

# تقييم برج فندقي ، مدينة مكة المكرمة

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم برج فندقي بحي ( العزيزية ) بمدينة ( مكة المكرمة )

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكتم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة ( مكة المكرمة ) حي ( العزيزية الضفة الشرقية ) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2022/06/20م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية 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 القيمة السوقية للعقار ( فندق ) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2022/06/30م الواقعة بمدينة ( مكة المكرمة ) حي ( العزيزية ) بمبلغ وقدره فقط (164.065.000) مائة وأربعة وستون مليون وخمسة وستون الف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير .....

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443هـ




تقدير القيمة السوقية :  
164.065.000 ريال سعودي

المقيم	العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	
القائمين بأعمال التقييم هم 1- اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 2 - شائق بن صالح الشائق عضوية رقم 1210001415 3- سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 4 - حسام حسن عثي عضوية رقم 1210002501	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	
مالك العقار	الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
شركة مشاعر ريت العقارية	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	عبارة عن فندق بمساحة إجمالية للأرض 1278.97 متر مربع حسب الصك	مكة المكرمة - العزيزية الضفة الشرقية
معايير التقييم	أسلوب التقييم	تاريخ المعاينة	
الصادرة في العام ٢٠٢٢م ( IVS ) معايير التقييم الدولية	اسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2022/06/21	
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم	
ملكية مطلقة	القيمة السوقية	2022/06/30	
رقم الصك وتاريخه	فرضية القيمة	تاريخ اصدار التقرير	
1439/04/08 في ( 320123008398 )	الاستخدام الحالي	2022/07/17	

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



# الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

The specific assumptions  
and limitations of the report

4

كون العقار مدر للدخل و بناءً على نوع العقار وخصائصه و على الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل ( طريقة التدفقات النقدية المخصومة )

3

بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعرييت ) فقد تم التقييم على أساس القيمة ( القيمة السوقية ) .

2

ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض ( تقييم دوري لصندوق المشاعرييت ) لمستخدم التقرير ( صندوق سيكون السعودية ريت ) مع الاخذ في الاعتبار ان مالك العقار هي (شركة صندوق مشاعرييت )

1

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية تُعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق او التدقيق فيها على نوع محدد كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم

8

تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

7

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 ) قائمة وسارية المفعول .

6

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.

5

المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها 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.

12

تم تقييم العقار وفقاً 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.

11

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

10

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 .

9

إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم .



# نطاق العمل

Scope of work



موضحة بالملخص التنفيذي	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	العميل
صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمين الاخرين
فندق	الاصل محل التقييم
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
2022/06/30	تاريخ التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات.	وصف التقرير



<p>تم 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</p>	<p>نطاق بحث المقيم (102 معيار رقم)</p>
<p>القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في أطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او أجبار.</p>	<p>أساس القيمة (104 معيار رقم)</p>
<p>الريال السعودي</p>	<p>عملة التقييم</p>
<p>تم 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 (IVS) لعام ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للاصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات وخصائص العقار محل التقييم.</p>	<p>معايير التقييم المتبعة</p>
<p>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.</p>	<p>طبيعة ومصدر المعلومات</p>
<p>لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو 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.</p>	<p>الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة</p>
<p>تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن 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</p>	<p>قيود استخدام التقرير</p>

1

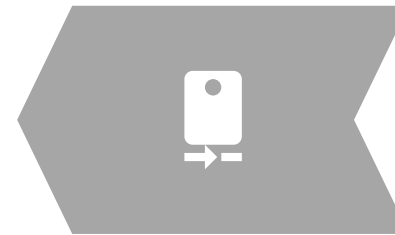
## نطاق العمل



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

2

## المعاينة و تحليل الموقع



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

3

## جمع وتحليل البيانات



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

4

## تطبيق طريق التقييم



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 .

5

## إعداد التقارير



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



# 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

”

طموحنا أن نبني وطنًا أكثر ازدهارًا يجد فيه كل مواطن ما يتمناه، فمستقبل وطننا الذي نبنيه معًا لن نقبل إلا أن نجعله في مقدمة دول العالم، بالتعليم والتأهيل، بالفرص التي تتاح للجميع، والخدمات المتطورة، في التوظيف والرعاية الصحية والسكن والترفيه وغيره.

“

صاحب السمو الملكي

**الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود**

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية



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 الثلاث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ.

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

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

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

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

03

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

02

البطالة بين السعوديين للربع الأول 2021

11.7%

01

معدل مشاركة القوى العاملة وسط  
السعوديين 2021

51.2%

04

نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج  
المحلي الاجمالي

41.1%

05

نسبة مساهمة القطاع الغير النفطي في  
الإنتاج المحلي الاجمالي

58.9%

06

## قطاع السياحة

في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ 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 نظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية ٢٠٣٠ 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 ٢٠٣٠ ، مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية، جعلها تصدر قراراً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام ٢٠٢٤، خصوصاً تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية 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 ٢٠٣٠م أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة، حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي، وم من مستهدفات الرؤية بحلول ٢٠٣٠ ، رفع نسبة الصادرات غير النفطية من ١٦% إلى ٥٠% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة ٤٩ إلى ٢٥ عالمياً والأولى اقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من ٤٠% إلى ٦٥% .

## قطاع الإسكان

قدمت رؤية ٢٠٣٠ حلولاً سكنية مستدامة ، تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ، ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن ٤٧% في عام ٢٠١٦ م ، وارتفعت إلى ٧٠% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام ٢٠٢١ م.

## مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2022م



## مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2030م





إجمالي عدد الغرف  
المتاحة

185.000

إجمالي عدد الفنادق

1151

متوسط معدل العائد

5.5%

معدل الغرف المتاحة  
( مساكن حجاج )

24%

معدل الغرف المتاحة  
( فنادق )

76%

متوسط معدل  
الاشغال

69%

مكة المكرمة تحظى باهتمام مستمر ودعم متواصل من حكومة خادم الحرمين الشريفين لتعزيز جودة الحياة فيها ، وهي تشهد اليوم شراكة ملهمة بين القطاعين العام والخاص لتنفيذ عدد من المشاريع الاستثمارية الضخمة سواء داخل حد الحرم أو خارجه ، وإنجاز مشاريع نوعية في المنطقة المركزية بمكة المكرمة علاوة على تنفيذ مشاريع تطوير البنية التحتية ومشاريع النقل العام والمواصلات التي تستهدف ربط مناطق مكة مع الحرم المكي الشريف والمشاعر المقدسة وتسهيل وصول الزوار اليهم بكل يسر وسهولة .

كما تحركت عجلة الأداء في قطاع الضيافة بمكة المكرمة بشكل ملفت عما كانت عليه بعد انتهاء جائحة كورونا وذلك بعد ان أعلنت المملكة قبل ذلك استئناف استقبال طلبات العمرة والزيارة للحرمين الشريفين مع مختلف دول العالم .

لهذا تعتبر مدينة المكرمة من اسرع مدن العالم نموا في قطاع الفنادق لما تمتلكه من عوامل جذب مهمة على مستوى العالم الإسلامي ، حيث تستهدف مدينة مكة المكرمة زيادة اعداد الحجاج والمعتمرين إلى ٣٠ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م لذا فإن التوسعة السريعة لقطاع الضيافة في مكة سيكون حتمي . حيث ستشهد مكة المكرمة خلال السنوات المقبلة إضافة الاف الغرف الفندقية .

## دراسات الموقع

Site Studies



بيانات العقار			
العزيزة	الحي	مكة المكرمة	المدينة
برج فندقي	نوع العقار	طريق المسجد الحرام	شارع
1/277	رقم القطعة	ج7/21/1	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	1278.97 متر مربع	المساحة

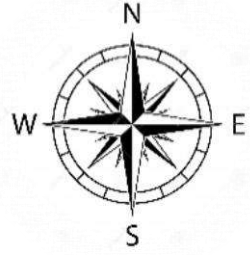
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✗	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

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

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

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناءً على ( رخصة البناء ) .
- تم تحديد عمر العقار بـ ( 10 ) سنة بناءً على ( رخصة البناء ) .
- حالة العقار في تاريخ التقييم ( شاغر ) .
- عند معاينة العقار تبين لنا انه عبارة عن ( برج فندقي ) ، مفصلة على النحو التالي:

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



شارع : طريق المسجد الحرام

حي : العزيزية

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

N : ,21.403004

E : 39.876740

احداثيات الموقع









## معلومات صك الملكية

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	إسم المالك
100% ملكية	1439/04/08	320123008398	شركة مشاعر ريت العقارية

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

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

## الحدود والاطوال

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم 43 / د	30م	قطعة رقم 25 / ب	30 م	شارع عرض 21م	43م	شارع عرض 60م	43م

## الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار، لذا نوصي بأن يتحقق المستشار القانوني للجهة من بيانات الملكية، ونؤكد أيضاً على عدم الاعتماد على الافتراضات الواردة أعلاه بشأن الملكية لحين تأكد المستشار القانوني من دقتها.



# التقييم

Evaluation





### 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 هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاجال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

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:**

- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى 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، فهي 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 . ويتم 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 الاجارية المتوقعة للعقار .

**طريقة الرسملة المباشرة :**

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الاجار 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 .

