

تقييم برج فندقي ، مدينة مكة المكرمة

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

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

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكتم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة (مكة المكرمة) حي (العزيزية الضفة الشرقية) بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ 2022/12/12م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج القيمة السوقية للعقار (فندق) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2022/12/20م الواقعة بمدينة (مكة المكرمة) حي (العزيزية). بمبلغ وقدره فقط (١٤٢,١٥٠,٠٠٠) مائة وأثنان وأربعون مليون ومائة وخمسون ألف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

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




تقدير القيمة السوقية :
١٤٢,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي

المقيم	العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	
القائمين بأعمال التقييم هم 1- اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 2 - شائق بن صالح الشائق عضوية رقم 1210001415 3- سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 4 - حسام حسن عثي عضوية رقم 1210002501	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	
مالك العقار	الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
شركة مشاعر ريت العقارية	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	عبارة عن فندق بمساحة إجمالية للأرض 1278.97 متر مربع حسب الصك	مكة المكرمة - العزيزية الضفة الشرقية
معايير التقييم	أسلوب التقييم	تاريخ المعاينة	
الصادرة في العام ٢٠٢٢م (IVS) معايير التقييم الدولية	اسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2022/12/20	
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم	
ملكية مطلقة	القيمة السوقية	2022/12/20	
رقم الصك وتاريخه	فرضية القيمة	تاريخ اصدار التقرير	
1439/04/08 في (320123008398)	الاستخدام الحالي	2022/12/29	



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



الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

4

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

3

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

2

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

1

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

8

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

7

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية) قائمة وسارية المفعول .

6

القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.

5

المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

12

تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.

11

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

10

لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .

9

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



نطاق العمل

Scope of work



موضحة بالملخص التنفيذي	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	العميل
صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمين الاخرين
فندق	الاصل محل التقييم
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
2022/12/20	تاريخ التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات.	وصف التقرير

<p>تم جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة</p>	<p>نطاق بحث المقيم (102 معيار رقم)</p>
<p>القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في أطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او أجبار.</p>	<p>أساس القيمة (104 معيار رقم)</p>
<p>الريال السعودي</p>	<p>عملة التقييم</p>
<p>تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) لعام ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للاصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات وخصائص العقار محل التقييم.</p>	<p>معايير التقييم المتبعة</p>
<p>المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.</p>	<p>طبيعة ومصدر المعلومات</p>
<p>لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.</p>	<p>الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة</p>
<p>تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً</p>	<p>قيود استخدام التقرير</p>

5

إعداد التقارير



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

4

تطبيق طريق التقييم



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

3

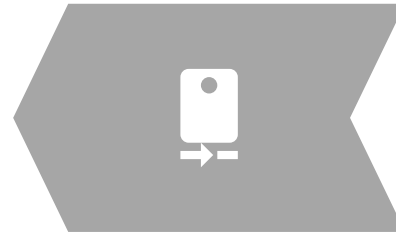
جمع وتحليل البيانات



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

2

المعاينة وتحليل الموقع



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

1

نطاق العمل



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



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون

الاقتصادية والتنمية



”

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

“

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

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

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

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

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

03

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

02

البطالة بين السعوديين للربع الأول 2021

11.7%

01

معدل مشاركة القوى العاملة وسط
السعوديين 2021

51.2%

04

نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج
المحلي الاجمالي

41.1%

05

نسبة مساهمة القطاع الغير النفطي في
الإنتاج المحلي الاجمالي

58.9%

06

قطاع السياحة

في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط ، من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية ٢٠٣٠ وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ ، مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . ومنها سعي الرياض إلى التحول لمركز إقليمي للكيانات التجارية الدولية، جعلها تصدر قراراً برفض التعاقد مع أي شركة لا يوجد لها مقر إقليمي في السعودية بحلول عام ٢٠٢٤، خصوصاً تلك التي لديها تعاقدات مع جهات حكومية سواء كانت هيئات أو مؤسسات أو صناديق استثمارية أو أجهزة. مما يزيد من الطلب على القطاع المكتبي .

قطاع التجزئة

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

قطاع الإسكان

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

مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2022م



مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2030م



إجمالي عدد الغرف
المتاحة

185.000

إجمالي عدد الفنادق

1151

متوسط معدل العائد

5.5%

معدل الغرف المتاحة
(مساكن حجاج)

24%

معدل الغرف المتاحة
(فنادق)

76%

متوسط معدل
الاشغال

69%

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

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

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

دراسات الموقع

Site Studies



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

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

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

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

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

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



شارع : طريق المسجد الحرام

حي : العزيزية

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

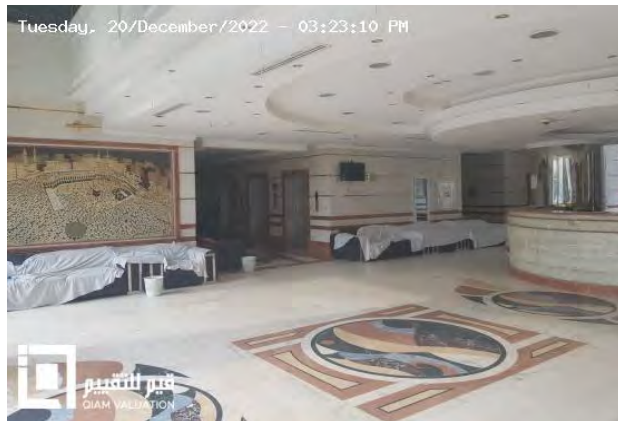
N : ,21.403004

E : 39.876740

احداثيات الموقع







معلومات صك الملكية

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

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض

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

الحدود والاطوال

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

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

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



التقيير

Evaluation



أسلوب السوق

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



أسلوب الدخل

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



أسلوب التكلفة

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

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة :

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

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

تقدير القيمة

Estimated value



تقويم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة لقران قبلي وع لشرب هة					
لقرارات لقرانة				ليند	
لقران لقران 2		لقران لقران 1		لقران محل لتقويم	
لتسوية	لقيمة	لتسوية	لقيمة	عوامل لتسويات	
	30,000		40,000	***	سعر لقر لبيع
				***	لحلة
	جروض		جروض	***	تاريخ لتقويم / لعرض
	20/12/22		20/12/22	***	ظروف لسوق (لفساوض)
- 1,500	-5.00%	- 2,000	-5.00%	***	شروط لتسوية
-	0.00%	-	0.00%	***	قيمة ظروف لسوق
	(1,500.00)		(2,000.00)	***	لقيمة قبع لتسويات الأولى
	28,500		38,000	***	لصاحة (م) 2
0%	1,200	0%	1,500		س هولة لوصول
0%	علي	0%	علي		مقع لقران
10%	متوسط	0%	علي		ثقل الأرض
0%	مرتبة	0%	مرتبة		طوغرفلية الأرض
0%	متظمة الضلاع	0%	متظمة الضلاع		الاشتخدام
0%	تجاري	0%	تجاري		لشوارع لمخطة
0%	2	0%	2		الاجملي
10.00%		0.00%			قيمة لتسوية لقر لبيع
	2,850		-		قيمة لقر لن طية قبع لتسوية
	31,350		38,000		ل مرجح لموزون
35%		65%			صافي متوسط قيمة لقر (ريال / لقر)
			35,673		لقيمة لسوقية لن طية للأرض (ريال / سعودي)
			45,945,110		

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

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

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب بيانات مسح السوق للعقارات المشابهة (١٥,٩٥١,٥٥٠ ريال سعودي وبافتراض صحته

نسبة الشواغر :

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي ٥٠% وتم اعتمادها حسب وضع السوق . مع النظر أن عقد الإيجار الإلزامي سينتهي بنهاية العام ٢٠٢٢ م

النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم . وتمثل نسبة النفقات التشغيلية ٣٥% الى ٤٥ % بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى ونفقات إدارة والتشغيل ومراقبة الأمن فيما تعلق بتقييم العقار نجد أن النفقات التشغيلية والرأسمالية ٣٧% وتم تقديرها حسب وضع وتحليل السوق للعقارات المشابهة.

