تقرير تقييم عقاري

مقدم الى : صندوق سيكو السعودية ريت

فندق إسكان (5)

إفادة

السادة : صندوق سيكو السعودية ريت المحترمين

الموضوع : تقرير تقييم فندق إسكان 5 - بحي مخطط الأمير عبد الله 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 الأمير ألف الفيصل** بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ **2024/11/20م** بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة من معايير التقييم الدولية **2022 م** والمتعارف عليها وقواعد واخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بالعقار وقد تم الوصول إلى تقدير السعر العادل باستخدام طرق التقييم المختلفة بما يحمله كل تقرير وعليه يسعدنا ان نتقدم لكم بشهادة التقييم العقاري الواردة ادناه.

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نرفق لكم نتائج تقدير السعر العادل للعقار فندق وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير **2024/12/17م** الواقعة بمدينة مكة المكرمة، **بمبلغ وقدره فقط (84,150,000) أربعة وثمانون مليون ومائة وخمسون ألف - ريال سعودي .**

مع خالص الشكر والتقدير ..,,,

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الدبيخي
بموجب رخصة رقم / 1210000052 تاريخ 10-10-1443هـ

قيم للتقييم
QIAM VALUATION
C.R: 1010927632

رمز إيداع تقرير التقييم
لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

الملخص التنفيذي

■ تقدير السعر العادل : **84,150,000 ريال سعودي**

المقيم	
• اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم 1210000052 • أحمد صالح العطاس عضوية رقم 1220003236	• سالم محمد ال فائع عضوية رقم 1210000013 • حسام حسن عشي عضوية رقم 1210002501

العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية

الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
تقييم دوري للإعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت	فندق	مكة المكرمة - حي مخطط الأمير عبد الله الفيصل

معايير التقييم	اسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة - أسلوب الدخل	2024/11/23

نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
مطلقة	القيمة العادلة	2024/12/31

رقم الصك وتاريخه	فرضية التقييم	تاريخ اصدار التقرير
(520121013431) 1441/02/18	الاستخدام الحالي	2024/12/31

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

قائمة المحتويات

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

الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report

الفرضيات والقيود المحددة

- لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها ، كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض اي نوع من الضمانات لدقة البيانات أو اكتمالها إلا فيما أشارت إليه بوضوح في هذا التقرير.

- تقر شركة قيم للتقييم بعدم وجود تعارض مصالح مع مديري الصندوق وملاك ومديري العقار ومستأجري العقار و كافة الأطراف المباشرين والغير مباشرين بكل ما يخص الصندوق.

- بناءً على الغرض من التقييم وهو (تقييم دوري لاعداد القوائم المالية لصندوق سيكو السعودية ريت) فقد تم التقييم على أساس القيمة (القيمة العادلة)

- بناءً على نوع العقار وخصائصه وعلى الغرض من التقييم فقد تم تقييم العقار بأسلوب التكلفة (طريقة الاحلال) وإسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة)

- 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 جميعهخا 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.

- 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

- 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 والصك) قائمة وسارية المفعول

- 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

- إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتقييم مقصورة على العميل وهو الجهة صاحبة التقييم ، بعض البيانات المطلوب لم تستلم من العميل وفي حال توفر أي معلومات مخفية يمكن أن تؤثر على قيمة العقار .

- 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

- 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

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

نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم 101

هوية المقيم العقاري	العميل	المستخدمين الاخرين
موضحة بالملخص التنفيذي	صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت- المستثمرين
الاصل محل التقييم	**الغرض من التقييم**	**اساس القيمة**
فندق	تقييم دوري لاعداد القوائم لصندوق سيكو السعودية ريت	القيمة العادلة
نوع العقار بالنسبة للعميل	**تاريخ القياس**	**وصف التقرير**
استثماري او استخدام وفي بعض الحالات يكون العقار جزء مستخدم من قبل العميل وجزء مستثمر وله اعتبارات خاصة)	2024/12/31	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم ويشمل صور توضيحية لحدود لأصل موضع التقييم مع تفاصيل البيانات

نطاق بحث المقيم معيار رقم 102

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

أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل ألتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "(هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (13)) فقرة رقم 9. كما يعرفها المعيار IVS 104 أسس القيمة فقرة 90 ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

عملة التقييم

الريال السعودي

معايير التقييم المتبعة

تم تنفيذ جميع الأعمال وفقًا لنظام المقيمين المعتمدين واللائحة التنفيذية ذات الصلة بالتقييم العقاري الصادرة عن معايير التقييم المتبعة التي نشرتها مجلة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) والنسخة الأخيرة من معايير التقييم والمقيمين الذين يلتزمون بمتطلباته وقد تخضع التقييمات للمتابعة من قبل هذه الجهات وتتضمن المراجعة تطابق.2020 التقييم مع متطلبات معايير التقييم الدولية لعام 2022 م

طبيعة ومصدر المعلومات

المعلومات الواردة بالتقرير صدرت من جهات رسمية أو مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة أو مكاتب متخصصة بالأبحاث و الدراسات وبالرجوع إلى قاعدة بيانات شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري.

الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

لا تتحمل شركتنا أي مسؤولية إزاء أية معلومات يتم استلامها من العميل و التي من المفترض سلامتها و إمكانية الاعتماد عليها , كما لا تقر شركتنا بدقة 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.

قيود استخدام التقرير

تعد عمليات التقييم والتقارير سرية للطرف الموجه ولمن 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 الاشارة 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 لاحقا.

مراحل العمل

Step 01

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 التكليف و المخرجات المتوقعة منه.

Step 02

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.

Step 03

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

Step 04

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.

Step 05

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

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار 102 : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

- تم تنفيذ أعمال التقييم وفقا لمبدأ المعيار 102 المتمثل في الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء وذلك في البنود الأتية:
- يتناسب أساس القيمة (القيمة العادلة) مع غرض التقييم (تقييم دوري لصندوق سيكو السعودية ريت).
- تجميع الأدلة عن طريق الزيارات الميدانية وقت معاينة العقار مع الاستفسارات المطروحة وقت التقييم لعض المكاتب المعتمدة في منطقة العقار.
- تم تجميع الأدلة من الزيارات الميدانية وعمل تحليل وإجراءات عمليات حسابية وذلك لضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم.
- تم الحكم على البيانات التي تم الاستشهاد بها للتأكد من كفاية جميع هذه المعلومات التي تم الحصول عليها للتأكد أنها تكفي غرض التقييم.
- قيود البحث والاستقصاء التي تم القيام بها تشير الى القيود في نطاق العمل مع تحليل كافة مدخلات التقييم المذكورة في التقرير.
- تم التأكد من موثقيه المعلومات المقدمة من المكاتب العقارية في منطقة العقار وهي مكاتب معتمدة ومرخصة في منطقة العقار.

