



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية سيكو السعودية ريت

إسكان 4

مدينة مكة المكرمة
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير العادلة السوقية لمشروع فندقة في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

الأستاذ/ طارق عقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7		1.1 مقدمة
7		1.2 الغرض من التقييم
7		1.3 أساس القيمة
7		1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة
7		1.5 عملة التقييم
7		1.6 نطاق البحث
8		1.7 معاينة العقار محل التقييم
8		1.8 طبيعة ومصدر المعلومات
8		1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة
9		1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر
9		1.11 الاشعارات القانونية
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11		2.1 وصف العقار
11		2.2 المنطقة المحيطة بالعقار
11		2.3 سهولة الوصول
11		2.4 مرافق البنية التحتية
12		2.5 بيانات صك الملكية
13		2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني
14		2.7 رخصة الحج
15		2.8 صور العقار موضوع التقييم
17		3. مؤشرات السوق
17		3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي
17		3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021
18		3.3 نبذة عن القطاع
20		4. تقييم الأصول
20		4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير
21		4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية
23		4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال
25		4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل-حسب السوق
26		4.5 القيمة النهائية للعقار
26		4.6 ملاحظات
26		4.7 الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير
27		5. الملحقات
28		5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء
29		5.2 ترخيص مزاوله المهنة


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

0401-23	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة سيكو المالية.	اسم العميل
شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مشروع فندقة.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي العزيزية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
920121013430	رقم صك الملكية
08/04/1439	تاريخ صك الملكية
مطلقة.	نوع الملكية
لا يوجد.	القيود
شركة مشاعر ريت العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
1,287.97 م ² .	مساحة الأرض
18,053 م ² .	مسطحات البناء
450 غرفة.	عدد الغرف
1,868 حاج.	القدرة الاستيعابية للحجاج
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، طريقة رسملة الدخل.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
141,780,000 ريال سعودي.	القيمة النهائية للعقار
2023/08/06 م	تاريخ التقرير
2023/06/30 م	تاريخ التقييم
2023/06/01 م	تاريخ المعاينة
90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير


WHITE CUBES
نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة سيكو المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة العادلة الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 23 دور، يقع في حي العريزية، مدينة مكة المكرمة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,287.97 م² واجمالي مسطحات البناء 18,053 م². العقار عبارة عن برج اسكان. بناء على المعايينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارعين، مع اطلالة مباشرة على طريق المسجد الحرام من جهة الغرب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعايينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق المسجد الحرام.

2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع التقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

2م1,287.97	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
1/277	رقم القطعة	العزيفية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/7/21/1	رقم المخطط	920121013430	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	08/04/1439	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية		قيمة الصك
بدون قيود	القيود		تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 11 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
شارع عرض 30 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة	الجهة الجنوبية

ملاحظة: زدونا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
اصدار	نوع رخصة البناء
سكني تجاري	نوع العقار
68605	رقم رخصة البناء
14/10/1432	تاريخ رخصة البناء
14/10/1435	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,287.97	1	مواقف سيارات	قبو
789.9	5	استقبال + تجاري	ارضي سكني
587.86	1	استقبال	ميزانين
824.91	1	مطاعم	مطعم
824.91	1	مصلى	مصلى
12,304.6	82	سكني	سبعة عشر أدوار متكررة
261.2	1	سكني	دور اخير
75.43	1	بيت درج + مصاعد	بيت الدرج + مصاعد
6	1	مجاري	بيارة صرف
1,089.97	1	خزانات	خزانات
18,053			مجموع مسطحات البناء

2.7 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة الحج الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

رخصة الحج	
13637	رقم الرخصة
14/11/1443	تاريخ الإصدار
450	عدد الغرف
1504	عدد الحجاج
6	المصاعد
2	سلالم الطوارئ
1	المولدات الكهربائية
نظام انذار الحرائق	نظام مرشات أوتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق




WHITE CUBES
مؤشرات السوق

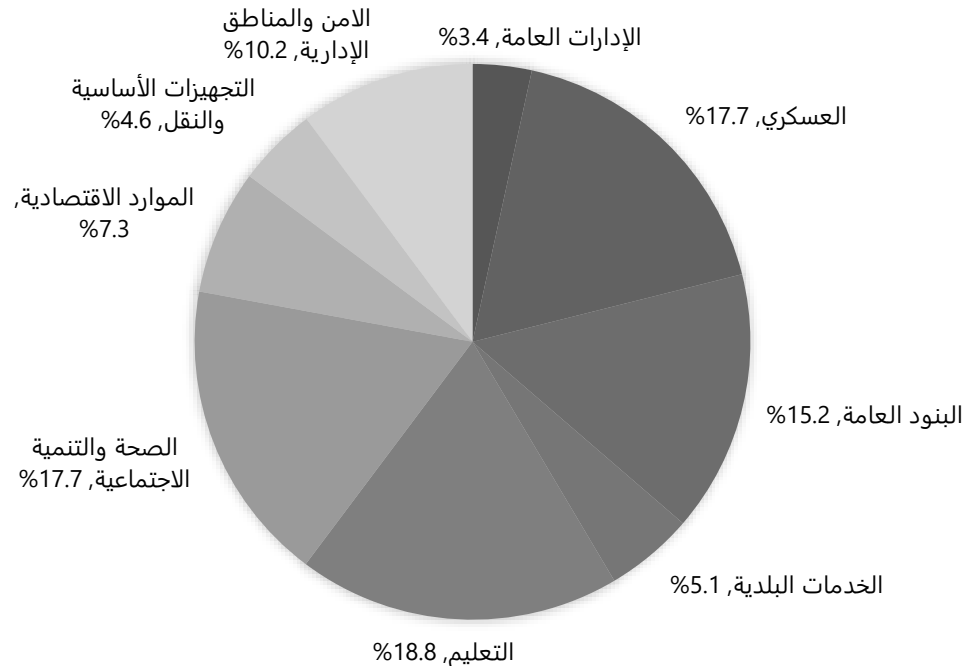
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

اداء القطاع بشكل عام		استقرار القطاع بشكل عام	
من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑ قيم الأراضي المعنية بالقطاع	↔	↑ الدخل الاجاري للقطاع
↔	↑ مستويات الطلب لهذا القطاع	↔	↑ رغبة المستثمرين في هذا القطاع
↔	↑ معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع	↔	↑ التغيرات الإيجابية لهذا القطاع
↔	↑ التوقعات المستقبلية	↔	↑ التوقعات المستقبلية

تحليل فريق عمل WHITECUBES


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل	
	المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصومة	الأرباح
	✓	----	----	----
	----	✓	----	----
	----	----	✓	----

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار العادلة تباعاً.

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		
معروض	-----		نوع العرض
مكة المكرمة	مكة المكرمة		المدينة
SAR 38,665,000	-----		قيمة البيع
مسح ميداني	صك الملكية		مصدر المعلومة
703.00	1,287.97		المساحة
SAR 55,000	-----		ر.س / م ²
تسويات ظروف السوق			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		
	SAR 55,000	-----	سعر المتر قبل التسويات
0.00%	نقداً	-----	التمويل
0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%			إجمالي نسبة التسويات
SAR 0			إجمالي قيمة التسويات
SAR 55,000			سعر المتر بعد التسويات
تسويات الموقع			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		
0.00%	703.00	1,287.97	المساحة
-5.00%	عالي	عالي	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	60	60	عرض الشارع
-5.00%	3	2	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	لا	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
-10.00%			اجمالي نسب التسويات
-SAR 5,500.0			اجمالي قيمة التسويات
SAR 49,500.0			السعر بعد التسويات
100%			الوزن المرجح
SAR 49,500.0			ر.س / م ²
		SAR 49,500	قيمة تقريبية
		SAR 50,000	

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 45,000 الى 50,500 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 50,000 ريال/ م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 250	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 200	SAR 220	SAR 180	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المطور
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 64,398,500		SAR 50,000	1,287.97
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,287.97	1	2م	الدور السفلي
789.90	1	2م	الدور الأرضي
824.91	1	2م	المطاعم
824.91	1	2م	المسجد
587.86	1	2م	ميزانين
12,304.60	17	2م	الأدوار العلوية
1,089.97	1	2م	الخزانات
261.20	1	2م	الملاحق
75.43	1	2م	الدرج والمصاعد
6.00	1	2م	الصرف الصحي
		18,052.75	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780	SAR 1,000	16,764.78	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 8,382,390	100%	SAR 8,382,390	SAR 500	16,764.78	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 16,764,780	100%	SAR 16,764,780	SAR 1,000	16,764.78	اعمال التشطيبات
SAR 5,029,434	100%	SAR 5,029,434	SAR 300	16,764.78	الملحقات
SAR 13,411,824	100%	SAR 13,411,824	SAR 800	16,764.78	الفرش
SAR 257,594	100%	SAR 257,594	SAR 200	1,287.97	تحسينات الموقع
SAR 60,610,802	100.00%	SAR 60,610,802			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 1,931,955	100%	SAR 1,931,955	SAR 1,500	1,287.97	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 643,985	100%	SAR 643,985	SAR 500	1,287.97	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 515,188	100%	SAR 515,188	SAR 400	1,287.97	اعمال التشطيبات
SAR 3,091,128	100.00%	SAR 3,091,128			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 637,019	1.00%	SAR 63,701,930			تكاليف أولية للمشروع
SAR 1,274,039	2.00%	SAR 63,701,930			تكاليف التصميم
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 1,592,548	2.50%	SAR 63,701,930			تكاليف الإدارة
SAR 3,185,097	5.00%	SAR 63,701,930			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 63,701,930			أخرى
SAR 8,281,250.90	13.00%				اجمالي التكلفة
18,052.75	اجمالي مسطحات البناء			SAR 63,701,930	التكاليف المباشرة
SAR 3,987	ر.س / م ²			SAR 8,281,250.90	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 71,983,180.90	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير					
2.50%	الاهلاك السنوي		SAR 71,983,181		اجمالي تكاليف التطوير
9	العمر الفعلي		100.00%		نسبة الإنجاز
22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك		30.0%		نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم		SAR 21,594,954		ربح المطور
22.50%	صافي نسبة الاهلاك		SAR 77,381,919		اجمالي قيمة التطوير
SAR 55,786,965	التكلفة بعد الاهلاك		40		العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 141,780,000	SAR 141,780,419	SAR 64,398,500	SAR 77,381,919

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل-حسب السوق

الإيرادات							
الإيرادات				الكمية			
الموسم	الوحدة	الكمية	سعر المتر	نوع الايراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات	
موسم الحج	حاج	1,868	SAR 3,800	موسمي	10	SAR 7,098,400	
موسم رمضان (20 يوم)	غرفة	450	SAR 180	يومي	20	SAR 1,620,000	
موسم رمضان (10 أيام)	غرفة	450	SAR 250	يومي	10	SAR 1,125,000	
مواسم أخرى	غرفة	450	SAR 120	يومي	325	SAR 17,550,000	
معارض	وحدة	790	SAR 2,000	سنوي	365	SAR 1,580,000	
						SAR 28,973,400	اجمالي الإيرادات
المصاريف							
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات	
موسم الحج	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%	
موسم رمضان (20 يوم)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%	
موسم رمضان (10 أيام)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%	
مواسم أخرى	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	60.00%	75.00%	
معارض	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	12.50%	
						SAR 15,328,680	إجمالي المصاريف
صافي الدخل التشغيلي							
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي				
موسم الحج	SAR 7,098,400	20.00%	SAR 5,678,720				
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 1,620,000	20.00%	SAR 1,296,000				
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 1,125,000	20.00%	SAR 900,000				
مواسم أخرى	SAR 17,550,000	75.00%	SAR 4,387,500				
معارض	SAR 1,580,000	12.50%	SAR 1,382,500				
			SAR 13,644,720	اجمالي			
			SAR 28,973,400				
			-SAR 15,328,680				
			SAR 13,644,720.00				
			القيمة التقريبية	قيمة العقار			
			SAR 182,000,000.00	SAR 181,929,600.00			
							الإيرادات
							الخصومات
							صافي الدخل التشغيلي
							صافي الدخل التشغيلي
							SAR 13,644,720.00
							معدل الرسملة
							7.50%

4.5 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التكلفة والإحلال هو كالتالي:

قيمة العقار: 141,780,000 ريال
مائة وواحد وأربعون مليوناً وسبعمائة وثمانون ألفاً ريال سعودي.

