

# 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 التكلفة 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 1458 متر مربع حسب الصك	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 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
2022/06/22	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>

1

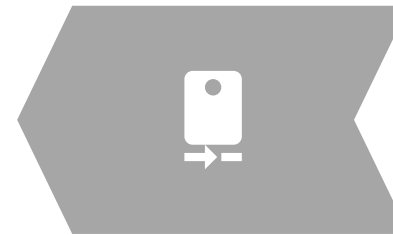
## نطاق العمل



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 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 المكبتي .

### 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

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

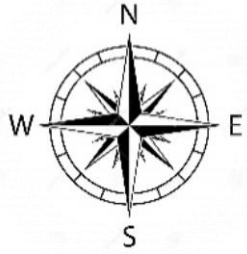
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✗	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

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	الاضاعة	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 (م <sup>2</sup> )	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

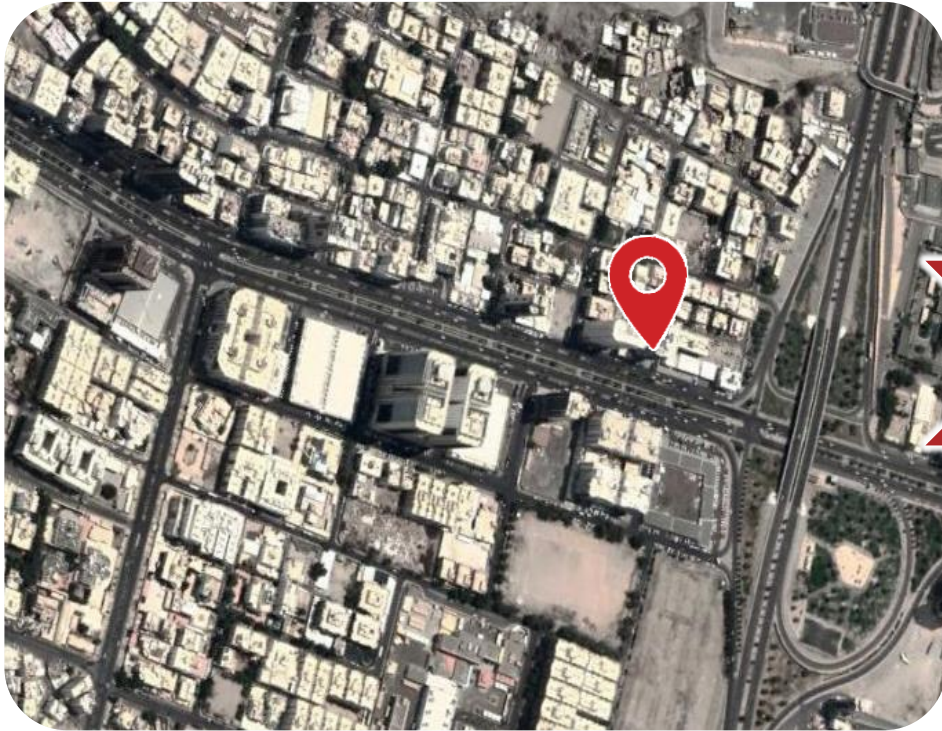
حي : العزيزية

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

N : 21.399436

E : 39.883216

احداثيات الموقع



طريق المسجد الحرام







## 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 التقييم	أسلوب التكلفة	أسلوب السوق	أساليب التقييم
تم استخدام أسلوب الدخل بشكل أساسي	تم استخدام أسلوب الدخل بشكل مساعد	تم استخدام أسلوب الدخل بشكل مساعد	الأسلوب المستخدم
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	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 )		
- 5.00%	- 5.00%	***	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>٢</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		
40	سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)
10	سنة	العمر الحالي للعقار (سنة)
30	سنة	العمر المتبقي للعقار (سنة)
25	%	معدل الاهلاك
14,417,234	ريال	قيمة الاهلاك
<b>43,251,701</b> قيمة المبنى النهائية (ريال)		
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة		
44,738,730		القيمة النهائية للأرض (ريال)
43,251,701		القيمة النهائية للمباني (ريال)
87,990,431		القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)
88,000,000		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)
البدروم	1,248	2,500	3,121,225
إجمالي مساحة مسطح المباني	13,952	3,500	48,832,770
المواقف	-	-	-
مسح	-	-	-
أخرى	-	-	-
الإجمالي (ريال)	-	-	51,953,995
ثانياً : التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	5%	2,597,700	
شبكة المرافق	3%	1,558,620	
تكاليف الإدارة	3%	1,558,620	
تكاليف التمويل (0 سنوات / %)	0%	-	
ربحية المطور	0%	-	
الإجمالي (ريال)		5,714,939	
			<b>57,668,934</b> إجمالي تكلفة المباني (ريال)

## 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 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 تحديده 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 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 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
160.445.000	مائة وستون مليون واربعمائة وخمسة واربعون الف ريال سعودي

## اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي  
إسماعيل محمد الديخي



## 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