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

الجهة	البيانات والمعلومات	الحكم	أسباب الحكم
العميل	الصك	موثوق	تم التحقق من صحة الصكوك
	رخصة البناء	موثوق	تم التحقق من صحة رخصة البناء في منصة بلدي
	عقود الايجار	موثوق	تم استلام عقود إلكترونية (منصة إيجار) العقود الحالية لا تعكس دخل العقار (السوق) وتم التقييم حسب قيم السوق بعد المراجعة
السوق	أسعار المتر التجاري	موثوق	بناء على مسح السوق - المقابلات المباشرة - مكاتب معتمدة في منطقة العقار - بيانات الشركة الداخلية
	الخبرة العملية للمكاتب العقار	موثوق	معتمدة بسجلات رسمية في منطقة العقار
	أستقلالية المصدر	موثوق	مصدر مستقل وخارجي عن الأصل محل التقييم

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

تتناسب أعال البحث والاستقصاء التي تجري في إطار مهمة التقييم وغرض التقييم وأساس القيمة.

02

وإجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمان تعزيز أعمال التقييم على نحو ملائم ومرفق الحكم المهني للتأكد من كفاية المعلومات التي تم الحصول عليها والتي تفي بغرض التقييم.

03

في حال وجود قيود على البحث والاستقصاء الذي يقوم به المُقيّم لا تمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاخذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبًا على مصداقية رأي التقييم.
وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمُقيّم (من العميل او من ينوب عنه) والبحث فيها وإثباتها.

05

النظر في مصداقية وموثوقية المعلومات المقدمة
تم الأخذ الأمور التالية في عين الاعتبار:
الغرض من التقييم.
أهمية المعلومات بالنسبة لنتيجة التقييم.
الخبرة العملية للمصدر فيما يتعلق بموضوع التقييم.
هل المصدر مستقلٌ عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجيل كلّ من غرض التقييم، وأساس القيمة، ونطاق وحدود البحث والاستقصاء، ومصادر المعلومات التي يمكن الاعتماد عليها في نطاق العمل، والتي يجب إيصالها لكافة أطراف مهمة التقييم

الإطار النظامي عن معايير التقييم الدولية (IVS 2022)

الإطار العام : مبادي التقييم المتعارف عليها والمفاهيم التي ينبغي أتباعها عند تطبيق هذه المعايير فيما يخص الموضوعية والحكم التقديري والكفاءة وإمكانية الخروج عن المعايير الفقرة (60.1 -60.2) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قاوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

60.3 تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين 60.1 و60.2 فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممتثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار 101 نطاق العمل فقرة 20: التأكيد على أن التقييم سيعد وفقاً لمعايير التقييم الدولية وأن المقيم سيقدر مدى ملاءمة كافة المدخلات المهمة : يجب ذكر حالات الخروج عن معايير التقييم الدولية وطبيعتها

ملاحظة:

يعتبر تقييم العقارات بغرض تقييم إعداد التقارير المالية من ضمن حالات الخروج النظامي عن معايير التقييم الدولية وذلك لإستيفاء بعض المتطلبات لغرض التقييم المعني.

العقارات والعقارات الإستثمارية في إعداد التقارير المالية

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

العقارات الإستثمارية في القوائم المالية	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 40 " العقارات الإستثمارية " IAS40 العقار الإستثماري على أنه أي عقار (أرض أو مبنى - أو جزء من مبنى - أو كلاهما) محتفظ به (من قبل المالك أو من قبل المستأجر على أنه أصل حق أستخدام) لكسب إيرادات الأيجار أو لإنماء رأس المال أو لكليهما ، وليس : -لإستخدامه في نتاج، أو توريد سلع ،أو تقديم خدمات ،أو لأغراض إدارية أو لبيعه في السياق العادي للأعمال	**العقارات المشمولة في بند العقارات والالات والمعدات في القوائم المالية**
	عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16"العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي : - يحتفظ بها لأستخدامها في أنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية - يتوقع أستخدامها خلال أكثر من فترة واحدة	

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

رؤية 2030

صاحب السمو الملكي **الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز ال سعود** ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء رئيس مجلس الشؤون الاقتصادية و التنمية.

”

طموحنا ان نبنيَ وطناً أكثر ازدهاراً يجد فيه كل مواطن ما يتمناه فمستقبل وطننا الذي نبنيه معاً لن نقبل الا أن نجعله في مقدمة دول العالم بالتعليم والتأهيل بالفرص التي تتاح للجميع و الخدمات المتطورة في التوظيف و الرعاية الصحية و السكن والترفيه وغيره.

“

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

شهد الاقتصاد السعودي خلال عصره الحديث نموًا على مستوى عدد كبير من القطاعات, مستغلاً بذلك الموارد الطبيعية في المملكة وموقعها الجغرافي والحضاري بين قارات العالم الثالث. 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, مدعومً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال, وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ .

كما شهدت المملكة العربية السعودية 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 2030 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.

كما نجحت المملكة العربية السعودية 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 وتنميتيها وبعداً 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة, والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

نظرة على القطاع العقاري

قطاع السياحة

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

قطاع المكاتب

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

قطاع التجزئة

- أن رؤية التحول الوطني للمملكة لمرحلة ما بعد النفط 2030م أولت اهتماما كبيرا بتنمية القطاع التجاري والصناعي في المملكة حيث أن الرؤية تقوم على التركيز على تنمية وتطوير الصناعة المحلية من شأنه تحقيق عوائد اقتصادية كبيرة للاقتصاد السعودي ومن مستهدفات الرؤية بحلول 2030 , رفع نسبة الصادرات غير النفطية من 16% الى 50% , و تقدم ترتيب المملكة في مؤشر أداء الخدمات اللوجستية من المرتبة 49 الى 25 عالمياً والأولى اقليمياً , و الوصول بمساهمة القطاع الخاص في إجمالي الناتج المحلي من 40% الى 65%.

