

تقييم فندق إسكان 5

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

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

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

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

مع خالص الشكر والتقدير.....

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




الملخص التنفيذي

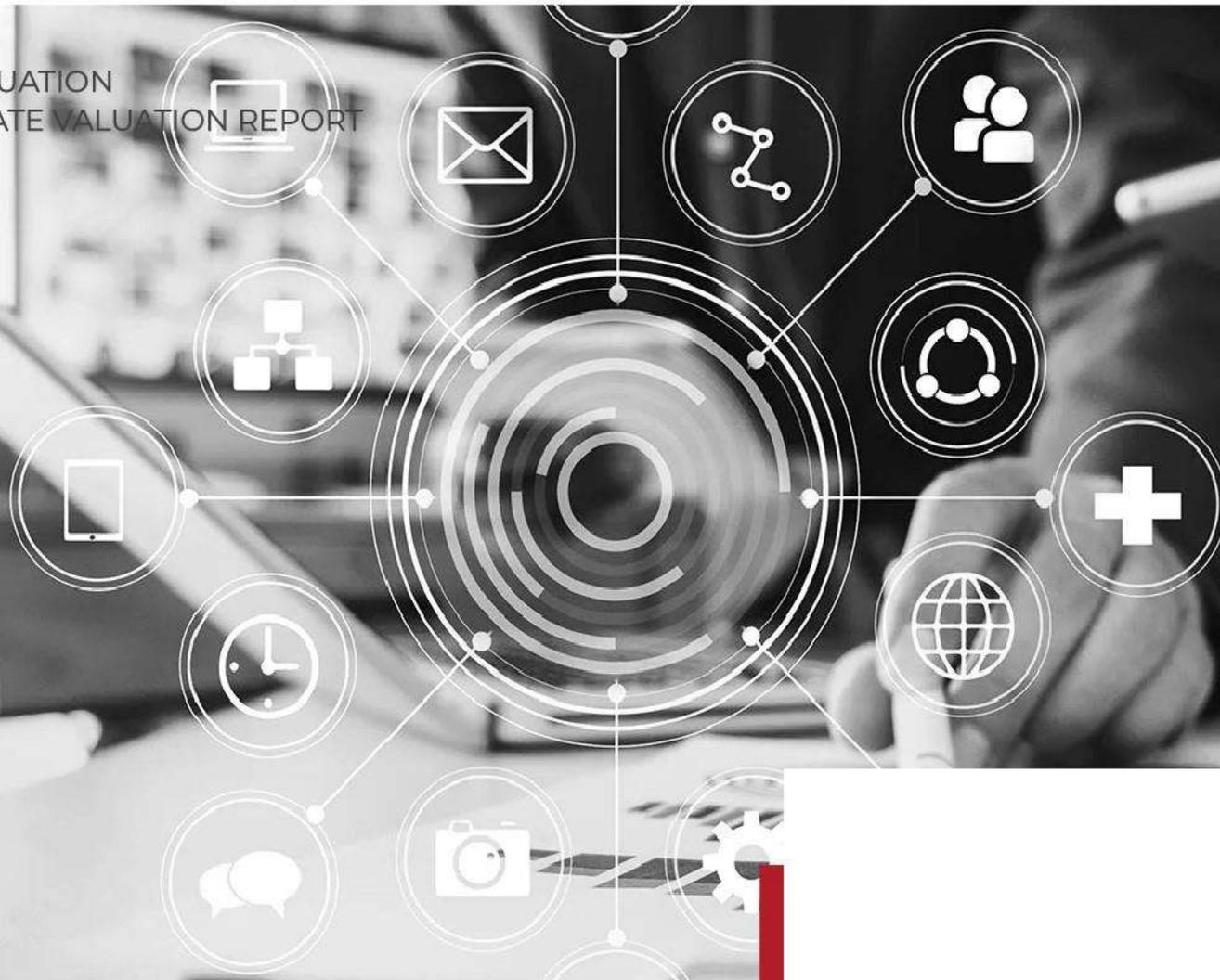
تقدير السعر العادل : 131,832,000 ريال سعودي