نسبة الشواغر: معدل الرسملة:

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

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

معدل الخصم:

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

3.7%	مخاطر السوق
2% + 2.3%	مخاطر الائحة + مخاطر السوق ()
1%	مخاطر الائحة ()

حسب ابتداء تشغيل المباني في أيام السنة		
ريال / سعودي	150	تقوس طسعر لتأجير اليوم
ريال / سعودي	8,268,750	إجمالي دخل مباني أيام السنة
ريال / سعودي	15,738,750	إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً
توزيع دخل الامحلات لتجارية		
الوحدة	القيمة	الوصف
ريال / سعودي	224,000	إجمالي دخل تجار الامحلات لتجارية السنة
5%	11,200	نقص معدل الاشرار و ومخاطر التهم ان الامحلات
ريال / سعودي	212,800	إجمالي دخل تجار الامحلات لتجارية في المباني
إجمالي الدخل السنوي للمباني		
ريال / سعودي	15,951,550	إجمالي الدخل السنوي للمباني

معدل الاشرار السنوي لكل موسم		
الوحدة	القيمة	الليوند
يوم	365	عدد أيام السنة
نسبة مئوية	50%	معدل الاشرار السنوي
يوم	182.5	عدد أيام التشغيل سنوياً
يوم	30	عدد أيام موسم الحج
يوم	30	عدد أيام موسم رمضان
يوم	122.5	عدد الأيام المباني السنة
غرفة	450	عدد الغرف
حسب ابتداء تشغيل موسم الحج		
حاج	1350	عدد الحاج
ريال / للحاج	2200	سعر لتأجير للحاج
ريال / سعودي	2,970,000	إجمالي دخل موسم الحج
حسب ابتداء تشغيل موسم رمضان		
يوم	20	عدد أيام التشغيل للشخصين الاطرى من رمضان
ريال / سعودي	250	تقوس طسعر لتأجير اليوم
ريال / سعودي	2,250,000	إجمالي قيمة لتأجير للشخصين الاطرى من رمضان
يوم	10	عدد أيام التشغيل للشخص الاواخر من رمضان
ريال / سعودي	500	تقوس طسعر لتأجير اليوم
ريال / سعودي	2,250,000	إجمالي قيمة لتأجير للشخص الاواخر من رمضان
ريال / سعودي	4,500,000	إجمالي دخل موسم رمضان

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
9%	معدل الخصم	15,951,550	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	
	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		
	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	
	19,063,579	18,689,783	18,323,317	17,964,036	17,611,800	17,266,471	16,927,912	16,595,993	16,270,581	15,951,550	15,951,550	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	7,053,524	6,915,220	6,779,627	6,646,693	6,516,366	6,388,594	6,263,328	6,140,517	6,020,115	5,902,074	37%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	12,010,055	11,774,563	11,543,690	11,317,343	11,095,434	10,877,877	10,664,585	10,455,475	10,250,466	10,049,477		صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
171,572,210												القيمة الاستردادية للمبني
171,572,210	12,010,055	11,774,563	11,543,690	11,317,343	11,095,434	10,877,877	10,664,585	10,455,475	10,250,466	10,049,477		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
72,473,956	5,073,177	5,421,336	5,793,389	6,190,974	6,615,845	7,069,873	7,555,061	8,073,545	8,627,612	9,219,703		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
142,114,471												صافي القيمة الحالية للعقار
											142,114,471	القيمة النهائية للعقار
											142,150,000	القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٠ م هي حسب الاتي :

القيمة السوقية رقمياً	القيمة السوقية كتابة
142,150,000	مائة وأثنان وأربعون مليون ومائة وخمسون ألف ريال سعودي

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي



ملاحق

Attachments



رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة العاصمة المقدسة
وكالة التمسير وشؤون
الإدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخص

الرقم: ٦٨٦٠٥/١٤٣٢
التاريخ: ١٤٣٢/١٠/١٤
صلاحيتها: ثلاث سنوات

إصدار جديد
سكني تجاري

الإسم: ناصر عقيل عبدالله الطيار
رقم البطاقة: ١٠١٩٨١٣٢٠١
الموقع: الضفة الشرقية (س/د)
رقم المخطط التنظيمي: ٦٥٨-١٦/٢١/١ ج
رقم القطعة: ١٦٢٧٧-٩٩٩

تاريخها: ١٣٩٤/١١/٠٦
مصدرها: الرياض
رقم السجل العقاري: ٢/٩٩٠٤
تاريخه: ١٤٠٩/١١/١٦
تاريخه ذو القعدة: ١٣٨٥
اسم الشارع شارع
رقم الصلح: ١٤٢٧/٠٥/٠٠
رقم الصك: ٤/٤٨٤/٥١

الاتجاه	الامتداد م/م	الحدود	إرتداد (م)	المساحة (م ^٢)
شمال	٣٠,٠٠	٤٣/٤٣	انظر	٠٠
شرق	٤٣,٠٠	انظر الكروكي	لوحة	٠٠
جنوب	٣٠,٠٠	٢٥/٢٥	الموقع	٠٠
غرب	٤٣,٠٠	انظر الكروكي	العام	٠٠

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
خزوم	١	١٢٨٧,٩٧	مواقف سيارات
تور واحد أرضي	٥	٧٨٩,٨٦	استقبال + تجاري
ميزابين	١	٥٨٧,٨٦	استقبال
تور واحد مطعم	١	٨٢٤,٩١	مطاعم
تور واحد مصلي	١	٨٢٤,٩١	مصلي
سبعة عشر أنوار ملكرة	٨٢	١٢٣٠٤,٦	سكني
تور واحد أخير	١	٢٦١,٢	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٧٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
بؤرة صرف	١	٦	سجاري
خزانات	١	١٠٨٩,٩٧	خزانات

رسم الموقع العام موضحاً عليه الجوارين

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

التفقي محمد احمد جودة
مقياس الرسم: ٥٠٠
مساحة الأرض: ١.٢٨٧,٩٧
مخطط الاسوار: ٦٠
نوع البناء: مسلح
عمدة مخططات المصلي المطلوب تسليمها للعميل العمومي بالمكن رقم ترخيص المكتب: ٢٤١٣
١٤/١٠/١٤٣٢

سددت الرسوم بموجب الإيصال رقمه وتاريخه: ٥٥٦٦١٦٤٦٦
ملاحظات: مرفق مخططات معتمدة من الدفاع المدني بخطابهم رقم: ٥٥٠٠٢/٤/٣١/ف في ١٤٣٢/٩/٢٤ - ١١٨٢٥

المهندس المختص: م/أحمد فؤاد فلجان
مدير إدارة رخص البناء: م/سلطان حسين القرشي
م/خالد عبد الحفيظ فدا

الصك

بسم الله الرحمن الرحيم
وزارة العدل
كتابة العدل بالأمانة العامة
[٢٧٧]

الرقم: ٢٣٠٩٣٠٠٠٣٨٨
التاريخ: ١٤٣٢/٤/٨ هـ

صك

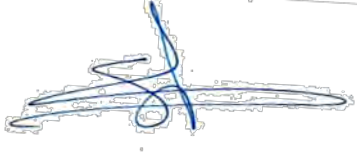
الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ١٦٢٧٧ من المخطط رقم ١٠١٩٨١٣٢٠١ ج الواقع على حي العزيزية الضفة الشرقية / س / بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطولها كالتالي:
شمالاً: قطعة رقم ٤٣ هـ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: قطعة رقم ٢٥ هـ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: شارع عرض ١١ م شمالاً و ١٠ جنوباً بطول: (٤٣) ثلاثة وأربعون متر
غرباً: شارع العام عرض ٣٠,٤٠ م شمالاً و ٣١,٢٠ م جنوباً إلى محور الشارع بطول: (٤٣) ثلاثة وأربعون متر ومساحتها (١.٢٨٧,٩٧) ألف وثمانون وسبعة وثمانون متر مربعاً وسبعة وتسعون سنتيمتراً مربعاً فقط واستندت في إقرارها على الصك الصادر من هذه الإدارة بوقت ١٤٢٠-١٤٢٠/١٢/٢٥ هـ ١٤٣٤/١٢/٢٥ هـ وقد انتقلت ملكيتها ل: شريفة مشاعر ريت المقابلة بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٨٥٦٠ في ١٤٣٢/٤/٣ هـ وتمتلك في ١٤٤٤/٤ هـ تسعين وقلده ١٩٠٠٠٠٠٠ مائة وتسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تعريفاً في ١٤٢٩/٤/٨ هـ لاعتماده، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبدالله بن سليمان بن صالح الجمهود
كتاب العدل