قطاع الإسكان

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

مؤشرات قطاع الضيافة - مدينة مكة المكرمة - 2023م

+15.3ML إجمالي عدد الزوار	+13.5ML إجمالي عدد المعتمرين	+1.8ML إجمالي عدد الحجاج
%5.5 متوسط معدل العائد	1151 إجمالي عدد الفنادق	%72 متوسط معدل الاشغال
185,000 إجمالي عدد الغرف المتاحة	%76 معدل الغرف المتاحة (فنادق)	%24 معدل الغرف المتاحة (مساكن حجاج)

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

دراسات الموقع

Site Studies

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
المدينة	مكة المكرمة	الحي	مخطط الأمير عبد الله الفيصل
شارع	الحج	نوع العقار	فندق
رقم المخطط	23/15/1/ب	رقم القطعة	166
المساحة	1382.73م	استخدام الأرض حسب الأنظمة	تجاري

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

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

العوامل المؤثرة على العقار

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة **مكة المكرمة** بحي **مخطط الأمير عبد الله الفيصل**
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة
العوامل التخطيطية (العمرانية)	الموقع من المدينة	الموقع **وسط** مدينة **مكة المكرمة**
	البنية التحتية	مكتملة
	تجهيزات البلدية	مكتملة
	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع
أنظمة البناء	استخدام الأرض	**تجاري**
	نسبة البناء - عدد الادوار	حسب معامل الكتلة بحد اقصى 22 دور
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعديات على العقار	لا يوجد

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
- تم تحديد عمر العقار ب (11) سنة بناء على (رخصة البناء).
- عدد الغرف : 428 غرفة
- عدد الأدوار : 15 دور
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2024/12/31)

عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (فندق), مفصل على النحو التالي:

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م2)	الاستخدام
1	بدروم	1,382.73	مواقف سيارات
2	دور ارضي	1,018.74	استقبال
3	ميزانين	758.78	استقبال
4	دور مطعم	1,016.88	مطاعم
5	دور مصلى	1,016.88	مصلى
6	ادوار متكررة	1,2780.6	سكني
7	دور اخير	755.03	سكني
8	بيت الدرج + مصعد	44.19	خدمات
9	خزانات	1,125.17	خزانات
10	بيارة صرف	6	مجاري
الاجمالي		19,905	

وصف العقار

التشطيبات الداخلية

الارضيات	تكسية الجدران	الاسقف	الابواب
رخام - بورسلان	دهان	اسقف مستعارة شرائح جبسية	زجاج سكريت كهربائي
نوع العزل	**السلالم**	**الأطقم الصحية**	**النوافذ**
حراري - مائي	رخام	ذو جودة عالية	المنيوم وزجاج دبل

التشطيبات الخارجية

الارضيات	الأبواب	المرافق	الواجهات
رخام - جرانيت	زجاج سكريت كهربائي	لايوجد	زجاجية - رخام - دهان مضاد للعوامل البيئية

الأنظمة الكهرو ميكانيكية والتكييف

نظام تغذية المياه	الاضاءة	التمديدات والمخارج الكهربائية	المصاعد	التكييف
نظام مضخات كهربائية اتوماتيكية	ذو جودة عالية موفر للطاقة	ذو جودة عالية	3 مصاعد	مركزي

أنظمة الامن و السلامة - مرافق أخرى

أنظمة أمنية	أنظمة انذار واطفاء الحرائق	مواقف السيارات	مرافق
كاميرات مراقبة داخلية وخارجية - أجهزة تفتيش - غرفة تحكم و مراقبة	أنظمة استشعار الحرائق - خراطيم إطفاء الحرائق لكل أجزاء الفندق	قبو + خارجية	لا يوجد