المقيم		
● اسماعيل محمد الدبيخي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠٠٠٥٢	● سالم محمد ال فائع عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٣	● شائق بن صالح الشائق عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٤١٥
● حسام حسن عشي عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٢٥٠١		
العميل (صاحب التقرير)	المستفيد (مستخدم التقرير)	مالك العقار
صندوق سيكو السعودية ريت	صندوق سيكو السعودية ريت	شركة مشاعر ريت العقارية
الغرض من التقييم	العقار موضوع التقييم	عنوان العقار
تقييم دوري لصندوق المشاعر ريت	فندق	مكة المكرمة - حي مخطط الأمير عبدالله الفيصل
معايير التقييم	اسلوب التقييم	تاريخ المعاينة
معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم المحاسبية (IFRS)	أسلوب التكلفة + أسلوب الدخل	2023/05/29
نوع الملكية	أساس القيمة	تاريخ التقييم
ملكية مطلقة	القيمة العادلة	2023/06/30
رقم الصك و تاريخه	فرضية التقييم	تاريخ اصدار التقرير
(520121013431) في 1441/02/18	الاستخدام الحالي	2023/07/20



الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم ١٠١

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

نطاق بحث المقيم معيار رقم ١٠٢

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 (١٣)) فقرة رقم ٩. كما يعرفها المعيار ١٠٤ IVS أسس القيمة فقرة ٩٠ ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

وهو مايتوافق مع **القيمة السوقية** وتعريفها وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مستر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر أو إجبار



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

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

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

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



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

العوامل المؤثرة على العقار

عناصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة مكة المكرمة بحي مخطط الأمير عبدالله 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
أنظمة البناء	خصائص الأرض	منتظمة الاضلاع
	استخدام الأرض	تجاري
عوامل اقتصادية	نسبة البناء - عدد الادوار	65%
	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعهديات على العقار	لا يوجد

موقع العقار

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة حي :مخطط الأمير عبدالله الفيصل” شارع : الحج

N:	21.4344380	E :	39.859888	احداثيات الموقع
----	------------	-----	-----------	-----------------



موقع العقار محل التقييم

مسح فوتوغرافي للعقار





QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أسلوب السوق معيار رقم ١٠٥

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

مسح السوق - تحليل دخل الفندق

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



أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

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

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

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

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

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

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

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

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

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

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

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

بيانات الدخل

حساب تشغيل موسم رمضان		
عدد أيام التشغيل للعشرين الاولى من رمضان	20	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	250	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشرين الاولى من رمضان	2,140,000	ريال / سعودي
عدد أيام التشغيل للعشر الاواخر من رمضان	10	يوم
متوسط سعر التأجير لليوم	500	ريال / سعودي
إجمالي قيمة التأجير للعشر الاواخر من رمضان	2,140,000	ريال / سعودي
إجمالي دخل موسم رمضان	4,280,000	ريال / سعودي
حساب تشغيل باقي أيام السنة		
متوسط سعر التأجير لليوم	125	ريال / سعودي
إجمالي دخل باقي أيام السنة	5,577,375	ريال / سعودي
إجمالي دخل إيرادات تشغيل الغرف سنوياً	14,797,375	ريال / سعودي
إجمالي الدخل السنوي الفعلي		
إجمالي الدخل السنوي الفعلي	14,797,375	ريال / سعودي

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

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

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

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

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



ملاحق ■

Attachments



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم 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 ٥٢٠٠٠٠٠١٢١

تقييم فندق إسكان 4

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

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

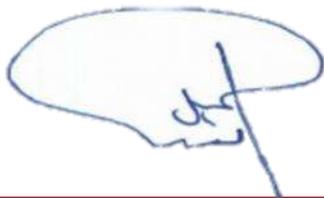
نحن شركة قيم وشريكه للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على اختياركم لنا ومنحك ثقتكم الغالية لتقييم العقار الواقع في مدينة مكة المكرمة حي العزيزية بموجب التكاليف الصادر منكم بتاريخ 2023/05/28 بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك النسخة الأخيرة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

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

مع خالص الشكر والتقدير.....

