يوم )
12.50%	5.00%	0.00%	2.50%	2.50%	2.50%	موسم رمضان ( 10 أيام )
57.50%	50.00%	0.00%	2.50%	2.50%	2.50%	مواسم أخرى
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	معارض
<b>SAR 9,112,875</b>	<b>إجمالي المصاريف</b>					
صافي الدخل التشغيلي						
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي الخصومات				الموسم	
SAR 5,812,625	12.50%				موسم الحج	
SAR 1,123,500	12.50%				موسم رمضان ( 20 يوم )	
SAR 866,250	12.50%				موسم رمضان ( 10 أيام )	
SAR 5,911,750	57.50%				مواسم أخرى	
SAR 0	0.00%				معارض	
<b>SAR 13,714,125</b>	<b>اجمالي</b>					
SAR 22,827,000					الإيرادات	
<b>-SAR 9,112,875</b>					الخصومات	
SAR 13,714,125.00					صافي الدخل التشغيلي	
<b>القيمة التقريبية</b>	<b>قيمة العقار</b>	<b>معدل الرسملة</b>	<b>صافي الدخل التشغيلي</b>			
<b>SAR 183,000,000.00</b>	<b>SAR 182,855,000.00</b>	<b>7.50%</b>	<b>SAR 13,714,125.00</b>			

## 4.5 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب العقد

### تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

### معدل الرسمة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسمة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسمة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

دخل المشروع					
الإيرادات		الكمية			
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 9,522,000			العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد		فندق
<b>SAR 9,522,000</b>	<b>اجمالي الإيرادات</b>				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	فندق
<b>0.00%</b>	<b>إجمالي التكاليف</b>				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف	اجمالي الإيرادات	نوع الوحدة		
SAR 9,522,000	0.00%	SAR 9,522,000	فندق		
<b>SAR 9,522,000</b>	<b>الإجمالي</b>				
SAR 9,522,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
<b>SAR 0</b>					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
<b>SAR 9,522,000.00</b>					صافي الدخل التشغيلي
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسمة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
<b>SAR 9,522,000.00</b>	<b>7.50%</b>	<b>SAR 126,960,000.00</b>	<b>SAR 127,000,000.00</b>		

#### 4.6 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التكلفة والإحلال هو كالتالي:

قيمة العقار: **106,400,000.00 ريال**  
مائة وستة مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي.

#### 4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ عبد الرحمن عبد الله الراجح  
مقيم



عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002523



عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

#### 4.8 ملاحظات

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

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

  
WHITE CUBES  
ملحقات

ملحقات







وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

  
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES 



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية  
سيكو السعودية ريت

## إسكان 6

مدينة مكة المكرمة  
فبراير 2024

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## الموضوع: تقرير تقييم برج إسكان 6 في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

### السادة شركة سيكو المالية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 15 نوفمبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملاً حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملاً وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

### شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

## قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 رخصة الحج
15		2.8 صور العقار موضوع التقييم
17		3. مؤشرات السوق
17		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
18		3.3 نبذة عن القطاع
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب السوق
28		4.5 القيمة النهائية للعقار
28		4.6 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
28		4.7 ملاحظات
30		5. الملحقات
30		5.1 صورة من صك الملكية
31		5.2 ترخيص مزاولة المهنة

  
WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

رقم المرجع	23-0896
رمز الإيداع	
نوع التقرير	مفصل.
اسم العميل	شركة سيكو المالية.
مستخدم التقرير	العميل، المراجع القانوني.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مشروع فندقية.
عنوان العقار	حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	220108016433
تاريخ صك الملكية	1441/02/18
نوع الملكية	رهن
القيود	مرهون لصالح بنك الرياض
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	2م1,458
مسطحات البناء	2م15,200.71
عدد الغرف	255 غرفة.
القدرة الاستيعابية	1,286 حاج.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	139,000,000 ريال سعودي.
تاريخ التقرير	2024/02/07 م
تاريخ التقييم	2023/12/13 م
تاريخ المعاينة	2023/12/01 م

  
WHITE CUBES  
نطاق العمل

نطاق  
العمل



## 1. نطاق العمل

### 1.1 مقدمة

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

### 1.2 الغرض من التقييم

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

### 1.3 أساس القيمة

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

### 1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقًا لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال **أسلوب السوق** التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.