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

## تقدير القيمة

Estimated value





تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					
العقارات المقارنة			الدين		
العقار المقارن ٢	العقار المقارن ١	العقار محل التقييم	عوامل التسويات	العقار المقارن ١	العقار المقارن ٢
القيمة	القيمة	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية
30,000	40,000	***	سعر المتر المربع		
معروض	معروض	***	الحالة		
25/06/22	25/06/22	25/05/22	تاريخ التقييم / العرض		
- 1,500	- 2,000	***	ظروف السوق ( التفاوض )		
-	-	***	شروط التمويل		
(1,500.00)	(2,000.00)	***	قيمة ظروف السوق		
28,500	38,000	***	القيمة بعد التسويات الأولية		
0%	0%	1,288	المساحة (م <sup>٢</sup> )	1,500	0%
0%	0%	عالي	سهولة الوصول	عالي	0%
10%	0%	عالي	موقع العقار	عالي	0%
0%	0%	مستوية	شكل الأرض	مستوية	0%
0%	0%	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الأرض	منتظمة الاضلاع	0%
0%	0%	تجاري	الاستخدام	تجاري	0%
0%	0%	2	الشوارع المحيطة	2	0%
10.00%	0.00%	الاجمالي			
2,850	-	قيمة التسوية للمتر المربع			
31,350	38,000	قيمة المتر النهائية بعد التسوية			
35%	65%	المرجح الموزون			
	35,673	صافي متوسط قيمة المتر ( ريال / المتر )			
	45,945,110	القيمة السوقية النهائية للأرض ( ريال / سعودي )			

ثالثاً: تكلفة الإهلاك		
40	سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)
10	سنة	العمر الحالي للعقار (سنة)
30	سنة	العمر المتبقي للعقار (سنة)
25	%	معدل الاهلاك
17,176,322	ريال	قيمة الاهلاك
<b>51,528,965</b> قيمة المبنى النهائية (ريال)		
رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
45,945,110		القيمة النهائية للأرض (ريال)
51,528,965		القيمة النهائية للمباني (ريال)
<b>97,474,075</b> القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)		
<b>97,500,000</b> القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب		

أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م <sup>٢</sup>	ريال / م <sup>٢</sup>	القيمة (ريال)
اليدروم	1,288	2,500	3,219,925
إجمالي مساحة مسطح المباني	16,765	3,500	58,676,730
أخرى	-	-	-
أخرى	-	-	-
الإجمالي (ريال)			<b>61,896,655</b>
ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	5%		3,094,833
شبكة المرافق	3%		1,856,900
تكاليف الإدارة	3%		1,856,900
تكاليف التمويل (0 سنوات / %0)	0%		-
ربحية المطور	0%		-
الإجمالي (ريال)			<b>6,808,632</b>
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			<b>68,705,287</b>

## إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب بيانات مسح السوق للعقارات المشابهة ( 18.415.300 ريال سعودي وبافتراض صحته

## نسبة الشواغر :

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي **65%** وتم اعتمادها حسب وضع السوق .

## النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم ، وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 30% الى 40 % بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة والتشغيل ومراقبة الأمن فيما تعلق بتقييم العقار نجد أن النفقات التشغيلية والرأسمالية **37%** وتم تقديرها حسب وضع وتحليل السوق للعقارات المشابهة.

## نسبة الشواغر: معدل الرسملة:

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الإستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل.

في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة المسح السوقي وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو **7%**.

## معدل الخصم:

عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديثه حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، ومعدل عائد السندات الحكومية ، تم افتراض معدل الخصم بواقع **9%** وفق النموذج التراكمي حسب الآتي :

3.7%	عائد السندات الحكومية
2% + 2.3%	المخاطر المنتظمة ( مخاطر التضخم + مخاطر السوق )
1%	المخاطر الغير منتظمة ( مخاطر العقار محل التقييم )

حساب تشغيل باقي أيام السنة		
متوسط سعر التأجير لليوم	150	ريال / سعودي
إجمالي دخل باقي أيام السنة	10,732,500	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	18,202,500	ريال / سعودي
تحليل دخل المحلات التجارية		
الوصف	القيمة	الوحدة
إجمالي دخل ايجار المحلات التجارية السنوية	224,000	ريال / سعودي
ناقص معدل الأشغال و مخاطر الائتمان للمحلات	11,200	5%
إجمالي دخل ايجار المحلات التجارية الفعلي	212,800	ريال / سعودي
إجمالي الدخل السنوي الفعلي		
إجمالي الدخل السنوي الفعلي	18,415,300	ريال / سعودي

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
البنء	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	60%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنوياً	219	يوم
عدد أيام موسم الحج	30	يوم
عدد أيام موسم رمضان	30	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	159	يوم
عدد الغرف	450	غرفة
حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحجاج	1350	حاج
سعر التأجير للحاج	2200	ريال / للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	2,970,000	ريال / سعودي
حساب تشغيل موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان	20	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	250	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	2,250,000	ريال / سعودي
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	500	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	2,250,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	4,500,000	ريال / سعودي

## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
9%	معدل الخصم	18,415,300	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	
	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		
	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	
	22,007,988	21,576,459	21,153,391	20,738,619	20,331,979	19,933,313	19,542,464	19,159,278	18,783,606	18,415,300	18,415,300	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	8,142,956	7,983,290	7,826,755	7,673,289	7,522,832	7,375,326	7,230,712	7,088,933	6,949,934	6,813,661	37%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	13,865,033	13,593,169	13,326,636	13,065,330	12,809,147	12,557,987	12,311,752	12,070,345	11,833,672	11,601,639		صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
198,071,894												القيمة الاستردادية للمبني
198,071,894	13,865,033	13,593,169	13,326,636	13,065,330	12,809,147	12,557,987	12,311,752	12,070,345	11,833,672	11,601,639		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
83,667,708	5,856,740	6,258,673	6,688,189	7,147,183	7,637,676	8,161,830	8,721,956	9,320,521	9,960,165	10,643,706		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
164,064,346												صافي القيمة الحالية للعقار

164,064,346 القيمة النهائية للعقار  
164,065,000 القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم بتاريخ ٢٠٢٢/٠٦/٢٣ م هي حسب الاتي :

القيمة السوقية رقمياً	القيمة السوقية كتابة
164.065.000	مائة واربعة وستون مليون وخمسة وستون الف ريال سعودي

## اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي  
إسماعيل محمد الدبيخي



## ملاحق

Attachments





رخصة البناء

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخن

رقم: ٦٩٦٠٥  
التاريخ: ١٤٣٢/١٠/١٤  
صلاحيتها: ثلاث سنوات

إصدار جديد  
سكني تجاري

الإسم: ياسر عقيل عبدالله الطويل  
رقم المنطقة: ١٠١٩٨١٣٢٠١  
الصفة الشرقية (ن/أ)  
رقم المخطط التنظيمي: ٦٥٨-٦١/٢١ ج  
رقم القطعة: ٩٩٩-١/٢٧٧

مصدرها: الرياض  
رقم السجل العقاري: ٣/٩٩٠٤  
تاريخه ذو القعدة ١٣٨٥  
رقم الصك: ٤/٤٨٤/٥١

تاريخها: ١٣٩٤/١١/٠٦  
تاريخه: ١٤٠٩/١١/١٦  
اسم الشارع شارع  
تاريخ الصك: ١٤٢٧/٠٥/٠٥

الاتجاه	الامتداد (م)	الحد	تعدد	إرتداد (م)	البروز (م)
شمال	٣٠,٠٠	ق/٤٣	١	الطرق	٠
شرق	٤٣,٠٠	الطرق الكروكي	١	توجة	٠
جنوب	٣٠,٠٠	ق/٢٥	١	الموقع	٠
غرب	٤٣,٠٠	الطرق الكروكي	١	العام	٠

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
لحوم	١	١٢٨٧,٩٧	مواقف سيارات
تور واحد أرضي	٥	٧٨٩,٩	استغلال + تجاري
ميزابين	١	٥٨٧,٨٦	استغلال
تور واحد مطعم	١	٨٢٤,٩٦	مطاعم
تور واحد مصلى	١	٨٢٤,٩٦	مصلى
سبعة عشر أدوار متكررة	٨٧	١٢٣٠,٤٦	سكني
تور واحد أظن	١	٢٦١,٧	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٧٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
بواب صراف	١	٦	عجاري
خزانات	١	١٠٨٩,٩٧	خزانات
الأجه	١	١٨,٥٣	سكني

رسم لتوقيع العام موضحاً عليه الجوارين

ملاحظة عند التنفيذ يجب الرجوع للكروكيات والمخططات المصدقة للتأكد من الحدود والابعاد

المحقق أحمد أحمد جودة  
مساحة الأرض: ١٢٨٧,٩٧  
مخطط الإسوار: ٦٠  
نوع البناء: صلب  
مساحة مغطيات المبنى المطلوب: ٥٠٥  
تسليمها للعميل العمومي بالتفصيل: ٤٤١٣  
رقم ترخيص المكتب: ١٤/١٠/١٤٣٢

قدمت المخططات من مكتب: عبدالوهاب منصور علوي للإشارات الهندسية  
سدت الرسوم بموجب الإرسال رقمه وتاريخه: ٤٥٦٦١٦٤٦٦  
ملاحظات: مرفق مخططات مستندة من الدفاع المدني بخطابهم رقم: ٥٠٠٠٣٤٧٣١ في ١٤٣٢/٩/٢٤ - ١١٨٢٥

المهندس المختص: م/أحمد فواز طليمان  
م/سلطان حسين القرشي

الصك

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخن

رقم: ٥٣٨٣٣٠٠٨٣٨٨  
التاريخ: ١٤٣٩/٤/٨ هـ

صك

العمل لله وحده والثناء والثناء على من لا شيء بعده وبعد.  
هذه قطعة الأرض رقم ١/٢٧٧ من المخطط رقم ٦١/٢١ ج الواقع على حي الزيزوية الشقة الشرقية من / د بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطولها كالتالي:  
شمالاً: قطعة رقم ٤٣ / د بطول: (٣٠) ثلاثين متر  
جنوباً: قطعة رقم ٢٥ / ب بطول: (٣٠) ثلاثون متر  
شرقاً: شارع جرجس ١١ شمالاً و ١٠ جنوباً بطول: (٤٣) ثلاثة وأربعون متر  
غرباً: شارع العام يمتد ٣٠,٤٠ شمالاً و ٣١,٣٠ جنوباً إلى محور الشارع بطول: (٤٣) ثلاثة وأربعون متر  
ومساحتها (١,٢٨٧,٩٧) ألف ومئتان وسبعة وستون متر مربعاً وسبعة وتسعون سنتيمتراً مربعاً فقط والتشدد في أوضاعها على الصك الصادر عن هذه الإدارة بوقت ١٤٢٠-١١-٠٥ إلى ١٤٣٤/١٢/٢٥ هـ  
فهذه القطعة مخصصة كمنطقة مشاهير ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٥٨٦ في ١٤٣٩/٤/١٣ هـ وتحت رقم ١/٢٧٧ من ١٤٣٤ هـ وتضمن قدره ١٨٠٠٠٠٠ مائة وتسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تعريفاً في ١٤٣٩/٤/٨ هـ لاعتمادها وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبدالله بن سليمان بن صالح الجمود

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخن  
كاتب العدل  
كاتب العدل بشك رقم ٢٣٣

هذا الصك وحدة متكاملة، وضمان أو تلف صفة منه يؤدي إلى عدم بطلان الصك  
ملاحظة: (١٥٨) المرفق مخططات مستندة من الدفاع المدني بخطابهم رقم ٥٠٠٠٣٤٧٣١ في ١٤٣٢/٩/٢٤ هـ





حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002501

سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000013

شائق صالح شائق  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210001415

إسماعيل الديخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000052



قيم للتقييم

QIAM VALUATION

الإدارة العامة :

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

920025832

info@qiam.com.sa

www.qiam.com.sa

# تقييم برج فندقي ، مدينة مكة المكرمة

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم برج فندقي بحي (مخطط الامير عبدالله الفيصل ) بمدينة ( مكة

**المكرمة )** نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكتم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة ( مكة **المكرمة )** حي (مخطط الامير عبدالله الفيصل ) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2022/06/20م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى **القيمة السوقية** 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 **القيمة السوقية للعقار ( فندق )** وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2022/06/30م الواقعة بمدينة ( مكة **المكرمة )** حي (مخطط الامير عبدالله الفيصل )، **بمبلغ وقدره فقط (166.626.000) مائة وستة وستون مليون وستمائة وستة وعشرون الف ريال سعودي.**

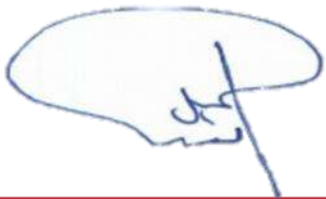
مع خالص الشكر والتقدير .....