وزارة العدل
كتابة العدل بالأمانة العامة
كتاب العدل بشعب مكة المكرمة
كتاب العدل بشعب رقم ٢٣٣

هذا المستند وحدة متكاملة - وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
(هذا النموذج مخصص لاستخدام المحاسب الذي يمنح تليفه)
مجموعة مطابع الحكومة - ٣٧٣٨٣
نموذج رقم ١٠٣٣ - ١٤٣٢

حسام حسن عشي
مشرف عمليات التقييم
مقيم عقاري - منتسب
عضوية رقم 1210002501



سالم بن محمد ال فائع
مدير التقييم
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210000013



شائق بن صالح الشائق
مدير الدراسات و التقييم
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210001415



إسماعيل محمد الديخي
المدير التنفيذي
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210000052





قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة :

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

920025832

info@qiam.com.sa

www.qiam.com.sa

تقييم برج فندقي ، مدينة مكة المكرمة

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

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

المكرمة) نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة **مكة المكرمة)** حي (مخطط الامير عبدالله الفيصل) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2022/12/12م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى **القيمة السوقية** باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج **القيمة السوقية للعقار (فندق)** وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2022/12/20م الواقعة بمدينة **مكة المكرمة)** حي (مخطط الامير عبدالله الفيصل)، **بمبلغ وقدره فقط (166.626.000) مائة وستة وستون مليون وستمائة وستة وعشرون الف ريال سعودي.**

مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

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




تقدير القيمة السوقية :
166.626.000 ريال سعودي



المقيم	العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	
القائمين بأعمال التقييم هم 1- اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 2- شائق بن صالح الشائق عضوية رقم 1210001415 3 - سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 4 - حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	
مالك العقار	الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
شركة مشاعر ريت العقارية	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	عقارة عن فندق بمساحة إجمالية للأرض 1382.73 متر مربع حسب الصك	مكة المكرمة - مخطط الامير عبدالله الفيصل
معايير التقييم	أسلوب التقييم	تاريخ المعاينة	
الصادرة في العام ٢٠٢٢م (IVS) معايير التقييم الدولية	اسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2022/12/20	
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم	
ملكية مطلقة	القيمة السوقية	2022/12/20	
رقم الصك وتاريخه	فرضية القيمة	تاريخ اصدار التقرير	
(920121009575) في 1439/04/09	الاستخدام الحالي	2022/12/29	

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



الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

4

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

3

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

2

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

1

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

8

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

7

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية) قائمة وسارية المفعول .

6

القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.

5

المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

12

تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.

11

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

10

لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .

9

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



نطاق العمل

Scope of work

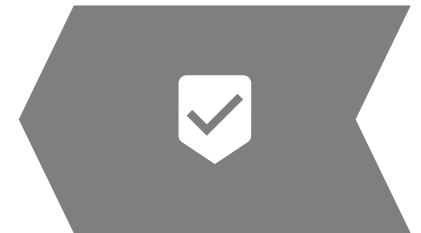


موضحة بالملخص التنفيذي	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	العميل
صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمين الاخرين
فندق	الاصل محل التقييم
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
2022/12/20	تاريخ التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات.	وصف التقرير

<p>تم جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة</p>	<p>نطاق بحث المقيم (102 معيار رقم)</p>
<p>القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او أجبار.</p>	<p>أساس القيمة (104 معيار رقم)</p>
<p>الريال السعودي</p>	<p>عملة التقييم</p>
<p>تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن التي نشرها مجلس (IVS) الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه (VSC)معايير التقييم الدولية) الجهات وتتضمن المراجعة تطابق تقارير التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام ٢٠٢٠.</p>	<p>معايير التقييم المتبعة</p>
<p>المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.</p>	<p>طبيعة ومصدر المعلومات</p>
<p>لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.</p>	<p>الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة</p>
<p>تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من اي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في اي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً</p>	<p>قيود استخدام التقرير</p>

1

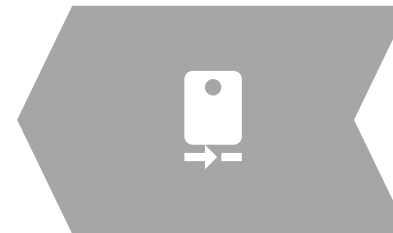
نطاق العمل



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

2

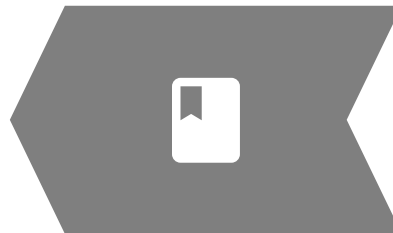
المعاينة و تحليل الموقع



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

3

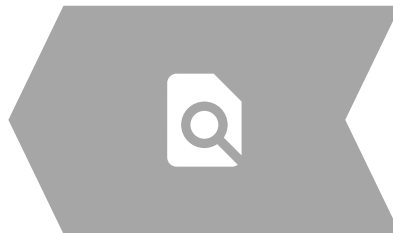
جمع وتحليل البيانات



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

4

تطبيق طريق التقييم



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

5

إعداد التقارير



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



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون

الاقتصادية والتنمية



”

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

“

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

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

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

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

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

03

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

02

البطالة بين السعوديين للربع الأول 2021

11.7%

01

معدل مشاركة القوى العاملة وسط
السعوديين 2021

51.2%

04

نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج
المحلي الاجمالي

41.1%

05

نسبة مساهمة القطاع الغير النفطي في
الإنتاج المحلي الاجمالي

58.9%

06

قطاع السياحة

في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط ، من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظرا لما يمثلها هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية ٢٠٣٠ وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ ، مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . وفيه يسعى لرياض لى التحول لمركزا إقليميا للتجارة الدولية، جعله لتهندرق رار كفض التحول مع أي شركة لايوجد له امق رق القيم في ال س ع و فيتحول عام 2024 ، خصص صر يثل التي ل ي ي قاع اق دات مع ج هات لجووية س واء كثر تي هيئات أو و ه س ات أو صرن ايق استثم ارية أو أ ج هزة م ه ل زي د من لاطب ل في القطاع الختصبي .

قطاع التجزئة

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

قطاع الإسكان

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

مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2022م



مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2030م



إجمالي عدد الغرف
المتاحة

185.000

إجمالي عدد الفنادق

1151

متوسط معدل العائد

5.5%

معدل الغرف المتاحة
(مساكن حجاج)

24%

معدل الغرف المتاحة
(فنادق)

76%

متوسط معدل
الاشغال

69%

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

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

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

دراسات الموقع

Site Studies



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

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

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

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

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

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



شارع : الحج

حي : مخطط الامير عبدالله الفيصل

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

N : 21.4344380

E : 39.859888

احداثيات الموقع







معلومات صك الملكية

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

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض

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

الحدود والاطوال

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

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

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



التقيير

Evaluation



أسلوب السوق

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



أسلوب الدخل

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



أسلوب التكلفة

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

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة :

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

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

تقدير القيمة

Estimated value



تقويم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة لقران قبلي وع لشرب هة						
لقرارات لقرانة				ليند		
لقران لقران 2		لقران لقران 1		لقران محل لتقويم	عوامل لتسيهات	
لتسيهة	لقيمة	لتسيهة	لقيمة	لقران محل لتقويم		
	21,000		26,785	***	سعر لشرب لمبيع	
				***	لحلة	
	جروض 20/12/22		جروض 20/12/22	20/12/22	تاريخ لتقويم / لعرض	
- 1,050	-5.00%	- 1,339	-5.00%	***	ظروف لسوق (لفاوض)	
-	0.00%	-	0.00%	***	شروط لتسيهات	
	(1,050.00)		(1,339.25)	***	قيمة ظروف لسوق	
	19,950		25,446	***	لقيمة تبعد لتسيهات الأولى	
-5%	561	0%	1,120	1,383	لمساحة (م2)	
0%	علي	0%	علي	علي	مسهولة لوصول	
0%	علي	0%	علي	علي	موقع لقران	
0%	متهيبة	0%	متهيبة	متهيبة	شركل الأرض	
0%	متظمة الاضلاع	0%	متظمة الاضلاع	متظمة الاضلاع	طبوغرفيية الارض	
0%	تجاري سائني	0%	تجاري سائني	تجاري سائني	الاستخدام	
-10%	3	-10%	3	1	لشوارع لمحيطه	
	-15.00%		-10.00%	الاجملي		
	2,993-		2,545-	قيمة لتسيهة للشرب لمبيع		
	16,958		22,901	قيمة لشرب لن هطي تبعد لتسيهة		
	35%		65%	ل مخرج لموزون		
			20,821	صافي تسيهة لقران (ريال / لقران)		
			28,789,459	لقيمة لسوق لن هطي لالأرض (ريال / سعودي)		