### 1.5 عملة التقييم

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

### 1.6 نطاق البحث

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

## 1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقاً لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/12/01 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصاً فنياً، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساساً للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

## 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

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

## 1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

## 1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

## 1.11 الاشعارات القانونية

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

  
WHITE CUBES  
تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو برج من 18 دور والذي يقع في حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية. حسب صك ملكية العقار ورخصة البناء، مساحة الأرض الإجمالية تبلغ 1,458 متر مربع، ومساحة البناء الإجمالية تبلغ 15,200.71 متر مربع. أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار يقع على شارعين، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق المسجد الحرام من الجهة الجنوبية، مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

### 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

### 2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق المسجد الحرام.

### 2.4 مرافق البنية التحتية

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



## 2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

738 م 2	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
11/3	رقم القطعة	العزيرية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	220108016433	رقم الصك
رهن	نوع الملكية	1441/02/18	تاريخ الصك
مرهون لصالح بنك الرياض	القيود	شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 12 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
ملكية خاصة	الجهة الغربية	شارع عرض 60 متر	الجهة الجنوبية
720 م 2	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
11/3	رقم القطعة	العزيرية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	520120013033	رقم الصك
رهن	نوع الملكية	1441/02/18	تاريخ الصك
مرهون لصالح بنك الرياض	القيود	شركة مشاعر ريت العقارية	المالك
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 12 متر	الجهة الشرقية	ممر	الجهة الشمالية
ملكية خاصة	الجهة الغربية	ملكية خاصة	الجهة الجنوبية

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

## 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
تجديد	نوع رخصة البناء
سكني تجاري	نوع العقار
70879	رقم رخصة البناء
24/08/1433	تاريخ رخصة البناء
24/08/1436	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,248.49	1	مواقف سيارات	قبو
689.4	6	استقبال + تجاري	دور ارضي
396.27	6	استقبال + تجاري	دور اوسط
647.96	1	مطاعم	مطعم
832.07	1	مصلى	مصلى
825.5	1	خدمات	خدمات
9,307.56	21	سكني	12 دور سكني
213.66	6	سكني	مرافق
177.22	1	درج + مصاعد	درج + مصاعد
862.58	1	خزانات	خزانات
<b>15,200.71</b>			<b>مجموع مسطحات البناء</b>

## 2.7 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة الحج الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

رخصة الحج	
ز / 14055	رخصة الحج
16/11/1443	تاريخ الإصدار
العزيرية	الحي
أمانة مدينة مكة المكرمة	صادرة عن
من 1885704 الى 1885704	عداد الكهرب
2928242477406	الايصال
0	المطابخ المركزية
0	المطابخ
255	عدد الغرف
حاج 1,264	سعة التحمل
متوفر	نظام إنذار الحرائق
متوفر	نظام مكافحة الحرائق
متوفر	مولد الكهرباء
8	عدد المصاعد
نظام انذار الحرائق	نظام مرشات أتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق