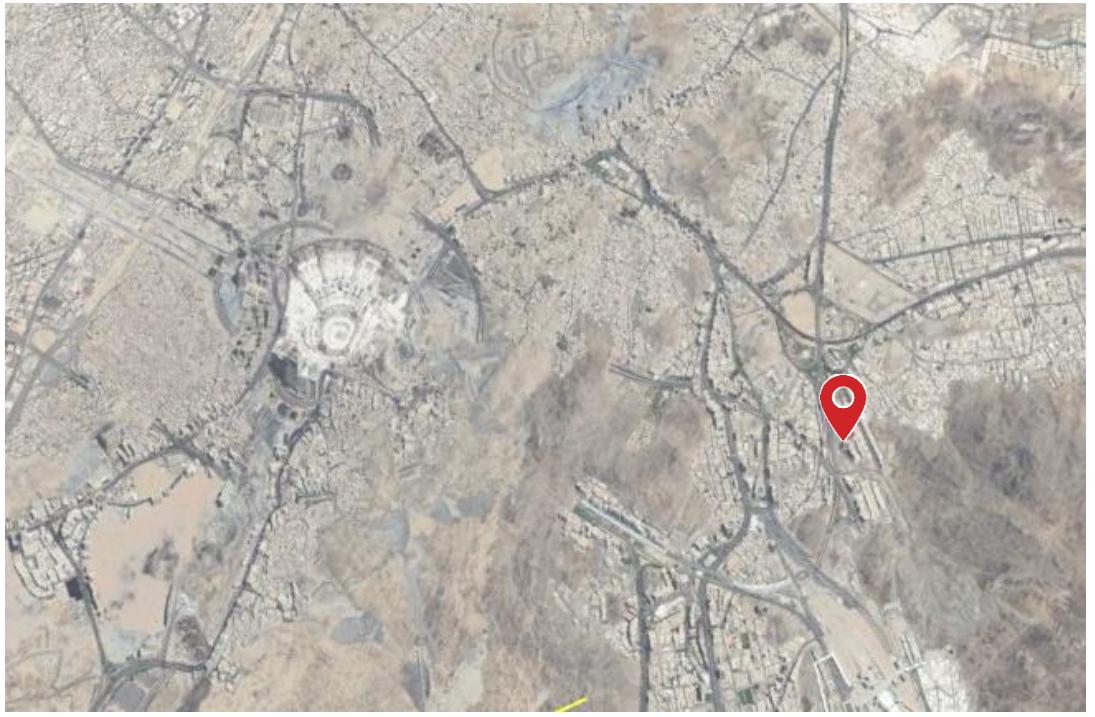
موقع العقار

يقع العقار بمدينة : **مكة المكرمة**

حي :**مخطط الأمير عبد الله الفيصل**

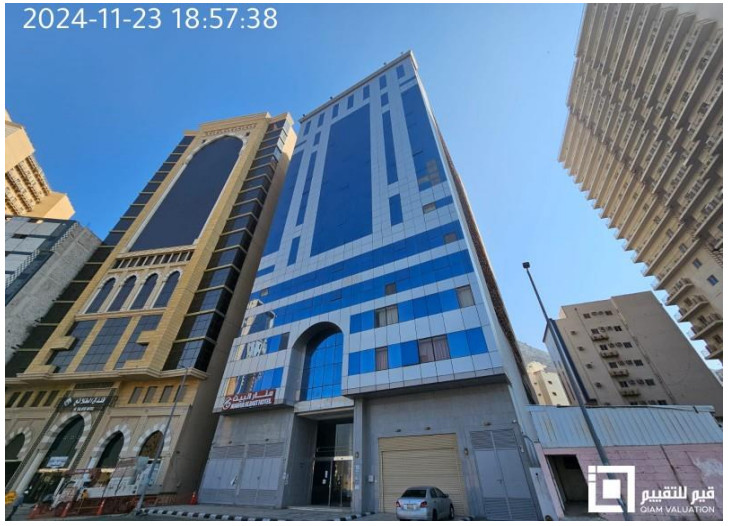
شارع : **الحج**

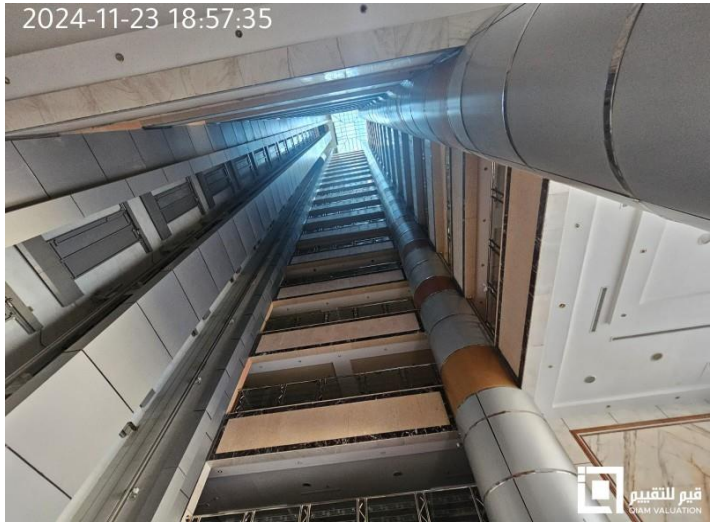
احداثيات الموقع	39.859888	E :	21.4344380	N :

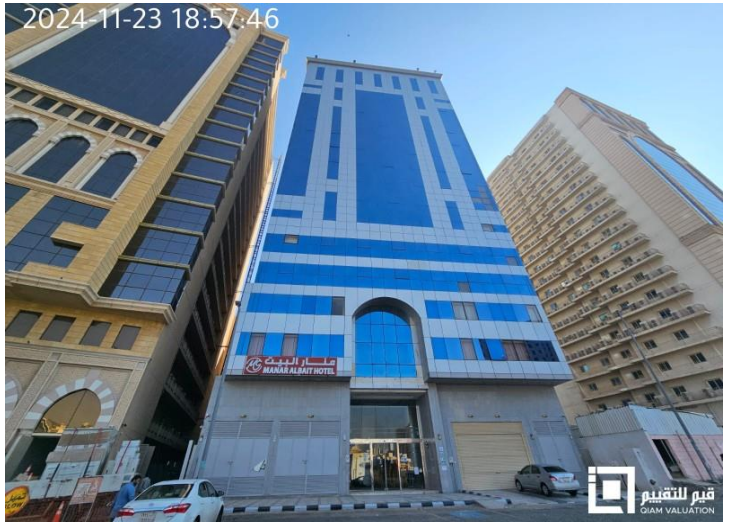


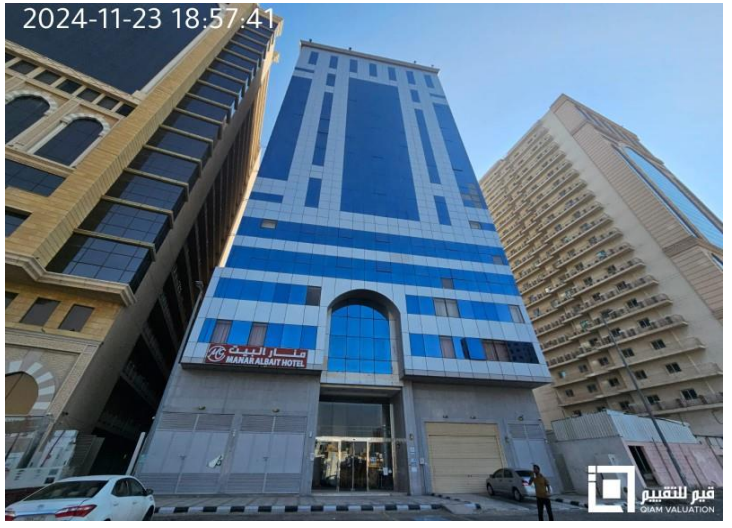
شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

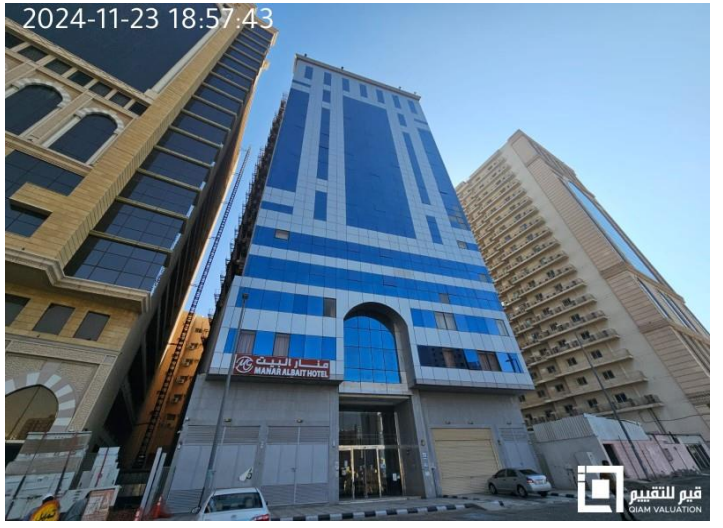
مسح فوتوغرافي للعقار (2/1)

