



WHITE CUBES

# تقرير تقييم عقاري

## سيكو المالية سيكو السعودية ريت

إسكان 6

مدينة مكة المكرمة  
30 يونيو 2023

تقرير  
تقييم

رؤية  
VISION 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



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

الأستاذ/ طارق عقل

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

## شركة المكعبات البيضاء للاستشارات المهنية

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

## قائمة المحتويات

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

  
WHITE CUBES  
الملخص التنفيذي

الملخص  
التنفيذي

## الملخص التنفيذي

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



WHITE CUBES

نطاق العمل

نطاق  
العمل

## 1. نطاق العمل

### 1.1 مقدمة

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

### 1.2 الغرض من التقييم

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

### 1.3 أساس القيمة

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

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

### 1.4 أساليب وطرق التقييم المتبعة

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

### 1.5 عملة التقييم

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

### 1.6 نطاق البحث

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

## 1.7 معاينة العقار محل التقييم

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

## 1.8 طبيعة ومصدر المعلومات

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

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

## 1.9 الافتراضات والافتراضات الخاصة

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

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

## 1.10 قيود الاستخدام او التوزيع او النشر

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

## 1.11 الاشعارات القانونية

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

  
WHITE CUBES  
تفاصيل العقار

تفاصيل  
العقار

## 2. تفاصيل العقار موضوع التقييم

### 2.1 وصف العقار

العقار موضوع التقييم هو عبارة عن برج من 18 دور، يقع في حي العزيزية، مدينة مكة. مساحة الأرض الاجمالية للعقار 1,458م<sup>2</sup> واجمالي مسطحات البناء 15,200.71م<sup>2</sup>. العقار عبارة عن برج مشروع فندقية. بناء على المعاينة الميدانية التي اجراها فريق عملنا، المشروع يقع على شارعين، مع اطلالة مباشرة على طريق المسجد الحرام من جهة الجنوب، البرج محاط بمباني سكنية وتجارية.

