

تقرير تقييم مبنى فندقى

بمدينة مكة المكرمة - حي مخطط الامير عبد الله الفيصل

٢٩ يوليو ٢٠٢٤ م



رمز الإيداع في منصة قيمة

مقدم إلى: صندوق سيكو السعودية ريت

نحن لك سند
We support you

محتويات التقرير

رقم الصفحة	العنوان	م
٣	الفصل الأول: الملخص التنفيذي	١
٤	حقائق وافتراضات التقييم والامتثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية	
٦	فريق التقييم	
٦	بيانات الشركة	
٧	الفصل الثاني: منهجية عمل إعداد التقرير	٢
٩	الفصل الثالث: بيانات الأصل محل التقييم	٣
١٠	نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة	٣.١
١١	وصف العقار على مستوى الأحياء	٣.٢
١٢	بيانات العقار ومعلومات الملكية	٣.٣
١٣	حدود وأطوال العقار	٣.٤
١٣	طبيعة ومصدر المعلومات	٣.٥
١٤	صور العقار	٣.٦
١٧	نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم	٣.٧
١٨	الفصل الرابع: التقييم	٤
١٩	أساليب التقييم	٤.١
٢١	التقييم	٤.٢
٢٨	الاستنتاج وطريقة الترجيح	٤.٣
٢٨	القيمة النهائية للعقار	٤.٤
٢٨	صلاحية المراجعة والتوضيح	٤.٥
٢٩	الفصل الخامس: الملاحق	٥
٣٠	صور من المستندات	٥.١
٣٧	الشروط والأحكام الخاصة	٥.٢
٣٨	معايير التقييم	٥.٣
٣٩	تحليل التدفقات النقدية	٥.٤



الفصل الأول

الملخص التنفيذي

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامثال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية

هوية العميل	الجهة الموجه لها التقرير (مستخدم التقرير)	صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمون الاخرين	-
الأصل محل التقييم	الاسم	مبنى فندقى (Eskan 5)	نوع الملكية	تم افتراض أنها مطلقة
معايير التقييم المتبعة	رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/9uxVT1s9DPm4fZl6	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ International Valuation Standards 2022	يتم تنفيذ جميع الأعمال -إلا إذا تم الإشارة صراحة في التقرير بخلاف ذلك- وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين، واللوائح التنفيذية والأدلة الإرشادية والتعاميم والتعليمات الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ (International Valuation Standards 2022) التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية.
التاريخ المعايينة	العرض من التقييم	تقييم دوري نصف سنوي لصندوق استثمار عقاري حسب متطلبات هيئة السوق المالية	تاريخ التقييم	٢٠٢٤ /٠٦ /٣٠ م
التقييم	أساس القيمة	القيمة السوقية حسب المعايير الدولية ٢٠٢٢ هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.	أسلوب/ طريقة التقييم المعتمدة	أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة
التقرير	رقم المرجعي	٤٢٤٠٥٦٠٧٥٠٠٣	الاستخدام الحالي	الاستخدام الحالي
التقرير	تاريخ التقرير	٢٠٢٤ /٧ /٢٩ م	فرضية القيمة	الاستخدام الحالي، الطريقة الحالية التي يتم بها استخدام الأصل، ويمكن أن يكون الاستخدام الحالي، ولكن ليس بالضرورة، أعلى وأفضل استخدام.
التقرير	استخدام التقرير وقيود النشر والتوزيع	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد، مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث، ولا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشرة دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه، واستثناء من ذلك بما يتوافق مع الغرض من التقييم يسمح بتداول هذا التقرير على موقع هيئة السوق المالية (تداول) الإلكتروني، والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو بالطرق التي يراها مدير الصندوق مناسبة.	نوع التقرير	سردى تفصيلي
التقرير	تضارب المصالح والاستقلالية	يقر المقيم بأنه لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي أو محتمل مع الأطراف والعقارات المشاركة.	نسخة التقرير	النسخة النهائية

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراضات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
	القيود على أعمال البحث والاستفسار	-
نطاق البحث والاستقصاء	القيود على أعمال التحليل	-
	القيود على أعمال المعاينة	-
	<ul style="list-style-type: none"> تم الاعتماد على المستندات التي تم تزويدنا بها من المالك والتي تم افتراض صحتها وصلاحيتها للاستخدام في تاريخ التقييم. تشمل المستندات "مرفقة في ملاحق التقرير": <ul style="list-style-type: none"> صك الملكية رخصة البناء تصريح الحج عقد إيجار العقار محل التقييم تمت عملية جمع المعلومات المتعلقة بالسوق بواسطة المقيم. افصالات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية. 	
طبيعة ومصدر المعلومات	<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تتسق مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم، أو التي يمكن أن تكون متسقة معها. قد تكون تلك الحقائق المفترضة المتسقة أو الممكن اتساقها مع تلك الموجودة في تاريخ التقييم نتيجة لقيود أو حدود على مدى أعمال البحث والاستقصاء التي يجريها المقيم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم. 	
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات
الافتراضات والافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> لا يوجد (باستثناء المشار إليه في الشروط والأحكام)
	تعليمات معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢	الافتراضات الخاصة
الافتراضات الخاصة	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> ذكرت معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ بأنها هي الحقائق المفترضة التي تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم. عند افتراض حقائق تختلف عن تلك الموجودة في تاريخ التقييم يصبح الافتراض في هذه الحالة افتراضا خاصا، وغالبا ما تستخدم الافتراضات الخاصة لتوضيح أثر التغييرات الممكنة على قيمة الأصل. ويتم وصفها، بالخاصة، لتوضح لمستخدم التقييم أن نتيجة التقييم النهائية تتوقف على تغير في الظروف البراهنة، أو أنها تعبر عن وجهة نظر لا يأخذ بها المشاركون في السوق في تاريخ التقييم عن وجه العموم. يجب أن تكون الافتراضات والافتراضات الخاصة معقولة وواقعية، مع الأخذ في الاعتبار الغرض الذي أعد من أجله التقييم.
	التطبيقات في هذا التقرير	<ul style="list-style-type: none"> تم افتراض أن العقار خالي من أي معوقات أو قيود تنظيمية أو تخص الملكية تحد من إمكانية التصرف بالعقار أو الانتفاع به، مثل: الرهن، الحكر، الإيجار، والنزع، وتم بناء رأي القيمة على هذا الأساس.

الملخص التنفيذي

حقائق وافتراسات التقييم والامتنال لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢ والمتطلبات التنظيمية		
رقما	٧٩,٤٥٥,٠٠٠	
رأي القيمة	ريال فقط تسعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	كتابة
العملة	ريال سعودي	

فريق التقييم	الدور	الاسم	التوقيع	عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
المقيم الميداني	معاينة العقار وحالته والعروض واعمال المسح الميداني	عزاه سنان		١٢١٠٠٢٧٨٠ منتسب
معد التقرير	اعمال البحث المكتبي والحسابات واعمال الضبط وتحليل الدخل	محيي ممدوح عبدالعزيز		١٢٢٠٠٣٣٧٩ منتسب
مراجعة مخرجات التقرير	مراجعة نتائج التقييم وبيانات الدخل	بلال رمضان الصباد		١٢٢٠٠٣٠٥٤ منتسب
المقيم المعتمد		المهندس عبداللطيف الحسامي		١٢١٠٠٠٩٣٤ زميل

بيانات الشركة

شركة اسناد للتقييم العقاري - شركة مهنية مساهمة سعودية مقفلة -	
رقم عضوية المنشأة بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	١١٠٠٠٥٤
فرع التقييم	فرع العقار
رقم شهادة تسجيل الشركة المهنية	٣٢٣/١٨/٧٨٤
تاريخ شهادة تسجيل الشركة المهنية	١٤٣٩/٠٣/٠٢ هـ
ختم الشركة	

