



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

## سيكو المالية سيكو السعودية ريت

إسكان 5

مدينة مكة المكرمة  
30 يونيو 2023

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## الموضوع: تقدير القيمة 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 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. 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

### الملخص التنفيذي

#### 1. نطاق العمل

5			
7			
7		مقدمة	1.1
7		الغرض من التقييم	1.2
7		أساس القيمة	1.3
7		أساليب وطرق التقييم المتبعة	1.4
7		عملة التقييم	1.5
7		نطاق البحث	1.6
8		معاينة العقار محل التقييم	1.7
8		طبيعة ومصدر المعلومات	1.8
8		الافتراضات والافتراضات الخاصة	1.9
9		قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	1.10
9		الإشعارات القانونية	1.11

#### 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

11		وصف العقار	2.1
11		المنطقة المحيطة بالعقار	2.2
11		سهولة الوصول	2.3
11		مرافق البنية التحتية	2.4
12		بيانات صك الملكية	2.5
13		رخصة البناء وتفصيل المباني	2.6
14		رخصة الحج	2.7
15		صور العقار موضوع التقييم	2.8

#### 3. مؤشرات السوق

17		مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17		تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
18		نبذة عن القطاع	3.3

#### 4. تقييم الأصول

20		طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	4.1
21		التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.2
23		التقييم بطريقة التكلفة والإحلال	4.3
26		التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق	4.4
27		القيمة النهائية للعقار	4.5
27		ملاحظات	4.6
27		الأعضاء المشاركين في إعداد التقرير	4.7

#### 5. الملحقات

29		صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
30		ترخيص مزاولة المهنة	5.2

  
WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

0401-23	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة سيكو المالية.	اسم العميل
شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مشروع فندقة.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
920121009575	رقم صك الملكية
09/04/1439	تاريخ صك الملكية
مطلقة.	نوع الملكية
لا يوجد.	القيود
شركة مشاعر ريت العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
2م 1,382.73	مساحة الأرض
2م 19,905	مسطحات البناء
428 غرفة.	عدد الغرف
1,976 حاج.	القدرة الاستيعابية للحجاج
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسمة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
106,400,000 ريال سعودي.	القيمة النهائية للعقار
2023/08/06 م	تاريخ التقرير
2023/06/30 م	تاريخ التقييم
2023/06/01 م	تاريخ المعاينة
90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق  
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 الدولية 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 دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

### 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

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 وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما 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 الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة العادلة الفعلية. وخلال 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 الاصول 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 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 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 عبارة عن برج من 20 دور، يقع في حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة. وحسب نسخة الصك فإن مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,382.73 م<sup>2</sup> وحسب رخصة البناء فإن اجمالي مسطحات البناء 19,905 م<sup>2</sup>. العقار عبارة عن برج اسكان. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارع واحد، مع اطلالة غير مباشرة على شارع الحج 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 متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي 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
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	09/04/1439	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	182,400,000 ريال	قيمة الصك
بدون قيود	القيود	09/04/1439	تاريخ آخر معاملة
		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 لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

## 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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</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 أوتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

