

يناير 2022

  
منصات  
شركة منصات العقارية  
MENASSAT REALTY CO

# تقرير تقييم صندوق جدوى ريت الحرمين

مقدم من : شركة منصات للتقييم العقاري  
موجة للسادة : شركة جدوى للاستثمار

تاريخ التقرير : 08/03/2022

هدفي الأول أن تكون بلادنا نموذجاً ناجحاً ورائداً في العالم على كافة الأصعدة، وسأعمل معكم على تحقيق ذلك.

خادم الحرمين الشريفين  
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



## محتوى التقرير

01

ارض تجارية والواقعة في حي المسفلة . شارع إبراهيم الخليل بمكة المكرمة

02

فندق ثروات الاندلسية

03

مبنى تجاري والواقع في حي الهجلة . طريق الهجرة

04

فندق ثروات التقوى

# محتوى التقرير

01

المقدمة . الفهرس

02

ملخص تقييم عقارات الصندوق . الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصندوق

03

العرض والطلب

04

نطاق العمل . مراحل عملية التقييم ملخص التقييم النهائي للعقار

05

بيانات الملكية ومعلومات العقار

06

التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء

07

الوضع القانوني . فريق العمل . المرفقات . الملخص التنفيذي

# المقدمة



## المقدمة

تشرفنا بقبول عرضكم لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم العقاري لعقارات التابعة لصندوق جدوى ريت الحرمين والواقعة في مكة المكرمة والغرض من التقييم هو الإدراج في القوائم المالية ، فقد قام فريق عمل منصات للتقييم العقاري بالافتراض على ان البيانات المقدمة من قبل العميل كاملة وصحيحة ، منصات للتقييم العقاري تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه ، وعليه نوافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على ان هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها ، ونحن في منصات افترضنا بأن المعلومات المقدمة لنا من العميل موثوق بها وان جميع النواحي جوهرية ودقيقه وكاملة ومكتب منصات للتقييم العقاري لم يقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة او ثبوتية المعلومات المقدمة لنا ولا تقدم أي تصريح او معنى حول هذه المعلومات لذلك لا تقدم منصات للتقييم العقاري أي ضمان من أي نوع سواء صراحه او ضمان على دقة وإكمال البيانات المستلمه من العميل المستخدمه في التقييم .

## ملخص التقرير

التقييم النهائي لصندوق ريت الحرمين				
م	اسم العقار	نوع العقار	الموقع	القيمة النهائية
1	أرض تجارية - فندق ابراهيم الخليل	ارض	حي المسفلة . شارع إبراهيم الخليل	82,000,000
2	فندق ثروات الاندلسية	فندق	حي الشبيكة . شارع إبراهيم الخليل	321,500,000
3	مبنى تجاري والواقع في حي الهجلة . طريق الهجرة	مبنى تجاري	حي الهجلة . طريق الهجرة	21,000,000
4	فندق ثروات التقوى	فندق	حي الششة . شارع الحج	222,600,000

# الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصندوق

## الافتراضات الخاصة للصندوق

سريان عقد المبنى التجاري مبنى تجاري بحي الهجلة - طريق الهجرة، وعند استخدام أسلوب التكلفة تم تقييم الأرض بافتراض اعلى وافضل استخدام وفقاً لنظام البناء بالمنطقة.

انتهاء عقد فندق ثروات التقوى و ثروات الأندلس وافتراض اسناد إدارة الفندق لمشغل للوصول إلى استقرار الدخل وفقاً للقطاع عند حلول عام 2023.

تكلفة الفرش والتجهيزات لفندق ثروات التقوى لا تقل عن 50 مليون ريال بغرض تشغيل الفندق خلال فترة لا تزيد عن ثلاث أشهر.

تكلفة تجديد فندق ثروات الأندلس لا تقل عن 24 مليون.

تكلفة الفرش والتجهيزات لفندق ثروات الأندلس لا تقل عن 20 مليون ريال .

## مخاطر الصندوق

المبنى التجاري . طريق الهجرة

عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و مخاطر نزح الملكية لصالح توسعة أي مشروع لتطوير المنطقة المركزية

فندق ثروات التقوى و ثروات الاندلسية

عدم القدرة على تأجير الفنادق بعقد واحد نظراً للظروف الراهنة بسبب جائحة كورونا و في حالة إسناد إدارة الفندق لمشغل آخر من المحتمل انخفاض الدخل عن المتوقع و مخاطر ارتفاع تكاليف تجديد المبنى والفرش

ارض المسفلة

تطويرها بما لا يتوافق مع افضل واعلى استخدام و طول فترة الاستثمار

## العرض والطلب

مع اعلان المملكة للعودة التدريجية للعمرة في مراحلها الثلاث سارعت الفنادق الواقعة في مكة المكرمة لرفع استعداداتها مع تطبيق البروتوكولات الصحية المطلوبة لضمان سلامة النزلاء في خطوة تبشر بانقشاع الركود الذي لازم قطاع الفنادق طيلة الـ 8 شهور الماضية على اثر تداعيات جائحة كورونا ومع بدء عودة المعتمرين من خارج المملكة وإن كان محدوداً 20% من نسب الاشغال الا ان ذلك يعد بداية تدريجية لهذا القطاع والوصول الى الطاقة التشغيلية الكاملة مع انتهاء الجائحة كما أن هذه البداية ستعوض شيئاً من هذه الخسائر جراء التوقف الكامل خلال الجائحة وستحرك عملية الايواء في فنادق مكة المكرمة الذي يحتوي على قرابة 300 الف غرفة فندقية وفي ظل جائحة كورونا يجري التنسيق بين وزارتي الحج والعمرة ووزارة الصحة للوقوف على آخر المستجدات الدولية ورصد الدول الموبوءة ووضع الخطط والبرامج لذلك وفي هذا الصدد من المقرر ان يتم فتح العمرة من الخارج بأعداد بسيطة وبإجراءات صارمة بينما سيكون السماح للقادمين من الدول التي لا ينتشر فيها فيروس كورونا بمعدلات كبيرة ، الا أن هذه البداية والتي لن تزيد فيها نسب الاشغال عن 20% ستحرك الركود الذي مرت به فنادق مكة المكرمة خلال الفترة السابقة ، ومن المتوقع الا يعمل القطاع بطاقته الاجمالية الأ بعد فتح العمرة بشكل كامل وذلك كون فنادق مكة المكرمة والمدينة المنورة تعتمد على عمليات الاشغال بنسبة تصل الى 70% على القادمين من الخارج ، فيما يشكل السوق الداخلي 30% من إشغال الفنادق وهذا لن يكون الا مع زوال الجائحة وتفتتح إجراءات القدوم الذي سينعش قطاع الفنادق بشكل كبير ويعود كما كان قبل الجائحة



## العرض والطلب

### قطاع التجزئة بمكة المكرمة:

شهد قطاع التجزئة في مكة المكرمة زيادة في مساحة منافذ التجزئة التي تم تسليها خلال عام 2021 مقارنة بالعام الماضي حيث تم تسليم 58 ألف متر مربع.

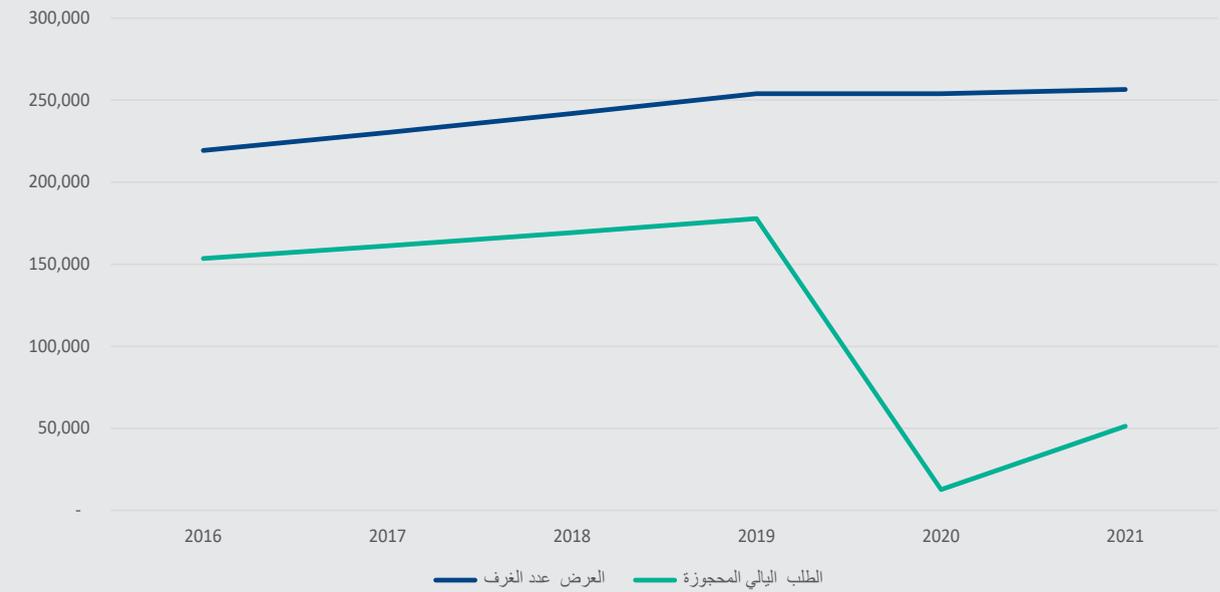
كما أدى تراجع السياحة الدينية الوافدة إلى مكة المكرمة خلال الجائحة إلى فرض ضغوط كبيرة على مشاريع تطوير منافذ التجزئة في المدينة، مما دفع أصحاب العقارات الذين يمتلكون أصولاً بالقرب من الحرم، والذين يعتمدون اعتماداً كبيراً على الزوار من ضيوف الرحمن إلى محاولة الاحتفاظ بمعدلات التشغيل لديهم عبر العديد من التدابير، ومنها على سبيل المثال منح تخفيضات كبيرة على أسعار الأيجار. ورغم الجهود الكبيرة التي بذلها أصحاب العقارات قفدت معدلات الشواغر منافذ التجزئة بجميع فئاتها في السوق إلى 17% على أساس سنوي خلال الربع الأخير من عام 2021. وتماشياً مع التوجهات المتغيرة على الصعيد العالمي، سعت بعض مراكز منافذ التجزئة في المملكة إلى تطوير منافذ المأكولات والمشروبات لديها من أجل خلق المزيد من التجارب الاجتماعية للزوار. وقد أثبتت هذه المشاريع قدرتها على الاستفادة من ارتفاع معدلات الإقبال وأوقات بقاء الزوار فيه - وبالتالي زيادة معدلات الإنفاق بشكل عام عند مقارنتها بأصول منافذ التجزئة ذات التوجه السوقي

## العرض والطلب

### العرض والطلب لفنادق 4 و 5 نجوم مكة المكرمة



### العرض والطلب للقطاع الفندقي بمكة المكرمة



يوضح منحنى الطلب انخفاضاً كبيراً متأثراً بجائحة كورونا  
لا تتوفر معلومات كافية تمكننا من صياغة رسم بياني للعرض والطلب للمساحات التجارية في مدينة مكة

# مسودة تقييم ارض تجارية والواقعة في حي المسفلة . شارع إبراهيم الخليل بمكة المكرمة

فندق إبراهيم الخليل

تاريخ التقرير : 08/03/2022

رقم التقرير : 31805



# نطاق العمل



## نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	ارض تجارية
	ملكية العقار	مطلقة
	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	الدخل
التقييم	طرق التقييم المتبعة	الرسملة المباشرة - الايجار السوقي
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447 لم تتم معاينة الفندق من الدخل	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض أنها صحيحة	
منهجية التقييم	تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بطريقة القيمة المتبقية	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم .	

## نطاق العمل

<b>نطاق البحث والاستقصاء</b>	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
<b>مصادر المعلومات</b>	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
<b>التقرير</b>	رقم التقرير 31808 نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بأنه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين QE نوع التقرير : تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية تاريخ نفاذ القيمة 31/12/2021
<b>قيود الاستخدام او التوزيع او النشر</b>	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
<b>عملة التقرير</b>	الريال السعودي
<b>الملاحظات</b>	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$
<b>شروط عامة</b>	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً إلى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفحة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفحة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .

## ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

82,000,000

رقماً / ريال

إثنان وثمانون مليوناً

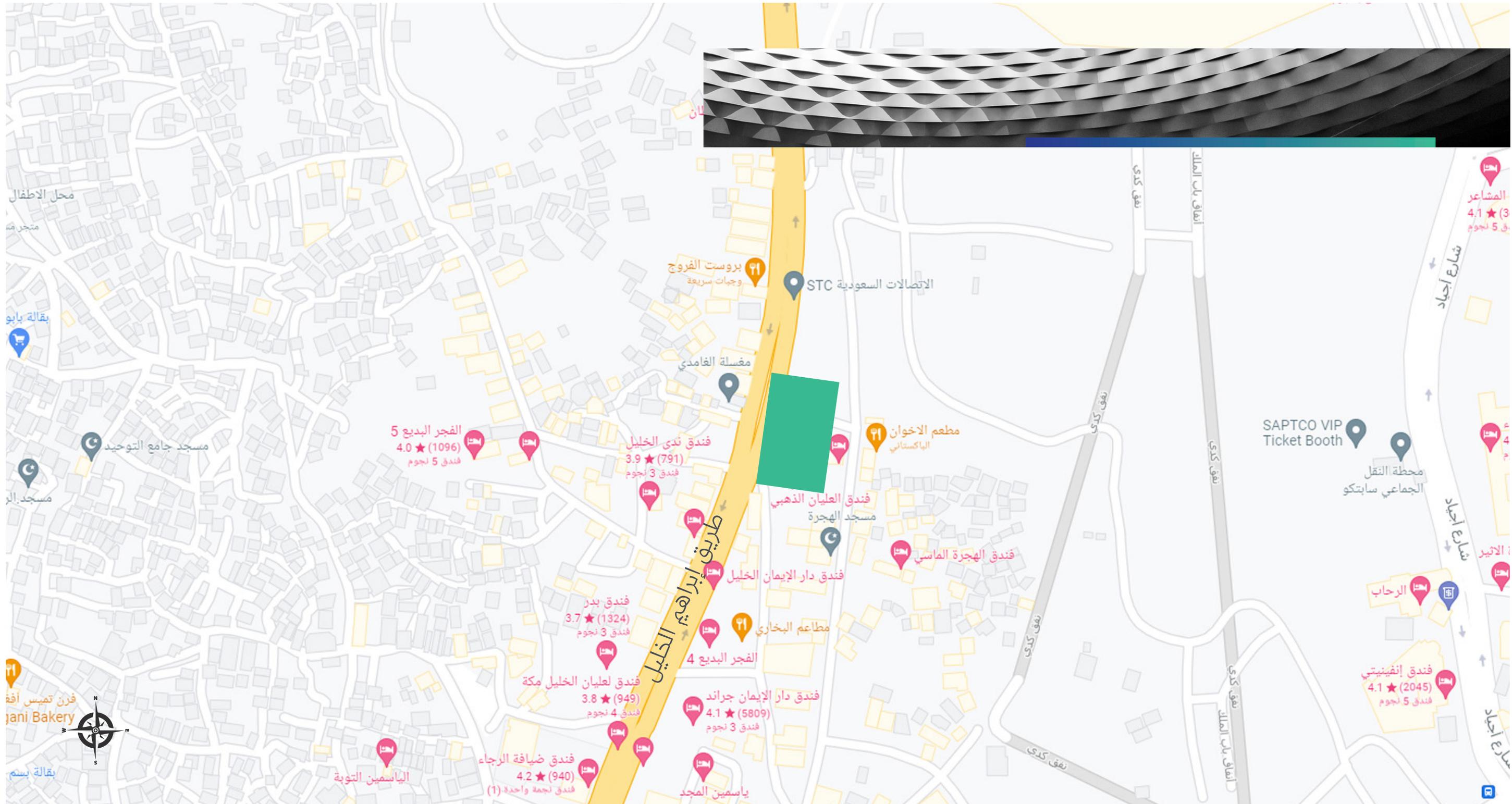
كتابة / ريال

# بيانات الملكية ومعلومات العقار



## بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
شركة جدوى للإستثمار		اسم العميل
رقم الهوية		اسم المالك
1442/01/07	تاريخه	320106005126
شارع ابراهيم الخليل	اقرب شارع تجاري	مكة المكرمة
ارض	نوع العقار	المسفلة سوق البرنو خلف الشارع العام
---	عدد الأدوار	-----
تجاري فندقي	نوع الإستخدام	داخل النطاق
-----	عمر العقار	21.414973,39.82279
بدون	رقم القطعة	بدون
مستوي	منسوب الأرض	نعم
-----	التصميم المعماري	----
العقار عبارة عن ارض سكنية تجارية محفورة		وصف العقار



## مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
شارع ابراهيم الخليل	الطرق الرئيسية	260.97	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	واجهتان	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياه	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض العقار	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
-----	فرعي	30.72	ساحة اسفلتية تابعة للحرم و تمام الحد سكة غير نافذة عرض	شمالي
-----	فرعي	15.94	سكة نافذة عرض 3.08م شمالا و 3م جنوبا	شرقي
-----	فرعي	14.03	جار	غربي
22.62م	رئيسي	21.2	شارع ابراهيم الخليل عرض 22.62م شمالا و 22.71م جنوبا إلى محور الشارع و تمام الحد جار	جنوبي



## صور العقار



# التقييم العقاري



## أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none"><li>يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة</li><li>اعتمدها لتوفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار</li></ul>
اسلوب الدخل	القيمة المتبقية لحساب قيمة الأرض	اساسي	<ul style="list-style-type: none"><li>يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة</li><li>اعتمدها لتوفر مقارنات في نفس المنطقه</li></ul>
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او الماثلة	مستبعد	<ul style="list-style-type: none"><li>استبعدها لان العقار عبارة عن ارض ولا يوجد مبنى قائم عليها</li></ul>

# التقييم النهائي

## اساليب التقييم

## ايضاح

أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"><li>هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة 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 بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة الى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دوراً أساسياً في تقدير قيمة العقار</li></ul>
اسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"><li>تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى جديد وبأسعار اليوم وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع « المبنى قيد التقييم » يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ 40 سنة تقريباً .</li></ul>
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"><li>يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية :</li><li>أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</li><li>ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت .</li><li>طرق أسلوب الدخل :</li><li>على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل .</li><li>طريقة خصم التدفقات النقدية المخصومة ( DCF ) : في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية</li><li>طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمة في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالأرباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الأرباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الأساسي الذي تبني عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمة الإيجارية للعقار وبعبارة أخرى فإن الأرباح تعكس القيم الإيجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الأرباح ارتفعت القيمة الإيجارية التي باستخدام يمكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الأرباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضاً على كفاءة ومجهود المشغل ولإيجاد القيمة الرأسمالية للعقار سوف يتم رسملة القيمة الإيجارية بمعدل عائد مناسب .</li><li>طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأسمالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور</li></ul>
أساس القيمة	<ul style="list-style-type: none"><li>القيمة السوقية : و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري 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</li><li>الإيجار السوقي : هو المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار</li></ul>
الاستخدام الأعلى والأفضل	<ul style="list-style-type: none"><li>هو الاستخدام المرجح للأصل على النح والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة وبحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق أعلى قيمة للأصل ( العقار ) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتجيزه الأنظمة او غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفسيراً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : 1 ) الإجازة القانونية ( 2 إمكانية الاستخدام المادي 3 ) الجدوى المالية 4 ) تحقيق أعلى قدر من الأرباح</li></ul>

المصدر : معايير التقييم الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين 2020



## طريقة إحتساب القيمة

التدفقات النقدية المخصصة					
4	3	2	1	الدفعات	
2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
			(16,312,500)	(16,312,500)	اجمالي التكاليف
100%	80%	70%			نسب صافي الدخل المستقر (الفندي)
8,395,109	6,716,087	5,876,576			صافي الدخل (الفندي)
6.0%					معدل الرسملة للقيمة الاخيرة
139,918,484					القيمة الاخيرة
148,313,593	6,716,087	5,876,576	(16,312,500)	(16,312,500)	التدفقات النقدية
				8.50%	معدل الخصم
98,635,276	4,846,156	4,600,819	13,856,739	(15,034,562)	صافي التدفقات النقدية الحالية
				79,190,950	القيمة السوقية للارض
				2,300,000	تكاليف الحفر وسند التربة والخرسانه العادية
				81,490,950	القيمة السوقية للارض بعد اضافة تكاليف الحفر وسند التربة والخرسانه العادية
				314,142	قيمة المتر
				314,000	قيمة المتر بعد التقريب

261	مساحة الارض
6,525	مساحة المباني شامله الخدمات والقبو
5,000	تكاليف بناء المتر ( خمس نجوم)
32,625,000	تكاليف التطوير (فندي)
28	مساحة الغرفة
111	عدد الغرف
550	سعر الغرفة
22,268,194	اجمالي الدخل
65%	نسب الاشغال المستقرة (الفندي)
14,474,326	الدخل الفعلي
2,894,865	دخل إضافي (20% من الدخل الفعلي)
35%	مصاريف التشغيل (الفندي)
6,079,217	قيمة مصاريف التشغيل
8,395,109	صافي الدخل السنوي
783	3قبو (للمواقف)
5,220	دورين خدمات
522	20 دور
6,525	اجمالي مسطحات البناء

# التقييم النهائي





## ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

82,000,000

رقماً / ريال

إثنان وثمانون مليوناً

كتابة / ريال

# المرفقات



## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (1)

1. قام بإعداد مهمة التقييم والتقرير مقيمون ممثلون لمتطلبات معايير التقييم الدولية ( 2020 ) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية ( IVSC ) ودليل التقييم العقاري ( ٢٠١٨ ) الذي نشرته الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قد تكون التقييمات خاضعة لرقابة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
2. باستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، فإن التقييم والتقرير سري ولا يجوز استخدامه من قبل أي شخص آخر غير الطرف المرسل إليه وللغرض الذي تم إعداده. لا يجوز نشره كليًا أو جزئيًا، ولا يشار إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو نقلها بأي طريقة أخرى إلى أي طرف آخر أو العامة دون موافقتنا الخطية المسبقة.
3. لا تقبل أي مسؤولية على الإطلاق لأي طرف آخر إلا على أساس تعليمات مكتوبة ومتفق عليها وعلى دفع رسوم إضافية. لا يجوز تقديم أي مطالبة ناشئة عن أو متعلقة بهذا التقييم والتقرير ضد أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري في (اسم الشركة). لا يتحمل أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري أي واجب شخصي للعناية بالعميل أو أي طرف آخر، ويجب تقديم أي مطالبة بالتعويض عن الخسائر ضد (اسم الشركة).
4. إذا تمت الإشارة إلى التقييم والتقرير أو تضمينهما في أي مادة أو نشرة، فإن التقييم والتقرير يعتبران مشار إليهما أو مدرجين لأغراض المعلومات فقط و(اسم الشركة) وموظفيها والمقيم لا يتحملون أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد. ولا تتحمل (اسم الشركة) أي مسؤولية تجاه أي طرف آخر غير العميل لإعداد التقرير.

