

تقييم فندق إسكان 4

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

الملخص التنفيذي

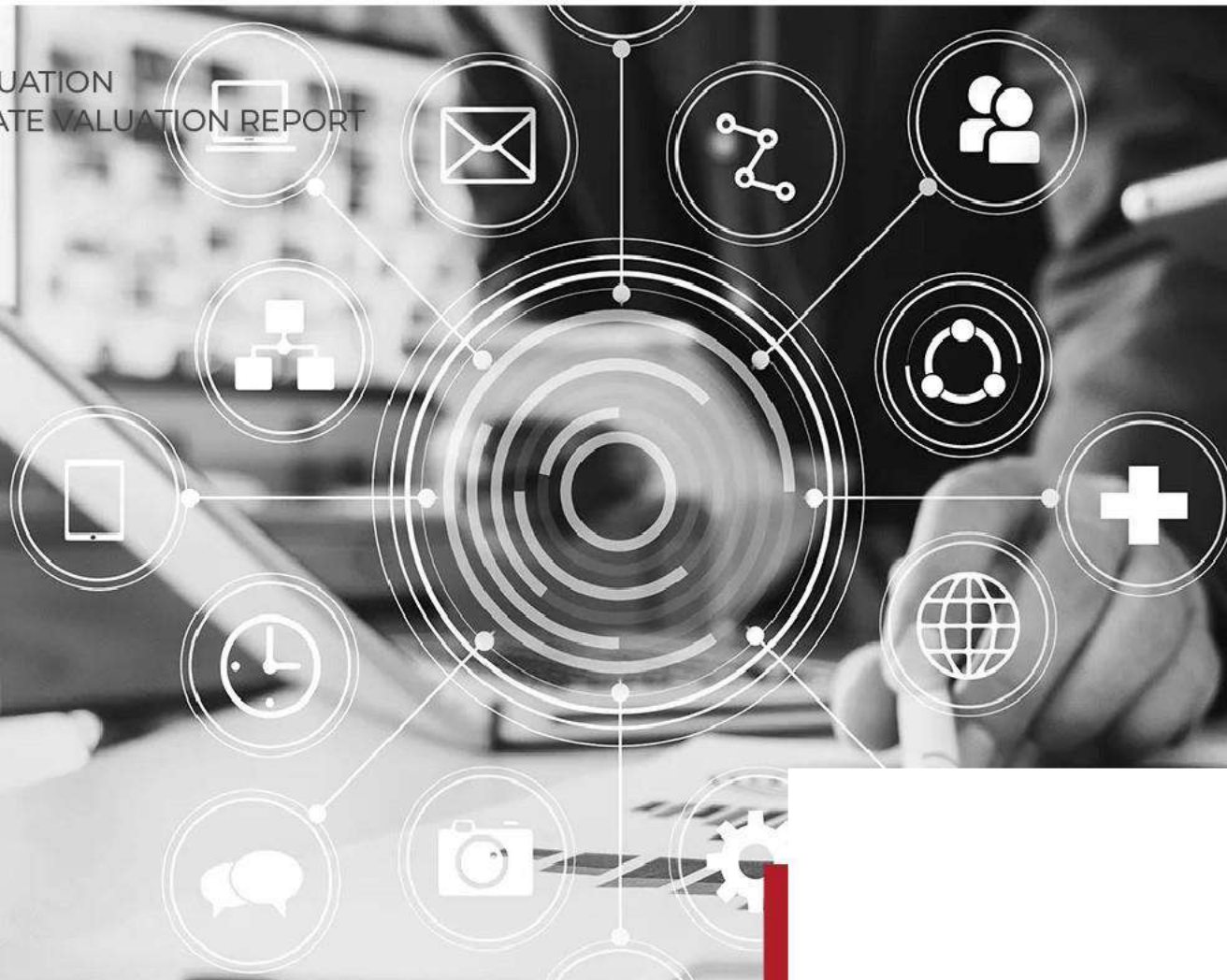
تقدير السعر العادل : 120,165,000 ريال سعودي

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)



الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck

مراحل العمل

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

Step 01

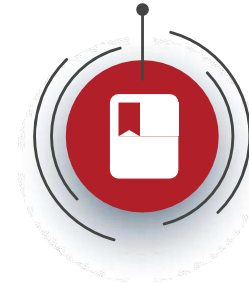


Step 02



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

Step 03



Step 04



■ 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 و الأنشطة و المشاريع المناسبة.

