



شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1001107/3

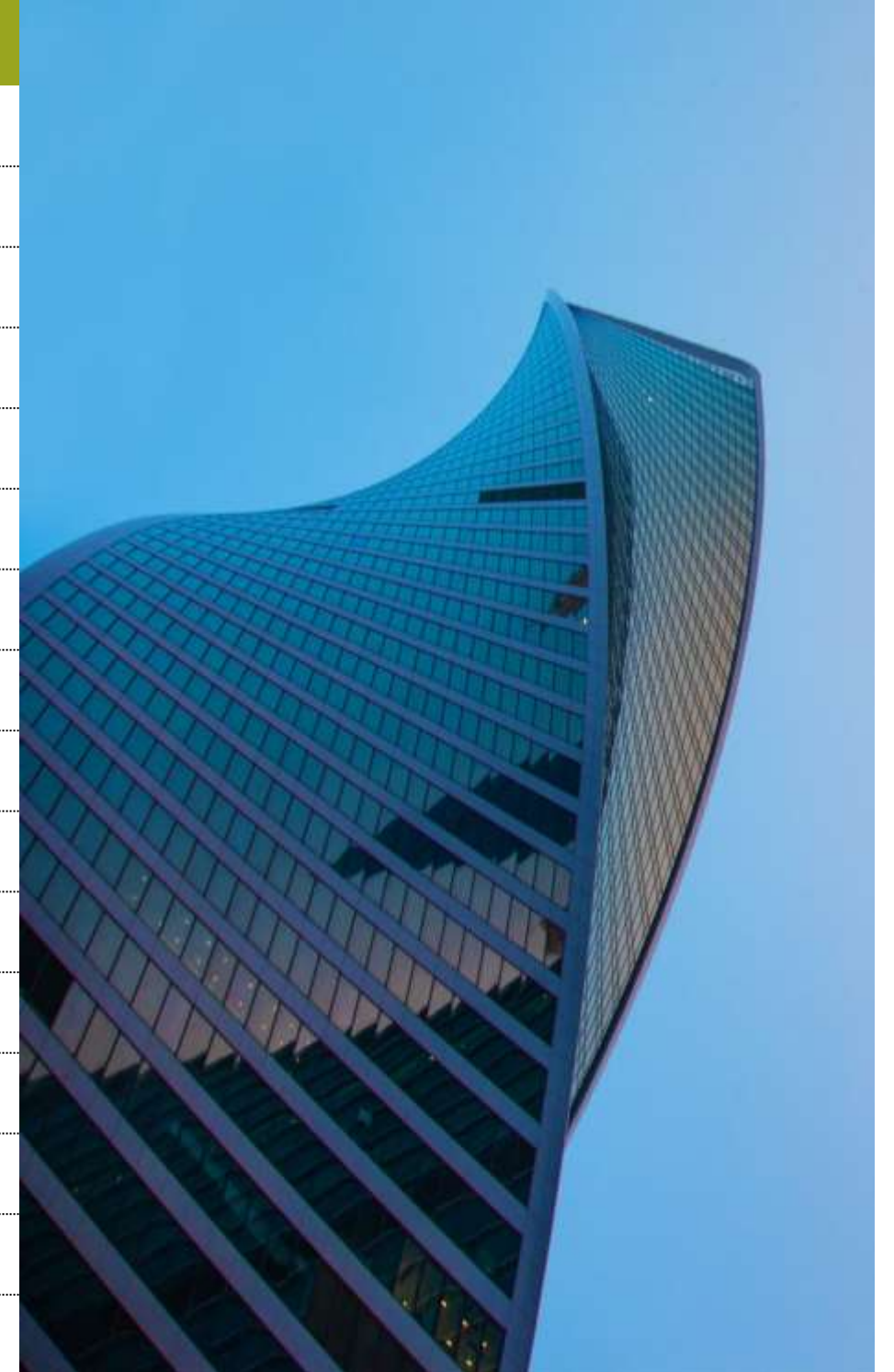


F A I R I S O U R V A L U E



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	ملكية مطلقة لشركة مشاعريت العقارية
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمعارض والغرف الفندقية + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2020/12/20 م
تاريخ التقييم	2020/12/25 م
تاريخ الاصدار	2020/12/31 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 2020/12/20 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 م2	14,160,91 م2