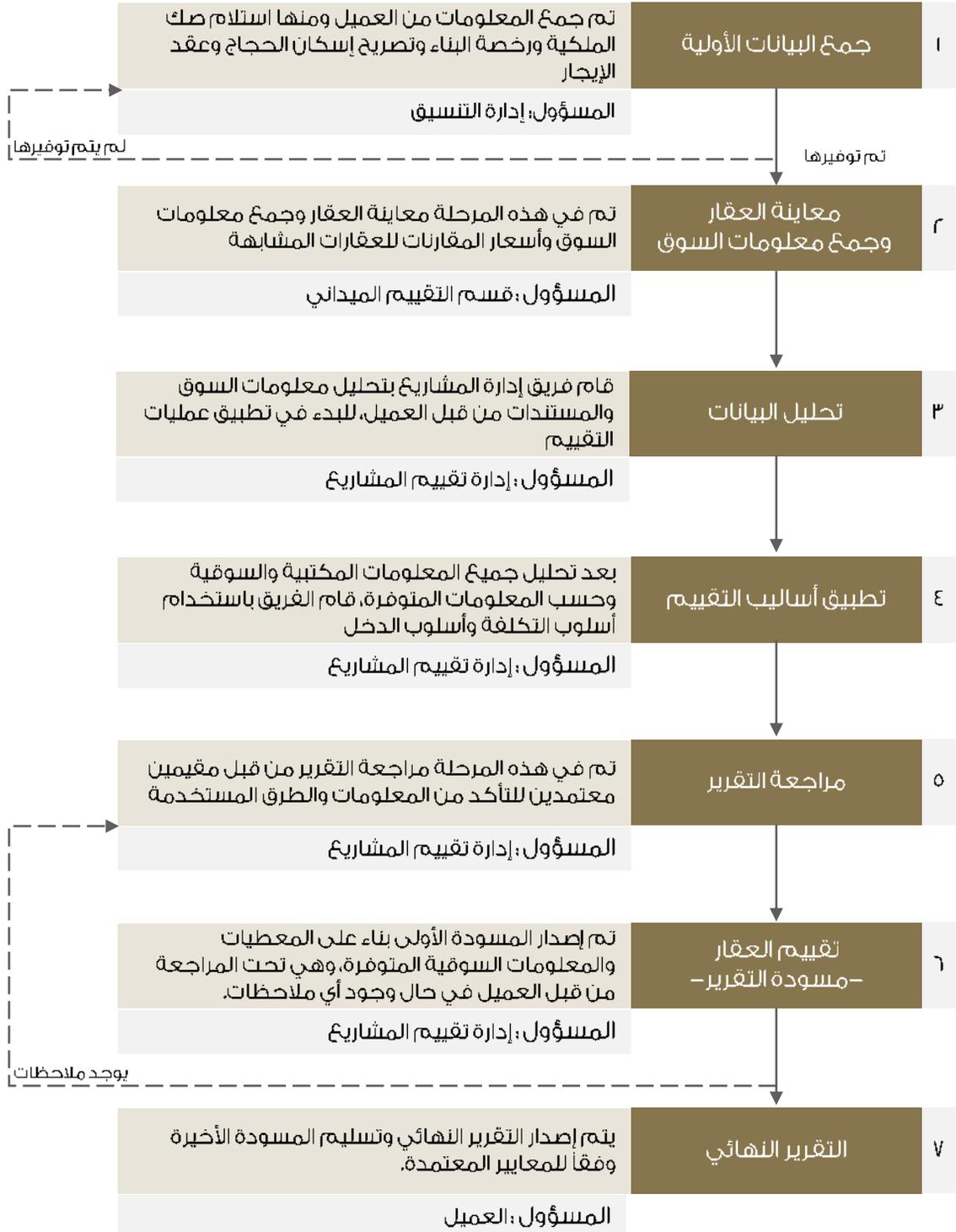


الفصل الثاني

منهجية عمل إعداد التقرير

٢ منهجية عمل إعداد التقرير

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





الفصل الثالث

بيانات الأصل محل التقييم

٣.١ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٤ حدود وأطوال العقار

٣.٥ صور العقار

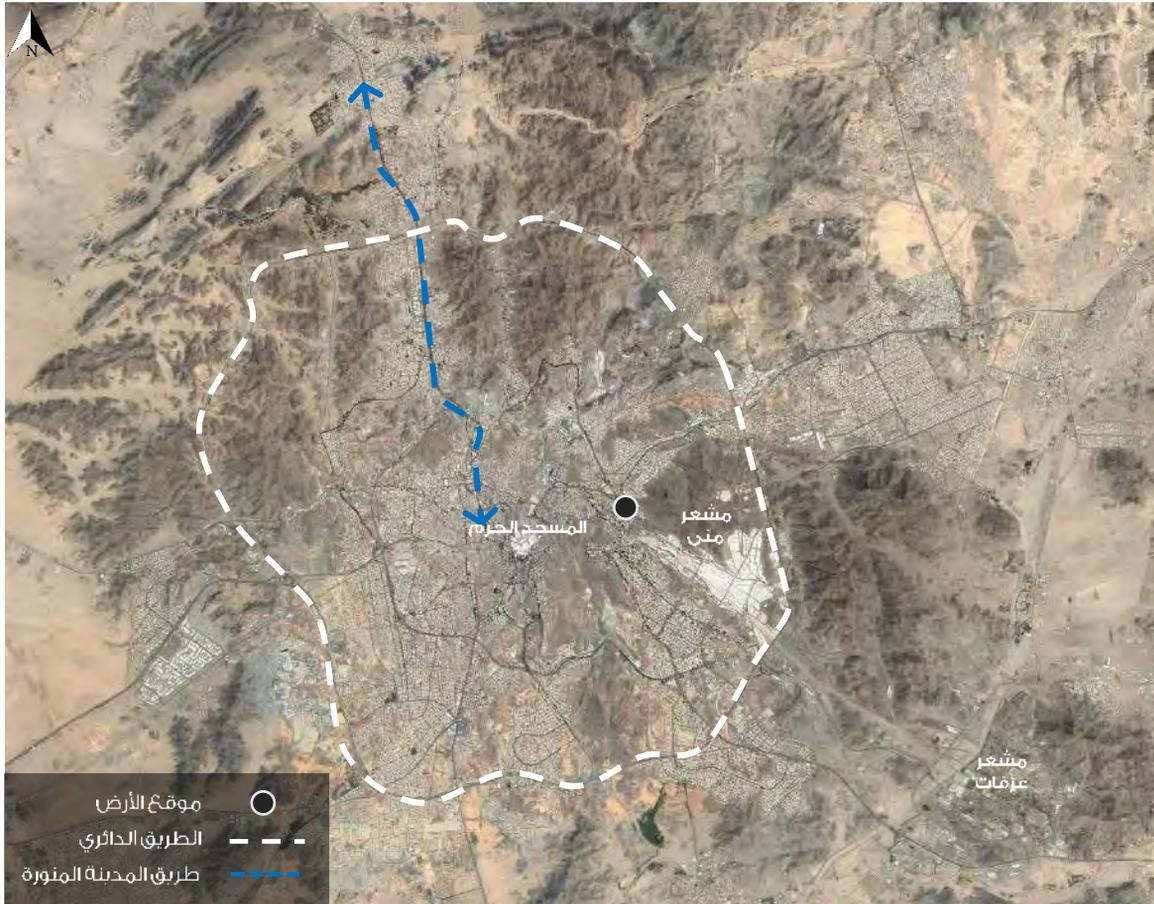
٣.٦ نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

١.٤ نبذة عن منطقة العقار على مستوى المدينة – مكة

وصف العقار على مستوى المدينة

تقع مدينة مكة المكرمة بغرب المملكة العربية السعودية، وتبعد عن المدينة المنورة ٤٠٠ كيلومتر في الاتجاه الجنوبي الغربي، وعن مدينة الطائف ٧٥ كيلومترا في الاتجاه الشرقي، وعلى بعد ٧٢ كيلومترا من مدينة جدة وساحل البحر الأحمر، وهي مدينة مقدسة لدى المسلمين، بها المسجد الحرام، والكعبة التي تعد قبلة المسلمين في صلاتهم، تقع غرب المملكة العربية السعودية، وتبلغ مساحة مدينة مكة المكرمة حوالي ٨٥٠ كم².

نبذة عن مدينة مكة



صورة توضح حدود العقار على مستوى المدينة

ارتباط موقع العقار بمناطق الجذب

المسافة	منطقة جذب	المسافة	منطقة جذب
٥ كلم	الحرم	٢٠.١ كلم	جامعة ام القرى
٤.٦ كلم	مشعر منى	١٨.٢ كلم	مشعر عرفات

٣.٢ وصف العقار على مستوى الأحياء

وصف العقار على مستوى الأحياء	
<p>تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة مكة المكرمة حيث تقع بالقرب من امتداد طريق الحج وطريق الملك فيصل .</p> <p>كما يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية أجزاء من حي العدل يليه طريق الملك فيصل، ومن الجهة الجنوبية فيحد منطقة العقار طريق الملك فهد وطريق الحج يليهم مشعر منى ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية جبل ثبير، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار امتداد طريق الملك فهد يليه حي الروضة.</p>	<p>نيزه عن المنطقة المجاورة</p>
<p>يقع مخطط الأمير عبد الله الفيصل في شرق مدينة مكة المكرمة ويتميز بموقعه الجغرافي حيث تحده طرق رئيسية من أبرزها امتداد طريق الملك فهد وطريق الحج.</p>	<p>نيزه عن الحي</p>
<p>يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق أهمها طريق الحج الذي يطل عليه العقار فيد التقييم مباشرة.</p>	<p>سهولة الوصول</p>



صورة توضح حدود العقار على مستوى الأحياء المجاورة

٣.٣ بيانات العقار ومعلومات الملكية

٣.٣.١ وصف العقار ومواصفاته

العقار عبارة عن مبنى فندقي بحي مخطط الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة.

معلومات الملكية (حسب صك الملكية)

اسم العميل	صندوق سيكو السعودية ريت	اسم المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
رقم الصك	٥٢٠١٢١٠٣٤٣١	تاريخ الصك	١٤٤١/٠٢/١٨ هـ
رقم الرخصة	٦٨٩٤٢	تاريخ الرخصة	١٤٢٥/٠٢/١٦ هـ

معلومات العقار

المنطقة	مكة المكرمة	المدينة	مكة
الحي	مخطط الامير عبد الله الفيصل	الشارع	شارع ابن شهيد الاندلسي
رقم القطعة	١٦٦	رقم المخطط	ب / ٢٣ / ١٥ / ١
نوع العقار	مبنى فندقي	الملاحظات	العقار مرهون لصالح بنك الرياض
إحداثيات الموقع	٢١.٤٣٤٤٠ شمال	٣٩.٨٦٠٠٦٠ شرق	
الموقع Google Map	https://maps.app.goo.gl/9uxVT1s9DPrm4fZJ6		

مواصفات العقار

مساحة الأرض حسب الصك	٢٣٥ ١,٣٨٢.٧٣	طبيعة الأرض	مستوية
مساحة الأرض حسب الطبيعة	٢٣٥ -	شكل الأرض	غير منتظم
الملاحظات	-		



صورة توضح حدود العقار

٣.٤ | حدود وأطوال العقار

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار (حسب صك الملكية)					
الترتيب	عرض الشارع (م)	نوع الشارع	نوع الحد	طول ضلع الأرض (م)	الجهة
-	-	-	جار	٤٦	شمالي
-	-	-	جار	٤٦	جنوبي
-	-	-	جار	٣٥	شرقي
١	١٢	داخلي	شارع ابن شهيد الاندلسي	٢٦	غربي

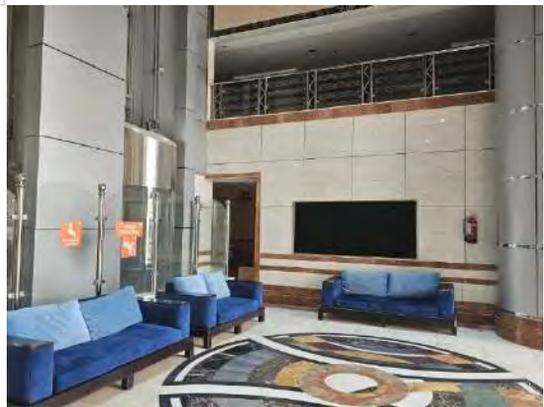
بيانات العقار ونظام البناء	
٢م ١,٣٨٢.٧٣	مساحة القبو
٢م ١٧,٣٤٦.٩١ (حسب رخصة البناء)	مساحة المباني
بدروم + دور أرضي + ميزانين + دورين خدمات + ١٤ دور متكرر + ملحق علوي	عدد الأدوار
١١ سنة	عمر المبنى
١	عدد المباني
مركزي	نوع التكييف
جيد	التشطيب
نظام إطفاء الحرائق	الخدمات المتوفرة
يوجد	مساعد
تجاري فندقية	الاستخدام
٧٥%	نسبة البناء
١.٢٥	معامل البناء
١٥ دور	عدد الادوار
ملاحظات	
- العقار عبارة عن مبنى فندقية مكون من ٤٢٨ غرفة.	