  
WHITE CUBES  
مؤشرات السوق

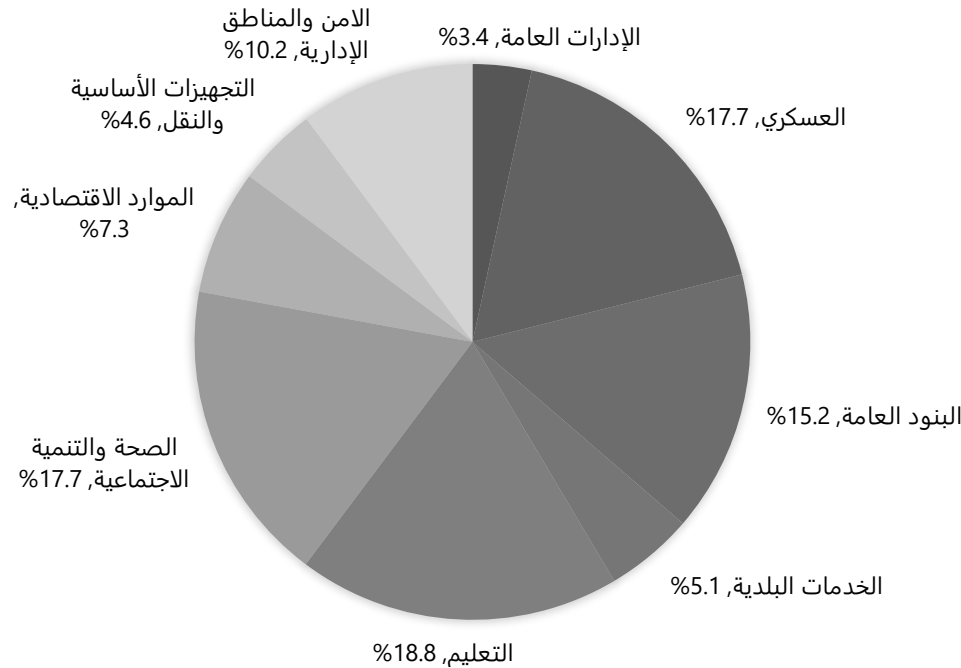
مؤشرات  
السوق

### 3. مؤشرات السوق

#### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

#### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 نبذة عن القطاع

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

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



#### اداء القطاع بشكل عام

#### استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES

  
WHITE CUBES  
تقييم الأصول

تقييم  
الأصول

## 4. تقييم الأصول

### 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

#### طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

#### طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

#### طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدّر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار العادلة تباعاً.

## 4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض
معرض	معرض	عملية بيع	-----	المدينة
مكة المكرمة	مكة المكرمة	مكة المكرمة	مكة المكرمة	قيمة البيع
SAR 218,463,200	SAR 50,832,600	SAR 12,568,728	-----	مصدر المعلومة
المسح الميداني	البورصة العقارية	البورصة العقارية	صك الملكية	المساحة
5,704.00	988.00	826.89	1,458.00	ر.س / م <sup>2</sup>
SAR 38,300	SAR 51,450	SAR 15,200	-----	

تسويات ظروف السوق				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات
SAR 38,300	SAR 51,450	SAR 15,200	-----	التمويل
0.00%	0.00%	0.00%	نقداً	ظروف التسوق
0.00%	0.00%	6.00%	-----	إجمالي نسبة التسويات
0.00%	0.00%	6.00%	-----	إجمالي قيمة التسويات
SAR 0	SAR 0	SAR 912	-----	سعر المتر بعد التسويات
SAR 38,300	SAR 51,450	SAR 16,112	-----	

تسويات الموقع				
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	المساحة
30.00%	-18.00%	-20.00%	1,458.00	جاذبية الموقع
5,704.00	988.00	826.89	-----	الوصول للموقع
0.00%	0.00%	20.00%	-----	عرض الشارع
0.00%	0.00%	20.00%	-----	عدد الشوارع
0.00%	0.00%	15.00%	-----	شكل الأرض
30	30	10	-----	القرب من الشارع الرئيسي
2	1	1	-----	اجمالي نسب التسويات
شبه منتظم	شبه منتظم	شبه منتظم	-----	اجمالي قيمة التسويات
0.00%	0.00%	10.00%	-----	السعر بعد التسويات
نعم	نعم	لا	-----	
40.00%	-8.00%	65.00%	-----	
SAR 15,320.0	-SAR 4,116.0	SAR 9,880.0	-----	
SAR 53,620.0	SAR 47,334.0	SAR 25,080.0	-----	
<b>75%</b>	<b>25.0%</b>	<b>0.0%</b>	-----	الوزن المرجح
SAR 40,215.0	SAR 11,833.5	SAR 0.0	-----	

SAR 52,049

ر.س / م<sup>2</sup>

SAR 52,000

قيمة تقريبية

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 12,000 الى 14,000 ريال/ م<sup>2</sup>. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 50,000 ريال/ م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.





### 4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م <sup>2</sup> )	من (ر.س / م <sup>2</sup> )	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 250	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المطور
<b>الأرض</b>			
اجمالي القيمة		ر.س / م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
SAR 64,398,500		SAR 50,000	1,287.97
<b>مكونات المبنى</b>			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,287.97	1	2م	الدور السفلي
789.90	1	2م	الدور الأرضي
824.91	1	2م	المطاعم
824.91	1	2م	المسجد
587.86	1	2م	ميزانين
12,304.60	17	2م	الأدوار العلوية
1,089.97	1	2م	الخزانات
261.20	1	2م	الملاحق
75.43	1	2م	الدرج والمصاعد
6.00	1	2م	الصرف الصحي
		<b>18,052.75</b>	<b>اجمالي مسطحات البناء</b>

