



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية  
سيكو السعودية ريت

إسكان 4

مدينة مكة المكرمة  
30 يونيو 2023

تقرير  
تقييم

رؤية 2030  
VISION  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



رقم المرجع:  
رمز الإيداع:  
تاريخ التقرير:  
2023/06/30

## الموضوع: تقدير العادلة السوقية لمشروع فندقة في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

الأستاذ/ طارق عقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،  
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 29/05/2023، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار  
موضوع التقييم شامل دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبعة. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على  
سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو  
مستخدم التقرير.

## شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ 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	مقدمة
7	الغرض من التقييم
7	أساس القيمة
7	أساليب وطرق التقييم المتبعة
7	عملة التقييم
7	نطاق البحث
8	معاينة العقار محل التقييم
8	طبيعة ومصدر المعلومات
8	الافتراضات والافتراضات الخاصة
9	قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9	الاشعارات القانونية
11	2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	وصف العقار
11	المنطقة المحيطة بالعقار
11	سهولة الوصول
11	مرافق البنية التحتية
12	بيانات صك الملكية
13	رخصة البناء وتفاصيل المبني
14	رخصة الحج
15	صور العقار موضوع التقييم
17	3. مؤشرات السوق
17	مؤشرات الاقتصاد السعودي
17	تخصيص الموازنة لسنة 2021
18	نبذة عن القطاع
20	4. تقييم الأصول
20	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21	التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23	التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25	التقييم بطريقة رسملة الدخل-حسب السوق
26	القيمة النهائية للعقار
26	ملاحظات
26	الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير
27	5. الملحقات
28	صورة من صك الملكية ورخصة البناء
29	ترخيص مزاولة المهنة



الملخص التنفيذي

## الملخص التنفيذي

رقم المرجع	0401-23
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة سيكو المالية.
مستخدم التقرير	شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مشروع فندقة.
عنوان العقار	يقع العقار في 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 م².
مسطحات البناء	18,053 م².
عدد الغرف	450 غرفة.
القدرة الاستيعابية للحجاج	1,868 حاج.
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبعد	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	2023/08/06
تاريخ التقييم	2023/06/30
تاريخ المعاينة	2023/06/01
مدة صلاحية التقرير	90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.



WHITE CUBES  
نطاق العمل

NetWork  
العمل

## 1. نطاق العمل

### 1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولي IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. 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

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### 1.4 أساليب وطرق التقييم المتتبعة

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، مالم يذكر خلاف ذلك.

### 1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

## 1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات ومواصفات ومساحة الأرض ومسطحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الرأي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الأصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وإنما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

## 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الأصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة العادلة الفعلية. خلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الأصول موضوع التقييم.

## 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 شفهية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلـي. لذلك، لم نقم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعة باستخدام معرفتنا وخبراتنا 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 ومحفوبياته 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 لاي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

## 1.11 الاشعارات القانونية

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



تفاصيل العقار

## 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 23 دور، يقع في حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة. مساحة الأرض الإجمالية للعقار 1,287.97 م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 18,053 م<sup>2</sup>. العقار عبارة عن برج اسكان. بناء على المعاينة الميدانية التي اجرتها فريق عملنا، المشروع يقع على شارعين، مع اطلالة مباشرة على طريق المسجد الحرام من جهة الغرب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

### 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 مراقب البنية التحتية

جميع مراقب البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار موضوع التقييم.



## بيانات صك الملكية 2.5

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

العنوان	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
شركة مشاعر ريت العقارية	2م 1,287.97	1/277	الحي
غير متوفر	رقم القطعة	العزيزية	نوع الصك
7/21/1 ج	رقم البلك	الكتروني	رقم الصك
ملكية مطلقة	رقم المخطط	920121013430	تاريخ الصك
بدون قيود	المالك	08/04/1439	قيمة الصك
	نوع الملكية		تاريخ آخر معاملة
	القيود	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:** زودنا 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 جنباً إلى جنب مع قوانين ولوائح البلدية، وبالتالي فإنه سيتم تقدير مسطحات البناء بشكل تقريري فقط.

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

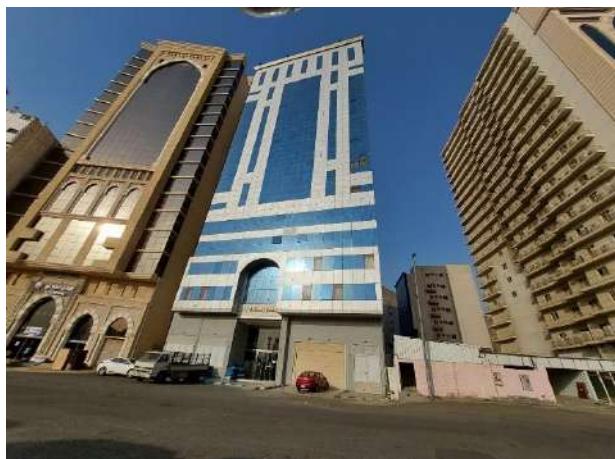
المساحة (م <sup>2</sup> )	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,287.97	1	مواقف سيارات	قبو
789.9	5	استقبال + تجاري	ارضي سكني
587.86	1	استقبال	ميزيانين
824.91	1	مطعم	مطعم
824.91	1	مصلى	مصلى
12,304.6	82	سكنى	سبعة عشر أدوار متكررة
261.2	1	سكنى	دور اخير
75.43	1	بيت درج + مصاعد	بيت الدرج + مصاعد
6	1	مجاري	بيارة صرف
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 إنذار الحرائق	نظام مرشاشات أوتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق