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

٣.٥ | طبيعة ومصدر المعلومات

- تم وضع البيانات بناء على المستندات المسلمة من قبل العميل بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/١٩م
- تم تحديد موقع العقار بناء على صك الملكية وتم معاينة العقار بتاريخ ٢٠٢٤/٠٥/٢١م
- تم تحليل المؤثرات بناء على وضع السوق في الوقت الراهن.
- افصاحات مدير صندوق سيكو السعودية ريت بموقع تداول السعودية.

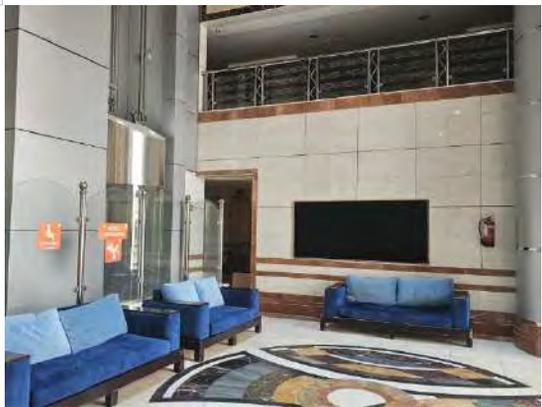
٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٦ صور العقار



٣.٧ | نتائج تحليل بيانات الأصل محل التقييم

ملخص النتائج	
المزايا	<ul style="list-style-type: none"> • يتميز العقار جيد التقييم بوقوعه على طريق الحج.
العيوب	<ul style="list-style-type: none"> • لم يلاحظ وجود عيوب بمنطقة العقار.
الفرص	<ul style="list-style-type: none"> • توجد عدة مشاريع تنموية بمدينة مكة المكرمة منها: مشروع رؤى الحرم ومشروع مسار مكة والأعمال الإستكمالية لمشروع جبل عمر.
المخاطر	<p>المخاطر العامة المتعلقة بسوق العقارات.</p> <ul style="list-style-type: none"> • مخاطر الكوارث المالية والاقتصادية والطبيعية. • المخاطر المتعلقة بالنقد الأجنبي. • المخاطر السياسية والأمنية • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة. • المخاطر المتعلقة بتطبيق ضريبة المعاملات العقارية. • المخاطر المتعلقة برسوم الأراضي البيضاء. • المخاطر المتعلقة بتأثير الطلب على العقارات السكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية • المخاطر المتعلقة بأسعار الكهرباء والمياه والخدمات الأخرى. • المخاطر المتعلقة بالمنافسة. • المخاطر المتعلقة بالتطوير العقاري. • المخاطر المتعلقة بطبيعة تحقيق أو تصفية الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بتخفيض قيمة الأصول العقارية. • المخاطر المتعلقة بالمتطلبات التنظيمية والرقابة التنظيمية. • المخاطر المتعلقة بالتغيرات في القوانين واللوائح المعمول بها
المخاطر الخاصة بالعقار	<ul style="list-style-type: none"> • توافر العديد من البدائل في السوق مما يؤثر على الدخل الذي يدره العقار محل التقييم. • مدة عقد الإيجار للعقار محل التقييم قصيرة المدى مما قد يؤدي إلى مخاطر إشغال العقار.



الفصل الرابع

التقييم

٤.١ أساليب التقييم

٤.٢ التقييم

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

٤.١ أساليب التقييم

أساليب التقييم الرئيسية وطريقة القيمة المتبقية حسب معايير التقييم الدولية ٢٠٢٢

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

٤.١ أساليب التقييم

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

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

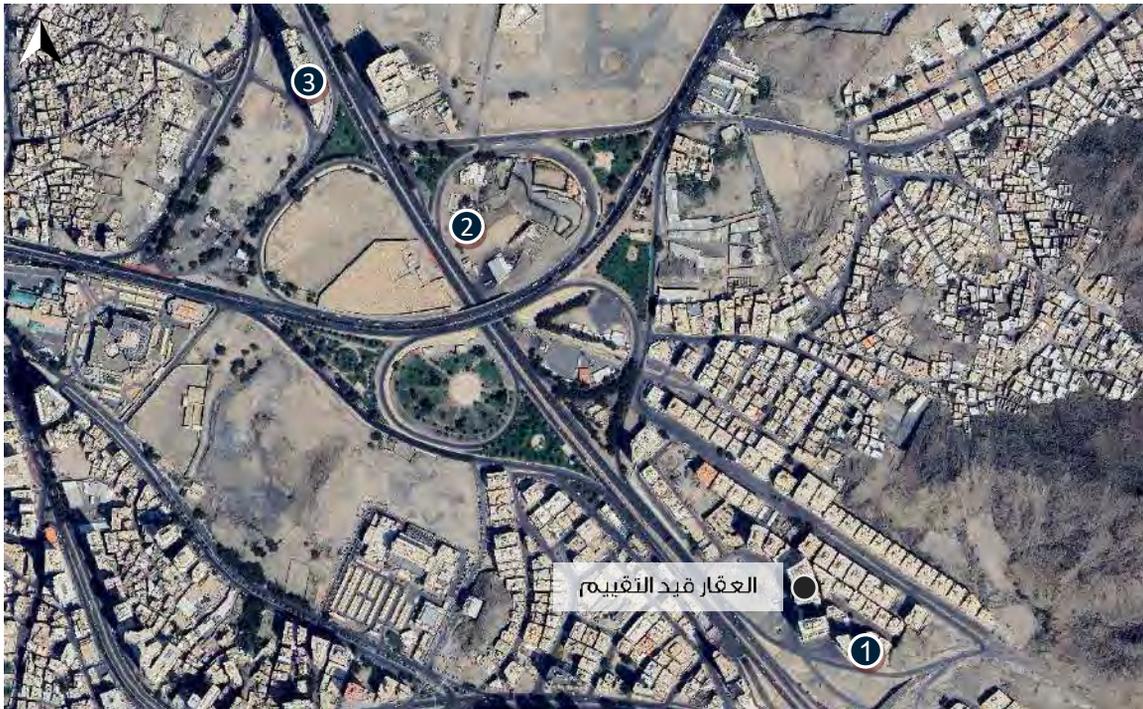
تصنف طريقة تكلفة الإحلال تحت أسلوب التكلفة وفقاً لمعايير التقييم الدولية ٢٠٢٢، وتعرف كالتالي: "هي تكلفة تحديد السعر الذي يدفعه المشارك للحصول على منفعة مشابهة للأصل محل التقييم وليس الخصائص المادية الدقيقة للأصل"

٤.٢.١.١ تكلفة الأرض (أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة)

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

٤.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

قائمة العقارات المقارنة					
العقار المقارن	نوع العملية	السنة	القيمة	المساحة	القيمة / م ²
عقار ١	تقييم سابق	٢٠٢٢	٤٢,١٠٨,٠٠٠ ر.س	٢٥٢,٢١٦.٢٣	١٩,٠٠٠ ريال
عقار ٢	تقييم سابق	٢٠٢٢	٨٢,٣٥٦,٠٠٠ ر.س	٢٥٣,٨٦٨.٣١	٢١,٢٩٠ ريال
عقار ٣	تقييم سابق	٢٠٢٢	١١٣,٣٧٧,٠٠٠ ر.س	٢٥٥,٩٦٧.١٩	١٩,٠٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

٤.٢.١.١ أسلوب السوق - طريقة المعاملات المقارنة

المقارن الثالث		المقارن الثاني		المقارن الأول		العقار محل التقييم	المعايير
البيان	الضبط %	البيان	الضبط %	البيان	الضبط %		
٢٠٢٢/١٤/٣١		٢٠٢٢/٩/٢١		٢٠٢٢/٩/٢٧		-	تاريخ العملية
١٩,٠٠٠ رس / رس		٢١,٢٩٠ رس / رس		١٩,٠٠٠ رس / رس		-	قيمة المتر للعقار
تقييم سابق %٠.٠		تقييم سابق %٠.٠		تقييم سابق %٠.٠		-	نوع العملية
منخفضة %٤.٠		منخفضة %٤.٠		منخفضة %٤.٠		-	ضروف السوق
تجاري %٠.٠		تجاري %٠.٠		تجاري %٠.٠		تجاري	استخدام الأرض
٧٦٠		٨٥١.٦		٧٦٠			قيمة النسبة للمتر بعد ضبط الظروف
٢٠ رس / رس ١٩,٧٦٠		٢٠ رس / رس ٢٢,٤٤٢		٢٠ رس / رس ١٩,٧٦٠			قيمة المتر بعد التنسوية
سهل جدا %٥.٠--		سهل جدا %٥.٠--		سهل %٠.٠		سهل	سهولة الوصول
حد جدا %٠.٠		حد جدا %٠.٠		حد جدا %٠.٠		حد جدا	الموقع
١ %٠.٠		٢ %٥.٠--		٢ %٥.٠--		١	عدد الوحدات
طريق الحج %٠.٠		طريق الحج %٠.٠		طريق الحج %٠.٠		طريق الحج	الإطلالة
٥,٩٦٧.١٩ %٥.٠		٣,٨٦٨.٣١ %٥.٠		٢,٢١٦.٢٣ %٤.٠		١,٣٨٢.٧٣	المساحة (م ^٢)
٢٠ رس / رس ٩٨٨ %٥.٠		٢٠ رس / رس ٣٣٢ %٥.٠--		٢٠ رس / رس ٩٩ %٥.٠		-	قيمة النسبة / نسبة الضبط
٢٠ رس / رس ٢٠,٧٤٨		٢٠ رس / رس ٢١,٨٠٩		٢٠ رس / رس ١٩,٨٥٩		-	قيمة المتر بعد التنسوية
%٢٥		%٣٠		%٤٥		-	نسب التراجع
		٢٠,٦٧٠ رس				-	قيمة المتوسط الموزون