■ 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.

■ العمل على إعداد التقرير وفقاً لمعيار ١٠١ لوصف التقرير و معيار ١٠٣ إعداد التقرير.

Step 05





QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

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

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

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





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 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.

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

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					
العقارات المقارنة				البند	
العقار المقارن ٢	العقار المقارن ١	العقار المقارن ٢	العقار المقارن ١	العقار محل التقييم	عوامل التسويات
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة		
	30,000		40,000	***	سعر المتر المربع
معروض		معروض		***	الحالة
30/06/23		30/06/23		30/06/23	تاريخ التقييم / العرض
- 1,500	-5.00%	- 2,000	-5.00%	***	ظروف السوق (التفاوض)
-	0.00%	-	0.00%	***	شروط التمويل
	(1,500.00)		(2,000.00)	***	قيمة ظروف السوق
	28,500		38,000	***	القيمة بعد التسويات الأولية
0%	1,200	0%	1,500	1,288	المساحة (م ^٢)
0%	عالي	0%	عالي	عالي	سهولة الوصول
10%	متوسط	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	مستوية	0%	مستوية	مستوية	شكل الأرض
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	طبوغرافية الأرض
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الاستخدام
0%	2	0%	2	2	الشوارع المحيطة
10.00%		0.00%		الاجمالي	
	2,850		-		قيمة التسوية للمتر المربع
	31,350		38,000		قيمة المتر النهائية بعد التسوية
35%		65%		المرجح الموزون	
			35,673		صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)
			45,945,110		القيمة السوقية النهائية للأرض (ريال / سعودي)

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

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

- إجراء التسويات مقابل كل عنصر غير متماثل.

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

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

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

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	50%	30%
المقارنة ٢	مكة 21	العريزية	نجوم 3	178	2200	400	55%	35%
المقارنة ٣	الكرام	العريزية	نجوم 3	188	2500	600	65%	40%



أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

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

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

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

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

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

الشوارع المحيطة : يؤثر الموقع على قيمة العقارات بصفة مباشرة إذا كان على شارع واحد أوشارعين وكذلك 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 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 ثقتمك 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