2.8 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

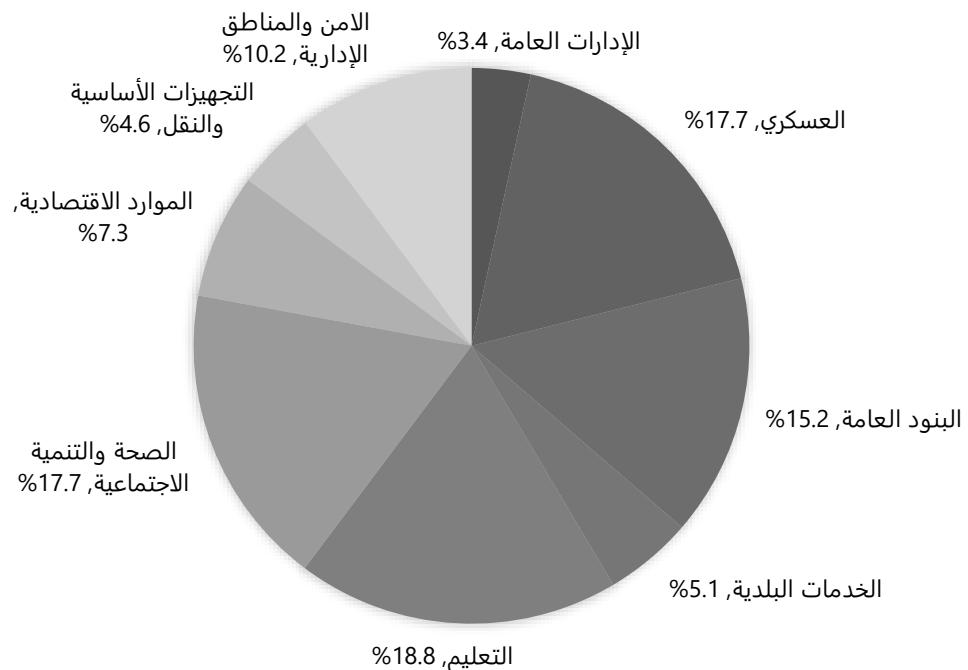
مؤشرات  
السوق

### 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
نحو 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 2021



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

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبط بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستناداً على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة إلى التغييرات الحالية لل الاقتصاد 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





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

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

#### 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 أجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلاع، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الأخرى

#### طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع إلى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبني جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبني الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبني الحالي 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 منتظمًا. 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 إيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار العادلة تبعاً.

## 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 الالازمة 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 الأولى	العقار موضوع التقييم		نوع العرض
معروض	-----		المدينة
مكة المكرمة	مكة المكرمة		قيمة البيع
SAR 38,665,000	-----		مصدر المعلومة
مسح ميداني	صك الملكية		المساحة
703.00	1,287.97		ر.س / م²
SAR 55,000	-----		
تسويات ظروف السوق			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		سعر المتر قبل التسويات
	SAR 55,000	-----	التمويل
0.00%	نقداً	-----	ظروف التسوق
0.00%	-----	-----	إجمالي نسبة التسويات
0.00%	-----	-----	إجمالي قيمة التسويات
SAR 0	-----	-----	سعر المتر بعد التسويات
SAR 55,000	-----	-----	
تسويات الموقع			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		
0.00%	703.00	1,287.97	المساحة
-5.00%	عالي	عالي	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	متوسط	وصول للموقع
0.00%	60	60	عرض الشارع
-5.00%	3	2	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	لا	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
-10.00%			أجمالي نسب التسويات
-SAR 5,500.0			أجمالي قيمة التسويات
SAR 49,500.0			السعر بعد التسويات
<b>100%</b>			<b>الوزن المرجح</b>
SAR 49,500.0	<b>SAR 49,500</b>		R.س / M²
	<b>SAR 50,000</b>		قيمة تقريرية

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 45,000 الى 50,500 ريال / م<sup>2</sup>. سنتعتمد في تقديرنا 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 / م²)	من (ر.س / م²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكترونيكيات
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 / م²	مساحة الأرض
SAR 64,398,500		SAR 50,000	1,287.97
<b>مكونات المبني</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	الملحق
75.43	1	2م	الدرج والمصاعد
6.00	1	2م	الصرف الصحي
<b>اجمالي مسطحات البناء</b>			<b>18,052.75</b>

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / 2م	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 الالكترونيكي
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 / م²	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 الالكترونيكي
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			تكلف التصميم
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكلف الاستشاري الهندسي
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكلف الإدارة
SAR 3,185,097	5.00%	SAR 63,701,930			نثريات
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 / م²		SAR 8,281,250.90		التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبني		SAR 71,983,180.90		اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير					
2.50%	الاهلاك السنوي		SAR 71,983,181		اجمالي تكاليف التطوير
9	العمر الفعلى		100.00%		نسبة الإنجاز
22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك		30.0%		نسبة ربعة 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 التقريرية	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

الإيرادات						
		الإيرادات		الكمية		
الكمالي الإيرادات	عدد الأيام	نوع الإيراد	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	شواخر	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>اجمالي 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						
القيمة التقريرية	قيمة العقار	معدل الرسملة				
SAR 182,000,000.00	SAR 181,929,600.00	7.50%				
الإيرادات		الخصومات				
		صافي الدخل التشغيلي				
		صافي الدخل التشغيلي				

