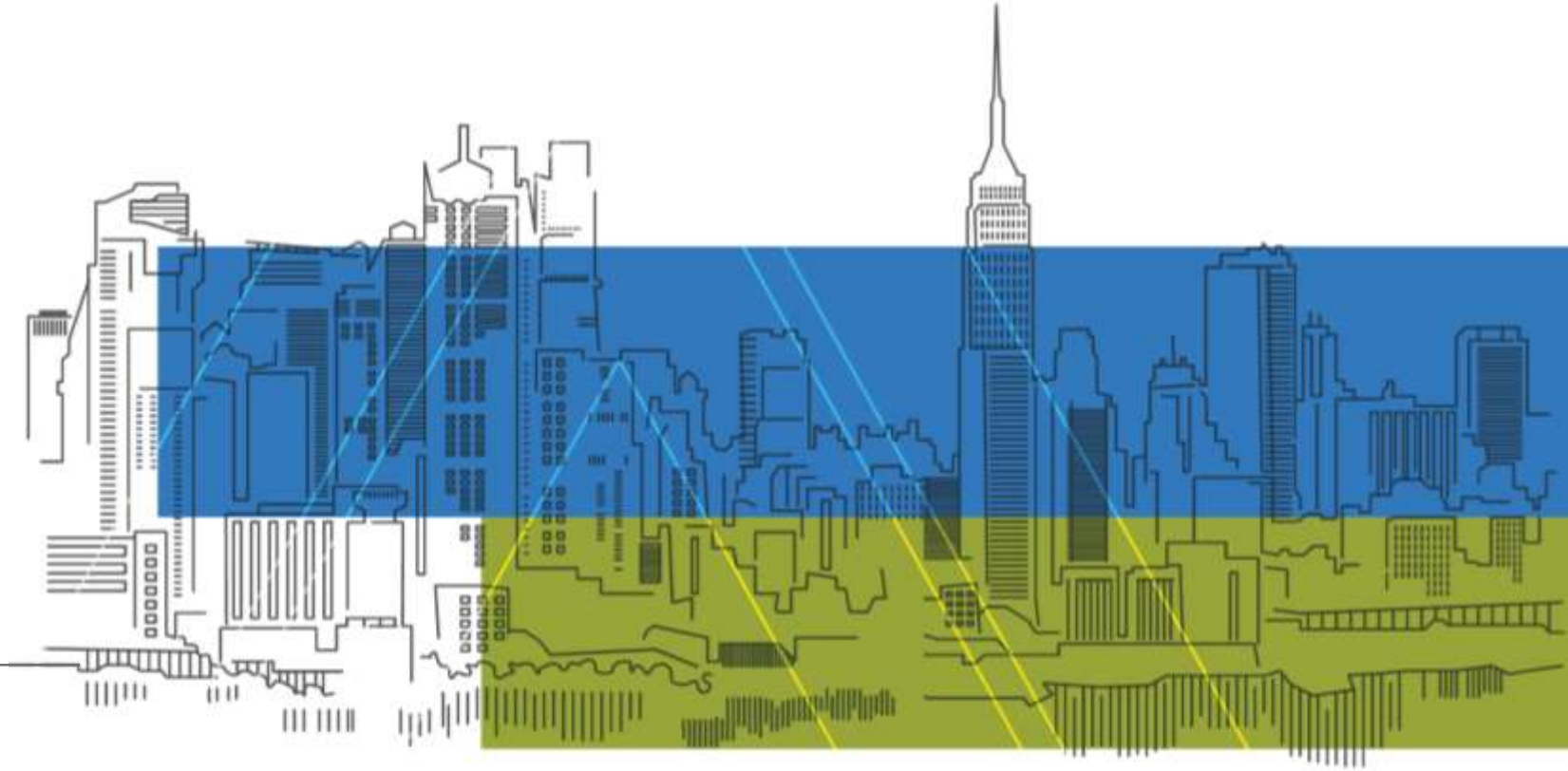




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000915/6

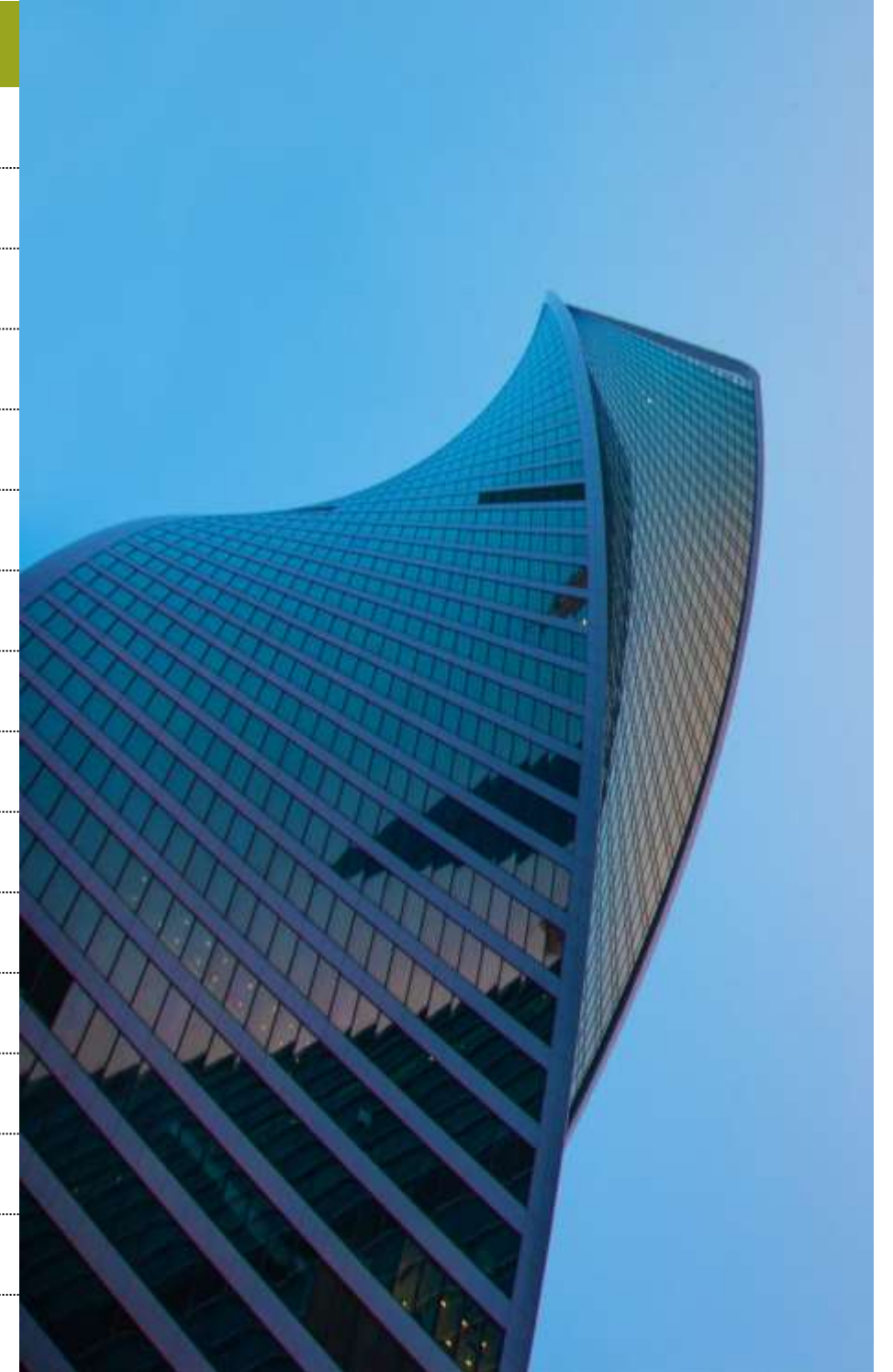


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (فندق - برج اسكان 4) مدينة مكة المكرمة - حي العزيزية

العميل (صاحب الطلب)	مسقط المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة مكة المكرمة حي العزيزية
نوع العقار	سكنى تجارى
مساحة العقار	1,287,97 م ²
مساحة البناء	18,053 م ²
رقم الصك	320123008398
تاريخ الصك	1439/04/08 هـ
نوع الملكية	-
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمكاتب + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل)
تاريخ المعاينة	2020/07/10 م
تاريخ التقييم	2020/07/14 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م





الموقرين

السادة / مسقط المالية

الموضوع: تقييم (فندق - برج اسكان ٤) مدينة مكة المكرمة - حي العزيزية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (فندق - برج اسكان ٤) مدينة مكة المكرمة- حي العزيزية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2020/07/14 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق عقارى) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن (فندق - برج اسكان ٤) مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
320123008398	2م 1,287,97	2م 18,053

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقييم مبلغ وقدره 175,094,400 ريال سعودي (فقط مائة وخمسة وسبعون مليون وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/07/16 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 الاحياء
22	موقع العقار على مستوى الحي
25-23	وصف العقار
26	صور العقار
27	العقارات المقارنة
31-28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
32	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة
35-33	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل
37-36	تقدير القيمة
38	المستندات



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

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

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشترطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

18,053 م2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
-	المساحة التأجيرية الصافية	13
1,287,97 م2	المساحة الإجمالية للأرض	14
38,025 ريال/م2	سعر المتر المربع للأرض	15
175,094,400 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار	17

الملخص	
1	نوع العقار
برج فندقى	
2	تاريخ التقييم
2020/07/14 م	
3	رقم الصك
320123008398	
4	تاريخ الصك
1439/04/08 هـ	
5	رقم المخطط التنظيمى
1/ 21 /7 ح	
6	رقم القطعة
1/277	
7	رقم البلك
-	
8	استخدام الارض
تجارى	
9	سلطة الاصدار
كتابة عدل الاولى بمكة	
10	القيود المفروضة على الموقع
لا يوجد	
11	طبيعة الملكية
-	



تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة 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 :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الاستشارى الذم يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر 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 و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت ،



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



نطاق العمل - المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	مسقط المالية
صاحب التقرير	مسقط المالية
استخدام التقرير	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	برج فندقى
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هـى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكرام.
تاريخ التقييم	2020/07/12 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه ام التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للمكوك، رخصة البناء، ولم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / مسقط المالية .
- المقيم العقارم غير مسئول عن وجود ام تعديلات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء.

- يوجد عقد ايجار للعقار لمدة 15 سنة على 3 فترات كل فتره تتكون من خمس سنوات تبدأ الفترة الأولى من تاريخ 2017/12/27 م بقيمة إيجار للفترة الأولى 12,825,000 ريال سعودي (وتعتبر الفترة الاولى هي فترة ملزمة)، ويتم التجديد للفترة الثانية والثالثة حسب الاتفاق والاستمرارية بزيادة 10 % من قيمة ايجار الفترة الأولى .
- تم الوصول الى القيمة وذلك باحتساب قيمة العقار السوقية بالمخل حسب العقود لفترة ثلاث سنوات متبقية ، ومن ثم تم احتساب الدخل حسب السوق للسنوات التالية .
- حسب طلب العميل (مسقط المالية) انه لا يوجد اتفاق مع (المستأجر) على تخفيض الايجار حتى اعداد هذا التقرير ، و عليه تم افتراض ان العقد سارم ولا يوجد ام تخفيض بالنسبة للمستأجر للثلاث السنوات المتبقية والملزمة حسب عقد الايجار والتي تبدأ من تاريخ 2019/12/27م .
- في حال تم الاتفاق بين المستأجر والمؤجر على تخفيض الايجار من 2019/12/27م فسوف يتم اعادة النظر في القيمة السوقية .



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذم أعد 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 أم مسؤولية عن أي خسارة بتكديها أم 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 اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعي الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال ام تعديلات وعمل ام مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون ام إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتاجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها أتضح له لاحقا.



التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية .



وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل البيانات .



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي 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 في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 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 وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المعارض والغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام 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 .	الأرض و المعارض والغرف الفندقية	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم المولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماما 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 بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الأرض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .



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 مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	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 المتأتمية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
 - دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتمية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
 - دراسة موقع افتراضى في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
 - دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما في منطقة أخرى.
- التطبيق:
- تقدير قيمة الأرض.
 - تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى .
 - يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف.
 - الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
 - القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أم قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية .	كون العقار مدر الدخل ثابت	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومماثلة للعقارات المراد تقييمه .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمه .

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
طريقة مساندة	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقديم القيمة الاستثمارية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمعارض والغرف الفندقية بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	رسمة الدخل	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل بقيمة ثابتة	لوصول لقيمة الارض والمعارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

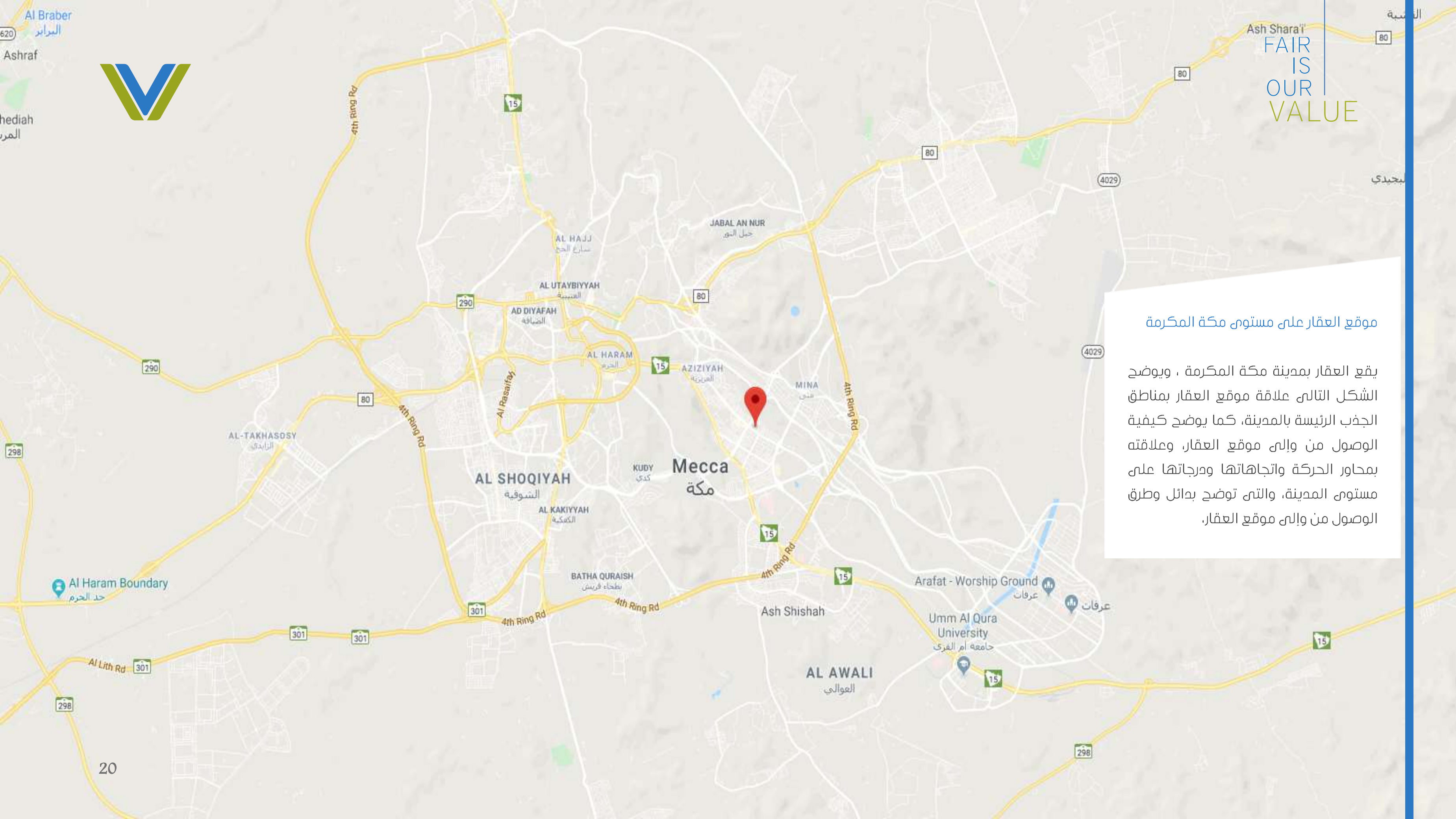
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
✓		دفاع مدني	خدمات طبية
✓		مستشفيات	
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	
	✓	أسواق مركزية	خدمات تجارية
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
✓		فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	مرافق عامة
	✓	شبكة صرف	
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
		أخرى	



FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

يقع العقار بمدينة مكة المكرمة ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.






FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحي العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك خالد، ومن الجهة الجنوبية طريق الملك عبد الله، ومن الجهة الشرقية منى، ومن الجهة الغربية حي الكعكية حي الجامعة.





وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (320123008898)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	30 م	-	
جنوباً	جار	30 م	-	
شرقاً	شارع	43 م	10-11 م	
غرباً	شارع	43 م	30,4-31,2 م	
ملاحظات			1,287,97 م ²	

وصف الموقع :

يقع العقار بحى العزيزية.

مميزات الموقع :

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



وصف المبنى

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

مكونات المبنى

العقار عبارة عن برج فندقى مكون من قبو ودور ارضى وميزانين ودورين خدمات و 17 دور متكرر ودور اخير (ملحق علوى) يحتوى على عدد 450 غرفة، مفصلة كالتالى :

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م ²	الإستخدام
قبو	1	1,287,97	مواقف
دور ارضى	5	789,9	استقبال + تجارى
ميزانين	1	587,86	استقبال
دور خدمات	1	824,91	مطعم
دور خدمات	1	824,91	مصلى
سبعة عشرة دور متكرر	1,394	12,304,6	غرف سكنية
ملاحق علوية	1	261,2	غرف سكنية
بيت الدرج والمصاعد	-	75,43	خدمات
بيارة صرف	-	6	خدمات
خزانات	-	1,089,97	خدمات
اجمالى المساحة		18,053 م ²	

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

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرطوم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد عدد 7 مصاعد نوعية جيدة
كزود الطاقة للطوارئ	مولدات متوفرة نوع بيركنز 750 كيلو فولت لحالات الطوارئ
المواقف	القبو مواقف سيارات وكذلك يوجد مواقف امام وخلف المبنى.



FAIR
IS
OUR
VALUE

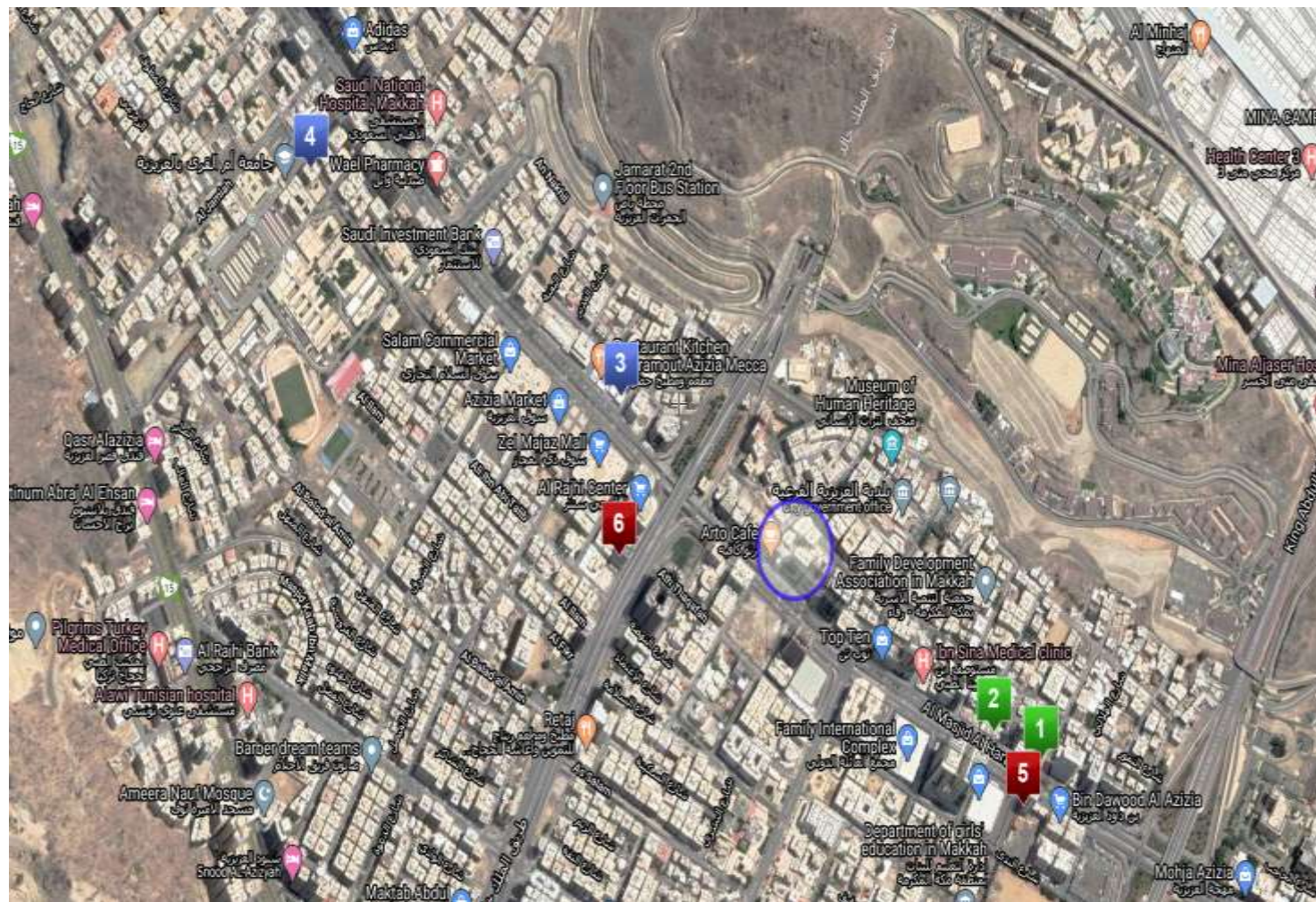
صور العقار





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 فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات.



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق المسجد الحرام	1,660	35,000	تجاري
2	طريق المسجد الحرام	1,120	40,000	تجاري

جدول المقارنات للمعارض

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
3	طريق المسجد الحرام	200	1,500	تجاري
4	شارع القلم	26	1,700	تجاري

جدول المقارنات للتأجير الفندقية اليومية

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
5	فندق رويال المشاعر	20	80	سكني
6	فندق رفاف المشاعر	24	100	سكني



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للاراضى

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لبيع عقارات مماثلة للعقار موضع 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 للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2	المقارنة 1	العقار المراد تقييمه	عينات السوق		
40,000	35,000	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
0%	2	-2%	3	2	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
0%		3%			الضبط النسبي
40,000		36,050			صافى القيمة
	38,025				متوسط سعر المتر المربع



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (معارض تأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في تأجير معارض مماثلة للعقار موضع 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 للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

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



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

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير غرف فندقية مماثلة للعقار موضع 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 للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (الغرف الفندقية) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2	المقارنة 1	العقار المراد تقييمه	عينات السوق		
115	100	سعر المتر المربع التأجيرى/اليوم			
24	20	مساحة الغرفة المقارن			
2020-07-14	2020-07-14	2020-07-14	تاريخ العرض		
0%	0%		حالة السوق		
100	80		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		
%0	24	%0	20	0,00	مساحة الغرفة المراد تقييمه
%0	3	%0	2	2	عدد الواجهات
%0	سهل	%0	سهل	سهل	سهولة الوصول
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من الطريق الرئيسى
%0	قريب	%0	قريب	قريب	القرب من المرافق
%0	سكنى	%0	سكنى	سكنى	الاستخدام
%0	فندق رفاه المشاعر	%0	فندق رويال المشاعر	طريق المسجد الحرام	الموقع
%0		%0			الضبط النسبى
100	80				صافى القيمة
	90				متوسط سعر المتر المربع



متوسط سعر التاجيرى للايام للغرف الفندقية بمواسم (الحج - رمضان)

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

متوسط سعر الحاج الواحد	متوسط سعر اخر 20 ايام رمضان / يوم	متوسط سعر اول 10 ايام رمضان/ يوم
3,500	180	120



الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

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 سنة) حسب الوضع السائد في السوق.