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443هـ




تقدير القيمة السوقية :  
166.626.000 ريال سعودي

المقيم	العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	
القائمين بأعمال التقييم هم 1- اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 2- شائق بن صالح الشائق عضوية رقم 1210001415 3 - سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 4 - حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	
مالك العقار	الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
شركة مشاعر ريت العقارية	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	عقارة عن فندق بمساحة إجمالية للأرض 1382.73 متر مربع حسب الصك	مكة المكرمة - مخطط الامير عبدالله الفيصل
معايير التقييم	أسلوب التقييم	تاريخ المعاينة	
الصادرة في العام ٢٠٢٢م ( IVS ) معايير التقييم الدولية	اسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2022/06/21	
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم	
ملكية مطلقة	القيمة السوقية	2022/6/30	
رقم الصك وتاريخه	فرضية القيمة	تاريخ اصدار التقرير	
( 920121009575 ) في 1439/04/09	الاستخدام الحالي	2022/07/1٧	

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



# الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

The specific assumptions  
and limitations of the report

4

كون العقار مدر للدخل و بناءً على نوع العقار وخصائصه و على الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل ( طريقة التدفقات النقدية المخصومة )

3

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

2

ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض ( تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت ) لمستخدم التقرير ( صندوق سيكون السعودية ريت ) مع الاخذ في الاعتبار ان مالك العقار هي (شركة صندوق مشاعر ريت )

1

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية تُعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق او التدقيق فيها على نوع محدد كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم

8

تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

7

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 ) قائمة وسارية المفعول .

6

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.

5

المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها 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.

12

تم تقييم العقار وفقاً 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.

11

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

10

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 .

9

إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم .





# نطاق العمل

Scope of work



موضحة بالملخص التنفيذي	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	العميل
صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمين الاخرين
فندق	الاصل محل التقييم
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
2022/06/23	تاريخ التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات.	وصف التقرير

<p>تم 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</p>	<p>نطاق بحث المقيم (102 معيار رقم)</p>
<p>القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر أو أجبار.</p>	<p>أساس القيمة (104 معيار رقم)</p>
<p>الريال السعودي</p>	<p>عملة التقييم</p>
<p>تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن التي نشرها مجلس (IVS) الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه (VSC)معايير التقييم الدولية ) الجهات وتتضمن المراجعة تطابق تقارير التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٠.</p>	<p>معايير التقييم المتبعة</p>
<p>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.</p>	<p>طبيعة ومصدر المعلومات</p>
<p>لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.</p>	<p>الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة</p>
<p>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 نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً</p>	<p>قيود استخدام التقرير</p>

1

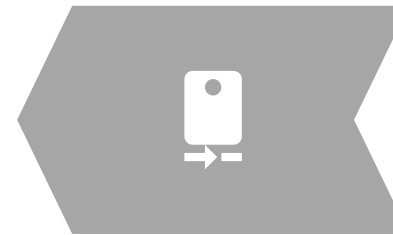
## نطاق العمل



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

2

## المعاينة و تحليل الموقع



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

3

## جمع وتحليل البيانات



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

4

## تطبيق طريق التقييم



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 .

5

## إعداد التقارير



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



# 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

”

طموحنا أن نبني وطنًا أكثر ازدهارًا يجد فيه كل مواطن ما يتمناه، فمستقبل وطننا الذي نبنيه معًا لن نقبل إلا أن نجعله في مقدمة دول العالم، بالتعليم والتأهيل، بالفرص التي تتاح للجميع، والخدمات المتطورة، في التوظيف والرعاية الصحية والسكن والترفيه وغيره.

“

صاحب السمو الملكي

**الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود**

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية

رؤية VISION  
2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

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 الثلاث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ.

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

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

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

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

03

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

02

البطالة بين السعوديين للربع الأول 2021

11.7%

01

معدل مشاركة القوى العاملة وسط  
السعوديين 2021

51.2%

04

نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج  
المحلي الاجمالي

41.1%

05

نسبة مساهمة القطاع الغير النفطي في  
الإنتاج المحلي الاجمالي

58.9%

06



## قطاع السياحة

في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ 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 نظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية ٢٠٣٠ 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 ٢٠٣٠ ، مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية، جعلها تصدر قراراً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام ٢٠٢٤ ، خصوصاً تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة مما يزيد من الطلب على القطاع المكثبي .

## قطاع التجزئة

أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط ٢٠٣٠ أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة، حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي، وم ن مستهدفات الرؤية بحلول ٢٠٣٠ ، رفع نسبة الصادرات غير النفطية من ١٦% إلى ٥٠% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة ٤٩ إلى ٢٥ عالمياً والأولى اقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من ٤٠% إلى ٦٥% .لخ

## قطاع الإسكان

قدمت رؤية ٢٠٣٠ حلولاً سكنية مستدامة ، تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ، ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن ٤٧% في عام ٢٠١٦ م ، وارتفعت إلى ٧٠% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام ٢٠٢١ م.

## مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2022م



## مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2030م



إجمالي عدد الغرف  
المتاحة

185.000

إجمالي عدد الفنادق

1151

متوسط معدل العائد

5.5%

معدل الغرف المتاحة  
( مساكن حجاج )

24%

معدل الغرف المتاحة  
( فنادق )

76%

متوسط معدل  
الاشغال

69%

مكة المكرمة تحظى باهتمام مستمر ودعم متواصل من حكومة خادم الحرمين الشريفين لتعزيز جودة الحياة فيها ، وهي تشهد اليوم شراكة ملهمة بين القطاعين العام والخاص لتنفيذ عدد من المشاريع الاستثمارية الضخمة سواء داخل حد الحرم أو خارجه ، وإنجاز مشاريع نوعية في المنطقة المركزية بمكة المكرمة علاوة على تنفيذ مشاريع تطوير البنية التحتية ومشاريع النقل العام والمواصلات التي تستهدف ربط مناطق مكة مع الحرم المكي الشريف والمشاعر المقدسة وتسهيل وصول الزوار اليهم بكل يسر وسهولة .

كما تحركت عجلة الأداء في قطاع الضيافة بمكة المكرمة بشكل ملفت عما كانت عليه بعد انتهاء جائحة كورونا وذلك بعد ان أعلنت المملكة قبل ذلك استئناف استقبال طلبات العمرة والزيارة للحرمين الشريفين مع مختلف دول العالم .

لهذا تعتبر مدينة المكرمة من اسرع مدن العالم نموا في قطاع الفنادق لما تمتلكه من عوامل جذب مهمة على مستوى العالم الإسلامي ، حيث تستهدف مدينة مكة المكرمة زيادة اعداد الحجاج والمعتمرين إلى ٣٠ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م لذا فإن التوسعة السريعة لقطاع الضيافة في مكة سيكون حتمي . حيث ستشهد مكة المكرمة خلال السنوات المقبلة إضافة الاف الغرف الفندقية .

## دراسات الموقع

Site Studies



بيانات العقار			
مخطط الامير عبدالله الفيصل	الحي	مكة المكرمة	المدينة
برج فندقي	نوع العقار	الحج	شارع
166	رقم القطعة	ب/23/15/1	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	1382.73 متر مربع	المساحة

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

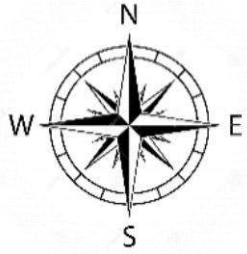
الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة مكة المكرمة بحي مخطط الامير عبدالله الفيصل	• أهمية المنطقة	• نظرة عامة على المنطقة
• مستوية . • لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة .	• تضاريس الأرض • التلوث	• العوامل الطبيعية (البيئية)
• الموقع وسط مدينة مكة المكرمة . • مكتملة . • مكتملة . • منتظمة الاضلاع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

التشطيبات الداخلية			
الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - سيراميك	دهان	ديكورات جبسيه	خشب
نوع العزل	السلام	الأطقم الصحية	النوافذ
لا يوجد	رخام	ممتازة	المنيوم وزجاج عادي
التشطيبات الخارجية			
الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
بلاط	حديد	لا يوجد	زجاج
الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف			
نظام تغذية المياه	الاضاعة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد
يوجد	جيده	ممتازة	يوجد
التكييف			
مركزي			
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى			
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مرافق	مرافق
يوجد	يوجد	لا يوجد	لا يوجد



- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناءً على ( رخصة البناء ) .
- تم تحديد عمر العقار بـ ( 9 ) سنة بناءً على ( رخصة البناء ) .
- حالة العقار في تاريخ التقييم ( شاغر ) .
- عند معاينة العقار تبين لنا انه عبارة عن ( برج فندقى ) ، 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>	



شارع : الحج

حي : مخطط الامير عبدالله الفيصل

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

N : 21.4344380

E : 39.859888

احداثيات الموقع







## معلومات صك الملكية

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	إسم المالك
100% ملكية	1439/04/09	9201210009575	شركة مشاعر ريت العقارية

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

إجمالي مساحة الاراضي	رقم المخطط	رقم القطعة	إسم الحي
1382.73 متر مربع	ب/23/15/1	166	مخطط الامير عبدالله الفيصل

## الحدود والاطوال

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

## الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار، لذا نوصي بأن يتحقق المستشار القانوني للجهة من بيانات الملكية، ونؤكد أيضاً على عدم الاعتماد على الافتراضات الواردة أعلاه بشأن الملكية لحين تأكد المستشار القانوني من دقتها.



# التقييم

Evaluation





### 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 هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاجال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

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:**

- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى 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، فهي 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 . ويتم 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 الاجارية المتوقعة للعقار .

**طريقة الرسملة المباشرة :**

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الاجار 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 .



