

تقييم برج فندقي ، مدينة مكة المكرمة

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم برج فندقى بحى (العزيزية) بمدينة (مكة المكرمة)

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع فى مدينة (مكة المكرمة) بحى (العزيزية الضفة الشرقية) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2022/06/20م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين فى ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائى الحياىى 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) بحى (العزيزية)، بمبلغ وقدره فقط (164.065.000) مائة وأربعة وستون مليون وخمسة وستون ألف ريال سعودي.

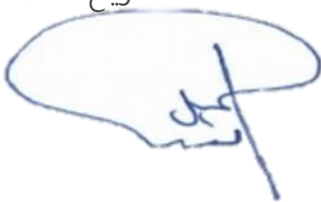
مع خالص الشكر والتقدير ،،،،،

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذى

إسماعيل محمد الديخى

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 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 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	3	2	1
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)	بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة السوقية) .	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)	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	7	6	5
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.	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 .	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.	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	11	10	9
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.	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.	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 .	إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم .

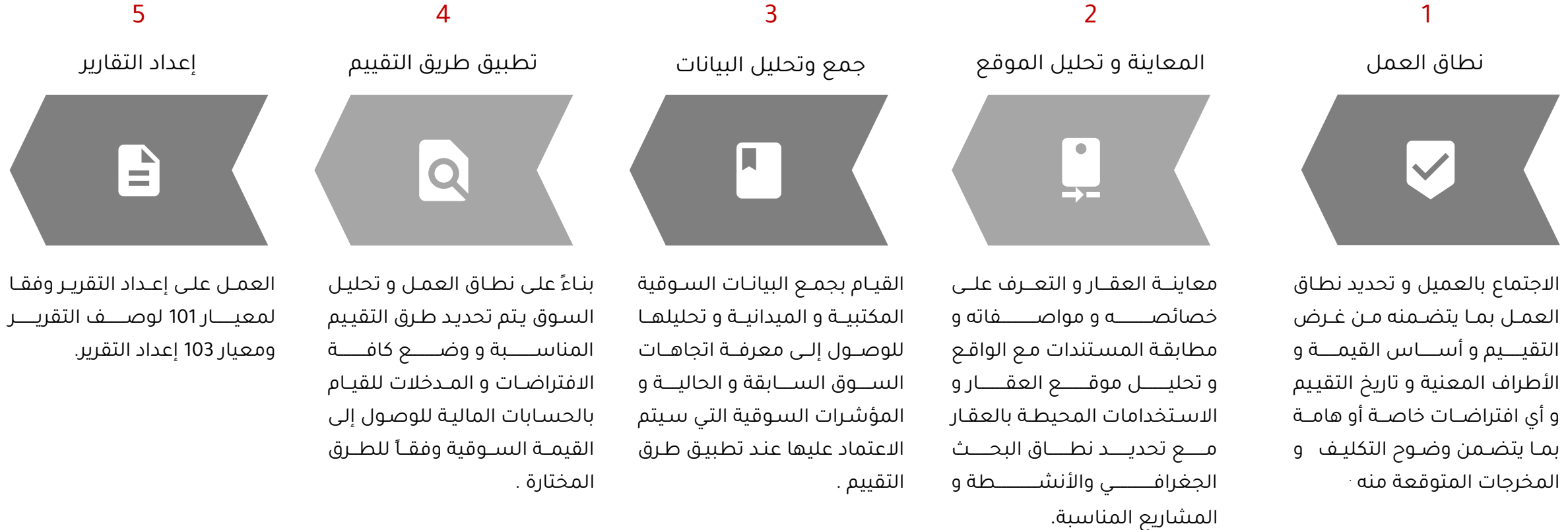
نطاق العمل

Scope of work



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

نطاق بحث المقيم (102 معيار رقم)	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
أساس القيمة (104 معيار رقم)	القيمة السوقية وهي المبلغ المقدّر 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.
عملة التقييم	الريال السعودي
معايير التقييم المتبعة	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 للوصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر المكان عن المؤثرات وخصائص العقار محل التقييم.
طبيعة ومصدر المعلومات	المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.
الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة	لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة 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.
قيود استخدام التقرير	تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجها على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً



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

”

طموحنّا 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

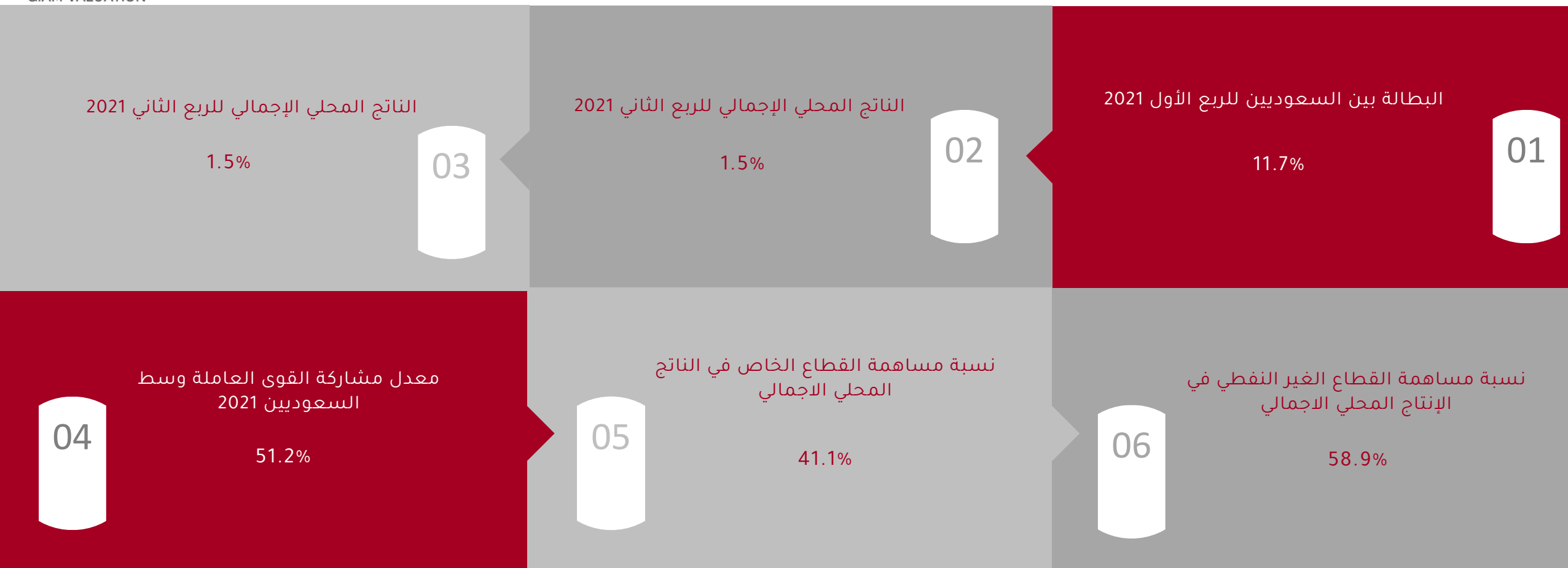


شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نمواً على مستوى عدد كبير من القطاعات، مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة. وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثلاث. نتج عن هذا النمو بناء قاعدة اقتصادية متينة، حيث أصبح ضمن أكبر عشرين اقتصاد عالمي وعضواً فاعلاً في مجموعة العشرين. وأحد اللاعبين الرئيسيين 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.