أسلوب تكلفة الإحلال		
1,287,97		إجمالي مساحات القبو
2,000		تكلفة بناء القبو
2,575,940,00		إجمالي تكلفة بناء القبو
16,764,78		مساحات المباني
2,500		تكلفة بناء
41,911,950,00		إجمالي تكلفة البناء
44,487,890,00		إجمالي تكاليف البناء
	النسبة	تكاليف أخرى
1,112,197,25	2.50%	الرسوم المهنية
1,112,197,25	2.50%	شبكة المرافق
1,112,197,25	2.50%	تكاليف الإدارة
8,897,578,00	20.00%	ربح المطور
56,722,059,75		إجمالي تكاليف البناء
40,00		العمر الافتراضي
33,00		العمر المتبقي
7,00		العمر الفعال
%18		معدل الإهلاك
9,926,360,46		تكاليف الإهلاك
46,795,699,29		صافي تكاليف البناء
1,288,00		مساحة الأرض
38,025		قيمة متر الأرض المقدرة
48,976,200,00		قيمة الأرض المقدرة
95,771,899,29		إجمالي قيمة العقار المقدرة
95,772,000		إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية حسب السوق		التدفقات النقدية حسب العقد			سعر المتر التاجير	المساحة الصافية للايجار (م ²)	التدفقات النقدية الداخلة
	2024	2023	2022	2021	2020			
	5	4	3	2	1			
	%0	%5	%0	%0	%0			قيمة النمو المتوقعة
	1,327,200	1,327,200	12,852,000	12,852,000	12,852,000	1,600	790	الايجار المتوقع
	14,411,250	14,411,250				100	450	معارض تجارية
	1,134,000	1,134,000				120	450	عدد الغرف (الايام العادية)
	708,750	708,750				150	450	عدد الغرف (اول 20 يوم من رمضان)
	6,975,150	6,975,150				3,500	1,898	عدد الغرف (اخر 10 ايام من رمضان)
	24,556,350	24,556,350	12,852,000	12,852,000	12,852,000			عدد الحجج
	%10	%10	%0	%0	%0			اجمالي الايرادات
	%50	%50	%0	%0	%0			ناقص معدل الشواغر (للمعارض)
	1,194,480	1,194,480	0	0	0			ناقص معدل الشواغر (للغرف)
	7,205,625	7,205,625	0	0	0			قيمة الشواغر (للمعارض)
	17,218,005	17,218,005	12,852,000	12,852,000	12,852,000			قيمة الشواغر (للغرف)
	%25	%25	%0	%0	%0			اجمالي الدخل الفعلي
	4,304,501	4,304,501	0	0	0			ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
	12,913,504	12,913,504	12,852,000	12,852,000	12,852,000			قيمة المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
	181,745,608							صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)
	181,745,608	12,913,504	12,913,504	12,852,000	12,852,000			صافي التدفقات النقدية
	0,6806	0,6806	0,7938	0,8573	0,9259			معامل الخصم
	123,693,007	8,788,714	10,202,332	11,018,519	11,900,000			القيمة الحالية للتدفقات النقدية
			175,094,382					صافي القيمة الحالية للمبنى
			175,094,400					القيمة بعد التقريب

افتراضات خصم التدفقات النقدية	
3,00%	معدل عائد السنوات 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



بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

175,094,400 SR

(فقط مائة وخمسة وسبعون مليون وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/07/16 م.

خاص باستخدام الشركة

الاسم	التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادارة التقييم	 رقم العضوية 1210000185	
م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي	 رقم العضوية 1210000027	

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net



FAIR
IS
OUR
VALUE

المخطط :



رخصة البناء :

الجمهورية العربية السورية
وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية
إدارة العاصمة دمشق
وكلية التخطيط العمراني والشارح
الإدارة العامة للتخطيط العمراني والشارح

الرقم: ١٨٦٥٠
التاريخ: ١٤٣٢/١٠/١٤
صلاحيتها: ثلاث سنوات

إصدار جديد
سكني تجاري

الاسم: ناصر حليل عبدالله قطار

رقم المنطقة: ١٠١٩٨١٣٢٠١
الموقع: الضفة الشرقية (ب) (ب)

رقم المخطط التنظيمي: ١٦٠٥٨-٢١/٢١/٢١
رقم الصك: ٤/٤٨٤/٥١

الاتجاه	الامتداد (م.م)	المساحة (م.م ²)	الارتفاع (م)
شمال	٣٠,٠٠	٤٤٣	٤
شرق	٤٣,٠٠	٤٤٣	٤
جنوب	٣٠,٠٠	٤٤٣	٤
غرب	٤٣,٠٠	٤٤٣	٤

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
شوارع	١	٢٢٨٧,٩٧	شوارع
بور واحد أرضي	٥	٧٨٩,٩	سكني تجاري
بور اثنين	١	٨٨٧,٨٦	سكني
بور واحد مطعم	١	٨٢٤,٩٦	مطعم
بور واحد مصلى	١	٨٢٤,٩٦	مصلى
سبعة عشر لوز مكررة	٨٢	١٢٣٠,٤٦	سكني
بور واحد آخر	١	٢٦١,٢	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٧٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
بارة صرف	١	١	سكني
خر كرات	١	٢٠٨٩,٩٧	خر كرات
الاجملي		١٨٠٥٣	

رسم الموقع العام موضحة عليه الجوارين

ملاحظات:

- ملازمة عند التنفيذ بيب الرجوع للكرديتات والنسب المصفاة المتعددة للتأكد من الحدود والابعاد.
- التقاسم: محمد احمد حردة
- مقياس الرسم: ٥٠٠
- مساحة الارض: ٢٢٨٧,٩٧
- نوع البناء: مسلح
- كثافة مخططات المباني المطلوب: ٥٠٥
- تسمية للرسم العمومي بالقرن: ٤٤٣
- رقم ترخيص المكتب: ١٤/١٠/١٤٣٢
- ٤٥٦٦١٦٤٦٦
- سندت الرسوم بموجب الإيصال رقمه وتاريخه:
- ملاحظات: مرفق مخططات معدة من الدفاع المدني بخطابهم رقم: ٥٥٠/٢/١٢/٢١ في ١٤٣٢/٩/٢٤ - ١١٨٢٥

مهندس التخطيط العمراني والشارح: م.إ.ح. م.إ.ح. م.إ.ح.

م.إ.ح. م.إ.ح. م.إ.ح.

الصك :

الجمهورية العربية السورية
إدارة العاصمة دمشق
كلية التخطيط العمراني والشارح
[٢٧٧]

الرقم: ٢١٠٢٣٠٠٨٣٨١
التاريخ: ١٤٣٢ / ٤ / ٨ هـ

صك

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

بين قلعة الأرض رقم ٢٧٧ / ١ من المخطط رقم ١ / ٢١ / ٢١ الواقع في حي العزيزية الضفة الشرقية (ب) بـ بلدية محقة الحكرمة.

وحدودها وأصولها بحالتها:

شمالاً: قطعة رقم ٤٣ / ١ بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: قطعة رقم ٢٥ / ١ بطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: شارع عرض ١١ م شمالاً و ١٠ جنوباً بطول: (٤٣) ثلاثة و أربعون متر

غرباً: شارع العام عرض ٣٠,٨٠ م شمالاً و ٣٦,٢٠ م جنوباً إلى محور الشارع بطول: (٤٣) ثلاثة و أربعون متر

ومساحتها: (١,٦٨٧,٩٧) ألف و مئتين و سبعة و ثمانون متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتيمتراً مربعاً فقط والمسند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم: ١٤٣٠-١١٦٠-١٢٣٠ في ٢٤ / ١٢ / ١٤٣٤ هـ

قد انتقلت ملكيتها إلى شركة مشاريع ريث العقارية بموجب سجل تجاري رقم: ١٠١٠٩٢٩٤٣ في ٣ / ٤ / ١٤٣٦ هـ وينتهي في ٣ / ٤ / ١٤٤٤ هـ - ويتم وقدره: ١٩٠٠٠٠٠٠٠٠ مائة و تسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تجريباً في ٨ / ٤ / ١٤٣٩ هـ للاعتناء به.

وسلّى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلّم.