تم أخذ المتوسط الموزون لتقدير قيمة المتر المربع مع إسناد أكبر وزن لقيمة القطعة المقارنة رقم (١) التي تعتبر أفضل حالة للمقارنة لأنها أكثر مشابهة للعقار محل التقييم.

١,٣٨٢.٧٣	إجمالي مساحة الأرض (م ^٢)
٢٠,٦٧٠	قيمة المتر المربع (ريال / م ^٢)
٢٨,٥٨١,٠٢٩.١	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

٤.٢ التقييم

٤.٢.١ أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الإحلال

تم الوصول إلى إجمالي المسطحات المبنية بناء على رخصة البناء التي تم تزويدنا بها من قبل العميل وتم افتراض صحة هذه المدخلات.

مكونات العقار	الوحدة	القيمة
مساحة الأرض	٢٣٥	١,٣٨٢.٧٣
المسطحات البنائية للبدروم	٢٣٥	١,٣٨٢.٧٣
المسطحات البنائية للمباني	٢٣٥	١٧,٣٤٦.٩١

العنصر	التكلفة/ وحدة	الوحدة	الإجمالي
تكلفة البدروم	٢,٥٠٠	ريال / ٢٣٥	٣,٤٥٦,٨٢٥.٠٠
تكلفة المباني	٢,٨٠٠	ريال / ٢٣٥	٤٨,٥٧١,٣٤٨.٠٠
إجمالي التكاليف	-	-	٥٢,٠٢٨,١٧٣.٠٠
الرسوم الفنية	% ٥	%	٢,٦٠١,٤٠٨.٦٥
أرباح المطور	% ١٥	%	٨,١٩٤,٤٣٧.٢٥
إجمالي التكاليف			٦٢,٨٢٤,٠١٨.٩٠

العمر الحالي	السنة
العمر الافتراضي للعقار	٤٠ سنة
العمر المتبقي	٢٩ سنة
العمر الفعال	السنة
الإهلاك الفعلي	% ٢٧.٥
قيمة المبنى بأسلوب التكلفة	٤٥,٥٤٧,٤١٣.٧٠

قيمة العقار بأسلوب التكلفة	
قيمة الأرض	٢٨,٥٨١,٠٢٩.١٠
قيمة المباني	٤٥,٥٤٧,٤١٣.٧٠
الإجمالي	٧٤,١٢٨,٤٤٢.٨٠

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

وفقاً لمعايير التقييم الدولية "٢٠٢٢" في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية للأصل، ... يمكن أن تشمل التدفقات النقدية المخصومة في بعض الحالات للأصول طويلة الأجل أو الأبدية قيمة نهائية تمثل قيمة الأصل في نهاية فترة التوقع الصريحة".

نظراً للتغير المتوقع في دخل العقار محل التقييم وعدم وصوله لمرحلة النضج الكامل في مستويات الإيرادات الحالية، تم اختيار طريقة التدفقات النقدية لتقييم العقار بأسلوب الدخل وتحديد فترة التنبؤ الصريحة بما يتلاءم مع هذه المدخلات.

٤.٢.٢.١ بيانات العقود:

- تم تزويدنا من قبل العميل لعقود الإيجار للعقار محل التقييم
- اسم المستأجر: شركة مورو العالمية للشقق والفنادق
- مدة العقد : ٢ سنة
- بداية العقد : عام ٢٠٢٤
- عدد السنوات المتبقية بالعقد : ٢ سنة
- القيمة الإيجارية السنوية (ريال) : ٤,٧٦١,٠٠٠ ريال

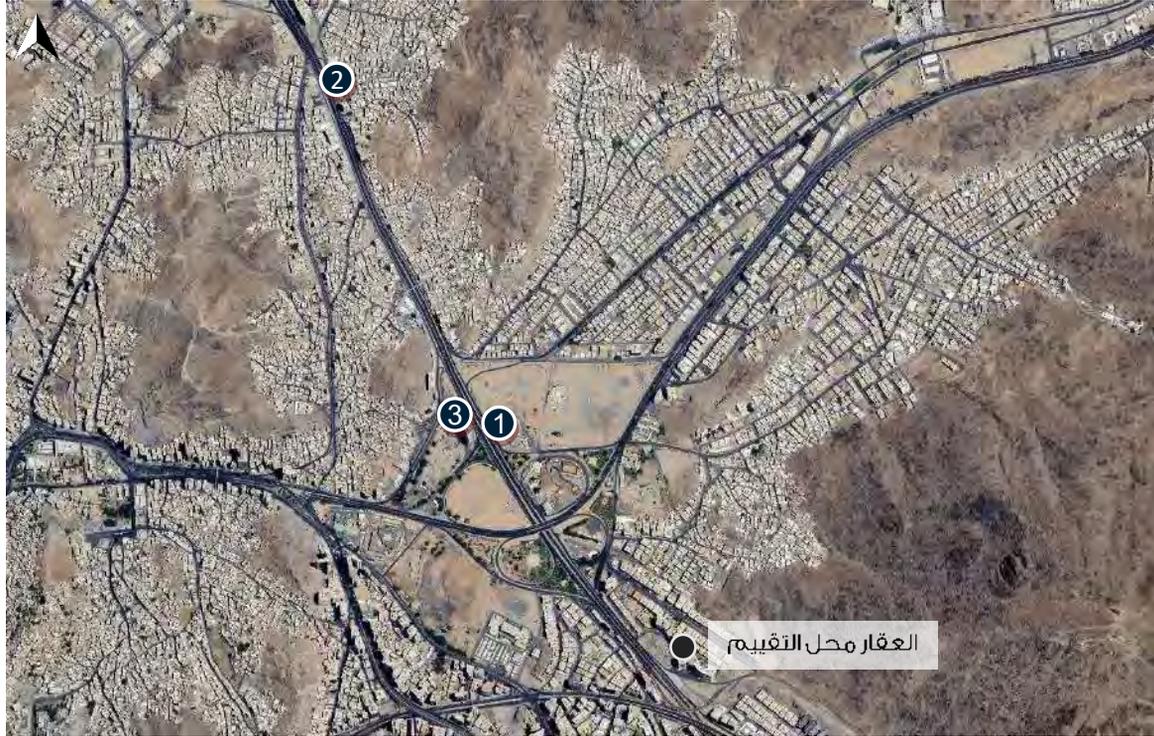
٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي (سعر الحاج)

تم إجراء عمليات البحث والاستقصاء للوصول إلى الدخل المتوقع أن يخله العقار بناء على المقارنات في منطقة العقار محل التقييم، المقارنات المشار إليها في هذا القسم تمثل أفضل المقارنات من وجهة نظرنا والتي تعطي مؤشرا للقيم والعوائد للعقار محل التقييم، تم إجراء عمليات الضبط النسبي والكمي بين العقار محل التقييم والعقارات المقارن بها فيما يلي لتعكس الفرق في الخصائص بين هذه العقارات وتأثيرها على القيمة:

قائمة العقارات المقارنة			
العقار المقارن	اسم الفندق	السنة	سعر الحاج
عقار ١	فندق ميزاب العدل	٢٠٢٤	٢,٢٠٠ ريال
عقار ٢	فندق الراهف تاور	٢٠٢٤	٢,٠٠٠ ريال
عقار ٣	فندق ورفان النور	٢٠٢٤	٢,٥٠٠ ريال



صورة توضح نطاق البحث

تم إجراء البحث والاستقصاء للوصول إلى سعر الحاج وتم التوصل إلى أن متوسط سعر الحاج ٢,٦٠٠ ريال.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٢ الإيجار السوقي

تم يتكون العقار محل التقييم من وحدات تأجيرية بالتصنيفات التالية:

- عدد ٤٢٨ غرفة فندقية.
- متوسط تكلفة الحاج في موسم الحج تقدر بـ ٢,٦٠٠ ريال / حاج.

تصنيف الوحدات		عدد الغرف	
غرفة		٤٢٨	
اجمالي عدد الوحدات		٤٢٨	
موسم الحج	السعة (حاج)	عدد الأيام	السعر/ حاج
موسم الحج	١٩٥٢	٤٠	٢,٦٠٠ ر.س.
مجموع العوائد		٥,٠٧٥,٢٠٠ ر.س.	
ملخص افتراضات العوائد			
موسم الحج		٥,٠٧٥,٢٠٠ ر.س.	
تكلفة الإدارة والتشغيل والتسويق – ١٠.٠%		٥٠٧,٥٢٠ ر.س.	
صافي الدخل التشغيلي (NOI)		٤,٥٦٧,٦٨٠ ر.س.	