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي

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




الملخص التنفيذي

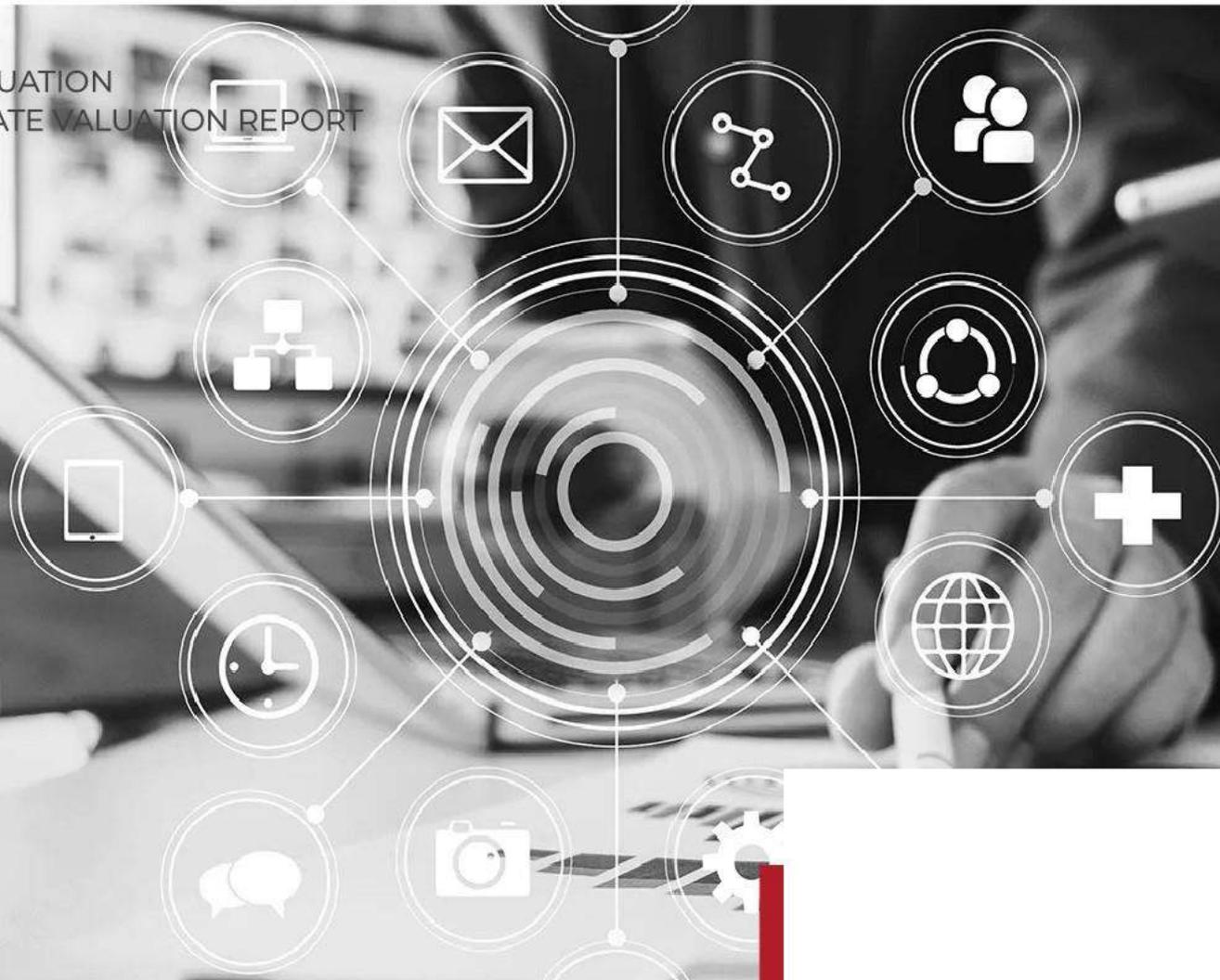
تقدير السعر العادل : 120,165,000 ريال سعودي

المقيم		
سالم محمد ال فائع عضوية رقم ١٢١٠٠٠٠٠٣٣	اسماعيل محمد الديخي 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	1441/02/18 (520121013430) في



الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم ١.١

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

نطاق بحث المقيم معيار رقم ١.٢

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

أساس القيمة

القيمة العادلة وهي السعر الذي سيتم إستلامه لبيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل الالتزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٣)) فقرة رقم ٩. كما يعرفها المعيار ١٠٤١VS ١٤٤٩/٣١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦ الإدراج في التقارير المالية.