عبدالله بن سليمان بن صالح المحمود

عبدالله بن سليمان بن صالح المحمود

عبدالله بن سليمان بن صالح المحمود

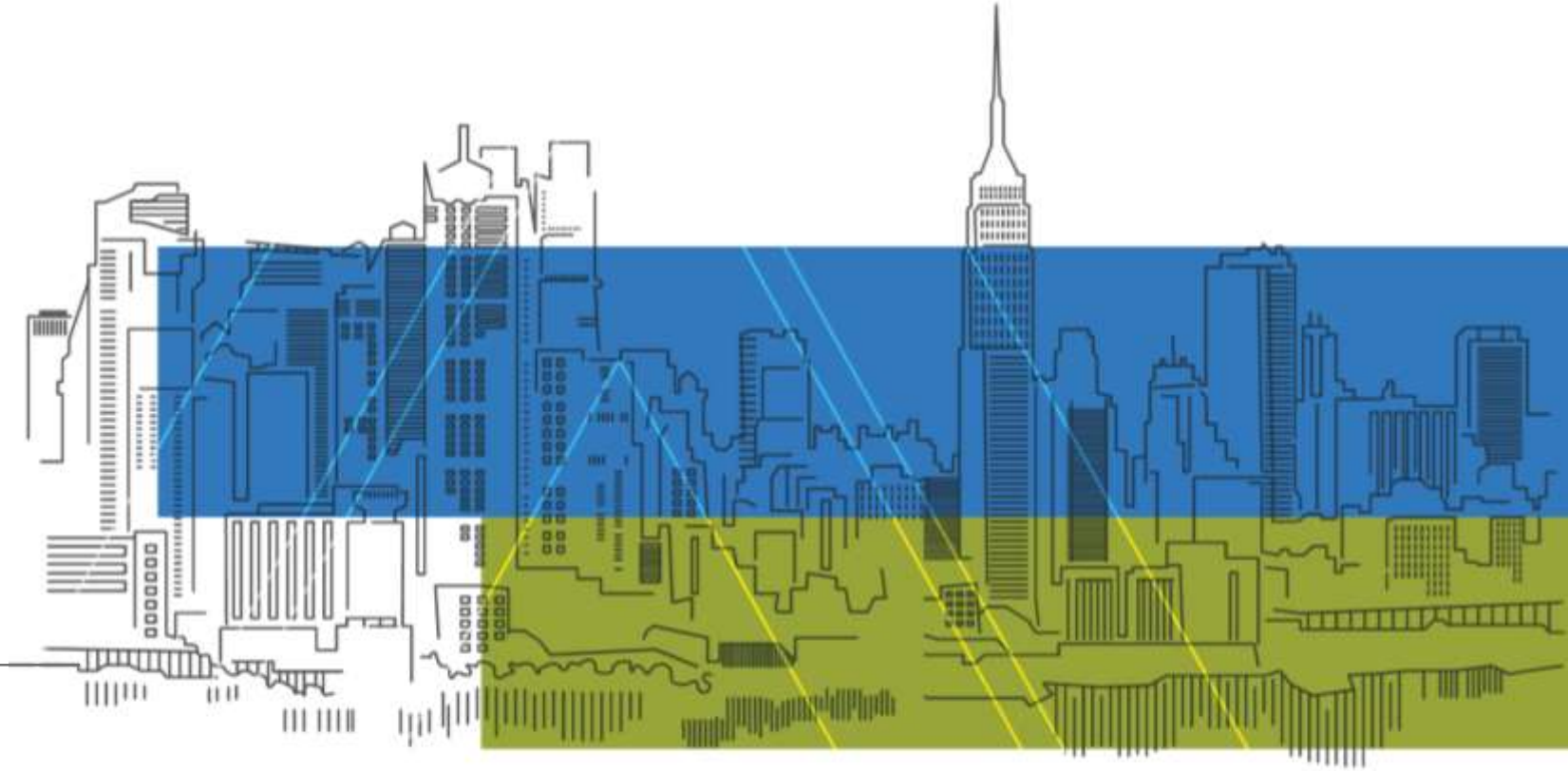




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000915/7

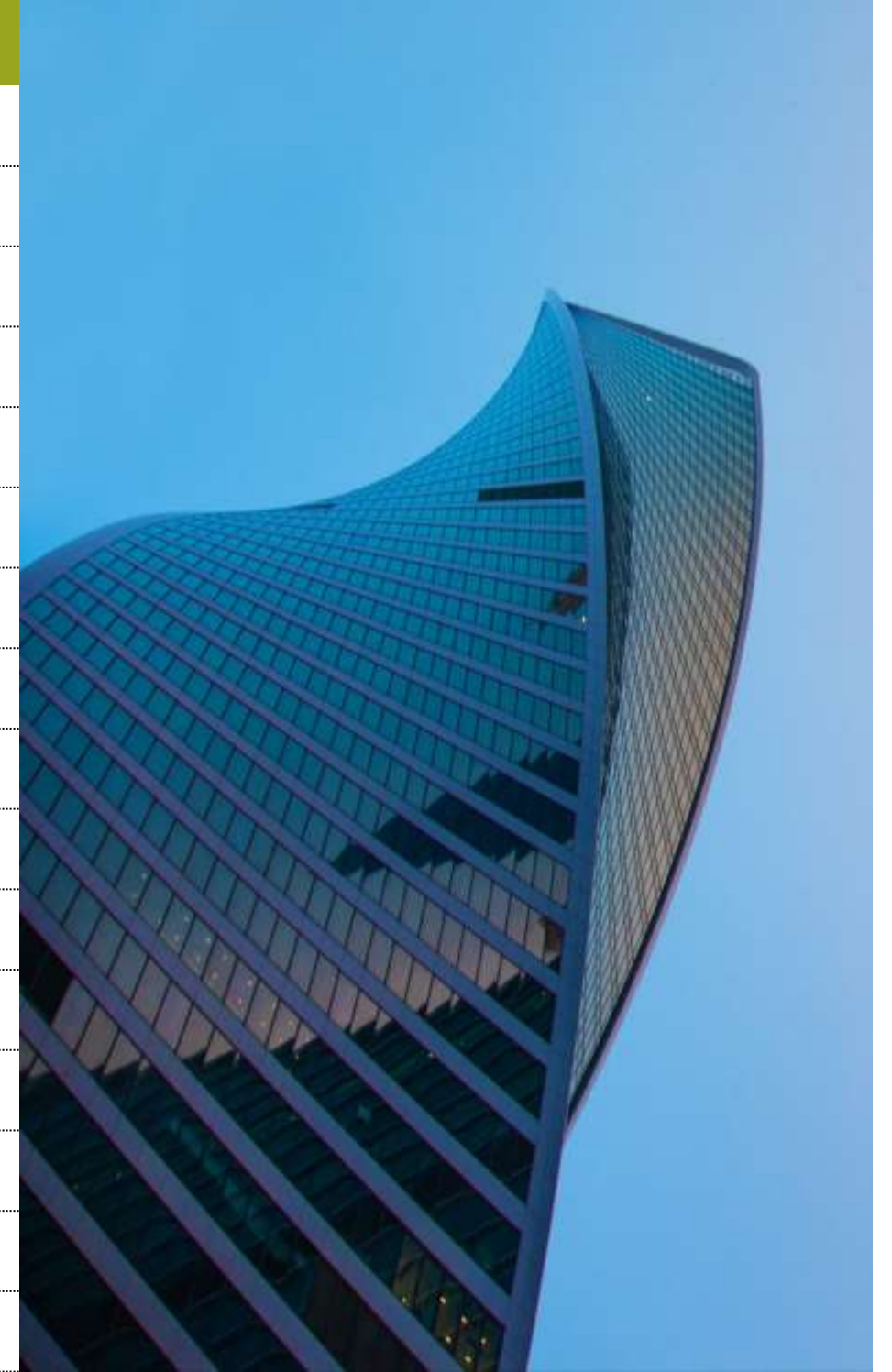


F A I R I S O U R V A L U E



تقييم (فندق - برج اسكان 5) مدينة مكة المكرمة - حي مخطط الامير عبد الله الفيصل

العميل (صاحب الطلب)	مسقط المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة مكة المكرمة حي مخطط الامير عبد الله الفيصل
نوع العقار	سكنى تجارى
مساحة العقار	1,382,73 م ²
مساحة البناء	19,905 م ²
رقم الصك	920121009575
تاريخ الصك	1439/04/09 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والغرف الفندقية والمعارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل)
تاريخ المعاينة	2020/07/10 م
تاريخ التقييم	2020/07/14 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م





السادة / مسقط المالية
الموضوع: تقييم (فندق - برج اسكان 5) مدينة مكة المكرمة حتى مخطط الامير عبد الله الفيصل
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (فندق - برج اسكان 5) مدينة مكة المكرمة حتى مخطط الامير عبد الله الفيصل، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2020/07/14 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق عقارى) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية .
العقار المقدر هو عبارة عن (فندق - برج اسكان 5) مفصلة كالتالى :

رقم الصاع	مساحة الارض	مساحة البناء
920121009575	2م 1,382,73	2م 19,905

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره 161,268,500 ريال سعودي (فقط مائة و واحد وستون مليون ومئتان وثمانية وستون ألف وخمسمائة ريال سعودي)، مراعى الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/07/16 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 الاحياء
22	موقع العقار على مستوى الحي
25-23	وصف العقار
26	صور العقار
27	العقارات المقارنة
30-28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
31	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة
34-32	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل
36-35	تقدير القيمة
37	المستندات



نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

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

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) مملكتها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشترطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

19,905 م2	المساحة الاجمالية للمبنى	12
-	المساحة التاجيرية الصافية	13
1,382,73 م2	المساحة الإجمالية للأرض	14
27,500 ريال/م2	سعر المتر المربع للأرض	15
161,268,500 ريال سعودي	القيمة السوقية للعقار	16

الملخص	
1	نوع العقار
برج فندقى	
2	تاريخ التقييم
2020/07/14 م	
3	رقم الصك
920121009575	
4	تاريخ الصك
1439/04/09 هـ	
5	رقم المخطط التنظيمى
ب / 1 / 15 / 23	
6	رقم القطعة
166	
7	رقم البلاك
-	
8	استخدام الارض
سكنى تجارى	
9	سلطة الاصدار
كتابة عدل الاولى بمكة المكرمة	
10	القيود المفروضة على الموقع
لا يوجد	
11	طبيعة الملكية
-	



تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة 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 :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الاستشارى الذم يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر 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 و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت ،



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



نطاق العمل - المعيار رقم 101

العمل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	مسقط المالية
صاحب التقرير	مسقط المالية
استخدام التقرير	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقاري
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	برج فندقية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكرام.
تاريخ التقييم	2020/07/14 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان ،
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه ام التزامات ،
 - تم استلام صور ضوئية من العميل للمكوك، رخصة البناء، ولم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى ،
 - أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / مسقط المالية ،
 - المقيم العقارم غير مسئول عن وجود ام تعديلات على حدود العقار،
 - تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء،
 - يوجد عقد ايجار للعقار لمدة 14 سنة على على أن تكون فترة الأربع سنوات الاولى فترة ملزمة من تاريخ 2017/12/27 م بقيمة إيجارية سنوية 12,312,000 ريال سعودي ، ويتم التجديد حسب الاتفاق والاستمرارية بزيادة 10 % من قيمة ايجار الفترة الأولى .
 - تم الوصول الى القيمة وذلك باحتساب قيمة العقار السوقية بالدخل حسب العقود لفترة سنتان متبقية ، ومن ثم تم احتساب الدخل حسب السوق للسنوات التالية .
 - حسب طلب العميل (مسقط المالية) انه لا يوجد اتفاق مع (المستأجر) على تخفيض الايجار حتى اعداد هذا التقرير، و عليه تم افتراض ان العقد سارم ولا يوجد ام تخفيض بالنسبة للمستأجر للسنتان المتبقية والملزمة حسب عقد الايجار والتي تبدأ من تاريخ 2019/12/27م .
 - في حال تم الاتفاق بين المستأجر والمؤجر على تخفيض الايجار من 2019/12/27م فسوف يتم اعادة النظر في القيمة السوقية .



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر
هذا التقرير معد للغرض الذي أعد 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 بتكديها 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 الحيطة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة ، تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها أتضح له لاحقاً.



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



وصف التقرير
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل البيانات ،



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي 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 في منطقة العقار والتي تم استقتها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 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 وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام 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 .	الأرض و الغرف الفندقية	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم المولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافيا للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا 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 (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماما 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) بمثلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .



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 مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	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 المتأنية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
 - دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأنية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
 - دراسة موقع افتراضى في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
 - دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما في منطقة أخرى.
- التطبيق:
- تقدير قيمة الأرض.
 - تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى .
 - يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف.
 - الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
 - القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أم قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية .	كون العقار مدر الدخل ثابت	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
طريقة مساندة	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة الاستثمارية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والغرف الفندقية بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	رسمة الدخل	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل بقيمة ثابتة	لوصول لقيمة الارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
✓		دفاع مدني	خدمات طبية
✓		مستشفيات	
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	
	✓	أسواق مركزية	خدمات تجارية
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
✓		فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	مرافق عامة
	✓	شبكة صرف	
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
		أخرى	



FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

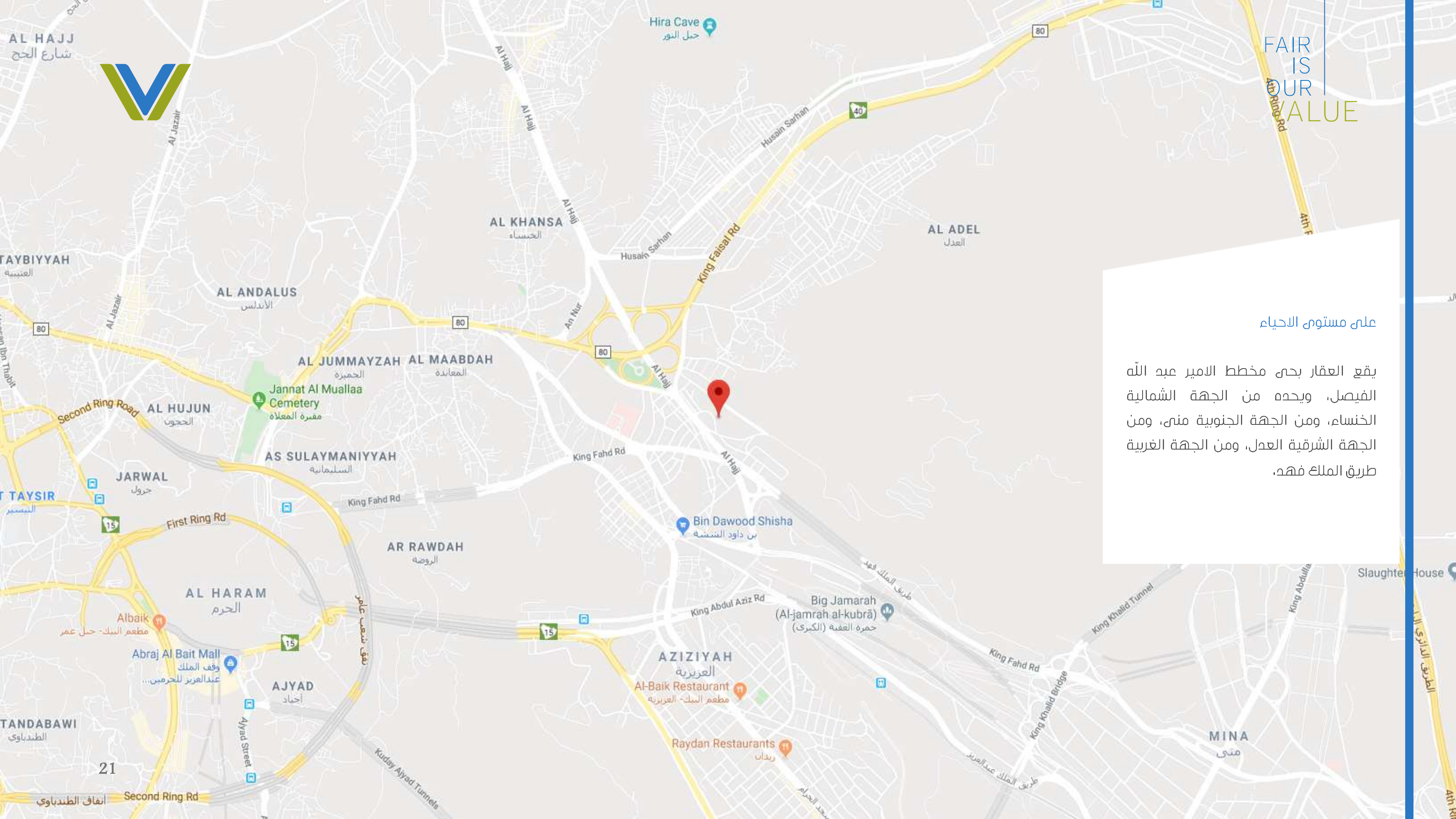
يقع العقار بمدينة مكة المكرمة ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