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 يمثلها 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، ومن 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%

النظرة المستقبلية لقطاع الفنادق بمدينة مكة المكرمة

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

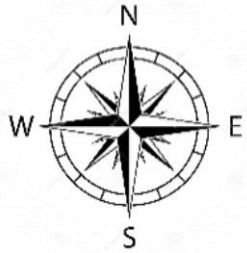
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✗	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

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

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	التكييف
لا يوجد	جيده	جيده	يوجد	شباك + منفصل
أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى				
أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مرافق	مرافق	مرافق
لا يوجد	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 فندقى) ، مفصلة على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م2)	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
الاجمالي	23 دور	18053	



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

إسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
العزيزية	1/277	ج7/21/1	1278.97 متر مربع

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 لآل أو إعادة إنتاج الأصل، ومن ثم خصم الإهلاك المادي وجميع أشكال التقادم الأخرى.

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.

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

- أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.
- ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد 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 جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية .
و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار أو أملاك عقارية تدر دخلا 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 .

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

تقدير القيمة

Estimated value



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					
العقارات المقارنة			الدند		
العقار المقارن ٢	القيمة	التسوية	العقار المقارن ١	القيمة	العقار محل التقييم
30,000			40,000		***
معرض			معرض		***
25/06/22			25/06/22		25/05/22
- 1,500	-5.00%	- 2,000	-5.00%		***
-	0.00%	-	0.00%		***
(1,500.00)			(2,000.00)		***
28,500			38,000		***
0%	1,200	0%	1,500		1,288
0%	عالي	0%	عالي		عالي
10%	متوسط	0%	عالي		عالي
0%	مستوية	0%	مستوية		مستوية
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع		منتظمة الاضلاع
0%	تجاري	0%	تجاري		تجاري
0%	2	0%	2		2
10.00%			0.00%		الاجمالي
2,850			-		قيمة التسوية للمتر المربع
31,350			38,000		قيمة المتر النهائية بعد التسوية
35%			65%		المرجح الموزون
			35,673		صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)
			45,945,110		القيمة السوقية النهائية للأرض (ريال / سعودي)

أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)				ثالثاً: تكلفة الإهلاك			
البند	المسطح م ^٢	ريال / م ^٢	القيمة (ريال)	العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	40	
البدرورم	1,288	2,500	3,219,925	العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة	10	
إجمالي مساحة مسطح المباني	16,765	3,500	58,676,730	العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة	30	
أخرى	-	-	-	معدل الاهلاك	%	25	
أخرى	-	-	-	قيمة الاهلاك	ريال	17,176,322	
الإجمالي (ريال)	-		61,896,655	قيمة المبنى النهائية (ريال)		51,528,965	
ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)				رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
الرسوم المهنية	5%		3,094,833	القيمة النهائية للأرض (ريال)		45,945,110	
شبكة المرافق	3%		1,856,900	القيمة النهائية للمباني (ريال)		51,528,965	
تكاليف الإدارة	3%		1,856,900	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)		97,474,075	
تكاليف التمويل (0 سنوات / %)	0%		-	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب		97,500,000	
ربحية المطور	0%		-				
الإجمالي (ريال)			6,808,632				
إجمالي تكلفة المباني (ريال)			68,705,287				

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 الاتي :

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

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 الأشجار و ومخاطر 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		
البند	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 الحاج	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			
إجمالي الدخل التأجيري	18,415,300	معدل الخصم	9%
معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	37%	معدل الرسملة	7%
فترة التدفقات النقدية (سنوات)	10	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	2%

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 التأجيري 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 مدراً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاخلال 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
إمارة العاصمة المقدسة
وكالة التعمير والتشييد
الإدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخص

الرقم: ٦٨٦٠٠٠/٣
التاريخ: ١٤٣٢/١٠/١٤
صلاحيتها: ثلاث سنوات

إصدار جديد
سكني تجاري

الاسم: ناصر عقيل عبدالله الطيار
رقم البطاقة: ١٠١٩٨١٣٢٠١
الصفة الشرقية (س/د)
رقم المخطط التنظيمي: ٦٥٨-٧/٢١/١ ج
رقم القطعة: ١٢٧٧-٩٩٩
رقم الصك: ٤/٤٨٤/٥١