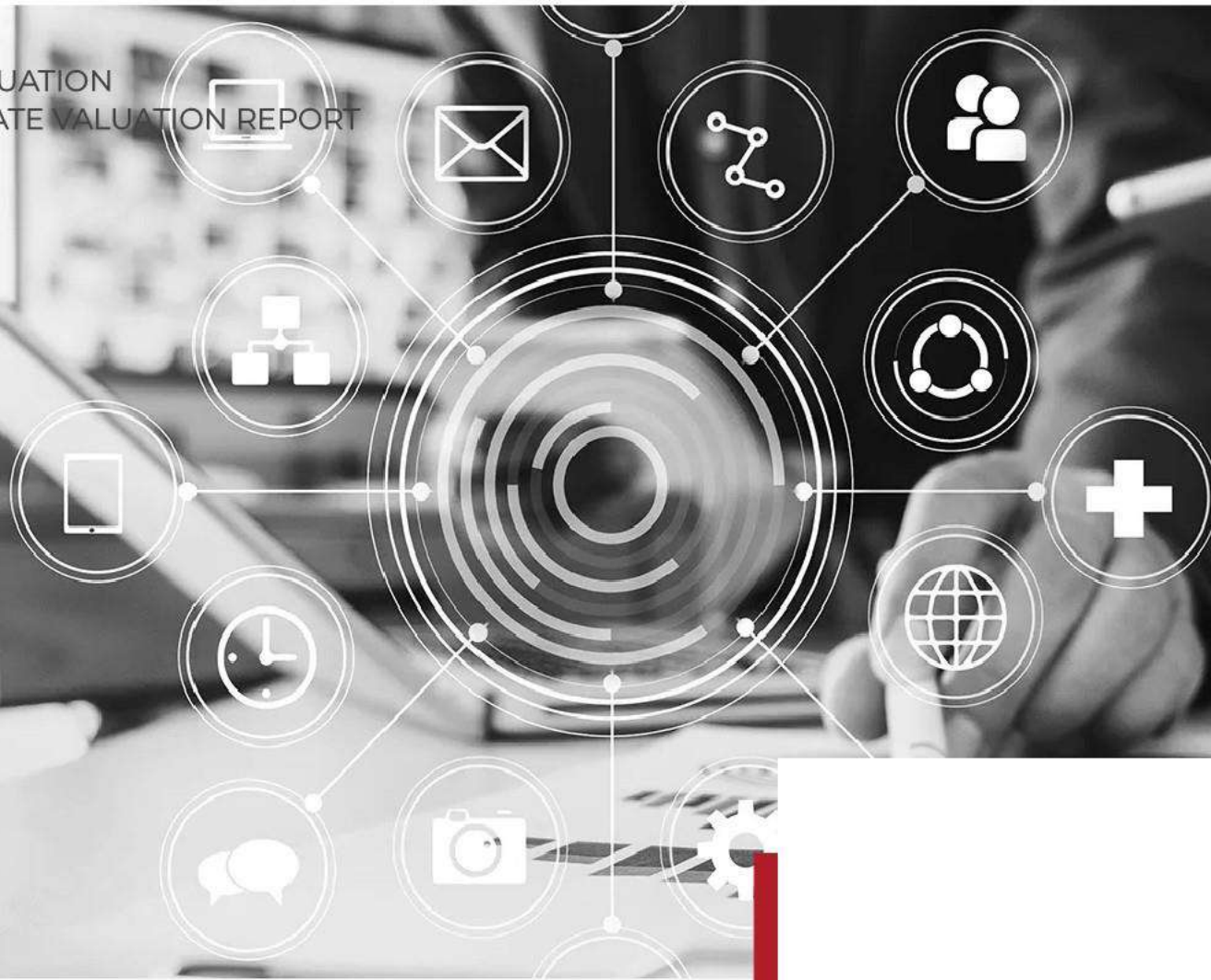






الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



Scope of Worck

نطاق العمل ■



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

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 أستخدامها 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 أستخدام) 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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

موقع العقار

شارع : الحج

حي :مخطط الأمير عبدالله الفيصل"

يقع العقار بمدينة : مكة المكرمة

N: 21.4344380

E : 39.859888

احداثيات الموقع



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 والعقارات المقارنة ومن الممكن اشتغال العقار على أكثر من استخدام ، **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% حسب تصنيف الاستخدام .**

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

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)



