



فاليو اكسبرت

شركة خبراء القيمة وشريكه
للتقدير العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000915/7

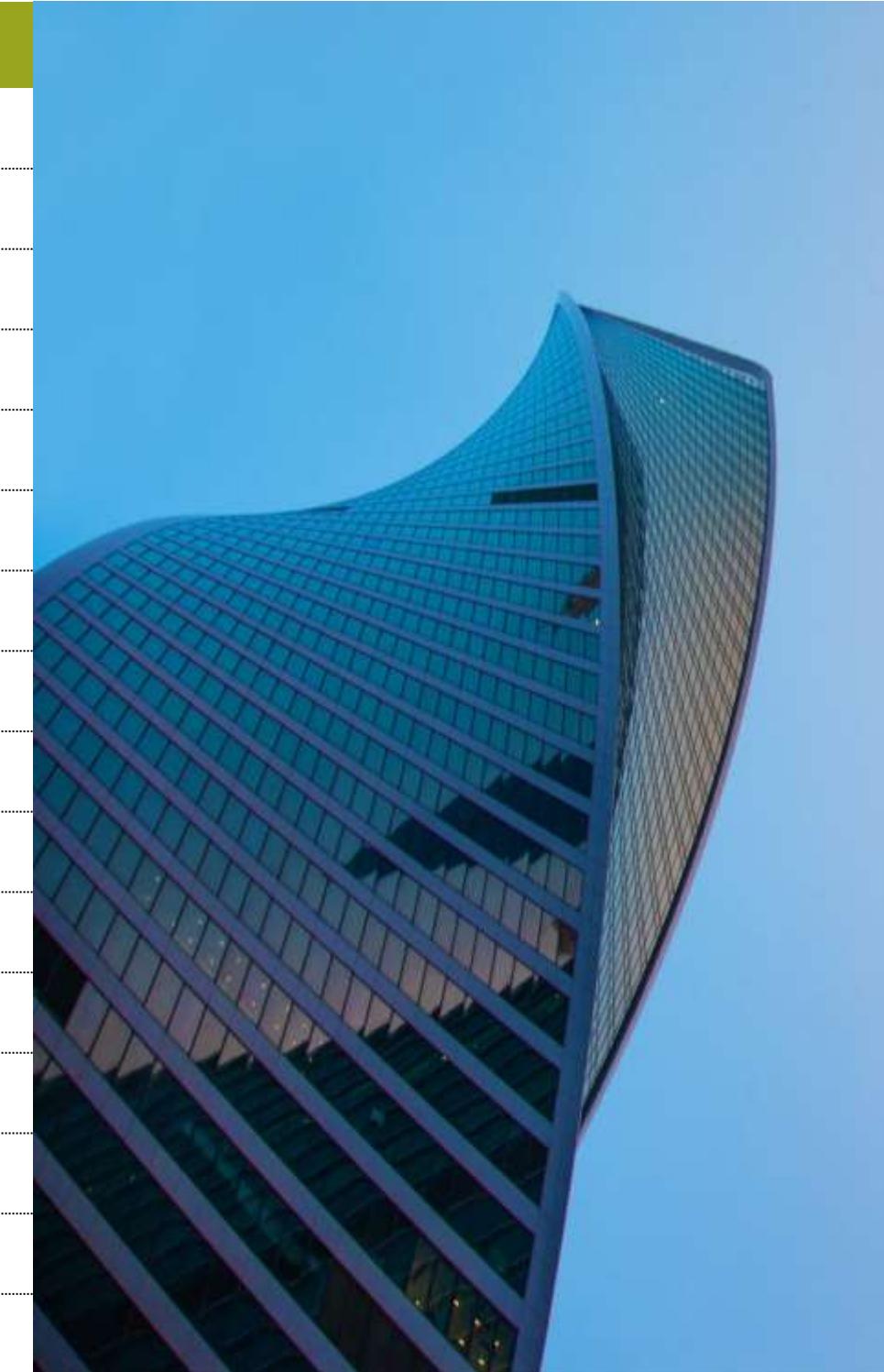


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (فندق - برج اسكان 6) مدينة مكة المكرمة - حى العزيزية

مسقط المالية	العميل (صاحب الطلب)
مسقط المالية	المستفيد (مستخدم الطلب)
صندوق عقاري	الغرض من التقييم
المملكة العربية السعودية - مدينة مكة المكرمة حى العزيزية	عنوان العقار
سكنى تجاري	نوع العقار
٢٥ ١,١٥٨	مساحة العقار
٢٥ ١٤,١٦٠,٩١	مساحة البناء
220121009602 - 220121009603	رقم الصك
١٤٣٩/٠٤/١٥	تاريخ الصك
-	نوع الملكية
القيمة السوقية	اساس القيمة
معايير التقييم الدولية	معايير التقييم
اسلوب المقارنات للارض والمعارض والغرف الفندقية + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل	اسلوب التقييم
٢٠٢٠/٠٧/١٠	تاريخ المعاينة
٢٠٢٠/٠٧/١٤	تاريخ التقييم
٢٠٢٠/٠٧/١٦	تاريخ الاصدار





الموقرين

السادة / مسقط المالية
الموضوع: تقييم (فندق - برج اسكن 6) مدينة مكة المكرمة - حى العزيزية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (فندق - برج اسكن 6) مدينة مكة المكرمة - حى العزيزية، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط الالزمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات الالزمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ ١٤/٠٧/٢٠٢٠ م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق عقاري) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية .

العقار المقدر هو عبارة عن (فندق - برج اسكن 6) مفصلة كالتالى :

رقم الصانع	مساحة الارض	مساحة البناء
220121009602 – 220121009603	٢٥ ١,١٥٨	٢٥ ١٤,١٦٠,٩١

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره ١٧٠,٦٩٧,٤٠٠ ريال سعودي (فقط مائة وسبعون مليون وستمائة وسبعة وتسعون ألف وأربعين ريال سعودي)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى ١٤/٠٧/٢٠٢٠ م.

قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
6	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
18-8	نطاق العمل
19	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع
20	موقع العقار على مستوى المدينة
21	موقع العقار على مستوى الأحياء
22	موقع العقار على مستوى الحي
25-23	وصف العقار
26	صور العقار
27	العقارات المقارنة
31-28	الحسابات والمؤشرات إلى القيمة بطريقة المقارنات
32	الحسابات والمؤشرات إلى القيمة بطريقة التكلفة
35-33	الحسابات والمؤشرات إلى القيمة بطريقة الدخل
37-36	تقدير القيمة
39-38	المستندات



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقاً للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
إبرام للخدمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أي اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10 % وفقاً لظروف السوق الحالية .
قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويتنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملک لها ولا يجوز استغلالها في أغراض تخالف مأتم إعدادها له .
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعينا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
- أنا لم نخفى أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة علم حد علمنا .
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف .
- الآثار المتطرق إليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار .
- لم يطلب منا أي أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين .
- عملنا طبقاً للشروط الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً .



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

مساحة المبني الإجمالية	14,160,91 م²	الرقم	12
مساحة الأرض الإجمالية	-	الرقم	13
سعر المتر المربع للأرض	1,158 م²	الرقم	14
القيمة السوقية للعقارات	39,000 ريال / م²	الرقم	15
القيمة السوقية للعقارات	170,697,400 ريال سعودي	الرقم	17

الملخص	
نوع العقار	1
تاريخ التقييم	2
رقم الصك	3
تاريخ الصك	4
رقم المخطط التنظيمي	5
رقم القطعة	6
رقم البلاط	7
استخدام الأرض	8
سلطة الاصدار	9
القيود المفروضة على الموقع	10
طبيعة الملكية	11

برح فندق	1
2020/07/14	2
220121009602 - 220121009603	3
١٤٣٩/٠٤/١٠	4
٢٠٢٠/٠٧/١٤	5
١٢/٣ + ١١/٣	6
-	7
تجاري	8
كتابه عدل الاولى بمكة المكرمة	9
لا يوجد	10
-	11



تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهنة التقييم، وأسس القيمة، وأساليب وطرق التقييم، وإعداد التقارير، وهي مصممة بحيث تكون قابلة للتطبيق على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى غرض من أغراض التقييم.

المعايير العامة:

- المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11).



الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقىء و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذي لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادرة الازمة ، ومستفیدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاعة فريقنا الأستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفّر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطى المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر .
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 15 سنه، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثلتها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونها أي تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثلتها أي مصلحة حالية أو مرتبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ب المواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له . واتّعاب المقيء مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التي يتوصّل إليها أو أي أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة في التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توقيتها في التقرير إن وجدت .



إن فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، أبرز عناصر فريق العمل:

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
1210000027
رقم العضوية

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
1210000185
رقم العضوية

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
1220000513
رقم العضوية

سنة خبرة
بأعمال التقييم
**بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
**بكالوريوس ادارة
واقتصاد**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب آلة

12
علام إبراهيم الثقفى
الرئيس التنفيذي

5
هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

6
عبدالرحمن عبدالله الوادعى
مساعد مدير إدارة التقييم



نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين

<p>مسقط المالية</p> <p>مسقط المالية</p> <p>مسقط المالية</p> <p>صندوق عقاري</p> <p>برج فندقى</p>	<p>اسم العميل</p> <p>صاحب التقرير</p> <p>استخدام التقرير</p> <p>الغرض من التقييم</p> <p>طبيعة الأصول التي تم تقييمها</p>
<p>هـى القيمة المقـدـرـة الـتـى يـتـم تـبـاـلـل الأـصـوـل عـلـى أـسـاسـهـا فـي تـارـيخ التـقـيـم بـيـن الـبـاعـث وـالـمـشـتـرـى عـلـى شـرـوـط مـنـاسـبـة فـي صـفـقـة تـجـارـية تعـتمـد عـلـى الإـيجـاب وـالـقـبـول بـعـد عـمـلـيـات التـسـويـق المـنـاسـبـة بـحـيث كـان الطـرـفـيـن عـلـى عـلـم وـتـصـرـف كـلـاً مـنـهـمـا بـحـكـمـة وـبـدـون أـكـرـامـ.</p>	
<p>أسـاسـ الـقـيـمـة (الـقـيـمـة السـوـقـيـة لـلـعـقـارـ)</p>	
<p>2020/07/14</p>	<p>تـارـيخ التـقـيـم</p>
<p>2020/07/16</p>	<p>تـارـيخ الـاصـدار</p>
<p>نـطـاقـ الـبـحـثـ وـالـاسـتـقـصـاءـ (ـمـعـيـارـ رقمـ 102ـ)</p>	
<p>طـبـيـعـةـ وـمـصـادـرـ الـمـعـلـومـاتـ</p>	





وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم و تأثير التقييم وصور ضوئية وحدوية للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل البيانات.



التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أساس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعتمد بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية.



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعدد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أي حال من الأحوال لأي غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند . ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم . ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعي الحيطنة والحذر أن تحفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتائج التقييم في ظل ظروف محددة . تحفظ الشركة بالحق دون أي إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقية نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها أضفت له لاحقا.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصكوك، رخصة البناء، ولم تقم شركة فاليو إيكسيبرت بالعمل على الشك من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات أخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / مسقط المالية .
- المقيم العقاري غير مسؤول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار .
- تم الاستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء .
- يوجد عقد إيجار للعقار لمدة 15 سنة على 3 فترات كل فتره تكون من خمس سنوات تبدأ الفترة الأولى من تاريخ 2017/12/27 م بقيمة إيجار للفترة الأولى 13,500,000 ريال سعودي (وتعتبر الفترة الاولى هي فترة ملزمة)، ويتم التجديف للفترة الثانية والثالثة حسب الاتفاق والاستمرارية بزيادة 10 % من قيمة إيجار الفترة الأولى .
- تم الوصول إلى القيمة وذلك ياحتسب قيمة العقار السوقية بالدخل حسب العقود لفترة ثلاثة سنوات متبقية، ومن ثم تم احتساب الدخل حسب السوق للسنوات التالية .
- حسب طلب العميل (مسقط المالية) أنه لا يوجد اتفاق مع (المستأجر) على تخفيض الإيجار حتى اعداد هذا التقرير، وعليه تم افتراض ان العقد سارى ولا يوجد اي تخفيض بالنسبة للمستأجر لثلاث السنوات المتبقية والملزمة حسب عقد الإيجار والتي تبدأ من تاريخ 2019/12/27 م .
- في حال تم الاتفاق بين المستأجر والمؤجر على تخفيض الإيجار من 2019/12/27 م فسوف يتم إعادة النظر في القيمة السوقية .