تاريخها: ١٣٩٤/١١/٠٦
رقم السجل العقاري: ٣/٩٩٠٤
تاريخه: ١٤٠٩/١١/١٦
اسم الشارع شارع
تاريخ الصك: ١٤٢٧/٠٥/٠٢

رسم الموقع العام موضحاً عليه الجوارين

الاتجاه	الامتداد م/ط	الحدود	إرتداد (م)	البروز (م)
شمال	٣٠,٠٠	ق ٤٣/٤	أنظر	٠٠
شرق	٤٣,٠٠	أنظر الكروكي	لوحة	٠٠
جنوب	٣٠,٠٠	ق ٢٥/ب	الموقع	٠٠
غرب	٤٣,٠٠	أنظر الكروكي	العام	٠٠

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
دور واحد أرضي	١	١٢٨٧,٩٧	مواقف سيارات
ميرانين	٥	٧٨٩,٩	إستقبال + تجاري
دور واحد مطعم	١	٥٨٧,٨٦	إستقبال
دور واحد مصلي	١	٨٢٤,٩١	مطاعم
سبعة عشر أدوار متكررة	٨٢	٨٢٤,٩١	مصلي
دور واحد أخير	١	١٢٣٠,٤٦	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٢٦١,٧	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٧٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
بيت درج + مصاعد	١	٦	مجارى
خزانات	١	١٠٨٩,٩٧	خزانات

المهندس المختص: م/أحمد فؤاد فلهمان ١٤٣٧
م/سلطان حسين القرشي
م/خالد عبد الحفيظ فدا

مدير إدارة رخص البناء: م/سلطان حسين القرشي
مدير عام التخطيط العمراني: م/خالد عبد الحفيظ فدا

سندت الرسوم بموجب الإيصال رقمه وتاريخه: ٤٥٦٦١٦٤٦٦
قدمت المخططات من مكتب: عبد الوهاب منصور علوي للإستشارات الهندسية
رقم ترخيص المكتب: ٢٤١٣
رقم: ١٤/١٠/١٤٣٢
ملاحظات: مرفق مخططات متعددة من الدفاع المدني بخطابهم رقم: ٥٥٠/٣/٤/٣١/ف في ١٤٣٢/٩/٢٤ هـ.

الصك

بسم الله الرحمن الرحيم
الجمهورية العربية السورية
محافظة اللاذقية
مكتب العدل
[٢٧٧]

الرقم: ٨٣٨٨-١٢٣-٢٣
التاريخ: ١٤٣٨/٤/٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والسادة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ٢٧٧/١ من المخطط رقم ٧/٢١/١ ج الواقع في حي العزيزية الضفة الشرقية / س/ د بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٤٣ هـ بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: قطعة رقم ٢٥ ب بطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: شارع عرض ١١ م شمالاً و ١٠ جنوباً بطول: (٤٣) ثلاثة وأربعون متر

غرباً: شارع العام عرض ٣٠,٤٠ م شمالاً و ٣١,٢٠ م جنوباً إلى محور للشارع بطول: (٤٣) ثلاثة وأربعون متر

ومساحتها (١,٢٨٧,٩٧) ألف و مئتين و سبعة و ثمانون متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتيمتراً مربعاً فقط والكشند في أقرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة بوقت ١٤٢٠/١٢/٢٥ هـ و ١٤٣٢/١٢/٢٥ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٩٢٩٥٨٦ في ١٤٣٩/٤/٣ هـ وتنتهي في ١٤٤٤/٤ هـ بتمن وقدره ١٩٠٠٠٠٠٠ مائة و تسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤٣٩/٤/٨ هـ لاعتماد، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كتب العدل: كاتب العدل بكتب رقم ٢٣

عبدالله بن سليمان بن صالح المجهود

هذا المثلث وحدة متكاملة، وضياح أو ثلث صغيرة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المثلث (هذا المثلث ج مخصص للاستخدام بالخاص الذي ويمنع تملكه)

موقعة من: ٢٣٨٣

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