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره 160,020,500 ريال سعودي (فقط مائة وستون مليون وعشرون ألف وخمسمائة ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/12/31 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 للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ،
إبراء 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 التدبذب 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) ملاء لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى 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 حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدره 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 للاشتراطات 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	33,025 ريال/م ²
17	القيمة السوقية للعقار	160,020,500 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	برج فندقى
2	تاريخ التقييم	2020/12/07 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 البلاك	-
8	استخدام الارض	تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الاولى بمكة المكرمة
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	ملكية مطلقة لشركة مشاعر ريت العقارية



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 والتمثلة 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، ابرز 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

9

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

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

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

7

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)	هى 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	2020/12/25 م
تاريخ الاصدار	2020/12/31 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 للصكوك، 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 الاستدلال 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 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 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 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



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم الأنسب هو أسلوب الدخل (طريقة التدفقات المنقذية) 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

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 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 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 المخصومة المستقبلية .	كون العقار مدر الدخل متغير	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2020

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل المتغير 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 المستقبلية 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 اعتماد على أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	تم استخدامها للوصول لقيمة الأرض والمعارض والغرف الفندقية بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	التدفقات النقدية	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل	لوصول لقيمة الارض والمعارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام

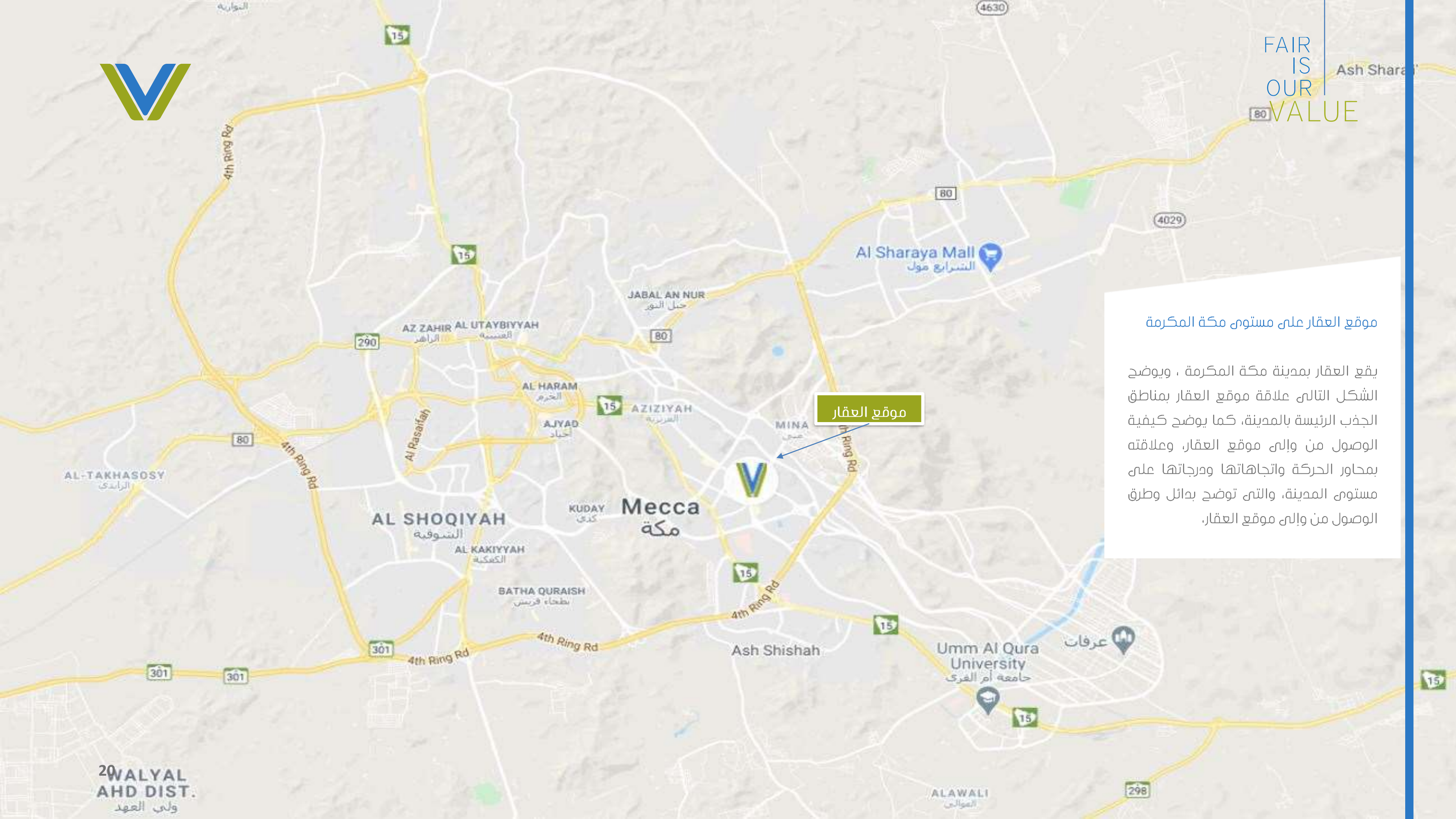


الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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	خدمات تجارية
	✓	أسواق مركزية	
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
✓		فنادق	مرافق عامة
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة صرف	
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
		أخرى	