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780	SAR 1,000	16,764.78	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 8,382,390	100%	SAR 8,382,390	SAR 500	16,764.78	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780	SAR 1,000	16,764.78	اعمال التشطيبات
SAR 5,029,434	100%	SAR 5,029,434	SAR 300	16,764.78	الملحقات
SAR 13,411,824	100%	SAR 13,411,824	SAR 800	16,764.78	الفرش
SAR 257,594	100%	SAR 257,594	SAR 200	1,287.97	تحسينات الموقع
SAR 60,610,802	100.00%	SAR 60,610,802			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م <sup>2</sup>	المساحة	
SAR 1,931,955	100%	SAR 1,931,955	SAR 1,500	1,287.97	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 643,985	100%	SAR 643,985	SAR 500	1,287.97	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 515,188	100%	SAR 515,188	SAR 400	1,287.97	اعمال التشطيبات
SAR 3,091,128	100.00%	SAR 3,091,128			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 637,019	1.00%	SAR 63,701,930			تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,274,039	2.00%	SAR 63,701,930			تكاليف التصميم
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الإدارة
SAR 3,185,097	5.00%	SAR 63,701,930			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 63,701,930			أخرى
SAR 8,281,250.90	13.00%				اجمالي التكلفة
18,052.75	اجمالي مسطحات البناء			SAR 63,701,930	التكاليف المباشرة
SAR 3,987	ر.س / م <sup>2</sup>			SAR 8,281,250.90	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 71,983,180.90	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 71,983,181	اجمالي تكاليف التطوير
9	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك	30.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 21,594,954	ربح المطور
22.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 77,381,919	اجمالي قيمة التطوير
SAR 55,786,965	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 141,780,000	SAR 141,780,419	SAR 64,398,500	SAR 77,381,919

#### 4.4 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب السوق

##### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصارييف الإدارة	5% الى 7%
مصارييف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصارييف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصارييف ثرية اخرى	8% الى 12%

##### مصارييف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصارييف التشغيلية للعقارات المشابهة 23% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

##### تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

##### معدل الرسمة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسمة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسمة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

العينة 3	العينة 2	العينة 1	
SAR 726,455,000.00	SAR 65,240,000.00	SAR 190,596,000.00	سعر البيع
SAR 54,484,125.00	SAR 4,893,000.00	SAR 14,294,700.00	صافي الدخل التشغيلي
7.50%	7.50%	7.50%	معدل الرسمة
		<b>7.50%</b>	متوسط معدل الرسمة
		<b>7.50%</b>	بعد التقريب

الإيرادات							
الإيرادات				الكمية			
اجمالي الإيرادات	عدد الأيام	نوع الايراد	سعر المتر	الكمية	الوحدة	الموسم	
SAR 7,098,400	10	موسمي	SAR 3,800	1,868	حاج	موسم الحج	
SAR 1,620,000	20	يومي	SAR 180	450	غرفة	موسم رمضان ( 20 يوم )	
SAR 1,125,000	10	يومي	SAR 250	450	غرفة	موسم رمضان ( 10 أيام )	
SAR 17,550,000	325	يومي	SAR 120	450	غرفة	مواسم أخرى	
SAR 1,580,000	365	سنوي	SAR 2,000	790	وحدة	معارض	
<b>SAR 28,973,400</b>	<b>اجمالي الإيرادات</b>						
المصاريف							
اجمالي الخصومات	شواغر	أخرى	الصيانة	الخدمات	الإدارة	الموسم	
20.00%	5.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	موسم الحج	
20.00%	5.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	موسم رمضان ( 20 يوم )	
20.00%	5.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	موسم رمضان ( 10 أيام )	
75.00%	60.00%	0.00%	5.00%	5.00%	5.00%	مواسم أخرى	
12.50%	10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	2.50%	معارض	
<b>SAR 15,328,680</b>	<b>إجمالي المصاريف</b>						
صافي الدخل التشغيلي							
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي الخصومات			اجمالي الإيرادات	الموسم		
SAR 5,678,720	20.00%			SAR 7,098,400	موسم الحج		
SAR 1,296,000	20.00%			SAR 1,620,000	موسم رمضان ( 20 يوم )		
SAR 900,000	20.00%			SAR 1,125,000	موسم رمضان ( 10 أيام )		
SAR 4,387,500	75.00%			SAR 17,550,000	مواسم أخرى		
SAR 1,382,500	12.50%			SAR 1,580,000	معارض		
<b>SAR 13,644,720</b>	<b>اجمالي</b>						
SAR 28,973,400							
<b>-SAR 15,328,680</b>							
SAR 13,644,720.00							
					الإيرادات الخصومات		
					صافي الدخل التشغيلي		
<b>القيمة التقريبية</b>	<b>قيمة العقار</b>			<b>معدل الرسملة</b>	<b>صافي الدخل التشغيلي</b>		
<b>SAR 182,000,000.00</b>	<b>SAR 181,929,600.00</b>			<b>7.50%</b>	<b>SAR 13,644,720.00</b>		