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء

المعايير رقم 102



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للستخدام الحالى من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم طريقة الدخل (الرسملة) مع مراعاة الغرض من التقييم.

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استئانها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تحديد خصائص الأصل

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن برج فندقى.

معاينة الأصل

تم استلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقاً
للمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103
إعداد التقرير.

مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة
المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين
يقوم بمراجعة المعلومات
والتحليلات والافتراضات التي توصل
إليها المقيم.

تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم
يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق
العمل الموضح مع العميل.

جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم
تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصاً في
المنطقة المحيطة بالعقار.



أساليب وطرق التقييم

المعيار رقم 105





المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والمعارض والغرف الفندقية)

الاسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و والمعارض و الغرف الفندقية	<ul style="list-style-type: none">▪ يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى و مقاالت المعارض و الغرف الفندقية الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة توفر معلومات عن اسعارها .▪ وفقاً لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضاً دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجريئ تحليلها موضوعياً . ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافي للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقاً لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم .
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافي و الاطار الزمني المحدد .
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (إذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول إلى القيمة الاستثمارية للعقار .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساساً على الاسعار المتداولة في السوق حالياً لبيع او عرض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماماً فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالموقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والموقع القريبة .



المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع متساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأثير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشامات، وجرت العادة أن تتم إضافة حواجز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشامات إن كان ذلك ملائماً.	للمبانىء	أسلوب التكلفة

المصدر: معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأدية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأدية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضي ما في منطقة أخرى.
- التطبيق:
 - تقدير قيمة الأرض.
 - تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبني.
 - يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناءً على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكميل.
 - الجدية المضافة على الحالة الراهنة.
 - القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشامات الجدية ناقصاً منها الإهلاك.



المعيار رقم 105

أسلوب الدخل (رسملة مباشرة) 03

تعريف الأسلوب	تسخدم لـ	الأسلوب
▪ هذه طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة الحالية للتدفقات النقدية .	كون العقار مصدر الدخل ثابت	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية الحالية الناتجة عن دخل الأصل موضوع التقييم .
- تحديد معدل الخصم أو معدل العائد المطلوب .
- تحديد فترة الاحتفاظ بالاصل والقيمة النهائية .
- حساب القيمة الحالية للدخل المتوقع للابلد موضوع التقييم للوصول الى القيمة الرأسمالية للعقار(بعد الأخذ بعين الاعتبار القيمة الزمنية للنقد) .

- تعتمد هذه الطريقة على صافى الدخل الثابت للعقار وعلمى نسبة المردود المالى (Capitalization Rate) .
- يتم خصم اجمالى الصيانة والتشغيل من اجمالى الإيرادات للعقار المراد تقييمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقييمها .
- يتم تحديد نسبة المردود المالى (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمه .



طرق التقييم المستخدمة

التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
طريقة مساندة	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقارات	تم استخدامها للوصول لقيمة الأرض والمعارض والعرف الفندقي بشكل أساسى	استخدام الأسلوب
الاحلال	رسملة الدخل	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنسانية للعقارات	كون العقار قادر للدخل بقيمة ثابتة	للوصول لقيمة الأرض والمعارض والعرف الفندقي	أسباب الاستخدام