وهو ما يتوافق مع القيمة السوقية وتعريفها وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر أو إجبار



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

إجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم لجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمن 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

الاحذ في الحسابان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلباً 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 مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجّل كل 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



■ 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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أسلوب السوق معيار رقم ١٠٥

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

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

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

الخطوات الرئيسية في طريقة المعاملات المقارنة هي كما يلي:

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



تقدير القيمة ■

Estimated value

تقدير قيمة العقار - أسلوب التكلفة - طريقة الاطلاق

ثالثاً: تكلفة الإهلاك			أولاً: تكاليف البناء (التكاليف المباشرة)		
			المسطح م٢	ريال / م٢	القيمة (ريال)
40	سنة	العمر الافتراضي للعقار (سنة)	1,288	2,500	3,219,925
11	سنة	العمر الحالي للعقار (سنة)	16,765	3,500	58,676,730
29	سنة	العمر المتبقي للعقار (سنة)	-	-	-
28	%	معدل الاهلاك	-	-	-
18,893,954	ريال	قيمة الاهلاك	-	-	-
49,811,333		قيمة المبنى النهائية (ريال)			61,896,655
رابعاً: قيمة العقار حسب أسلوب التكلفة			ثانياً: التكاليف الأخرى (الغير مباشرة)		
45,945,110		القيمة النهائية للأرض (ريال)			3,094,833
49,811,333		القيمة النهائية للمباني (ريال)			1,856,900
95,756,443		القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال)		5%	الرسوم المهنية
95,800,000		القيمة السوقية للعقار حسب أسلوب التكلفة (ريال) بعد التقريب		3%	شبكة المرافق
				3%	تكاليف الإدارة
				0%	تكاليف التمويل (0 سنوات / %)
				0%	ربحية المطور
					الإجمالي (ريال)
					6,808,632
					إجمالي تكلفة المباني (ريال)
					68,705,287

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

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

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

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

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

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أسلوب السوق - طريقة المقارنات - تحليل دخل الفندق

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



أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

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

سهولة الوصول : حركة الوصول للعقار محل للتقييم سهلة وكذلك سهولة الوصول 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 ٢٥٠١٢٠٠٠١٢١



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠٠١٢١



شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٤١٥٠٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ٥٢٠٠٠٠٠١٢١

تقييم فندق إسكان 6

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

الملخص التنفيذي

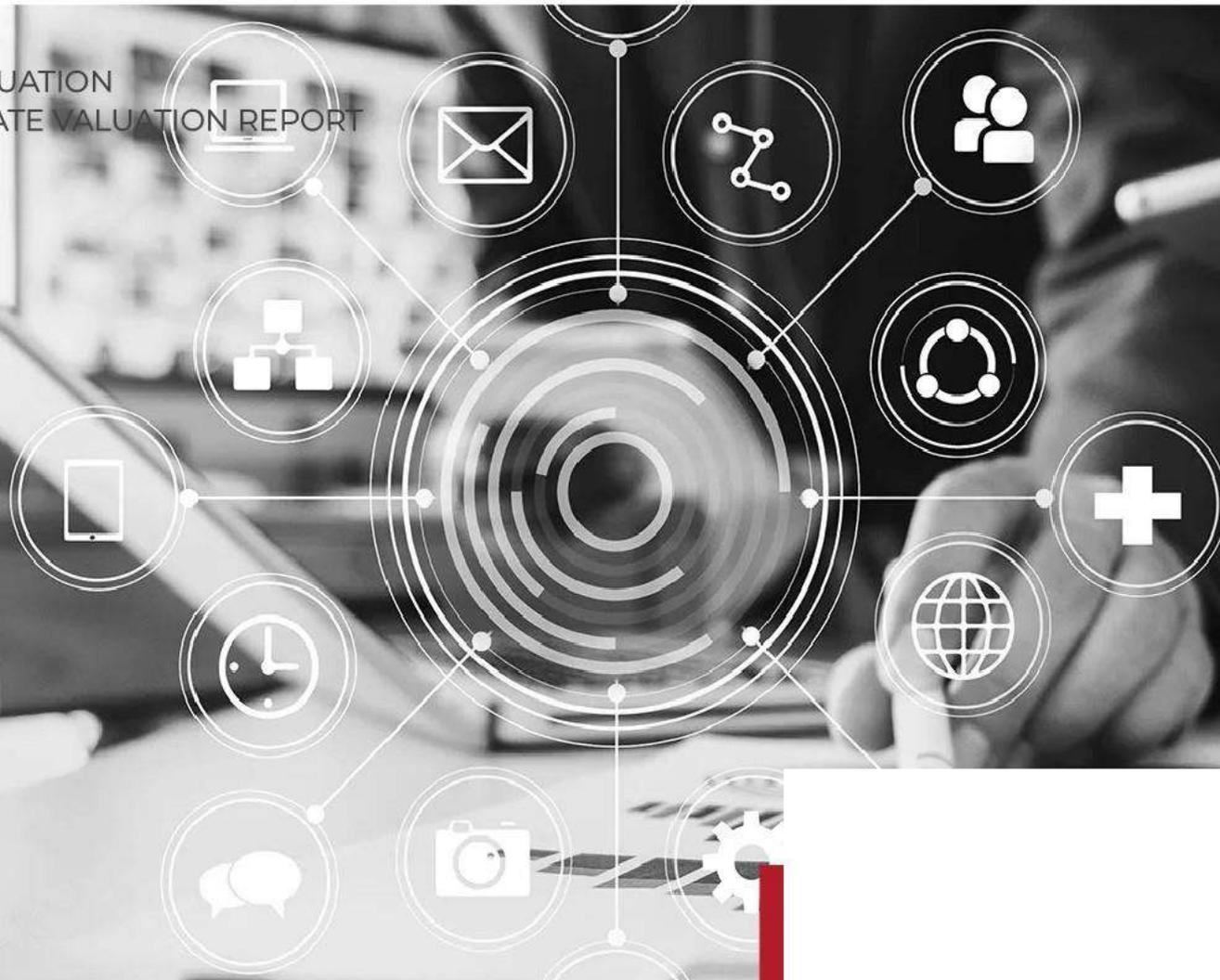
تقدير السعر العادل : 100,243,000 ريال سعودي