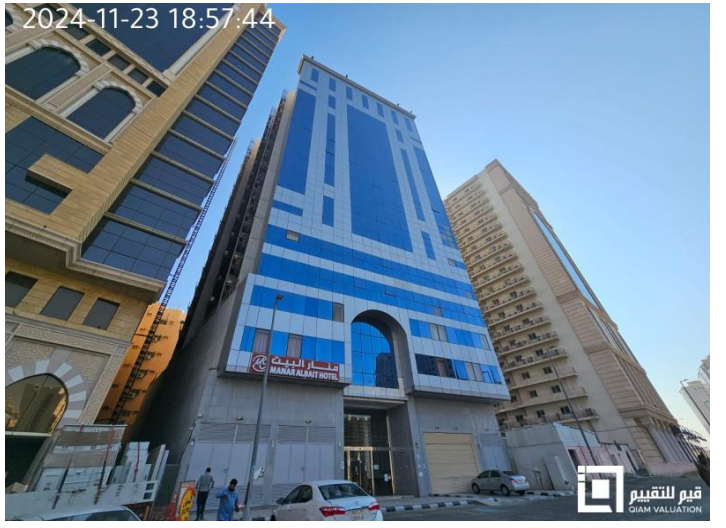




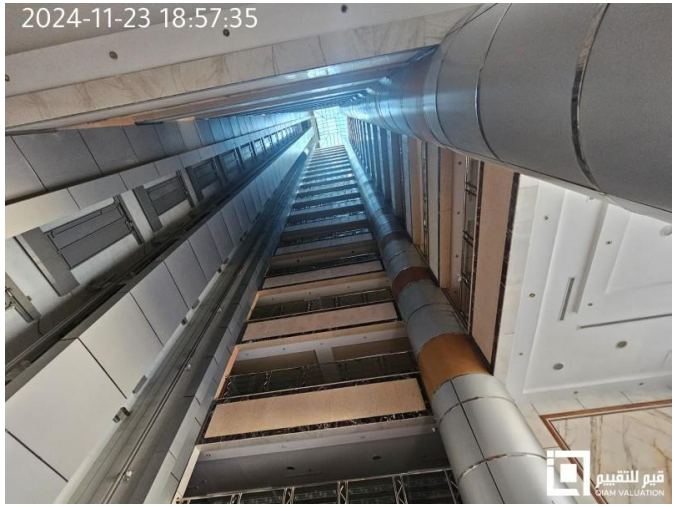


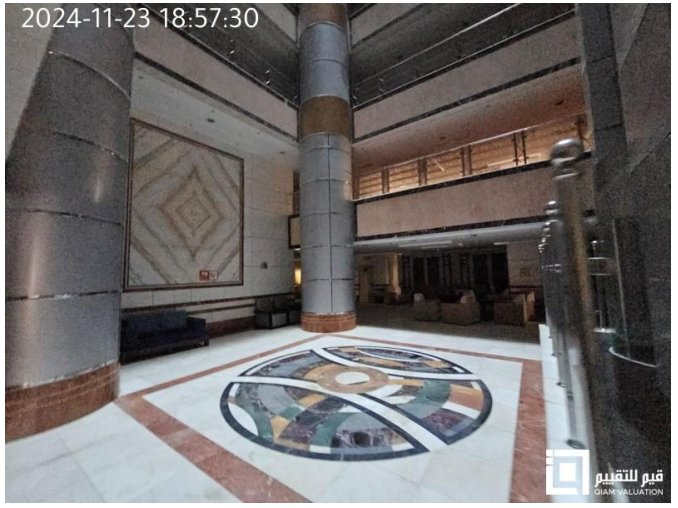


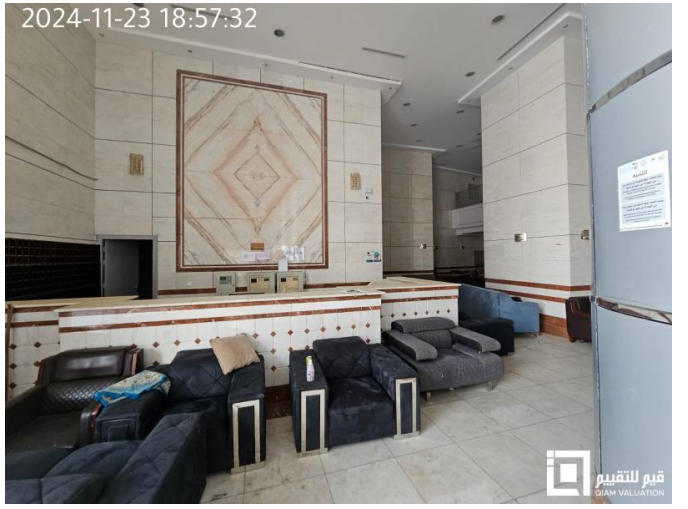




مسح فوتوغرافي للعقار (2/2)







مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
شركة مشاعر ريت العقارية	520121013431	1441/02/18	مطلقة

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

اسم الحي	رقم القطعة	رقم المخطط	إجمالي مساحة الاراضي
مخطط الأمير عبدالله الفيصل	166	ب\15\23\1	1382,73 متر مربع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
قطعة رقم 165	46	قطعة رقم 167	46	قطعة رقم 6/ 168	35	شارع عرض 12	26

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

العقار مرهون لصالح بنك الرياض ولأغراض هذا التقرير افترضنا وجود ملكية سارية وخالية من أي عوائق وفي حال عـدم تحقـق ذلـك يمكـن أن يتأثر رأي قيمة العقار

التقييم

Evaluation

أساليب التقييم

أسلوب التكلفة

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

أسلوب الدخل

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

أسلوب السوق

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

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

أسلوب السوق معيار رقم 105

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

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

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

الخطوات الرئيسة في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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

.

أسلوب التكلفة معيار رقم 105

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض العقار العقار مع قيمة المباني المقامة على الموقع.

ينبغي أن يطبق أسلوب التكلفة ويعطى الأولوية/وزن مهم في الحالات التالية:

- عندما يتمكن المشارك من إعادة إنتاج الأصل بنفس خصائص الأصل محل التقييم، دون قيود تنظيمية أو قانونية، وأن يتم إنتاج الأصل بسرعة كافية بحيث لا يضطر المشارك إلى دفع مبلغ إضافي لاستخدام الأصل فورًا.
- لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوبي الدخل والسوق غير مجدي.
- يعتمد أساس القيمة المستخدمة على تكلفة الاحلال، مثل: قيمة الاحلال.

الطريقة المستخدمة من أسلوب التكلفة:

أ. طريقة تكلفة الاحلال: وهي طريقة الوصول إلى القيمة عن طريق حساب تكلفة أصل مماثل

طريقة تقدير قيمة المباني بطريقة القسط الثابت

- طريقة القسط الثابت : يتم حساب طريقة القسط الثابت بالقانون (العمر الحالي للمبنى / العمر الأفتراضي) * 100

.

أسلوب الدخل معيار رقم 105

يقدم أسلوب الدخل مؤشرًا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقًا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجـوع إلـى 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 معقولةً لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سو 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 التدفقـات النقديـة المستقبلية إلى قيمة حالية, في عبارةٌ عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF) والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيًا أو كليًا على كافة طرق أسلوب الدخل.

طريقة التدفقات النقدية المخصومة (DCF):

هي طريقة مالية لتقدير قيمة اصل مالي او حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية و يتم تطبيق طريقة التدفقات النقدية المخصومة لتقييم عقار او أملاك عقارية تدر دخلا بالاعتماد على توقع الدخل المستقبلي للعقار محل التقييم ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار .من خلال حساب القيمة الحالية لصافي الدخل التشغيلي او صافي القيمة الايجارية المتوقعة للعقار.

طريقة الرسملة المباشرة:

يتم تطبيق طريقة الرسملة المباشرة في حال ان صافي القيمة الايجار 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.