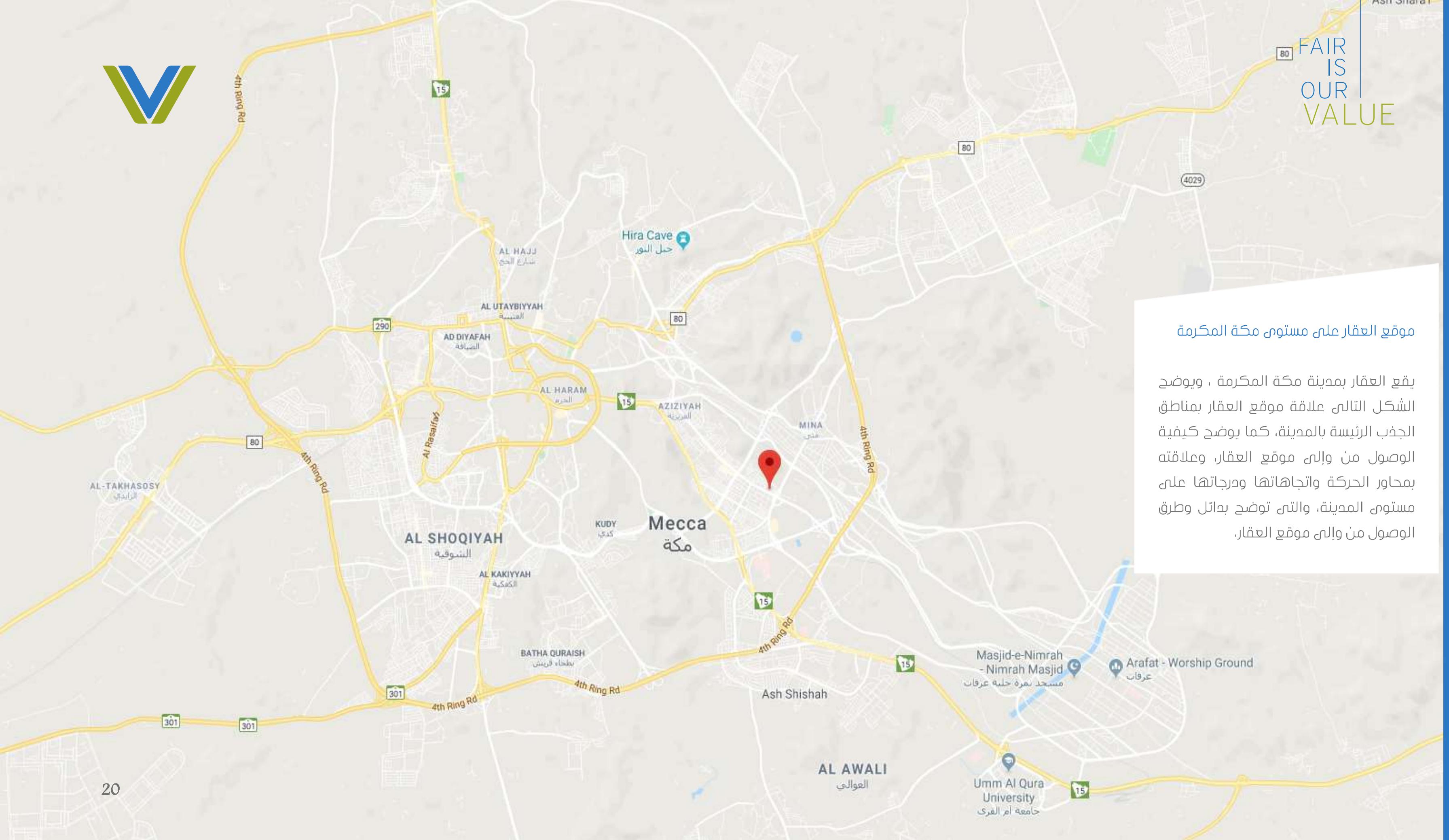


الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

المواقع المتواجدة في الموقع	نعم	لا
دواوين حكومية	✓	
مركز شرطة	✓	
مدارس	✓	
بنوك	✓	
دفع مدنى		✓
مستشفيات		✓
مطاعم		✓
مراكز طبية		✓
مراكز تجارية		✓
أسواق مرکزية		✓
أسواق عامة		✓
فنادق		✓
شقق مفروشة		✓
محطات وقود		✓
شبكة صرف		✓
شبكة كهرباء		✓
شبكة مياه		✓
شبكة هاتف		✓
شبكة تصريف مياه أمطار		✓
مساجد		✓
حدائق		✓
آخرين		✓