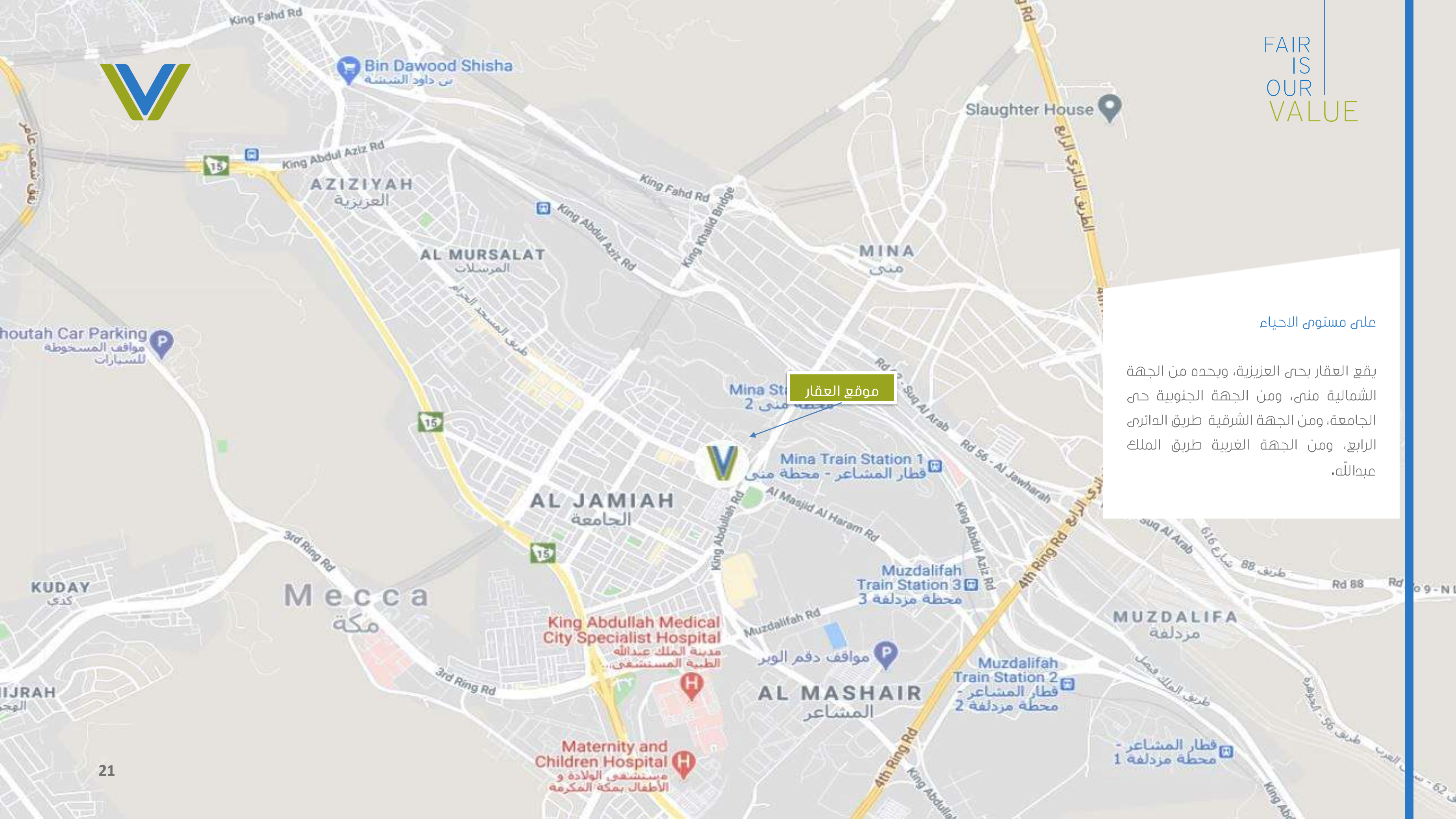


FAIR
IS
OUR
VALUE



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.



على مستوى الحي

يقع العقار بحي 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.



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

مساحات البناء حسب رخصة البناء			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
مواقف	1,248,49	1	قبو
استقبال + تجارى	689,4	6	دور ارضى
استقبال + تجارى	396,27	6	ميزانين
مطعم	832,07	1	دور خدمات
مصلى	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	ملاحق علوية
خدمات	177,22	-	بيت الدرج والمصاعد
خدمات	862,58	-	خزانات
اجمالي المساحة			15,201,12 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 و3 ادوار خدمات و 12 دور متكرر ودور اخير (ملحق علوى) يحتوى على عدد 255 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
الشبابيلع	المنيوم
المدخل الرئيسى	ابواب وجدران زجاجية اوتوماتيكية
الارضيات	المدخل من الرخام

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع اناج 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	1,120	35,000	تجاري
2	طريق المسجد الحرام	1,660	30,000	تجاري

جدول المقارنات للمعارض

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
3	طريق المسجد الحرام	130	1,550	معرض
4	شارع القلم	77	1,700	معرض