طرق التقييم المستخدمة - التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

طرق التقييم المستخدمة:

أساليب التقييم	أسلوب السوق	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
الأسلوب المستخدم	بشكل **مساعد**	بشكل **مساعد**	بشكل **أساسي**
طرق التقييم المستخدمة	المسح الميداني (المقارنات - اسعار الاراضي المعروضة)	تكلفة الاحلال	التدفقات النقدية المخصومة
أسباب الاستخدام / عدم الاستخدام	لمعرفة العقارات المماثلة في السوق	ارض مقام عليها مبنى	العقار مدر للدخل

التسلسل الهرمي:

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة هو الذي يصنف مدخلات أساليب التقييم المستخدمة لقياس القيمة العادلة إلى ثلاث مستويات وهي كالتالي:

المستوى	التوضيح	بيان المدخلات	التصنيف	مصدرها	الحكم والتوثيق
الأول	هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للأصول أو الإلتزامات المطابقة الممكن الوصول إليها في تاريخ القياس وتعطى الأولية	----	----	----	----
الثاني	هي المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواقعة ضمن المستوى الأول والتي يمكن رصدها للأصل أو الإلتزام سواء بشكل مباشر أو غير مباشر	العروض السكنية والسكنية تجارية في منطقة العقار	تصنف ضمن المستوى الثاني	مكاتب عقارية معتمدة في منطقة العقار	موثوقة حسب تحليل السوق المشابهة والتأكد منها بعد بحث وتحليل السوق -والمقابلات المباشرة - وأرشيف الشركة الداخلي للمعاملات والصفقات
الثالث	هي المدخلات التي لايمكن رصدها وتعطى الأولية الأدني	----	----	----	----

تقدير القيمة

Estimated value

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيوع المشابهة

البند		العقارات المقارنة			
عوامل التسويات	العقار محل التقييم	العقار المقارن 1 القيمة	التسوية	العقار المقارن 2 القيمة	التسوية
سعر المتر المربع	***	26,900		24,000	
الحالة	***	معروض		معروض	
تاريخ التقييم / العرض	17/12/2024	15/12/2024		14/12/2024	
ظروف السوق (التفاوض)	***	-5.00%	- 1,345	-5.00%	- 1,200
شروط التمويل	***	0.00%	-	0.00%	-
قيمة ظروف السوق	***	(1,345.00)		(1,200.00)	
القيمة بعد التسويات الأولية	***	25,555		22,800	
المساحة (م2)	1,383	1,120	0%	561	-5%
سهولة الوصول	عالي	عالي	0%	عالي	0%
موقع العقار	عالي	عالي	0%	عالي	0%
شكل الأرض	مستوية	مستوية	0%	مستوية	0%
طبوغرافية الارض	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	0%
الاستخدام	تجاري سكني	تجاري سكني	0%	تجاري سكني	0%
الشوارع المحيطة	1	3	-10%	3	-10%
الاجمالي		-10.00%		-15.00%	
قيمة التسوية للمتر المربع		2,556-		3,420-	
قيمة المتر النهائية بعد التسوية		23,000		19,380	
المرجح الموزون		80%	20%		
صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)		22,276			
القيمة السوقية النهائية للأرض (ريال / سعودي)		30,800,918			

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاحلال

أولا : تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)			
البند	المسطح م2	ريال / م2	القيمة (بالريال)
البدروم	1,383	2,200	3,042,006
إجمالي مساحة مسطح المباني	18,517	3,500	64,810,445
الإجمالي (ريال)	-		67,852,451
ثانيا :التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)			
الرسوم المهنية	3%		2,035,574
شبكة المرافق	3%		2,035,574
تكاليف الإدارة	3%		2,035,574
تكاليف التمويل	6%		4,071,147
ربحية المطور	10%		6,785,245
الإجمالي (ريال)			16,963,113
إجالي تكلفة المباني (ريال)			84,815,564
ثالثا : تكلفة الإهلاك			
العمر الافتراضي للعقار (سنة)	سنة		40
العمر الحالي للعقار (سنة)	سنة		10
العمر المتبقي للعقار (سنة)	سنة		30
معدل الاهلاك	%		25
قيمة الاهلاك	ريال		21,203,891
قيمة المبنى النهائية (ريال)			63,611,673
رابعاً : قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			
القيمة النهائية للأرض (ريال)			30,800,918
القيمة النهائية للمباني (ريال)			63,611,673
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)			94,412,590
القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب			94,400,000

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

بناءً على الأسلوب المستخدم في حساب القيمة وهو أسلوب السوق (طريقة المقارنات المشابهة) والإجراءات للحصول على تسويات دقيقة وهي كالتالي :

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.
- مقارنة سمات وخصائص كل عقار مقارن 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 مقارن وتطبيقه عى 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 مقارن بصورة معتادة باعتباره أكثر سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

- **الضبط النسبي للمساحة :** جرت العادة ان ترويج مساحة أقل من الأرض يحقق قيمة أعلى مقارنة بالأرض الأكبر مساحة وأحيانا العكس ، وهنا تم أفتراض تخصيص نسبة 5% لكل مضاعف وقد تختلف النسبة حسب تقدير وخبرة المقيم العقاري بالأعتماد على حالة السوق العقاري وخبرة المقيم.
- **حالة وظروف السوق:** غالبا تتم الإشارة إلى التسويات مقابل حالة وظروف السوق بالتسوية (الزمنية) أو في حالة التفاوض على القيمة وقد تتغير ظروف السوق مع تغير الوقت ، النسبة متغيرة حسب حاله السوق .
- **سهولة الوصول:** حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول للعقارات المقارنة (عالي , متوسط ,منخفض) وعليه تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .
- **موقع العقار :** الموقع هو مكان تواجد العقار سواء كان على واجهة طريق أو صف ثاني أو له طريقين أو مدخلين وله تاثير مباشر على قيمة العقار ، (عالي , متوسط ,منخفض) تم أفتراض نسبة 5% لكل مستوى .
- **شكل الأرض:** من الخصائص المادية التي توثر على العقار هو شكل الأرض هل هي منتظمة أو غير منتظمة ، وهنا تم أفتراض نسب 5% .
- **الأستخدام:** مراعاة التخطيط الخاص بالعقار (سكني ,تجاري مكتبي , زراعي , صناعي)للعقار والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتمال العقار على أكثر من استخدام ، تم أفتراض نسبة 5% حسب تصنيف الاستخدام .
- **الشوارع المحيطة :** يوثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة أذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك بمايوفره من أطلاله وتوفير مزايا مختلفة ، وهنا تم أفتراض نسبة 5% لكل شارع .