4.6 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
 مقيم



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
 مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
 المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
 رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210000474



ملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES 



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية سيكو السعودية ريت

إسكان 5

مدينة مكة المكرمة
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمشروع فندقة في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

الأستاذ/ طارق عقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

الملخص التنفيذي

1. نطاق العمل

5			
7			
7		مقدمة	1.1
7		الغرض من التقييم	1.2
7		أساس القيمة	1.3
7		أساليب وطرق التقييم المتبعة	1.4
7		عملة التقييم	1.5
7		نطاق البحث	1.6
8		معاينة العقار محل التقييم	1.7
8		طبيعة ومصدر المعلومات	1.8
8		الافتراضات والافتراضات الخاصة	1.9
9		قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	1.10
9		الإشعارات القانونية	1.11
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم	
11		وصف العقار	2.1
11		المنطقة المحيطة بالعقار	2.2
11		سهولة الوصول	2.3
11		مرافق البنية التحتية	2.4
12		بيانات صك الملكية	2.5
13		رخصة البناء وتفصيل المباني	2.6
14		رخصة الحج	2.7
15		صور العقار موضوع التقييم	2.8
17		3. مؤشرات السوق	
17		مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17		تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
18		نبذة عن القطاع	3.3
20		4. تقييم الأصول	
20		طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	4.1
21		التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.2
23		التقييم بطريقة التكلفة والإحلال	4.3
26		التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب السوق	4.4
27		القيمة النهائية للعقار	4.5
27		ملاحظات	4.6
27		الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	4.7
29		5. الملحقات	
29		صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
30		ترخيص مزاوله المهنة	5.2


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

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


WHITE CUBES
نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة سيكو المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة العادلة الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.

WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 20 دور، يقع في حي الأمير عبد الله الفيصل، مدينة مكة المكرمة. وحسب نسخة الصك فإن مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,382.73 م² وحسب رخصة البناء فإن اجمالي مسطحات البناء 19,905 م². العقار عبارة عن برج اسكان. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارع واحد، مع اطلالة غير مباشرة على شارع الحج من جهة الغرب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار متوسطة وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع بالقرب من شارع الحج.

2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع للتقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

2,382.73 م	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
166	رقم القطعة	الأمير عبد الله الفيصل	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ب/23/15/1	رقم المخطط	920121009575	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	09/04/1439	تاريخ الصك
ملكية مطلقة	نوع الملكية	182,400,000 ريال	قيمة الصك
بدون قيود	القيود	09/04/1439	تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
ملكية خاصة	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
شارع عرض 12 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة	الجهة الجنوبية

ملاحظة: زدنا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
تجديد	نوع رخصة البناء
سكني تجاري	نوع العقار
68942	رقم رخصة البناء
23/12/1434	تاريخ رخصة البناء
23/12/1435	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,382.73	1	مواقف سيارات	قبو
1,018.74	1	استقبال	ارضي سكني
758.78	1	استقبال	ميزانين
1,016.88	1	مصلى	مطعم
1,016.88	1	مطاعم	مصلى
12,780.6	14	سكني	سبعة عشر أدوار متكررة
755.03	1	سكني	دور اخير
44.19	1	بيت درج + مصاعد	بيت الدرج + مصاعد
1,125.17	1	خزانات	بيارة صرف
6	1	مجاري	خزانات
19,905			مجموع مسطحات البناء

2.7 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة الحج الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

رخصة الحج	
13702/ز	رقم الرخصة
16/11/1443	تاريخ الإصدار
428	عدد الغرف
1952	عدد الحجاج
6	المصاعد
3	سلالم الطوارئ
1	المولدات الكهربائية
نظام انذار الحرائق	نظام مرشات أتوماتيكي
مضخة حريق	نظام إطفاء الحرائق




WHITE CUBES
مؤشرات السوق

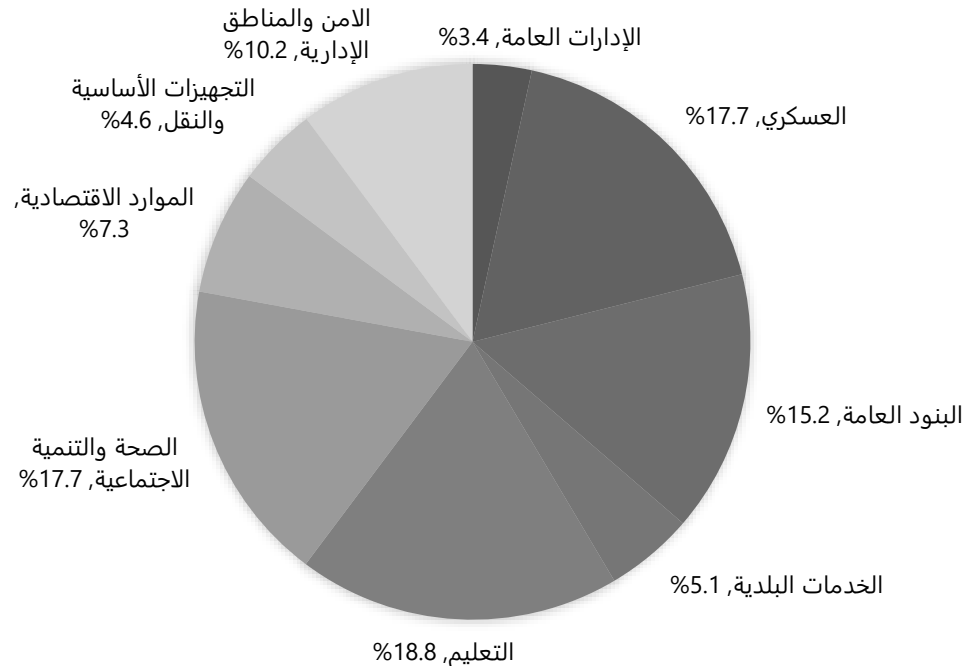
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

الارض المبنى كامل العقار	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل	
	المقارنات السوقية	التكلفة والإحلال	التدفقات النقدية المخصصة	الأرباح
	✓	----	----	----
	----	✓	----	----
	----	----	✓	----

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فسنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار العادلة تباعاً.

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
معروض	معروض	معروض	-----	نوع العرض			
مكة المكرمة	مكة المكرمة	مكة المكرمة	مكة المكرمة	المدينة			
SAR 20,850,000	SAR 24,650,000	SAR 15,750,000	-----	قيمة البيع			
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	صك الملكية	مصدر المعلومة			
1,500.00	1,700.00	1,050.00	1,382.73	المساحة			
SAR 13,900	SAR 14,500	SAR 15,000	-----	ر.س / م ²			
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
SAR 13,900	SAR 14,500	SAR 15,000	-----	سعر المتر قبل التسويات			
0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	0.00%	نقداً	-----	التمويل
0.00%	-----	0.00%	-----	0.00%	-----	-----	ظروف التسوق
0.00%		0.00%		0.00%			إجمالي نسبة التسويات
SAR 0	SAR 0	SAR 0		إجمالي قيمة التسويات			
SAR 13,900	SAR 14,500	SAR 15,000		سعر المتر بعد التسويات			
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
0.00%	1,500.00	-2.00%	1,700.00	5.00%	1,050.00	1,382.73	المساحة
0.00%	عالي	0.00%	عالي	0.00%	عالي	عالي	جاذبية الموقع
0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	0.00%	متوسط	متوسط	الوصول للموقع
0.00%	12	0.00%	12	0.00%	12	12	عرض الشارع
0.00%	1	0.00%	1	0.00%	1	1	عدد الشوارع
0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	0.00%	منتظم	منتظم	شكل الأرض
0.00%	نعم	0.00%	نعم	0.00%	نعم	نعم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%		-2.00%		5.00%			اجمالي نسب التسويات
SAR 0.0	-SAR 290.0		SAR 750.0	اجمالي قيمة التسويات			
SAR 13,900.0	SAR 14,210.0		SAR 15,750.0	السعر بعد التسويات			
25%	45%		30%	الوزن المرجح			
SAR 3,475.0	SAR 6,394.5		SAR 4,725.0				
				ر.س / م ²			
				قيمة تقريبية			
				SAR 14,595			
				SAR 14,600			

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
1,383	1,383	1,383	1,383	1,383	مساحة الأرض
SAR 16,060.0	SAR 15,330.0	SAR 14,600.0	SAR 13,870.0	SAR 13,140.0	ر.س / م ²
SAR 22,206,644	SAR 21,197,251	SAR 20,187,858	SAR 19,178,465	SAR 18,169,072	قيمة العقار

SAR 20,187,858

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبلاستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 13,000 الى 15,000 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 14,600 ريال/ م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 500	SAR 550	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 600	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 900	الفرش
SAR 300	SAR 320	SAR 100	تحسينات الموقع
30%	32%	28%	ربحية المطور
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 20,187,858		SAR 14,600	1,382.73
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,382.73	1	2م	القبو
1,018.74	1	2م	دور أرضي
758.78	1	2م	ميزانين
1,016.88	1	2م	مطعم
1,016.88	1	2م	مسجد
12,780.60	14	2م	14 دور متطابق
755.03	1	2م	ملحق
44.19	1	2م	بيت الدرج - مصاعد
6.00	1	2م	غرفة تفتيش
1,125.17	1	2م	خزانات
		19,905.00	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270	SAR 1,000	18,522.27	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 9,261,135	100%	SAR 9,261,135	SAR 500	18,522.27	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 18,522,270	100%	SAR 18,522,270	SAR 1,000	18,522.27	اعمال التشطيبات
SAR 5,556,681	100%	SAR 5,556,681	SAR 300	18,522.27	الملحقات
SAR 14,817,816	100%	SAR 14,817,816	SAR 800	18,522.27	الفرش
SAR 414,819	100%	SAR 414,819	SAR 300	1,382.73	تحسينات الموقع
SAR 67,094,991	100.00%	SAR 67,094,991			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 2,074,095	100%	SAR 2,074,095	SAR 1,500	1,382.73	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 691,365	100%	SAR 691,365	SAR 500	1,382.73	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 691,365	100%	SAR 691,365	SAR 500	1,382.73	اعمال التشطيبات
SAR 3,456,825	100.00%	SAR 3,456,825			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 70,552	0.10%	SAR 70,551,816			تكاليف أولية للمشروع
SAR 352,759	0.50%	SAR 70,551,816			تكاليف التصميم
SAR 705,518	1.00%	SAR 70,551,816			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 3,527,591	5.00%	SAR 70,551,816			تكاليف الإدارة
SAR 3,527,591	5.00%	SAR 70,551,816			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 70,551,816			أخرى
SAR 8,184,010.66	11.60%				اجمالي التكلفة
19,905.00	اجمالي مسطحات البناء			SAR 70,551,816	التكاليف المباشرة
SAR 3,956	ر.س / م ²			SAR 8,184,010.66	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 78,735,826.66	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 78,735,827	اجمالي تكاليف التطوير
9	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
22.50%	اجمالي نسبة الاهلاك	30.0%	نسبة ربحية المطور
2.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 23,620,748	ربح المطور
20.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 86,215,730	اجمالي قيمة التطوير
SAR 62,594,982	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

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

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق

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

4.5 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التكلفة والإحلال هو كالتالي:

قيمة العقار: 106,400,000 ريال
مائة وستة مليوناً وأربعمائة ألفاً ريال سعودي.