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

## تقدير القيمة

Estimated value



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					
العقارات المقارنة			الدند		
العقار المقارن ٢	العقار المقارن ١	العقار محل التقييم	عوامل التسويات	العقار المقارن ٢	العقار المقارن ١
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	القيمة
	21,000	26,785	***	سعر المتر المربع	
	معروض	معروض	***	الحالة	
	30/06/22	30/06/22	***	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	1,120	1,383	المساحة (م <sup>٢</sup> )	
0%	عالي	عالي	عالي	سهولة الوصول	
0%	عالي	عالي	عالي	موقع العقار	
0%	مستوية	مستوية	مستوية	شكل الأرض	
0%	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الارض	
0%	تجاري سكني	تجاري سكني	تجاري سكني	الاستخدام	
-10%	3	3	1	الشوارع المحيطة	
-15.00%		-10.00%	الاجمالي		
	2,993-	2,545-	قيمة التسوية للمتر المربع		
	16,958	22,901	قيمة المتر النهائية بعد التسوية		
35%		65%	المرجح الموزون		
		20,821	صافي متوسط قيمة المتر ( ريال / المتر )		
		28,789,459	القيمة السوقية النهائية للأرض ( ريال / سعودي )		

ثالثاً: تكلفة الإهلاك				أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)		
العدد	الوحدة	الوصف	القيمة (ريال)	المسطح م <sup>٢</sup>	ريال / م <sup>٢</sup>	البند
40	سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)				البدروم
9	سنة	العمر الحالي للعقار (سنة)	3,456,825	2,500	1,383	إجمالي مساحة مسطح المباني
31	سنة	العمر المتبقي للعقار (سنة)	64,810,445	3,500	18,517	المواقف
23	%	معدل الاهلاك	-	-	-	مسيح
17,049,751	ريال	قيمة الاهلاك	-	-	-	أخرى
قيمة المبنى النهائية (ريال)			58,726,919	-	-	الإجمالي (ريال)
رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة				ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)		
28,789,459		القيمة النهائية للأرض (ريال)		3,413,364	5%	الرسوم المهنية
58,726,919		القيمة النهائية للمباني (ريال)		2,048,018	3%	شبكة المرافق
87,516,378		القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)		2,048,018	3%	تكاليف الإدارة
87,516,000		القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب		-	0%	تكاليف التمويل (0 سنوات / %)
				-	0%	ربحية المطور
				7,509,400		الإجمالي (ريال)
				75,776,670		إجمالي تكلفة المباني (ريال)

## إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب بيانات مسح السوق للعقارات المشابهة (18.702.875 ريال سعودي وبافتراض صحته

## نسبة الشواغر :

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي **65%** وتم اعتمادها حسب وضع السوق .

## النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم ، وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 30% الى 40 % بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة والتشغيل ومراقبة الأمن فيما تعلق بتقييم العقار نجد أن النفقات التشغيلية والرأسمالية **37%** وتم تقديرها حسب وضع وتحليل السوق للعقارات المشابهة.

## نسبة الشواغر :معدل الرسملة:

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الإستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل.

في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة المسح السوقي وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو **7%**.

## معدل الخصم :

عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديثه حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، ومعدل عائد السندات الحكومية ، تم افتراض معدل الخصم بواقع **9%** وفق النموذج التراكمي حسب الاتي :

3.7%	عائد السندات الحكومية
2% + 2.3%	المخاطر المنتظمة ( مخاطر التضخم + مخاطر السوق )
1%	المخاطر الغير منتظمة ( مخاطر العقار محل التقييم )

حساب تشغيل موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان	20	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	250	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	2,140,000	ريال / سعودي
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	500	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	2,140,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	4,280,000	ريال / سعودي
حساب تشغيل باقي أيام السنة		
متوسط سعر التأجير لليوم	125	ريال / سعودي
إجمالي دخل باقي أيام السنة	9,482,875	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	18,702,875	ريال / سعودي
إجمالي الدخل السنوي الفعلي		
إجمالي الدخل السنوي الفعلي	18,702,875	ريال / سعودي

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
البند	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	65%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنوياً	237.25	يوم
عدد أيام موسم الحج	30	يوم
عدد أيام موسم رمضان	30	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	177.25	يوم
عدد الغرف	428	غرفة
حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحاج	1976	حاج
سعر التأجير للحاج	2500	ريال / للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	4,940,000	ريال / سعودي

## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
9%	معدل الخصم	18,702,875	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	
	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		
	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	
	22,351,667	21,913,399	21,483,724	21,062,475	20,649,485	20,244,593	19,847,641	19,458,471	19,076,933	18,702,875	18,702,875	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	8,270,117	8,107,958	7,948,978	7,793,116	7,640,310	7,490,500	7,343,627	7,199,634	7,058,465	6,920,064	37%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	14,081,550	13,805,441	13,534,746	13,269,359	13,009,176	12,754,094	12,504,014	12,258,837	12,018,467	11,782,811		صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
201,165,002												القيمة الاستردادية للمبني
201,165,002	14,081,550	13,805,441	13,534,746	13,269,359	13,009,176	12,754,094	12,504,014	12,258,837	12,018,467	11,782,811		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
84,974,271	5,948,199	6,356,409	6,792,633	7,258,794	7,756,946	8,289,286	8,858,158	9,466,071	10,115,704	10,809,919		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
166,626,390												صافي القيمة الحالية للعقار

166,626,390

القيمة النهائية للعقار

166,626,000

القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم بتاريخ ٢٠٢٢/٠٦/٢٣ م هي حسب الاتي :

القيمة السوقية رقمياً	القيمة السوقية كتابة
166.626.000	مائة وستة وستون مليون وستمائة وستة وعشرون الف ريال سعودي

## اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي  
إسماعيل محمد الدبيخي





## ملاحق

Attachments



رخصة البناء

الاسم : شركة اسكان للتعمير والاستثمار  
رقم الصك : 00166  
رقم الترخيص : 147838  
رقم السجل العقاري : 1405/04/29  
رقم المخطط التقسيمي : 671  
التاريخ : تاريخه :  
الموقع : الأمير عبد الله الفيصل / 671 / النسيم :  
البلدية :

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

رخصة تجديد رخصة بناء

الارتفاع (م)	الحدود	إرتداد(م)	الارتفاع
48.50	القطعة رقم 165		شمال
35.00	القطعة رقم 165		شمال
45.99	القطعة رقم 167		جنوب
25.98	شارع عرض 7.5 م		غرب

مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الديورم	1	م <sup>2</sup>	1382.73	مواقف سيارات
تدوير أرضي	1	م <sup>2</sup>	1018.74	إستقبال
موزائون	1	م <sup>2</sup>	786.78	إستقبال
تدوير مسطح	1	م <sup>2</sup>	1016.86	مسكن
تدوير مطعم	14	م <sup>2</sup>	12769.6	مطعم
أدوار مشتركة	1	م <sup>2</sup>	786.53	سكني
تدوير أخضر	1	م <sup>2</sup>	44.19	بيت نوع + مساح
حارات	1	م <sup>2</sup>	1126.17	حارات
تجارية صرف	1	م <sup>2</sup>	8	مخاري
الإجمالي			19905.05	

المتان :  
اسم الشارع :  
الموقع : الأمير عبد الله الفيصل / 671 / نوع البناء :  
مساحة الأرض : 1385  
كثافة مخلفات المباني المطلوب تسديدها للعرض : 597  
تاريخ الرخصة : 1426/02/16

المكتب :  
تاريخ الاستشارات :  
المساحات :  
تاريخ الرخصة : 1426/02/16

تعليمات :  
المقر على موقع البناء والتجديد :  
www.Holymekka.gov.sa  
وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تدويرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها

مدير إدارة الرخص :  
مهندس عبد الله عبد الكريم

تاريخ الطباعة : 06:10:38 - 1434/12/23

الصك

الاسم : شركة اسكان للتعمير والاستثمار  
رقم الصك : 00166  
رقم الترخيص : 147838  
رقم السجل العقاري : 1405/04/29  
رقم المخطط التقسيمي : 671  
التاريخ : تاريخه :  
الموقع : الأمير عبد الله الفيصل / 671 / النسيم :  
البلدية :

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

رخصة تجديد رخصة بناء

الصك

السند رقم واحد والصفحة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :  
فإن قطعة الأرض رقم 166 من المخطط رقم 147838 / 1405 / 671 الواقع في حي مجمع الأمير عبد الله الفيصل بمدينة مكة المكرمة وحيدها وأجوارها جبالتي  
شمالاً مسطحة رقم 166  
جنوباً قطعة رقم 167  
شرقاً قطعة رقم 168  
غرباً شارع عرض 7.5 م  
ومساحتها 1382.73 م<sup>2</sup> ألف وثلاثمائة وستون متر مربعاً وثلاثة وستون سنتيمتراً مربعاً فقط  
والمتسند في اقتراحها على الصنف الميسر من هذه الإدارة برقم 19462 / 133 / 30 في 1434 / 5 / 1  
قد استقلت بمقتضاها أن تتركه حاضراً بيت الجهلاء بحسب سجل تدارك رقم 1010-294 في 1434 / 4 / 3 م وتسلم في 1434 / 4 / 1  
والرخص وقدره 19905.05 مائة وأربعون ألفاً وثمان مائة وأربعون ريالاً وثمان مائة ريالاً وعلمه جرى التصديق تصديقاً في 1434 / 4 / 1  
م ولاعتدائه ، وبالله التوفيق ، وبالله المستعان ، وبالله وحده وسلاماً

عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

مدير إدارة الرخص

مهندس عبد الله عبد الكريم



حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002501

سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000013

شائق صالح شائق  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210001415

إسماعيل الديخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000052



قيم للتقييم  
QIAM VALUATION

الإدارة العامة :

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

920025832

info@qiam.com.sa

www.qiam.com.sa

# تقييم برج فندقي ، مدينة مكة المكرمة

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم برج فندقي بحي (العزيرية ) بمدينة ( مكة المكرمة )

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكتم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة ( مكة المكرمة ) حي (العزيرية) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2022/06/20م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية 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 القيمة السوقية للعقار ( فندق ) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2022/06/30م الواقعة بمدينة ( مكة المكرمة ) حي (العزيرية)، بمبلغ وقدره فقط (160.445.000) مائة وستون مليون واربعمائة وخمسة واربعون الف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10 / 10 / 1443هـ




تقدير القيمة السوقية :  
**160.445.000 ريال سعودي**

المقيم	العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	
القائمين بأعمال التقييم هم 1- اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 2- شائق بن صالح الشائق عضوية رقم 1210001415 3 - سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 4 - حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	
مالك العقار	الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
شركة مشاعر ريت العقارية	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	عقارة عن فندق بمساحة إجمالية للأرض <b>1458 متر مربع حسب الصك</b>	مكة المكرمة - العزيزية
معايير التقييم	أسلوب التقييم	تاريخ المعاينة	
الصادرة في العام ٢٠٢٢م ( IVS ) معايير التقييم الدولية	اسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2022/06/21	
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم	
ملكية مطلقة	القيمة السوقية	2022/06/30	
رقم الصك وتاريخه	فرضية القيمة	تاريخ اصدار التقرير	
( 2201210009602 , 2201210006903 ) في 1439/04/10	الاستخدام الحالي	2022/07/17	

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





# الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

The specific assumptions  
and limitations of the report

4

كون العقار مدر للدخل و بناءً على نوع العقار وخصائصه و على الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل ( طريقة التدفقات النقدية المخصومة )

3

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

2

ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض ( تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت ) لمستخدم التقرير ( صندوق سيكون السعودية ريت ) مع الاخذ في الاعتبار ان مالك العقار هي (شركة صندوق مشاعر ريت )

1

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية تُعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق او التدقيق فيها على نوع محدد كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم

8

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.