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (2)

1. إذا كانت هناك شكوى، فإننا نؤكد أن لدينا إجراءات التعامل مع الشكاوى، والتي سيتم توفير نسخة منها عند الطلب .
2. في حالة وجود مطالبة ضد (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها أو موظفيها أو المقيّم فيما يتعلق بهذا التقييم والتقرير أو هذه المهمة بأي شكل من الأشكال، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب أن يكون المبلغ النقدي الذي حققته (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها من التقييم والتقرير ولا يجوز في وفي أي حال من الأحوال أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة.
3. نحن لا نقوم بإجراء عمليات بحث عن حقوق الملكية ولا نطلع على وثائق الملكية والتأجير. ما لم نعلم ونعلن خلاف ذلك، فإننا نفترض أن: كل عقار له صك ملكية وقابل للتسويق، وأن جميع الوثائق موجودة، وأنه لا توجد قيود أو حدود أو ارتفاعات أو مصروفات تؤثر على العقار، أو دعوى مادية معلقة. قد يستند التقييم والتقرير إلى ملخصات الإيجار التي يقدمها العميل أو أطراف ثالثة. ونحن لا نتحمل أي مسؤولية عن صحة أو اكتمال معلومات الإيجار التي تم تقديمها، ولا ينبغي الاعتماد على أي تفسير قدمناه فيما يتعلق بأي وثائق من هذا القبيل تم الحصول عليها دون التحقق من المحامين.
4. تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير، فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى اكتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (3)

1. نفترض أن الملكية تتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تخطيط المدن، وأنظمة الحريق والبناء، شهادات الإشغال والموافقات الحكومية الأخرى. إن أي استفسارات شفوية أو الكترونية من سلطات التخطيط المعنية تم اتخاذها بدقة لمساعدتنا في تطوير رأي حول قيمة العقار. ومن أجل التأكد نوصي المحامين بالتحقق رسميًا من هذه المعلومات وموقفها فيما يتعلق بأي مسائل قانونية مشار إليها في التقييم والتقرير.
2. إن الاستنتاجات والآراء، بما في ذلك رأي القيمة، وأي تنبؤات بالطلب والعرض، ومعدلات الإيجار، والإيرادات والمصروفات التي تستند إليها هذه الاستنتاجات والآراء قد تكون فقط في التاريخ المذكور في التقييم والتقرير. وهي تعكس أفضل رأي عن التصور السوق الحالي وتوقعات السوق وأداء العقار في المستقبل المنظور تحت الإدارة المختصة. يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل ولا أن نقدم أي ضمان بتحققها. يمكن للتغيرات في عوامل السوق أو في العقارات أن تؤثر بشكل كبير على مثل هذه الاستنتاجات والآراء.
3. وباستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، لا يجب على (اسم الشركة) أو أي فرد يوقع هذا التقييم والتقرير أو له علاقة بالتكليف تقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم أو التقرير.
4. عند فحص العقار كجزء من نطاق العمل، يعتمد التقييم والتقرير على المعاينة البصرية للعقار ويعكس العيوب أو العناصر الواضحة والتي لا يتم استبعادها صريحًا بموجب افتراض خاص. ما لم تصدر تعليمات صريحة، فإننا لا نقوم بإجراء دراسات مسح للمواقع أو التقييمات البيئية أو استبيانات

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (4)

1. خدمات فحص المباني أو التحقيق في السجلات التاريخية لتحديد التلوث الحالي أو السابق للعقار. نحن نفترض أنه لا توجد ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو الهياكل أو الخدمات التي تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك على سبيل المثال، العيوب الهيكلية أو المعدات الميكانيكية المختلة أو السباكة أو المكونات الكهربائية ووجود مواد خطرة أو سامة محتملة استخدمت في بناء أو تعديل أو صيانة التحسينات أو تقع عند العقار أو حوله.
2. يعكس تقييمنا وتقديرنا إدراكنا لمفاهيم السوق المحتملة لعقود المستأجرين. وما لم يتم إصدار تعليقات محددة، فإننا لا نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، وما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، نفترض أنهم يستطيعون الوفاء بالتزامات الإيجار الخاصة بهم.
3. ولا يعتبر تقييمنا وتقديرنا بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية لاقتراض أو إقراض العقار. إذا قدم التقييم والتقارير إلى مقرض أو مستثمر بموافقتنا الخطية المسبقة، فيجب على ذلك الطرف النظر في اعتبارات الاستثمار المستقلة ومعايير الاكتتاب في قراره الاستثماري. ينصح لذلك الطرف أن يفهم نطاق العمل بشكل عام، وجميع الافتراضات والافتراضات الخاصة والقيود المتضمنة في هذا التقييم والتقارير.
4. ما لم يشار إلى خلاف ذلك في التقييم والتقارير، عادة ما يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف المعاملات أ، الزكاة والضرائب. وعلاوة على ذلك، يتم تقييم العقارات بغض النظر عن أي رهون عقارية أو التزامات أخرى.
5. قبول أو استخدام هذا التقييم والتقارير يشكل قبولاً للافتراضات والقيود السابقة.

# فريق العمل

## مراجعة وتدقيق : مدير التقييم والدراسات



## اعتماد الرئيس التنفيذي



# الوضع القانوني



## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 1210000163 تاريخ إصداره 1437/3/30 هـ تاريخ انتهائه 1447/4/3 هـ

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76/3ق/42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد



# الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠٨
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل
17	طريقة التقييم	القيمة المتبقية
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها 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 أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	82,000,000

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة

# مسودة تقييم المبنى الفندقى والواقعه فى دي مكة المكرمة بمكة المكرمة

فندق ثروات الاندلسية

تاريخ التقرير : 08/03/2022

رقم التقرير : 31805



## نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم نوع العقار محل التقييم ملكية العقار	الإدراج في القوائم المالية فندق مطلقة الدخل
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية طرق التقييم المتبعة أساس القيمة تاريخ المعاينة	الرسلة المباشرة - الأيجار السوقي القيمة السوقية ٢٠٢١/١٢/٢٥
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ .	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر .	
منهجية التقييم	ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بطريقة القيمة المتبقية	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم . لم نقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم .	

# نطاق العمل

<b>نطاق البحث والاستقصاء</b>	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
<b>مصادر المعلومات</b>	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
<b>التقرير</b>	رقم التقرير 31805 نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين QE نوع التقرير : تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية تاريخ نفاذ القيمة 31/12/2021
<b>قيود الاستخدام او التوزيع او النشر</b>	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
<b>عملة التقرير</b>	الريال السعودي
<b>الملاحظات</b>	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$
<b>شروط عامة</b>	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً إلى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفحة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفحة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .

## ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

321,500,000

رقماً / ريال

ثلاثمائة وواحد وعشرون مليوناً وخمسمائة الف ريال

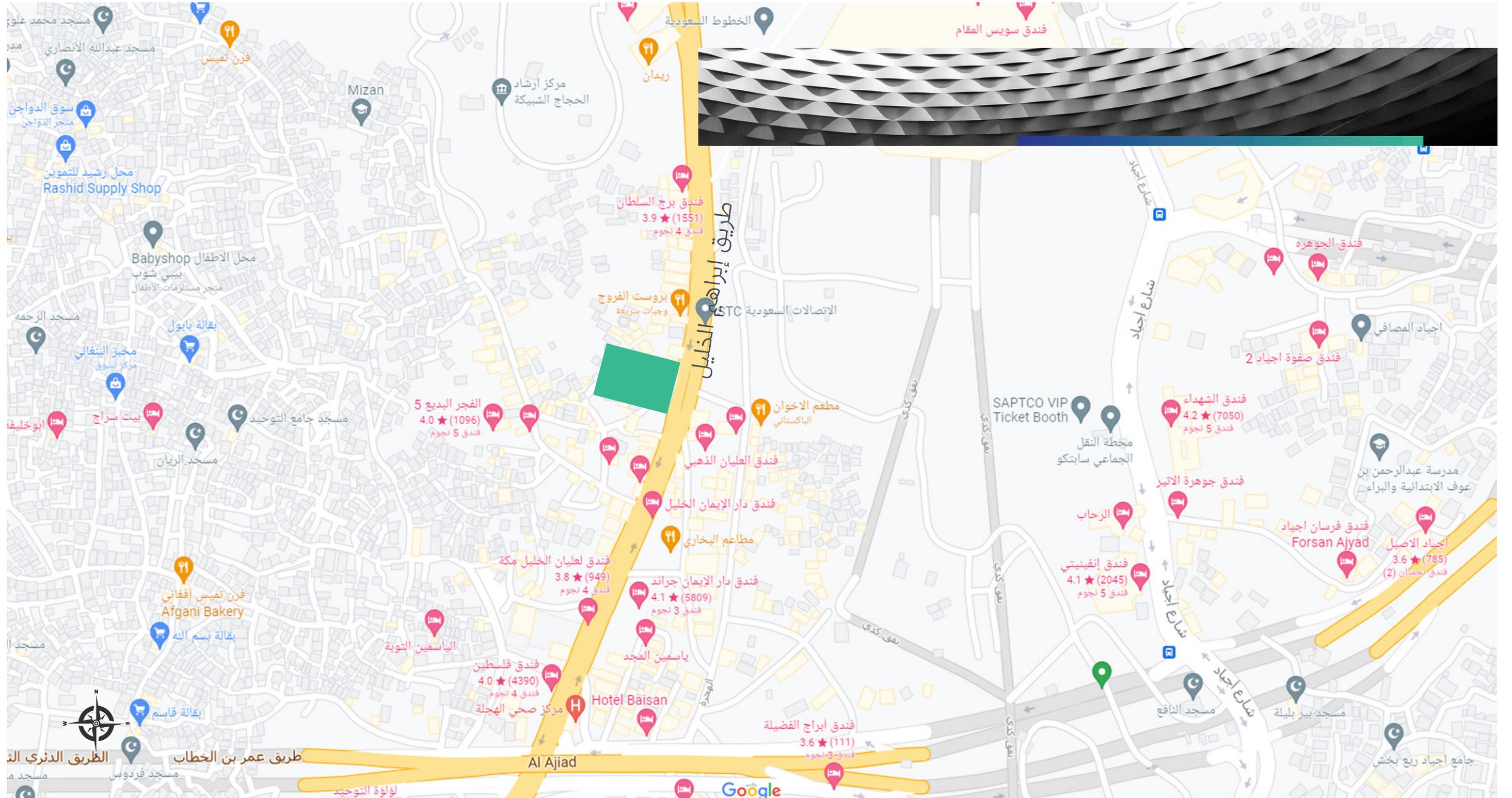
كتابة / ريال

# بيانات الملكية ومعلومات العقار



## بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
شركة جدوى للإستثمار		
اسم العميل	رقم الهوية	
اسم المالك	تاريخه	320109003664
رقم الصك	اقرب شارع تجاري	مكة المكرمة
المدينة	نوع العقار	مكة المكرمة
الحي	عدد الأدوار	شاغر
شاغرية العقار	نوع الإستخدام	داخل النطاق
نطاق العقار	عمر العقار	21.4150544,39.8223472
إحداثيات الموقع	رقم القطعة	بدون
رقم المخطط	منسوب الأرض	نعم
الجار مبني	التصميم المعماري	مستخدم
حالة البني		
وصف العقار	العقار عبارة عن فندق سكني تجاري مكون من 16 دور	



طريق إبراهيم الخليل

شارع اجياد

فندق برج السلطان  
3.9 ★ (1551)  
فندق 4 نجوم

بروست الفروج  
وجبات سريعة

الاتصالات السعودية STC

الفجر البديع 5  
4.0 ★ (1096)  
فندق 5 نجوم

فندق العليان الذهبي

فندق دار الإيمان الخليل

مطاعم البخاري

فندق لعليان الخليل مكة  
3.8 ★ (949)  
فندق 4 نجوم

فندق دار الإيمان جراند  
4.1 ★ (5809)  
فندق 3 نجوم

فندق فلسطين  
4.0 ★ (4390)  
فندق 4 نجوم

Hotel Baisan

فندق أبراج الفضيلة  
3.6 ★ (111)  
فندق 3 نجوم

فندق الشهداء  
4.2 ★ (7050)  
فندق 5 نجوم

فندق جوهرة الاتير

فندق الرحاب

فندق إنقينيبي  
4.1 ★ (2045)  
فندق 5 نجوم

فندق فرسان اجياد  
Forsan Ajiad  
اجياد الاصيل  
3.6 ★ (785)  
فندق 2 نجوم

الطريق الدثري الد  
طريق عمر بن الخطاب

Al Ajiad

Google

لؤلؤة التوحيد

## مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
شارع ابراهيم الخليل	الطرق الرئيسية	641.97	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	ثلاث واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياه	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض العقار	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
		67.91	سكة غير نافذة عرض 1.82م شرقا و 1.60م غربا وتمام الحد جار وسكة نافذة عرض 6.34م شرقا و 4.76م غربا	شمالي
		47.27	شارع إبراهيم الخليل وتمام الحد جار وسكة غير نافذة عرض 1.80م	شرقي
		24.96	سكة غير نافذة عرض 3.96م شرقا و عرض 4.44م غربا وتمام الحد جار	غربي
		10.84	جار	جنوبي