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

٤.٢.٢.٣ بيانات الدخل المعتمدة في التقييم

- تم مقارنة بيانات الدخل الفعلي للعقار محل التقييم مع بيانات الإيجار السوقي ووجد ما يلي:

العنصر	بيانات الدخل الفعلية	بيانات السوق	الفرق
إجمالي دخل الفندق (ريال)	-	٥,٠٧٥,٢٠٠ ريال	
الصيانة والتشغيل	-	١٠%	
صافي الدخل (ريال)	٤,٧٦١,٠٠٠ ريال	٤,٥٦٧,٦٨٠ ريال	١٩٣,٣٢٠ ريال
			٤.٢٣%
<p>النتيجة</p> <p>وجدنا بيانات الدخل التي تم تزويدنا بها من قبل العميل تعكس واقع السوق وتم الاعتماد عليها مدخلات في عملية التقييم وتطبيق معدلات الخصم والرسملة بناء على بيانات السوق. تم الاستناد في مدخلات التقييم على الإيجار التعاقدى للعقار محل التقييم في بداية فترة التدفقات النقدية حتى نهاية مدة عقد الإيجار ثم تم اعتماد الإيجار السوقي للفترة المتبقية من فترة التنبؤ الصريح.</p>			

٤.٢.٢.٤ افتراضات المشروع

إفتراضات المشروع	
مدة المشروع	١٠ سنوات
معدل العائد	٦%
معامل الخصم	٨.٥%

٤.٢.٢.٥ تحليل معدل العائد

تحليل معدل الرسملة							
اسم العقار/ الصندوق	العقار	المدينة	القطاع	صافي الدخل	قيمة العقار	معدل العائد	السنة
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق إبراهيم الخليل	مكة المكرمة	فندقي	٨,٩٩٧,٧٤٧ ر.س.	١٤,٩٨٦,٠٠٠ ر.س.	٦.٤%	٢٠٢٣
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق ثروات الأندلسية	مكة المكرمة	فندقي	١٧,٨٤,٦٢١ ر.س.	٣١,٨٢٥,٠٠٠ ر.س.	٥.٧%	٢٠٢٣
صندوق جدوى ريت الحرمين	فندق ثروات النخوي	مكة المكرمة	فندقي	١٤,٥٧٠,٤٩٦ ر.س.	١٩٤,٨٠٩,٠٠٠ ر.س.	٧.٤%	٢٠٢٣

- تم تحديد معدل العائد بـ ٦% بناءً على المتوسطات العامة لعوائد الصناديق والعقارات المشابهة بعد استبعاد القيم الشاذة.

٤.٢ التقييم

٤.٢.٢ أسلوب الدخل – طريقة التدفقات النقدية

- بعد انتهاء مدة الإيجار بالعقد تم احتساب إجمالي إيرادات الدخل اعتماداً على الإيجار السوقي.
- تم افتراض نسبة – ١٠% صيانة وتشغيل للفندق طول فترة التدفقات النقدية.
- تم افتراض نسبة زيادة ٥% كل سنتين بعوائد الدخل للعقار طول فترة التدفقات النقدية.

تحليل التدفقات النقدية

- تم إجراء تحليل للتدفقات النقدية المتوقعة مع الأخذ بالاعتبار عامل التضخم ومستويات الإشغال (ومعدل امتصاص الوحدات في السوق، تم خصم جميع التكاليف المتعلقة بالإشغال والصيانة والتشغيل – إن وجدت – للوصول إلى التدفقات النقدية الصافية.
- تم خصم صافي التدفقات النقدية بمعدل خصم – ٨.٥% لعكس المخاطر المتعلقة بمراحل الإنشاءات.
- يوضح الملحق رقم (٥.٤) تفاصيل التدفقات النقدية

إفتراضات احتساب معامل الخصم بإستخدام النموذج التراكمي		
المصدر	القيمة	معدلات
تداول السعودية	٤.٧٥%	معدل عائد السندات الحكومية
الهيئة العامة للإحصاء	٢.٢٦%	معدل التضخم
بيانات منصة Knoema	١.٢٢%	مخاطر السوق
تقدير المقيّم حسب حالة السوق والعقار	٠.٢٧%	مخاطر العقار قيد التقييم
	٨.٥٠%	معامل الخصم

• نتيجة التقييم

التقدير النهائي للعقار بطريقة التدفقات النقدية	٧٩,٤٥٥,٠٥٨.٨٨ ريال
--	--------------------

٤.٣ الاستنتاج وطريقة الترجيح

بما أنه تم التوصل إلى قيم مختلفة للعقار من خلال عدة طرق ، ولينهم كذلك تحديد القيمة النهائية للعقار ، فسيتم احتساب ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم للوصول إلى التقييم النهائي وفقاً للتالي :

ترجيح الطرق المستخدمة في التقييم			
طريقة التقييم	القيمة	نسبة الترجيح	قيمة الترجيح
تكلفة الإحلال	٧٤,١٢٨,٤٤٢.٨٠ ريال	٠%	٠٠٠ ريال
التدفقات النقدية	٧٩,٤٥٥,٠٥٨.٨٨ ريال	١٠٠%	٧٩,٤٥٥,٠٥٨.٨٨ ريال
المجموع		١٠٠%	٧٩,٤٥٥,٠٥٨.٨٨ ريال

تم ترجيح أسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) على أسلوب التكلفة نظر لأن العقار مدر للدخل وهذا الدخل هو الأساس الذي يتم على أساسه تنفيذ احتمال التبادل بين المشتري الراغب والبائع الراغب في المعاملة على أساس محايد ، مما يعكس القيمة السوقية للعقار.

٤.٤ القيمة النهائية للعقار

رأي القيمة	
٧٩,٤٥٥,٠٠٠	رأي القيمة (رقماً)
فقط تسعة وسبعون مليوناً وأربعمائة وخمسة وخمسون ألف ريال سعودي لا غير	رأي القيمة (كتابة)
ريال سعودي	العملة

٤.٥ صلاحية المراجعة والتوضيح

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



الفصل الخامس

الملاحق

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

٥.١ صور من المستندات

رخصة تجديد رخصة بناء

العمارة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة العاصمة المقدسة

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

رقم السجل التجاري : 4031068573
مصدرها : B/190/254
رقم النسخ : 00166
رقم السجل العقاري : 177836
رقم المنطقة التقويمية : 671
تاريخه : 1423/03/01
الموقع : الأمير عبد الله الفيصل / 871 / الحي :

الأبعاد م/بط	الحدود	إرتداد (م)	الوزن
شمال 48.00	القطعة رقم 186 لغناء		
شرق 55.00	القطعة رقم 6/166 لغناء		
جنوب 45.99	القطعة رقم 157 حوش وعشيرة		
غرب 25.95	شارع عرض 12 م		

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البنووي	1	1	1382.73	موقد سيارات
نور أرضي	1	1	1018.74	إستقبال
ميزانين	1	1	766.78	إستقبال
نور مصلي	1	1	1018.88	مصلي
نور مطعم	1	1	1018.88	مطعم
أدوار مكتوبة	14	14	12780.8	سكني
نور أخضر	1	1	765.03	سكني
بيت درج + مساعد	1	1	44.19	بيت درج + مساعد
حرايات	1	1	1126.17	حرايات
بيارة صرف	1	1	8	مخاري
الإجمالي			18905.00	

المساحة : 1395
نوع البناء : 09
رقم المنطقة : 671 / الأمير عبد الله الفيصل / 871
رقم المنطقة : 671
نوع البناء : 09
رقم المنطقة : 671 / الأمير عبد الله الفيصل / 871
رقم المنطقة : 671
نوع البناء : 09
رقم المنطقة : 671 / الأمير عبد الله الفيصل / 871

المكتب : 128
تاريخ الرخصة : 1425/02/16

ملاحظات :
تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشترارات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها
مدير إدارة الرخص : محمد عبد الله عبد الكريم

08:10:38 - 1434/12/23 تاريخ النسخة :

٥.١ صور من المستندات



العقد الموحد
Commercial Contract
التجاري الموحد



يعتبر هذا العقد عقداً موثقاً وسليماً لتطبيقاً بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (١٢١) وتاريخ ١٤٣٥/٤/٣ هـ.

بيانات العقد		Contract Data	
رقم سجل العقد:	20517755688 / 1-0	نوع العقد:	جديد
تاريخ إبرام العقد:	2024-04-02	مكان إبرام العقد:	مكة المكرمة
تاريخ بداية مدة الإيجار:	2024-01-01	تاريخ نهاية مدة الإيجار:	2025-12-31
معلق بشرط:	لا	Contract is conditional:	لا

بيانات المؤجر		Lessor Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/ المؤسسة:	شركة مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد
رقم السجل التجاري:	1010929452	الرقم الموحد:	7092005325
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2017-12-21

بيانات ممثل المؤجر		Lessor Representative Data	
الاسم:	مشاري مبروك سالم الكربي	الاسم:	مشاري مبروك سالم الكربي
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	الجنسية:	المملكة العربية السعودية
نوع الهوية:	هوية وطنية	ID Type:	رقم الهوية: 1077756870
رقم الجوال:	+966566547787	Mobile No.:	البريد الإلكتروني: meshari.alkurbi@gmail.com
العنوان الوطني:	الرياض، الرياض	National Address:	الرياض، الرياض
رقم سند الترخيص:	210764	نوع السند:	رقم السند الترخيص: 210764
رقم سند الترخيص:	210764	نوع السند:	رقم السند الترخيص: 210764
رقم سند الترخيص:	210764	نوع السند:	رقم السند الترخيص: 210764

بيانات المستأجر		Tenant Data	
نوع المنظمة:	التجارية	اسم الشركة/ المؤسسة:	شركة مورو العالمية للشقق والفنادق
رقم السجل التجاري:	4031201477	الرقم الموحد:	7008546876
جهة الإصدار:	-	تاريخ السجل التجاري:	2016-05-24