## 4.5 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فإن 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.**

## 4.6 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم المماثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغيرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

## 4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير



الأستاذ/ ناصر العريفي  
مقيم



الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم



الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي



الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة



عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002399

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474



5. الملحقات

## صورة من صك الملكية ورخصة البناء





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسى

رقم الترخيص 1210000474 تاریخ إصداره 1437/8/1 ه تاریخ انتهائه 1447/8/24 ه

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد



ختم الوزارة





WHITE **CUBES**



# تقییم فندق إسکان 4

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين  
الموضوع : تقرير تقييم فندق بحى العزيزية بمدينة (مكة المكرمة)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية للتقييم العقار الواقع في مدينة مكة المكرمة في العزيزية بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 28/05/2023 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٢.٢ م والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحطة 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 أدناه.

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

مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي  
بموجب رخصة رقم / ٥٣٠٢١٢٠٢٠١٤٣-١-٢٠٢٣هـ



**الملخص التنفيذي**

تقدير السعر العادل : 120,165,000 ريال سعودي

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

# قيام للتقدير

## QIAM VALUATION

### قائمة المحتويات

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



The specific assumptions  
and limitations of the report

## ■ **الفرضيات و القيود المحددة للتقرير**

## الفرضيات والقيود المحددة

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

■ 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 إنسانياً أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيحاً 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 والصلك) قائمة وسارية المفعول

■ تم تقييم العقار وفقاً للمعايير الدولية 2022م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار فيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة

■ الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسؤولة عن الحدود والأطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذه حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك

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

■ لا تحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها ومكانية الاعتماد عليها، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمادات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

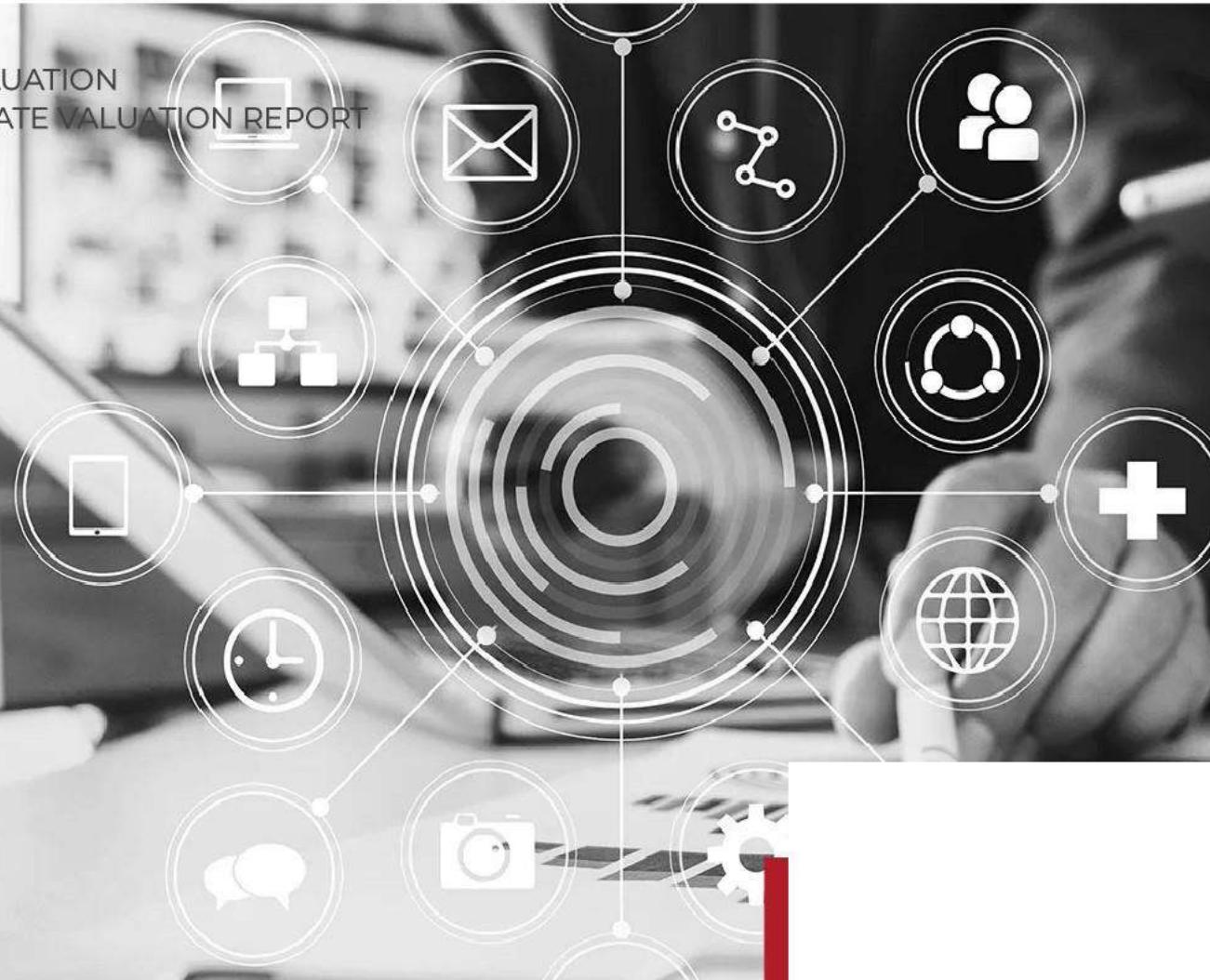
■ المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتحطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوقة بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في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

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

■ 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 .



QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Scope of Work

## ■ نطاق العمل

## نطاق العمل معيار رقم ١٠١

ال المستخدمين الآخرين	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 موضوع التقييم مع تفاصيل البيانات	2023\06\30	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة )

## نطاق بحث المقيم معيار رقم ١٠٢

جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من موقع 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 تم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.  
”هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٣)“ فقرة رقم ٩. كما يعرفها المعيار ١٧ ASVS القيمة فقرة ٩. ضمن أساس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

وهو ما يتواافق مع **القيمة السوقية** وتعرّيفها وهي المبلغ المقدر الذي ينبع على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشترٍ راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محابٍ بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر أو أجبار

## عملة التقييم

الريال السعودي

## معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقدير 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 ٢٠٢٢م التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٢م

## طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث والدراسات 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 او اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

## قيود استخدام التقرير

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

## مراحل العمل

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

**Step 01**



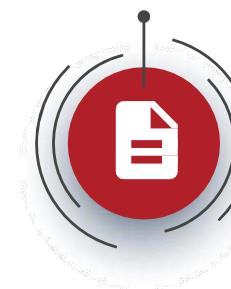
القيام بجمع البيانات السوقية المكتبية والميدانية وتحليلها للوصول إلى معرفة اتجاهات السوق السابقة و الحالية و المؤشرات السوقية التي سيتم الاعتماد عليها عند تطبيق طرق التقييم.

**Step 03**



العمل على إعداد التقرير وفقاً للمعيار، لوصف التقرير ومعيار 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 والأنشطة 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.



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

## ■ الامتثال للمعايير و أعمال البحث و الاستقصاء

## المعيار ١٢ : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقاً لمبدأ المعيار ١٢ المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقدير دوري لصندوق المشاعر ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لبعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضممان 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 إلى 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	العقود	لا تود عقود مرفقة من قبل العميل	تم التحقق من الصك المرسل من قبل العميل
	بيانات الإيجار	لا توجد بيانات مرفقة من قبل العميل عن الإيجار	
	الصك + بيان أكسل	-	
السوق	أسعار المتر السكني والسكنى تجاري	موثوقة	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - التقارير الرسمية المعلنة - بيانات الشركة الداخلية
	الفرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية	
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوقة	
	استقلالية المصدر	موثوق	مكاتب مختصة ببيع وشراء العقارات ومعتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
مصدر مستغل وخارجي عن الأصل محل التقييم			مصدر مستغل وخارجي عن الأصل محل التقييم

## الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

03

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

02

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

01

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

06

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

05

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

04

الأخذ في الحسبان 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.

## الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادئ التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديرية والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (ا.٦.٢) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الامتثال لمطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

<sup>٦.٣</sup> تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ما ورد وصفه في الفقرتين ا.٦ و ٦.٢ فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتنلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار ا.ا نطاق العمل فقرة ٢: 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 لاستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعنى.

## العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

### توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الاستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ١٦ "العقارات والالات والمعدات" IFRS16 بأنها هي البنود

الملموسة التي :

- يحتفظ بها لاستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لاستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع استخدامها خلال أكثر من فترة واحدة

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

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٤ "العقارات الإستثمارية" IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبني - أو جزء من مبني - أو كلاهما) محفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق استخدام ) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :

- لاستخدامه 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 الاقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

رؤيا ٢٠٣٠

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

”

طموحنا ان نبني وطننا أكثراً ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن يجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تفتح للجميع و الخدمات المتقدمة في التوظيف والرعاية الصحية والسكن والترفيه وغيرها.

“



## النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نمواً على مستوى عدٍ كبير من القطاعات، مستغلًا 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 وعضوًا فاعلًا في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعومًا بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كواذر سعودية ذات تأهيل عالٍ. كما شيدت المملكة خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي، مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية.

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

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



## نظرة على قطاعات العمل

### قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أساس فاعله ومرتكزات 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 المعنى 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 الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمراكز 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 صناديق استثمارية أو أجهزة مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي.

### 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 الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاعاً نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك للأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت إلى 70% بنهاية المرحلة الأولى لبرنامج الإسكان عام 2021 م.



QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Site Studies

## ■ دراسات الموقع

## بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
العزيزية	الحي	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	طريق المسجد الحرام	شارع
١٨٢٧٧	رقم القطعة	ج ٢١/٧	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	م ١٢٧٨,٩٧	المساحة

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حدائق	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمرافق الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✗	✗	✓	✓
دفع مدنى	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

## العوامل المؤثرة على العقار

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

## وصف التشطيبات الداخلية والخارجية والأعمال الإنسانية

التشطيبات الداخلية			
الابواب	الاسقف	تكسيه الجدران	الارضيات
خشب	ديكورات جبسية	دهان	رخام - سيراميك
النوافذ	الأطقم الصحية	السلالم	نوع العزل
الألمنيوم وزجاج عادي	ممترزة	رخام	لا يوجد
التشطيبات الخارجية			
الواجهات	المرافق	الابواب	الارضيات
حجر - دهان	لا يوجد	حديد	بلاط
الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف			
التكييف	المصاعد	التمديدات والمخارج الكهربائية	الإضاعة
شباك = منفصل		جيدة	جيدة
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى			
مرافق	أنظمة اندار واطفاء الحرائق		أنظمة أمنية
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	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 ( 2023/06/30 )
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (فندق)، مفصلة على النحو التالي:

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

## موقع العقار

شارع : طريق المسجد الحرام

N: 21.403004

E : 39.876740

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة حي : العزيزية

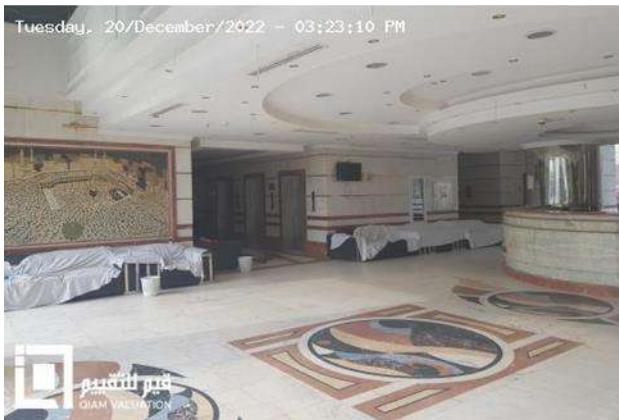
ادايات الموقع



## مسح فوتوغرافي للعقار



## مسح فوتوغرافي للعقار



## مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

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

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

إجمالي مساحة الارضي	رقم المخطط	رقم القطعة	اسم الحي
1278.97 متر مربع	ج ٢١/٧	١/٢٧٧	العزيزية

الحدود و الاطوال:

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

## الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخلالية 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 ■

## أساليب التقدير



### أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشراً على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنلة (متشابهة) تتوفر عنها معلومات سعرية



### أسلوب الدخل

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.



### أسلوب التكلفة

يقدم أسلوب التكلفة مؤشراً للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي الذي ينص على أن المشتري لن يدفع لأصل ما أكثر من تكلفة الحصول على أصل ذي منفعة مماثلة سواءً عن طريق الشراء أو البناء ما لم تكن هنا عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل آخر متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشراً للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لحال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهak المادي وجميع أشكال التقادم الآخر.

## أسلوب السوق معيار رقم ١٥

هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملك 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 متكررةً أو حديثةً 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 متisco 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 ١٥

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 يمكن 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 يجعل استخدام أسلوب الدخل والسوق غير مجدٍ.
- ❖ 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 للمبني / العمر الافتراضي ) \* ..

## أسلوب الدخل معيار رقم ١٥

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 وإعطائه 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 عد 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 تطبق 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 لتقدير عقار أو أملاك عقارية ترددخاً بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

### طريقة الرسملة المباشرة:

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

### طريقة القيمة المتبقية:

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

## طرق التقييم المستخدمة

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

## السلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

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



QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Estimated value

تقدير القيمة ■

## تقدير قيمة الأرض - 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 الواقع في السوق بالعموم و سنعمل على تقديم بياناتهم و مؤشرات أدائهم كتجسيد للسوق.  
المقارنات المختارة هي : من العقارات المعروضة في حي العزيزية طريق العزيزية .

العقارات المقارنة			عوامل المقارنات
المقارنة ٢	المقارنة ١		
عالي	عالي	عالي	المساحة (م٢)
متوسط	متوسط	عالي	سهولة الوصول
مستوية	مستوية	مستوية	موقع العقار
منتظمة الا بلاع	منتظمة الا بلاع	تجاري	شكل الأرض
تجاري	تجاري	تجاري	طبوغرافية الأرض
2	2	2	الاستخدام
30000	40000	40000	الشوارع المحيطة
معرض	معرض	معرض	سعر المتر ( ريال / المتر )
			حالة المقارنة



## تقدير قيمة الأرض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقدير الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنات بالبيوع المشابهة					
العقارات المقارنة			البند		
التسوية	العقار المقارن ٢	القيمة	التسوية	العقار المقارن ١	القيمة
	30,000			40,000	***
معرض			معرض		***
30/06/23			30/06/23		30/06/23
- 1,500	-5.00%	- 2,000	-5.00%		***
-	0.00%	-	0.00%		***
	(1,500.00)		(2,000.00)		***
	28,500		38,000		***
0%	1,200	0%	1,500		1,288
0%	علي	0%	علي		علي
10%	متوسط	0%	علي		علي
0%	مستوية	0%	مستوية		مستوية
0%	منتظمة الايالع	0%	منتظمة الايالع		منتظمة الايالع
0%	تجاري	0%	تجاري		تجاري
0%	2	0%	2		2
10.00%		0.00%			الاجمالي
	2,850		-		قيمة التسوية للمتر المربع
	31,350		38,000		قيمة المتر النهائيّة بعد التسوية
35%		65%			المرجح الموزون
			35,673		صافي متوسط قيمة المتر ( ريال / المتر )
			45,945,110		القيمة السوقية النهائيّة للأرض ( ريال / سعودي )

## تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولاً : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)					
			القيمة ( ريال )	ريال / م²	المسطح م²
40	سنة	العمر الافتراضي للعقار ( سنة )			
11	سنة	العمر الحالي للعقار ( سنة )	3,219,925	2,500	1,288
29	سنة	العمر المتبقى للعقار ( سنة )	58,676,730	3,500	16,765
28	%	معدل الاهلاك	-	-	-
18,893,954	ريال	قيمة الاهلاك	-	-	-
<b>49,811,333</b>		<b>قيمة المبني النهائية ( ريال )</b>	<b>61,896,655</b>		
ثانياً: التكاليف الأخرى (غير مباشرة)					
		الرسوم المهنية			
		شبكة المراقب			
45,945,110		تكليف الإدارة			
49,811,333		تكليف التمويل (سنوات / %)			
<b>95,756,443</b>		<b>ربحية المطور</b>			
<b>95,800,000</b>		<b>إجمالي تكلفة المبني ( ريال )</b>	<b>68,705,287</b>		
		رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
		القيمة النهائية للأرض ( ريال )	3,094,833	5%	
		القيمة النهائية للمبني ( ريال )	1,856,900	3%	
		<b>القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة ( ريال )</b>	<b>1,856,900</b>	3%	
		<b>القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة ( ريال ) بعد التقرير</b>	<b>-</b>	0%	
				0%	

## افتراضات 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.

## أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق

المقارنة	اسم الفندق	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر الليلة (موسم رمضان)	متوسط سعر الليلة (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة ١	بارك ان مكة العزيزية	العزيزية	نجوم 3	272	2000	450	250	50%
المقارنة ٢	مكة 21	العزيزية	نجوم 3	178	2200	400	190	55%
المقارنة ٣	الكرام	العزيزية	نجوم 3	188	2500	600	300	65%



## افتراضات 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 ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحياناً العكس . **وهنا تم إفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مساحات** وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

**حالة وظروف السوق:** غالباً ما تم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة عملية التفاوض على القيمة المعروضة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت . تكون النسبة متغيرة حسب حالة السوق .

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

**موقع العقار:** الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثانٍ أو له طريقين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالٍ على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ، منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

**شكل الأرض:** من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم إفتراض نسبة ٥% .**

**الأستخدام:** تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث أنه تخطيط (سكنى ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي ) للعقار محل التقدير والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على أكثر من استخدام ، **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% حسب تصنيف الاستخدام .**

**الشوارع المحاذية:** يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرةً إذا كان على شارع واحد أو شارعين وكذلك بما يوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة . **وهنا تم إفتراض نسبة ٥% لكل شارع .**

## بيانات الدخل

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

البند	المدة	معدل التشغيل السنوي لكل موسم
عدد أيام السنة	يوم	365
معدل التشغيل السنوي	نسبة مؤدية	40%
عدد أيام التشغيل سنويًا	يوم	146
عدد أيام موسم الحج	يوم	30
عدد أيام موسم رمضان	يوم	30
عدد الأيام لباقي السنة	يوم	86
عدد الغرف	غرفة	450
حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحجاج	حج	1350
سعر التأجير للحجاج	ريال / للحجاج	2200
إجمالي دخل موسم الحج	ريال / سعودي	2,970,000
حساب تشغيل موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان	يوم	20
متوسط سعر التأجير للليوم	ريال / سعودي	250
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	ريال / سعودي	2,250,000
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	يوم	10
متوسط سعر التأجير للليوم	ريال / سعودي	500
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	ريال / سعودي	2,250,000
إجمالي دخل موسم رمضان	ريال / سعودي	4,500,000

## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

### افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

أجمالي الدخل التأجيري	معدل الخصم	13,487,800	9%
معدل المصاريق التشغيلية والرأسمالية	معدل الرسملة	37%	7%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	10	2%

### سنوات الاستثمار

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية - الدخلة									
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
قيمة النمو المتوقعة	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	0.00%
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي	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
نافذ معدل المصاريق التشغيلية والرأسمالية	5,964,093	5,847,150	5,732,500	5,620,098	5,509,900	5,401,863	5,295,944	5,192,102	5,090,296	4,990,486
صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)	10,155,077	9,955,958	9,760,743	9,569,356	9,381,721	9,197,766	9,017,418	8,840,605	8,667,260	8,497,314
القيمة الاستردادية للمبني	145,072,526									
صافي التدفقات النقدية	145,072,526	10,155,077	9,955,958	9,760,743	9,569,356	9,381,721	9,197,766	9,017,418	8,840,605	8,667,260
معامل الخصم	0.4224	0.4224	0.4604	0.5019	0.5470	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417
القيمة الحالية للتدفقات النقدية	61,280,203	4,289,614	4,583,999	4,898,588	5,234,765	5,594,014	5,977,917	6,388,166	6,826,570	7,295,060
صافي القيمة الحالية للعقار	120,164,596									
القيمة الهدائية للعقار										120,164,596
القيمة الهدائية للعقار(بعد التقرير)										120,165,000