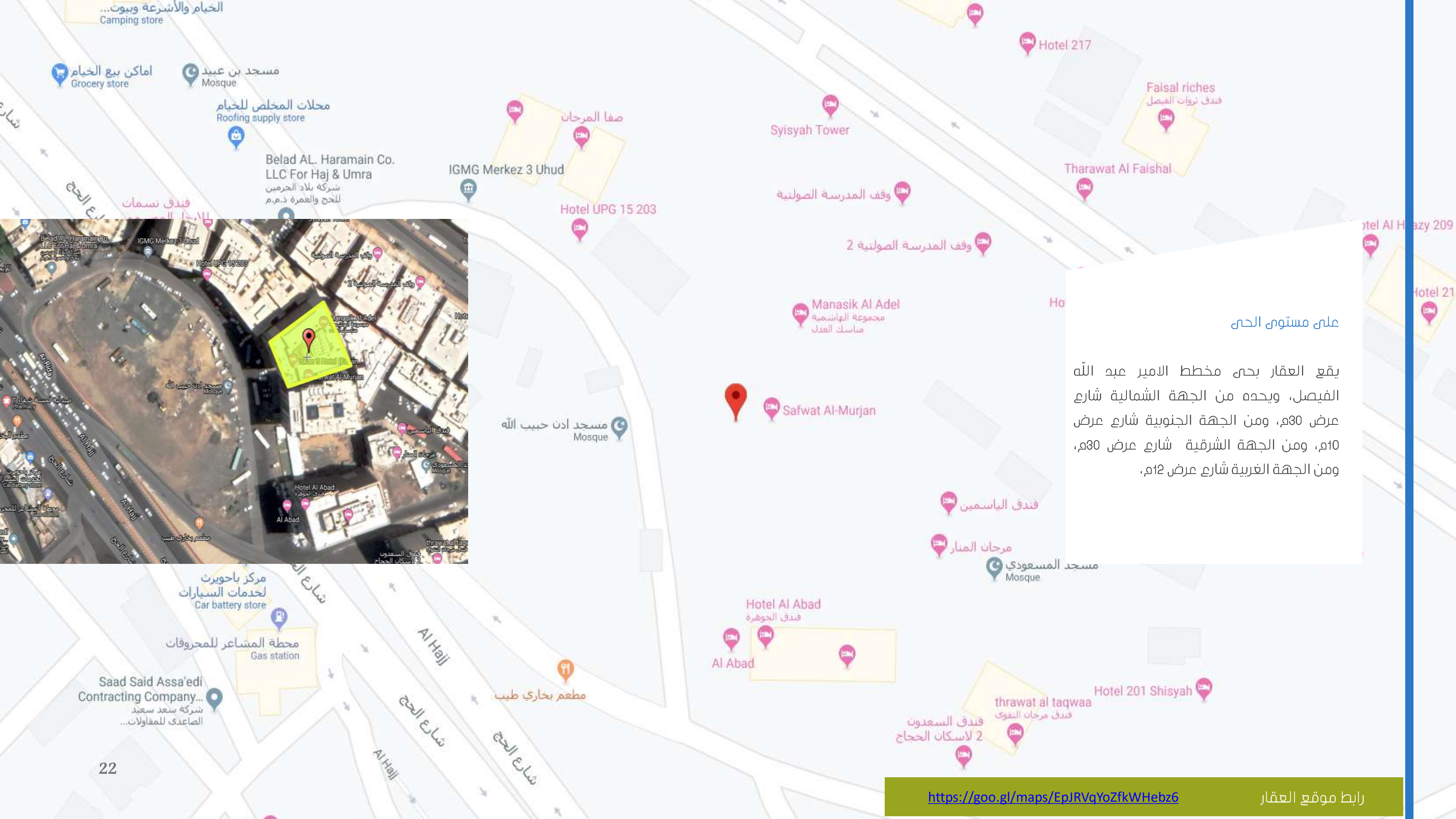


FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء


يقع العقار بحي مخطط الامير عبد الله الفيصل، ويحده من الجهة الشمالية الخنساء، ومن الجهة الجنوبية منى، ومن الجهة الشرقية العدل، ومن الجهة الغربية طريق الملك فهد.





على مستوى الحي

يقع العقار بحي مخطط الامير عبد الله الفيصل، ويحده من الجهة الشمالية شارع عرض 30م، ومن الجهة الجنوبية شارع عرض 10م، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 30م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 12م.



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (920121009575)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	46 م	-	
جنوباً	جار	46 م	-	
شرقاً	جار	35 م	-	
غرباً	شارع	26 م	12 م	
ملاحظات			1,382,73 م ²	

وصف الموقع :

يقع العقار بحى مخطط الامير عبداللّٰه الفيصل.

مميزات الموقع :

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



وصف المبنى

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م ²	الإستخدام
قبو	1	1,382,73	مواقف
دور ارضي	1	1,018,74	استقبال
ميزانين	1	758,78	استقبال
دور اول	1	1,016,88	مصلى
دور ثانى	1	1,016,88	مطعم
اربعة عشر دور متكرر	196	12,780,6	غرف سكنية
ملحق علوى	1	755,03	غرف سكنية
بيت درج + مصاعد	-	44,19	خدمات
خزانات	-	1,125,17	خدمات
ابيار صرف	-	6	خدمات
اسوار	-	120	خدمات
المجموع		18,522,27 م ²	

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

مكونات المبنى

العقار عبارة عن برج فندقى مكون من قبو ودور ارضى وميزانين ودورين خدمات و 14 دور متكرر ودور اخير (ملحق علوى) يحتوى على عدد 428 غرفة، مفصلة كالتالى :

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

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخراطيم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد مصاعد نوعية جيدة
مزود الطاقة للطوارئ	مولدات متوفرة لحالات الطوارئ
المواقف	القبو مواقف سيارات وكذلك يوجد مواقف امام وخلف المبنى.



FAIR
IS
OUR
VALUE

صور العقار





الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للاراضي

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية لبيع عقارات مماثلة للعقار موضع 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 للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضع التقييم.

الضبط النسبي (للارض) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2	المقارنة 1	العقار المراد تقييمه	عينات السوق		
22,000	33,000	سعر المتر المربع للارض المقارن			
1,000	1,230	مساحة الارض المقارن			
2020-07-14	2020-07-14	2020-07-14	تاريخ العرض		
0%	0%	حالة السوق			
22,000	33,000	سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق			
0%	1,000	0%	1,230	1,382.73	مساحة الارض المراد تقييمه
0%	2	0%	2	2	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%	شارع الحج	0%	شارع الحج	شارع الحج	الموقع
0%	0%	الضبط النسبي			
22,000	33,000	صافى القيمة			
27,500		متوسط سعر المتر المربع			



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (تأجير / يوم - غرف فندقية)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في تأجير غرف فندقية مماثلة للعقار موضع 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 للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضع التقييم.

الضبط النسبي (الغرف الفندقية) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
110		100		سعر المتر المربع التأجير/اليوم	
30		22		مساحة الغرفة المقارن	
2020-07-14		2020-07-14		تاريخ العرض	
0%		0%		حالة السوق	
110		100		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	30	%0	22	0,00	مساحة الغرفة المراد تقييمه
%0	3	%0	2	2	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	سكنى	%0	سكنى	سكنى	الاستخدام
%0	فندق مرجان التقوم	%0	فندق لؤلؤة معاذ	طريق المسجد الحرام	الموقع
%0		%0		الضبط النسبي	
110		100		صافي القيمة	
105				متوسط سعر المتر المربع	



متوسط سعر التاجيرم للايام للغرف الفندقية بمواسم (الحج - رمضان)

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

متوسط سعر الحاج الواحد	متوسط سعر اخر 10 ايام رمضان / يوم	متوسط سعر اول 20 يوم رمضان/ يوم
3,500	180	150



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 سنة) حسب الوضع السائد في السوق.

أسلوب تكلفة الإحلال		
1,382.73		إجمالي مساحات القبو
2,000		تكلفة بناء القبو
2,765,460.00		إجمالي تكلفة بناء القبو
18,522.27		مسطحات المباني
2,500		تكلفة بناء
46,305,675.00		إجمالي تكلفة البناء
49,071,135.00		إجمالي تكاليف البناء
	النسبة	تكاليف أخرى
1,226,778.38	2.50%	الرسوم المهنية
1,226,778.38	2.50%	شبكة المرافق
1,226,778.38	2.50%	تكاليف الإدارة
9,814,227.00	20.00%	ربح المطور
62,565,697.13		إجمالي تكاليف البناء
40.00		العمر الافتراضي
33.00		العمر المتبقي
7.00		العمر الفعال
18%		معدل الإهلاك
10,948,997.00		تكاليف الإهلاك
51,616,700.13		صافي تكاليف البناء
1,382.73		مساحة الأرض
27,500		قيمة متر الأرض المقدرة
38,025,075.00		قيمة الأرض المقدرة
89,641,775.13		إجمالي قيمة العقار المقدرة
89,642,000		إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية حسب السوق					سعر المتر التاجيري	المساحة الصافية للايجار (م ²)	التدفقات النقدية الداخلة
	2024	2023	2022	2021	2020			
	5	4	3	2	1			
	%0	%0	%5	%0	%0			قيمة النمو المتوقعة
	0	0	0			0	0	الايجار المتوقع
	13,706,700	13,706,700	13,706,700	12,312,000	12,312,000	100	428	معارض تجارية
	1,078,560	1,078,560	1,078,560			120	428	عدد الغرف (اول 20 يوم من رمضان)
	850,500	850,500	850,500			180	450	عدد الغرف (اخر 10 ايام من رمضان)
	6,975,150	6,975,150	6,975,150			3,500	1,898	عدد الحجاج
	22,610,910	22,610,910	22,610,910	12,312,000	12,312,000			اجمالي الإيرادات
	%10	%10	%10	%0	%0		%10	ناقص معدل الشواغر (للمعارض)
	%50	%50	%50	%0	%0		%50	ناقص معدل الشواغر (للغرف)
	0	0	0	0	0			قيمة الشواغر (للمعارض)
	6,853,350	6,853,350	6,853,350	0	0			قيمة الشواغر (للغرف)
	15,757,560	15,757,560	15,757,560	12,312,000	12,312,000			اجمالي الدخل الفعلي
	%25	%25	%25	%0	%0		%25	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
	3,939,390	3,939,390	3,939,390	0	0			قيمة المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
	11,818,170	11,818,170	11,818,170	12,312,000	12,312,000			صافي الدخل التشغيلي للمبنى (NOI)
166,329,800								القيمة الاستردادية للمبنى
166,329,800	11,818,170	11,818,170	11,818,170	12,312,000	12,312,000			صافي التدفقات النقدية
0,6806	0,6806	0,7350	0,7938	0,8573	0,9259			معامل الخصم
113,201,267	8,043,248	8,686,708	9,381,644	10,555,556	11,400,000			القيمة الحالية للتدفقات النقدية
			161,268,423					صافي القيمة الحالية للمبنى
			161,268,500					القيمة بعد التقريب