FAIR
IS
OUR
VALUE

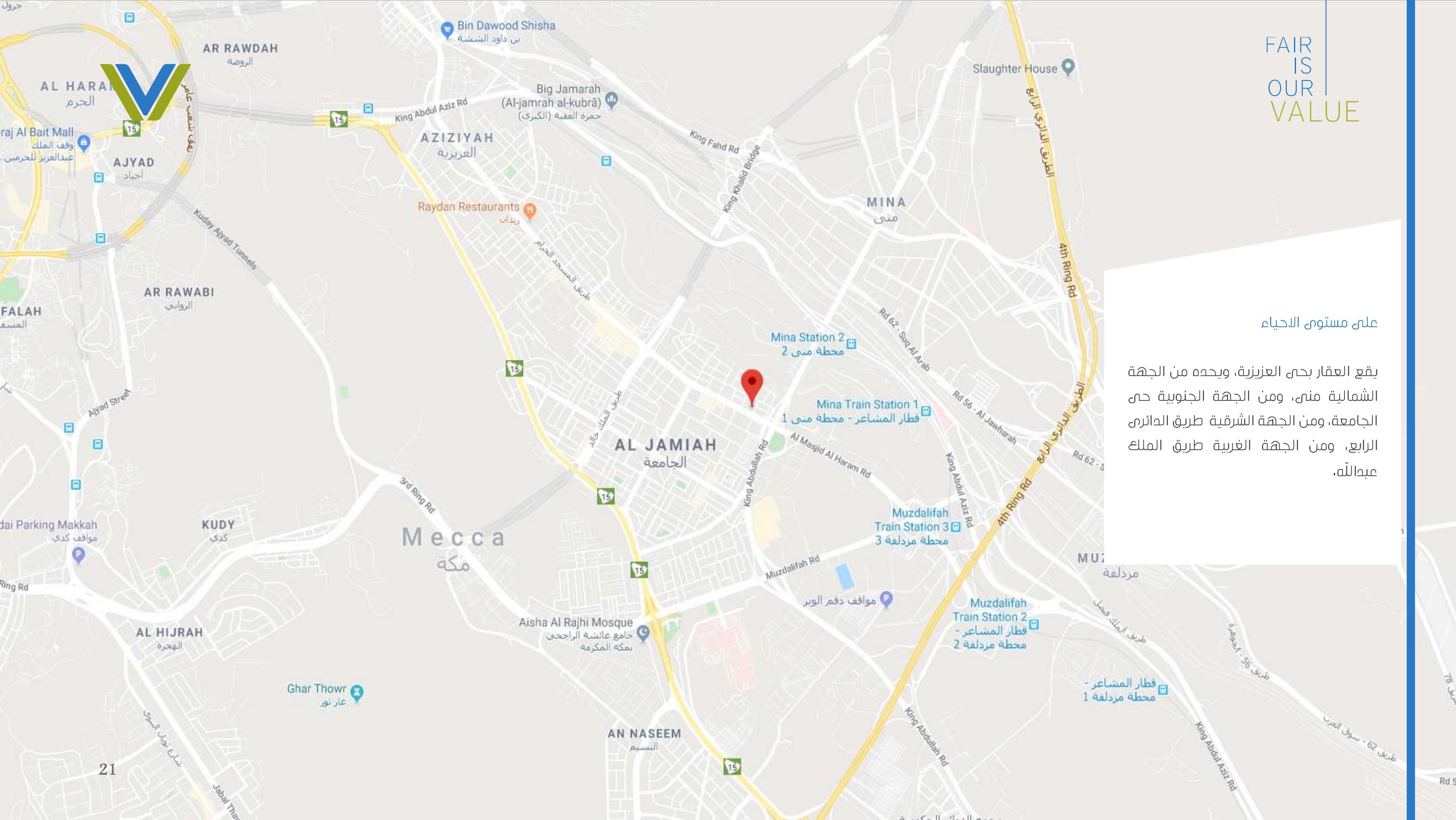


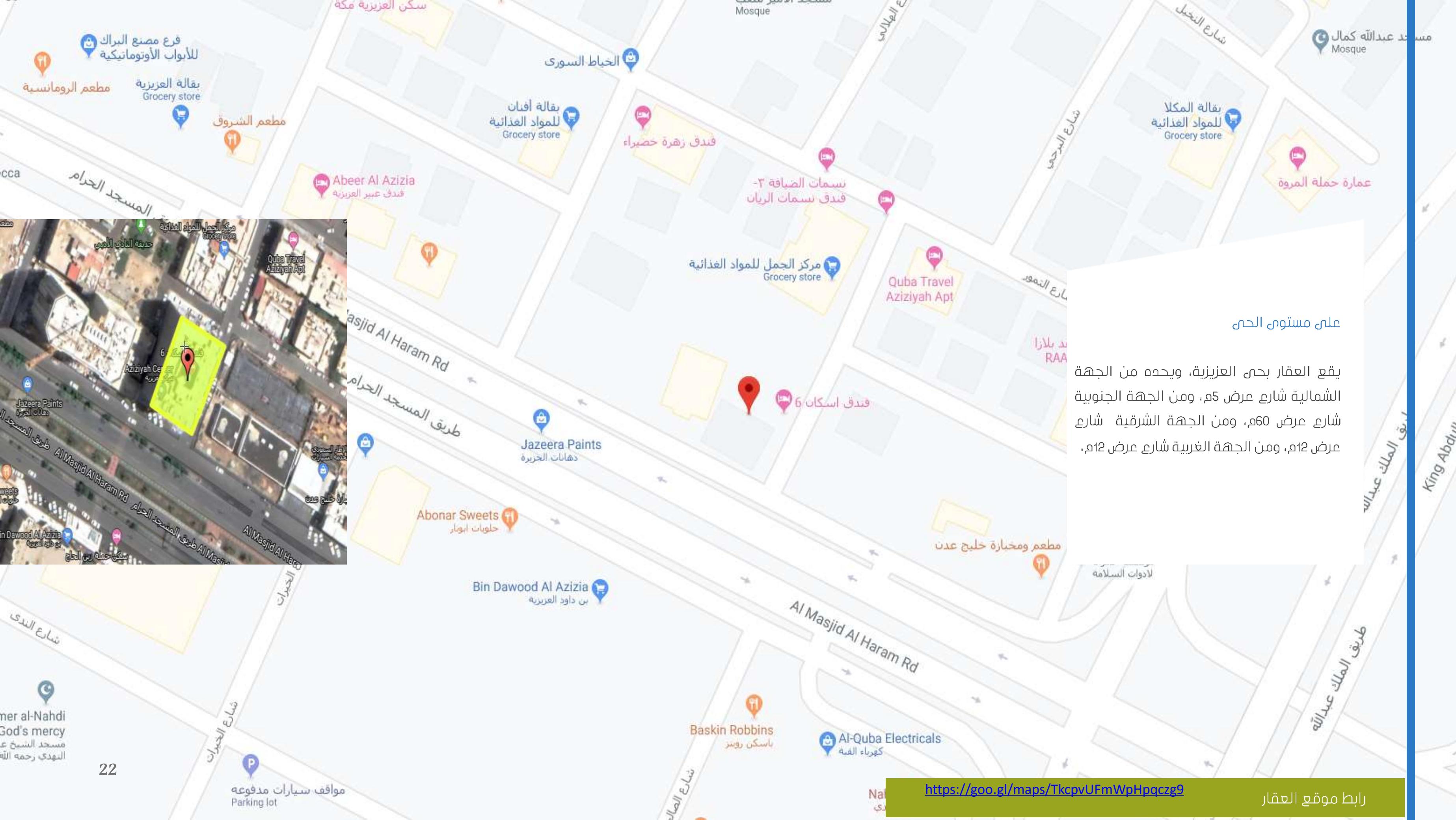
موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

يقع العقار بمدينة مكة المكرمة ، ويوضح الشكل التالى علاقه موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الدركه واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتى توضح بدىال وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية منه، ومن الجهة الجنوبية حى الجامعة، ومن الجهة الشرقية طريق الدائري الرابع، ومن الجهة الغربية طريق الملك عبد الله.





على مستوى الحى

يقع العقار بحى العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية شارع عرض 5م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 60م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 12م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 12م.

The background features a modern architectural design with a grid of vertical and horizontal lines. A large, semi-transparent rectangular overlay in the center contains the text "وصف العقار". The overlay has a dark green gradient at the top and bottom edges.

وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال					
اسم الشارع	عرض(م)	طول(م)	الحدود	الجهة	
	٥	٦٠	ممر	شمال	
	٦٠	٥٥	شارع	جنوباً	
	١٢	٤٤	شارع	شرق	
	-	٤٩	جار	غرباً	
	٢٥	١,٤٥٨		ملاحظات	

وصف الموقع :

يقع العقار بحى العزيزية.

مميزات الموقع :

- سهولة الدخول والخروج من الموقع .
- طبيعة الأرض مستوية .
- الارض منتظمة .
- يوجد جميع الخدمات والمرافق العامة بالمنطقة.



وصف المبنى

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
الاستخدام	المساحة م²	عدد الوحدات	مكونات البناء
مواقف	1,248,49	1	قبو
استقبال + تجاري	689,4	6	دور ارضي
استقبال + تجاري	396,27	6	مميزاني
مطعم	832,07	1	دور خدمات
مصلحة	647,96	1	دور خدمات
خدمات	825,5	1	دور خدمات
غرف سكنية	9,307,56	252	اثنا عشر دور متكرر
غرف سكنية	213,66	1	ملحق علوية
خدمات	177,22	-	بيت الدرج والمصاعد
خدمات	862,58	-	خزانات
اجمالى المساحة			15,201,12

الواجهة الرئيسية للعقار مكونة من الزجاج والكلادنج والواجهة الخلفية من الدهان.