## 4.5 التقييم بطريقة رسمة الدخل حسب العقد

### تحليل معدل الرسمة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسمة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 9% الى 9.5%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسمة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

### معدل الرسمة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسمة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسمة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
نوع الوحدة	المساحة التجارية	عدد الوحدات	ر.س / م <sup>2</sup>	ايجار الوحدة	اجمالي الإيرادات
فندق		العقار مؤجر بالكامل لمستأجر واحد			SAR 6,348,000
					<b>SAR 6,348,000</b>
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
نوع الوحدة	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	اجمالي التكاليف
فندق	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
					<b>0.00%</b>
صافي الدخل التشغيلي					
نوع الوحدة	اجمالي الإيرادات	اجمالي التكاليف	صافي الدخل التشغيلي		
فندق	SAR 6,348,000	0.00%	SAR 6,348,000		
			<b>SAR 6,348,000</b>		
			<b>SAR 0</b>		
			<b>SAR 6,348,000.00</b>		
					اجمالي الإيرادات للمشروع
					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
					صافي الدخل التشغيلي
صافي الدخل التشغيلي	معدل الرسمة	قيمة العقار	القيمة التقريبية للعقار		
SAR 6,348,000.00	7.50%	SAR 84,640,000.00	SAR 85,000,000.00		

#### 4.6 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التكلفة والإحلال هو كالتالي:

قيمة العقار: **139,000,000 ريال**  
مئة وتسعة وثلاثون مليون ريال سعودي.

#### 4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح  
مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

#### 4.8 ملاحظات

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

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

  
WHITE CUBES  
ملحقات

ملحقات







المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

  
أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES 



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية  
سيكو السعودية ريت

## مشروع برج مكتبي

مدينة الرياض  
فبراير 2024

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## الموضوع: تقرير تقييم برج مكثبي في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

### السادة شركة سيكو المالية

وفقًا للعقد المعتمد بتاريخ 15 نوفمبر 2023، يسرنا أن نقدم لكم تقريرًا شاملًا حول العقار محل التقييم. يتضمن هذا التقرير تحليلًا سوقيًا شاملًا وتحليلًا اقتصاديًا ووصفًا مفصلاً لأساليب التقييم المستخدمة.

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

### شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

## قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
9		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 صور العقار موضوع التقييم
16		3. مؤشرات السوق
16		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
16		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022
17		3.3 نبذة عن القطاع
19		4. تقييم الأصول
19		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
20		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
22		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
24		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب العقد
26		4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق
29		4.6 القيمة النهائية للعقار
29		4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
29		4.8 ملاحظات
31		5. الملحقات
31		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
32		5.2 ترخيص مزاوله المهنة

  
WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

23-0896	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة سيكو المالية.	اسم العميل
العميل، المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مشروع مبنى مكاتب.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الربيع، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
393140003189 - 393140003190	رقم صك الملكية
02/09/1442	تاريخ صك الملكية
رهن.	نوع الملكية
مرهون لصالح بنك الرياض.	القيود
شركة مشاعر ريت العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
6,155.8 م <sup>2</sup>	مساحة الأرض
23,220 م <sup>2</sup>	مسطحات البناء
10,700 م <sup>2</sup>	المساحة التأجيرية
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، وأسلوب الدخل - طريقة رسملة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
138,000,000 ريال	القيمة النهائية للعقار
2024/02/07 م	تاريخ التقرير
2023/12/13 م	تاريخ التقييم
2023/12/01 م	تاريخ المعاينة

  
WHITE CUBES  
نطاق العمل

نطاق  
العمل



## 1. نطاق العمل

### 1.1 مقدمة

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

### 1.2 الغرض من التقييم

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

### 1.3 أساس القيمة

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

### 1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.

### 1.5 عملة التقييم

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

### 1.6 نطاق البحث

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

## 1.7 معاينة العقار محل التقييم

وفقاً لسياق تقرير التقييم هذا، يتضمن على زيارة شاملة للعقار محل التقييم لغرض تقييم سماته الفيزيائية وأدائه وجمع المعلومات ذات الصلة. يشمل ذلك فحص الكميات والمواصفات ومساحة الأرض ومساحة المبنى ومساحة الإيجار والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع المختلفة. أتاح الفحص الذي أجري في 2023/12/01 فرصة لمراقبة وتسجيل المواصفات الخاصة بالعقار. يجب الإشارة إلى أن هذا الفحص لم يكن فحصاً فنياً، بل كان نظرة عامة لجميع الجوانب. تشكل هذه المعلومات أساساً للتعبير عن رأي بخصوص قيمة العقار في تقرير التقييم.