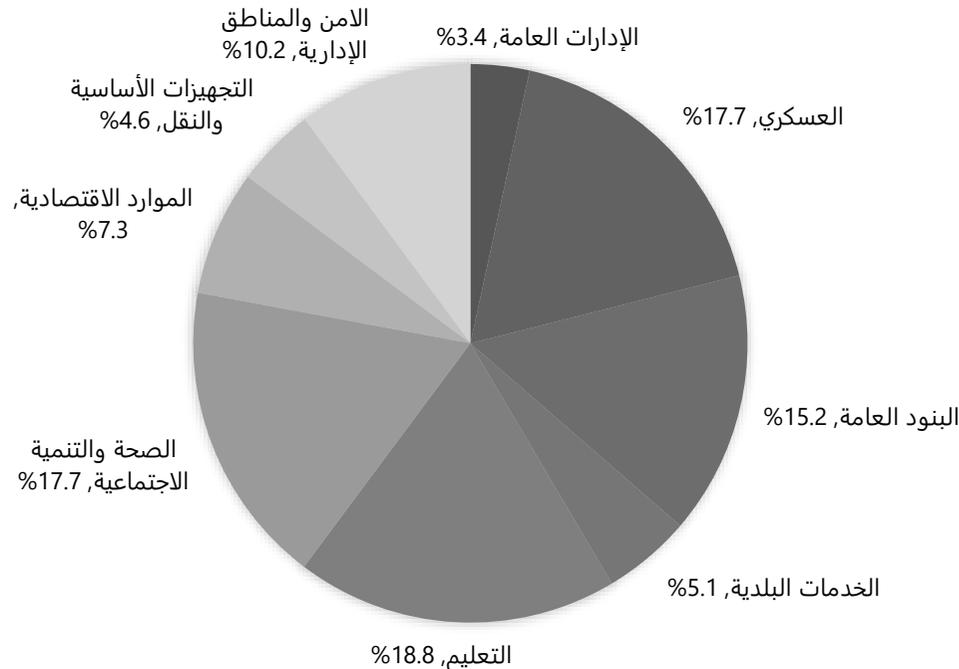
مؤشرات  
السوق

### 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 2021



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 الدخل			أسلوب التكلفة
	المقارنات السوقية	رسملة الدخل	الأرباح	التدفقات النقدية المخصومة	التكلفة والإحلال
	✓	----	----	----	----
	----	----	----	----	✓
	----	✓	----	----	----

#### 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 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 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				
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		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 / 2م
SAR 22,206,644	SAR 21,197,251	SAR 20,187,858	SAR 19,178,465	SAR 18,169,072	قيمة العقار

**SAR 20,187,858**

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/ 2م. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 14,600 ريال/ 2م. 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	<b>SAR 78,735,827</b>	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
<b>20.50%</b>	صافي نسبة الاهلاك	<b>SAR 86,215,730</b>	اجمالي قيمة التطوير
<b>SAR 62,594,982</b>	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

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

#### 4.4 التقييم بطريقة رسمة الدخل - حسب السوق

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

#### 4.5 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 ريال**  
مائة وستة مليوناً وأربعمائة 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 الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة وارده في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

#### 4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



الأستاذ/ ناصر العريفي  
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

WHITE CUBES  
ملحات

ملحات





## 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

# تقييم فندق إسكان 5

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

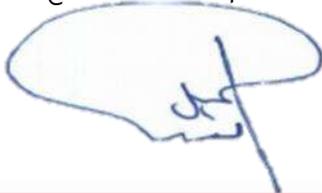
السادة : صندوق سيكو السعودية ريت     المحترمين  
الموضوع : تقرير تقييم فندق بحي مخطط الأمير عبدالله الفيصل بمدينة (مكة المكرمة)

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

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

مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي  
بموجب رخصة رقم / ٥٢.....١٢١ تاريخ ١-١٠-١٤٤٣هـ