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



الفروضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار ١٠٢ : الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

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

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

إجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم تجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعينة، والاستفسارات وضمن 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

الاحذ في الحسابان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلبيًا 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 مستقل عن الأصل محل التقييم أو المستفيد منه

06

سجّل 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

توضيح الفرق بين العقارات والعقارات الأستثمارية في القوائم المالية

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ١٦ "العقارات والالات والمعدات "IFRS16 بأنها هي البنود الملموسة التي :
- يحتفظ بها لأستخدامها في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التي يحتفظ بها لتأجيرها للغير(بأستثناء العقارات الإستثمارية) أو لإستخدامها في أغراض إدارية
- يتوقع أستخدمها خلال أكثر من فترة واحدة

**العقارات المشمولة في بند
العقارات والالات والمعدات
في القوائم المالية**

عرف المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٤٠ " 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 أستخدم) لكسب إيرادات الأيجار أو لإانماء رأس المال أو لكليهما ، وليس :
-لإستخدامه في إنتاج أو توريد سلع أو تقديم خدمات أو لأغراض إدارية أو
- لبيعه في السياق العادي للأعمال

**العقارات الإستثمارية في
القوائم المالية**



■ 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

النمو الاقتصادي في المملكة العربية السعودية

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 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، مدعوماً بنظام مالي قوي وقطاع بنكي فعال، وشركات حكومية عملاقة تستند على كوادر سعودية ذات تأهيل عالٍ. كما شيدت 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 ضل عدد من المبادرات الاستثمارية والعملاقة، تحت مظلة صندوق الاستثمارات العامة، والشركات الرائدة. كما يتوقع أن تتسارع عجلة توطين المعرفة والتقنيات المبتكرة.





QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

وصف العقار

- تم تحديد مساحة مسطحات البناء بناء على (رخصة البناء).
- تم تحديد عمر العقار ب (9) سنة بناء على (رخصة البناء).
- حالة العقار في تاريخ التقييم (2023/06/30)
- عند معاينة العقار تبين لنا أنه عبارة عن (فندق). مفصلة على النحو التالي:

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

مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

اسم المالك	رقم الصك	تاريخ الصك	نوع الملكية
صندوق المشاعريت العقارية	220108016433 , 520120013033	1441/02/18	100% ملكية

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

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

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
ممر عرض ٦ م	60	شارع عرض ٦٠ م	55	شارع عرض ١٢	44	قطعة رقم ٣/١٠	44

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

لأغراض هذا التقرير افتترضنا وجود ملكية جيدة وسارية وخالية من أي عوائق أو رهون أو رسوم أو مصالح لأي أطراف ثالثة وما إلى ذلك، وفي حال عدم تحقق ذلك يمكن > أن يتأثر رأي قيمة العقار



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■



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 التاجير (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 .**

تقدير قيمة العقار - أسلوب الدخل

افتراضات طريقة خصم التدفقات النقدية

9%	معدل الخصم	11,637,700	إجمالي الدخل التآجيري
7%	معدل الرسملة	35%	معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
2%	معدل النمو - سنوي من السنة الثانية	10	فترة التدفقات النقدية (سنوات)