Attachments

ملاحق ■



حسام حسن عشي
مقيم عقاري منتسب
عضوية رقم ٢٥٠١٠٠١٢١



سالم محمد ال فائع
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٣٠٠٠٠٠١٢١



شائق صالح شائق
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ١٤١٥٠٠٠١٢١



إسماعيل الديبخي
مقيم عقاري أساسي زميل
عضوية رقم ٥٠٠٠٠٠٠١٢١

تقييم فندق إسكان 6

اسم العميل : صندوق سيكو السعودية ريت

الملخص التنفيذي

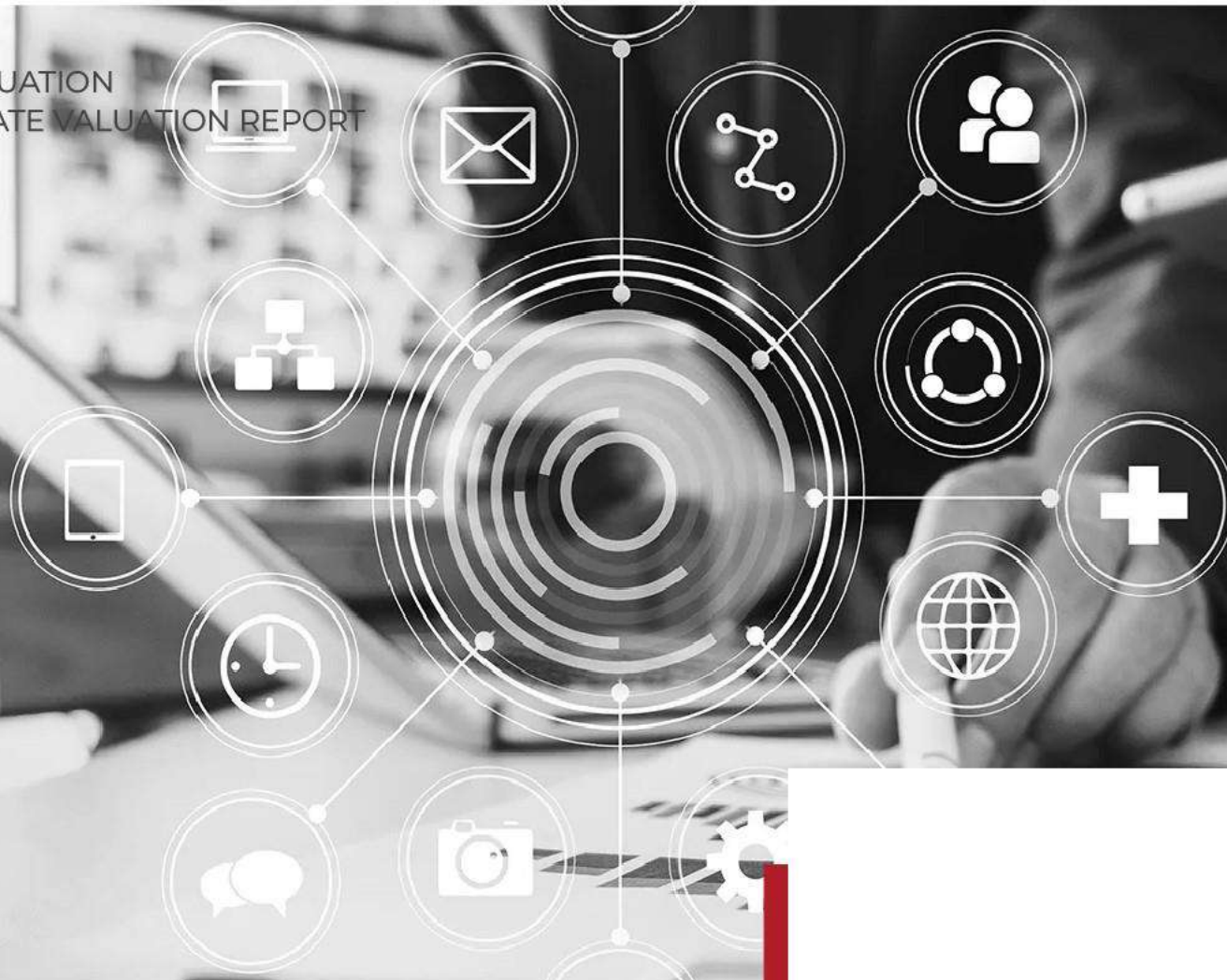
تقدير السعر العادل : 100,243,000 ريال سعودي

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



الفرضيات و القيود المحددة للتقرير

The specific assumptions
and limitations of the report



■ نطاق العمل

Scope of Worck



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT

■ الإمتثال للمعايير و أعمال البحث و الإستقصاء

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



■ نظرة عامة على الإقتصاد والقطاع العقاري بالمملكة العربية السعودية

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

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

”



“

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.