٥.١ صور من المستندات

بيانات ممثل المستأجر		Tenant Representative Data	
الاسم:	محمد احمد منصر الحاشدي	Name	
الجنسية:	اليمن	Nationality	
نوع الهوية:	هوية مقيم	ID Type	
ID No.	2250303845	رقم الهوية:	
رقم الجوال:	+966555548064	Mobile No	
البريد الإلكتروني:	AL-HASHIDI.CO@HOTMAIL.COM	Email	
العنوان الوطني:	مكة المكرمة، مكة المكرمة	National Address	
رقم سند التمثيل Number:	7008546876	نوع المستند Type:	أخرى
تاريخ الصلاحية Expiry Date:	2024-09-29	تاريخ الإصدار Issue Date:	-

بيانات المنشأة العقارية والوسيط		Brokerage Entity and Broker Data	
اسم منشأة الوساطة العقارية:	شركة الوصول للمستديمة للخدمات العقارية	Brokerage Entity Name	
عنوان منشأة الوساطة العقارية:		Brokerage Entity Address	
رقم السجل التجاري:	4030312596	CR No.	
رقم الهاتف:		Landline No.	
رقم الفاكس:		Fax No.	
الممثل النظامي للمنشأة:	سعد علي سعد الشهري	Broker Name	
الجنسية:	المملكة العربية السعودية	Nationality	
نوع الهوية:	الهوية الوطنية	ID Type	
ID No.	1020009450	رقم الهوية:	
رقم الجوال:	+966599997488	Mobile No.	
البريد الإلكتروني:	contracts@sproperty.sa	Email	

بيانات صكوك التملك		Title Deeds Data	
رقم المستند:	920121009575	Title Deed No:	
تاريخ الإصدار:	2018-01-06	Issue Date:	
جهة الإصدار:	مكة المكرمة	Place of Issue:	
كتبة العدل الدولي:		Issuer:	

بيانات العقار		Property Data	
العنوان الوطني:	ابن شهيد الفنديسي، 7743, 2541, 24244	National Address	
نوع ملك العقار:	ش	Property Type	
نوع استخدام المقار:	سكني - تجاري	Property Usage	
عدد الطوابق:	14	Number of Floors	
عدد الوحدات:	672	Number of Units	
عدد المناعد:	-	Number of Elevators	
عدد المواقف:	-	Number of Parking Lots	

بيانات الوحدات الإيجارية		Rental Units Data	
نوع الوحدة:	ش	Unit Type	
رقم الطابق:	0	Floor No.	
رقم الوحدة:	الغرف، الفندقية	Unit No.	
مساحة الوحدة:	17643.66	Unit Area	
إتجاه واجهة الوحدة:	-	Unit direction	
طول واجهة الوحدة:	-	Unit length	

٥.١ | صفا من المستندات

Unit Finishing Fee (Not included in total contract amount):	٠	والت لكل متر مربع من مساحة الوحدة الإيجارية	*	مبلغ تجهيز الوحدة الإيجارية (لا يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار)
Retainer Fee (Included in total contract amount):	-		-	مبلغ العيرون الملتزم عليه (يدخل ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار):
Gas Annual Amount:	-	الأجرة السنوية للغاز:	Electricity Annual Amount:	-
			Water Annual Amount:	٠
General Services Included:	-	والتني تشمل على:	General Services Amount:	0.0
Number of Rent Payments:	2	عدد دفعات الإيجار:	Rent payment cycle:	سنوي
VAT on rental value:	0.00	مبلغ ضريبة القيمة المضافة على القيمة الإيجارية:	First rental payment: (Includes deposit)	4761000.00
		رقم الهوية أو السجل التجاري ID/CR Number	نوع الهوية ID Type	الرقم الضريبي Vat number
			Annual Rent:	4761000.00
Total Contract value:	9522000.00			أجمالي قيمة العقد:

يشمل: قبضة الإيجارية، ومبلغ العيرون، ومبلغ ضريبة القيمة المضافة (إن وجدت) وخيصة الخدمات العامة، والأجرة السنوية للغاز والكهرباء، والمياه والصرف الصحي (إذا تحمت كصالحاً لثابتاً).

Approved payment methods: طرق الدفع المعتمدة
الدفع عن طريق الوسيط العقاري/الموَجِر أو الدفع إلكترونياً من خلال قنوات الدفع المتكاملة

١٣ جدول سداد الدفوعات Rent Payments Schedule

الرقم التسلسلي No.	قبضة الإيجار Rent value	ضريبة القيمة المضافة VAT	قيمة الخدمات Service	إجمالي القيمة Total value	تاريخ السداد Due Date (DD)	تاريخ البدء Leased Date (DD)	تاريخ الانتهاء Expired Date (DD)	رقم السداد Doc Date (DD)
1	4761000.00	0.00	0.00	4761000.00	2024-01-01	2024-01-01	2024-01-11	1445-06-29
2	4761000.00	0.00	0.00	4761000.00	2025-01-01	2025-01-01	2025-01-11	1446-07-11

قيمة إيجارية متغيرة سنوياً: لا

١٤ التزامات الطرفين Parties Obligations

يتم تحديد الطرف الذي يتحمل الالتزامات التالية بالأخبار بين (المستأجر / المُوَجِر)
لتجول التزامات الأطراف بعد تعديلها إلى العادة الخاصة بـ (التزامات المُوَجِر / التزامات المستأجر / أحكام عامة)

١٥ مواد العقد Contract Terms

العادة الأولى: البيانات المتبعة على التزامات الأطراف

بعد البيانات السابقة على التزامات الأطراف والمحددة في البنود من (11-14) جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومبسطة ومبسطة له.

(العادة الثانية: محل العقد)

٥.٢ | الشروط والأحكام الخاصة

يخضع هذا التقرير إلى الشروط والأحكام التالية:

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

٥.٣ | معايير التقييم

٥.٣.١ معايير التقييم المتبعة

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

٥.٣.٥ التلوث البيئي

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

٥.٣.٦ الالتزامات المتعلقة

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

٥.٣.٧ سرية المعلومات والمسئولية تجاه الطرف الثالث

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

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

٥.٣.٨ الخرائط والرسومات التوضيحية

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

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

٥.٣.٢ الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

٥.٣.٣ تكاليف البيع والضرائب والالتزامات الأخرى

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

٥.٣.٤ مصادر المعلومات

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

٥.٤ تحليل التدفقات النقدية

البيان	السنة ٩	السنة ٨	السنة ٧	السنة ٦	السنة ٥	السنة ٤	السنة ٣	السنة ٢	السنة ١	الأجمالي	تغير التدفقات النقدية
النقدية											
مبيعات العقارات النقدية	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
إجمالي دخل ومصاريف	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
إجمالي التدفقات	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
تغير التدفقات النقدية والسوقية %	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
صافي التدفقات النقدية	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
تغير التدفقات	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
صافي التدفقات النقدية	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
تغير التدفقات	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
صافي التدفقات النقدية	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
تغير التدفقات	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
صافي التدفقات النقدية	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
تغير التدفقات	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠
صافي التدفقات النقدية	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠	٤,٥٦٠

البيان	KPIs
إجمالي التدفقات	٥٩,٤٥٥,٥٨٠
إجمالي التدفقات	٥٩,٤٥٥,٥٨٠

ESNAD
Real Estate Valuation



إسناد
للتقييم العقاري

شكراً جزيلاً

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

نحن لك سند
We support you

تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق سيكو السعودية ريت

فندق إسكان (5)

S/CO
Est 1995
سيكو

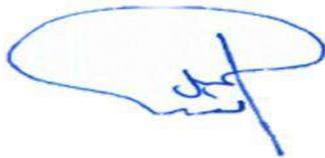
السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين
الموضوع : تقرير تقييم فندق إسكان 5 - بحي مخطط الأمير عبد الله الفيصل بمدينة مكة المكرمة)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة مكة المكرمة حي مخطط الأمير عبدالله الفيصل بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ 2024/05/19 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022 م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2024/06/30 الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، **بمبلغ وقدره فقط (84,150,000) أربعة وثمانون مليون ومائة وخمسون الف ريال - فقط لا غير .**

مع خالص الشكر والتقدير

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




رمز إيداع تقرير التقييم

لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : **84,150,000** ريال سعودي

المقيم		
1210000013 سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210002501 حسام حسن عشي عضوية رقم	1210000052 اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210002322 معاذ عبد الرحمن العريني عضوية رقم	
مالك العقار	المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)
شركة مشاعر ريت العقارية	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	الغرض من التقييم
مكة المكرمة - حي مخطط الأمير عبد الله الفيصل	فندق	تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت
تاريخ المعاينة	اسلوب التقييم	معايير التقييم
27/05/2024	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)
تاريخ التقييم	أساس القيمة	نوع الملكية
30/06/2024	القيمة العادلة	مطلقة
تاريخ اصدار التقرير	فرضية التقييم	رقم الصك وتاريخه
29/07/2024	الاستخدام الحالي	1441/02/18 (520121013431)

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقرر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.
- المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها، ولكن لم يتم تأكيد صحتها جميعها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .
- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.
- القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك
- لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به
- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لاعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة)
- لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية والصك) قائمة وسارية المفعول
- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)
- تم معاينة العقار ظاهريا ولم يتم فحص العقار إنشائيا أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها
- الحدود والأطوال حسب افادة العميل (مستندات الملكية) والشركة غير مسؤولة عن الحدود والاطوال وبالتالي المساحة الاجمالية للأرض مأخوذة حسب الصك والشركة غير مسؤولة عن ذلك
- تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة



■ نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

المستخدمين الاخرين	العميل	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت- المستثمرين	صندوق سيكو السعودية ريت	موضحة بالملخص التنفيذي
اساس القيمة	الغرض من التقييم	الاصل محل التقييم
القيمة العادلة	تقييم دوري لاعداد القوائم لصندوق سيكو السعودية ريت	فندق
وصف التقرير	تاريخ القياس	نوع العقار بالنسبة للعميل
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	30/06/2024	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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

أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. " (هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق 2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

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

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

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

قيود استخدام التقرير

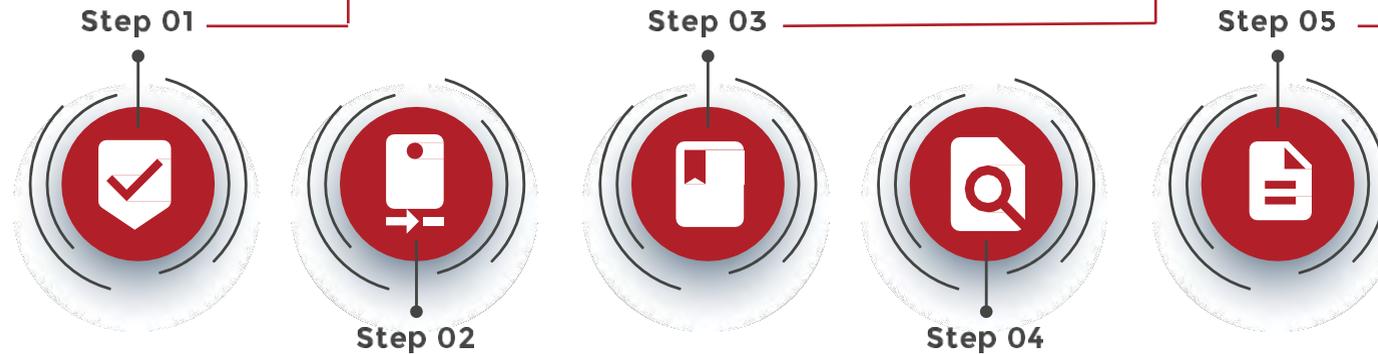
تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل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

مراحل العمل

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

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

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



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

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق سيكو السعودية ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

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

03

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

04

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

05

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

06

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

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1- 60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

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

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة: يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

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

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

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

العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإانماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات ،أو لأغراض إدارية أو لبيعه في السياق العادي للأعمال

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية

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

”

رؤية VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

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

“

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

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

كما شهدت المملكة العربية السعودية خلال السنوات الماضية إصلاحات هيكلية على الجانب الاقتصادي والمالي , مما يعزز من رفع معدلات النمو الاقتصادي مع الحفاظ على الاستقرار والاستدامة المالية .

وفي سبيل تطوير الاقتصاد وتنويعه وتخفيف الاعتماد على النفط , أطلقت المملكة العربية السعودية رؤية السعودية 2030 مرتكزة على العديد من الإصلاحات الاقتصادية والمالية , والتي استهدفت تحول هيكل الاقتصاد السعودي إلى اقتصاد متنوع ومستدام مبني على تعزيز الإنتاجية ورفع مساهمة القطاع الخاص, وتمكين القطاع الثالث.

كما نجحت المملكة العربية السعودية منذ إطلاق الرؤية في تنفيذ العديد من المبادرات الداعمة والإصلاحات الهيكلية لتمكين التحول الاقتصادي, وشمل هذا التحول عدة جهود رئيسية متمحورة حول بعدٍ قطاعي يشمل تعزيز المحتوى المحلي والصناعة الوطنية وإطلاق القطاعات الاقتصادية الواعدة وتميئتها وبعداً تمكيني يهدف إلى تعظيم دور القطاع الخاص والمنشآت الصغيرة والمتوسطة, وتعزيز استدامة المالية العامة.

ويتوقع أن تستمر وتيرة هذا التحول الهيكلي نحو نمو اقتصادي مستدام في السنوات المقبلة, خصوصاً في ظل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملية تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توظيف المعرفة والتقنيات المبتكرة.

نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

■ في إطار رؤية المملكة 2030 والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظراً لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطاً وثيقاً بالرؤية السعودية 2030 وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

■ تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 ، العمل كمثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية. تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصاً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024. جعلها تصدر قراراً سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع 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 ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن إذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت إلى 70% بنهاية المرحلة الأولى لبرنامج الإسكان عام 2021 م.

مؤشرات قطاع الضيافة - مدينة مكة المكرمة - 2023م

+1.8ML إجمالي عدد الحجاج	+13.5ML إجمالي عدد المعتمدين	+15.3ML إجمالي عدد الزوار
%72 متوسط معدل الاشغال	1151 إجمالي عدد الفنادق	%5.5 متوسط معدل العائد
%24 معدل الغرف المتاحة (مساكن حجاج)	%76 معدل الغرف المتاحة (فنادق)	185,000 إجمالي عدد الغرف المتاحة



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

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

العوامل المؤثرة على العقار

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة مكة المكرمة بحي مخطط الأمير عبد الله الفيصل
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	الموقع وسط مدينة مكة المكرمة
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع
أنظمة البناء	استخدام الأرض	تجاري
	نسبة البناء - عدد الادوار	حسب معامل الكتلة بحد اقصى 22 دور
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديلات على العقار	لا يوجد

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
- تم تحديد عمر العقار ب (11) سنة بناء على (رخصة البناء).
- عدد الغرف : 428 غرفة
- عدد الأدوار : 15 دور
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2024/06/30)

عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (فندق), مفصل على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م ²)	الاستخدام
1	بدروم	1,382.73	مواقف سيارات
2	دور ارضي	1,018.74	استقبال
3	ميزانين	758.78	استقبال
4	دور مطعم	1,016.88	مطاعم
5	دور مصلى	1,016.88	مصلى
6	ادوار متكررة	1,2780.6	سكني
7	دور اخير	755.03	سكني
8	بيت الدرج + مصعد	44.19	خدمات
9	خزانات	1,125.17	خزانات
10	بيارة صرف	6	مجاري
		19,905	الاجمالي

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	زجاج سكرت كهربائي
نوع العزل	السلام	الأطقم الصحية	النوافذ
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام - جرانيت	زجاج سكرت كهربائي	لا يوجد	زجاجية - رخام - دهان مضاد للعوامل البيئية

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	3 مصاعد	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية - أجهزة تفتيش - غرفة تحكم و مراقبة	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق لكل أجزاء الفندق	قبو + خارجية	لا يوجد