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق + بيانات السوق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق					
المقارنة	اسم الفندق	التصنيف	عدد الغرف	متوسط سعر التأجير (موسم الحج)	الاشغال السنوي	المصاريف التشغيلية
المقارنة 1	فندق مراسي	3 نجوم	300	2500	20%	15%
المقارنة 2	فندق ثروات التقوى	3 نجوم	250	2400	16%	15%
المقارنة 3	فندق الياسمين	3 نجوم	220	2500	13%	15%

حساب الدخل للفندق حسب بيانات السوق		
البند	القيمة	الوحدة
عدد أيام السنة	365	يوم
معدل الاشغال السنوي	13%	نسبة مئوية
عدد أيام التشغيل سنويا	47.45	يوم
عدد أيام موسم الحج	45	يوم
عدد أيام موسم رمضان	0	يوم
عدد الأيام لباقي السنة	0	يوم
عدد الغرف	428	غرفة
حساب تشغيل موسم الحج		
عدد الحجاج	1952	حاج
سعر التأجير للحاج	2900	ريال / للحاج
إجمالي دخل موسم الحج	5,660,800	ريال / سعودي

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

تحليل بيانات أفتراضات التقييم - طريقات التدفقات النقدية المخصومة

الدخل التأجيري:

تم تحليل دخل العقار من خلال الاطلاع على العقود الخاصة بالعقار وعكسها في حساب القيمة لسنة 2024م و 2025م وبعد انتهاء العقد تم افتراض الدخل التأجيري بناء على نتائج تحليل بيانات السوق مع افتراض معدل نمو من السنة الثالثة بواقع 3% لكل فترة مع الاخذ بالاعتبار خصم 25% (فترة ثلاثة شهور) من كامل القيمة الايجارية للسنة الثالثة المقترضة للتحسينات وإعادة التأجير وكما تم افتراض معدل نمو 2% من السنة السادسة حتى السنة العاشرة تماشياً مع توقعات النمو في منطقة العقار و بناء على المعلومات المرسلة من العميل تبين لنا انه يتم تشغيل الفندق لموسم الحج فقط وبناءً عليه تم افتراض ذلك في تقدير القيمة

معدل العائد :

تحليل معدل الرسملة - طريقة الإستخلاص من السوق بالنظر الى نشاط السوق وتقارير شركة قيم للاستثمارات المشابهة وكذلك بالنظر للتقارير الاقتصادية الصادرة من بعض مراكز الدراسات ومن مركز معلومات شركة قيم للتقييم فقد تبين لنا أن العائد في المنطقة يتراوح ما بين 5% حتى 7 % وبناء على افتراض تشغيل الفندق لموسم الحج فقط فقد تم افتراض معدل العائد بنسبة 5% كما يوجد العديد من العوامل التي تؤثر على معدل العائد تتمثل في موقع المبنى وعمرة وحالته ووضع المستأجرين ودرجة المخاطر المرتبطة بالسداد يتأثر معدل الرسملة بمعدلات الطلب والعرض لنفس النوع من العقارات.

معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية :

النفقات التشغيلية هي النفقات الخاصة بتأجير وصيانة العقار والنفقات الرأسمالية هي النفقات التي يتحملها المالك بهدف الحفاظ عليه في حالة جيدة لتحقيق الدخل السنوي الملائم وتمثل نسبة النفقات التشغيلية 15% - 25% بالنسبة لمشاريع مشابهة في المنطقة المحيطة حسب الحجم والخدمات المقدمة كون معظمها تكون بعقود واحدة في الغالب ، (العقار مؤجر بعقد واحد) وتم افتراض معدل النفقات التشغيلية والرأسمالية بواقع 0% للسنتين الأولى والثانية لتحملها للمستأجر وبعد انتهاء العقد تم افتراض معدل 15% لباقي السنوات مع الاخذ في الاعتبار تشغيل الفندق لموسم الحج فقط .

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية			
إجمالي الدخل التأجيري للفندق السنة 1 و2	4,761,000	معدل الخصم	9%
إجمالي الدخل التأجيري للفندق من السنة 3	5,465,600	معدل الرسملة	5%
معدل المصاريف التشغيلية و الراسمالية تشغيل الفندق	15% موسم الحج فقط	معدل النمو - سنوي من السنة الرابعة فترة التدفقات النقدية (سنوات)	3% 10

معدل الخصم:

معدل الخصم (طريقة النموذج التراكمي)		
معدل عائد السندات الحكومية	4.94	صندوق تداول السعودية
معدل التضخم (متوسط السنة الحالية)	1.8	البنك المركزي السعودي
علاوة مخاطر السوق (الركود والأنتعاش)	1	حسب حالة وظروف السوق
علاوة المخاطر الخاصة (التكاليف الناتجة للعقار)	1	حسب حالة وظروف العقار
معدل الخصم بعد جمع البيانات أعلاه والتقريب	9	%

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

التدفقات النقدية - الداخلة		سنوات الاستثمار									القيمة الاستردادية
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
قيمة النمو المتوقعة		%0.00	%0.00	%3.00	%3.00	%3.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00	%2.00
اجمالي الدخل التأجيري الفعلي	4,761,000	4,761,000	4,761,000	5,972,409	6,151,581	6,336,128	6,462,851	6,592,108	6,723,950	6,858,429	6,995,598
ناقص معدل المصاريف التشغيلية	%15	0	0	895,861	922,737	950,419	969,428	988,816	1,008,593	1,028,764	1,049,340
صافي الدخل التشغيلي للمبني ((NOI		4,761,000	4,761,000	5,076,547	5,228,844	5,385,709	5,493,423	5,603,292	5,715,358	5,829,665	5,946,258
القيمة الاستردادية للمبني											
صافي التدفقات النقدية		4,761,000	4,761,000	5,076,547	5,228,844	5,385,709	5,493,423	5,603,292	5,715,358	5,829,665	5,946,258	118,925,161
معامل الخصم		0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	0.4224	0.4224
القيمة الحالية للتدفقات النقدية		4,367,890	4,007,238	3,920,026	3,704,245	3,500,341	3,275,549	3,065,192	2,868,345	2,684,140	2,511,764	50,235,273
صافي القيمة الحالية للعقار												84,140,004

القيمة النهائية للعقار	84,140,004
القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)	84,150,000

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم 1210000052 تاريخ الانتهاء 1447/05/03هـ سجل تجاري رقم 1010927632 تاريخ الانتهاء 1449/03/15 هـ الرقم الموحد 920025832 - مكتب رقم 7 مبنى رقم 8484 طريق عثمان بن عفان - الرياض 11666

القيمة النهائية للعقار

استنادا الى غرض التقييم وطبيعة العقار وخصائصه كونه فندق فإن تقييم العقار بأسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية المخصومة) تعتبر أفضل طريقة لتقدير السعر في تاريخ القياس بتاريخ 2024/12/31 م والتي تم التوصل اليها بأسلوب الدخل كأساس للقيمة العادلة للعقار محل التقييم (بعد التقريب) وهي حسب الاتي :

السعر في تاريخ القياس رقماً (ريال سعودي)	السعر في تاريخ القياس كتابة (ريال سعودي)
84,150,000	أربعة وثمانون مليون ومائة وخمسون ألف ريال سعودي