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



دراسات الموقع ■

Site Studies

العوامل المؤثرة على العقار

عنصر التأثير	محددات التأثير	الوصف
نظرة عامة على المنطقة	أهمية المنطقة	يقع العقار في مدينة مكة المكرمة بحي العزيزية
العوامل الطبيعية (البيئية)	تضاريس الأرض	مستوية
	التلوث	لا يوجد مصادر تلوث بالمنطقة
العوامل التخطيطية (العمرائية)	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	65%
عوامل اقتصادية	العرض والطلب	عالي
	أسعار الأراضي	مرتفعة
عوامل قانونية	العجز والتعدييات على العقار	لا يوجد

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 بناءً على عناصر المقارنة.

ينبغي تطبيق أسلوب السوق وإعطائه 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 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.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

جدول التسلسل الهرمي					
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 الأولوية	---	---	---	---
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 لا يمكن رصدها وتعطى الأولوية الأدنى	---	---	---	---



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	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 تاثير 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 اكثر من استخدام ، **وعليه تم إفتراض نسبة ٥% حسب تصنيف الاستخدام .**

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



ملاحق ■

Attachments

المستندات المستلمة من العميل

التعريف بالمشروع

البلدية: الجيزة
الحي: نرجس
القسم: ١١٧٧

تاريخ البيع: ١٤٤٢ هـ

رقم التعريف: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات المشروع:

رقم المشروع: ١١٧٧-١١١١-١١١١
رقم الأرض: ١١٧٧-١١١١-١١١١
رقم البناء: ١١٧٧-١١١١-١١١١
رقم التراخيص: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات المالك:

الاسم: محمد أحمد محمد
الرقم القومي: ١١٧٧-١١١١-١١١١
الهاتف: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات العقار:

المساحة: ١١٧٧ متر مربع
عدد الغرف: ٣
عدد الحمامات: ٢
عدد المطابخ: ١

معلومات الشرائح:

رقم الشريحة: ١١٧٧-١١١١-١١١١
عدد الشرائح: ١١٧٧

معلومات التسليم:

تاريخ التسليم: ١٤٤٢ هـ
مكان التسليم: ١١٧٧

معلومات التمويل:

البنك: ١١٧٧
رقم الحساب: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الضمان:

الضمان: ١١٧٧
رقم الوثيقة: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الرسوم:

الرسوم: ١١٧٧
رقم الفاتورة: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات التوقيع:

التوقيع: محمد أحمد محمد
رقم التوقيع: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الملاحظات:

ملاحظات: ١١٧٧

شهادة الملكية:

رقم الشهادة: ١١٧٧-١١١١-١١١١
رقم الأرض: ١١٧٧-١١١١-١١١١
رقم البناء: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات المالك:

الاسم: محمد أحمد محمد
الرقم القومي: ١١٧٧-١١١١-١١١١
الهاتف: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات العقار:

المساحة: ١١٧٧ متر مربع
عدد الغرف: ٣
عدد الحمامات: ٢
عدد المطابخ: ١

معلومات الشرائح:

رقم الشريحة: ١١٧٧-١١١١-١١١١
عدد الشرائح: ١١٧٧

معلومات التسليم:

تاريخ التسليم: ١٤٤٢ هـ
مكان التسليم: ١١٧٧

معلومات التمويل:

البنك: ١١٧٧
رقم الحساب: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الضمان:

الضمان: ١١٧٧
رقم الوثيقة: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الرسوم:

الرسوم: ١١٧٧
رقم الفاتورة: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات التوقيع:

التوقيع: محمد أحمد محمد
رقم التوقيع: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الملاحظات:

ملاحظات: ١١٧٧

شهادة الملكية:

رقم الشهادة: ١١٧٧-١١١١-١١١١
رقم الأرض: ١١٧٧-١١١١-١١١١
رقم البناء: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات المالك:

الاسم: محمد أحمد محمد
الرقم القومي: ١١٧٧-١١١١-١١١١
الهاتف: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات العقار:

المساحة: ١١٧٧ متر مربع
عدد الغرف: ٣
عدد الحمامات: ٢
عدد المطابخ: ١

معلومات الشرائح:

رقم الشريحة: ١١٧٧-١١١١-١١١١
عدد الشرائح: ١١٧٧

معلومات التسليم:

تاريخ التسليم: ١٤٤٢ هـ
مكان التسليم: ١١٧٧

معلومات التمويل:

البنك: ١١٧٧
رقم الحساب: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الضمان:

الضمان: ١١٧٧
رقم الوثيقة: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الرسوم:

الرسوم: ١١٧٧
رقم الفاتورة: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات التوقيع:

التوقيع: محمد أحمد محمد
رقم التوقيع: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الملاحظات:

ملاحظات: ١١٧٧

شهادة الملكية:

رقم الشهادة: ١١٧٧-١١١١-١١١١
رقم الأرض: ١١٧٧-١١١١-١١١١
رقم البناء: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات المالك:

الاسم: محمد أحمد محمد
الرقم القومي: ١١٧٧-١١١١-١١١١
الهاتف: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات العقار:

المساحة: ١١٧٧ متر مربع
عدد الغرف: ٣
عدد الحمامات: ٢
عدد المطابخ: ١

معلومات الشرائح:

رقم الشريحة: ١١٧٧-١١١١-١١١١
عدد الشرائح: ١١٧٧

معلومات التسليم:

تاريخ التسليم: ١٤٤٢ هـ
مكان التسليم: ١١٧٧

معلومات التمويل:

البنك: ١١٧٧
رقم الحساب: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الضمان:

الضمان: ١١٧٧
رقم الوثيقة: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الرسوم:

الرسوم: ١١٧٧
رقم الفاتورة: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات التوقيع:

التوقيع: محمد أحمد محمد
رقم التوقيع: ١١٧٧-١١١١-١١١١

معلومات الملاحظات:

ملاحظات: ١١٧٧



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 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