مكونات المبنى

العقار عبارة عن برج فندقى مكون من قبو ودور ارضي ومميزانين و3 ادوار خدمات و 12 دور متكرر ودور اخير (ملحق علوى) يحتوى على عدد 255 غرفة، مفصلة كالتالى :

مواصفات المبنى	
هيكل خرسانى للعمدة والسلقوف والارضيات	اعمال البناء
جبس	الاسقف
كتلة الجدران وتحتوى على اللصقات و ورق جدران وتستخدم الجدران	الجدران
الزجاجية والفواصل بين المكاتب	الابواب
ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتو ماتيكية مداخل الابواب زجاجية	المنيوم
ابواب وجدران زجاجية او توماتيكية	الشبابيك
المدخل الرئيسي	المدخل الرئيسي
المدخل من الرخام	الارضيات

الخدمات المتاحة في المبنى	
نظام التكيف	نكيف مركزم في جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطييم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات في مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع
المصاعد	الامنى للمبنى
كروز الطاقة للطوارئ	يوجد عدد 7 مصاعد نوعية جيدة
المواقف	مولادات متوفرة نوع سركنز 750 كيلو فولت لحالات الطوارئ
القوب	القبو مواقف سيارات وكذا للبيع يوجد مواقف امام وخلف المبنى.



صور العقار





العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضي والمعارض والغرف الفندقية بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستعمالات المتنوعة ، كذلك تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتفاعات.



صورة جوية

نº	اسم الموقعة	مساحة (م²)	سعر/م²	الاستخدام
1	طريق المسجد الحرام	1,660	30,000	تجاري
2	طريق المسجد الحرام	1,120	40,000	تجاري

نº	اسم الموقعة	مساحة (م²)	سعر/م²	الاستخدام
3	طريق المسجد الحرام	200	1500	تجاري
4	شارع القلم	26	1700	تجاري

نº	اسم الموقعة	مساحة (م²)	سعر/م²	الاستخدام
5	فندق برج الوليد	23	170	سكنى
6	فندق فولفيت	26	190	سكنى



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للاراضى

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لبيع عقارات مماثلة للعقار موضوع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماماً فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بحسب قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للرضا) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2	المقارنة 1	العقار المراد تقييمه	عينات السوق		
40,000	30,000	سعر المتر المربع للارض المقارن			
1,120	1,660	مساحة الارض المقارن			
2020-07-14	2020-07-14	2020-07-14	تاريخ العرض		
0%	0%	حالة السوق			
40,000	35,000	سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق			
%0	1,120	%5	1,660	1,288,00	مساحة الارض المراد تقييمه
%2	2	%0	3	3	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسي
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من المرافق
%0	تجارى	%0	تجارى	تجارى	الاستخدام
%0	طريق المسجد الحرام	%0	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	الموقع
%2		%5		الضبط النسبى	
40,800		36,750		صافى القيمة	
38,775				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة بطريقة المقارنات (معارض تأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في تأجير معارض مماثلة للعقار موضع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارات متماثلين تماماً فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضع التقييم.

الضبط النسبي (للمعارض) لمبيعات المشابهة					
المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق	
1,700		1,500		سعر المتر المربع التأجيرى	
26		200		مساحة المعرض المقارن	
2020-07-14		2020-07-14		2020-07-14	
0%		0%		تاريخ العرض	
1,700		1,500		حالة السوق	
%	26	%	200	0,00	مساحة المعرض المراد تقييمه
%	3	%	2	2	عدد الواجهات
%	سهل	%	سهل	سهل	سهولة الوصول
%	قريب	%	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسى
%	قريب	%	قريب	قريب	القرب من المرافق
%	تجارى	%	تجارى	تجارى	الاستخدام
%	شارع القلم	%	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	الموقع
%0		%		الضبط النسبي	
1,700		1,500		صافى القيمة	
1,600				متوسط سعر المتر المربع	



الحسابات والمؤشرات إلى القيمة بطريقة المقارنات (تأجيرى / يوم - غرف فندقية)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير غرف فندقية مماثلة للعقار موضوع التقييم وحيث أنه من الصعب إيجاد عقارين متماثلين تماما فإنه سيتم القيام بعمل التعديلات المناسبة على أسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضيوف النسبة (الغرف الفندقية) للمبيعات المشابهة					
عينات السوق	العقارات المراد تقييمه	المقارنة 1	المقارنة 2	المقارنة	المقارنة
سعر المتر المربع التأجيرى/اليوم		150	180	180	
مساحة الغرفة المقارن		20	24	24	
تاريخ العرض	2020-07-14	2020-07-14	2020-07-14	2020-07-14	
حالة السوق		0%	0%	0%	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		170	190	190	
مساحة الغرفة المراد تقييمه	0,00	23	26	%0	%0
عدد الواجهات	2	1	1	%10	%10
سهولة الوصول	سهل	سهل	سهل	%0	%0
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	قريب	%0	%0
القرب من المرافق	قريب	قريب	قريب	%0	%0
الاستخدام	سكنى	سكنى	سكنى	%0	%0
الموقع	طريق المسجد الحرام	فندق برج الوليد	فندق فيوليت	%0	%0
الضيوف النسبة		%10	%10	%10	
صافى القيمة		187		209	
متوسط سعر المتر المربع		198			



متوسط سعر التاجير لليام لغرف الفندقية بمواسم (الحج - رمضان)

والتي تعتمد على متوسط أسعار السوق الحالية في تأجير غرف فندقية مماثلة لمواسم (الحج - رمضان) للعقار موضوع التقييم .

متوسط سعر الحاج الواحد	متوسط سعر اخر 10 ايام رمضان / يوم	متوسط سعر اول 20 يوم رمضان / يوم
3,500	350	250



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

ملاحظات:

- .1 تم الاستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
- .2 تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد في السوق.
- .3 تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد في السوق.
- .4 عمر البناء الافتراضي (40 سنه) حسب الوضع السائد في السوق.