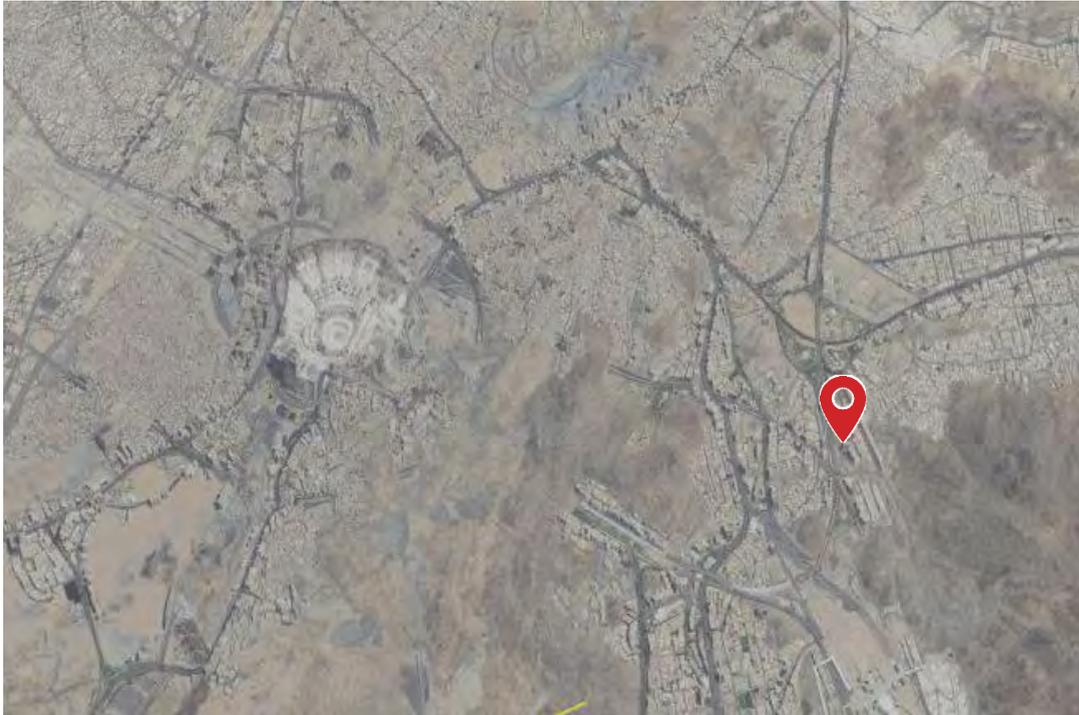
موقع العقار

شارع : الحج

حي : مخطط الأمير عبد الله الفيصل

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

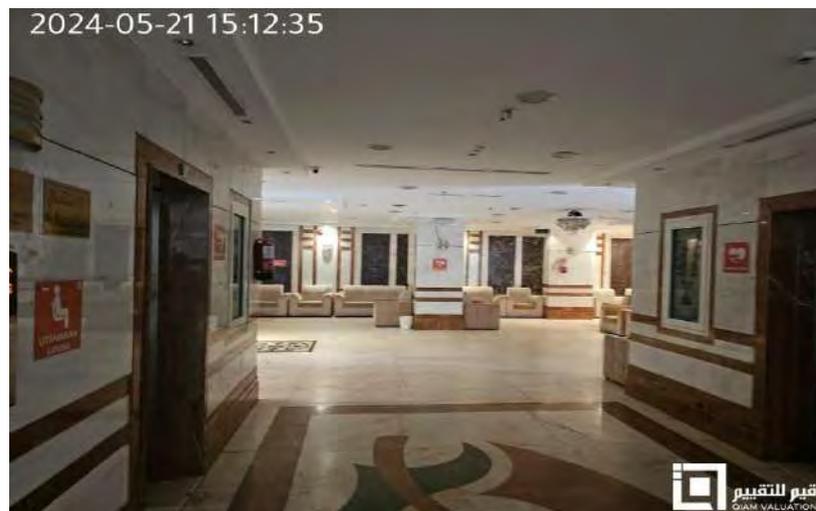
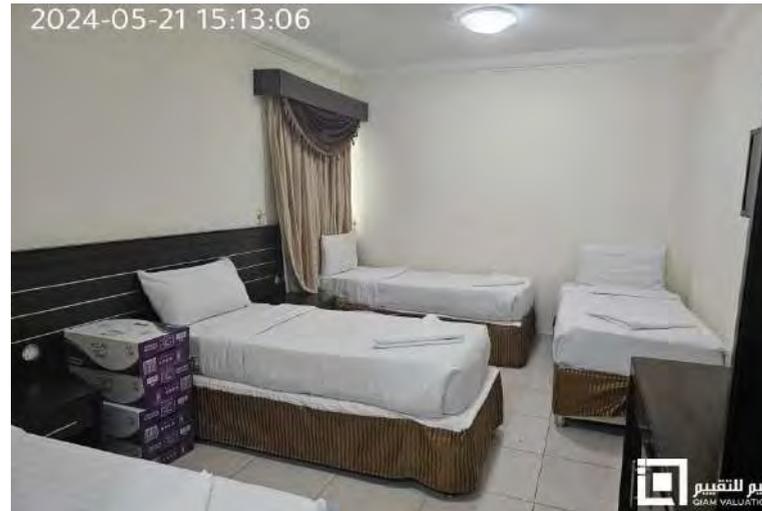
N :	21.4344380	E :	39.859888	احداثيات الموقع
-----	------------	-----	-----------	-----------------



مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)



مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	520121013431	1441/02/18	مطلقة

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
مخطط الأمير عبدالله الفيصل	166	ب1\15\23	1382,73 متر مربع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم 165	46	قطعة رقم 167	46	قطعة رقم 6 / 168	35	شارع عرض 12	26

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار مرهون لصالح بنك الرياض ولأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية سارية وخالية من أي عوائق وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار



Evaluation

التقييم ■



أسلوب السوق

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



أسلوب الدخل

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



أسلوب التكلفة

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

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

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

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

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

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

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

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الافتراضي) * 100

أسلوب الدخل معيار رقم 105

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

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

- أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت.

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة:

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

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

التسلسل الهرمي:

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

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

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

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

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

خريطة المقارنات:



تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة				العقارات المقارنة		العقار المقارن 1		العقار المقارن 2		عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	العقار محل التقييم	عوامل التسويات	
	21,000		26,785					***	سعر المتر المربع	
								***	الحالة	
	معروض 23/05/2024		معروض 20/05/2024					30/06/2024	تاريخ التقييم / العرض	
- 1,050	-5.00%	- 1,339	-5.00%					***	ظروف السوق (التفاوض)	
-	0.00%	-	0.00%					***	شروط التمويل	
	(1,050.00)		(1,339.25)					***	قيمة ظروف السوق	
	19,950		25,446					***	القيمة بعد التسويات الأولية	
-5%	561	0%	1,120					1,383	المساحة (م2)	
0%	عالي	0%	عالي					عالي	سهولة الوصول	
0%	عالي	0%	عالي					عالي	موقع العقار	
0%	مستوية	0%	مستوية					مستوية	شكل الأرض	
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع					منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الارض	
0%	تجاري سكني	0%	تجاري سكني					تجاري سكني	الاستخدام	
-10%	3	-10%	3					1	الشوارع المحيطة	
	-15.00%		-10.00%					الاجمالي		
	2,993-		2,545-					قيمة التسوية للمتر المربع		
	16,958		22,901					قيمة المتر النهائية بعد التسوية		
	20%		80%					المرجح الموزون		
			21,712					صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		
			30,022,225					القيمة السوقية النهائية للأرض (ريال / سعودي)		

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

ثالثاً: تكلفة الإهلاك			أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)		
البند	المسطح م ²	ريال / م ²	القيمة (بالريال)	العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة
البدروم	1,383	2,200	3,042,006	العمر الحالي للعقار (سنة)	10
إجمالي مساحة مسطح المباني	18,517	3,500	64,810,445	العمر المتبقي للعقار (سنة)	30
الإجمالي (ريال)	-		67,852,451	معدل الاهلاك	25 %
ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			قيمة الاهلاك	ريال	21,203,891
الرسوم المهنية	3%	2,035,574	قيمة المبنى النهائية (ريال)		63,611,673
شبكة المرافق	3%	2,035,574	رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
تكاليف الإدارة	3%	2,035,574	القيمة النهائية للأرض (ريال)		30,022,225
تكاليف التمويل	6%	4,071,147	القيمة النهائية للمباني (ريال)		63,611,673
ربحية المطور	10%	6,785,245	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)		93,633,898
الإجمالي (ريال)		16,963,113	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب		93,650,000
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			84,815,564		

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.
- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.
- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.
- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

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

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق

المقارنة	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة 1	3 نجوم	300	2500	20%	15%
المقارنة 2	3 نجوم	250	2400	15%	15%
المقارنة 3	3 نجوم	220	2500	12%	15%

خريطة المقارنات:



نتائج تحليل بيانات مسح السوق - حساب الدخل

مسح السوق - تحليل دخل الفندق						
المقارنة	اسم الفندق	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة 1	رابية الحجاز	3 نجوم	300	2500	%20	%15
المقارنة 2	كيان 3	3 نجوم	250	2400	%15	%15
المقارنة 3	الوطنية	3 نجوم	220	2500	%12	%15

حساب الدخل للفندق حسب بيانات السوق		
البنء	القيمة	الوحءة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	%13	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنويا	45.625	يوم
عدد أيام موسم الحج	45	يوم
عدد أيام موسم رمضان	0	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	0	يوم
عدد الغرف	428	غرفة

حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحجاج	1952	حاج
سعر التأجير للحاج	2800	ريال / للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	5,465,600	ريال / سعودي

تحليل بيانات افتراضات التقييم - طرق التدفقات النقدية المخصومة

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار وعكسها في حساب القيمة لسنة 2024م و 2025م وبعد انتهاء العقد تم افتراض الدخل التأجيري بناء على نتائج تحليل بيانات السوق مع افتراض معدل نمو من السنة الثالثة بواقع 3% لكل فترة مع الاخذ بالاعتبار خصم 25% (فترة ثلاثة شهور) من كامل القيمة الاجارية للسنة الثالثة المقترضة للتحسينات وإعادة التأجير وكما تم افتراض معدل نمو 2% من السنة السادسة حتى السنة العاشرة تماشياً مع توقعات النمو في منطقة العقار و بناء على المعلومات المرسله من العميل تبين لنا انه يتم تشغيل الفندق لموسم الحج فقط وبناءً عليه تم افتراض ذلك في تقدير القيمة

معدل العائد :

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح ما بين 5% حتى 7% و بناء على افتراض تشغيل الفندق لموسم الحج فقط فقد تم افتراض معدل العائد بنسبة 5% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 15% - 25% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة كون معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب ، (العقار مؤجر بعقد واحد) وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 0% للسنتين الأولى والثانية لتحملها للمستأجر وبعد انتهاء العقد تم افتراض معدل 15% لباقي السنوات مع الاخذ في الاعتبار تشغيل الفندق لموسم الحج فقط .

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

9%	معدل الخصم	4,761,000	إجمالي الدخل التأجيري للفندق السنة 1 و 2
5%	معدل الرسملة	5,465,600	إجمالي الدخل التأجيري للفندق حسب السوق
3%	معدل النمو - من السنة الرابعة	15%	معدل المصاريف التشغيلية
10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)	موسم الحج فقط	تشغيل الفندق

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)

صندوق تداول السعودية	4.94	معدل عائد السندات الحكومية
البنك المركزي السعودي	1.8	معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)
حسب حالة وظروف السوق	1	علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)
حسب حالة وظروف العقار	1	علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)
%	9	معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه والتقريب

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	3.00%	3.00%	3.00%	0.00%	0.00%	قيمة النمو المتوقعة
	6,995,598	6,858,429	6,723,950	6,592,108	6,462,851	6,336,128	6,151,581	5,972,409	4,761,000	4,761,000	اجمالي الدخل التأجيري الفعلي
	1,049,340	1,028,764	1,008,593	988,816	969,428	950,419	922,737	895,861	0	0	15% ناقص معدل المصاريف التشغيلية
	5,946,258	5,829,665	5,715,358	5,603,292	5,493,423	5,385,709	5,228,844	5,076,547	4,761,000	4,761,000	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
											القيمة الاستردادية للمبني
118,925,161	5,946,258	5,829,665	5,715,358	5,603,292	5,493,423	5,385,709	5,228,844	5,076,547	4,761,000	4,761,000	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
50,235,273	2,511,764	2,684,140	2,868,345	3,065,192	3,275,549	3,500,341	3,704,245	3,920,026	4,007,238	4,367,890	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
84,140,004											صافي القيمة الحالية للعقار

84,140,004

القيمة النهائية للعقار

84,150,000

القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

القيمة النهائية للعقار

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه فندق فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 30/06/2024 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
84,150,000	أربعة وثمانون مليون ومائة وخمسون الف ريال - فقط لا غير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي

اسماعيل محمد الديخي





ملاحق ■

Attachments



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002501



معاذ عبد الرحمن العريني
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002322



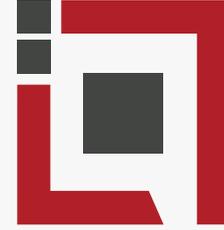
سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013



إسماعيل الديخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000005

قيـم للتقـيـم

QIAM VALUATION



الإدارة العامة

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

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832