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

إيرادات العقار

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

نسبة الشواغر :

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

النفقات التشغيلية والرأسمالية :

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

نسبة الشواغر :معدل الرسملة:

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

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

معدل الخصم :

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

3.7%	مخاطر المخاطر الائتمانية
2% + 2.3%	لمخاطر المخاطر الائتمانية + مخاطر السوق ()
1%	لمخاطر المخاطر الائتمانية ()

سحب ابتداءً من موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل للاولى من رمضان	20	يوم
تقسيم طسعر لتأجير اليوم	250	ريال /سعودي
إجمالي قيمة لتأجير للاولى من رمضان	2,140,000	ريال /سعودي
عدد أيام التشغيل للاواخر من رمضان	10	يوم
تقسيم طسعر لتأجير اليوم	500	ريال /سعودي
إجمالي قيمة لتأجير للاواخر من رمضان	2,140,000	ريال /سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	4,280,000	ريال /سعودي
سحب ابتداءً من قبل ليلة ليلة		
تقسيم طسعر لتأجير اليوم	125	ريال /سعودي
إجمالي دخل ليلة ليلة	9,482,875	ريال /سعودي
إجمالي دخل ليرادانتشغيل لغرف سنوي	18,702,875	ريال /سعودي
إجمالي الدخل السنوي قبل ضريبة	18,702,875	ريال /سعودي

معدل التشغيل السنوي لكل موسم		
للبن	لقيمة	لوحة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل التشغيل السنوي	65%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنوي	237.25	يوم
عدد أيام موسم الحج	30	يوم
عدد أيام موسم رمضان	30	يوم
عدد الأيام المتاحة للسنة	177.25	يوم
عدد الغرف	428	غرفة
سحب ابتداءً من موسم الحج		
عدد الحاج	1976	حاج
سعر لتأجير للحاج	2500	ريال للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	4,940,000	ريال /سعودي

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
9%	معدل الخصم	18,702,875	إجمالي الدخل التآجيري
7%	معدل الرسملة	37%	معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
2%	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة	
	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	0.00%	قيمة النمو المتوقعة	
	22,351,667	21,913,399	21,483,724	21,062,475	20,649,485	20,244,593	19,847,641	19,458,471	19,076,933	18,702,875	18,702,875	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	8,270,117	8,107,958	7,948,978	7,793,116	7,640,310	7,490,500	7,343,627	7,199,634	7,058,465	6,920,064	37%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	14,081,550	13,805,441	13,534,746	13,269,359	13,009,176	12,754,094	12,504,014	12,258,837	12,018,467	11,782,811		صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
201,165,002												القيمة الاستردادية للمبني
201,165,002	14,081,550	13,805,441	13,534,746	13,269,359	13,009,176	12,754,094	12,504,014	12,258,837	12,018,467	11,782,811		صافي التدفقات النقدية
0.4224	0.4224	0.4604	0.5019	0.5470	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174		معامل الخصم
84,974,271	5,948,199	6,356,409	6,792,633	7,258,794	7,756,946	8,289,286	8,858,158	9,466,071	10,115,704	10,809,919		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
166,626,390												صافي القيمة الحالية للعقار
											166,626,390	القيمة النهائية للعقار
											166,626,000	القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٠ م هي حسب الاتي :

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

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي
إسماعيل محمد الدبيخي



ملاحق

Attachments



رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أساتذة العاصمة المقدسة

رقم الطلب الإلكتروني : 3402500781
رقم الرخصة : 68942
تاريخ الرخصة : 1434/12/23
صلاحيتها : سنة

رقم التسجيل التجاري : 4031068573
رقم المخطط التنظيمي : 671
الموقع : الأمير عبد الله الفيصل / 071

رقم الطلب : 00166
رقم المخطط رقم : 1413/04/15
رقم التسجيل العقاري : 177636
تاريخه : 1423/03/01

الارتفاع م/ط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
46.00	القطعة رقم 165		
35.00	القطعة رقم 166		
45.99	القطعة رقم 167		
25.99	القطعة رقم 168		

مكونات البناء	عدد الأجزاء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
الديورم	1	م ²	1382.73	مواقف سيارات
شور أرضي	1	م ²	1018.74	إستقبال
ميزانين	1	م ²	756.76	إستقبال
شور مسطح	1	م ²	1016.88	مسكن
شور مطعم	1	م ²	1016.88	مسكن
الدواي متكررة	14	م ²	12780.6	مسكن
شور أطور	1	م ²	766.03	مسكن
بيوت درج + معاهد	1	م ²	44.19	بيوت درج + معاهد
طرائقات	1	م ²	1126.17	طرائقات
تجارتي	1	م ²	8	تجارتي
19906.00				

التصاريح :
تاريخ الرخصة : 1425/02/16
تاريخ البناء : 1395
تاريخ الرخصة : 1425/02/16

ملاحظات :
1- إيماناً لاستشارتنا للتصديق المخطط التنظيمي رقم 671 / 1
2- إيماناً لاستشارتنا للتصديق المخطط التنظيمي رقم 671 / 1
3- إيماناً لاستشارتنا للتصديق المخطط التنظيمي رقم 671 / 1

تعليمات :
1- للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء، علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان عدم التلاعب بها.
2- هذه الرخصة صالحة لمدة 12 شهراً من تاريخ إصدارها.
3- هذه الرخصة صالحة لمدة 12 شهراً من تاريخ إصدارها.

تاريخ الصياغة : 08:10:38 - 1434/12/23

الصك

الجمهورية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أساتذة العاصمة المقدسة

رقم الطلب الإلكتروني : 3402500781
رقم الرخصة : 68942
تاريخ الرخصة : 1434/12/23
صلاحيتها : سنة

رقم التسجيل التجاري : 4031068573
رقم المخطط التنظيمي : 671
الموقع : الأمير عبد الله الفيصل / 071

رقم الطلب : 00166
رقم المخطط رقم : 1413/04/15
رقم التسجيل العقاري : 177636
تاريخه : 1423/03/01

الصك رقم : 1434/12/23
التاريخ : 1434/12/23

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :
فإن قطعة الأرض رقم 165 من المخطط رقم 1413/04/15 الواقع في حي حيفا الأمير عبد الله الفيصل بمدينة مكة المكرمة وحدها وأطولها كالتالي :
شمالاً : قطعة رقم 166 بطول : (46) ستة و أربعون متر
جنوباً : قطعة رقم 167 بطول : (46) ستة و أربعون متر
شرقاً : قطعة رقم 168 بطول : (35) خمسة و ثلاثون متر
غرباً : شارع عرض 12 متر بطول : (25) خمس و عشرون متر
ومساحتها : (19906.00) ألف و ثلاثمائة و اثنين و ثمانون متر مربعاً و ثلاثة و سبعون سنتيمتر مربعاً فقط
والمسند في أطرافها على الصنف السادس من هذه الإدارة برقم 1395 / 1425 / 02 / 16
قد التفت بمساحتها : شركة مشاعر ريث الجوهرة بموجب سجل تعاري رقم 1010929 / 1434 / 12 / 23 وتنتهي في 3 / 4
1434 / 12 / 23 هـ بخمس و ثمانون و ثمانمائة و اثنين و ثمانون مليوناً و أربعمائة و ألف ريال و عليه جرى التصديق تصديقاً في 3 / 4
1434 / 12 / 23 هـ لاعتمادها ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلماً

عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

وزارة الشؤون البلدية والقروية
أساتذة العاصمة المقدسة
تاريخ الصياغة : 08:10:38 - 1434/12/23

حسام حسن عشي
مشرف عمليات التقييم
مقيم عقاري - منتسب
عضوية رقم 1210002501



سالم بن محمد ال فائع
مدير التقييم
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210000013



شائق بن صالح الشائق
مدير الدراسات و التقييم
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210001415



إسماعيل محمد الديخي
المدير التنفيذي
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210000052





قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة :

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

920025832

info@qiam.com.sa

www.qiam.com.sa

تقييم برج فندقي ، مدينة مكة المكرمة

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

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

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكّم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة (مكة المكرمة) بحى (العزيزية) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2022/12/12م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج القيمة السوقية للعقار (فندق) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2022/12/20م الواقعة بمدينة (مكة المكرمة) بحى (العزيزية)، بمبلغ وقدره فقط (١٣٠,٣٠٠,٠٠٠) مائة وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي.

مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

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




المقيم	العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	
القائمين بأعمال التقييم هم 1- اسماعيل محمد الديخي عضوية رقم 1210000052 2- شائق بن صالح الشائق عضوية رقم 1210001415 3 - سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 4 - حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	
مالك العقار	الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
شركة مشاعر ريت العقارية	تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	عبارة عن فندق بمساحة إجمالية للأرض 1458 متر مربع حسب الصك	مكة المكرمة - العزيزية
معايير التقييم	أسلوب التقييم	تاريخ المعاينة	
الصادرة في العام ٢٠٢٢م (IVS) معايير التقييم الدولية	اسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2022/12/20	
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم	
ملكية مطلقة	القيمة السوقية	2022/12/20	
رقم الصك وتاريخه	فرضية القيمة	تاريخ اصدار التقرير	
(220121009602 , 220121009603) في 1439/04/10	الاستخدام الحالي	2022/12/29	

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



الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

4

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

3

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

2

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

1

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

8

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

7

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية) قائمة وسارية المفعول .

6

القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.

5

المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصا فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

12

تم تقييم العقار وفقا للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.

11

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

10

لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .

9

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



نطاق العمل

Scope of work



موضحة بالملخص التنفيذي	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	العميل
صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمين الاخرين
فندق	الاصل محل التقييم
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
2022/12/20	تاريخ التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات.	وصف التقرير

<p>تم جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة</p>	<p>نطاق بحث المقيم (102 معيار رقم)</p>
<p>القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر أو أجبار.</p>	<p>أساس القيمة (104 معيار رقم)</p>
<p>الريال السعودي</p>	<p>عملة التقييم</p>
<p>تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)، والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) لعام ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) التي وافق عليها في الاجتماع الذي أقيم في الرياض بتاريخ ١٤٤٣هـ الموافق ٢٠٢٢م ولجميع المشاركين في الاجتماع، ولجميع المشاركين في الاجتماع، ولجميع المشاركين في الاجتماع، ولجميع المشاركين في الاجتماع.</p>	<p>معايير التقييم المتبعة</p>
<p>المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.</p>	<p>طبيعة ومصدر المعلومات</p>
<p>لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.</p>	<p>الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة</p>
<p>تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً</p>	<p>قيود استخدام التقرير</p>

5

إعداد التقارير



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

4

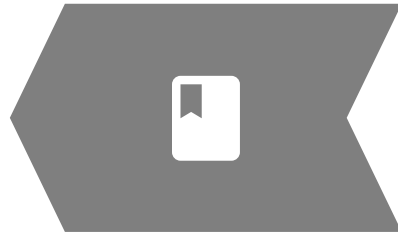
تطبيق طريق التقييم



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

3

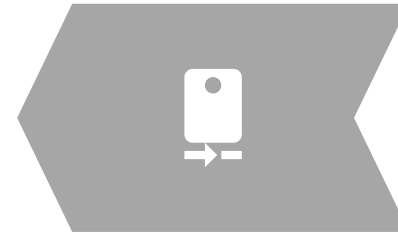
جمع وتحليل البيانات



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

2

المعاينة وتحليل الموقع



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

1

نطاق العمل



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



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون

الاقتصادية والتنمية



”

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

“

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

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

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

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



الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

03

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

02

البطالة بين السعوديين للربع الأول 2021

11.7%

01

معدل مشاركة القوى العاملة وسط
السعوديين 2021

51.2%

04

نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج
المحلي الاجمالي

41.1%

05

نسبة مساهمة القطاع الغير النفطي في
الإنتاج المحلي الاجمالي

58.9%

06

نظرة على قطاعات الاعمال

قطاع السياحة

في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط ، من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية ٢٠٣٠ وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ ، مما يؤدي إلى في رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . وفيه يسعى لزيادة الوعي لدى الجهات الحكومية ، خاصة في مجال الخدمات الحكومية ، من خلال تقديم الخدمات الحكومية الإلكترونية ، مما يساهم في تحسين جودة الخدمات الحكومية .

قطاع التجزئة

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

قطاع الإسكان

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

مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2022م



مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2030م



إجمالي عدد الغرف
المتاحة

185.000

إجمالي عدد الفنادق

1151

متوسط معدل العائد

5.5%

معدل الغرف المتاحة
(مساكن حجاج)

24%

معدل الغرف المتاحة
(فنادق)

76%

متوسط معدل
الاشغال

69%

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

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

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

دراسات الموقع

Site Studies



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

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

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

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

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

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



شارع : طريق المسجد الحرام

حي : العزيزية

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

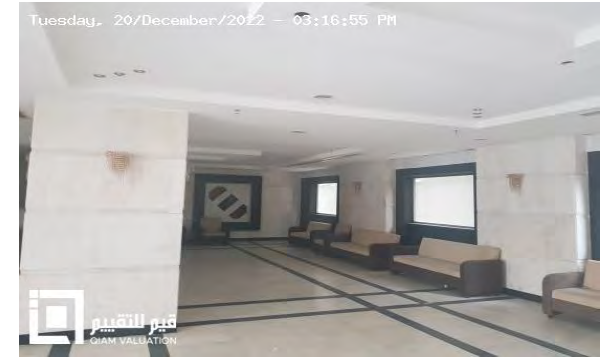
N : 21.399436

E : 39.883216

احداثيات الموقع







معلومات صك الملكية

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	إسم المالك
100% ملكية	1439/04/10	220121009602 , 220121009603	شركة مشاعر ريت العقارية

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض

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

الحدود والاطوال

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

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

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



التقييم

Evaluation





أسلوب السوق

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



أسلوب الدخل

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



أسلوب التكلفة

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

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة :

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

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

تقدير القيمة

Estimated value



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة لقران قبلي وع لشبهه					
لقرارات لقرانة			لبيد		
لقران لقران 2	لقران لقران 1	لقران لقران 1	لقران لقران 1	لقران لقران 1	عوامل لتسيات
لتسيه	لتسيه	لتسيه	لتسيه	لتسيه	
	30,000	40,000	***	سعر لبتار لمبيع	
			***	لحله	
	معروض 20/12/22	معروض 20/12/22	20/12/22	تاريخ لتقييم / لعرض	
- 1,500	-5.00%	- 2,000	-5.00%	ظروف لسوق (لفاوض)	
-	0.00%	-	0.00%	شروط لتسيه	
	(1,500.00)	(2,000.00)	***	قيمة ظروف لسوق	
	28,500	38,000	***	لقيم قبع لتسيات الأولى	
0%	1,200	0%	1,458	لمساحة (م2)	
0%	علي	0%	علي	مسهولة لوصول	
-10%	علي	-10%	متوسط	موقع لقران	
0%	مبتيهة	0%	مبتيهة	شكلا الأرض	
0%	متظمة الضلاع	0%	متظمة الضلاع	طبوغرافية الأرض	
0%	تجاري	0%	تجاري	الاستخدام	
5%	2	5%	3	لشوارع لمسيطة	
-5.00%		-5.00%	الاجملي		
	1,425-		قيمة لتسيه لالتبار لمبيع		
	27,075		36,100	قيمة لبتار لن هوية ببع لتسيه	
60%		40%	ل مرجح لموزون		
			30,685	صفتي متوسط قيمة لبتار (ريال / لبتار)	
			44,738,730	لقيمة لسوقية لن هوية للأرض (ريال / سعودي)	

ثالثاً : تكلفة الإهلاك			أولاً : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)		
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة	القيمة (ريال)	المسطح م ^٢	ريال / م ^٢	البند
40	سنة	3,121,225	1,248	2,500	البيدروم
10	سنة	48,832,770	13,952	3,500	إجمالي مساحة مسطح المباني
30	سنة	-	-	-	المواقف
25	%	-	-	-	مسح
14,417,234	ريال	-	-	-	أخرى
قيمة المبني النهائية (ريال)			الإجمالي (ريال)		
43,251,701			51,953,995		
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			ثانياً : التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)		
القيمة النهائية للأرض (ريال)			الرسوم المهنية		
44,738,730			2,597,700		
القيمة النهائية للمباني (ريال)			شبكة المرافق		
43,251,701			1,558,620		
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			تكاليف الإدارة		
87,990,431			1,558,620		
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب			تكاليف التمويل (0 سنوات / %)		
88,000,000			-		
			ربحية المطور		
			0%		
			الإجمالي (ريال)		
			5,714,939		
			إجمالي تكلفة المباني (ريال)		
			57,668,934		

إيرادات العقار

تم تقدير إيرادات العقار حسب بيانات مسح السوق للعقارات المشابهة
ريال سعودي وبافتراض صحته (١٥,١٢٨,٠١٣)

نسبة الشواغر :

من خلال أعمال المسح والمعاينة تبين إن متوسط الإشغال في هذه المنطقة حوالي **٤٥%** وتم اعتمادها حسب وضع السوق وبالنظر لكون عقد الأيجار الإلزامي سينتهي بنهاية العام ٢٠٢٢ م.

النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك لترميم وتطوير العقار بهدف الحفاظ عليه في حالة مناسبة لتحقيق الدخل السنوي الملائم ، وتمثل نسبة النفقات التشغيلية ٣٠% الى 40 % بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة وتشمل تكاليف نفقات الخدمات المشتركة والنظافة والصيانة للمبنى و نفقات إدارة والتشغيل ومراقبة الأمن فيما تعلق بتقييم العقار نجد أن النفقات التشغيلية والرأسمالية **٣٥%** وتم تقديرها حسب وضع وتحليل السوق للعقارات المشابهة.

نسبة الشواغر: معدل الرسملة:

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

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

معدل الخصم:

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

3.7%	مخاطر السوق
2% + 2.3%	مخاطر الائحة + مخاطر السوق ()
1%	مخاطر الائحة في ريتون تنظيم ()

معدل التشغيل السنوي لكل موسم		
اللوحة	القيمة	اللبند
عدد أيام السنة	365	
معدل التشغيل السنوي	55%	
عدد أيام التشغيل سنوياً	200.75	
عدد أيام موسم الحج	30	
عدد أيام موسم رمضان	30	
عدد الأيام المحلقة للسنة	140.75	
عدد الغرف	255	
من ابتداء تشغيل موسم الحج		
عدد الحجاج	1286	
سعر التأمير للحجاج	2200	ريال / للحجاج
إجمالي دخل موسم الحج	2,829,200	ريال / سعودي
من ابتداء تشغيل موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل لكل شهرين الأولى من رمضان	20	يوم
تسوس طس عن التأمير لليوم	300	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأمير للشهرين الأولى من رمضان	1,530,000	ريال / سعودي
عدد أيام التشغيل لكل شهر الاواخر من رمضان	10	يوم
تسوس طس عن التأمير لليوم	600	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأمير للشهر الاواخر من رمضان	1,530,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	3,060,000	ريال / سعودي

من ابتداء تشغيل أيام السنة		
الوصف	القيمة	اللوحة
تسوس طس عن التأمير لليوم	250	ريال / سعودي
إجمالي دخل لبقية أيام السنة	8,972,813	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	14,862,013	ريال / سعودي
تسجيل دخل الامحلات للتجارية		
الوصف	القيمة	اللوحة
إجمالي دخل تجاري الامحلات للتجارية للسنة	280,000	ريال / سعودي
نقص معدل الاغوار و ومخاطر التأمين للمحلات	14,000	5%
إجمالي دخل تجاري الامحلات للتجارية قفوي	266,000	ريال / سعودي
إجمالي الدخل السنوي قفوي		
إجمالي الدخل السنوي قفوي	15,128,013	ريال / سعودي

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
9%	معدل الخصم	15,128,013	إجمالي الدخل التأجيري
7%	معدل الرسملة	35%	معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
2%	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة	
	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023		
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
	5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة	
	16,678,634	15,884,413	15,884,413	15,884,413	15,884,413	15,884,413	15,128,013	15,128,013	15,128,013	15,128,013	15,128,013	اجمالي الدخل التأجيري الفعلي
	5,837,522	5,559,545	5,559,545	5,559,545	5,559,545	5,559,545	5,294,804	5,294,804	5,294,804	5,294,804	35%	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
	10,841,112	10,324,869	10,324,869	10,324,869	10,324,869	10,324,869	9,833,208	9,833,208	9,833,208	9,833,208		صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
154,873,028												القيمة الاستردادية للمبني
154,873,028	10,841,112	10,324,869	10,324,869	10,324,869	10,324,869	10,324,869	9,833,208	9,833,208	9,833,208	9,833,208		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
65,420,041	4,579,403	4,753,856	5,181,703	5,648,057	6,156,382	6,710,456	6,966,093	7,593,041	8,276,415	9,021,292		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
130,306,738												صافي القيمة الحالية للعقار
											130,306,738	القيمة النهائية للعقار
											130,300,000	القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٠ م هي حسب الاتي :

القيمة السوقية رقماً	القيمة السوقية كتابة
١٣٠,٣٠٠,٠٠٠	مائة وثلاثون مليون وثلاثمائة ألف ريال سعودي

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي
إسماعيل محمد الديخي




ملاحق

Attachments





قيم للتقييم
QIAM VALUATION

رخصة البناء



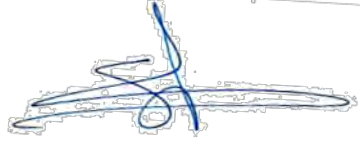
الصك ٢



الصك ١



حسام حسن عشي
مشرف عمليات التقييم
مقيم عقاري - منتسب
عضوية رقم 1210002501




سالم بن محمد ال فائع
مدير التقييم
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210000013



شائق بن صالح الشائق
مدير الدراسات و التقييم
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210001415



إسماعيل محمد الديخي
المدير التنفيذي
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210000052





قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة :

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

920025832

info@qiam.com.sa

www.qiam.com.sa

تقييم مبنى إداري ، مدينة الرياض

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت



السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

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

نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحكم ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة (الرياض) بحي (الربيع) بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2022/12/12م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية 2022م والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى القيمة السوقية باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج القيمة السوقية للعقار (مبنى إداري) وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير 2022/12/20م الواقعة بمدينة (الرياض) حي (الربيع)، بمبلغ وقدره فقط (142,000,000) مائة واثنان واربعون مليون ريال سعودي.


مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي

إسماعيل محمد الديخي

بموجب رخصة رقم / 1210000052




تقدير القيمة السوقية :
142,000,000 ريال سعودي



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

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

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

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

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

الصادرة في العام ٢٠٢٢م (IVS) معايير التقييم الدولية	اسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2022/12/20
---	-----------------------------	------------

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

ملكية مطلقة	القيمة السوقية	2022/12/20
-------------	----------------	------------

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

(393140003190 , 393140003189) في 1442/09/02	الاستخدام الحالي	2022/12/29
--	------------------	------------



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



الفرضيات والقيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

4

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

3

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

2

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

1

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

8

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

7

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن وتم افتراض أن المعلومات حسب افادة العميل (مستندات الملكية) قائمة وسارية المفعول .

6

القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيمة على أجزاء العقار لن يكون صحيح ويجب ألا تستعمل هذه القيمة لأي أغراض أخرى إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.

5

المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.

12

تم تقييم العقار وفقاً للمعايير الدولية 2022 م وتعتبر القيمة المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد الدراسة وفي حالة تغيير الغرض من التقييم إذ يمكن ان تكون هذه القيم غير صحيحة.

11

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

10

لا يجوز تضمين كل أو بعض من هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع لشركة قيم وشريكه للتقييم العقاري كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به .