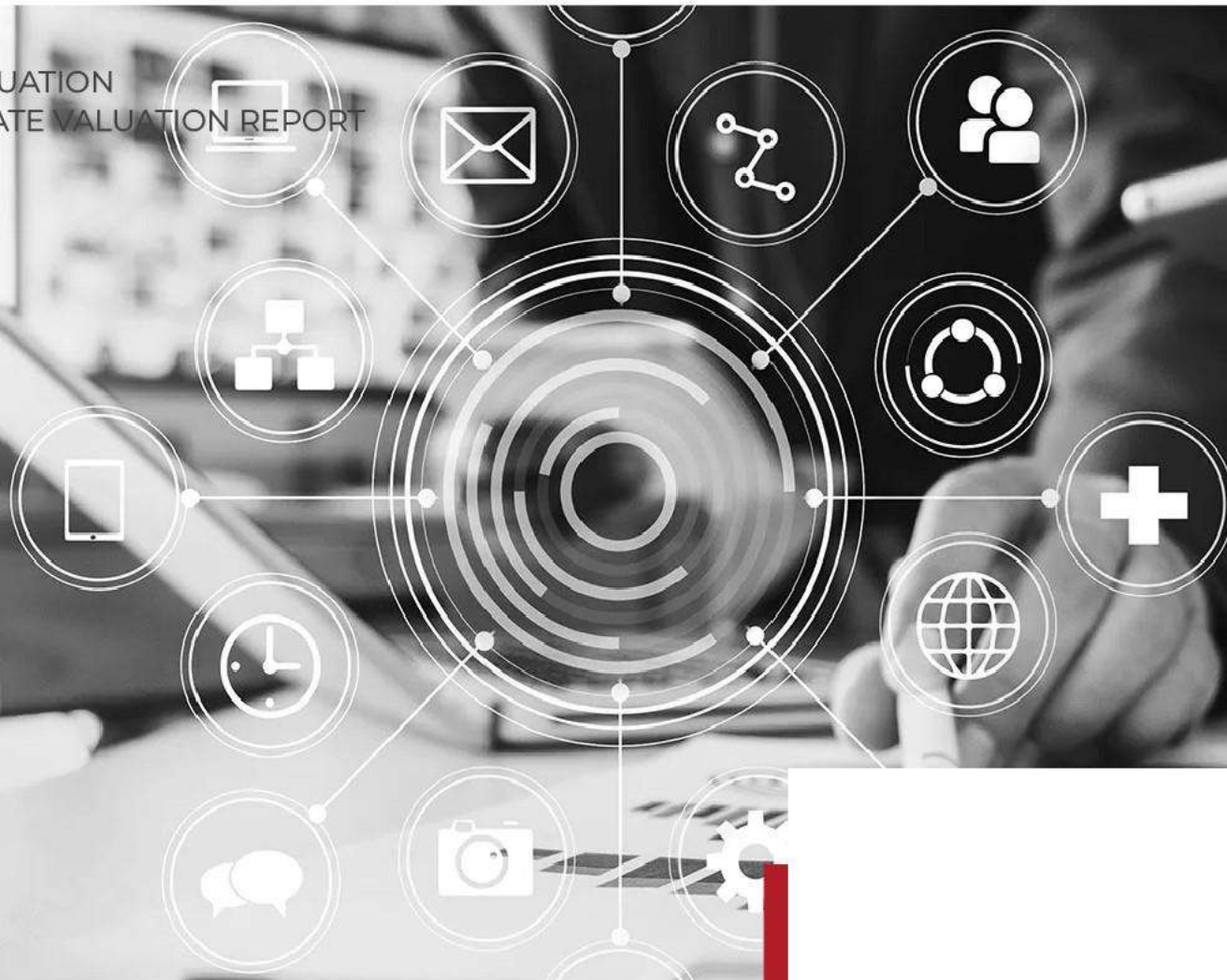
تقدير السعر العادل : 147,320,000 ريال سعودي

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 الآخرين	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 التزام في معاملة تتم في ظروف إعتيادية منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. "هذا التعريف مقتبس من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (١٣)) فقرة رقم ٩. كما يعرفها المعيار ١٠٤ IVS أساس القيمة فقرة ٩٠ ضمن أسس أخرى للقيمة عن التقييم لأغراض الإدراج في التقارير المالية.

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

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 (٦٠١- ٦٠٢) الخروج عن المعايير هي الحالة التي يجب فيها الإمتثال لمتطلب قانوني أو تشريعي أو تنظيمي يختلف عن بعض المتطلبات المذكورة في التقارير

٦٠٣ تسمح بعض مؤسسات التقييم المهنية أو اللوائح التنظيمية بالإجراءات التي تخرج عن معايير التقييم الدولية وفي مثل هذه الظروف باستثناء ماورد وصفه في الفقرتين ٦٠١ و٦٠٢ فلن يكون التقييم الناتج عن ذلك ممثلاً للمعايير

المعايير العامة - معيار ١٠١ نطاق العمل فقرة ٢٠: 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.