4.6 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
مقيم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار
عضوية رقم: 1210000474

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES





WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية سيكو السعودية ريت

إسكان 6

مدينة مكة المكرمة
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة السوقية لمشروع فندقة في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

الأستاذ/ طارق عقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7	مقدمة	1.1
7	الغرض من التقييم	1.2
7	أساس القيمة	1.3
7	أساليب وطرق التقييم المتبعة	1.4
7	عملة التقييم	1.5
7	نطاق البحث	1.6
8	معاينة العقار محل التقييم	1.7
8	طبيعة ومصدر المعلومات	1.8
8	الافتراضات والافتراضات الخاصة	1.9
9	قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	1.10
9	الإشعارات القانونية	1.11
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	وصف العقار	2.1
11	المنطقة المحيطة بالعقار	2.2
11	سهولة الوصول	2.3
11	مرافق البنية التحتية	2.4
12	بيانات صك الملكية	2.5
13	رخصة البناء وتفاصيل المباني	2.6
14	رخصة الحج	2.7
15	صور العقار موضوع التقييم	2.8
17		3. مؤشرات السوق
17	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
17	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
18	نبذة عن القطاع	3.3
20		4. تقييم الأصول
20	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	4.1
21	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.2
24	التقييم بطريقة التكلفة والإحلال	4.3
26	التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق	4.4
27	القيمة النهائية للعقار	4.5
27	ملاحظات	4.6
27	الأعضاء المشاركين في إعداد التقرير	4.7
29		5. الملحقات
29	صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
30	ترخيص مزاولة المهنة	5.2


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

23-0401	رقم المرجع
	رمز الإيداع
تقرير مفصل.	نوع التقرير
شركة سيكو المالية.	اسم العميل
شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.	مستخدم التقرير
المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.	مستخدمون آخرون
الإدراج في القوائم المالية.	الغرض من التقييم
مشروع فندقة.	العقار موضوع التقييم
يقع العقار في حي العزيرية، مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.	عنوان العقار
220108016433	رقم صك الملكية
1441/02/18	تاريخ صك الملكية
رهن	نوع الملكية
مرهون لصالح بنك الرياض	القيود
شركة مشاعر ريت العقارية.	المالك
تجاري.	استخدام الأرض
2م1,458	مساحة الأرض
2م15,200.71	مسطحات البناء
255 غرفة.	عدد الغرف
1,286 حاج.	القدرة الاستيعابية للحجاج
القيمة العادلة.	أساس القيمة
الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.	فرضية القيمة
أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال.	أسلوب التقييم المتبع
الريال السعودي.	عملة التقييم
139,000,000 ريال سعودي.	القيمة النهائية للعقار
2023/08/06 م	تاريخ التقرير
2023/06/30 م	تاريخ التقييم
2023/06/01 م	تاريخ المعاينة
90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.	مدة صلاحية التقرير


WHITE CUBES
نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة سيكو المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسمة الدخل.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة العادلة الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 18 دور، يقع في حي العزيزية، مدينة مكة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,458م² واجمالي مسطحات البناء 15,200.71م². العقار عبارة عن برج مشروع فندقية. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارعين، مع اطلالة مباشرة على طريق المسجد الحرام من جهة الجنوب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استنادا على موقعه الحالي حيث يقع على طريق المسجد الحرام.

2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع للتقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

738 م 2	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
11/3	رقم القطعة	العزيفية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	220108016433	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	1441/02/18	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية		قيمة الصك
مرهون لصالح بنك الرياض	القيود		تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 12 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة	الجهة الشمالية
ملكية خاصة	الجهة الغربية	شارع عرض 60 متر	الجهة الجنوبية
720 م 2	مساحة الأرض	مكة المكرمة	المدينة
11/3	رقم القطعة	العزيفية	الحي
غير متوفر	رقم البلك	الالكتروني	نوع الصك
ج/2/21/1	رقم المخطط	520120013033	رقم الصك
شركة مشاعر ريت العقارية	المالك	1441/02/18	تاريخ الصك
رهن	نوع الملكية		قيمة الصك
مرهون لصالح بنك الرياض	القيود		تاريخ آخر معاملة
		كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة	أصدر من قبل
شارع عرض 12 متر	الجهة الشرقية	ممر	الجهة الشمالية
ملكية خاصة وممر	الجهة الغربية	ملكية خاصة	الجهة الجنوبية

ملاحظة: زدونا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

العقار موضوع التقييم	
تجديد	نوع رخصة البناء
سكني تجاري	نوع العقار
70879	رقم رخصة البناء
24/08/1433	تاريخ رخصة البناء
24/08/1436	انتهاء صلاحية الرخصة

المساحة (م ²)	عدد الوحدات	الاستعمال	الدور
1,248.49	1	مواقف سيارات	قبو
689.4	6	استقبال + تجاري	دور ارضي
396.27	6	استقبال + تجاري	دور اوسط
647.96	1	مطاعم	مطعم
832.07	1	مصلى	مصلى
825.5	1	خدمات	خدمات
9,307.56	21	سكني	12 دور سكني
213.66	6	سكني	مرافق
177.22	1	درج + مصاعد	درج + مصاعد
862.58	1	خزانات	خزانات
15,200.71			مجموع مسطحات البناء

2.7 رخصة الحج

زودنا العميل بنسخة من رخصة الحج الخاصة بالعقار موضوع التقييم والتي تحتوي على البيانات التالية:

رخصة الحج	
ز / 14055	رخصة الحج
16/11/1443	تاريخ الإصدار
العزيرية	الحي
أمانة مدينة مكة المكرمة	صادرة عن
من 1885704 الى 1885704	عداد الكهرباء
2928242477406	الايصال
0	المطابخ المركزية
0	المطابخ
255	عدد الغرف
حاج 1,264	سعة التحمل
متوفر	نظام إنذار الحرائق
متوفر	نظام مكافحة الحرائق
متوفر	مولد الكهرباء
8	عدد المصاعد





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

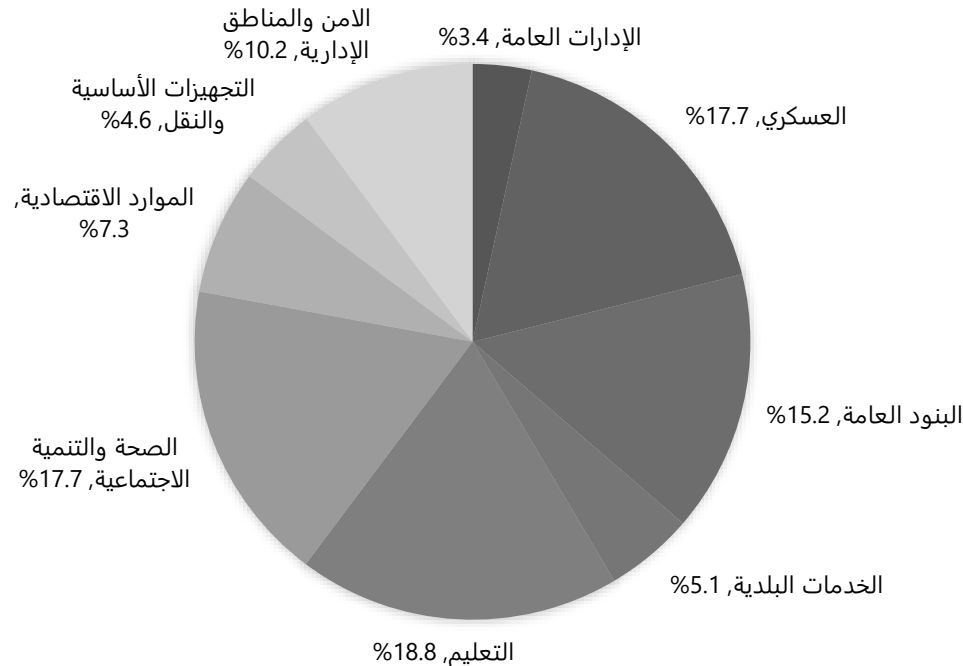
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
↔	↑	↔	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
↔	↑	↔	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
↔	↑	↔	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
↔	↑	↔	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

	أسلوب الدخل			أسلوب التكلفة		أسلوب السوق	الارض المبنى كامل العقار
	القيمة المتبقية	رسملة الدخل	الأرباح	التدفقات النقدية المخصومة	التكلفة والإحلال	المقارنات السوقية	
	----	----	----	----	----	✓	
	----	----	----	----	✓	----	
	----	✓	----	----	----	----	

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار العادلة تباعاً.

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		نوع العرض
معروض	-----		المدينة
مكة المكرمة	مكة المكرمة		قيمة البيع
SAR 35,670,000	-----		مصدر المعلومة
مسح ميداني	صك الملكية		المساحة
580.00	1,458.00		ر.س / م2
SAR 61,500	-----		
تسويات ظروف السوق			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		سعر المتر قبل التسويات
	SAR 61,500	-----	التمويل
0.00%	نقداً	-----	ظروف التسوق
0.00%	-----	-----	إجمالي نسبة التسويات
0.00%			إجمالي قيمة التسويات
SAR 0			سعر المتر بعد التسويات
SAR 61,500			
تسويات الموقع			
العينة الأولى	العقار موضوع التقييم		المساحة
-13.00%	580.00	1,458.00	جاذبية الموقع
0.00%	عالي	عالي	الوصول للموقع
0.00%	متوسط	متوسط	عرض الشارع
0.00%	20	20	عدد الشوارع
-2.50%	3	2	شكل الأرض
0.00%	منتظم	منتظم	القرب من الشارع الرئيسي
0.00%	لا	نعم	اجمالي نسب التسويات
-15.50%			اجمالي قيمة التسويات
-SAR 9,532.5			السعر بعد التسويات
SAR 51,967.5			
100%			الوزن المرجح
SAR 51,967.5			ر.س / م2
		SAR 51,968	قيمة تقريبية
		SAR 52,000	

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
1,458	1,458	1,458	1,458	1,458	مساحة الأرض
SAR 57,200.0	SAR 54,600.0	SAR 52,000.0	SAR 49,400.0	SAR 46,800.0	ر.س / م ²
SAR 83,397,600	SAR 79,606,800	SAR 75,816,000	SAR 72,025,200	SAR 68,234,400	قيمة العقار