## صور العقار



# التقييم العقاري



## أساليب وطرق التقييم المتبعة

أساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none"><li>يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة</li><li>اعتمدها لعدم توفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار</li></ul>
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	اساسي	<ul style="list-style-type: none"><li>يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة</li><li>استخدامنا لهذا الأسلوب كان اساسي</li></ul>
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او الماثلة	مستبعد	<ul style="list-style-type: none"><li>اعتمدها لعدم توفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار</li></ul>

# التقييم النهائي

اساليب التقييم	ايضاح
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"><li>هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة 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 بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة إلى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دوراً أساسياً في تقدير قيمة العقار</li></ul>
اسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"><li>تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى جديد وبأسعار اليوم وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع « المبنى قيد التقييم » يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ 40 سنة تقريباً .</li></ul>
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"><li>يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية :</li><li>أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</li><li>ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت .</li><li>طرق أسلوب الدخل :</li><li>على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل .</li><li>طريقة خصم التدفقات النقدية المخصومة ( DCF ) : في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية</li><li>طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمة في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالأرباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الأرباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الأساسي الذي تبني عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمة الإيجارية للعقار وبعبارة أخرى فإن الأرباح تعكس القيم الإيجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الأرباح ارتفعت القيمة الإيجارية التي باستخدام يمكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الأرباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضاً على كفاءة ومجهود المشغل ولإيجاد القيمة الرأسمالية للعقار سوف يتم رسملة القيمة الإيجارية بمعدل عائد مناسب .</li><li>طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأسمالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور</li></ul>
أساس القيمة	<ul style="list-style-type: none"><li>القيمة السوقية : و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري 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</li><li>الإيجار السوقي : هو المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار</li></ul>
الاستخدام الأعلى والأفضل	<ul style="list-style-type: none"><li>هو الاستخدام المرجح للأصل على النح والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق أعلى قيمة للأصل ( العقار ) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتجيزه الأنظمة او غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفسيراً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : 1 ) الاجازة القانونية ( 2 إمكانية الاستخدام المادي 3 ) الجدوى المالية 4 ) تحقيق أعلى قدر من الأرباح</li></ul>

## طريقة إحتساب القيمة

### مسطحات الأرض و المبنى وفقاً للترخيص

مسطحات البناء وفقاً للترخيص		
الوحدة	القيمة	البيان
م2	631.64	مساحة الأرض وفقاً لرخصة البناء
م2	631.64	المساحة وفقاً للصك
م2	641.97	البدروم
م2	426	دور أرضي
م2	590.85	ميزانين
م2	590.85	دور خدمات
م2	6,870	أدوار متكرره
م2	310	بروز شرقية
م2	235	خزانات
م2	165	مبيتات + بيت الدرج
م2	9,587	الإجمالي
غرفة	294	عدد الغرف
حاج	1176	عدد الحجاج

## طريقة إحتساب القيمة

طريقة إحتساب القيمة		
الوحدة	القيمة	البيان
غرفة	294	عدد الغرف
ريال / ليله	500	سعر الغرف شامله الضرائب والرسوم شاملة موسم رمضان
	20%	قيمة الضرائب والرسوم
	400	متوسط سعر الغرفة طوال العام
	10%	مصاريف وعمولة تسويق للمواقع الالكترونية وخلافه
	360	متوسط دخل الغرفة بالليلة طوال العام
	38,631,600	إجمالي الدخل
	60%	متوسط نسبة الإشغال
ريال	23,178,960	الدخل الفعلي
%	3,476,844	دخل إضافي
ريال	6,500	دخل موسم الحج للحاج الواحد
ريال	1,176	عدد الحجاج المصرح به
ريال	7,644,000	اجمالي دخل موسم الحج
%	34,299,804	إجمالي الدخل الفعلي
%	25%	مصاريف الصيانة والتشغيل
ريال	10%	تكاليف الإدارة
	22,294,873	صافي الدخل (بعد انتهاء جائحة كوفيد 19) افتراض 2023
ريال	5.50%	معدل الرسملة
ريال	405,361,320	القيمة السوقية للفندق شامل الفرش والتجهيزات
ريال	23,966,675	تكلفة التجديد
ريال	23,520,000	تكلفة الفرش والتجهيزات
ريال	357,874,645	القيمة السوقية النهائية بافتراض 2023
ريال	321,533,339	القيمة السوقية وقت التقييم عند معدل خصم 5.5%

# التقييم النهائي





## ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

321,500,000

رقماً / ريال

ثلاثمائة و واحد وعشرون مليون وخمس مائة ألف

كتابة / ريال

# المرفقات



## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (1)

1. قام بإعداد مهمة التقييم والتقرير مقيمون ممثلون لمتطلبات معايير التقييم الدولية ( 2020 ) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية ( IVSC ) ودليل التقييم العقاري ( ٢٠١٨ ) الذي نشرته الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قد تكون التقييمات خاضعة لرقابة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
2. باستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، فإن التقييم والتقرير سري ولا يجوز استخدامه من قبل أي شخص آخر غير الطرف المرسل إليه وللغرض الذي تم إعداده. لا يجوز نشره كليًا أو جزئيًا، ولا يشار إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو نقلها بأي طريقة أخرى إلى أي طرف آخر أو العامة دون موافقتنا الخطية المسبقة.
3. لا تقبل أي مسؤولية على الإطلاق لأي طرف آخر إلا على أساس تعليمات مكتوبة ومتفق عليها وعلى دفع رسوم إضافية. لا يجوز تقديم أي مطالبة ناشئة عن أو متعلقة بهذا التقييم والتقرير ضد أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري في (اسم الشركة). لا يتحمل أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري أي واجب شخصي للعناية بالعميل أو أي طرف آخر، ويجب تقديم أي مطالبة بالتعويض عن الخسائر ضد (اسم الشركة).
4. إذا تمت الإشارة إلى التقييم والتقرير أو تضمينهما في أي مادة أو نشرة، فإن التقييم والتقرير يعتبران مشار إليهما أو مدرجين لأغراض المعلومات فقط و(اسم الشركة) وموظفيها والمقيم لا يتحملون أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد. ولا تتحمل (اسم الشركة) أي مسؤولية تجاه أي طرف آخر غير العميل لإعداد التقرير.

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (2)

1. إذا كانت هناك شكوى، فإننا نؤكد أن لدينا إجراءات التعامل مع الشكاوى، والتي سيتم توفير نسخة منها عند الطلب .
2. في حالة وجود مطالبة ضد (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها أو موظفيها أو المقيّم فيما يتعلق بهذا التقييم والتقرير أو هذه المهمة بأي شكل من الأشكال، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب أن يكون المبلغ النقدي الذي حققته (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها من التقييم والتقرير ولا يجوز في وفي أي حال من الأحوال أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة.
3. نحن لا نقوم بإجراء عمليات بحث عن حقوق الملكية ولا نطلع على وثائق الملكية والتأجير. ما لم نعلم ونعلن خلاف ذلك، فإننا نفترض أن: كل عقار له صك ملكية وقابل للتسويق، وأن جميع الوثائق موجودة، وأنه لا توجد قيود أو حدود أو ارتفاعات أو مصروفات تؤثر على العقار، أو دعوى مادية معلقة. قد يستند التقييم والتقرير إلى ملخصات الإيجار التي يقدمها العميل أو أطراف ثالثة. ونحن لا نتحمل أي مسؤولية عن صحة أو اكتمال معلومات الإيجار التي تم تقديمها، ولا ينبغي الاعتماد على أي تفسير قدمناه فيما يتعلق بأي وثائق من هذا القبيل تم الحصول عليها دون التحقق من المحامين.
4. تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير، فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى اكتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (3)

1. نفترض أن الملكية تتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تخطيط المدن، وأنظمة الحريق والبناء، شهادات الإشغال والموافقات الحكومية الأخرى. إن أي استفسارات شفوية أو الكترونية من سلطات التخطيط المعنية تم اتخاذها بدقة لمساعدتنا في تطوير رأي حول قيمة العقار. ومن أجل التأكد نوصي المحامين بالتحقق رسميًا من هذه المعلومات وموقفها فيما يتعلق بأي مسائل قانونية مشار إليها في التقييم والتقرير.
2. إن الاستنتاجات والآراء، بما في ذلك رأي القيمة، وأي تنبؤات بالطلب والعرض، ومعدلات الإيجار، والإيرادات والمصروفات التي تستند إليها هذه الاستنتاجات والآراء قد تكون فقط في التاريخ المذكور في التقييم والتقرير. وهي تعكس أفضل رأي عن التصور السوق الحالي وتوقعات السوق وأداء العقار في المستقبل المنظور تحت الإدارة المختصة. يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل ولا أن نقدم أي ضمان بتحققها. يمكن للتغيرات في عوامل السوق أو في العقارات أن تؤثر بشكل كبير على مثل هذه الاستنتاجات والآراء.
3. وباستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، لا يجب على (اسم الشركة) أو أي فرد يوقع هذا التقييم والتقرير أو له علاقة بالتكليف تقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم أو التقرير.
4. عند فحص العقار كجزء من نطاق العمل، يعتمد التقييم والتقرير على المعاينة البصرية للعقار ويعكس العيوب أو العناصر الواضحة والتي لا يتم استبعادها صريحًا بموجب افتراض خاص. ما لم تصدر تعليمات صريحة، فإننا لا نقوم بإجراء دراسات مسح للمواقع أو التقييمات البيئية أو استبيانات

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (4)

1. خدمات فحص المباني أو التحقيق في السجلات التاريخية لتحديد التلوث الحالي أو السابق للعقار. نحن نفترض أنه لا توجد ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو الهياكل أو الخدمات التي تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك على سبيل المثال، العيوب الهيكلية أو المعدات الميكانيكية المختلة أو السباكة أو المكونات الكهربائية ووجود مواد خطرة أو سامة محتملة استخدمت في بناء أو تعديل أو صيانة التحسينات أو تقع عند العقار أو حوله.
2. يعكس تقييمنا وتقديرنا إدراكنا لمفاهيم السوق المحتملة لعقود المستأجرين. وما لم يتم إصدار تعليقات محددة، فإننا لا نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، وما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، نفترض أنهم يستطيعون الوفاء بالتزامات الإيجار الخاصة بهم.
3. ولا يعتبر تقييمنا وتقديرنا بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية لاقتراض أو إقراض العقار. إذا قدم التقييم والتقارير إلى مقرض أو مستثمر بموافقتنا الخطية المسبقة، فيجب على ذلك الطرف النظر في اعتبارات الاستثمار المستقلة ومعايير الاكتتاب في قراره الاستثماري. ينصح لذلك الطرف أن يفهم نطاق العمل بشكل عام، وجميع الافتراضات والافتراضات الخاصة والقيود المتضمنة في هذا التقييم والتقارير.
4. ما لم يشار إلى خلاف ذلك في التقييم والتقارير، عادة ما يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف المعاملات أ، الزكاة والضرائب. وعلاوة على ذلك، يتم تقييم العقارات بغض النظر عن أي رهون عقارية أو التزامات أخرى.
5. قبول أو استخدام هذا التقييم والتقارير يشكل قبولاً للافتراضات والقيود السابقة.