9

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



نطاق العمل

Scope of work



موضحة بالملخص التنفيذي	هوية المقيم العقاري
صندوق سيكو السعودية ريت	العميل
صندوق سيكو السعودية ريت	المستخدمين الاخرين
مبنى إداري	الاصل محل التقييم
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	الغرض من التقييم
القيمة السوقية	اساس القيمة
أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	أسلوب التقييم
2022/12/20	تاريخ التقييم
تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود للأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات.	وصف التقرير

<p>تم جمع المعلومات الكافية عن طريق الزيارة الميدانية والمعاينة الظاهرة واجراء التحليلات وتم عمل دراسة من مواقع قريبة من موقع العقارات ومن مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار والتحري من جميع المعلومات ودراستها بصورة دقيقة</p>	<p>نطاق بحث المقيم (102 معيار رقم)</p>
<p>القيمة السوقية وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في أطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او أجبار.</p>	<p>أساس القيمة (104 معيار رقم)</p>
<p>الريال السعودي</p>	<p>عملة التقييم</p>
<p>تم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). والنسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية (IVS) لعام ٢٠٢٢ التي نشرها مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) التي وافقوا عليها في اجتماعها الأخير في ١٤ يونيو ٢٠٢٢م والتي تنطبق على جميع الحالات والمقارنة والمعايير الدولية لكل قرار، وإلحاقاً بالبيان عن المؤثرات وغيرها من المعلومات المتعلقة بعمل التقييم.</p>	<p>معايير التقييم المتبعة</p>
<p>المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.</p>	<p>طبيعة ومصدر المعلومات</p>
<p>لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة أو اكتمال البيانات المتاحة و لا تعبر عن رأيها و لم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.</p>	<p>الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة</p>
<p>تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه وللمن يتم إحالتها إليه لغرض محدد مع عدم تحمل أي مسؤولية من أي نوع لأي طرف ثالث و لا يجوز نشر هذا التقرير كاملاً أو أي جزء منه أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو بيان أو نشره دورية أو في أي وسيلة تواصل مع أي طرف ثالث دون الحصول على موافقة مسبقة مكتوبة بالشكل والسياق الذي تظهر فيه. من دواعي الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً</p>	<p>قيود استخدام التقرير</p>

5

إعداد التقارير



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

4

تطبيق طريق التقييم



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

3

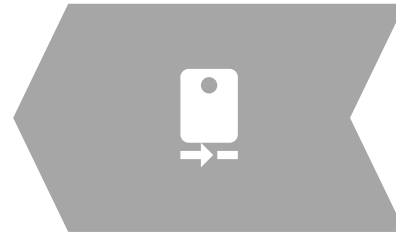
جمع وتحليل البيانات



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

2

المعاينة وتحليل الموقع



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

1

نطاق العمل



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



نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

صاحب السمو الملكي

الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز آل سعود

ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون

الاقتصادية والتنمية



”

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

“

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

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

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

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



الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

03

الناتج المحلي الإجمالي للربع الثاني 2021

1.5%

02

البطالة بين السعوديين للربع الأول 2021

11.7%

01

معدل مشاركة القوى العاملة وسط
السعوديين 2020

51.2%

04

نسبة مساهمة القطاع الخاص في الناتج
المحلي الاجمالي

41.1%

05

نسبة مساهمة القطاع الغير النفطي في
الإنتاج المحلي الاجمالي

58.9%

06

قطاع السياحة

في إطار رؤية المملكة ٢٠٣٠ والتي تهدف إلى وضع أسس فاعله ومركزات أساسية لمستقبل المملكة من المبادرات التي تستهدف تقليص الاعتماد الرئيسي على النفط ، من خلال قطاعات كثيرة لدعم الاقتصاد الوطني ومن ضمنها القطاع السياحي نظرا لما يمثله هذا القطاع من بعد قيمي ومجتمعي وحضاري واقتصادي . مما يرتبط قطاع السياحة بقطاع الفنادق ارتباطا وثيقا بالرؤية السعودية ٢٠٣٠ وهو يتمحور حول مساعده المعنيين بقطاع الضيافة والصناعات الغذائية والترفيهية على التخطيط للمستقبل.

قطاع المكاتب

تسهم المكاتب في تحقيق أهداف التحول الوطني السعودي نحو الازدهار والاستدامة من خلال التركيز على مستهدفات رؤية ٢٠٣٠ ، مما يؤدي إلى رفع مشاركة القطاع الخاص في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ ، العمل كممثل للقطاع الخاص ضمن المنظومة الوطنية لمكاتب تحقيق الرؤية في الجهات الحكومية . وفيه يسعى لرياض لى التحول لمركزا لخدمات التجارية لاولية، جعله لتهنر دق رار لفض التحول مع أي شركة لايوجد له ام قرق اليم في ال س ع و فية حل ول عام 2024 ، خصص ميزان للقطاع لاقادات مع جهات حكومية سواء كبرى تهيئات أو هيئات أو صرنا ايق استثم ارية أو أجهزة م ه لزي د من لطلب في القطاع الختصبي .

قطاع التجزئة

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

قطاع الإسكان

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

مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2022م



مؤشرات الأداء الفندقية في المملكة العربية السعودية 2030م



إجمالي عدد الغرف
المتاحة

185.000

إجمالي عدد الفنادق

1151

متوسط معدل العائد

69%

معدل الغرف المتاحة
(مساكن حجاج)

28

معدل الغرف المتاحة
(فنادق)

24%

متوسط معدل
الاشغال

5.5%

دراسات الموقع

Site Studies



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

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

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

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

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

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م 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	



شارع : طريق الثمامة

حي : الربيع

يقع العقار بمدينة : الرياض

N : 24.8087480

E : 46.6669810

احداثيات الموقع





معلومات صك الملكية

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

اسم الحي - رقم القطعة - رقم المخطط - مساحة الأرض

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

الحدود والاطوال

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

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

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



التقيير

Evaluation



أسلوب السوق

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



أسلوب الدخل

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



أسلوب التكلفة

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

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

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

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

طرق أسلوب الدخل:

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

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

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

طريقة الرسملة المباشرة :

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

طريقة القيمة المتبقية:

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

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

تقدير القيمة

Estimated value



تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة لقران قبلي وع لشرب هة					
لقرارات لقرانة				لبيند	
لقرار لقران 2		لقرار لقران 1		لقرار محل لتقييم	
لتسوية	لقيمة	لتسوية	لقيمة	عوامل لتسويات	
	8,750		6,900	***	سعر لبتار لمبيع
	معرض		معرض	***	لحلة
	20/12/22		20/12/22	20/12/22	تاخي لتقييم / لعرض
- 438	-5.00%	-345	-5.00%	***	ظروف لسوق
-	0.00%	-	0.00%	***	شروط لتعديل
	(437.50)		(345.00)	***	قيمة ظروف لسوق
	8,313		6,555	***	لقيمة قبع لتسويات الأولى
-5%	2,287	5%	7,930	6155.80	لمساحة (م2)
0%	علي	0%	علي	علي	مسهولة لوصول
0%	علي	0%	علي	علي	موقع لقرار
0%	مبتوية	0%	مبتوية	مبتوية	شكل الأرض
0%	مظمة الاضلاع	0%	مظمة الاضلاع	مظمة الاضلاع	طبوغرفلية الأرض
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الديتخدام
10%	2	-5%	4	3	لشوارع لمسيطة
5.00%	416	0.00%	-		الإجمالي
	8,728		6,555		قيمة لتسوية للبتار لمبيع
					قيمة لبتار لن حطية ببع لتسوية
			7,642		صفدي تبوس طقيمة لبتار (ريال / لبتار)
			47,039,930		لقيمة لسوقية للأرض (ريال سعودي)

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة تكلفة الاطلاق

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

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

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

إيرادات العقار

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

نسبة الشواغر:

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

النفقات التشغيلية والرأسمالية:

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

نسبة الشواغر: معدل الرسملة:

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

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

معدل الخصم:

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

3.7%	مخاطر المعدلات السنوية
2% + 2.3%	لمخاطر لمهنتظمة (مخاطر التضخم + مخاطر لسوق)
1%	لمخاطر في بيوت منظمة (مخاطر لاجار محل للتقييم)

بيان لدخل لسنوي للبحار				
رقم لوحدة	نوع لوحدة	لمساحة (م ²)	قيمة قمتأجير لبحار (ريال / لبحار)	لقيمة الاجارية (ريال /سعودي)
1	مكتب ادارية	2910	859	2750000
2	مكتب ادارية	2500	1265	3162500
3	مكتب ادارية	5300	973	5000000
اجملي لدخل لسنوي للبحار (ريال /سعودي)				
				10912500

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل - طريقة التدفقات النقدية المخصومة