SAR 75,816,000

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 45,000 الى 60,000 ريال/ م2. سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 52,000 ريال/ م2. وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 600	SAR 750	SAR 450	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 300	SAR 350	SAR 250	الملحقات
SAR 800	SAR 850	SAR 750	الفرش
SAR 300	SAR 420	SAR 382	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 75,816,000		SAR 52,000	1,458.00
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	
1,248.49	1	2م	دور سفلي
689.40	1	2م	دور أرضي
396.27	1	2م	ميزانين
647.96	1	2م	المطاعم
832.07	1	2م	مسجد
825.50	1	2م	خدمات
9,307.56	12	2م	أدوار متكررة
213.66	1	2م	الملاحق
177.22	1	2م	الدرج والمصاعد
862.58	1	2م	خزانات
		15,200.71	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220	SAR 1,000	13,952.22	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 8,371,332	100%	SAR 8,371,332	SAR 600	13,952.22	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 13,952,220	100%	SAR 13,952,220	SAR 1,000	13,952.22	اعمال التشطيبات
SAR 4,185,666	100%	SAR 4,185,666	SAR 300	13,952.22	الملحقات
SAR 11,161,776	100%	SAR 11,161,776	SAR 800	13,952.22	الفرش
SAR 437,400	100%	SAR 437,400	SAR 300	1,458.00	تحسينات الموقع
SAR 52,060,614	100.00%	SAR 52,060,614			الإجمالي
التكاليف المباشرة للأدوار السفلية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 1,872,735	100%	SAR 1,872,735	SAR 1,500	1,248.49	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 624,245	100%	SAR 624,245	SAR 500	1,248.49	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 499,396	100%	SAR 499,396	SAR 400	1,248.49	اعمال التشطيبات
SAR 2,996,376	100.00%	SAR 2,996,376			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 550,570	1.00%	SAR 55,056,990			تكاليف أولية للمشروع
SAR 550,570	1.00%	SAR 55,056,990			تكاليف التصميم
SAR 550,570	1.00%	SAR 55,056,990			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 2,752,850	5.00%	SAR 55,056,990			تكاليف الإدارة
SAR 2,752,850	5.00%	SAR 55,056,990			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 55,056,990			أخرى
SAR 7,157,408.70	13.00%				اجمالي التكلفة
15,200.71	اجمالي مسطحات البناء			SAR 55,056,990	التكاليف المباشرة
SAR 4,093	ر.س / م ²			SAR 7,157,408.70	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 62,214,398.70	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 62,214,399	اجمالي تكاليف التطوير
8	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
20.00%	اجمالي نسبة الاهلاك	20.0%	نسبة ربحية المطور
2.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 12,442,880	ربح المطور
18.00%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 63,458,687	اجمالي قيمة التطوير
SAR 51,015,807	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 139,000,000	SAR 139,274,687	SAR 75,816,000	SAR 63,458,687

4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق

الإيرادات							
الإيرادات				الكمية			
الموسم	الوحدة	الكمية	سعر المتر	نوع الايراد	عدد الأيام	اجمالي الإيرادات	
موسم الحج	حاج	1,286	SAR 3,700	موسمي	10	SAR 4,758,200	
موسم رمضان (20 يوم)	غرفة	255	SAR 280	يومي	20	SAR 1,428,000	
موسم رمضان (10 أيام)	غرفة	255	SAR 380	يومي	10	SAR 969,000	
مواسم أخرى	غرفة	255	SAR 220	يومي	325	SAR 18,232,500	
معارض	وحدة	869	SAR 1,800	سنوي	365	SAR 1,564,200	
						SAR 26,951,900	اجمالي الإيرادات
المصاريف							
الموسم	الإدارة	الخدمات	الصيانة	أخرى	شواغر	اجمالي الخصومات	
موسم الحج	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%	
موسم رمضان (20 يوم)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%	
موسم رمضان (10 أيام)	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	5.00%	20.00%	
مواسم أخرى	5.00%	5.00%	5.00%	0.00%	50.00%	65.00%	
معارض	2.50%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%	12.50%	
						SAR 13,477,690	إجمالي المصاريف
صافي الدخل التشغيلي							
الموسم	اجمالي الإيرادات	اجمالي الخصومات	صافي الدخل التشغيلي				
موسم الحج	SAR 4,758,200	20.00%	SAR 3,806,560				
موسم رمضان (20 يوم)	SAR 1,428,000	20.00%	SAR 1,142,400				
موسم رمضان (10 أيام)	SAR 969,000	20.00%	SAR 775,200				
مواسم أخرى	SAR 18,232,500	65.00%	SAR 6,381,375				
معارض	SAR 1,564,200	12.50%	SAR 1,368,675				
			SAR 13,474,210	اجمالي			
			SAR 26,951,900				
			-SAR 13,477,690				
			SAR 13,474,210.00				
			القيمة التقريبية	قيمة العقار			
			SAR 180,000,000.00	SAR 179,656,133.33	معدل الرسملة		
					7.50%		
						الإيرادات الخصومات صافي الدخل التشغيلي صافي الدخل التشغيلي SAR 13,474,210.00	

4.5 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التكلفة والإحلال هو كالتالي:

قيمة العقار: 139,000,000 ريال
مائة وتسعة وثلاثون مليوناً ريال سعودي.

4.6 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
 مقيم



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
 مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
 المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
 رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210000474

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء





المقر الرئيسي: الرياض

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES 



WHITE CUBES

تقرير تقييم عقاري

سيكو المالية سيكو السعودية ريت

مشروع مبنى مكثبي

مدينة الرياض
30 يونيو 2023

تقرير
تقييم

رؤية
VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



الموضوع: تقدير القيمة العادلة لمشروع مبنى مكثبي في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

الأستاذ/ طارق عقل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
استناداً إلى طلبكم بتقييم الأصول موضوع التقييم بموجب التكاليف الصادر من قبلكم بتاريخ 2023/05/29، فإننا نقدم لكم تقريراً مفصلاً عن العقار موضوع التقييم شاملاً دراسة عامة للسوق والاقتصاد وأسلوب التقييم المتبع. كما تتعهد شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية بالمحافظة على سرية المعلومات المقدمة من قبل العميل وتلتزم بالحيادية التامة في عملية التقييم وتقر بعدم وجود أي مصالح عامة مشتركة بينها وبين العميل أو مستخدم التقرير.

شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

الأستاذ/ عصام بن محمد بن عبد الله الحسيني - رئيس الشركة
عضو زميل في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
ترخيص رقم: 1210000474
أصدر: 1437/08/01 انتهاء: 1447/08/24
رقم عضوية المنشأة في منصة (قيمة) - فرع العقار 11000171

قائمة المحتويات

5		الملخص التنفيذي
7		1. نطاق العمل
7	مقدمة	1.1
7	الغرض من التقييم	1.2
7	أساس القيمة	1.3
7	أساليب وطرق التقييم المتبعة	1.4
7	عملة التقييم	1.5
7	نطاق البحث	1.6
8	معاينة العقار محل التقييم	1.7
8	طبيعة ومصدر المعلومات	1.8
8	الافتراضات والافتراضات الخاصة	1.9
9	قيود الاستخدام أو التوزيع أو النشر	1.10
9	الإشعارات القانونية	1.11
11		2. تفاصيل العقار موضوع التقييم
11	وصف العقار	2.1
11	المنطقة المحيطة بالعقار	2.2
11	سهولة الوصول	2.3
11	مرافق البنية التحتية	2.4
12	بيانات صك الملكية	2.5
13	رخصة البناء وتفاصيل المباني	2.6
14	صور العقار موضوع التقييم	2.7
16		3. مؤشرات السوق
16	مؤشرات الاقتصاد السعودي	3.1
16	تخصيص الموازنة لسنة 2021	3.2
17	نبذة عن القطاع	3.3
19		4. تقييم الأصول
19	طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير	4.1
20	التقييم بطريقة المقارنات السوقية	4.2
22	التقييم بطريقة التكلفة والإحلال	4.3
24	التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقود الفعلية	4.4
26	التقييم بطريقة رسملة الدخل- حسب أسعار السوق	4.5
29	القيمة النهائية للعقار	4.6
29	ملاحظات	4.7
29	الأعضاء المشاركين في اعداد التقرير	4.8
31		5. الملحقات
31	صورة من صك الملكية ورخصة البناء	5.1
32	ترخيص مزاوله المهنة	5.2


WHITE CUBES
الملخص التنفيذي

الملخص
التنفيذي

الملخص التنفيذي

رقم المرجع	0401-23
رمز الإيداع	
نوع التقرير	تقرير مفصل.
اسم العميل	شركة سيكو المالية.
مستخدم التقرير	شركة سيكو المالية- مكتب المراجع القانوني.
مستخدمون آخرون	المستثمرون أو الراغبون في الاستثمار.
الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية.
العقار موضوع التقييم	مشروع مبنى مكاتب.
عنوان العقار	يقع العقار في حي الربيع، مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.
رقم صك الملكية	393140003189 - 393140003190
تاريخ صك الملكية	02/09/1442
نوع الملكية	مرهون.
القيود	مرهون لصالح بنك الرياض.
المالك	شركة مشاعر ريت العقارية.
استخدام الأرض	تجاري.
مساحة الأرض	6,155.8 م ²
مسطحات البناء	23,220 م ²
المساحة التأجيرية	10,700 م ²
أساس القيمة	القيمة العادلة.
فرضية القيمة	الاستخدام الحالي للأصل موضوع التقييم.
أسلوب التقييم المتبع	أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال، وأسلوب الدخل - طريقة رسمة الدخل.
عملة التقييم	الريال السعودي.
القيمة النهائية للعقار	138,000,000 ريال
تاريخ التقرير	2023/08/06 م
تاريخ التقييم	2023/06/30 م
تاريخ المعاينة	2023/06/01 م
مدة صلاحية التقرير	90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغييرات اقتصادية تؤثر على الأصل محل التقييم.


WHITE CUBES
نطاق العمل

نطاق
العمل

1. نطاق العمل

1.1 مقدمة

تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية، وفقاً للمعايير التقييم الدولية الصادرة عام 2022 عن مجلس معايير التقييم الدولية IVSC ودليل الممارسة واللوائح الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، يحتوي تقرير التقييم جوانب مختلفة من العمل ويجب قراءة التقرير كاملاً لضمان وصول المعلومات بشكل أدق. ونسعد بتقديم خدماتنا للسادة شركة سيكو المالية لتقدير القيمة العادلة للعقار موضوع التقييم.

1.2 الغرض من التقييم

بناءً على طلب العميل قمنا بإجراء تقييم للأصول محل التقييم وذلك لغرض الإدراج في القوائم المالية.

1.3 أساس القيمة

حسب الغرض المذكور في الفقرة 1.2 فإن أساس القيمة المناسب والمعتمد في عملية التقييم هي القيمة العادلة للعقار.

يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (13) القيمة العادلة على أنها السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعة لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

وفقاً لغرض التقييم، وبناءً على طلب العميل، سنقوم باستعمال أسلوب السوق طريقة المقارنات السوقية، أسلوب التكلفة طريقة التكلفة والإحلال وأسلوب الدخل طريقة رسملة الدخل.

1.5 عملة التقييم

جميع القيم المذكورة في التقرير مسجلة بالريال السعودي، ما لم يذكر خلاف ذلك.

1.6 نطاق البحث

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني بالمنطقة المحيطة للعقار موضوع التقييم والعقارات المشابهة والتأكد من صحتها.