■ 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

بيانات العقار والخدمات المتوفرة بمنطقة العقار

بيانات العقار			
الريبع	الحي	الرياض	المدينة
مبنى اداري	نوع العقار	طريق الثمامة	شارع
2+3	رقم القطعة	3090	رقم المخطط
اداري	استخدام الأرض حسب الأنظمة	6155م	المساحة
الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار			
شبكة الهاتف	شبكة صرف صحي	شبكة مياه	شبكة كهرباء
✓	✓	✓	✓
حديقة	شبكة تصريف مياه	أسواق عامة	مسجد
✓	✓	✓	✓
فنادق	الخدمات والمراكز الحكومية	خدمات طبية	مركز تجاري
✗	✗	✓	✓
دفاع مدني	محطة وقود	مطاعم	بنوك
✓	✓	✓	✓

وصف العقار

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

مكونات المبنى			
م	الدور	المساحة (م ²)	الاستخدام
1	قبو اول	6146.80	مواقف
2	قبو ثاني	6146.80	مواقف
3	الدور الارضي	2458.82	مكاتب
4	الدور الاول	2458.82	مكاتب
5	الدور الثاني	2458.82	مكاتب
6	الدور الثالث	2458.82	مكاتب
7	الملحق العلوي	908	مكاتب
الاجمالي	4 ادوار + 2 قبو مواقف	23,036.88	

مسح فوتوغرافي للعقار



مسح فوتوغرافي للعقار

معلومات صك الملكية:

نوع الملكية	تاريخ الصك	رقم الصك	اسم المالك
100% ملكية	1442\09\02	393140003190 , 393140003189	صندوق المشاعر ريت العقارية

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

إجمالي مساحة الاراضي	رقم المخطط	رقم القطعة	اسم الحي
6155 متر مربع	3090	2+3	الربيع

الحدود و الاطوال:

الحدود و الاطوال							
الحد الشمالي	طول الحد	الحد الجنوبي	طول الحد	الحد الشرقي	طول الحد	الحد الغربي	طول الحد
طريق الثمامة عرض ٦٠	102	شارع عرض ٢٠	102	قطعة رقم ٤	60.44	شارع عرض ٢٠	60

الافتراضات الخاصة بملكية العقار

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



QIAM VALUATION
REAL ESTATE VALUATION REPORT



Evaluation

التقييم ■

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.

أسلوب التكلفة معيار رقم ١٠٥

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 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

تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

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

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



تقدير قيمة الارض - أسلوب السوق - طريقة المقارنات

تقييم الأرض حسب أسلوب السوق - طريقة المقارنة بالبيع المشابهة					
العقارات المقارنة			البند		
العقار المقارن ٢	العقار المقارن ١	العقار محل التقييم	عوامل التسويات		
التسوية	القيمة	التسوية	القيمة	التسوية	القيمة
	8,750	6,900	***		سعر المتر المربع
			***		الحالة
معروض		معروض			تاريخ التقييم / العرض
30/06/23		30/06/23	***		ظروف السوق
- 438	-5.00%	-345	-5.00%	***	شروط التمويل
-	0.00%	-	0.00%	***	قيمة ظروف السوق
	(437.50)	(345.00)	***		القيمة بعد التسويات الأولية
	8,313	6,555	***		المساحة (م²)
-5%	2,287	5%	7,930	6155.80	سهولة الوصول
0%	عالي	0%	عالي	عالي	موقع العقار
0%	عالي	0%	عالي	عالي	شكل الأرض
0%	مستوية	0%	مستوية	مستوية	طبوغرافية الأرض
0%	منتظمة الاضلاع	0%	منتظمة الاضلاع	منتظمة الاضلاع	الاستخدام
0%	تجاري	0%	تجاري	تجاري	الشوارع المحيطة
10%	2	-5%	4	3	
5.00%		0.00%			الإجمالي
	416	-			قيمة التسوية للمتر المربع
	8,728	6,555			قيمة المتر النهائية بعد التسوية
		7,642			صافي متوسط قيمة المتر (ريال / المتر)
		47,039,930			القيمة السوقية للأرض (ريال سعودي)

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

- تحديد العوامل التي تؤثر على قيمة العقار محل التقييم.

- مقارنة سمات وخصائص كل عقار 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 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 مقارن بصورة معتادة باعتباره أكثر

سعر معقول للوحدة في العقار محل التقييم.

أفتراضات طريقة المقارنات المشابهة

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

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

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

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

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

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

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

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



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