7

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 ) قائمة وسارية المفعول .

6

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.

5

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 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.

12

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.

11

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

10

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 .

9

إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم .



# نطاق العمل

Scope of work



موضحة بالملخص التنفيذي	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	العميل
صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمين الاخرين
فندق	الاصل محل التقييم
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
2022/06/22	تاريخ التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات.	وصف التقرير

<p>تم 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</p>	<p>نطاق بحث المقيم (102 معيار رقم)</p>
<p>القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر أو أجبار.</p>	<p>أساس القيمة (104 معيار رقم)</p>
<p>الريال السعودي</p>	<p>عملة التقييم</p>
<p>تم 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 (IVS) لعام ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للاصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات وخصائص العقار محل التقييم.</p>	<p>معايير التقييم المتبعة</p>
<p>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.</p>	<p>طبيعة ومصدر المعلومات</p>
<p>لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.</p>	<p>الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة</p>
<p>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</p>	<p>قيود استخدام التقرير</p>

5

## إعداد التقارير



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

4

## تطبيق طريق التقييم



بناءً على نطاق العمل وتحليل السوق يتم تحديد طرق التقييم المناسبة ووضع كافة الافتراضات والمدخلات للقيام بالحسابات المالية للوصول إلى القيمة السوقية وفقاً للطرق المختارة .

3

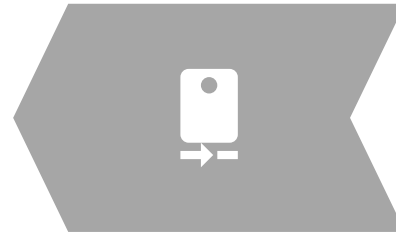
## جمع وتحليل البيانات



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

2

## المعاينة وتحليل الموقع



معاينة العقار والتعرف على خصائصه ومواصفاته ومطابقة المستندات مع الواقع وتحليل موقع العقار والاستخدامات المحيطة بالعقار مع تحديد نطاق البحث الجغرافي والأنشطة والمشاريع المناسبة.

1

## نطاق العمل



الاجتماع بالعميل وتحديد نطاق العمل بما يتضمنه من غرض التقييم وأساس القيمة والأطراف المعنية وتاريخ التقييم وأي افتراضات خاصة أو هامة بما يتضمن وضوح التكلفة والمخرجات المتوقعة منه .



# 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

”

طموحنا أن نبني وطنًا أكثر ازدهارًا يجد فيه كل مواطن ما يتمناه، فمستقبل وطننا الذي نبنيه معًا لن نقبل إلا أن نجعله في مقدمة دول العالم، بالتعليم والتأهيل، بالفرص التي تتاح للجميع، والخدمات المتطورة، في التوظيف والرعاية الصحية والسكن والترفيه وغيره.

“

صاحب السمو الملكي

**الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود**

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية





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 الثلاث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ.

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

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

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



الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

03

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

02

البطالة بين السعوديين للربع الأول 2021

11.7%

01

معدل مشاركة القوى العاملة وسط  
السعوديين 2021

51.2%

04

نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج  
المحلي الاجمالي

41.1%

05

نسبة مساهمة القطاع الغير النفطي في  
الإنتاج المحلي الاجمالي

58.9%

06

### قطاع السياحة

في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ 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 نظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية ٢٠٣٠ 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 ٢٠٣٠ ، مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية، جعلها تصدر قراراً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام ٢٠٢٤ ، خصوصاً تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكثبي .

### قطاع التجزئة

أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط ٢٠٣٠م أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة، حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي، وم من مستهدفات الرؤية بحلول ٢٠٣٠ ، رفع نسبة الصادرات غير النفطية من ١٦% إلى ٥٠% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة ٤٩ إلى ٢٥ عالمياً والأولى اقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من ٤٠% إلى ٦٥% .

### قطاع الإسكان

قدمت رؤية ٢٠٣٠ حلولاً سكنية مستدامة ، تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ، ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن ٤٧% في عام ٢٠١٦ م ، وارتفعت إلى ٧٠% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام ٢٠٢١ م.

## مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2022م



## مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2030م



إجمالي عدد الغرف  
المتاحة

185.000

إجمالي عدد الفنادق

1151

متوسط معدل العائد

5.5%

معدل الغرف المتاحة  
( مساكن حجاج )

24%

معدل الغرف المتاحة  
( فنادق )

76%

متوسط معدل  
الاشغال

69%

مكة المكرمة تحظى باهتمام مستمر ودعم متواصل من حكومة خادم الحرمين الشريفين لتعزيز جودة الحياة فيها ، وهي تشهد اليوم شراكة ملهمة بين القطاعين العام والخاص لتنفيذ عدد من المشاريع الاستثمارية الضخمة سواء داخل حد الحرم أو خارجه ، وإنجاز مشاريع نوعية في المنطقة المركزية بمكة المكرمة علاوة على تنفيذ مشاريع تطوير البنية التحتية ومشاريع النقل العام والمواصلات التي تستهدف ربط مناطق مكة مع الحرم المكي الشريف والمشاعر المقدسة وتسهيل وصول الزوار اليهم بكل يسر وسهولة .

كما تحركت عجلة الأداء في قطاع الضيافة بمكة المكرمة بشكل ملفت عما كانت عليه بعد انتهاء جائحة كورونا وذلك بعد ان أعلنت المملكة قبل ذلك استئناف استقبال طلبات العمرة والزيارة للحرمين الشريفين مع مختلف دول العالم .

لهذا تعتبر مدينة المكرمة من اسرع مدن العالم نموا في قطاع الفنادق لما تمتلكه من عوامل جذب مهمة على مستوى العالم الإسلامي ، حيث تستهدف مدينة مكة المكرمة زيادة اعداد الحجاج والمعتمرين إلى ٣٠ مليون بحلول عام ٢٠٣٠م لذا فإن التوسعة السريعة لقطاع الضيافة في مكة سيكون حتمي . حيث ستشهد مكة المكرمة خلال السنوات المقبلة إضافة الاف الغرف الفندقية .

## دراسات الموقع

Site Studies



بيانات العقار			
العزيزة	الحي	مكة المكرمة	المدينة
برج فندقي	نوع العقار	طريق المسجد الحرام	شارع
12/3 + 11/3	رقم القطعة	ج/2/21/1	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	1458 متر مربع	المساحة

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

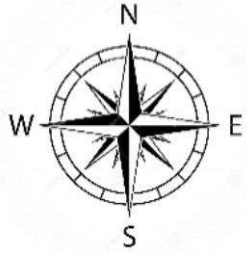


الوصف	محددات التأثير	عنصر التأثير
يقع العقار في مدينة مكة المكرمة بحي العزيزية مع سهولة وصول لطريق المسجد الحرام	• أهمية المنطقة	• نظرة عامة على المنطقة
• مستوية . • لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة .	• تضاريس الأرض • التلوث	• العوامل الطبيعية (البيئية)
• الموقع وسط مدينة مكة المكرمة . • مكتملة . • مكتملة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

التشطيبات الداخلية			
الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - سيراميك	دهان	ديكورات جبسيه	خشب
نوع العزل	السلام	الأطقم الصحية	النوافذ
يوجد	رخام	ممتازة	المنيوم وزجاج عادي
التشطيبات الخارجية			
الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
بلاط	حديد	لا يوجد	زجاج
الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف			
نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد
يوجد	جيده	ممتازة	يوجد
التكييف	شباك + منفصل		
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى			
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مرافق	مرافق
يوجد	يوجد	لا يوجد	لا يوجد

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناءً على ( رخصة البناء ) .
- تم تحديد عمر العقار بـ ( 8 ) سنة بناءً على ( رخصة البناء ) .
- حالة العقار في تاريخ التقييم ( شاغر ) .
- عند معاينة العقار تبين لنا انه عبارة عن ( برج فندقى ) ، مفصلة على النحو التالي:

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



شارع : طريق المسجد الحرام

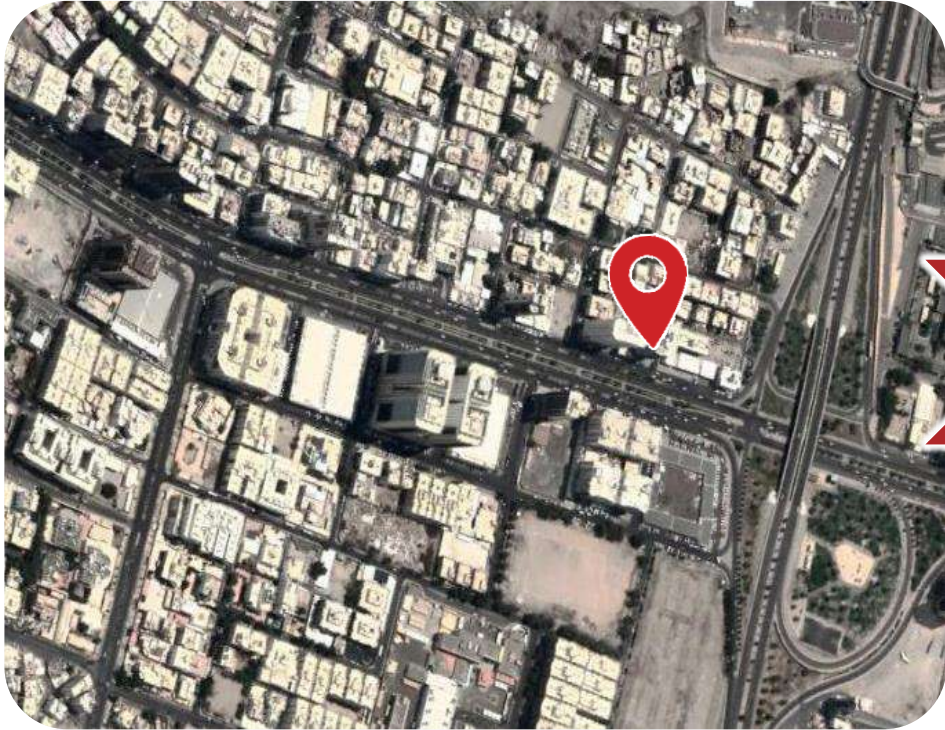
حي : العزيزية

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

N : 21.399436

E : 39.883216

احداثيات الموقع







## معلومات صك الملكية

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	إسم المالك
100% ملكية	1439/04/10	2201210009602 , 2201210006903	شركة مشاعر ريت العقارية

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

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

## الحدود والاطوال

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض 5م	60م	الشارع العام عرض 60م	55م	شارع عرض 12م	44م	قطعة رقم 10/3	49م

## الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار، لذا نوصي بأن يتحقق المستشار القانوني للجهة من بيانات الملكية، ونؤكد أيضاً على عدم الاعتماد على الافتراضات الواردة أعلاه بشأن الملكية لحين تأكد المستشار القانوني من دقتها.