1.7 معاينة العقار محل التقييم

نظام المعاينة هو زيارة وفحص الأصل واختبار أداءه والحصول على المعلومات الخاصة به من كميات وموصفات ومساحة الأرض ومساحات البناء والمساحات التأجيرية والخدمات والمرافق العامة ومكونات المشروع وغيرها وذلك لغرض ابداء الراي في قيمة العقار موضوع التقييم. وبناء على ذلك فإننا نؤكد انه تم معاينة الاصل موضوع التقييم بتاريخ 2023/06/01 بما يتضمنه من مواصفات. كما نفيد ان المعاينة التي تمت لا تشمل معاينة فنية للأصل وانما هي معاينة وتدوين كل ما تراه العين.

1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

قام فريق العمل لدينا بمسح ميداني وذلك للتأكد من صحة بعض المعلومات السوقية لغرض التقييم المذكور والتي شملت أسعار الاصول في المنطقة المحيطة ونسب الإشغال ومعلومات مرتبطة بالأصل موضوع التقييم وذلك للوصول للقيمة العادلة الفعلية. وخلال عملية البحث الميداني تم الاستناد على بعض المصادر كالتالي:

- صك الملكية ورخصة البناء المقدمة من قبل العميل.
- المسح الميداني.
- معاينة الموقع.
- قاعدة البيانات التاريخية لدينا الخاصة بالأصول المشابهة للعقار موضوع التقييم.
- وكلاء المبيعات المختصين بنفس نوع الاصول موضوع التقييم.

1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها، وهذه الافتراضات ضرورية لفهم عملية التقييم أو المشورة المقدمة. أما الافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم.

- تم افتراض أن جميع المعلومات المستلمة من العميل سواء كانت شفوية او خطية هي معلومات صحيحة ومحدثة لغاية تاريخ التقييم.
- هذا التقرير هو تقرير تقييم وليس مسح هيكلية. لذلك، لم نقوم بفحص المرافق، وفحص الخدمات، واختبار التربة، وما إلى ذلك.
- تستند جميع المدخلات المستخدمة في منهجيات التقييم إلى بيانات السوق المجمعّة باستخدام معرفتنا وخبرتنا في السوق ذات الصلة.
- تستند مخرجات هذا التقرير (القيمة النهائية) إلى الافتراضات المستخدمة والمستندات المستلمة من العميل وبيانات السوق المتاحة. ومع ذلك، فإن تقديرات المخرجات تظهر قيمة إرشادية للممتلكات / العقارات الخاضعة.

1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

أعدت شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية هذا التقرير لتقدير القيمة العادلة للأصول محل التقييم ولا يجوز نقل هذا التقرير ومحتوياته أو الإشارة إليه أو عرضه في أي حال من الأحوال على أي أطراف أخرى باستثناء ما هو منصوص عليه في خطاب التعاقد، وفي حال رغبة العميل استعمال هذا التقرير لأي سبب بخلاف ما هو مذكور في هذا التقرير فعليه الحصول على موافقة خطية مسبقة من قبلنا لهذا الغرض.

1.11 الاشعارات القانونية

نحن لسنا على علم ولم يتم إخبارنا بأي إشعارات قانونية يتم تقديمها على الممتلكات، سواء كانت جارية أو معلقة في المحاكم.


WHITE CUBES
تفاصيل العقار

تفاصيل
العقار

2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة مكاتب، يقع في حي الربيع، مدينة الرياض. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 26,155.8م2 واجمالي مسطحات البناء 23,220 م2. العقار عبارة عن مبنى مكثبي. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على ثلاث شوارع، مع اطلالة مباشرة على طريق الثمامة من جهة الشمال.

2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

بناءً على المعاينة الميدانية اتضح أن العقار موضوع التقييم محاط بمباني سكنية وتجارية.

2.3 سهولة الوصول

تعتبر سهولة الوصول للعقار عالية وذلك استناداً على موقعه الحالي حيث يقع على طريق الثمامة.

2.4 مرافق البنية التحتية

جميع مرافق البنية التحتية متوفرة في المنطقة المحيطة وموصولة بالعقار الموضوع للتقييم.



2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2م 3,076.42
الحي	الربيع	رقم القطعة	3
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	2
رقم الصك	393140003189	رقم المخطط	3090
تاريخ الصك	02/09/1442	المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
قيمة الصك	غير متوفر	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	02/09/1442	القيود	مرهون
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 60 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 20 متر	الجهة الغربية	ملكية خاصة
المدينة	الرياض	مساحة الأرض	2م 3, 3,079.38
الحي	الربيع	رقم القطعة	2
نوع الصك	الالكتروني	رقم البلك	2
رقم الصك	393140003190	رقم المخطط	3090
تاريخ الصك	02/09/1442	المالك	شركة مشاعر ريت العقارية
قيمة الصك	غير متوفر	نوع الملكية	ملكية مطلقة
تاريخ آخر معاملة	02/09/1442	القيود	مرهون
أصدر من قبل	وزارة العدل		
الجهة الشمالية	شارع عرض 60 متر	الجهة الشرقية	ملكية خاصة
الجهة الجنوبية	شارع عرض 20 متر	الجهة الغربية	شارع عرض 20 متر

ملاحظة: زدونا العميل بنسخة من صك الملكية والتي يفترض أنها صحيحة وموثقة. ليس في نطاق عملنا اجراء تشخيص قانوني على أي مستند قانوني. كما لم يرد لعلمنا صدور أي مستندات او قرارات حكومية من شأنها فرض قيود على العقار موضوع التقييم.

2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

لم يتم تزويدنا بنسخة من رخصة البناء للعقار موضوع التقييم، ولكن تم إفادتنا من قبل العميل بأن إجمالي مساحة مسطحات البناء 23,220 م²

2.7 صور العقار موضوع التقييم





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

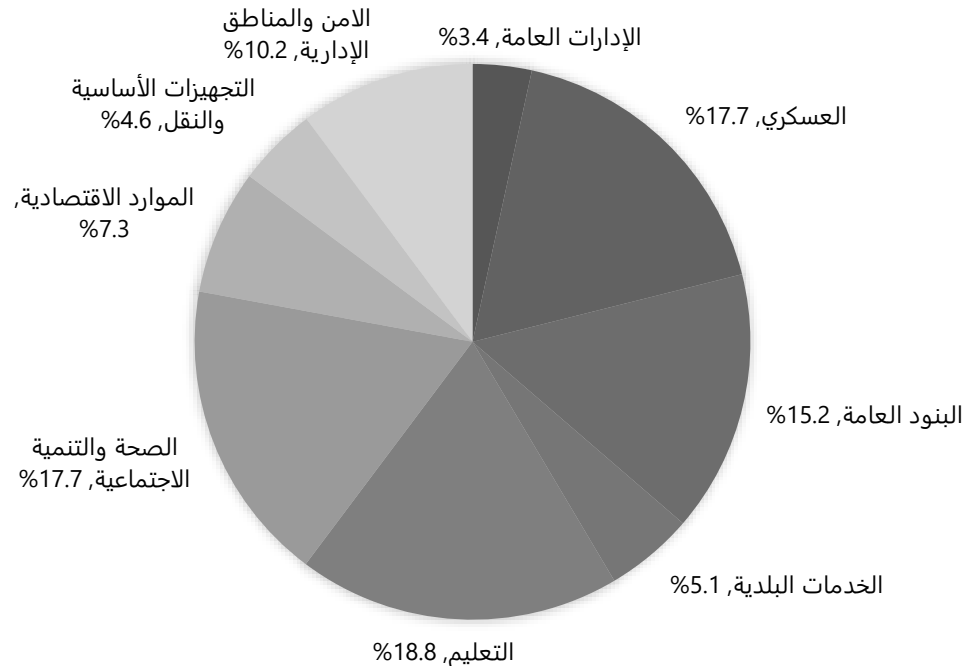
مؤشرات
السوق

3. مؤشرات السوق

3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

المؤشرات الاقتصادية	فعلي 2022	ميزانية 2023	تقديرات 2024	تقديرات 2025
إجمالي الإيرادات	1,234	1,130	1,146	1,205
إجمالي النفقات	1,132	1,114	1,125	1,134
فائض الميزانية	102	16	21	71
الدين	985	951	959	962
نمو الناتج المحلي الحقيقي	8.50%	3.10%	5.70%	4.50%
الناتج المحلي الإجمالي الاسمي	3,957	3,869	3,966	4,247
التضخم	2.60%	2.10%	2.10%	2.00%

3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



37 مليار ريال سعودي	الإدارات العامة
259 مليار ريال سعودي	العسكري
105 مليار ريال سعودي	البنود العامة
63 مليار ريال سعودي	الخدمات البلدية
189 مليار ريال سعودي	التعليم
189 مليار ريال سعودي	الصحة والتنمية الاجتماعية
72 مليار ريال سعودي	الموارد الاقتصادية
34 مليار ريال سعودي	التجهيزات الأساسية والنقل
165 مليار ريال سعودي	الامن والمناطق الإدارية

المصدر: وزارة المالية

3.3 نبذة عن القطاع

في التالي سنقوم بإدراج معلومات عامة عن القطاع العقاري والمرتبطة بالعقار موضوع هذا التقييم والتي من شأنها إعطاء نظرة مبدئية عن هذا القطاع. هذه المعلومات والمؤشرات تم تقديرها بناء على خبرتنا واستنادا على أداء القطاع الحالي وبعض البيانات التاريخية التي تم رصدها من قبلنا، إضافة الى التغييرات الحالية للاقتصاد بشكل عام.

مؤشر يعني هبوط في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني ارتفاع في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق
مؤشر يعني استقرار في الأداء الحالي مقارنة بالعام السابق



اداء القطاع بشكل عام

استقرار القطاع بشكل عام

اداء القطاع بشكل عام		استقرار القطاع بشكل عام	
من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
← →	↑	← →	↑
قيم الأراضي المعنية بالقطاع		الدخل الاجاري للقطاع	
من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
← →	↑	← →	↑
مستويات الطلب لهذا القطاع		رغبة المستثمرين في هذا القطاع	
من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
← →	↑	← →	↑
معدلات ونسب الاشغال لهذا القطاع		التغيرات الإيجابية لهذا القطاع	
من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية	من 2022 إلى 2023	التوقعات المستقبلية
← →	↑	← →	↑

تحليل فريق عمل WHITECUBES


WHITE CUBES
تقييم الأصول

تقييم
الأصول

4. تقييم الأصول

4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

بالإشارة إلى غرض التقييم المذكور أعلاه، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة الأصل موضوع التقييم، سوف نستخدم الطرق التالية المحددة لتقدير القيمة العادلة للأصل

	أسلوب الدخل			أسلوب التكلفة		أسلوب السوق	الارض المبنى كامل العقار
	القيمة المتبقية	رسملة الدخل	الأرباح	التدفقات النقدية المخصومة	التكلفة والإحلال	المقارنات السوقية	
	----	----	----	----	----	✓	
	----	----	----	----	✓	----	
	----	✓	----	✓	----	----	

طريقة المقارنات السوقية

في طريقة المقارنات السوقية سنقوم بجمع المعلومات سواء عن طريق المسح الميداني او الوكلاء المحليين لمعرفة أسعار العروض والبيع الفعلي للأصول المشابهة للأصل موضوع التقييم في نفس المنطقة. اما بالنسبة للأصول المعروضة للبيع فنقوم باختبار حساسية الأسعار المعروضة لمعرفة مدى تناسبها مع السوق المحيطة ومن ثم سنقوم بعمل تحليل المقارنات لهذه الأصول وذلك من اجل مقارنتها مع العقار موضوع التقييم من حيث المساحة والموقع، عدد الشوارع المحيطة والاطلالة، منسوب الأرض، نوعية المباني والخدمات وغيرها من عناصر المقارنات الاخرى