## القيمة النهائية للعقار

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

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

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي  
اسماعيل محمد الدبيخي





Attachments

ملحق

## ال المستندات المستلمة من العميل

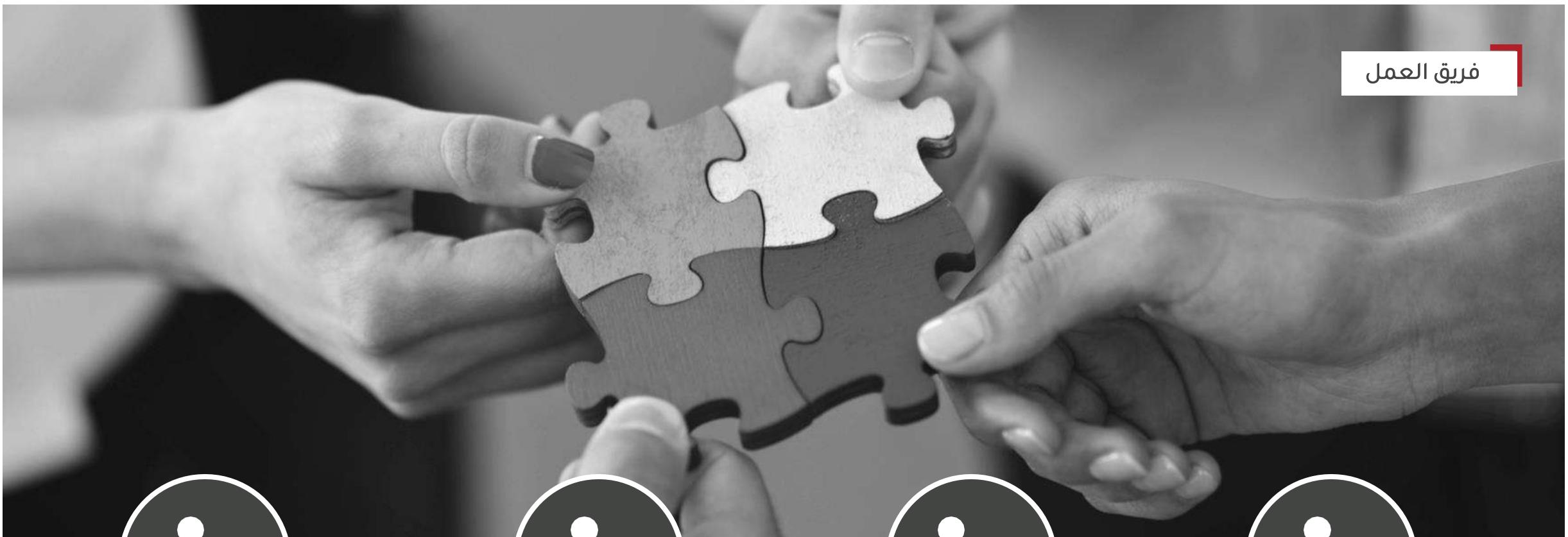


شركة قيم للتقسيم - ترخيص رقم ٥٠٢١٣٢٠٢١ تاريخ الانتهاء ٤٤٩٦/٥/٥ سجل تجاري رقم ٩٧٦١٣٤٤٤٦٠٣٠٣ مكتبه رقم ٧ بمنطقة طريق عثمان بن عفان - الرياض ١٦٦٦٦

الملف العدد: ٢٠١٩٦٣٢٠١  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
الى: المسئولية العامة للمدن  
وكالة التعمير والتراخيص  
ادارة المدن المقطرة - المدن المقطرة