افتراضات 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



بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

161,268,500 SR

(فقط مائة و واحد وستون مليون ومئتان وثمانية وستون ألف وخمسمائة ريال سعودي)

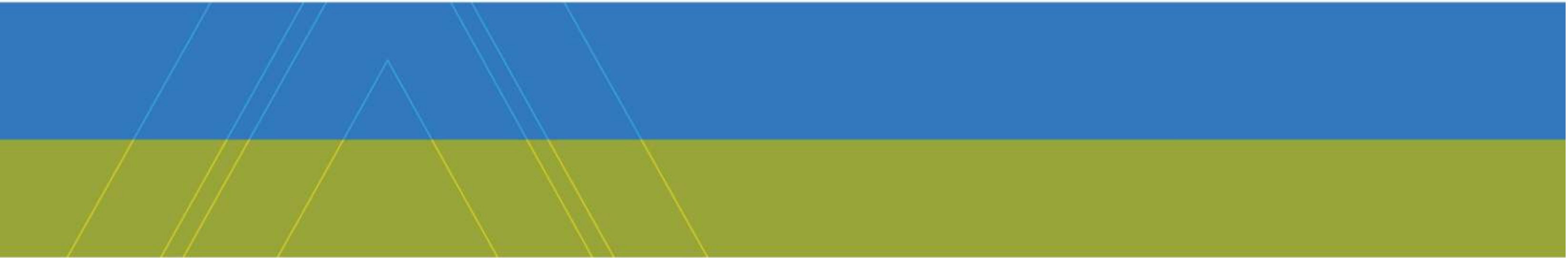
مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/07/16 م

خاص باستخدام الشركة

الاسم	التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادارة التقييم	 رقم العضوية 1210000185	
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	 رقم العضوية 1210000027	

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net

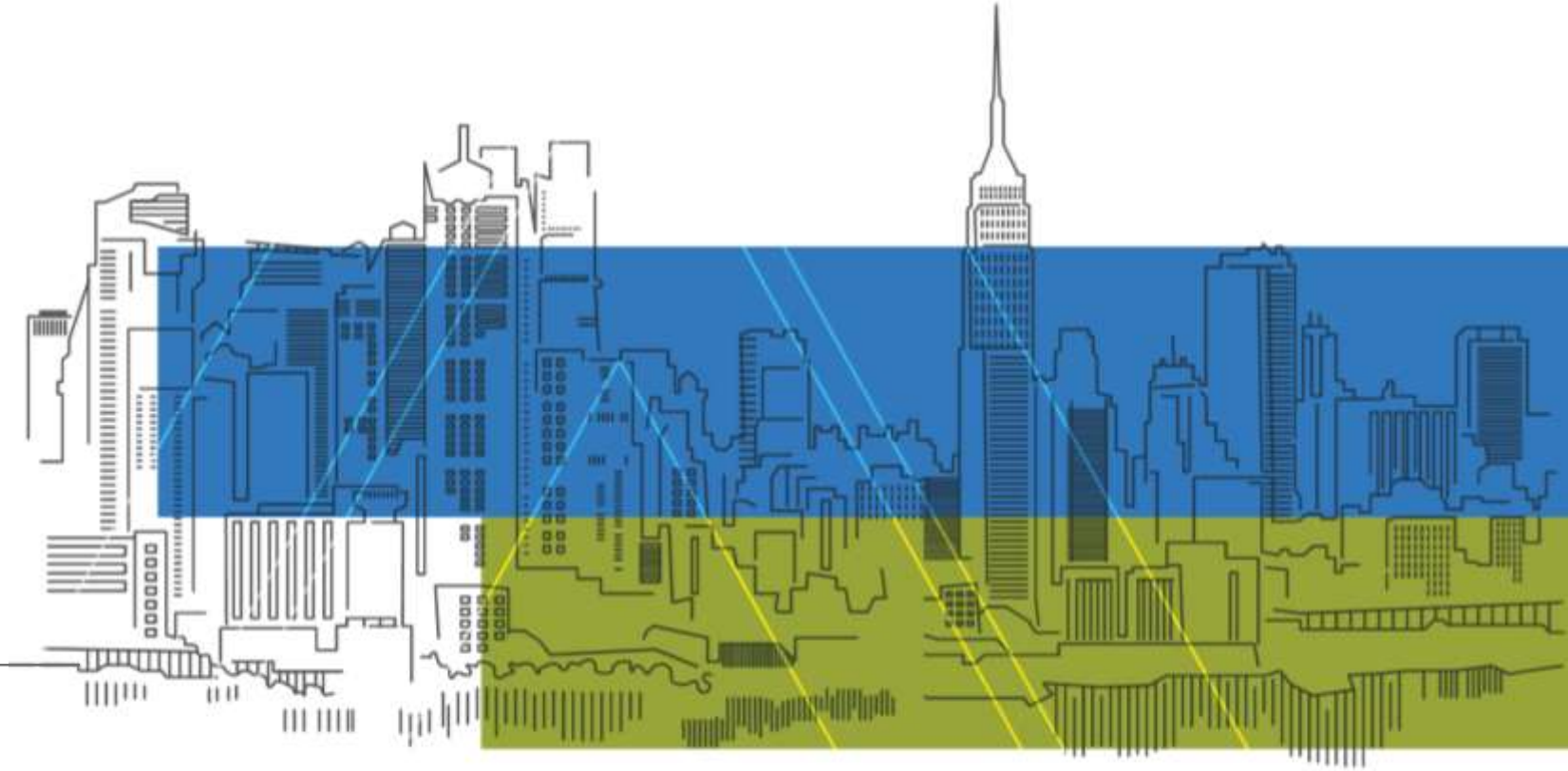




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000915/7

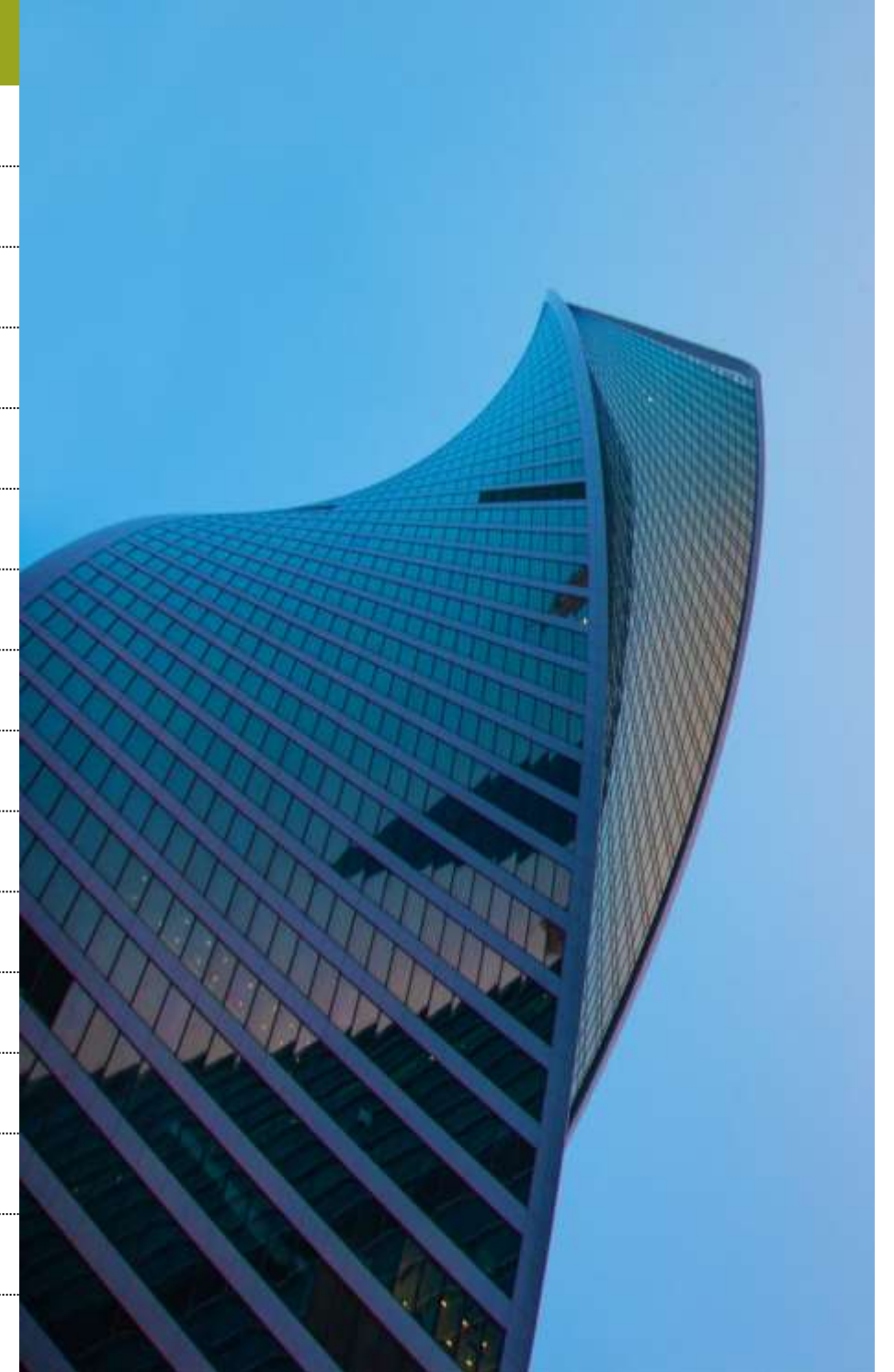


F A I R I S O U R V A L U E



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

العميل (صاحب الطلب)	مسقط المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة مكة المكرمة حي العزيزية
نوع العقار	سكنى تجارى
مساحة العقار	1,158 م ²
مساحة البناء	14,160,91 م ²
رقم الصك	220121009602 - 220121009603
تاريخ الصك	1439/04/10 هـ
نوع الملكية	-
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمعارض والغرف الفندقية + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل
تاريخ المعاينة	2020/07/10 م
تاريخ التقييم	2020/07/14 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م





الموقرين

السادة / مسقط المالية

الموضوع: تقييم (فندق - برج اسكان 6) مدينة مكة المكرمة - حي العزيزية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (فندق - برج اسكان 6) مدينة مكة المكرمة - حي العزيزية، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية للعقار ،

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2020/07/14 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق عقارى) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية .

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

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
220121009602 - 220121009603	1,158 م ²	14,160,91 م ²

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره 170,697,400 ريال سعودي (فقط مائة وسبعون مليون وستمائة وسبعة وتسعون ألف وأربعمائة ريال سعودي)، مراعى الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/07/14 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 الاحياء
22	موقع العقار على مستوى الحي
25-23	وصف العقار
26	صور العقار
27	العقارات المقارنة
31-28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
32	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة
35-33	الحسابات والمؤشرات الى 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 الطبيعي كما قمنا بالاستفسار عن العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات ، إبرام للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أم اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ، مدة التقييم (٤٥ يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ، هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية ، قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) مملو لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريبا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقا للاشترطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.



ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

12	المساحة الاجمالية للمبنى	14,160,91 م ²
13	المساحة التاجيرية الصافية	-
14	المساحة الإجمالية للأرض	1,158 م ²
15	سعر المتر المربع للأرض	39,000 ريال/م ²
17	القيمة السوقية للعقار	170,697,400 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	برج فندقى
2	تاريخ التقييم	2020/07/14 م
3	رقم الصك	220121009602 - 220121009603
4	تاريخ الصك	1439/04/10 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	2 / 21 / ج
6	رقم القطعة	12/3 + 11/3
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الاولى بمكة المكرمة
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	-



تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، بما في ذلك تحديد شروط مهمة 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 :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الاستشارى الذم يضم فى عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى مجال التقييم والاستشارات ، وما يتوفر 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 و الاستشارات تزيد عن الـ 15 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت ،



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

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000027**

سنة خبرة
بأعمال التقييم
بكالوريوس هندسة
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي
الرئيس التنفيذي

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1210000185**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
بكالوريوس ادارة
واققتصاد

5

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

الأشراف على جميع مشاريع التقييم
بالشركة
رقم العضوية **1220000513**

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

6

عبدالرحمن عبدالله الوادعي
مساعد مدير إدارة التقييم



نطاق العمل - المعيار رقم 101

العمل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	مسقط المالية
صاحب التقرير	مسقط المالية
استخدام التقرير	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقاري
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	برج فندقية
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكرام.
تاريخ التقييم	2020/07/14 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان ،
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.



الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه ام التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للمكوك، رخصة البناء، ولم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / مسقط المالية .
- المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء.
- يوجد عقد ايجار للعقار لمدة 15 سنة على 3 فترات كل فتره تتكون من خمس سنوات تبدأ الفترة الأولى من تاريخ 2017/12/27 م بقيمة إيجار للفترة الأولى 18,500,000 ريال سعودي (وتعتبر الفترة الاولى هي فترة ملزمة)، ويتم التجديد للفترة الثانية والثالثة حسب الاتفاق والاستمرارية بزيادة 10 % من قيمة إيجار الفترة الأولى .
- تم الوصول الى القيمة وذلك باحتساب قيمة العقار السوقية بالدخل حسب العقود لفترة ثلاث سنوات متبقية ، ومن ثم تم احتساب الدخل حسب السوق للسنوات التالية .
- حسب طلب العميل (مسقط المالية) انه لا يوجد اتفاق مع (المستأجر) على تخفيض الايجار حتى اعداد هذا التقرير ، و عليه تم افتراض ان العقد سارم ولا يوجد ام تخفيض بالنسبة للمستأجر للثلاث السنوات المتبقية والملزمة حسب عقد الايجار والتي تبدأ من تاريخ 2019/12/27م .
- في حال تم الاتفاق بين المستأجر والمؤجر على تخفيض الايجار من 2019/12/27م فسوف يتم إعادة النظر في القيمة السوقية .



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر

هذا التقرير معد للغرض الذم أعد 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 بتكديها 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 اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أي التزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.



التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية .



وصف التقرير

تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم وتوضيح تفاصيل البيانات .



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

المعايير العامة :
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي 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 في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

FAIR
IS
OUR
VALUE

البحث والاستقصاء



إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 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 وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR
IS
OUR
VALUE

أساليب وطرق التقييم





تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none">يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة المعارض والغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها ،وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام 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 .	الأرض و المعارض والغرف الفندقية	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم المولية 2017

التطبيق:

- تحديد نطاق الجغرافيا للعقارات المماثلة .
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا 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 (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم) .
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى القيمة الاستثمارية للعقار .

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى (عقارات مقارنة) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماما 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) بمثلثاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .



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 مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أم مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير.يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.	للمباني	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 المتأنية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأنية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما في منطقة أخرى.

التطبيق:

- تقدير قيمة الأرض.
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى .
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف.
- الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
- القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أم قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.



المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (رسمة مباشرة)

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
هي طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالي أو حقيقي ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية .	كون العقار مدر الدخل ثابت	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل الثابت للعقار وعلى نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقيمه .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومماثلة للعقارات المراد تقيمه .
- يتم تحديد نسبة المردود المالي (Capitalization Rate) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقيمه .

التطبيق:

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



طرق التقييم المستخدمة

التكلفة	الدخل	السوق	اساليب التقييم
طريقة مساندة	تم الاعتماد على أسلوب الدخل ويعتبر الأنسب لتقديم القيمة الاستثمارية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمعارض والغرف الفندقية بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	رسمة الدخل	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل بقيمة ثابتة	لوصول لقيمة الارض والمعارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام



الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

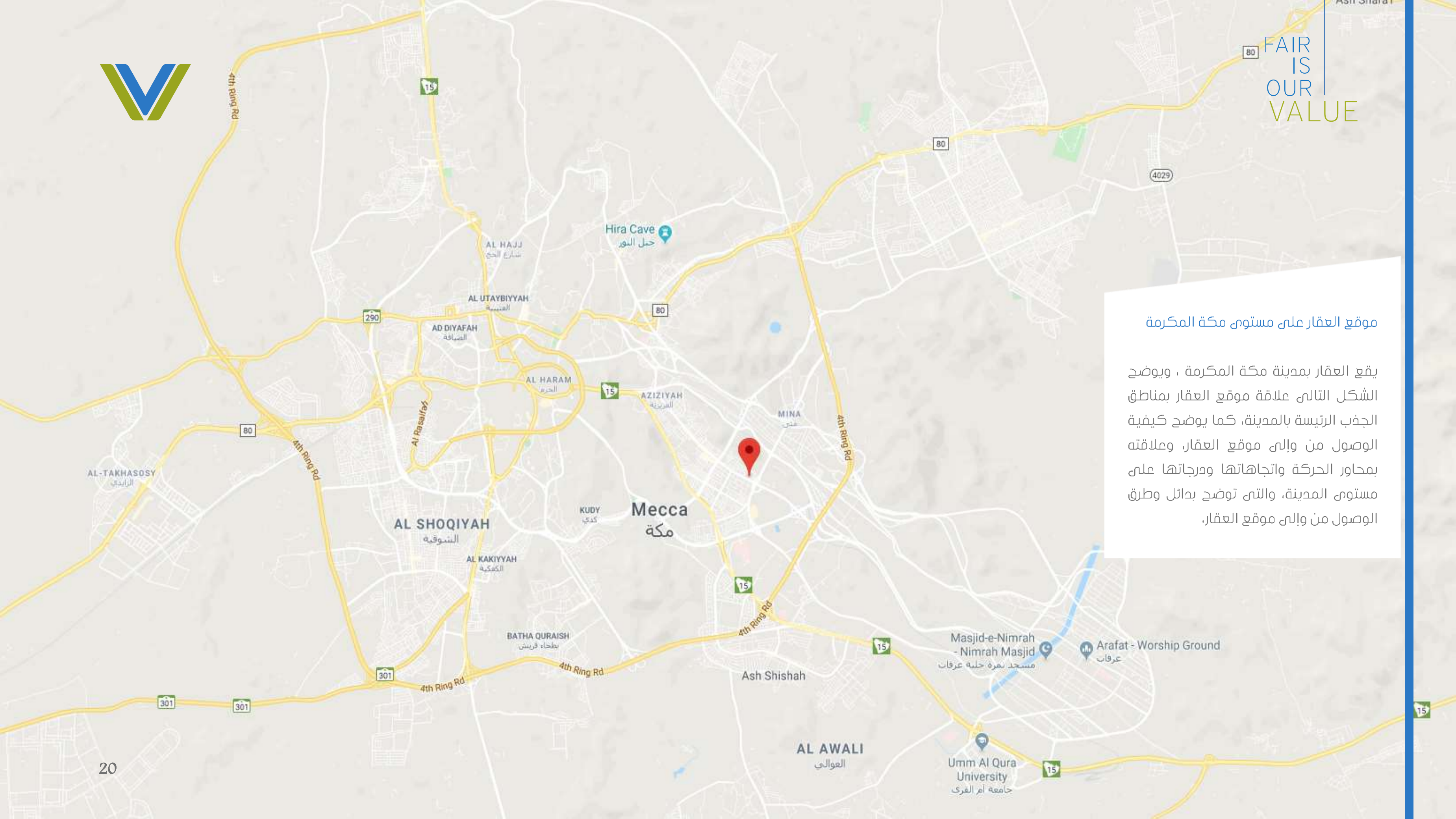
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
✓		دفاع مدني	خدمات طبية
✓		مستشفيات	
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	
	✓	أسواق مركزية	خدمات تجارية
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
✓		فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	مرافق عامة
	✓	شبكة صرف	
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
		أخرى	

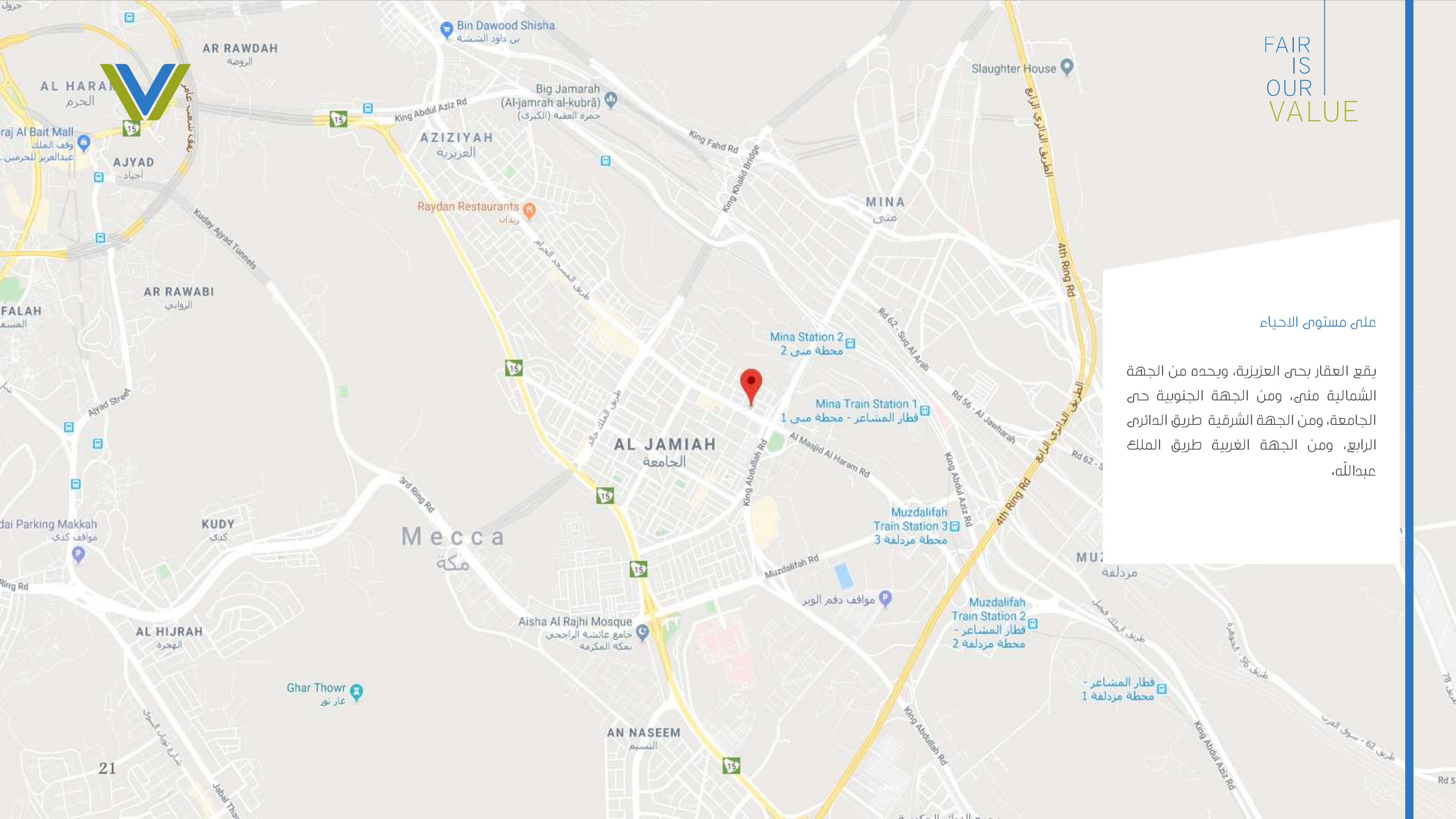


FAIR
IS
OUR
VALUE

موقع العقار على مستوى مكة المكرمة


يقع العقار بمدينة مكة المكرمة ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.