طريقة التكلفة

طريقة تكلفة الإحلال المهلكة، نقوم بتقدير القيمة العادلة للأرض الفضاء، بالرجوع الى قيمة الأراضي المقارنة، وإضافة هذه القيمة إلى تكلفة إعادة بناء مبنى جديد يمكن أن يقوم بوظيفة المبنى الحالي بعد إجراء تسويات مقابل تقادم وإهلاك المبنى الحالي بالنسبة للعقار الافتراضي الجديد. وبالتالي تتمثل العناصر الرئيسية الثلاث لأسلوب التكلفة كما يلي:

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.
-

طريقة رسملة الدخل:

التقييم حسب مقدار الدخل الذي يمكن أن يولده الأصل. وبالتالي، يتم استخدام هذه الطريقة لجميع الأصول التي تولد دخلاً منتظماً. حيث يتم حساب الدخل وفقاً للخطوات التالية:

- تقدير الدخل الإجمالي السنوي المحتمل للأصل من خلال إجراء دراسات السوق لتحديد ما يمكن أن تكسبه الملكية، وهو ما قد لا يكون مماثلاً لما تكسبه حالياً.
- يتم حساب الدخل الإجمالي الفعلي عن طريق طرح معدل الشواغر وفقدان الإيجار على النحو المقدر من قبل المقيم باستخدام دراسات السوق.
- يتم بعد ذلك احتساب صافي إيرادات التشغيل عن طريق طرح مصروفات التشغيل السنوية من إجمالي الدخل الفعلي.
- استعمال معدل رسملة مناسب لصافي الإيرادات التشغيلية لتقدير قيمة العقار السوقية تبعاً.

4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

تهدف هذه الطريقة إلى جمع البيانات والمعلومات حول المبيعات الفعلية و / أو العروض الحالية لخصائص مماثلة داخل السوق المحيطة، ثم إجراء التعديلات اللازمة على هذه المقارنات من حيث المساحة والموقع والشكل، والجودة، والمحتوى، وغيرها. فيما يلي ملخص لعملية التقييم باستخدام الطريقة المقارنة والتعديلات التي تم إجراؤها على المقارنات المتاحة

خصائص المقارنات							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
معرض الرياض	معرض الرياض	معرض الرياض	-----	نوع العرض			
SAR 56,673,750	SAR 52,389,800	SAR 37,500,000	الرياض	المدينة			
مسح ميداني	مسح ميداني	مسح ميداني	-----	قيمة البيع			
6,667.50	6,389.00	5,000.00	صك الملكية	مصدر المعلومة			
SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500	6,155.80	المساحة			
			-----	ر.س / م ²			
تسويات ظروف السوق							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500	-----	سعر المتر قبل التسويات			
0.00%	0.00%	0.00%	-----	التمويل			
0.00%	0.00%	0.00%	-----	ظروف التسوق			
0.00%	0.00%	0.00%	-----	إجمالي نسبة التسويات			
SAR 0	SAR 0	SAR 0		إجمالي قيمة التسويات			
SAR 8,500	SAR 8,200	SAR 7,500		سعر المتر بعد التسويات			
تسويات الموقع							
العينة الثالثة	العينة الثانية	العينة الأولى	العقار موضوع التقييم				
0.00%	0.00%	0.00%	6,155.80	المساحة			
0.00%	0.00%	0.00%	عالي	جاذبية الموقع			
0.00%	0.00%	0.00%	جيد	الوصول للموقع			
0.00%	0.00%	0.00%	60	عرض الشارع			
0.00%	-2.50%	0.00%	3	عدد الشوارع			
0.00%	0.00%	0.00%	منتظم	شكل الأرض			
0.00%	0.00%	0.00%	نعم	القرب من الشارع الرئيسي			
0.00%	-2.50%	0.00%		اجمالي نسب التسويات			
SAR 0.0	-SAR 205.0	SAR 0.0		اجمالي قيمة التسويات			
SAR 8,500.0	SAR 7,995.0	SAR 7,500.0		السعر بعد التسويات			
90%	5%	5%		الوزن المرجح			
SAR 7,650.00	SAR 399.75	SAR 375.00		ر.س / م ²			
			SAR 8,425	قيمة تقريبية			
			SAR 8,400				

تحليل حساسية					قيمة العقار
10%	5%	0%	-5%	-10%	
6,156	6,156	6,156	6,156	6,156	مساحة الأرض
SAR 9,240.0	SAR 8,820.0	SAR 8,400.0	SAR 7,980.0	SAR 7,560.0	رس / م ²
SAR 56,879,592	SAR 54,294,156	SAR 51,708,720	SAR 49,123,284	SAR 46,537,848	قيمة العقار

بناء على العينات الميدانية التي تم الحصول عليها وبالإستعانة ببعض الخبراء العقاريين في المنطقة فان متوسط أسعار العقارات المشابهة تتراوح بين 8,000 الى 8,500 ريال/ م². سنعتمد في تقييمنا على متوسط السعر 8,400 ريال/ م². وعند المقارنة بنتيجة تحليل المقارنات وجدنا ان قيمة العقار تقع ضمن نفس النطاق وقريبة من المتوسط العام.



4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

متوسط التكلفة	الى (ر.س / م ²)	من (ر.س / م ²)	
SAR 1,300	SAR 1,400	SAR 1,200	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 800	SAR 900	SAR 700	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 1,000	SAR 1,100	SAR 900	اعمال التشطيبات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	الملحقات
SAR 0	SAR 0	SAR 0	الفرش
SAR 100	SAR 120	SAR 80	تحسينات الموقع
20%	22%	18%	ربحية المطور
الأرض			
اجمالي القيمة		ر.س / م ²	مساحة الأرض
SAR 51,708,720		SAR 8,400	6,155.80
مكونات المبنى			
اجمالي مسطحات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	الأدوار العلوية
23,220.00	1	م ²	
		23,220.00	اجمالي مسطحات البناء

تكاليف التطوير					
التكاليف المباشرة للأدوار العلوية					
اجمالي التكلفة	نسبة الإنجاز	الإجمالي	ر.س / م ²	المساحة	
SAR 30,186,000	100%	SAR 30,186,000	SAR 1,300	23,220.00	الهيكل الانشائي - اعمال خرسانية
SAR 18,576,000	100%	SAR 18,576,000	SAR 800	23,220.00	اعمال الالكتروميكانيك
SAR 23,220,000	100%	SAR 23,220,000	SAR 1,000	23,220.00	اعمال التشطيبات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,220.00	الملحقات
SAR 0	100%	SAR 0	SAR 0	23,220.00	الفرش
SAR 615,580	100%	SAR 615,580	SAR 100	6,155.80	تحسينات الموقع
SAR 72,597,580	100.00%	SAR 72,597,580			الإجمالي
التكاليف الغير مباشرة					
اجمالي التكاليف الغير مباشرة	النسبة	اجمالي التكاليف المباشرة			
SAR 72,598	0.10%	SAR 72,597,580			تكاليف أولية للمشروع
SAR 362,988	0.50%	SAR 72,597,580			تكاليف التصميم
SAR 725,976	1.00%	SAR 72,597,580			تكاليف الاستشاري الهندسي
SAR 3,629,879	5.00%	SAR 72,597,580			تكاليف الإدارة
SAR 3,629,879	5.00%	SAR 72,597,580			نثرات
SAR 0	0.00%	SAR 72,597,580			أخرى
SAR 8,421,319.28	11.60%				اجمالي التكلفة
23,220.00	اجمالي مسطحات البناء			SAR 72,597,580	التكاليف المباشرة
SAR 3,489	ر.س / م ²			SAR 8,421,319.28	التكاليف الغير مباشرة
100.0%	نسبة الإنجاز للمبنى			SAR 81,018,899.28	اجمالي تكاليف الانشاءات

قيمة التطوير			
2.50%	الاهلاك السنوي	SAR 81,018,899	اجمالي تكاليف التطوير
3	العمر الفعلي	100.00%	نسبة الإنجاز
7.50%	اجمالي نسبة الاهلاك	20.0%	نسبة ربحية المطور
0.00%	نسبة التحسين والترميم	SAR 16,203,780	ربح المطور
7.50%	صافي نسبة الاهلاك	SAR 91,146,262	اجمالي قيمة التطوير
SAR 74,942,482	التكلفة بعد الاهلاك	40	العمر الاقتصادي

القيمة التقريبية	اجمالي القيمة	قيمة الأرض	قيمة التطوير
SAR 142,850,000	SAR 142,854,982	SAR 51,708,720	SAR 91,146,262

4.4 التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة حسب العقود الفعلية

تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 10% الى 20% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية أخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزدنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة وجودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

العينة 4	العينة 3	العينة 2	العينة 1	
331,328,000.00	726,455,000.00	65,240,000.00	190,596,000.00	سعر البيع
29,156,864.00	58,116,400.00	4,893,000.00	14,771,190.00	إجمالي الدخل
8.80%	8.00%	7.50%	7.75%	معدل الرسملة
			8.01%	متوسط معدل الرسملة
			8.00%	معدل الرسملة التقريبي

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم بطريقة التدفقات النقدية المخصومة هو 8.0% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

2025	2024	2023		التدفقات النقدية المخصومة
2	1	0		
0.0%	0.0%	0.0%		النمو
				الإيرادات المتوقعة
3,162,500	3,162,500	3,162,500	SAR	البسمة
2,750,000	2,500,000	2,500,000	SAR	أملك
5,000,000	4,500,000	4,500,000	SAR	تكافل الراجحي
10,912,500	10,162,500	10,162,500		إجمالي الإيرادات
				المصاريف
1,636,875	1,524,375	1,524,375	15.0%	المصاريف التشغيلية
1,636,875	1,524,375	1,524,375		إجمالي المصاريف
9,275,625	8,638,125	8,638,125		الدخل التشغيلي
132,508,929			7.0%	القيمة الاستردادية
0.86	0.93	1.00	8.000%	معدل الخصم
121,557,402	7,998,264	8,638,125		القيمة الحالية
138,193,791				القيمة السوقية للأصل

4.5 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب أسعار السوق

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

المقارنة	وحدة المكاتب سعر الايجار / الوحدة
العينة الأولى	850 SAR/ Sqm
العينة الثانية	800 SAR/ Sqm
العينة الثالثة	850 SAR/ Sqm
المتوسط	850 SAR/ Sqm



تحليل مصاريف التشغيل والصيانة

بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة ما بين 15% الى 20% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه. وتنقسم هذه النسب الى عدة بنود رئيسية كما في التالي:

مصاريف الإدارة	5% الى 7%
مصاريف التشغيل والصيانة	5% الى 6%
مصاريف فواتير الخدمات العامة	3% الى 4%
مصاريف نثرية اخرى	2% الى 3%

مصاريف التشغيل والصيانة الخاصة بالعقار

لم يزدنا المالك بتفاصيل تكاليف صيانة وتشغيل المشروع الفعلية وبناء على ذلك سيتم افتراض متوسطات السوق للمشاريع المشابهة. حيث بلغت نسبة المصاريف التشغيلية للعقارات المشابهة 15% من اجمالي الدخل المتوقع للعقار. وتعتمد هذه النسب على حالة جودة العقار ونوعية الخدمات والمرافق العامة المتوفرة في العقار نفسه.