# فريق العمل

## اعتماد الرئيس التنفيذي

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار  
Real Estate Valuation

مقيم معتمد

خالد شاكر المبيض  
KHALED SHAKER ALMOBID

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
No: 1210000163 رقم العضوية: 1210000163  
Exp: 28/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/6

للتأكد من احقية مزاوله المهنة  
ولمزيد من التفاصيل



## مراجعة وتدقيق : مدير التقييم والدراسات

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار  
Real Estate Valuation

حمد محمد بن كنعان  
HAMAD MOHAMMED BIN KANAAN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 1072953761 رقم الهوية: 1072953761  
No: 1100000349 رقم العضوية: 1210000349  
Exp: 16/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من احقية مزاوله المهنة  
ولمزيد من التفاصيل



مناصات العقارية للتقييم  
Menassat Real Estate Appraisal Co.  
C.R.: 1010952152



# الوضع القانوني



## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 1210000163 تاريخ إصداره 1437/3/30 هـ تاريخ انتهائه 1447/4/3 هـ

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاولة المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76/3ق/42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



# الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٦٣٠٠٠٠١٢١
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ٣٤٩٠٠٠٠٠١٢١ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ٥٨٠٠٠٠٠٠١٢٢ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٦٣٠٠٠٠٠١٢١
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠٨
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل
17	طريقة التقييم	القيمة المتبقية
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	٣٢١,٥٠٠,٠٠٠

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة

# مسودة تقييم مبنى تجاري والواقع في حي الهجلة .طريق الهجرة بمكة المكرمة

تاريخ التقرير : 08/03/2022  
رقم التقرير : 31807



## نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الأساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم نوع العقار محل التقييم ملكية العقار	الإدراج في القوائم المالية مبنى تجاري مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية طرق التقييم المتبعة	التكلفة . والدخل القيمة المتبقية لتقييم الأرض . الرسمة المباشرة. الإحلال لحساب الإهلاك
المقيم	أساس القيمة تاريخ المعاينة	القيمة السوقية ٢٠٢١/١٢/٢٥
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر .
منهجية التقييم	ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة تم تقييم العقار بأسلوب الدخل والتكلفة	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم . لم نقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم .	

# نطاق العمل

<b>نطاق البحث والاستقصاء</b>	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
<b>مصادر المعلومات</b>	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
<b>التقرير</b>	رقم التقرير 31807 نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بأنه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين نوع التقرير : تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية تاريخ التقرير و نفاذ القيمة : 31/12/2021
<b>قيود الاستخدام او التوزيع او النشر</b>	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
<b>عملة التقرير</b>	الريال السعودي
<b>الملاحظات</b>	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$
<b>شروط عامة</b>	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً إلى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفحة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفحة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



## ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

21,000,000

رقماً / ريال

واحد وعشرون مليون

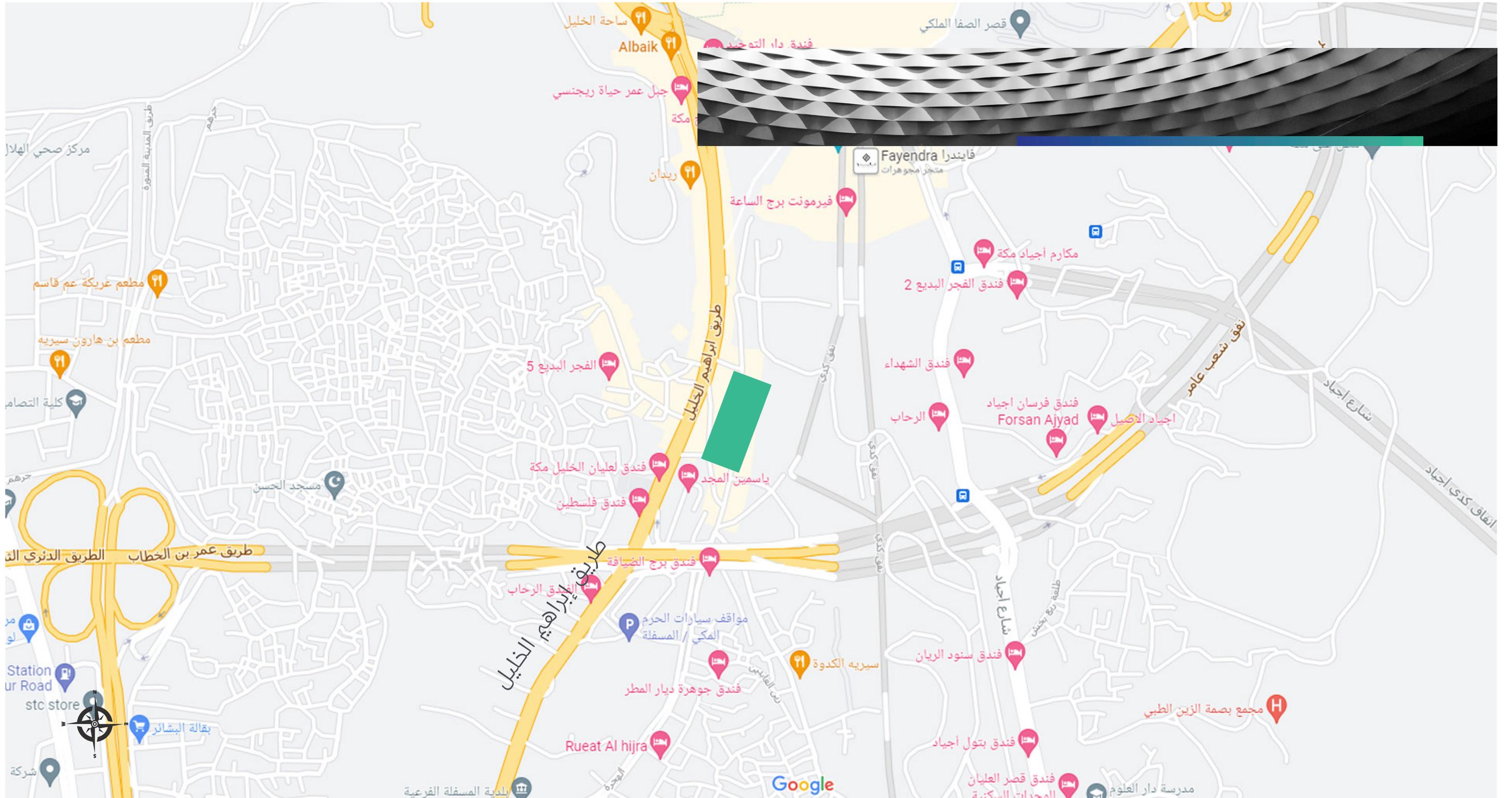
كتابة / ريال

# بيانات الملكية ومعلومات العقار



## بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
شركة جدوى للإستثمار		
اسم العميل	رقم الهوية	
اسم المالك	تاريخه	320123008310
رقم الصك	اقرب شارع تجاري	مكة المكرمة
المدينة	نوع العقار	محلة المسفلة
الحي	عدد الأدوار	مؤهل
شاغرية العقار	نوع الإستخدام	داخل النطاق
نطاق العقار	عمر العقار	21.4136037,39.8232444
إحداثيات الموقع	رقم القطعة	بدون
رقم المخطط	منسوب الأرض	نعم
الجار مبني	التصميم المعماري	مستخدم
حالة البني		
وصف العقار	العقار عبارة عن عمارة سكنية تجارية ثلاثة ادوار	



طريق إبراهيم الخليل

شارع أجياد

شارع أجياد

شارع أجياد

Rueat Al hijra

Google

بلدية المسفلة الفرعية

مدرسة دار العلوم

مجمع بصمة الزين الطبي

فندق سنود الريان

فندق جوهرة ديار المطر

فندق الرخاب

فندق فرسان اجياد Forsan Ajyad

فندق الشهداء

فندق الفجر البديع 2

مكارم أجياد مكة

فيرمونت برج الساعة

ياسمين المجد

فندق لعليان الخليل مكة

فندق فلسطين

الفجر البديع 5

فندق برج الضيافة

مواقف سيارات الحرم  
المكي / المسفلة

سيريه الكدوة

فندق قصر العليان

للحجرات السكنية

شركة

بقالة البقائر

stc store

Station ur Road

مر

لو

## مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
شارع ابراهيم الخليل	الطرق الرئيسية	108.01	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	واحدة	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياه	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض العقار	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
		8.25	ملك عباس نتو	شمالي
		14.9	ملك عبدالغفور بخاري و تمام الحد ملك محمود محمد سلیمان مغاوي	شرقي
		4.95	رحبه متصله بالشارع	غربي
		15.5	الشارع العام و به الباب و عرض الشارع العام الغربي من جهة الشمال 15.05م و من جهة الجنوب 14.40م	جنوبي



## صور العقار



# التقييم العقاري



## أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none"><li>يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة</li><li>استبعدناه لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار</li></ul>
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	<ul style="list-style-type: none"><li>يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة</li><li>استخدامنا لهذا الأسلوب كان اساسي</li></ul>
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او الماثلة	مساعد	<ul style="list-style-type: none"><li>استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد</li></ul>

# التقييم النهائي

اساليب التقييم	ايضاح
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"><li>هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة 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 بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة إلى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دوراً أساسياً في تقدير قيمة العقار</li></ul>
اسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"><li>تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى جديد وبأسعار اليوم وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع « المبنى قيد التقييم » يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ 40 سنة تقريباً .</li></ul>
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"><li>يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية :</li><li>أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</li><li>ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت .</li><li>طرق أسلوب الدخل :</li><li>على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل .</li><li>طريقة خصم التدفقات النقدية المخصومة ( DCF ) : في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية</li><li>طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمة في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالأرباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الأرباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الأساسي الذي تبنى عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمة الإيجارية للعقار وبعبارة أخرى فإن الأرباح تعكس القيم الإيجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الأرباح ارتفعت القيمة الإيجارية التي باستخدام يمكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الأرباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضاً على كفاءة ومجهود المشغل ولإيجاد القيمة الرأسمالية للعقار سوف يتم رسملة القيمة الإيجارية بمعدل عائد مناسب .</li><li>طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأسمالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور</li></ul>
أساس القيمة	<ul style="list-style-type: none"><li>القيمة السوقية : و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر أو إجبار</li><li>الإيجار السوقى : هو المبلغ التقديرى الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار</li></ul>
الاستخدام الأعلى والأفضل	<ul style="list-style-type: none"><li>هو الاستخدام المرجح للأصل على النحو والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق أعلى قيمة للأصل ( العقار ) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتحيزه الأنظمة او غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفسيراً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : 1 ) الاجازة القانونية ( 2 إمكانية الاستخدام المادي (3 الجدوى المالية (4 تحقيق أعلى قدر من الأرباح</li></ul>

## طريقة احتساب القيمة

### القيمة المتبقية لتقييم الأرض

طريقة احتساب القيمة المتبقية		
الوحدة	القيمة	البيان
م <sup>2</sup>	107.98	مساحة الأرض وفقاً للترخيص
م <sup>2</sup>	1,080	مسطحات البناء في حالة بناء (عشرة أدوار) دورين تجاري و 8 فندقي
ريال / م <sup>2</sup>	5,000	تكاليف البناء للمتر
ريال	5,399,000	إجمالي تكاليف البناء
م <sup>2</sup>	30	عدد الغرف - صافي مساحة الوحدة 17 متر
ريال / سنة	54,750	دخل الشقة سنوي
ريال	1,642,500	إجمالي الدخل
%	25	مصاريف الصيانة والتشغيل
ريال	1,231,875	صافي الدخل التشغيلي
م <sup>2</sup>	165	الدخل من التجاري

## طريقة احتساب القيمة

### القيمة المتبقية لتقييم الأرض

الدخل من التجاري		
الوحدة	القيمة	البيان
م2	172.768	مسطحات التجاري
ريال / م2	2500	الايجار السوقي للمتر
ريال	431,920	القيمة الإيجارية للتجاري
ريال	1,663,795	صافي الدخل لكامل العقار
سنة	40	العمر الاقتصادي الكلي
%	2.5	العائد على المنشآت
%	6	معدل الرسملة
%	8.5	إجمالي العائد للمستثمر
ريال	458,915	مقدار العائد على المنشآت
ريال	1,204,880	العائد على الأرض
ريال	20,081,333	القيمة الاجمالية للأرض
ريال	185,973	قيمة المتر للأرض