جدول المقارنات للتأجير الفندقية اليومية

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
5	فندق عبير العزيرية	23	85	غرف فندقية
6	فندق بارك ان	24	130	غرف فندقية



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		عقار 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		1,550		سعر المتر المربع التأجير
77		130		مساحة المعرض المقارن
18-12-2020		20-12-2020		تاريخ العرض
%0		%0		حالة السوق
1,700		1,550		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق
%0	77	%0	130	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	طريق المسجد الحرام	%0	طريق المسجد الحرام	الموقع
%0		%0		الضبط النسبي
1,700		1,550		صافى القيمة
1,625				متوسط سعر المتر المربع



متوسط سعر التاجيرمى 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	300	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
3,737,835,00	ربح المقاول %10,00
7,475,670,00	ربح المطور %20,00
51,395,231,25	إجمالي تكاليف البناء
40,00	العمر الافتراضي
33,00	العمر المتبقي
7,00	العمر الفعال
%18	معدل الإهلاك
8,994,165,47	تكاليف الإهلاك
42,401,065,78	صافي تكاليف البناء
1,288,00	مساحة الأرض
33,025	قيمة متر الأرض المقدرة
42,536,200,00	قيمة الأرض المقدرة
84,937,265,78	إجمالي قيمة العقار المقدرة
84,937,000	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