تحليل معدل الرسملة حسب السوق

بناء على الصفقات التي تمت مؤخرا من عمليات بيع عقارات مشابهه وصناديق عقارية، وجدنا ان معدل العائد التشغيلي او ما يسمى بمعدل الرسملة الذي يتم على أساسه المبادلة التجارية لعقارات مشابهه يتراوح من 7% الى 8%. حيث يتأثر هذا المتوسط ارتفاعا وهبوطا بعدة عوامل منها جودة تشطيبات المبنى والموقع العام ومدى سهولة الوصول للعقار والعمر الفعلي للعقار وحجم المشروع ومدى ثبات الدخل فيه. إضافة الى ما سبق، فان معدلات الرسملة تتأثر أيضا بشكل مباشر بمعدلات العرض والطلب لنفس النوع من العقارات

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث مواصفاته وموقعه وبعض العناصر المهمة الأخرى.

معدل الرسملة المستعمل في التقييم

بالنسبة الى معدل الرسملة المستعمل في التقييم سنقوم بالاستناد على متوسطات معدل الرسملة حسب السوق ومن ثم عمل بعض التسويات استنادا على وضع العقار من حيث التالي:

- سهولة الوصول للعقار
- الحالة العامة للعقار
- الموقع العام للعقار
- نوعية وجودة التشطيبات
- نوعية وتواجد فريق الإدارة في المشروع
- الخدمات والمرافق العامة

العينة 4	العينة 3	العينة 2	العينة 1	
331,328,000.00	726,455,000.00	65,240,000.00	190,596,000.00	سعر البيع
29,156,864.00	58,116,400.00	4,893,000.00	14,771,190.00	إجمالي الدخل
8.80%	8.00%	7.50%	7.75%	معدل الرسملة
			8.01%	متوسط معدل الرسملة
			8.00%	معدل الرسملة التقريبي

ان معدل الرسملة التقديري للعقار والذي سيتم الاستناد عليه في عملية التقييم هو 8.0% والذي سيطبق لاحقا على صافي الدخل التشغيلي للعقار.

دخل المشروع					
الإيرادات			الكمية		
اجمالي الإيرادات	ايجار الوحدة	رس / م	عدد الوحدات	المساحة التجارية	نوع الوحدة
SAR 13,910,000	SAR 0	SAR 1,300	0	10,700	مكتب
SAR 13,910,000	اجمالي الإيرادات				
تكاليف التشغيل والإدارة والصيانة					
اجمالي التكاليف	الشواغر	الصيانة	الخدمات	الإدارة	نوع الوحدة
14.00%	5.00%	3.00%	3.00%	3.00%	مكتب
14.00%	اجمالي التكاليف				
صافي الدخل التشغيلي					
صافي الدخل التشغيلي	اجمالي التكاليف		اجمالي الإيرادات		نوع الوحدة
SAR 11,962,600	14.00%		SAR 13,910,000		مكتب
SAR 11,962,600	الإجمالي				
SAR 13,910,000					
-SAR 1,947,400					
SAR 11,962,600.00					اجمالي الإيرادات للمشروع
					اجمالي تكاليف التشغيل والصيانة
					صافي الدخل التشغيلي
القيمة التقريبية للعقار	قيمة العقار		معدل الرسملة		صافي الدخل التشغيلي
SAR 150,000,000.00	SAR 149,532,500.00		8.00%		SAR 11,962,600.00

4.6 القيمة النهائية للعقار

بناء على جميع المعطيات الواردة في هذا التقرير فان رأينا في قيمة العقار بناء على غرض التقييم وفي زمن التقييم وباستعمال طريقة التدفقات النقدية المخصومة- حسب العقود الفعلية هو كالتالي:

قيمة العقار: 138,000,000 ريال
مائة وثمانية وثلاثون مليوناً ريال سعودي.

4.7 ملاحظات

تم اصدار هذا التقرير بناء على جميع المعطيات الواردة لنا من العميل او أي طرف اخر ذو علاقة في مهمة التقييم وبفرضية صحة جميع هذه المعلومات الواردة لنا. كما ان جميع القيم المذكورة في هذا التقرير تعبر عن الرأي الناتج عن عملية التقييم الممثلة لمعايير التقييم الدولية، وهي تقديرات مبنية على معلومات أولية تم جمعها من قبل فريق العمل لدينا وتم افتراض صحتها. أي تغييرات في أي معلومة واردة في التقرير من شأنها ان تؤثر على القيمة النهائية المذكورة للعقار موضوع التقييم.

4.8 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار
 عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي
 مقيم



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني
 مدير التقييم



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني
 المدير التنفيذي



عضو منتسب - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني
 رئيس الشركة



عضو زميل - فرع العقار
 عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES
ملحقات

ملحقات

5. الملحقات

5.1 صورة من صك الملكية ورخصة البناء





المقر الرئيسي: الرياض



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي

رقم الترخيص 1210000474 تاريخ إصداره 1437/8/1 هـ تاريخ انتهائه 1447/8/24 هـ

يرخص **عصام محمد عبدالله الحسيني** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1044275947 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (95/ق/3/42) وتاريخ 1442/5/22 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES

تقييم فندق إسكان 4

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين
الموضوع : تقرير تقييم فندق بحي العزيزية بمدينة (مكة المكرمة)

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقييم 2023/06/30 م الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، بمبلغ وقدره فقط (120,165,000) مائة وعشرون مليون ومائة وخمسة وستون الف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / ٥٢.....١٢١ تاريخ ١٠-١-١٤٤٣هـ



الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 120,165,000 ريال سعودي

المقيم		
اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢	سالم محمد ال فائع عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠١٣	شائق بن صالح الشائق عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٤١٥
شاه حسن عشي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١		
العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	فندق	مكة المكرمة - حي العزيزية
معايير التقييم	اسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	2023/05/29
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
ملكية مطلقة	القيمة العادلة	2023/06/30
رقم الصك و تاريخه	فرضية التقييم	تاريخ اصدار التقرير
1441/02/18 (520121013430) في	الاستخدام الحالي	2023/07/20

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

مسح فوتوغرافي للعقار





QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أسلوب السوق معيار رقم ١٠٥

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الآتي :

الضبط النسبي للمساحة: جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم إفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مضاعف ، وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

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

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

موقع العقار: الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقتين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم إفتراض نسب ٥% .**

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

الشوارع المحيطة: يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم إفتراض نسبة ٥% لكل شارع .**



ملاحق ■

Attachments

المستندات المستلمة من العميل





حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ٢٥٠١٢٠٠٠١٢١



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠٠١٢١



شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٤١٥٠٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ٥٢٠٠٠٠٠١٢١

تقييم فندق إسكان 5

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

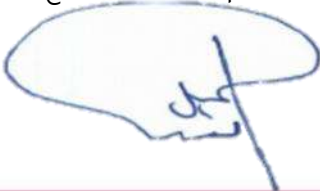
السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين
الموضوع : تقرير تقييم فندق بحي مخطط الأمير عبدالله الفيصل بمدينة مكة المكرمة

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

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

مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / ١٢١٠٠٠٠٠٠٥٢ تاريخ ١٠-١-١٤٤٣هـ




■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار ١٠٢ المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت.
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعرض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	العقود	لا توجد عقود مرفقة من قبل العميل	تم التحقق من الصك المرسل من قبل العميل
	بيانات الإيجار	لا توجد بيانات مرفقة من قبل العميل عن الإيجار	
	الصك + بيان أكسل	-	
السوق	أسعار المتر السكني والسكني تجاري	موثوقة	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية	- التقارير الرسمية المعلنة - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوقة	مكاتب مختصة ببيع وشراء العقارات ومعتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	استقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستغل وخارجي عن الأصل محل التقييم



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

وصف العقار

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

مكونات المبنى			
الاستخدام	المساحة (م2)	الدور	م
مواقف سيارات	1382.73	بدروم	1
استقبال	1018.74	دور ارضي	2
استقبال	758.78	ميزانين	3
مطاعم	1016.88	دور مطعم	4
مصلى	1016.88	دور مصلى	5
سكني	12780.6	ادوار متكررة	6
سكني	755.03	دور اخير	7
خدمات	44.19	بيت الدرج + مصعد	8
خزانات	1125.17	خزانات	9
مجاري	6	بيارة صرف	10
	19905	14 دور	الاجمالي

مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	اسم المالك
100% ملكية	1441/02/18	520121013431	صندوق المشاعر ريت العقارية

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

إجمالي مساحة الاراضي	رقم المخطط	رقم القطعة	اسم الحي
1382,73 متر مربع	ب15\23	166	مخطط الأمير عبدالله الفيصل

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم ١٦٥	46	قطعة رقم ١٦٧	46	قطعة رقم ١٦٨	35	شارع عرض ١٢	26

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أساليب التقييم



أسلوب السوق

يقدم أسلوب السوق مؤشرًا على القيمة من خلال مقارنة الأصل مع أصول مطابقة أو مقارنة (مباشرة) 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 يوقرها.



أسلوب التكلفة

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

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

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

العقارات المقارنة		
المقارنة ٢	المقارنة ١	عوامل المقارنات
561	1,120	المساحة (م ^٢)
عالي	عالي	سهولة الوصول
عالي	عالي	موقع العقار
مستوية	مستوية	شكل الأرض
منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الارض
تجاري سكني	تجاري سكني	الاستخدام
3	3	الشوارع المحيطة
21000	26785	سعر المتر (ريال / المتر)
معروض	معروض	حالة المقارنة



تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

ثالثاً: تكلفة الإهلاك				أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	القيمة (ريال)	المسطح م ²	ريال / م ²	البنود	
40	سنة	3,456,825	1,383	2,500	البدروم	
10	سنة	64,810,445	18,517	3,500	إجمالي مساحة مسطح المباني	
30	سنة	68,267,270	-	-	الإجمالي (ريال)	
25	%	18,944,167			ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)	
	ريال	56,832,502			الرسوم المهنية	3,413,364
	قيمة المبني النهائية (ريال)				شبكة المرافق	2,048,018
					تكاليف الإدارة	2,048,018
					تكاليف التمويل (0 سنوات / %)	-
					ربحية المطور	-
					الإجمالي (ريال)	7,509,400
					إجمالي تكلفة المباني (ريال)	75,776,670

رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة	
28,789,459	القيمة النهائية للأرض (ريال)
56,832,502	القيمة النهائية للمباني (ريال)
85,621,962	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)
85,620,000	القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق									
المقارنة	اسم الفندق	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	متوسط سعر الليلة (موسم رمضان)	متوسط سعر الليلة (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة ١	ام الدانه مكة	ط الحج	نجوم 3	280	2500	450	250	55%	30%
المقارنة ٢	مرجان التقوى	ط الحج	نجوم 3	244	2000	300	120	65%	35%
المقارنة ٣	جراند نور	ط الحج	نجوم 3	265	2000	400	150	65%	40%



أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الآتي :

الضبط النسبي للمساحة: جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحياناً العكس ، وهنا تم إفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مضاعف ، وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

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

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للمقارنات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

موقع العقار: الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقتين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم إفتراض نسب ٥% .**

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

الشوارع المحيطة: يؤثر الموقع على قيمة المقارنات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بما يوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم إفتراض نسبة ٥% لكل شارع .**