## طريقة احتساب القيمة

طريقة احتساب التكلفة		
البيان	القيمة	الوحدة
مساحات البناء وفقا للترخيص	266.54	م2
تكلفة بناء المتر	2000	ريال / للمتر
هامش الربح	20	ريال
إجمالي التكاليف شاملة الربح	639,696	%
إجمالي القيمة السوقية بالتكلفة	20,721,029	ريال

## القيمة المتبقية لتقييم الأرض

طريقة رسمة الدخل المباشرة		
البيان	القيمة	الوحدة
رسمة العقد	1,500,000	ريال
معدل الرسمة	6.0	%
مخاطر العقد	1.0	%
إجمالي معدل الرسمة	7.0	%
القيمة السوقية للعقار بافتراض سريان العقد	21,428,571	ريال

طريقة احتساب القيمة		
البيان	القيمة	الوحدة
عدد الغرف	294	غرفة
متوسط دخل الغرفة بالليلة طوال العام	550	ريال / لليلة
إجمالي الدخل	59,020,500	ريال
متوسط نسبة الإشغال	60%	%
الدخل الفعلي	35,412,300	ريال
دخل إضافي	5,311,845	ريال
إجمالي الدخل الفعلي	40,724,145	ريال
مصاريف الصيانة والتشغيل	30%	%
تكاليف الإدارة	10%	%
صافي الدخل (بعد انتهاء جائحة كوفيد 19) افتراض 2023	24,434,487	ريال
معدل الرسمة	6.00%	
القيمة السوقية للفندق شامل الفرش والتجهيزات	407,241,450	ريال
تكلفة التجديد	23,966,675	ريال
تكلفة الفرش والتجهيزات	20,580,000	ريال
القيمة السوقية النهائية بافتراض 2023	362,694,775	ريال
القيمة السوقية وقت التقييم عند معدل خصم 5.5%	325,863,997	ريال
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	326,000,000	ريال

# التقييم النهائي



## نتائج البحث و الإستقصاء

مقارنات عقار حي الهجلة - طريق الهجرة				
طبيعة السعر	السعر / م <sup>2</sup>	الوصف	المساحة	نوع العقار
معروض للبيع	137,254 ريال للمتر	حي الهجلة، عمارة قديمة - ليست على الشارع الرئيسي	255	أرض
معروض للبيع	120,000 ريال للمتر	حي الهجلة، عمارة قديمة- ليست على الشارع الرئيسي	100	أرض
معروض للإيجار	8,000,000 إجمالي	حي الهجلة - اربع أدوار- داخلية تصريح 26 حاج	49	عمارة
معروض للإيجار	2,000	محل للإيجار علي طريق ام القري جوار فندق انجم قريب من الحرم علي شارع عرضه 100م	50	محل
معروض للبيع	1,300,000,000 إجمالي	حي الشبيكة، على طريق إبراهيم الخليل مباشرة إجمالي عدد الغرف 840 غرفة	1,775	فندق للبيع
معروض للإيجار	9,000,000 إجمالي	حي الهجلة، 420 غرفة تصريح 1400 حاج مصنّف 3 نجوم	1,700	فندق للإيجار
معروض للبيع	130,435 للمتر	ارض بشارع إبراهيم الخليل	2,300	أرض للبيع

## نتائج البحث و الإستقصاء

مقارنات فندق ثروات التقوى				
طبيعة السعر	السعر / م <sup>2</sup>	الوصف	المساحة	نوع العقار
معروض للبيع	28,225	حي العدل، بجوار المستهدف تماماً	1,240	أرض
معروض للبيع	25,862	حي العدل، خلف المستهدف مباشرة	1,160	أرض
معروض للإيجار	7,000,000 إجمالي	حي العدل، تصريح 1650 حاج	1,255	فندق للإيجار
معروض للبيع	19,639	عمارة قديمة بسعر ارض مقابل ميدان العدل علي طريق الطائف بجوار مجموعة كبيرة من الفنادق	1,273	أرض

## نتائج البحث و الإستقصاء

مقارنات فندق ثروات التقوى		
ضرائب ورسوم	سعر الليلة	الوصف
27	180	شقة فندقية في ASFAR AL-WAHA بالقرب من طريق الملك فيصل حي العدل
52	248	غرفة فندقية في فندق ريف العالمية طريق الملك فيصل حي العدل
	225	غرفة فندقية في فندق مروية المعابدة

## نتائج البحث و الإستقصاء

مقارنات فندق ثروات الاندلسية					
نوع العقار	طبيعة السعر	سعر المتر	المساحة	السعر	الوصف
ارض	معروض للبيع	154,083	5192	800,000,000	ارض للبيع في الحرم خلف برج الساعه مباشرة
ارض	معروض للبيع	81,136	986	80,000,000	ارض للبيع في حي الشبيكة بالقرب من طريق ابراهيم الخليل
ارض	معروض للبيع	19,639	1,273	25,000,000	عمارة قديمة بسعر ارض مقابل ميدان العدل علي طريق الطائف بجوار مجموعة كبيرة من الفنادق

مقارنات فندق ثروات الاندلسية	
سعر الليلة	الوصف
277	غرفة فندقية في BURJ MARWEAT ALKHALIL شارع ابراهيم الخليل
274	غرفه فندقيه علي طريق ابراهيم الخليل في فندق ام مليونيوم مكة
344	غرفة فندقية في فندق YASMAIN ALMAJD شارع ابراهيم الخليل

( لا تتوفر مقارنات كافية لإرض المسفلة . شارع ابراهيم الخليل وتم الاعتماد على طريقة القيمة المتبقية )

## ملخص التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
أسلوب التقييم	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
طريقة التقييم	الإحلال	الرسمة
اجمالي القيمة	20,721,029	21,428,571
الوزن النسبي	60%	40%
القيمة المساهمة	12,432,618	8,571,429
القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية	21,004,046	
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	21,000,000	

### رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم الدخل والتكلفة في تقييم هذا العقار وبعد عمل الأوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب أسلوب التكلفة 60% وأسلوب الدخل بنسبة 40%

# المرفقات



## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (1)

1. قام بإعداد مهمة التقييم والتقرير مقيمون ممثلون لمتطلبات معايير التقييم الدولية ( 2020 ) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية ( IVSC ) ودليل التقييم العقاري ( ٢٠١٨ ) الذي نشرته الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قد تكون التقييمات خاضعة لرقابة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
2. باستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، فإن التقييم والتقرير سري ولا يجوز استخدامه من قبل أي شخص آخر غير الطرف المرسل إليه وللغرض الذي تم إعداده. لا يجوز نشره كليًا أو جزئيًا، ولا يشار إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو نقلها بأي طريقة أخرى إلى أي طرف آخر أو العامة دون موافقتنا الخطية المسبقة.
3. لا تقبل أي مسؤولية على الإطلاق لأي طرف آخر إلا على أساس تعليمات مكتوبة ومتفق عليها وعلى دفع رسوم إضافية. لا يجوز تقديم أي مطالبة ناشئة عن أو متعلقة بهذا التقييم والتقرير ضد أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري في (اسم الشركة). لا يتحمل أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري أي واجب شخصي للعناية بالعميل أو أي طرف آخر، ويجب تقديم أي مطالبة بالتعويض عن الخسائر ضد (اسم الشركة).
4. إذا تمت الإشارة إلى التقييم والتقرير أو تضمينهما في أي مادة أو نشرة، فإن التقييم والتقرير يعتبران مشار إليهما أو مدرجين لأغراض المعلومات فقط و(اسم الشركة) وموظفيها والمقيم لا يتحملون أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد. ولا تتحمل (اسم الشركة) أي مسؤولية تجاه أي طرف آخر غير العميل لإعداد التقرير.

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (2)

1. إذا كانت هناك شكوى، فإننا نؤكد أن لدينا إجراءات التعامل مع الشكاوى، والتي سيتم توفير نسخة منها عند الطلب .
2. في حالة وجود مطالبة ضد (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها أو موظفيها أو المقيّم فيما يتعلق بهذا التقييم والتقرير أو هذه المهمة بأي شكل من الأشكال، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب أن يكون المبلغ النقدي الذي حققته (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها من التقييم والتقرير ولا يجوز في وفي أي حال من الأحوال أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة.
3. نحن لا نقوم بإجراء عمليات بحث عن حقوق الملكية ولا نطلع على وثائق الملكية والتأجير. ما لم نعلم ونعلن خلاف ذلك، فإننا نفترض أن: كل عقار له صك ملكية وقابل للتسويق، وأن جميع الوثائق موجودة، وأنه لا توجد قيود أو حدود أو ارتفاعات أو مصروفات تؤثر على العقار، أو دعوى مادية معلقة. قد يستند التقييم والتقرير إلى ملخصات الإيجار التي يقدمها العميل أو أطراف ثالثة. ونحن لا نتحمل أي مسؤولية عن صحة أو اكتمال معلومات الإيجار التي تم تقديمها، ولا ينبغي الاعتماد على أي تفسير قدمناه فيما يتعلق بأي وثائق من هذا القبيل تم الحصول عليها دون التحقق من المحامين.
4. تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير، فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى اكتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (3)

1. نفترض أن الملكية تتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تخطيط المدن، وأنظمة الحريق والبناء، شهادات الإشغال والموافقات الحكومية الأخرى. إن أي استفسارات شفوية أو الكترونية من سلطات التخطيط المعنية تم اتخاذها بدقة لمساعدتنا في تطوير رأي حول قيمة العقار. ومن أجل التأكد نوصي المحامين بالتحقق رسميًا من هذه المعلومات وموقفها فيما يتعلق بأي مسائل قانونية مشار إليها في التقييم والتقرير.
2. إن الاستنتاجات والآراء، بما في ذلك رأي القيمة، وأي تنبؤات بالطلب والعرض، ومعدلات الإيجار، والإيرادات والمصروفات التي تستند إليها هذه الاستنتاجات والآراء قد تكون فقط في التاريخ المذكور في التقييم والتقرير. وهي تعكس أفضل رأي عن التصور السوق الحالي وتوقعات السوق وأداء العقار في المستقبل المنظور تحت الإدارة المختصة. يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل ولا أن نقدم أي ضمان بتحققها. يمكن للتغيرات في عوامل السوق أو في العقارات أن تؤثر بشكل كبير على مثل هذه الاستنتاجات والآراء.
3. وباستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، لا يجب على (اسم الشركة) أو أي فرد يوقع هذا التقييم والتقرير أو له علاقة بالتكليف تقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم أو التقرير.
4. عند فحص العقار كجزء من نطاق العمل، يعتمد التقييم والتقرير على المعاينة البصرية للعقار ويعكس العيوب أو العناصر الواضحة والتي لا يتم استبعادها صريحًا بموجب افتراض خاص. ما لم تصدر تعليمات صريحة، فإننا لا نقوم بإجراء دراسات مسح للمواقع أو التقييمات البيئية أو استبيانات،

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (4)

1. خدمات فحص المباني أو التحقيق في السجلات التاريخية لتحديد التلوث الحالي أو السابق للعقار. نحن نفترض أنه لا توجد ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو الهياكل أو الخدمات التي تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك على سبيل المثال، العيوب الهيكلية أو المعدات الميكانيكية المختلة أو السباكة أو المكونات الكهربائية ووجود مواد خطرة أو سامة محتملة استخدمت في بناء أو تعديل أو صيانة التحسينات أو تقع عند العقار أو حوله.
2. يعكس تقييمنا وتقديرنا إدراكنا لمفاهيم السوق المحتملة لعقود المستأجرين. وما لم يتم إصدار تعليقات محددة، فإننا لا نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، وما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، نفترض أنهم يستطيعون الوفاء بالتزامات الإيجار الخاصة بهم.
3. ولا يعتبر تقييمنا وتقديرنا بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية لاقتراض أو إقراض العقار. إذا قدم التقييم والتقارير إلى مقرض أو مستثمر بموافقتنا الخطية المسبقة، فيجب على ذلك الطرف النظر في اعتبارات الاستثمار المستقلة ومعايير الاكتتاب في قراره الاستثماري. ينصح لذلك الطرف أن يفهم نطاق العمل بشكل عام، وجميع الافتراضات والافتراضات الخاصة والقيود المتضمنة في هذا التقييم والتقارير.
4. ما لم يشار إلى خلاف ذلك في التقييم والتقارير، عادة ما يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف المعاملات أ، الزكاة والضرائب. وعلاوة على ذلك، يتم تقييم العقارات بغض النظر عن أي رهون عقارية أو التزامات أخرى.
5. قبول أو استخدام هذا التقييم والتقارير يشكل قبولاً للافتراضات والقيود السابقة.