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحات القبو	1,248,90	
تكلفة بناء القبو	2,000	
اجمالى تكلفة بناء القبو	2,497,800,00	
مسطحات المباني	13,952,22	
تكلفة بناء	2,500	
اجمالى تكلفة البناء	34,880,550,00	
اجمالى تكاليف البناء	37,878,350,00	
تكاليف أخرى		النسبة
الرسوم المهنية	934,458,75	2.50%
شبكة المرافق	934,458,75	2.50%
تكاليف الإدارية	934,458,75	2.50%
ربح المطور	7,475,670,00	20.00%
اجمالى تكاليف البناء	47,657,396,25	
العمر الافتراضي	40,00	
العمر المتبقى	33,00	
العمر الفعال	7,00	
معدل الإهلاك	%18	
تكاليف الإهلاك	8,340,044,34	
صافى تكاليف البناء	39,317,351,91	
مساحة الأرض	1,288,00	
قيمة متر الأرض المقدرة	39,000	
قيمة الأرض المقدرة	50,232,000,00	
اجمالى قيمة العقار المقدرة	89,549,351,91	
اجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة	89,549,000	

تقدير القيمة

بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات لقيمة بطريقة التدفقات النقدية

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية حسب السوق		التدفقات النقدية حسب العقد					التدفقات النقدية الدالة					
	السنوات					سعر المتر ² للإيجار (م)	المساحة الصافية للأجير (م²)						
	2024	2023	2022	2021	2020								
	5	4	3	2	1								
	%0	%5	%0	%0	%0								
1,459,920	1,459,920					1,600	869			إيجار المتوقع			
16,332,750	16,332,750	13,500,000	13,500,000	13,500,000		200	255			معارض تجارية			
1,338,750	1,338,750					250	255			عدد الغرف (الأيام العادي)			
937,125	937,125					350	255			عدد الغرف (اول 20 يوم من رمضان)			
4,726,050	4,726,050					3,500	1,286			عدد الحجاج			
24,794,595	24,794,595	13,500,000	13,500,000	13,500,000						اجمالى الابرادات			
%10	%10	%0	%0	%0						ناقص معدل الشواغر (للمعارض)			
%50	%50	%0	%0	%0						ناقص معدل الشواغر (للغرف)			
1,313,928	1,313,928	0	0	0						قيمة الشواغر (للمعارض)			
8,166,375	8,166,375	0	0	0						قيمة الشواغر (للغرف)			
16,482,228	16,482,228	13,500,000	13,500,000	13,500,000						اجمالى الدخل الفعلى			
%25	%25	%0	%0	%0						ناقص معدل المصارييف (التشغيلية والرأسمالية)			
4,120,557	4,120,557	0	0	0						قيمة المصارييف (التشغيلية والرأسمالية)			
12,361,671	12,361,671	13,500,000	13,500,000	13,500,000						صافى الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)			
173,979,073										القيمة الاستردادية للمبنى			
173,979,073	12,361,671	12,361,671	13,500,000	13,500,000	13,500,000					صافى التدفقات النقدية			
0,6806	0,6806	0,7350	0,7938	0,8573	0,9259					معامل الخصم			
118,407,234	8,413,146	9,086,197	10,716,735	11,574,074	12,500,000					القيمة الحالية للتدفقات النقدية			
			170,697,386							صافى القيمة الحالية للمبنى			
			170,697,400							القيمة بعد التفريغ			

افتراضيات خصم التدفقات النقدية	
%3,00	معدل عائد السندات الحكومية
%0,00	معدل التضخم
%5,00	معدل مخاطر السوق
%1,00	علاوة المخاطر الخاصة
%8,00	معدل الخصم
%6,75	معدل الرسملة
%5,00	معدل النمو



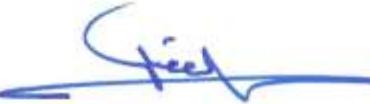
تقدير القيمة



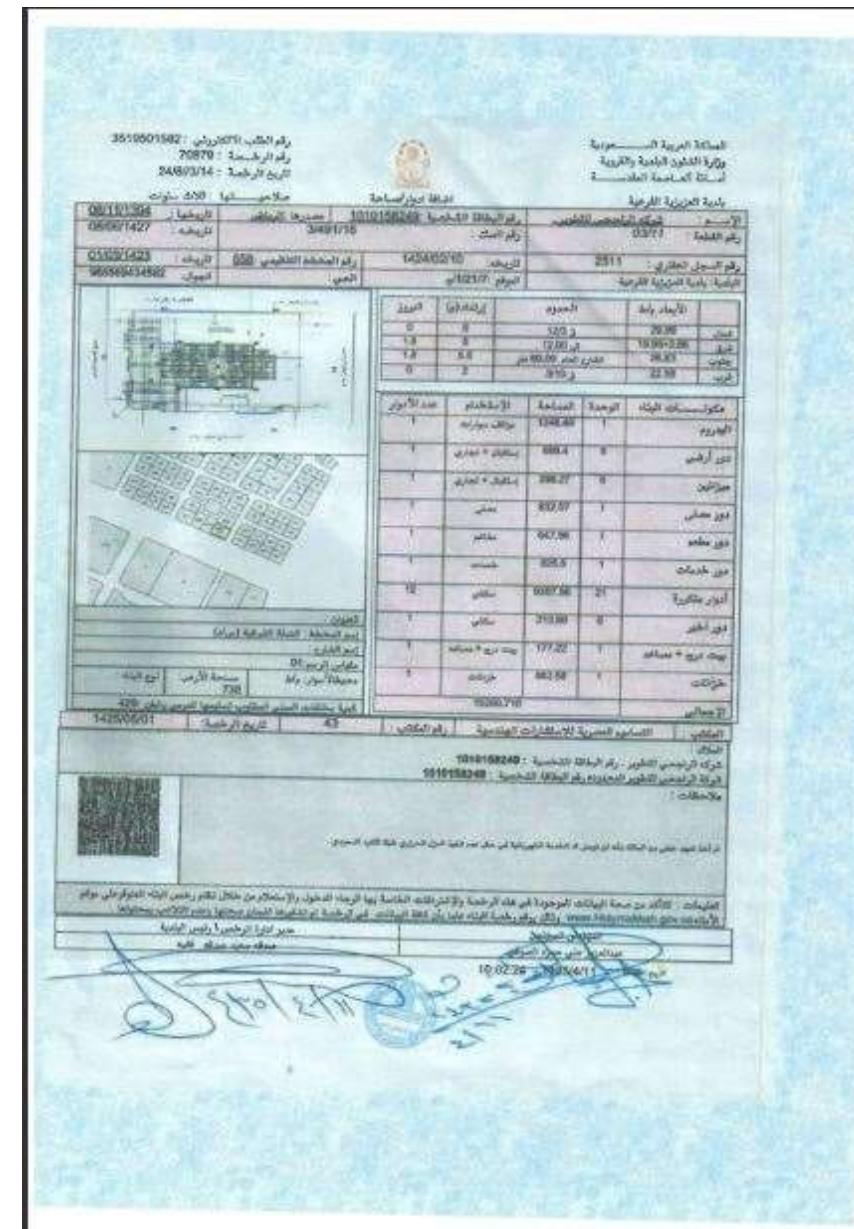
بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