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي
اسماعيل محمد الدبيخي

ملاحق

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد

فإن قطعة الأرض رقم ١٦٦ من المخطط رقم ١ / ١٥ / ٢٣ ب الواقع في حي مخطط الأمير عبدالله الفيصل بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ١٦٥ بطول (٤٦) ستة وأربعون متر
جنوباً: قطعة رقم ١٦٧ بطول (٤٦) ستة وأربعون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٦٨/٦ بطول (٣٥) خمسة وثلاثون متر
غرباً: شارع عرض ١٢م بطول (٢٦) قوس ستة وعشرون متر

ومساحتها: (١,٣٨٢,٧٣) ألف وثلاثمائة واثنين وثمانون متر مربعاً وثلاثة وسبعون سنتمتراً مربعاً فقط

المملوكة لـ: شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٤٥٢ في ٣ / ٤ / ١٤٣٩ هـ وتنتهي في ٣ / ٤ / ١٤٤٤ هـ بالصك الصادر عن هذه الإدارة برقم ١٠١٠٠٠٦٠٥٤ في ٣ / ٤ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٦٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ ضماناً لوفاته بـ ٢٤٧٥٤٥٩٦٦ ريال يتم سدادها على دفعة واحدة في ٢٠٢٤/٠٩/٠٩م وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد اكمال ما يلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٨ / ٢ / ١٤٤١ هـ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

كاتب العدل
عادل بن محمد بن احمد الزهراني

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة

رقم الطلب الالكتروني : 3402500791
رقم الرخصة : 68942
تاريخ الرخصة : 1434/12/23
صلاحيتها : سنة

رخصة تجديد
رخصة بناء

الإسم : شركة اسكان للتنمية والإستثمار	رقم السجل التجاري : 4031068573	مصدرها :	تاريخها :
رقم القطعة : 00166	رقم الصك : 6/190/254		تاريخه : 1413/04/15
رقم السجل العقاري : 1/7836	تاريخه: 1405/04/29	رقم المخطط التنظيمي :671	تاريخه : 1423/03/01
البلدية:	الموقع :الأمير عبد الله الفيصل / 671	الحي :	

	الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
شمال	46.00	القطعه رقم 165 فضاء		
شرق	35.00	القطعه رقم 6/168 فضاء		
جنوب	45.99	القطعه رقم 167 حوش يه شعبي		
غرب	25.95	شارع عرض 12 م		

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البدروم	1	1	1382.73	مواقف سيارات
دور أرضي	1	1	1018.74	إستقبال
ميزانين	1	1	758.78	إستقبال
دور مصلى	1	1	1016.88	مصلى
دور مطعم	1	1	1016.88	مطاعم
أدوار متكررة	14	14	12760.6	سكني
دور أخير	1	1	765.03	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	44.19	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	1125.17	خزانات
بيارة صرف	1	1	6	مجاري
الإجمالي	19905.00			

العنوان
إسم الشارع :
الموقع :الأمير عبد الله الفيصل / 671 | مقياس الرسم :01
محيط الأسوار: م/ط | مساحة الأرض: 1395 | نوع البناء :
كمية مخلفات المبنى المطلوب تسليمها للمرمى بالطن :557
المكتب : ايماس لاستشارات الهندسة المعمارية | رقم المكتب : 128 | تاريخ الرخصة: 1425/02/16
ملاحظات:

تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها

المهندس المختص	مدير ادارة الرخص / رئيس البلدية
	محمد عبد الله عبد الكريم

تاريخ الطباعة : 1434/12/23 - 08:10:38

المملكة العربية السعودية
وزارة الداخلية
إدارة منطقة مكة المكرمة
الإدارة العامة للحج والعمرة
لجنة إسكان الحجاج

تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة

تصريح لموسم حج ١٤٤٤

رقم التصريح ٢ / ١٣٧ / ز
تاريخه ١٤٤٤/١٠/١٢

يصرح للمالك: شركة : مشاعر ريت العقارية شركة شخص واحد الوكيل : محمد يوسف عبدالله اللقلي

رقم السجل المدني: ١٠١٠٩٢٩٤٥٢ مصدرها: تاريخها: الحج
عنوانه: شارع الحج
للمبنى الكائن في: العدل رقم الصك: ٦/١٩٠/٢٥٤ رقم رخصة البناء: ٦٨٩٤٢
بجوار: بلدية الشرائع القديمة رقم اشتراك الكهرباء من: ٢٣٠٨١٨٠٠١٣٠٩٥٠ إلى: ٢٣٠٨١٨٠٠١٣٠٩٥٢
رقم واصل: ٧٧٤٣٢٤٢٤٤٢٤٤١ اسم المسئول: محمد يوسف عبدالله آل مسعود اللقلي جوال: ٠٥٠٥٥٨٩٧١٦

عدد أدوار المبنى: أرضي + ١٨ مكونات المبنى: ١بدروم+١أرضي+١ميزانين+١مصلى+١مطعم+١٤ متكرر +١مرتد
عدد الأدوار المصرح بها: ١٥ الأدوار الغير مصرح بها: ٤ عدد الأوقيتات: ٤٢٨
إجمالي عدد الغرف: ٤٢٨ عدد المطابخ: عدد المطابخ المركزية:
عدد الحجاج - رقمياً: ١٩٥٢ كتابة: ألف وتسعمائة واثنين وخمسون حاج فقط لاغير

وسائل السلامة المتوفرة بالمبنى: سلم طوارئ + داخلي
يوجد نظام رش آلي يوجد شبكة إنذار يوجد شبكة إطفاء يوجد مضخة الحريق
يوجد مولد كهربائي عدد المصاعد ٦ المؤسسة القائمة بالصيانة رواد المشاعر للمصاعد ٠٥٦٠٠٢٧٢٧٥
المؤسسة القائمة بوسائل السلامة هي رواد المشاعر للسلامة ٠٥٦٠٠٣٥٨٤٦

المصور الجوي لموقع المبنى

قام بالكشف على المبنى الإستشاري
دار مكة للاستشارات الهندسية

رئيس قسم التصاريح | الختم الرسمي | رئيس لجنة إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة
التوقيع: ١٤٤٤/١٠/١٢
م. عبدالله عقيل باجابر

تنوية: في حال الرغبة بتشغيل المبنى خارج موسم الحج يلزم الحصول على ترخيص من الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني.

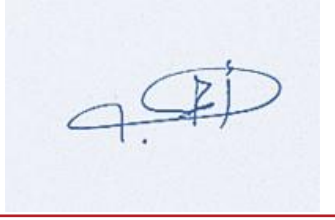
باسم فريح المطرفي

فريق العمل

إسماعيل الدبيخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 121000005

سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم 1210000013

أحمد صالح العطاس
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1220003236



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 1210002501

قيم للتقييم
QIAM VALUATION

الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم 8484 , مكتب رقم6
+966 92 002 5832 www.qiam.com.sa info@qiam.com.sa