# فريق العمل

## مراجعة وتدقيق : مدير التقييم والدراسات

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار  
Real Estate Valuation



حمد محمد بن كنعان  
HAMAD MOHAMMED BIN KANAAN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 1072953761 رقم الهوية: 1072953761  
No: 110000349 رقم العضوية: 1210000349  
Exp: 16/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

للتأكد من احقية مزاوله المهنة  
ولمزيد من التفاصيل

مناصات العقاري  
Menassat Real Estate Appraisal Co.  
C.R.: 1010952152

## اعتماد الرئيس التنفيذي

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار  
Real Estate Valuation



مقيم معتمد  
خالد شاكر المبيض  
KHALED SHAKER ALMOBID

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
No: 1210000163 رقم العضوية: 1210000163  
Exp: 28/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/6

للتأكد من احقية مزاوله المهنة  
ولمزيد من التفاصيل

# الوضع القانوني



## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 1210000163 تاريخ إصداره 1437/3/30 هـ تاريخ انتهائه 1447/4/3 هـ

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76/3ق/42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



# الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠٨
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل
17	طريقة التقييم	القيمة المتبقية
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها 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 أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كروونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	٢١,٠٠٠,٠٠٠

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة

# مسودة تقييم فندق والواقع في حي الششة بمكة المكرمة

فندق ثروات التقوى

تاريخ التقرير : 08/03/2022

رقم التقرير : 31806



## نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في 2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
العقار	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
التقييم	نوع العقار محل التقييم	فندق
	ملكية العقار	مطلقة
المقيم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	أسلوب الدخل و التكلفة
	طرق التقييم المتبعة	الرسمة المباشرة ، التكلفة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
منهجية التقييم	تاريخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447	
الضمانات	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ظل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
	تم تقييم العقار بأسلوب الدخل والتكلفة	
	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

## نطاق العمل

<b>نطاق البحث والاستقصاء</b>	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
<b>مصادر المعلومات</b>	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
<b>التقرير</b>	رقم التقرير 31806 نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بأنه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين نوع التقرير : تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية تاريخ التقرير و نفاذ القيمة : 31/12/2021
<b>قيود الاستخدام او التوزيع او النشر</b>	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
<b>عملة التقرير</b>	الريال السعودي
<b>الملاحظات</b>	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة $\pm 10\%$
<b>شروط عامة</b>	التقييم بحكم طبيعته ليس علماً مجرداً والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً إلى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفحة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفحة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .

## ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب

222,600,000

رقماً / ريال

مائتان وإثنان وعشرون مليوناً وستمائة ألف

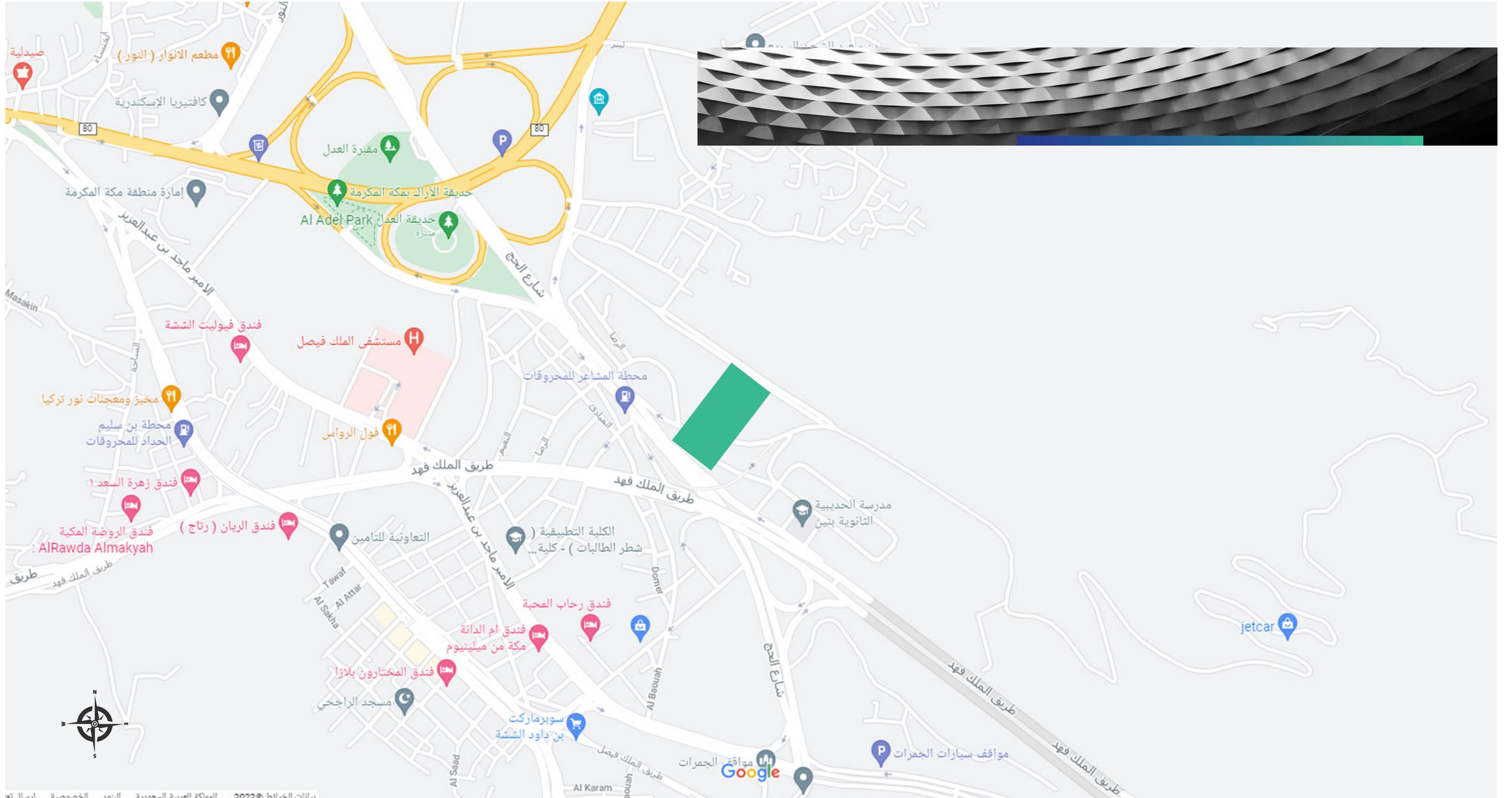
كتابة / ريال

# بيانات الملكية ومعلومات العقار



## بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار		
شركة جدوى للإستثمار		اسم العميل
رقم الهوية		اسم المالك
1440/03/27	تاريخه	320123008310
شارع الحج	اقرب شارع تجاري	مكة المكرمة
فندق	نوع العقار	مخطط الأمير عبدالله الفيصل الششه
--	عدد الأدوار	شاغر
سكني	نوع الإستخدام	داخل النطاق
--	عمر العقار	21.4337351,39.8609504
13 / أ / 168 و 14 / أ / 168 و 9 / أ / 168	رقم القطعة	ب / 23 / 15 / 1
مستوي	منسوب الأرض	نعم
جيد	التصميم المعماري	مستخدم
العقار عبارة عن فندق سكني مكون من 23 دور		وصف العقار



## مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
شارع ابراهيم الخليل	الطرق الرئيسية	641.97	مساحة الأرض / م2
مربعة	طبيعة وشكل الأرض	ثلاث واجهات	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار			
نعم	مياة	نعم	الكهرباء
نعم	الصرف الصحي	نعم	الهاتف

الحدود والاطوال				
عرض العقار	نوع الشارع	الطول	الحد	الجهة
15م		28.17	ملك عباس نتو	شمالي
----		18.15	ملك عبدالغفور بخاري و تمام الحد ملك محمود محمد سلیمان مغاوي	شرقي
10م		40.71	رحبه متصله بالشارع	غربي
----		30.62	الشارع العام و به الباب و عرض الشارع العام الغربي من جهة الشمال 15.05م و من جهة الجنوب 14.40م	جنوبي



## صور العقار



# التقييم العقاري



## أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	<ul style="list-style-type: none"><li>يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة</li><li>استبعدناه لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار</li></ul>
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	<ul style="list-style-type: none"><li>يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة</li><li>استخدامنا لهذا الأسلوب كان اساسي</li></ul>
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او الماثلة	مساعد	<ul style="list-style-type: none"><li>استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد</li></ul>

# التقييم النهائي

اساليب التقييم	ايضاح
أسلوب السوق	<ul style="list-style-type: none"><li>هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة 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 بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة إلى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دوراً أساسياً في تقدير قيمة العقار</li></ul>
اسلوب التكلفة	<ul style="list-style-type: none"><li>تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى جديد وبأسعار اليوم وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع « المبنى قيد التقييم » يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ 40 سنة تقريباً .</li></ul>
أسلوب الدخل	<ul style="list-style-type: none"><li>يقدم أسلوب الدخل مؤشراً للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية :</li><li>أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق.</li><li>ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت .</li><li>طرق أسلوب الدخل :</li><li>على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئياً أو كلياً على كافة طرق أسلوب الدخل .</li><li>طريقة خصم التدفقات النقدية المخصومة ( DCF ) : في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية</li><li>طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمة في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالأرباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الأرباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الأساسي الذي تبنى عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمة الإيجارية للعقار وبعبارة أخرى فإن الأرباح تعكس القيم الإيجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الأرباح ارتفعت القيمة الإيجارية التي باستخدام يمكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الأرباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضاً على كفاءة ومجهود المشغل ولإيجاد القيمة الرأسمالية للعقار سوف يتم رسملة القيمة الإيجارية بمعدل عائد مناسب .</li><li>طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأسمالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور</li></ul>
أساس القيمة	<ul style="list-style-type: none"><li>القيمة السوقية : و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري 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</li><li>الإيجار السوقي : هو المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار</li></ul>
الاستخدام الأعلى والأفضل	<ul style="list-style-type: none"><li>هو الاستخدام المرجح للأصل على النح والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق أعلى قيمة للأصل ( العقار ) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتجيزه الأنظمة او غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفسيراً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : 1 ) الاجازة القانونية ( 2 إمكانية الاستخدام المادي 3 ) الجدوى المالية 4 ) تحقيق أعلى قدر من الأرباح</li></ul>

## طريقة إحتساب القيمة

### التقييم بطريقة التكلفة

مسطحات الأرض و المبنى وفقاً للتخصيص			
البيان	القيمة	المساحة	الإستخدام
دور واحد ارضي استقبال	1	1,550.41	استقبال
ميزانين خدمات	1	1160.47	خدمات
مواقف	3	4809.33	مواقف
مصلى	1	1565.78	مصلى
مطاعم	1	1565.78	مطاعم
خدمات	1	1565.78	خدمات
سكني	138	20720.48	سكني
سكني	1	1218.53	سكني
خزانات	1	1895.05	خزانات
صرف	1	15	صرف
بيت درج ومصاعد	1	96.03	بيت درج ومصاعد
مسطحات البناء		36,163	--
عدد الغرف		691	--
عدد الدجاج		2270	--
عمر البناء		5	--
مسطحات البناء		36,163	--

### التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب القيمة		
البيان	المساحة	الإستخدام
مساحة الأرض	2,216.23	م2
قيمة متر الأرض	25,000	ريال / للمتر
إجمالي قيمة الأرض	55,405,750	ريال
تكلفة المتر المربع	4,000	ريال / للمتر
إجمالي التكاليف	144,650,560	ريال
أرباح المطور	20%	%
تكاليف المبنى + الأرباح	173,580,672	ريال
عمر العقار	6	سنة
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	3	سنة
اهلاكات العمر الفعال	7.50%	%
قيمة الاهلاكات	13,018,550	ريال
قيمة المباني بالحالة التي عليها	160,562,122	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	215,967,872	ريال

## طريقة احتساب القيمة

### التقييم بطريقة الرسمة المباشرة للدخل

الدخل من التجاري		
الوحدة	القيمة	البيان
غرفة	691	عدد الغرف
غرفة	260	سعر الغرف شامله الضرائب والرسوم شاملة موسم رمضان
	20%	قيمة الضرائب والرسوم
	208	متوسط سعر الغرفة طوال العام
	10%	مصاريف وعمولة تسويق للمواقع الالكترونية وخلافه
	187	متوسط دخل الغرفة بالليلة طوال العام
ريال	47,262,446	إجمالي الدخل
	50%	متوسط نسبة الإشغال
ريال	23,631,223	الدخل الفعلي
ريال	3,544,683	دخل إضافي
ريال	4,000	دخل موسم الحج للحاج الواحد
%	2,270	عدد الحجاج المصرح به
ريال	9,080,000	اجمالي دخل موسم الحج
ريال	36,255,906	إجمالي الدخل الفعلي
ريال	30%	مصاريف الصيانة والتشغيل
%	10%	تكاليف الإدارة
%	21,753,544	صافي الدخل (بعد انتهاء جائحة كوفيد 19) افتراض 2023
ريال	7.00%	معدل الرسمه
%	310,764,910	القيمة السوقية للفندق شامل الفرش والتجهيزات
ريال	51,825,000	خصم تكلفة الفرش والتجهيزات
ريال	258,939,910	القيمة السوقية النهائية بافتراض 2023
ريال	232,645,188	القيمة السوقية وقت التقييم عند معدل خصم 5.5%

# التقييم النهائي



## ملخص التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
أسلوب التقييم	أسلوب التكلفة	أسلوب الدخل
طريقة التقييم	الإحلال	الرسمة
اجمالي القيمة	215,967,872	232,645,188
الوزن النسبي	60%	40%
القيمة المساهمة	129,580,723	93,058,075
القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية	222,638,798	
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	222,600,000	

### رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب التقييم و الدخل والسوق في تقييم هذا العقار وبعد عمل الاوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب أسلوب التكلفة 60% وأسلوب الدخل بنسبة 40%

# المرفقات



## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (1)

1. قام بإعداد مهمة التقييم والتقرير مقيمون ممثلون لمتطلبات معايير التقييم الدولية ( 2020 ) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية ( IVSC ) ودليل التقييم العقاري ( ٢٠١٨ ) الذي نشرته الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قد تكون التقييمات خاضعة لرقابة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
2. باستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، فإن التقييم والتقرير سري ولا يجوز استخدامه من قبل أي شخص آخر غير الطرف المرسل إليه وللغرض الذي تم إعداده. لا يجوز نشره كليًا أو جزئيًا، ولا يشار إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو نقلها بأي طريقة أخرى إلى أي طرف آخر أو العامة دون موافقتنا الخطية المسبقة.
3. لا تقبل أي مسؤولية على الإطلاق لأي طرف آخر إلا على أساس تعليمات مكتوبة ومتفق عليها وعلى دفع رسوم إضافية. لا يجوز تقديم أي مطالبة ناشئة عن أو متعلقة بهذا التقييم والتقرير ضد أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري في (اسم الشركة). لا يتحمل أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري أي واجب شخصي للعناية بالعميل أو أي طرف آخر، ويجب تقديم أي مطالبة بالتعويض عن الخسائر ضد (اسم الشركة).
4. إذا تمت الإشارة إلى التقييم والتقرير أو تضمينهما في أي مادة أو نشرة، فإن التقييم والتقرير يعتبران مشار إليهما أو مدرجين لأغراض المعلومات فقط و(اسم الشركة) وموظفيها والمقيم لا يتحملون أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد. ولا تتحمل (اسم الشركة) أي مسؤولية تجاه أي طرف آخر غير العميل لإعداد التقرير.

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (2)

1. إذا كانت هناك شكوى، فإننا نؤكد أن لدينا إجراءات التعامل مع الشكاوى، والتي سيتم توفير نسخة منها عند الطلب .
2. في حالة وجود مطالبة ضد (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها أو موظفيها أو المقيّم فيما يتعلق بهذا التقييم والتقرير أو هذه المهمة بأي شكل من الأشكال، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب أن يكون المبلغ النقدي الذي حققته (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها من التقييم والتقرير ولا يجوز في وفي أي حال من الأحوال أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة.
3. نحن لا نقوم بإجراء عمليات بحث عن حقوق الملكية ولا نطلع على وثائق الملكية والتأجير. ما لم نعلم ونعلن خلاف ذلك، فإننا نفترض أن: كل عقار له صك ملكية وقابل للتسويق، وأن جميع الوثائق موجودة، وأنه لا توجد قيود أو حدود أو ارتفاعات أو مصروفات تؤثر على العقار، أو دعوى مادية معلقة. قد يستند التقييم والتقرير إلى ملخصات الإيجار التي يقدمها العميل أو أطراف ثالثة. ونحن لا نتحمل أي مسؤولية عن صحة أو اكتمال معلومات الإيجار التي تم تقديمها، ولا ينبغي الاعتماد على أي تفسير قدمناه فيما يتعلق بأي وثائق من هذا القبيل تم الحصول عليها دون التحقق من المحامين.
4. تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير، فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى اكتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (3)

1. نفترض أن الملكية تتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تخطيط المدن، وأنظمة الحريق والبناء، شهادات الإشغال والموافقات الحكومية الأخرى. إن أي استفسارات شفوية أو الكترونية من سلطات التخطيط المعنية تم اتخاذها بدقة لمساعدتنا في تطوير رأي حول قيمة العقار. ومن أجل التأكد نوصي المحامين بالتحقق رسميًا من هذه المعلومات وموقفها فيما يتعلق بأي مسائل قانونية مشار إليها في التقييم والتقرير.
2. إن الاستنتاجات والآراء، بما في ذلك رأي القيمة، وأي تنبؤات بالطلب والعرض، ومعدلات الإيجار، والإيرادات والمصروفات التي تستند إليها هذه الاستنتاجات والآراء قد تكون فقط في التاريخ المذكور في التقييم والتقرير. وهي تعكس أفضل رأي عن التصور السوق الحالي وتوقعات السوق وأداء العقار في المستقبل المنظور تحت الإدارة المختصة. يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل ولا أن نقدم أي ضمان بتحققها. يمكن للتغيرات في عوامل السوق أو في العقارات أن تؤثر بشكل كبير على مثل هذه الاستنتاجات والآراء.
3. وباستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، لا يجب على (اسم الشركة) أو أي فرد يوقع هذا التقييم والتقرير أو له علاقة بالتكليف تقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم أو التقرير.
4. عند فحص العقار كجزء من نطاق العمل، يعتمد التقييم والتقرير على المعاينة البصرية للعقار ويعكس العيوب أو العناصر الواضحة والتي لا يتم استبعادها صريحًا بموجب افتراض خاص. ما لم تصدر تعليمات صريحة، فإننا لا نقوم بإجراء دراسات مسح للمواقع أو التقييمات البيئية أو استبيانات

## الافتراضات و الشروط المقيدة ص (4)

1. خدمات فحص المباني أو التحقيق في السجلات التاريخية لتحديد التلوث الحالي أو السابق للعقار. نحن نفترض أنه لا توجد ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو الهياكل أو الخدمات التي تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك على سبيل المثال، العيوب الهيكلية أو المعدات الميكانيكية المختلة أو السباكة أو المكونات الكهربائية ووجود مواد خطرة أو سامة محتملة استخدمت في بناء أو تعديل أو صيانة التحسينات أو تقع عند العقار أو حوله.
2. يعكس تقييمنا وتقديرنا إدراكنا لمفاهيم السوق المحتملة لعقود المستأجرين. وما لم يتم إصدار تعليقات محددة، فإننا لا نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، وما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، نفترض أنهم يستطيعون الوفاء بالتزامات الإيجار الخاصة بهم.
3. ولا يعتبر تقييمنا وتقديرنا بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية لاقتراض أو إقراض العقار. إذا قدم التقييم والتقارير إلى مقرض أو مستثمر بموافقتنا الخطية المسبقة، فيجب على ذلك الطرف النظر في اعتبارات الاستثمار المستقلة ومعايير الاكتتاب في قراره الاستثماري. ينصح لذلك الطرف أن يفهم نطاق العمل بشكل عام، وجميع الافتراضات والافتراضات الخاصة والقيود المتضمنة في هذا التقييم والتقارير.
4. ما لم يشار إلى خلاف ذلك في التقييم والتقارير، عادة ما يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف المعاملات أ، الزكاة والضرائب. وعلاوة على ذلك، يتم تقييم العقارات بغض النظر عن أي رهون عقارية أو التزامات أخرى.
5. قبول أو استخدام هذا التقييم والتقارير يشكل قبولاً للافتراضات والقيود السابقة.

# فريق العمل

مراجعة وتدقيق : مدير التقييم والدراسات

اعتماد الرئيس التنفيذي

الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار  
Real Estate Valuation



حمد محمد بن كنعان  
HAMAD MOHAMMED BIN KANAAN

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
ID: 1072953761 رقم الهوية: 1072953761  
No: 110000349 رقم العضوية: 1210000349  
Exp: 16/08/2022 تاريخ الانتهاء: 1444/1/16

مراجعة وتدقيق  
مدير التقييم والدراسات  
Menassat Real Estate Appraisal Co.  
C.R.:1010952152



الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين  
Saudi Authority for Accredited Valuers

تقييم العقار  
Real Estate Valuation



مقيم معتمد  
خالد شاكر المبيض  
KHALED SHAKER ALMOBID

Membership Type: Temp Member فئة العضوية: أساسي مؤقت  
No: 1210000163 رقم العضوية: 1210000163  
Exp: 28/01/2023 تاريخ الانتهاء: 1444/7/6

التأكد من صحة الموازنة الصعبة  
مراجعة وتدقيق  
الرئيس التنفيذي  
Menassat Real Estate Appraisal Co.



# الوضع القانوني



## ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص 1210000163 تاريخ إصداره 1437/3/30 هـ تاريخ انتهائه 1447/4/3 هـ

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاوله المهنة وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76/3ق/42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد



# الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٢١٠٠٠١٦٣
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ١٢١٠٠٠٣٤٩ احمد فتحي حسين عضوية رقم: ١٢٢٠٠٠٠٥٨ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٢١٠٠٠١٦٣
4	تايخ المعاينة	٢٠٢١/١٢/٢٥
5	تاريخ نفاذ القيمة	٢٠٢١/١٢/٣١
6	تاريخ التقرير	٢٠٢٢/٠٣/٠٨
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل
17	طريقة التقييم	القيمة المتبقية
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها 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 أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى الأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	٢٢٢,٦٠٠,٠٠٠

نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة

# شكراً لكم



**منصات**  
شركة منصات العقارية  
MENASSAT REALTY CO

المملكة العربية السعودية  
المركز الرئيسي - الرياض - حي الربوة - طريق عمر بن عبد العزيز  
فرع جدة - حي البغدادية الغربية - شرق طريق حائل - بنابة شركة منصات الغربية  
ترخيص مزاولة المهنة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم : 1210000163  
الرقم الموحد : 920010094 - ص.ب 25575 الرياض 11476  
GO@GOMENASSAT.COM البريد الالكتروني :

[www.gomenassat.com](http://www.gomenassat.com)