## 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

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

## 1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

## 1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

## 1.11 الاشارات القانونية

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

  
WHITE CUBES  
تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم عبارة عن برج مكثبي يقع على طريق الثمامة في حي الربيع، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية. حسب صك ملكية العقار ورخصة البناء، مساحة الأرض الإجمالية تبلغ 6,155.8 متر مربع، ومساحة البناء الإجمالية تبلغ 23,220 متر مربع. أثناء المعاينة الميدانية التي قام بها فريق العمل لدينا بهدف التقييم، لوحظ أن العقار مفتوح من 3 جهات، مما يسمح بدخول ضوء وتهوية طبيعية، يقع العقار محل التقييم على طريق لثمامة من جهة الشمال، مما يعزز جاذبيته وإمكانية الوصول إليه بسهولة.

### 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

### 2.3 سهولة الوصول

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

### 2.4 مرافق البنية التحتية

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



## 2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	3,076.42 م <sup>2</sup>
الحي	الربيع	رقم القطعة	3
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	2
رقم الصك	393140003189	رقم المخطط	3090
تاريخ الصك	02/09/1442	نوع الملكية	رهن
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية	القيود	مرهون لصالح بنك الرياض
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 60 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 20 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة
المدينة	الرياض	مساحة الأرض	3,079.38 م <sup>2</sup>
الحي	الربيع	رقم القطعة	2
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	2
رقم الصك	393140003190	رقم المخطط	3090
تاريخ الصك	02/09/1442	نوع الملكية	رهن
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية	القيود	مرهون لصالح بنك الرياض
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 60 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 20 متر	الجهة الغربية	شارع عرض 20 متر

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

## 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

لم يتم تزويدنا بنسخة من رخصة البناء للعقار موضوع التقييم، ولكن تم إفادتنا من قبل العميل بأن إجمالي مساحة مسطحات البناء 23,220 م<sup>2</sup>