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

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار						التدفقات النقدية - الداخلة	
	2028	2027	2026	2025	2024	2023		
	6	5	4	3	2	1		
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	قيمة النمو المتوقعة	
	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	اجمالي الدخل التآجري	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	ناقص معدل الاشغار ومخاطر الائتمان	
	0	0	0	0	0	0	قيمة الشواغر السنوية	
	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	اجمالي الدخل التآجري الفعلي	
	0	0	0	0	0	0	ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية	
	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)	
155,892,857							القيمة الاستردادية للمبني	
155,892,857	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	10,912,500	صافي التدفقات النقدية	
0.5963	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	معامل الخصم	
92,953,817	6,506,767	7,092,376	7,730,690	8,426,452	9,184,833	10,011,468	القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
141,906,404							صافي القيمة الحالية للعقار	
							141,906,404	القيمة النهائية للعقار
							142,000,000	القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)

استناداً الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه عقاراً مدرجاً للدخل فإن تقييم العقار بطريقة التدفقات النقدية المخصومة تعتبر أفضل من طريقة الاحلال وبالتالي سيتم ترجيح القيمة التي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة السوقية للعقار محل التقييم بتاريخ ٢٠٢٢/١٢/٢٠ م هي حسب الآتي :

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

اعتمد هذا التقرير

المدير التنفيذي
إسماعيل محمد الدبيخي



ملاحق

Attachments



رخصة البناء

رخصة بناء عمارة تجارية

الجهة	الحدود	عدد الوحدات	الاستخدام
شمال	الحدود	-	-
شمال	شروع التخصيص ٥٤	-	-
شمال	طرق رقم ١	-	-
شمال	شروع عرض ٥١	-	-
جنوب	شروع عرض ٥١	-	-
جنوب	شروع عرض ٥٢	-	-
جنوب	شروع عرض ٥٣	-	-
جنوب	شروع عرض ٥٤	-	-
جنوب	شروع عرض ٥٥	-	-
جنوب	شروع عرض ٥٦	-	-
جنوب	شروع عرض ٥٧	-	-
جنوب	شروع عرض ٥٨	-	-
جنوب	شروع عرض ٥٩	-	-
جنوب	شروع عرض ٦٠	-	-
جنوب	شروع عرض ٦١	-	-
جنوب	شروع عرض ٦٢	-	-
جنوب	شروع عرض ٦٣	-	-
جنوب	شروع عرض ٦٤	-	-
جنوب	شروع عرض ٦٥	-	-
جنوب	شروع عرض ٦٦	-	-
جنوب	شروع عرض ٦٧	-	-
جنوب	شروع عرض ٦٨	-	-
جنوب	شروع عرض ٦٩	-	-
جنوب	شروع عرض ٧٠	-	-
جنوب	شروع عرض ٧١	-	-
جنوب	شروع عرض ٧٢	-	-
جنوب	شروع عرض ٧٣	-	-
جنوب	شروع عرض ٧٤	-	-
جنوب	شروع عرض ٧٥	-	-
جنوب	شروع عرض ٧٦	-	-
جنوب	شروع عرض ٧٧	-	-
جنوب	شروع عرض ٧٨	-	-
جنوب	شروع عرض ٧٩	-	-
جنوب	شروع عرض ٨٠	-	-
جنوب	شروع عرض ٨١	-	-
جنوب	شروع عرض ٨٢	-	-
جنوب	شروع عرض ٨٣	-	-
جنوب	شروع عرض ٨٤	-	-
جنوب	شروع عرض ٨٥	-	-
جنوب	شروع عرض ٨٦	-	-
جنوب	شروع عرض ٨٧	-	-
جنوب	شروع عرض ٨٨	-	-
جنوب	شروع عرض ٨٩	-	-
جنوب	شروع عرض ٩٠	-	-
جنوب	شروع عرض ٩١	-	-
جنوب	شروع عرض ٩٢	-	-
جنوب	شروع عرض ٩٣	-	-
جنوب	شروع عرض ٩٤	-	-
جنوب	شروع عرض ٩٥	-	-
جنوب	شروع عرض ٩٦	-	-
جنوب	شروع عرض ٩٧	-	-
جنوب	شروع عرض ٩٨	-	-
جنوب	شروع عرض ٩٩	-	-
جنوب	شروع عرض ١٠٠	-	-

الصك ٢

وزارة العدل
عقد البيع رقم ١٤٤٢/١٢ / ٣٩٢١٤٠٠٠٠٠٣١٨٩

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٢ هـ

رقم الصك: ٣٩٢١٤٠٠٠٠٠٣١٨٩

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، بعد؛ فإن قطعة الأرض رقم 3 من البلاك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض، وحدودها وأطرافها: شمالاً: شارع التخصيصي عرض 60 بطول 51 واحد وخمسون متر جنوباً: شارع عرض 20 بطول 51 واحد وخمسون متر شرقاً: قطعة رقم 4 بطول 60.44 ستون متر وأربعة أربعون سنتيمتر غرباً: قطعة رقم 2 بطول 60.44 ستون متر وأربعة أربعون سنتيمتر ومساحتها 3076.42 ثلاثة آلاف وستة وسبعون متر مربعاً وثلاثون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من الموثقين بالرياض رقم 299071000135 في 27 / 07 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمنياً للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وثمانمائة وأحد عشر ألف ريال سعودي لا غير سبب الرهن؛ بموجب عقد التمويل المبرم من الهيئة الشرعية برقم 98 وذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 2024-06-09، وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عنها الرغبات، واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نفس يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 02/09 / 1442 لاعتماده، وبوصلي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الالكترونية لوزارة العدل
معطيات الوثيقة: ٩٩٩٧٦٦ (عنا) نموذج مخصوص لاستخدامها بحسب الذي ويطلبه
نموذج رقم (١٢-٣٠٠٠٢٢)

صفحة رقم 1 من 1

الصك ١

وزارة العدل
عقد البيع رقم ١٤٤٢/١٢ / ٣٩٢١٤٠٠٠٠٠٣١٨٩

تاريخ الصك: ١٤٤٢/١٢ هـ

رقم الصك: ٣٩٢١٤٠٠٠٠٠٣١٨٩

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، بعد؛ فإن قطعة الأرض رقم 2 من البلاك رقم 2 من المخطط رقم 3090 الواقع في حي الربيع بمدينة الرياض، وحدودها وأطرافها: شمالاً: شارع التخصيصي عرض 60 بطول 51 واحد وخمسون متر جنوباً: شارع عرض 20 بطول 51 واحد وخمسون متر شرقاً: قطعة رقم 3 بطول 60.44 ستون متر وأربعة أربعون سنتيمتر غرباً: شارع عرض 20 بطول 60.36 ستون متر وستة وثلاثون سنتيمتر ومساحتها 3079.38 ثلاثة آلاف وتسعة وسبعون متر مربعاً وثلاثون سنتيمتراً مربعاً المملوكة لشركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010929452 بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم 31018054425 في 16 / 08 / 1442 قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم 1010001054 ضمنياً للوفاء بـ 33811000 فقط ثلاثة وثلاثون مليوناً وثمانمائة وأحد عشر ألف ريال سعودي لا غير سبب الرهن؛ بموجب عقد التمويل المبرم من الهيئة الشرعية برقم 98 وذلك كضمان للوفاء بجزء من الالتزامات والمستحقات المالية على أن يتم السداد دفعة واحدة بتاريخ 2024-06-09، وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عنها الرغبات، واستيفاء مافي ذمة الراهن من مبلغ وما نفس يرجع فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً، وعليه جرى التصديق تحريراً في 02/09 / 1442 لاعتماده، وبوصلي الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل، ويجب التحقق من بياناتها وسريتها عبر الخدمات الالكترونية لوزارة العدل
معطيات الوثيقة: ٩٩٩٧٦٦ (عنا) نموذج مخصوص لاستخدامها بحسب الذي ويطلبه
نموذج رقم (١٢-٣٠٠٠٢٢)

صفحة رقم 1 من 1

حسام حسن عشي
مشرف عمليات التقييم
مقيم عقاري - منتسب
عضوية رقم 1210002501



سالم بن محمد ال فائع
مدير التقييم
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210000013



شائق بن صالح الشائق
مدير الدراسات و التقييم
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210001415



إسماعيل محمد الديخي
المدير التنفيذي
مقيم عقاري - زميل
عضوية رقم 1210000052





قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة :

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

920025832

info@qiam.com.sa

www.qiam.com.sa