الرقم: ١٤٣٥٠٥٠٧ التاريخ: ١٤٢٩/١٠/٤ صالحيتها: ثالث سنتين	إصدار جندي سكنى الجاري																																				
التاريخها: ١٤٣٤/١١/٦ تاريهه: ١٤٣٥/١١/٦ اسم الشارع شارع شاريع الصفا: ١٤٢٧/٥/٥	الموقع: الرياض مصدرها: قسم السجل المقاري نомерها: ٢١٩٠٤ قاريءه: شوقي العبد الله الطيار رقم الصك: ٤٤٨٢/٢١ رقم المخطط التنظيمي: ١٤٣٥٠٧٦٥٨ رقم القطعة: ٩٩٩١/٧٧٧																																				
<p>رسم الموقع العام موضوعاً عليه المجاورين</p> <p>مساحة عدد التقسيمات يحب الرجوع إلى الكروكيات والمسطحات المقطرة المذكورة من المدروز والإيماء</p> <p>البيانات المقدمة في الرسم</p> <p>مساحة الموقع العام: ١٢٨٧.٩٧ متر مربع مساحة الموقع المقطر: ٥٠٠ متر مربع نوع الماء: صحن نحو الأسوار: ٦٠ متر كتلية مساحات المفترض المطلوب: ٥٠٠ متر مربع بيانات للمتر المربع المعمول: ٤٤١٣ رقم ترخيص الكتاب: ١٤٣٥/١٤٣٢</p>																																					
<p>تم تقديم المخططات من مكتب: <b>عبدالله بن ناصر طوي</b> لبيانات المدن المقطرة سدت الرسم بمحضر الإيصال وقته و تاريخه: ١٤٣٦٦٤٦٦٦٦</p> <p>المخططات: مرفق مخططات معتمدة من المقام المدني بمطابق رقم: ١٤٣٣/٢٢ - ٢٠٠٣/٣١ - ١٤٣٣/٩ - ١٤٣٣/٨ - ١٤٣٣/٧ - ١٤٣٣/٦ - ١٤٣٣/٥ - ١٤٣٣/٤ - ١٤٣٣/٣ - ١٤٣٣/٢ - ١٤٣٣/١</p>																																					
<p>بيانات المدن المقطرة</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>الإيجار / م / ط</th> <th>العنوان</th> <th>ارتفاع (م)</th> <th>النوع</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>٣٠٠٠</td> <td>ق ٤٣ / ب</td> <td>٢٠٠</td> <td>النظر الكروكي</td> </tr> <tr> <td>٤٣٠٠</td> <td>لوحة</td> <td>٢٠٠</td> <td>النظر الكروكي</td> </tr> <tr> <td>٣٠٠٠</td> <td>ق ٩٥ / ب</td> <td>٢٠٠</td> <td>الموقع</td> </tr> <tr> <td>٤٣٠٠</td> <td>العلم</td> <td>٢٠٠</td> <td>النظر الكروكي</td> </tr> </tbody> </table>		الإيجار / م / ط	العنوان	ارتفاع (م)	النوع	٣٠٠٠	ق ٤٣ / ب	٢٠٠	النظر الكروكي	٤٣٠٠	لوحة	٢٠٠	النظر الكروكي	٣٠٠٠	ق ٩٥ / ب	٢٠٠	الموقع	٤٣٠٠	العلم	٢٠٠	النظر الكروكي																
الإيجار / م / ط	العنوان	ارتفاع (م)	النوع																																		
٣٠٠٠	ق ٤٣ / ب	٢٠٠	النظر الكروكي																																		
٤٣٠٠	لوحة	٢٠٠	النظر الكروكي																																		
٣٠٠٠	ق ٩٥ / ب	٢٠٠	الموقع																																		
٤٣٠٠	العلم	٢٠٠	النظر الكروكي																																		
<p>بيانات البناء</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>الوحدة</th> <th>المساحة</th> <th>الاستخدام</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>٦٧٨٧.٩٧</td> <td>١٢٨٧.٩٧</td> <td>موقف سيارات</td> </tr> <tr> <td>٧٨٩.٩</td> <td>٧٨٩.٩</td> <td>استقبال + تخزين</td> </tr> <tr> <td>٥٨٧.٩٦</td> <td>٥٨٧.٩٦</td> <td>المكتبة</td> </tr> <tr> <td>٨٤٦.٤١</td> <td>٨٤٦.٤١</td> <td>مطاعم</td> </tr> <tr> <td>٨٤٦.٤١</td> <td>٨٤٦.٤١</td> <td>مخابز</td> </tr> <tr> <td>١٣٣٤.٦</td> <td>١٣٣٤.٦</td> <td>سبعة عشر أبواب متكررة</td> </tr> <tr> <td>٢٩١.٧</td> <td>٢٩١.٧</td> <td>دور واحد آخر</td> </tr> <tr> <td>٥٥٤٣</td> <td>٥٥٤٣</td> <td>بيت درج + مصادر</td> </tr> <tr> <td>٦</td> <td>٦</td> <td>مخابز</td> </tr> <tr> <td>١٠٨٩.٩٧</td> <td>١٠٨٩.٩٧</td> <td>خزانات</td> </tr> <tr> <td>١٨٠٥٣</td> <td>١٨٠٥٣</td> <td>الي</td> </tr> </tbody> </table>		الوحدة	المساحة	الاستخدام	٦٧٨٧.٩٧	١٢٨٧.٩٧	موقف سيارات	٧٨٩.٩	٧٨٩.٩	استقبال + تخزين	٥٨٧.٩٦	٥٨٧.٩٦	المكتبة	٨٤٦.٤١	٨٤٦.٤١	مطاعم	٨٤٦.٤١	٨٤٦.٤١	مخابز	١٣٣٤.٦	١٣٣٤.٦	سبعة عشر أبواب متكررة	٢٩١.٧	٢٩١.٧	دور واحد آخر	٥٥٤٣	٥٥٤٣	بيت درج + مصادر	٦	٦	مخابز	١٠٨٩.٩٧	١٠٨٩.٩٧	خزانات	١٨٠٥٣	١٨٠٥٣	الي
الوحدة	المساحة	الاستخدام																																			
٦٧٨٧.٩٧	١٢٨٧.٩٧	موقف سيارات																																			
٧٨٩.٩	٧٨٩.٩	استقبال + تخزين																																			
٥٨٧.٩٦	٥٨٧.٩٦	المكتبة																																			
٨٤٦.٤١	٨٤٦.٤١	مطاعم																																			
٨٤٦.٤١	٨٤٦.٤١	مخابز																																			
١٣٣٤.٦	١٣٣٤.٦	سبعة عشر أبواب متكررة																																			
٢٩١.٧	٢٩١.٧	دور واحد آخر																																			
٥٥٤٣	٥٥٤٣	بيت درج + مصادر																																			
٦	٦	مخابز																																			
١٠٨٩.٩٧	١٠٨٩.٩٧	خزانات																																			
١٨٠٥٣	١٨٠٥٣	الي																																			
<p>بيانات المدن المقطرة</p> <p>تم تقديم المخططات من مكتب: <b>عبدالله بن ناصر طوي</b> لبيانات المدن المقطرة سدت الرسم بمحضر الإيصال وقته و تاريخه: ١٤٣٦٦٤٦٦٦٦</p> <p>المخططات: مرفق مخططات معتمدة من المقام المدني بمطابق رقم: ١٤٣٣/٢٢ - ٢٠٠٣/٣١ - ١٤٣٣/٩ - ١٤٣٣/٨ - ١٤٣٣/٧ - ١٤٣٣/٦ - ١٤٣٣/٥ - ١٤٣٣/٤ - ١٤٣٣/٣ - ١٤٣٣/٢ - ١٤٣٣/١</p>																																					





حسام حسن عشى  
مقيم عقاري منتب  
عضوية رقم ٢٥١...٢٥٣



سالم محمد ال فائز  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم ٢٣...٢٣٣



شائق صالح شائق  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم ٤٥١...٤٥٣



إسماعيل الدبيخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم ٥٣...٥٣٣



الادارة 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 للتقدير - ترخيص رقم ٥٣٠١٦٢٩ تاريخ الانتهاء ٢٠٢٧/٥/٣ - سجل تجاري رقم ٤٤٩٧٣٥١٥ - مكتب رقم ٧ مبني رقم ٨٤٦ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