على مستوى الاحياء

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



وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال				
اسم الشارع	بعرض (م)	بطول (م)	الحدود	الجهة
	5 م	60 م	ممر	شمالاً
	60 م	55 م	شارع	جنوباً
	12 م	44 م	شارع	شرقاً
	-	49 م	جار	غرباً
	1,458 م ²			ملاحظات

وصف الموقع :

يقع العقار بحى العزيرية.

مميزات الموقع :

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



وصف المبنى

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

مكونات المبنى

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

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م ²	الإستخدام
قبو	1	1,248,49	مواقف
دور ارضى	6	689,4	استقبال + تجارى
ميزانين	6	396,27	استقبال + تجارى
دور خدمات	1	832,07	مطعم
دور خدمات	1	647,96	مصلى
دور خدمات	1	825,5	خدمات
اثنا عشر دور متكرر	252	9,307,56	غرف سكنية
ملاحق علوية	1	213,66	غرف سكنية
بيت الدرج والمصاعد	-	177,22	خدمات
خزانات	-	862,58	خدمات
اجمالى المساحة		15,201,12 م ²	

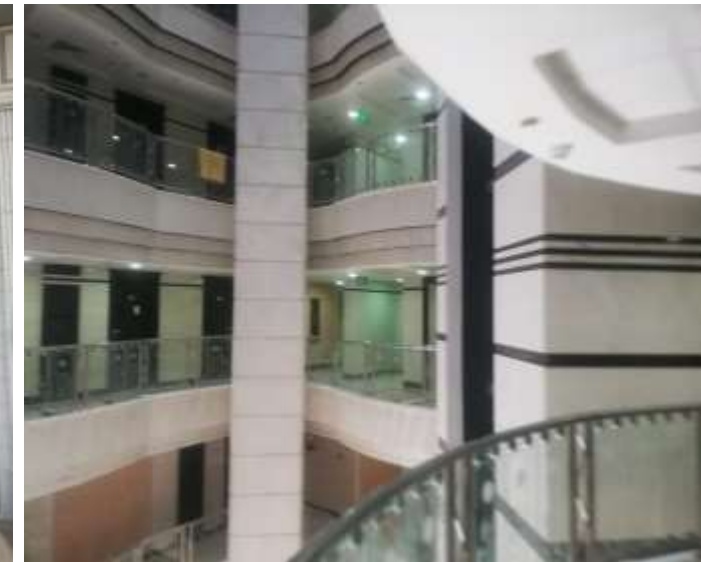
مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرسانى للاعمدة والسقوف والارضيات
الاسقف	جبس
الجدران	كتلة الجدران وتحتوى على اللصقات و ورق جدران وتستخدم الجدران الزجاجية والفواصل بين المكاتب
الابواب	ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتوماتيكية مداخل الابواب زجاجية
الشبابيك	المنيوم
المدخل الرئيسى	ابواب وجدران زجاجية اوتوماتيكية
الارضيات	المدخل من الرخام

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع اناجى المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتوماتيكية وخرائطم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد عدد 7 مصاعد نوعية جيدة
كزود الطاقة للطوارئ	مولدات متوفرة نوع بيركنز 750 كيلو فولت لحالات الطوارئ
المواقف	القبو مواقف سيارات وكذلك يوجد مواقف امام وخلف المبنى.



FAIR
IS
OUR
VALUE

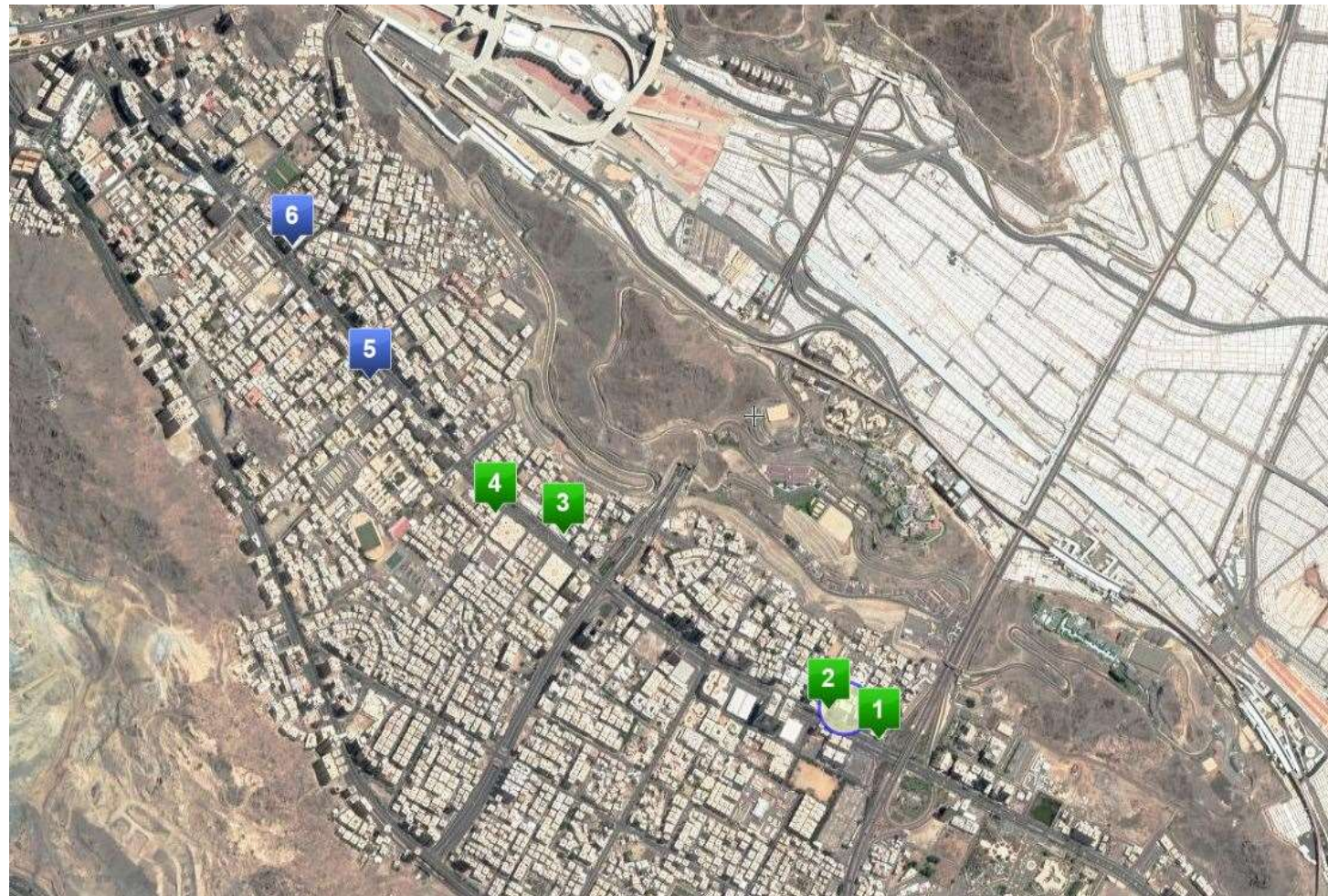
صور العقار





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 فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات.



صورة جوية

جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
1	طريق المسجد الحرام	1,660	30,000	تجاري
2	طريق المسجد الحرام	1,120	40,000	تجاري

جدول المقارنات للمعارض

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
3	طريق المسجد الحرام	200	1500	تجاري
4	شارع القلم	26	1700	تجاري

جدول المقارنات للتأجير الفندقى اليومي

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	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 موضع 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 للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للارض) 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 النسبي
40,800		36,750			صافى القيمة
	38,775				متوسط سعر المتر المربع



الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (معارض تأجير)

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية في تأجير معارض مماثلة للعقار موضع 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 للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبي (للمعارض) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2		المقارنة 1		عينات السوق	
1,700		1,500		سعر المتر المربع التأجير	
26		200		مساحة المعرض المقارن	
2020-07-14		2020-07-14		تاريخ العرض	
0%		0%		حالة السوق	
1,700		1,500		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	26	%0	200	0,00	مساحة المعرض المراد تقييمه
%0	3	%0	2	2	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	شارع القلم	%0	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	الموقع
%0		%0		الضبط النسبي	
1,700		1,500		صافى القيمة	
1,600				متوسط سعر المتر المربع	



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

والتي تعتمد على أسعار السوق الحالية فى تأجير غرف فندقية مماثلة للعقار موضع 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 للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التي تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

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



متوسط سعر التاجيرى للايام للغرف الفندقية بمواسم (الحج - رمضان)

والتي تعتمد على متوسط أسعار السوق الحالية فى تأجير غرف فندقية مماثلة لمواسم (الحج - رمضان) للعقار موضع 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 سنة) حسب الوضع السائد في السوق.

أسلوب تكلفة الإحلال	
1,248,90	إجمالي مساحات القبو
2,000	تكلفة بناء القبو
2,497,800,00	إجمالي تكلفة بناء القبو
13,952,22	مساحات المباني
2,500	تكلفة بناء
34,880,550,00	إجمالي تكلفة البناء
37,378,350,00	إجمالي تكاليف البناء
	تكاليف أخرى
	النسبة
934,458,75	الرسوم المهنية 2.50%
934,458,75	شبكة المرافق 2.50%
934,458,75	تكاليف الإدارة 2.50%
7,475,670,00	ربح المطور 20.00%
47,657,396,25	إجمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
33,00	العمر المتبقي
7,00	العمر الفعال
%18	معدل الإهلاك
8,340,044,34	تكاليف الإهلاك
39,317,351,91	صافي تكاليف البناء
1,288,00	مساحة الأرض
39,000	قيمة متر الأرض المقدرة
50,232,000,00	قيمة الأرض المقدرة
89,549,351,91	إجمالي قيمة العقار المقدرة
89,549,000	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

القيمة الاستردادية	التدفقات النقدية حسب السوق		التدفقات النقدية حسب العقد			سعر المتر التاجيري	المساحة الصافية للايجار (م ²)	التدفقات النقدية الداخلة
	السنوات							
	2024	2023	2022	2021	2020			
	5	4	3	2	1			
	%0	%5	%0	%0	%0			قيمة النمو المتوقعة
	1,459,920	1,459,920				1,600	869	الايجار 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	عمد الغرف (الايام العادية)
	937,125	937,125				350	255	عمد الغرف (اول 20 يوم من رمضان)
	4,726,050	4,726,050				3,500	1,286	عمد الغرف (اخر 10 ايام من رمضان)
								عمد الحاج
	24,794,595	24,794,595	13,500,000	13,500,000	13,500,000			اجمالي الايرادات
	%10	%10	%0	%0	%0		%10	ناقص معدل الشواغر (للمعارض)
	%50	%50	%0	%0	%0		%50	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			اجمالي الدخل الفعلي
	%25	%25	%0	%0	%0		%25	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
	4,120,557	4,120,557	0	0	0			قيمة المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)
	12,361,671	12,361,671	13,500,000	13,500,000	13,500,000			صافي 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			صافي 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					صافي القيمة الحالية للمبنى
			170,697,400					القيمة بعد التقريب

افتراضات 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



بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

170,697,400 SR

(فقط مائة وسبعون مليون وستمائة وسبعة وتسعون ألف وأربعمائة ريال سعودي)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/07/16 م

خاص باستخدام الشركة

الاسم	التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادارة التقييم	 رقم العضوية 1210000185	
م / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي	 رقم العضوية 1210000027	

www.valueexperts.net

alaeel@valueexperts.net



FAIR
IS
OUR
VALUE

: المخطط