القيمة الاستردادية	سنوات الاستثمار										التدفقات النقدية - الداخلة
	2033	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
	5%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	قيمة النمو المتوقعة
	12,830,564	12,219,585	12,219,585	12,219,585	12,219,585	12,219,585	11,637,700	11,637,700	11,637,700	11,637,700	اجمالي الدخل التآجيري الفعلي
	4,490,697	4,276,855	4,276,855	4,276,855	4,276,855	4,276,855	4,073,195	4,073,195	4,073,195	4,073,195	35% ناقص معدل المصاريف التشغيلية والراسمالية
119,140,954	8,339,867	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,564,505	7,564,505	7,564,505	7,564,505	صافي الدخل التشغيلي للمبني (NOI)
119,140,954	8,339,867	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,942,730	7,564,505	7,564,505	7,564,505	7,564,505	القيمة الاستردادية للمبني
0.4224	0.4224	0.4604	0.5019	0.5470	0.5963	0.6499	0.7084	0.7722	0.8417	0.9174	صافي التدفقات النقدية
50,326,426	3,522,850	3,657,054	3,986,188	4,344,945	4,735,991	5,162,230	5,358,886	5,841,186	6,366,893	6,939,913	معامل الخصم
100,242,561											القيمة الحالية للتدفقات النقدية
											صافي القيمة الحالية للعقار

100,242,561 القيمة النهائية للعقار

100,243,000 القيمة النهائية للعقار (بعد التقريب)



ملاحق ■

Attachments



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ٢٥٠١٠٠١٢١



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠١٢١

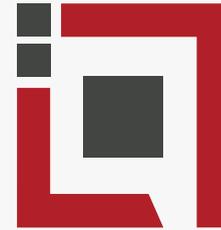


شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٤١٥٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ٥٠٠٠٠٠١٢١

قيمر للتقييم
QIAM VALUATION



الإدارة العامة

الرياض 11666 , طريق عثمان بن عفان , مبنى رقم قم 8484 , مكتب رقم 6

✉ info@qiam.com.sa

🌐 www.qiam.com.sa

☎ +966 92 002 5832

شركة قيم للتقييم - ترخيص رقم ٥٢.....١٢١ تاريخ الانتهاء ١٤٤٧/٥/٣ هـ سجل تجاري رقم ١٠٩٦٧٣٣ تاريخ الانتهاء ١٤٤٩/٣/١٥ هـ الرقم الموحد ٩٢٠٠٢٥٨٣٢ - مكتب رقم ٧ مبنى رقم ٨٤٨٤ طريق عثمان بن عفان - الرياض ١١٦٦٦