170,697,400 SR

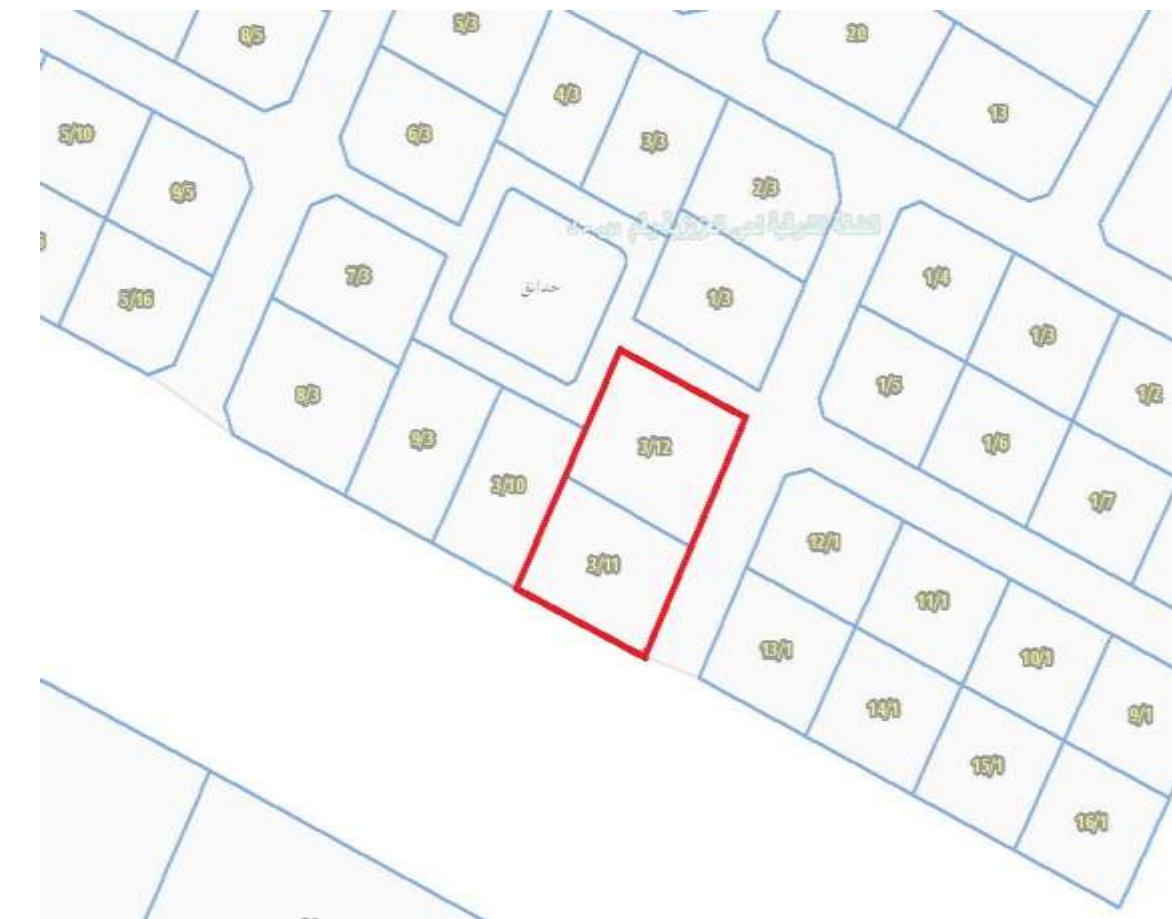
(فقط مائة وسبعون مليون وستمائة وسبعة وتسعون ألف وأربعين ألف ريال سعودي)
مراجعياً الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 16/07/2020 م

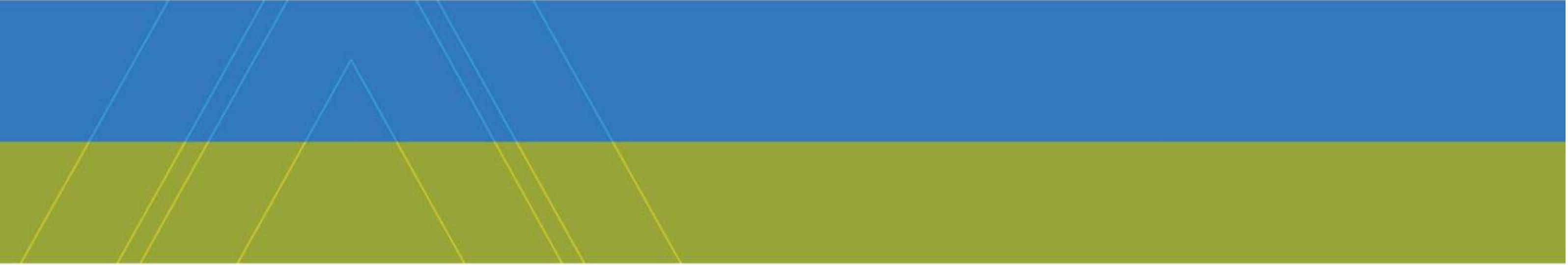
خاص باستخدام الشركة		
الاسم	التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادارة التقييم	رقم العضوية 1210000185 	 رقم العضوية 1210000185
م / علام الثقفى الرئيس التنفيذي	رقم العضوية 1210000027 	رقم العضوية 1210000027

: الصك :



: المخطى





WWW.VALUEXPERTS.NET