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	5,577,375	ريال / سعودي
إجمالي إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	14,797,375	ريال / سعودي
إجمالي الدخل السنوي الفعلي		
إجمالي الدخل السنوي الفعلي	14,797,375	ريال / سعودي

معدل الاشغال السنوي لكل موسم		
البند	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	45%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنوياً	164.25	يوم
عدد أيام موسم الحج	30	يوم
عدد أيام موسم رمضان	30	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	104.25	يوم
عدد الغرف	428	غرفة
حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحجاج	1976	حاج
سعر التأجير للحاج	2500	ريال / للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	4,940,000	ريال / سعودي

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

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

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة	
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	0.00%	قيمة النمو المتوقعة	
	17,684,233	17,337,483	16,997,533	16,664,248	16,337,498	16,017,155	15,703,093	15,395,189	15,093,323	14,797,375	14,797,375	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	6,543,166	6,414,869	6,289,087	6,165,772	6,044,874	5,926,347	5,810,144	5,696,220	5,584,529	5,475,029	37%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	11,141,067	10,922,614	10,708,446	10,498,476	10,292,624	10,090,807	9,892,948	9,698,969	9,508,793	9,322,346		صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
159,158,096												القيمة الاستردادية للمبني
159,158,096	11,141,067	10,922,614	10,708,446	10,498,476	10,292,624	10,090,807	9,892,948	9,698,969	9,508,793	9,322,346		صافي التدفقات النقدية
0.4224	0.4224	0.4604	0.5019	0.5470	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174		معامل الخصم
67,230,100	4,706,107	5,029,075	5,374,208	5,743,026	6,137,155	6,558,332	7,008,414	7,489,384	8,003,361	8,552,611		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
131,831,773												صافي القيمة الحالية للعقار

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



ملاحق ■

Attachments



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ٢٥٠١٠٠٠١٢١



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠٠١٢١



شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٤١٥٠٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ٥٢٠٠٠٠٠١٢١

تقييم فندق إسكان 6

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين
الموضوع : تقرير تقييم فندق بحي العزيزية بمدينة (مكة المكرمة)

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2023/06/30 م الواقعة بمدينة مكة المكرمة ، بمبلغ وقدره فقط (100,243,000) مائة مليون ومائتان وثلاثة واربعون الف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير.....

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



الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 100,243,000 ريال سعودي

المقيم		
سالم محمد ال فائع عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٣	اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢	شائق بن صالح الشائق عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٤١٥
حسام حسن عشي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١		
مالك العقار	المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)
شركة مشاعر ريت العقارية	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	الغرض من التقييم
مكة المكرمة - حي العزيزية	فندق	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت
تاريخ المعاينة	اسلوب التقييم	معايير التقييم
2023/05/29	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)
تاريخ التقييم	أساس القيمة	نوع الملكية
2023/06/30	القيمة العادلة	ملكية مطلقة
تاريخ اصدار التقرير	فرضية التقييم	رقم الصك و تاريخه
2023/07/20	الاستخدام الحالي	(220108016433 , 520120013033) 1441/02/18

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم ١.١

المستخدمين الاخرين	العميل	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	موضحة بالملخص التنفيذي
اساس القيمة	الغرض من التقييم	الاصل محل التقييم
القيمة العادلة	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	فندق
وصف التقرير	تاريخ القياس	نوع العقار بالنسبة للعميل
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات	2023\06\30	استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)

نطاق بحث المقيم معيار رقم ١.٢

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

أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٣)) فقرة رقم ٩. كما يعرفها المعيار IVS ١٠٤ أساس القيمة فقرة ٩٠ ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

وهو ما يتوافق مع **القيمة السوقية** وتعريفها 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 إجبار



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار ١٠٢ المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعري).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	العقود	لا توجد عقود مرفقة من قبل العميل	تم التحقق من الصك المرسل من قبل العميل
	بيانات الإيجار	لا توجد بيانات مرفقة من قبل العميل عن الإيجار	
	الصك + بيان أكسل	-	
السوق	أسعار المتر السكني والسكني تجاري	موثوقة	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - التقارير الرسمية المعلنة - بيانات الشركة الداخلية مكاتب مختصة ببيع وشراء العقارات ومعتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار مصدر مستغل وخارجي عن الأصل محل التقييم
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية	
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوقة	
	استقلالية المصدر	موثوق	



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

مسح فوتوغرافي للعقار





QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■



تقدير القيمة ■

Estimated value

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق

المقارنة	اسم الفندق	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج) متوسط سعر الليلة (موسم رمضان)	متوسط سعر الليلة (باقي أيام السنة)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة ١	بارك ان مكة العريزية	العريزية	نجوم 3	272	2000	450	50%	30%
المقارنة ٢	مكة 21	العريزية	نجوم 3	178	2200	400	55%	35%
المقارنة ٣	الكرام	العريزية	نجوم 3	188	2500	600	65%	40%



أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الآتي :

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم إفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مضاعف ، وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

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

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للمقارنات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقتين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم إفتراض نسب ٥% .**

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

الشوارع المحيطة : يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بما يوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم إفتراض نسبة ٥% لكل شارع .**



Attachments

ملاحق ■



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ٢٥٠١٢٠٠٠٠



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠٠٠١٢١



شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٤١٥٠٠٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ٥٢٠٠٠٠٠٠١٢١

تقييم مبنى اداري

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

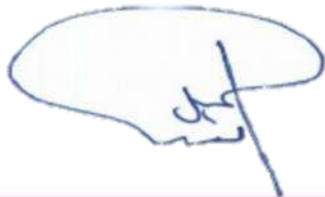
السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين
الموضوع : تقرير تقييم مبنى اداري بحي الربيع بمدينة (الرياض)

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار مبنى اداري وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2023/06/30 م الواقعة بمدينة الرياض ، بمبلغ وقدره فقط (147,320,000) مائة وسبعة واربعون مليون وثلاثمائة وعشرون الف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير.....

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




الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 147,320,000 ريال سعودي

المقيم		
سالم محمد ال فائع عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٣	اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٥٢	شائق بن صالح الشائق عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٤١٥
حسام حسن عشي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٢٥٠١		
مالك العقار	المستفيد (مستخدم التقرير)	العميل (صاحب التقرير)
شركة مشاعر ريت العقارية	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت
عنوان العقار	العقار موضوع التقييم	الغرض من التقييم
الرياض - حي الربيع	مبنى اداري	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت
تاريخ المعاينة	اسلوب التقييم	معايير التقييم
2023/05/29	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)
تاريخ التقييم	أساس القيمة	نوع الملكية
2023/06/30	القيمة العادلة	ملكية مطلقة
تاريخ اصدار التقرير	فرضية التقييم	رقم الصك و تاريخه
2023/07/20	الاستخدام الحالي	(393140003189 , 393140003190) في 1442/09/02

■ الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقاً لمبدأ المعيار ١٠٢ المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الآتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق المشاعري).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي لغرض التقييم.
- قيوده البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير إلى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثوقية المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	العقود	لا توجد عقود مرفقة من قبل العميل	تم التحقق من الصك المرسل من قبل العميل
	بيانات الإيجار	لا توجد بيانات مرفقة من قبل العميل عن الإيجار	
	الصك + بيان أكسل	-	
السوق	أسعار المتر السكني والسكني تجاري	موثوقة	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - التقارير الرسمية المعلنة - بيانات الشركة الداخلية - مكاتب مختصة ببيع وشراء العقارات ومعمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار مصدر مستغل وخارجي عن الأصل محل التقييم
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية	
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوقة	
	استقلالية المصدر	موثوق	



■ 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

نظرة على قطاعات العمال

قطاع السياحة

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

قطاع المكاتب

■ تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية 2030 مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة 2030 ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية، تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية خصوصا برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام 2024. جعلها تصدر قرارا سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكاتب.

قطاع التجزئة

■ أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م 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 2030 ، رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% ، و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً ، و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

■ قدمت رؤية 2030 حلولاً سكنية مستدامة . تمكن الأسر السعودية من تملك المنازل المناسبة وفق احتياجاتهم وقدراتهم المالية . ولتحقيق ذلك طورت منظومة الإسكان من حيث الهيكله والإجراءات وسياسات التعامل مع البنوك والقطاع الخاص ارتفاع نسب تملك الأسر السعودية للمساكن اذ لم تكن تتجاوز نسبة التملك الأسر السعودية للمساكن 47% في عام 2016 م وارتفعت الى 70% بنهاية المرحلة الاولى لبرنامج الاسكان عام 2021 م.



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
الريبع	الحي	الرياض	المدينة
مبنى اداري	نوع العقار	طريق الثمامة	شارع
2+3	رقم القطعة	3090	رقم المخطط
اداري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	6155م	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
✓	✓	✓	✓

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
- تم تحديد عمر العقار ب (5) سنة بناء على (رخصة البناء).
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2023/06/30)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (مبنى اداري). مفصلة على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م ²)	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	

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : الرياض

حي : الربيع

شارع : الثمامة

N:	24.8087480	E :	46.6669810	احداثيات الموقع
----	------------	-----	------------	-----------------





QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■



تقدير القيمة ■

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

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

المقارنات المختارة هي : من العقارات المعروضة في طريق الثمامة .

العقارات المقارنة			عوامل المقارنات المساحة (م ²) سهولة الوصول موقع العقار شكل الأرض طوبوغرافية الأرض الاستخدام الشوارع المحيطة سعر المتر (ريال / المتر) حالة المقارنة
المقارنة ٢	المقارنة ١		
2,287	7,930		
عالي	عالي		
عالي	عالي		
مستوية	مستوية		
منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع		
تجاري	تجاري		
2	4		
8750	6900		
معروض	معروض		



تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة						
العقارات المقارنة				العقار محل التقييم		عوامل التسويات
العقار المقارن ٢		العقار المقارن ١		العقار محل التقييم		
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	
	8,750		6,900	***		سعر المتر المربع
	معروض		معروض	***		الحالة
	30/06/23		30/06/23	***		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 ^٢)
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)

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) يجب اتخاذ خطوات بعض الإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارنة مع العقار محل التقييم وتحديد الفرق في كل عنصر من عناصر المقارنة بين العقار المقارن والعقار محل التقييم.

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

التوصل إلى صافي التسوية لكل عقار مقارنة وتطبيقه على سعر الوحدة للوصول إلى نطاق سعر الوحدة بعد التسوية للعقار محل التقييم.

- على أساس المدى السعري يحدد المُقيّم أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم ، ويتم اختيار سعر الوحدة بعد التسوية من أفضل عقار مقارنة بصورة معتادة باعتباره أكثر

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة السوقية وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) تم إفتراض الآتي :

الضبط النسبي للمساحة : جرت العادة ان ترويح مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم إفتراض تخصيص نسبة ٥% لكل مضاعف ، وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.

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

سهولة الوصول: حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

موقع العقار : الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقتين أو مدخلين وله تأثير مباشر وعالي على قيمة العقار ، ونصفها (عالي ، متوسط ،منخفض) **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% لكل مستوى .**

شكل الأرض: من الخصائص المادية التي تؤثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، **وهنا تم إفتراض نسب ٥% .**

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

الشوارع المحيطة : يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، **وهنا تم إفتراض نسبة ٥% لكل شارع .**



ملاحق ■

Attachments



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ٢٥٠١٠٠١٢١



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠١٢١



شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٤١٥٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ٥٠٠٠٠٠١٢١