تقييم مبنى اداري

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

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

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

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

مع خالص الشكر والتقدير

اعتمد هذا التقرير المدير التنفيذي إسماعيل محمد الديخي

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



الملخص التنفيذي

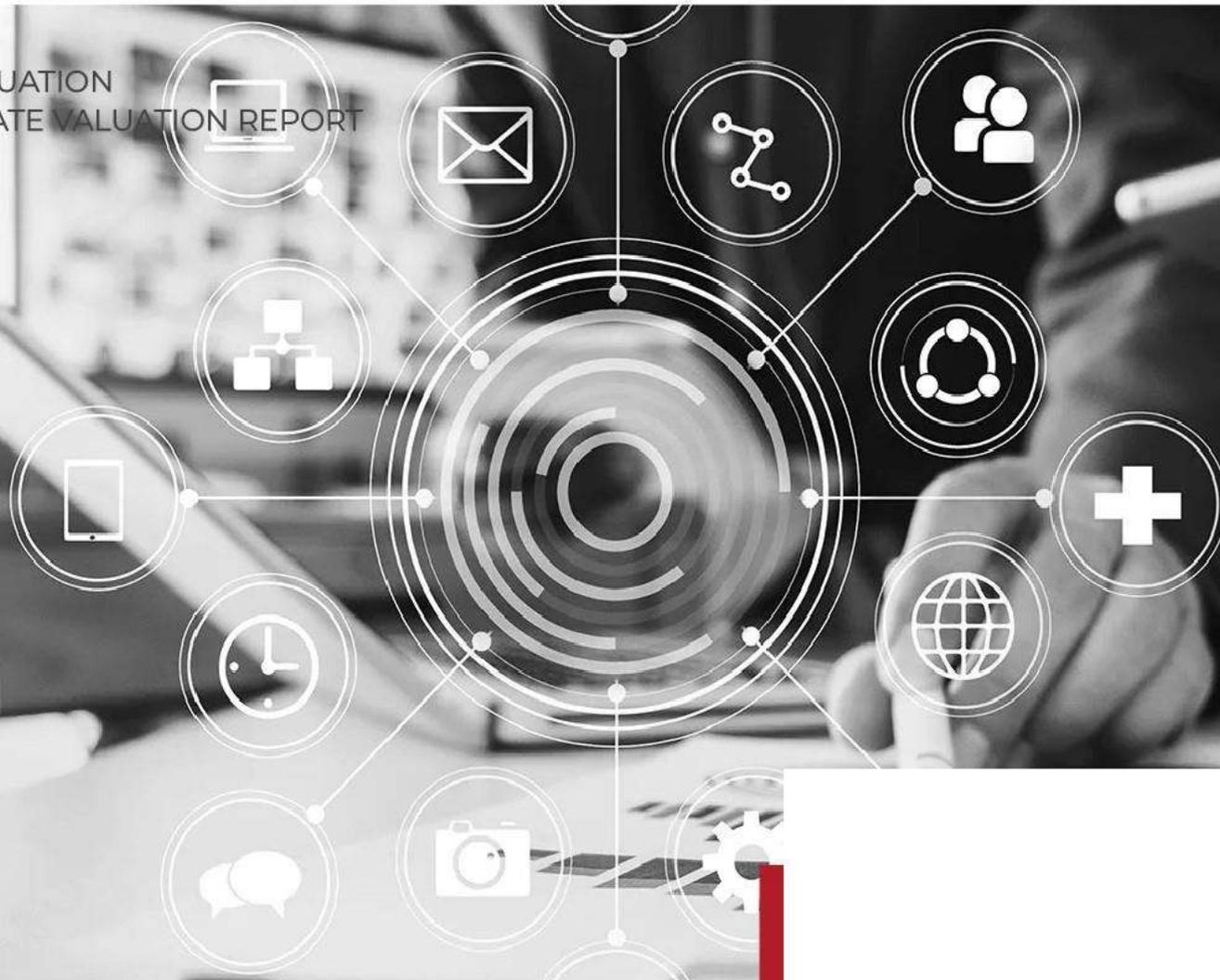
تقدير السعر العادل : 147,320,000 ريال سعودي

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



الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck

نطاق العمل معيار رقم ١.١

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

نطاق بحث المقيم معيار رقم ١.٢

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

أساس القيمة

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

وهو ما يتوافق مع **القيمة السوقية** وتعريفها وهي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسرا أو إجبار



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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

المعيار ١٠٢: الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

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

الحكم على موثوقية المعلومات المقدمة والتي تم أخذها في التقرير

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

الامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء

01

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

02

إجراء عمليات حسابية وإجراء تحليلاتهم لجميع الأدلة الكافية عن طريق وسائل، مثل: الزيارة الميدانية، والمعاينة، والاستفسارات وضمن 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 المقيم لا يمكنه من تقييم المدخلات والفرضيات بشكل كاف تم توضيحها في الفرضيات الخاصة.

04

الاحذ في الحسبان مدى موثوقية المعلومات حتى لا تؤثر سلباً على مصداقية رأي التقييم. وتم النظر في المدخلات المهمة المقدمة للمقيم (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

سجّل 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



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

مسح فوتوغرافي للعقار





QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

أسلوب التكلفة معيار رقم ١٠٥

هو طريقة تقييم تقوم بحساب القيمة الرأسمالية او السوقية لعقار ما بجمع قيمة أرض 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 فوراً.
- ❖ لا ينتج الأصل الدخل بطريقة مباشرة، والطبيعة الفريدة للأصل تجعل استخدام أسلوب 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 الافتراضي) * ١٠٠



تقدير القيمة ■

Estimated value

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

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

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

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

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

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

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

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

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

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

الاستخدام: تمت مراعاة التخطيط الخاص بالعقار حيث انه تخطيط (سكني ، تجاري مكتبي ، زراعي ، صناعي) للعقار محل التقييم 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 ٢٥٠١٢٠٠٠٠



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠٠٠١٢١



شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٤١٥٠٠٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ٥٢٠٠٠٠٠٠١٢١