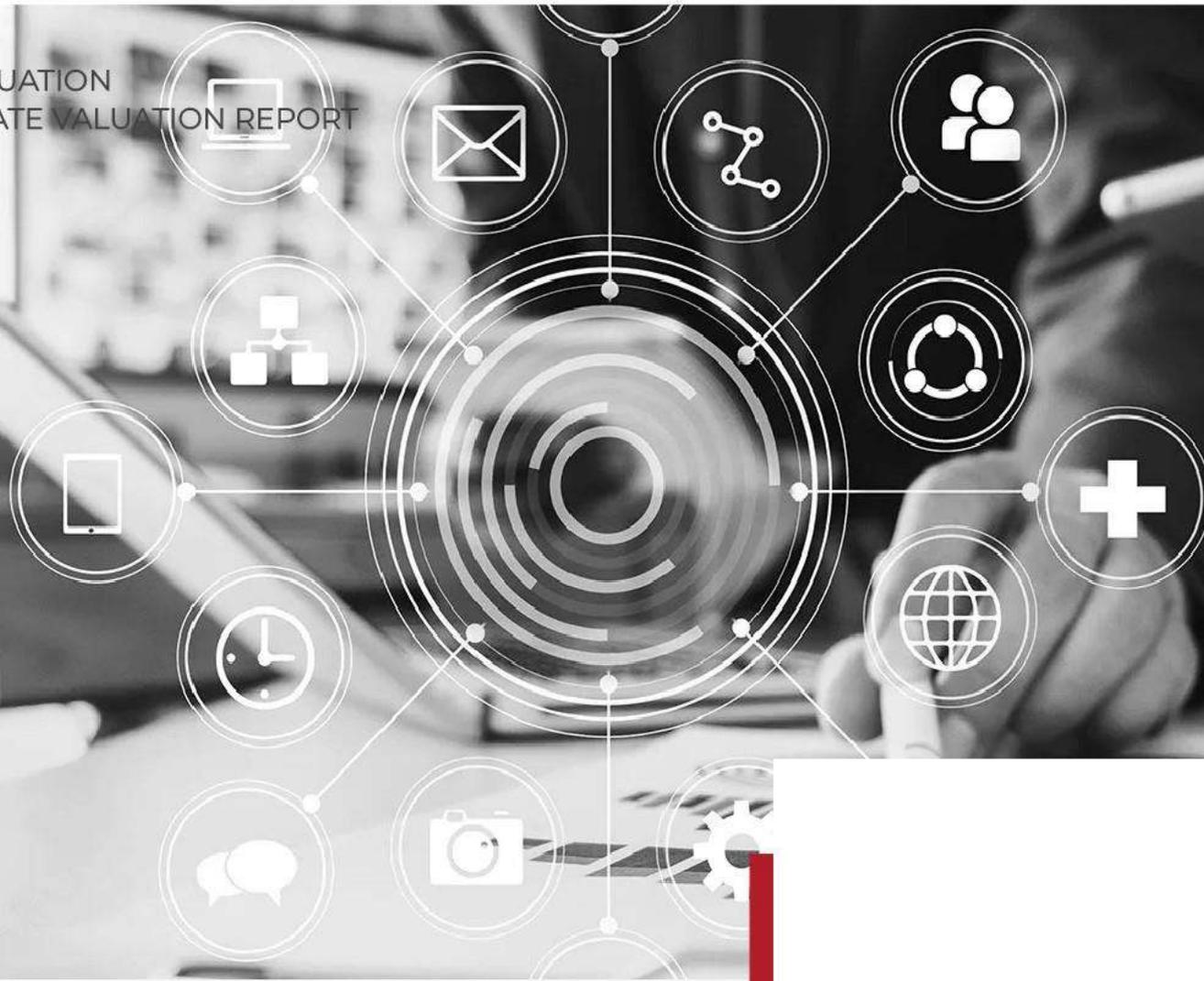




## الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions  
and limitations of the report





## ■ نطاق العمل

Scope of Worck









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











## ■ 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









QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



## دراسات الموقع ■

Site Studies







## وصف العقار

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



مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار







QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■



## أسلوب السوق معيار رقم ١.٥

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.











## تقدير القيمة ■

Estimated value









## 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 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.

## 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 إفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مضاعف ، وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

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

**سهولة الوصول:** حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للمقارنات 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 ثاني أو له طريقتين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي 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 نسب ٥% .**

**الاستخدام:** تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي ) للعقار محل التقييم والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام ، **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% 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 إفتراض نسبة ٥% لكل شارع .**



## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

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

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%	0.00%	قيمة النمو المتوقعة	
	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 التشغيلية 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												القيمة الاستردادية للمبني
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
0.4224	0.4224	0.4604	0.5019	0.5470	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174		معامل الخصم
67,230,100	4,706,107	5,029,075	5,374,208	5,743,026	6,137,155	6,558,332	7,008,414	7,489,384	8,003,361	8,552,611		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
131,831,773												صافي القيمة الحالية للعقار

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





ملاحق ■

**Attachments**





حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم ٢٥٠١٢٠٠٠١٢١



سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠٠١٢١



شائق صالح شائق  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم ١٤١٥٠٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم ٥٢٠٠٠٠٠١٢١