### 2.2 المنطقة المحيطة بالعقار

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

### 2.3 سهولة الوصول

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

### 2.4 مرافق البنية التحتية

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



## 2.5 بيانات صك الملكية

قام العميل بتزويدنا بصورة من صك الملكية الخاص بالعقار موضوع التقييم

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

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

## 2.6 رخصة البناء وتفاصيل المباني

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

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

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

## 2.7 رخصة الحج

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

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





WHITE CUBES

مؤشرات السوق

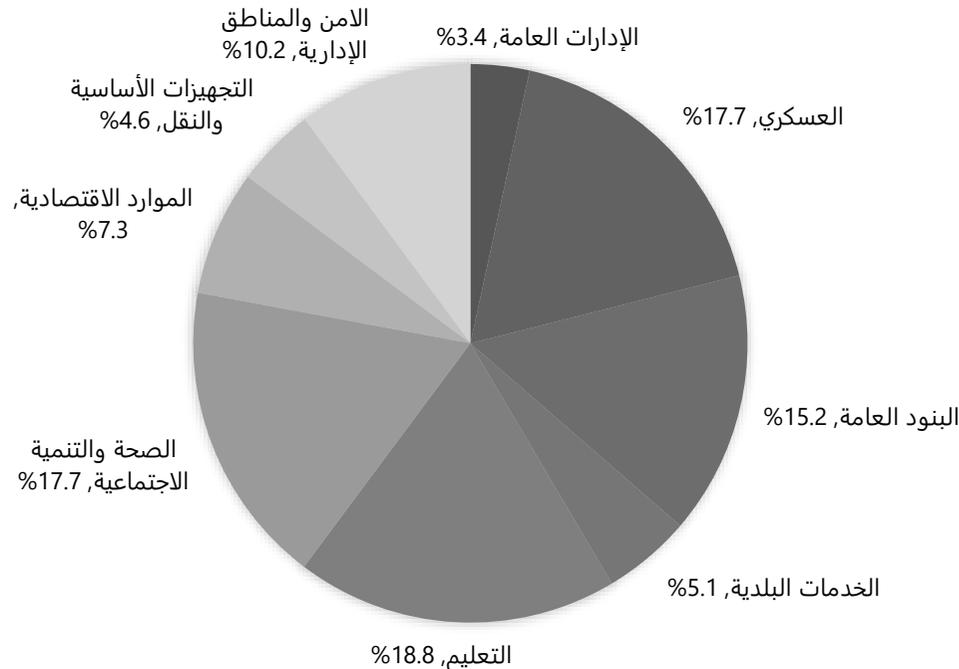
مؤشرات  
السوق

### 3. مؤشرات السوق

#### 3.1 مؤشرات الاقتصاد السعودي

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

#### 3.2 تخصيص الموازنة لسنة 2021



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

المصدر: وزارة المالية

### 3.3 نبذة عن القطاع

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

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



#### اداء القطاع بشكل عام

#### استقرار القطاع بشكل عام

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

تحليل فريق عمل WHITECUBES



WHITE CUBES

تقييم الأصول

تقييم  
الأصول

## 4. تقييم الأصول

### 4.1 طرق التقييم المتبعة لتقييم الأصل موضوع التقرير

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

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

#### طريقة المقارنات السوقية

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

#### طريقة التكلفة

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

- قيمة الأرض باستخدام المقارنات السوقية.
- قيمة البناء.