# التقييم

Evaluation







### 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 هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاجال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

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:**

- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى 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، فهي 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 . ويتم 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 الاجارية المتوقعة للعقار .

**طريقة الرسملة المباشرة :**

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الاجار 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 .

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

## تقدير القيمة

Estimated value



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					
العقارات المقارنة			الدند		
العقار المقارن ٢	العقار المقارن ١	العقار محل التقييم	عوامل التسويات	التسوية	القيمة
30,000	40,000	***	سعر المتر المربع		
معروض	معروض	***	الحالة		
30/06/22	30/06/22	30/06/22	تاريخ التقييم / العرض		
- 1,500	- 2,000	***	ظروف السوق ( التفاوض )		
-	-	***	شروط التمويل		
0.00%	0.00%	***	قيمة ظروف السوق		
(1,500.00)	(2,000.00)	***	القيمة بعد التسويات الأولية		
28,500	38,000	***	المساحة (م <sup>2</sup> )		
1,200	1,500	1,458	سهولة الوصول		
0%	0%	عالي	موقع العقار		
0%	0%	متوسط	شكل الأرض		
-10%	-10%	عالي	طوبوغرافية الأرض		
0%	0%	مستوية	الاستخدام		
0%	0%	منتظمة الاضلاع	الشوارع المحيطة		
0%	0%	تجاري			
5%	5%	3			
-5.00%	-5.00%	الاجمالي			
1,425-	1,900-	قيمة التسوية للمتر المربع			
27,075	36,100	قيمة المتر النهائية بعد التسوية			
60%	40%	المرجح الموزون			
	30,685	صافي متوسط قيمة المتر ( ريال / المتر )			
	44,738,730	القيمة السوقية النهائية للأرض ( ريال / سعودي )			

ثالثاً : تكلفة الإهلاك			أولاً : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	القيمة (ريال)	المسطح م <sup>2</sup>	ريال / م <sup>2</sup>	البند
40	سنة	3,121,225	1,248	2,500	البيدروم
10	سنة	48,832,770	13,952	3,500	إجمالي مساحة مسطح المباني
30	سنة	-	-	-	المواقف
25	%	-	-	-	مسح
14,417,234	ريال	-	-	-	أخرى
قيمة المبني النهائية (ريال)			الإجمالي (ريال)		
43,251,701			51,953,995		
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			ثانياً : التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)		
القيمة النهائية للأرض (ريال)			الرسوم المهنية		
44,738,730			2,597,700		
القيمة النهائية للمباني (ريال)			شبكة المرافق		
43,251,701			1,558,620		
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			تكاليف الإدارة		
87,990,431			1,558,620		
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب			تكاليف التمويل (0سنوات / %)		
88,000,000			-		
			ربحية المطور		
			-		
			الإجمالي (ريال)		
			5,714,939		
			إجمالي تكلفة المباني (ريال)		
			57,668,934		

## إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب بيانات مسح السوق للعقارات المشابهة ( 17.454.888 ) ريال سعودي وبافتراض صحته

## نسبة الشواغر :

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي **65%** وتم اعتمادها حسب وضع السوق .

## النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم ، وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 30% الى 40 % بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى و نفقات إدارة والتشغيل ومراقبة الأمن فيما تعلق بتقييم العقار نجد أن النفقات التشغيلية والرأسمالية **37%** وتم تقديرها حسب وضع وتحليل السوق للعقارات المشابهة.

## نسبة الشواغر: معدل الرسملة:

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الإستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل.

في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة المسح السوقي وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو **7%**.

## معدل الخصم:

عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديده حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، ومعدل عائد السندات الحكومية ، تم افتراض معدل الخصم بواقع **9%** وفق النموذج التراكمي حسب الآتي :

3.7%	عائد السندات الحكومية
2% + 2.3%	المخاطر المنتظمة ( مخاطر التضخم + مخاطر السوق )
1%	المخاطر الغير منتظمة ( مخاطر العقار محل التقييم )

حساب تشغيل باقي أيام السنة		
متوسط سعر التأجير لليوم	250	ريال / سعودي
إجمالي دخل باقي أيام السنة	11,299,688	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	17,188,888	ريال / سعودي
تحليل دخل المحلات التجارية		
الوصف	القيمة	الوحدة
إجمالي دخل ايجار المحلات التجارية السنوية	280,000	ريال / سعودي
ناقص معدل الأشغال و مخاطر الائتمان للمحلات	14,000	5%
إجمالي دخل ايجار المحلات التجارية الفعلي	266,000	ريال / سعودي
إجمالي الدخل السنوي الفعلي		
إجمالي الدخل السنوي الفعلي	17,454,888	ريال / سعودي

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
البند	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	65%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنوياً	237.25	يوم
عدد أيام موسم الحج	30	يوم
عدد أيام موسم رمضان	30	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	177.25	يوم
عدد الغرف	255	غرفة
حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحاج	1286	حاج
سعر التأجير للحاج	2200	ريال / للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	2,829,200	ريال / سعودي
حساب تشغيل موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان	20	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	300	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	1,530,000	ريال / سعودي
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	600	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	1,530,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	3,060,000	ريال / سعودي



## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
9%	معدل الخصم	17,454,888	إجمالي الدخل التآجيري
7%	معدل الرسملة	35%	معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
2%	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة	
	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022		
	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	
	20,860,206	20,451,183	20,050,179	19,657,038	19,271,606	18,893,732	18,523,266	18,160,065	17,803,985	17,454,888	17,454,888	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	7,301,072	7,157,914	7,017,563	6,879,963	6,745,062	6,612,806	6,483,143	6,356,023	6,231,395	6,109,211	35%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	13,559,134	13,293,269	13,032,616	12,777,075	12,526,544	12,280,926	12,040,123	11,804,042	11,572,590	11,345,677		صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
193,701,916												القيمة الاستردادية للمبني
193,701,916	13,559,134	13,293,269	13,032,616	12,777,075	12,526,544	12,280,926	12,040,123	11,804,042	11,572,590	11,345,677		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
81,821,783	5,727,525	6,120,590	6,540,631	6,989,498	7,469,169	7,981,759	8,529,527	9,114,886	9,740,418	10,408,878		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
160,444,663												صافي القيمة الحالية للعقار

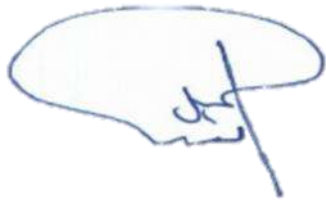
160,444,663 القيمة النهائية للعقار  
160,445,000 القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً مدراً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم بتاريخ ٢٠٢٢/٠٦/٢٣ م هي حسب الاتي :

القيمة السوقية رقماً	القيمة السوقية كتابة
160.445.000	مائة وستون مليون واربعمائة وخمسة واربعون الف ريال سعودي

## اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي  
إسماعيل محمد الدبيخي

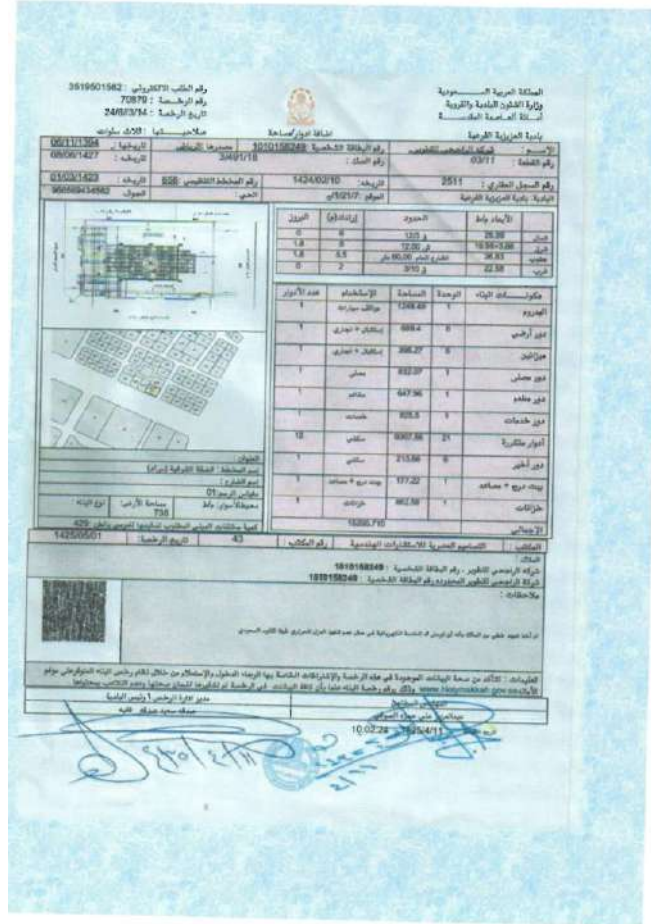


## ملاحق

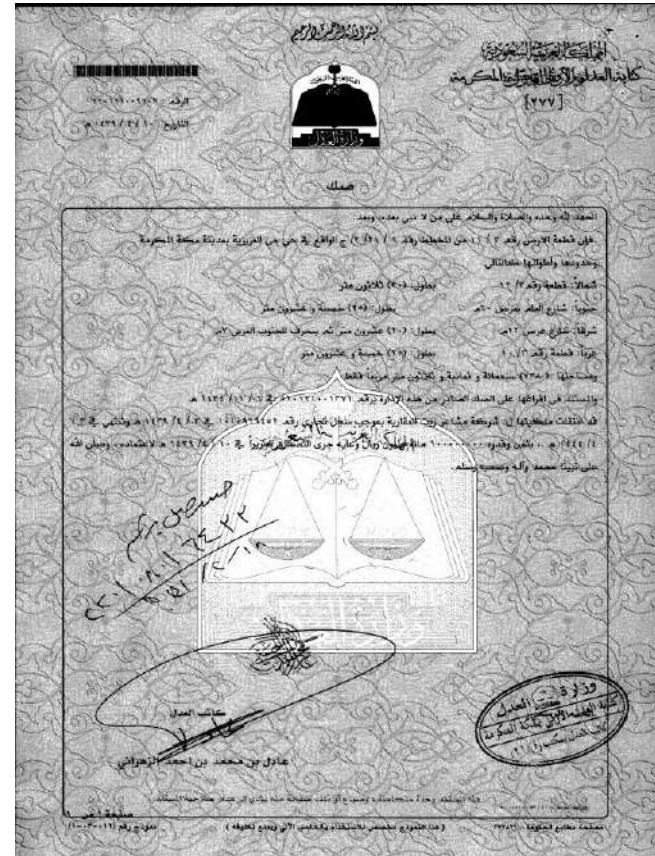
Attachments



## رخصة البناء



## الصك ٢



## الصك ١





حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002501

سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000013

شائق صالح شائق  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210001415

إسماعيل الديخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000052



قيم للتقييم  
QIAM VALUATION

الإدارة العامة :

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

920025832

info@qiam.com.sa

www.qiam.com.sa

# تقييم مبنى إداري ، مدينة الرياض

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

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

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة ( الرياض ) بحي ( الربيع ) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2022/06/20م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية 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 القيمة السوقية للعقار ( مبنى إداري ) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2022/06/30م الواقعة بمدينة (الرياض) حي (الربيع)، بمبلغ وقدره فقط (142,000,000) مائة واثنان واربعون مليون ريال سعودي.

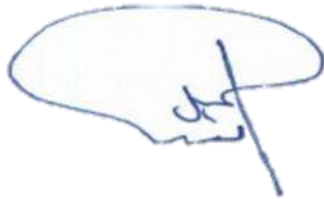
مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052






تقدير القيمة السوقية :  
142,000,000 ريال سعودي



المقيم	العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم)
--------	-----------------------	-------------------

القائمين بأعمال التقييم هم 1- اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 2- شائق صالح ال شائق عضوية رقم 1210001415 3 - سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 4 - حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
---	-------------------------	-------------------------

مالك العقار	الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
-------------	------------------	----------------------	--------------

شركة مشاعر ريت العقارية	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	عبارة عن مبنى إداري بمساحة إجمالية للأرض 6155 متر مربع حسب الصك	الرياض - الربيع
-------------------------	-------------------------------	---	-----------------

معايير التقييم	أسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
----------------	---------------	----------------

الصادرة في العام ٢٠٢٢م ( IVS ) معايير التقييم الدولية	اسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2022/06/21
---	-----------------------------	------------

نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
-------------	-------------	---------------

ملكية مطلقة	القيمة السوقية	2022/06/30
-------------	----------------	------------

رقم الصك وتاريخه	فرضية القيمة	تاريخ اصدار التقرير
------------------	--------------	---------------------

( 393140003190 , 393140003189 ) في 1442/09/02	الاستخدام الحالي	2022/07/17
--	------------------	------------

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



# الفروضيات والقيود المحددة للتقرير

The specific assumptions  
and limitations of the report

4

كون العقار مدر للدخل و بناءً على نوع العقار وخصائصه و على الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب الدخل ( طريقة التدفقات النقدية المخصومة )

3

بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعرييت ) فقد تم التقييم على أساس القيمة ( القيمة السوقية ) .

2

ان الغاية من اصدار هذا التقرير هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض ( تقييم دوري لصندوق المشاعرييت ) لمستخدم التقرير ( صندوق سيكون السعودية ريت ) مع الاخذ في الاعتبار ان مالك العقار هي (شركة صندوق مشاعرييت )

1

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية تُعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق او التدقيق فيها على نوع محدد كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم

8

تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المقيمين المعتمدين بها.

7

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 ) قائمة وسارية المفعول .

6

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.

5

المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها 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.

12

تم تقييم العقار وفقاً 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.

11

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

10

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 .

9

إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم .



# نطاق العمل

Scope of work



موضحة بالملخص التنفيذي	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	العميل
صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمين الاخرين
مبنى إداري	الاصل محل التقييم
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
2022/06/22	تاريخ التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات.	وصف التقرير

<p>تم 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</p>	<p>نطاق بحث المقيم (102 معيار رقم)</p>
<p>القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في أطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او أجبار.</p>	<p>أساس القيمة (104 معيار رقم)</p>
<p>الريال السعودي</p>	<p>عملة التقييم</p>
<p>تم 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 (IVS) لعام ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر المكان عن المؤثرات وخصائص العقار محل التقييم.</p>	<p>معايير التقييم المتبعة</p>
<p>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.</p>	<p>طبيعة ومصدر المعلومات</p>
<p>لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو 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.</p>	<p>الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة</p>
<p>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</p>	<p>قيود استخدام التقرير</p>

1

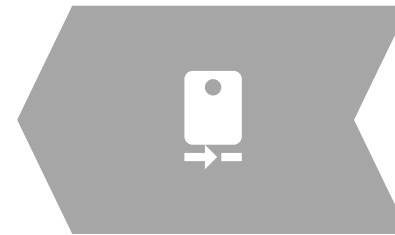
## نطاق العمل



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

2

## المعاينة و تحليل الموقع



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

3

## جمع وتحليل البيانات



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

4

## تطبيق طريق التقييم



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 .

5

## إعداد التقارير



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





# 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

”

طموحنا أن نبني وطنًا أكثر ازدهارًا يجد فيه كل مواطن ما يتمناه، فمستقبل وطننا الذي نبنيه معًا لن نقبل إلا أن نجعله في مقدمة دول العالم، بالتعليم والتأهيل، بالفرص التي تتاح للجميع، والخدمات المتطورة، في التوظيف والرعاية الصحية والسكن والترفيه وغيره.

“

صاحب السمو الملكي

**الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود**

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية



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 الثلاث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين، وأحد اللاعبين الرئيسيين في الاقتصاد العالمي وأسواق النفط العالمية، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ.

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

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

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



الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

03

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

02

البطالة بين السعوديين للربع الأول 2021

11.7%

01

معدل مشاركة القوى العاملة وسط  
السعوديين 2020

51.2%

04

نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج  
المحلي الاجمالي

41.1%

05

نسبة مساهمة القطاع الغير النفطي في  
الإنتاج المحلي الاجمالي

58.9%

06

## قطاع السياحة

في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ 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 نظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية ٢٠٣٠ 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 ٢٠٣٠ ، مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية، جعلها تصدر قراراً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام ٢٠٢٤ ، خصوصاً تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكثبي .

## قطاع التجزئة

أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط ٢٠٣٠م أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة، حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي، وم ن مستهدفات الرؤية بحلول ٢٠٣٠ ، رفع نسبة الصادرات غير النفطية من ١٦% إلى ٥٠% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة ٤٩ إلى ٢٥ عالمياً والأولى اقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من ٤٠% إلى ٦٥% .

## قطاع الإسكان

قدمت رؤية ٢٠٣٠ حلولاً سكنية مستدامة ، تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكلة والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ، ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن ٤٧% في عام ٢٠١٦ م ، وارتفعت إلى ٧٠% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام ٢٠٢١م.

## مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2022م



## مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2030م



إجمالي عدد الغرف  
المتاحة

185.000

إجمالي عدد الفنادق

1151

متوسط معدل العائد

69%

معدل الغرف المتاحة  
( مساكن حجاج )

28

معدل الغرف المتاحة  
( فنادق )

24%

متوسط معدل  
الاشغال

5.5%

## دراسات الموقع

Site Studies





بيانات العقار			
الربيع	الحي	الرياض	المدينة
مبنى إداري	نوع العقار	التخصصي	شارع
2 + 3	رقم القطعة	3090	رقم المخطط
تجاري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	6155 متر مربع	المساحة

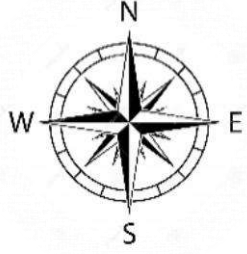
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✗	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

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

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

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناءً على ( رخصة البناء ) .
- تم تحديد عمر العقار بـ ( 5 ) سنة بناءً على ( رخصة البناء ) .
- حالة العقار في تاريخ التقييم ( مأهول ) .
- عند معاينة العقار تبين لنا انه عبارة عن ( مبنى إداري ) ، مفصلة على النحو التالي:

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



شارع : طريق الثمامة

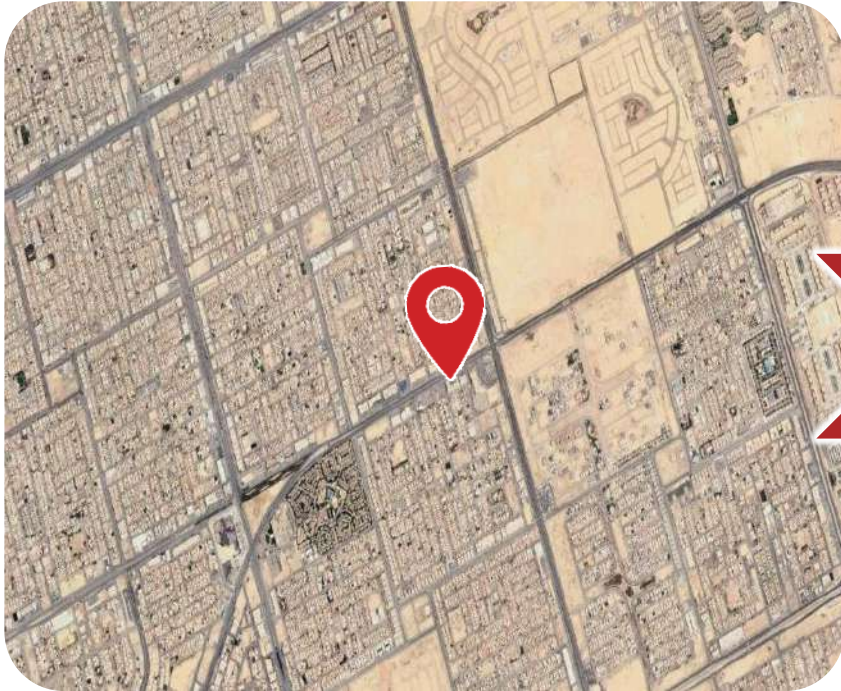
حي : الربيع

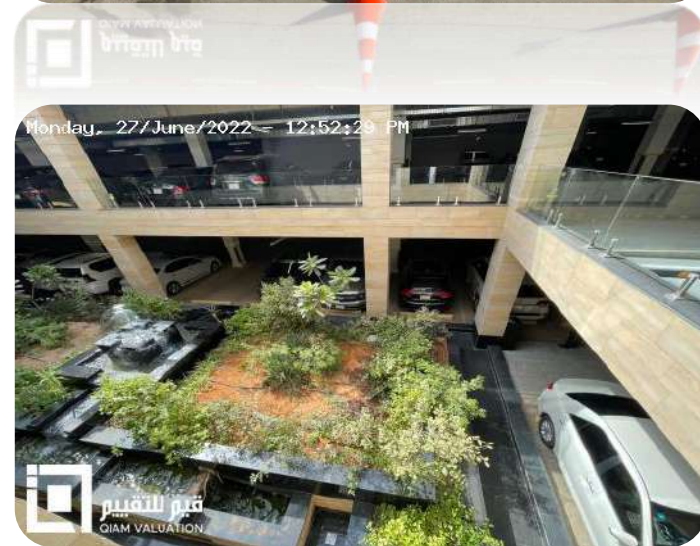
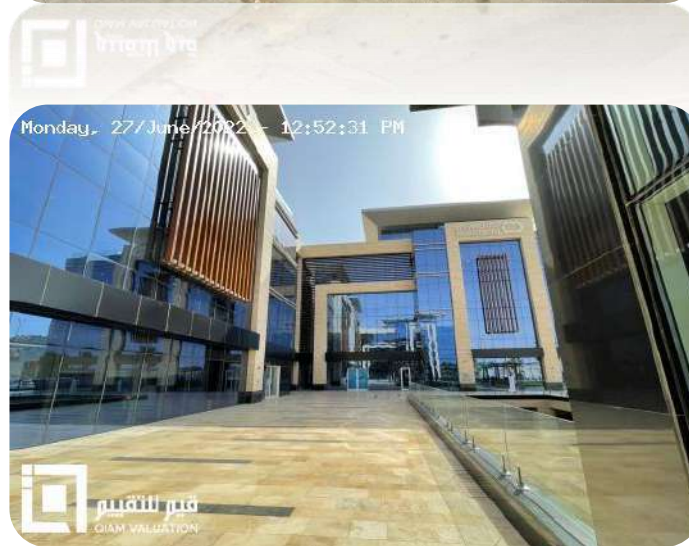
يقع العقار بمدينة : الرياض

N : 24.8087480

E : 46.6669810

احداثيات الموقع





## معلومات صك الملكية

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	إسم المالك
100% ملكية	1442/09/02	393140003190 , 393140003189	شركة مشاعر ريت العقارية

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

إجمالي مساحة الاراضي	رقم المخطط	رقم القطعة	إسم الحي
6155 متر مربع	3090	3 - 2	الربيع

## الحدود والاطوال

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
طريق الثمامة عرض 60م	102م	شارع عرض 20 م	102 م	قطعة رقم 4	60.44 م	شارع عرض 20 م	60.36 م

## الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن أن يتأثر رأي قيمة العقار، لذا نوصي بأن يتحقق المستشار القانوني للجهة من بيانات الملكية، ونؤكد أيضاً على عدم الاعتماد على الافتراضات الواردة أعلاه بشأن الملكية لحين تأكد المستشار القانوني من دقتها.



# التقييم

Evaluation





### 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 هناك عوامل متعلقة بالوقت، أو الإزعاج أو المخاطر أو أي عوامل أخرى متعلقة. ويقدم الأسلوب مؤشرًا للقيمة عن طريق حساب التكلفة الحالية لاجال أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

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:**

- عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى 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، فهي 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 . ويتم 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 .

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

## تقدير القيمة

Estimated value



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة					
العقارات المقارنة			البند		
العقار المقارن ٢	العقار المقارن ١	العقار محل التقييم	عوامل التسويات		
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	القيمة
	8,750	6,900	***		سعر المتر المربع
معروض		معروض	***		الحالة
26/06/22		26/05/22	26/06/22		تاريخ التقييم / العرض
- 438	-5.00%	-345	-5.00%	***	ظروف السوق
-	0.00%	-	0.00%	***	شروط التمويل
	(437.50)	(345.00)	***		قيمة ظروف السوق
	8,313	6,555	***		القيمة بعد التسويات الأولية
-5%	2,287	5%	7,930	6155.80	المساحة (م <sup>٢</sup> )
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	مستوية	0%	مستوية	مستوية	شكل الأرض
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الأرض
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
10%	2	-5%	4	3	الشوارع المحيطة
5.00%	416	0.00%	-		الإجمالي
	8,728		6,555		قيمة التسوية للمتر المربع
					قيمة المتر النهائية بعد التسوية
		7,642			صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)
		47,039,930			القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)

## تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الاحلال

ثالثاً: تكلفة الإهلاك	
40	سنة العمر الافتراضي للعقار (سنة)
2	سنة العمر الحالي للعقار (سنة)
38	سنة العمر المتبقي للعقار (سنة)
5	% معدل الإهلاك
3,658,422	ريال قيمة الإهلاك
<b>69,510,016</b>	<b>قيمة المبنى النهائية (ريال)</b>

رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
47,039,930	القيمة النهائية للأرض (ريال)
69,510,016	القيمة النهائية للمباني (ريال)
<b>116,549,947</b>	<b>القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)</b>
<b>116,550,000</b>	<b>القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة بعد التقريب (ريال)</b>

أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م <sup>٢</sup>	ريال / م <sup>٢</sup>	القيمة (ريال)
القبو	12,293.60	2,500	30,734,000
مسطحات المباني	9,933.28	3,000	29,799,840
الملاحق العلوية	908.00	2,800	2,542,400
أخرى	-	-	-
السور	60	-	-
<b>الإجمالي (ريال)</b>	<b>23,195</b>		<b>63,076,240</b>
ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	2%		1,261,525
شبكة المرافق	2%		1,261,525
تكاليف الإدارة	2%		1,261,525
تكاليف التمويل (0 سنوات / %)	0%		-
ربحية المطور	10%		6,307,624
<b>الإجمالي (ريال)</b>			<b>10,092,198</b>
<b>إجمالي تكلفة المباني (ريال)</b>			<b>73,168,438</b>

## إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب بيانات مسح السوق للعقارات المشابهة (10,450,000) ريال سعودي وبافتراض صحته

## نسبة الشواغر:

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي **95%** وتم اعتمادها حسب وضع السوق .

## النفقات التشغيلية والرأسمالية:

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم ، وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 30% الى 40 % بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى و نفقات إدارة والتشغيل ومراقبة الأمن فيما تعلق بتقييم العقار نجد أن النفقات التشغيلية والرأسمالية **37%** وتم تقديرها حسب وضع وتحليل السوق للعقارات المشابهة.

## نسبة الشواغر: معدل الرسملة:

معدل الرسملة هو معدل يستعمل لتحويل الدخل الى قيمة ويستعمل في تقدير القيمة الإستردادية للعقار وهناك أكثر من طريقة لاشتقاق معدل الرسملة فان كل طريقة من هذه الطرق تعتمد على استخدام الماضي القريب كوسيلة لتوقع المستقبل.

في هذا التقرير تم تقدير معدل الرسملة بطريقة المسح السوقي وذلك حسب صناديق ريت المشابهة للعقار محل التقييم في منطقة العقار وقت التقييم هو **7%**.

## معدل الخصم:

عدة عوامل مهمة تحدد معدل الخصم من أهمها معدل التضخم، والذي يعتبر العنصر الرئيسي لتحديد معدل الخصم. بالإضافة الى معدل مخاطر السوق والذي يتم تحديثه حسب ظروف السوق والعقار قيد التقييم، ومعدل عائد السندات الحكومية ، تم افتراض معدل الخصم بواقع **9%** وفق النموذج التراكمي حسب الآتي :

3.7%	عائد السندات الحكومية
2% + 2.3%	المخاطر المنتظمة ( مخاطر التضخم + مخاطر السوق )
1%	المخاطر الغير منتظمة ( مخاطر العقار محل التقييم )

بيان الدخل السنوي للعقار				
رقم الوحدة	نوع الوحدة	المساحة (م <sup>2</sup> )	قيمة تأجير المتر (ريال / المتر)	القيمة الايجارية (ريال / سعودي)
1	مكاتب ادارية	2910	859	2750000
2	مكاتب ادارية	2500	1265	3162500
3	مكاتب ادارية	5300	973	5000000
إجمالي الدخل السنوي للعقار (ريال / سعودي)				10912500



## تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
9%	معدل الخصم	10,912,500	إجمالي الدخل التآجيري
7%	معدل الرسملة	0%	معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
0%	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	0%	معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
		5	فترة التدفقات النقدية (سنوات)

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار						التدفقات النقدية - الداخلة
	2027	2026	2025	2024	2023	2022	
	6	5	4	3	2	1	
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	قيمة النمو المتوقعة
	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	اجمالي الدخل التآجيري
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان
	0	0	0	0	0	0	قيمة الشواغر السنوية
	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	0	0	0	0	0	0	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
155,892,857							القيمة الاستردادية للمبني
155,892,857	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	صافي التدفقات النقدية
0.5963	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	معامل الخصم
92,953,817	6,506,767	7,092,376	7,730,690	8,426,452	9,184,833	10,011,468	القيمة الحالية للتدفقات النقدية
141,906,404							صافي القيمة الحالية للعقار

141,906,404

القيمة النهائية للعقار

142,000,000

القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم بتاريخ ٢٠٢٢/٠٦/٢٣ م هي حسب الآتي :

القيمة السوقية رقماً	القيمة السوقية كتابة
142,000,000	مائة واثنان واربعون مليون ريال سعودي

## اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي  
إسماعيل محمد الدبيخي



## ملاحق

Attachments







حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم 1210002501

سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000013

شائق صالح شائق  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210001415

إسماعيل الديخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم 1210000052



قيم للتقييم

QIAM VALUATION

الإدارة العامة :

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

920025832

info@qiam.com.sa

www.qiam.com.sa