2.7 صور العقار موضوع التقييم





  
WHITE CUBES  
مؤشرات السوق

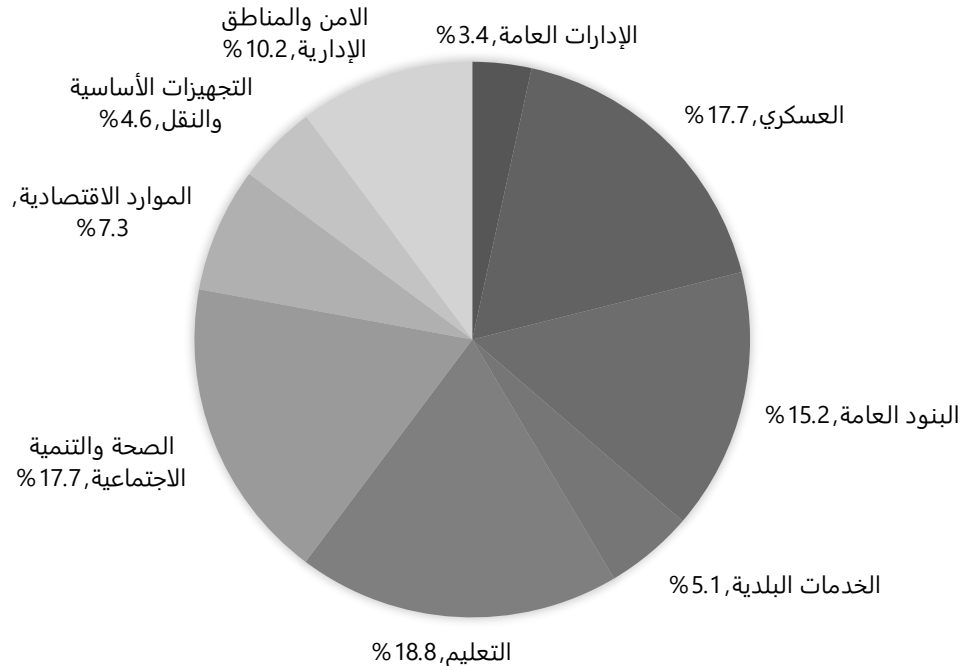
مؤشرات  
السوق

### 3. مؤشرات السوق

#### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

#### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2022






37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 نبذة عن القطاع

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

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

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES

  
WHITE CUBES  
تقييم الأصول

تقييم  
الأصول

## 4. تقييم الأصول

### 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

#### طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

#### طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضا، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

#### طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار العادلة تباعاً.

## 4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات						
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	نوع العرض	المدينة	قيمة البيع
معرض الرياض	معرض الرياض	معرض الرياض	-----	-----	الرياض	-----
SAR 56,673,750	SAR 52,389,800	SAR 37,500,000	-----	-----	-----	-----
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	صك الملكية	-----	-----	-----
6,667.50	6,389.00	5,000.00	6,155.80	-----	-----	-----
SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500	-----	-----	-----	-----
تسويات ظروف السوق						
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	سعر المتر قبل التسويات	التمويل	ظروف التسوق
SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500	-----	-----	-----	-----
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----
0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-----	-----	-----
SAR 0	SAR 0	SAR 0	-----	-----	-----	-----
SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500	-----	-----	-----	-----
تسويات الموقع						
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم	المساحة	جاذبية الموقع	الوصول للموقع
0.00%	6,667.50	0.00%	6,389.00	0.00%	5,000.00	6,155.80
0.00%	عالي	0.00%	عالي	0.00%	عالي	عالي
0.00%	جيد	0.00%	جيد	0.00%	جيد	جيد
0.00%	60	0.00%	60	0.00%	60	60
0.00%	3	-2.50%	4	0.00%	3	3
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم
0.00%	-2.50%	0.00%	0.00%	-----	-----	-----
SAR 0.0	-SAR 205.0	SAR 0.0	-----	-----	-----	-----
SAR 8,500.0	SAR 7,995.0	SAR 7,500.0	-----	-----	-----	-----
<b>90%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	-----	-----	-----	-----
SAR 7,650.00	SAR 399.75	SAR 375.00	-----	-----	-----	-----
				<b>SAR 8,425</b>	ر.س / م2	-----
				<b>SAR 8,400</b>	قيمة تقريبية	-----

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
6,156	6,156	6,156	6,156	6,156	مساحة الأرض
SAR 9,240.0	SAR 8,820.0	SAR 8,400.0	SAR 7,980.0	SAR 7,560.0	ر.س / م <sup>2</sup>
SAR 56,879,592	SAR 54,294,156	SAR 51,708,720	SAR 49,123,284	SAR 46,537,848	قيمة العقار

SAR 51,708,720

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,000 الى 8,500 ريال/ م<sup>2</sup>. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 8,400 ريال/ م<sup>2</sup>. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقرية من المتوسط العام.



### 4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م2)	من (ر.س / م2)	
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 800	SAR 900	SAR 700	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	الملحقات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	الفرش
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م2	مساحة الأرض
SAR 51,708,720		SAR 8,400	6,155.80
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	الأدوار العلوية
23,220.00	1	م2	
		<b>23,220.00</b>	<b>اجمالي مسطحات البناء</b>

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الاجمالي	ر.س / م2	المساحة	
SAR 30,186,000	100%	SAR 30,186,000	SAR 1,300	23,220.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 18,576,000	100%	SAR 18,576,000	SAR 800	23,220.00	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 23,220,000	100%	SAR 23,220,000	SAR 1,000	23,220.00	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,220.00	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,220.00	الفرش
SAR 615,580	100%	SAR 615,580	SAR 100	6,155.80	تحسينات الموقع
SAR 72,597,580	100.00%	SAR 72,597,580			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 72,598	0.10%	SAR 72,597,580			تكاليف أولية للمشروع
SAR 362,988	0.50%	SAR 72,597,580			تكاليف التصميم
SAR 725,976	1.00%	SAR 72,597,580			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 3,629,879	5.00%	SAR 72,597,580			تكاليف الإدارة
SAR 3,629,879	5.00%	SAR 72,597,580			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 72,597,580			أخرى
SAR 8,421,319.28	11.60%				اجمالي التكلفة
23,220.00	اجمالي مسطحات البناء			SAR 72,597,580	التكاليف المباشرة
SAR 3,489	ر.س / م2			SAR 8,421,319.28	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 81,018,899.28	اجمالي تكاليف الانشاءات



قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	<b>SAR 81,018,899</b>	اجمالي تكاليف التطوير
3	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
7.50%	اجمالي نسبة الاهلاك	20.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 16,203,780	ربح المطور
<b>7.50%</b>	صافي نسبة الاهلاك	<b>SAR 91,146,262</b>	اجمالي قيمة التطوير
<b>SAR 74,942,482</b>	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
<b>SAR 142,850,000</b>	<b>SAR 142,854,982</b>	<b>SAR 51,708,720</b>	<b>SAR 91,146,262</b>

#### 4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل حسب العقد

##### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 20% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% الى 3%

##### مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

##### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

##### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

العينة 4	العينة 3	العينة 2	العينة 1	
331,328,000.00	726,455,000.00	65,240,000.00	190,596,000.00	سعر البيع
29,156,864.00	58,116,400.00	4,893,000.00	14,771,190.00	إجمالي الدخل
8.80%	8.00%	7.50%	7.75%	معدل الرسملة
			<b>8.01%</b>	متوسط معدل الرسملة
			<b>8.00%</b>	معدل الرسملة التقريبي

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة هو 8.0% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
2	1	0		
0.0%	0.0%	0.0%		النمو
				الإيرادات المتوقعة
3,162,500	3,162,500	3,162,500	SAR	البسمة
2,750,000	2,500,000	2,500,000	SAR	أملك
5,000,000	4,500,000	4,500,000	SAR	تكاليف الراجحي
<b>10,912,500</b>	<b>10,162,500</b>	<b>10,162,500</b>		إجمالي الإيرادات
				المصاريف
1,636,875	1,524,375	1,524,375	15.0%	المصاريف التشغيلية
<b>1,636,875</b>	<b>1,524,375</b>	<b>1,524,375</b>		إجمالي المصاريف
<b>9,275,625</b>	<b>8,638,125</b>	<b>8,638,125</b>		الدخل التشغيلي
<b>132,508,929</b>			<b>7.0%</b>	القيمة الاستردادية
0.86	0.93	1.00	8.000%	معدل الخصم
121,557,402	7,998,264	8,638,125		القيمة الحالية
<b>138,193,791</b>				القيمة السوقية للأصل

## 4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق

### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

المقارنة	وحدة المكاتب سعر الايجار / الوحدة
العينة الأولى	850 SAR/ Sqm
العينة الثانية	800 SAR/ Sqm
العينة الثالثة	850 SAR/ Sqm
المتوسط	<b>850 SAR/ Sqm</b>



### تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% الى 20% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	2% الى 3%

### مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزودنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

### تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

### معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

العينة 4	العينة 3	العينة 2	العينة 1	
331,328,000.00	726,455,000.00	65,240,000.00	190,596,000.00	سعر البيع
29,156,864.00	58,116,400.00	4,893,000.00	14,771,190.00	إجمالي الدخل
8.80%	8.00%	7.50%	7.75%	معدل الرسملة
			<b>8.01%</b>	متوسط معدل الرسملة
			<b>8.00%</b>	معدل الرسملة التقريبي

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.0% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع					
	الإيرادات		الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	ر.س / م2	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 13,910,000	SAR 0	SAR 1,300	0	10,700	مكاتب
<b>SAR 13,910,000</b>	<b>اجمالي الإيرادات</b>				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	الشواغر	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
14.00%	5.00%	3.00%	3.00%	3.00%	مكاتب
<b>14.00%</b>	<b>اجمالي التكاليف</b>				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة
SAR 11,962,600	14.00%		SAR 13,910,000		مكاتب
<b>SAR 11,962,600</b>	<b>الإجمالي</b>				
SAR 13,910,000					اجمالي الإيرادات للمشروع
<b>-SAR 1,947,400</b>					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
<b>SAR 11,962,600.00</b>					صافي الدخل التشغيلي
<b>القيمة التقريبية للعقار</b>	<b>قيمة العقار</b>		<b>معدل الرسملة</b>		<b>صافي الدخل التشغيلي</b>
<b>SAR 150,000,000.00</b>	<b>SAR 149,532,500.00</b>		<b>8.00%</b>		<b>SAR 11,962,600.00</b>

#### 4.6 القيمة النهائية للعقار

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

قيمة العقار: **138,000,000 ريال**  
مائة وثمانية وثلاثون مليوناً ريال سعودي.

#### 4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ عبد الرحمن الراجح  
مقيم



عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

#### 4.8 ملاحظات

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

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

  
WHITE CUBES  
ملحقات

ملحقات







المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

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

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى بنسب الوارد في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