#### طريقة رسملة الدخل:

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

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

## 4.2 التقييم بطريقة المقارنات السوقية

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

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

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

SAR 75,816,000

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



### 4.3 التقييم بطريقة التكلفة والإحلال

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

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

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

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

#### 4.4 التقييم بطريقة رسملة الدخل - حسب السوق

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

#### 4.5 القيمة النهائية للعقار

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

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

#### 4.6 ملاحظات

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

#### 4.7 الأعضاء المشاركون في اعداد التقرير



عضوية المنشأة - فرع العقار  
عضوية رقم: 11000171

الأستاذ/ ناصر العريفي  
مقيم

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002399

الأستاذة/ فرح عصام الحسيني  
مدير التقييم

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210001964

الأستاذ/ نبيل محمد الحسيني  
المدير التنفيذي

عضو منتسب - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210002782

الأستاذ/ عصام محمد الحسيني  
رئيس الشركة

عضو زميل - فرع العقار  
عضوية رقم: 1210000474

WHITE CUBES  
ملحقات

ملحقات





وزارة التجارة والاستثمار  
Ministry of Commerce and Investment

## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

المقر الرئيسي: الرياض

فئة العضوية: أساسي

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

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

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة





WHITE CUBES

# تقييم فندق إسكان 6

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت



الملخص التنفيذي

تقدير السعر العادل : 100,243,000 ريال سعودي

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

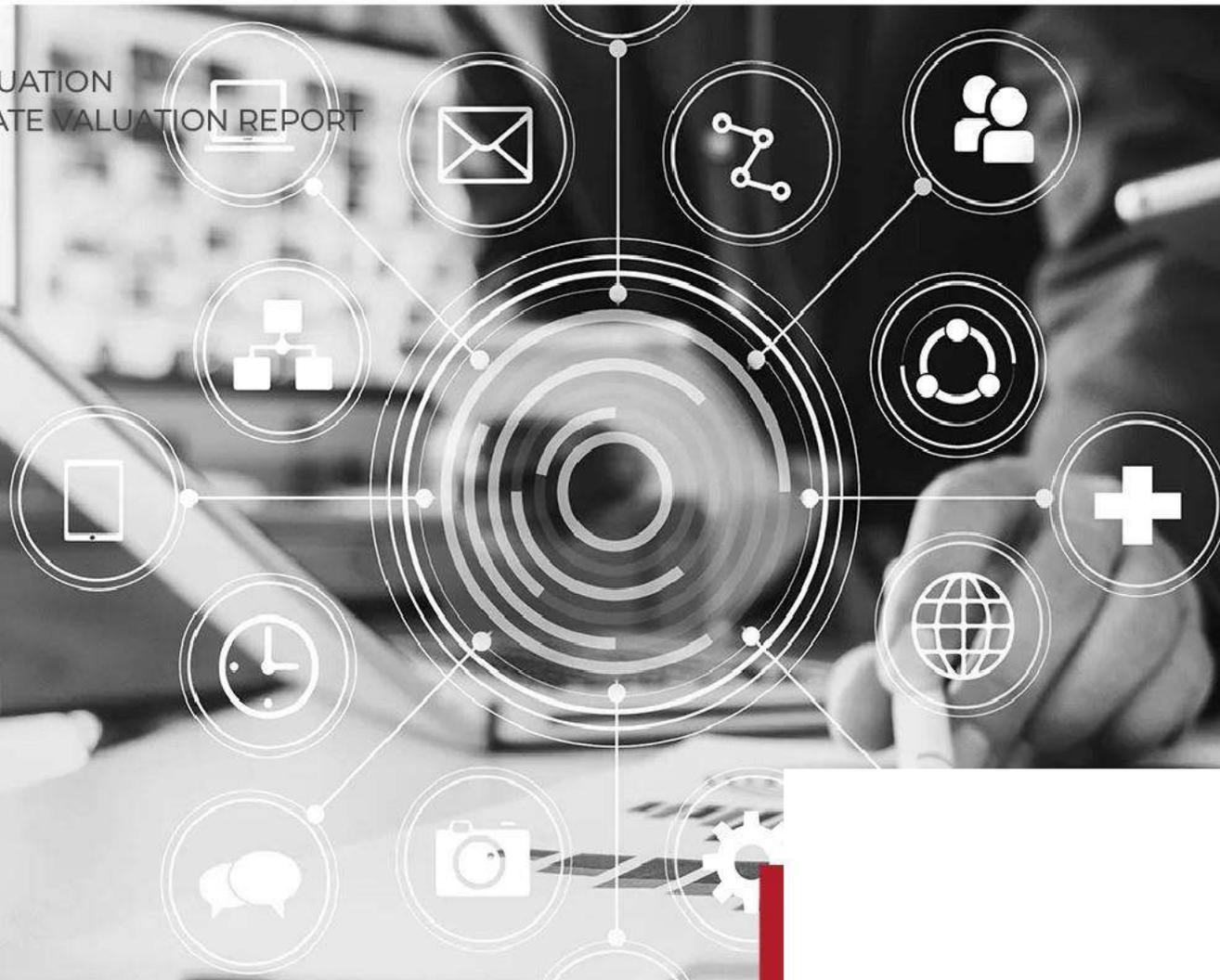




## الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions  
and limitations of the report





## ■ نطاق العمل

Scope of Worck









QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT

## ■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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











# ■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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









QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



## دراسات الموقع ■

Site Studies











مسح فوتوغرافي للعقار









QIAM VALUATION  
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■















## تقدير القيمة ■

Estimated value







## أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

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

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

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

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

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

## أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق							المقارنة	اسم الفندق	الموقع	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير ( موسم الحج ) متوسط سعر الليلة ( موسم رمضان )	متوسط سعر الليلة ( باقي أيام السنة )	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة ١	بارك ان مكة العريزية	العريزية	نجوم 3	272	2000	450	250	50%	30%						
المقارنة ٢	مكة 21	العريزية	نجوم 3	178	2200	400	190	55%	35%						
المقارنة ٣	الكرام	العريزية	نجوم 3	188	2500	600	300	65%	40%						



## أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

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

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

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

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

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

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









ملاحق ■

**Attachments**





حسام حسن عشي  
مقيم عقاري منتسب  
عضوية رقم ٢٥٠١٠٠١٢١



سالم محمد ال فائع  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠٠١٢١



شائق صالح شائق  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم ١٤١٥٠٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي  
مقيم عقاري أساسي زميل  
عضوية رقم ٥٠٠٠٠٠٠١٢١