التدفقات النقدية حسب السوق				التدفقات النقدية حسب العقد		سعر المتر التاجيرى	المساحة الصافية للايجار (م ²)	التدفقات النقدية الداخلة
القيمة الاستردادية	2025	2023	2023	السنوات	2022			
	4	3	2		1	0		
	%0	%5	%0		%0	%0	قيمة النمو المتوقعة	
	1,459,920	1,459,920	1,390,400				869	الايجار المتوقع
	16,332,750	16,332,750	15,555,000				255	معارض تجارية
	1,338,750	1,338,750	1,275,000		13,500,000	13,500,000	255	عدد الغرف (الايام العادية)
	803,250	803,250	765,000				255	عدد الغرف (اول 20 يوم من رمضان)
	4,050,900	4,050,900	3,858,000				255	عدد الغرف (اخر 10 ايام من رمضان)
	23,985,570	23,985,570	22,843,400		13,500,000	13,500,000	1,286	عدد الحجاج
	%10	%10	%10		%0	%0		اجمالي الايرادات
	%50	%50	%50		%0	%0		ناقص معدل الشواغر (للمعارض)
	1,313,928	1,313,928	1,251,360		0	0		ناقص معدل الشواغر (للغرف)
	8,166,375	8,166,375	7,777,500		0	0		قيمة الشواغر (للمعارض)
	14,505,267	14,505,267	13,814,540		13,500,000	13,500,000		قيمة الشواغر (للغرف)
	%25	%25	%25		%0	%0		اجمالي الدخل الفعلى
	3,626,317	3,626,317	3,453,635		0	0		ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
	10,878,950	10,878,950	10,360,905		13,500,000	13,500,000		قيمة المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
								صافي الدخل التشغيلى للمبنى (NOI)
161,169,633								القيمة الاستردادية للمبنى
161,169,633	10,878,950	10,878,950	10,360,905		13,500,000	13,500,000		صافي التدفقات النقدية
0,6830	0,6830	0,7513	0,8264		0,9091	1,0000		معامل الخصم
110,081,028	7,430,469	8,173,516	8,562,731		12,272,727	13,500,000		القيمة الحالية للتدفقات النقدية
			160,020,473					صافي القيمة الحالية للمبنى
			160,020,500					القيمة بعد التقريب

افتراضات خصم التدفقات النقدية	
2,00%	معدل عائد السندات الحكومية
2,00%	معدل التضخم
3,00%	معدل مخاطر السوق
3,00%	علاوة المخاطر الخاصة
10,00%	معدل الخصم
6,75%	معدل الرسملة
5,00%	معدل النمو

تقدير القيمة



بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

160,020,500 SR

(فقط مائة وستون مليون وعشرون ألف وخمسمائة ريال سعودي)
مراعياً الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/12/31 م.

المشاركون في اعداد هذا التقرير				
ختم الشركة	عبدالرحمن الوادعي عضو أساسي مؤقت إعداد التقرير	أسم العضو فئة العضوية الدور التوقيع	طلال عاشور عضو أساسي مؤقت المقيم	أسم العضو فئة العضوية الدور التوقيع
هذا التقرير تم مراجعته وإعتماده من قبل المقيم المعتمد				
	744/18/323 تقييم العقارات 1210000185	رقم الترخيص الفرع المرخص فيه رقم العضوية التوقيع	هشام العقيل مدير التقييم معتمد أساسي مؤقت 2020-12-31	أسم العضو صفته فئة العضوية تاريخ التقرير
	744/18/323 تقييم العقارات 1210000027	رقم الترخيص الفرع المرخص فيه رقم العضوية التوقيع	علاء الثقفي الرئيس التنفيذي عضو أساسي زميل 2020-12-31	أسم العضو صفته فئة العضوية تاريخ التقرير



الصك :

رخصة البناء :

رقم الطلب الإلكتروني: 3510001982		رقم الطلب: 70870		رقم الرخصة: 246/3/14	
رقم الرخصة: 246/3/14					
رقم الطلب الإلكتروني: 1010144648					
رقم الرخصة: 06407427		رقم الطلب: 14240210		رقم الطلب الإلكتروني: 3510001982	
رقم الرخصة: 06407427		رقم الطلب: 14240210		رقم الطلب الإلكتروني: 3510001982	

القياس	الحدود	المساحة	الارتفاع	عدد الأعمدة
1.0	10.0	10.00	3.00	1
1.0	10.0	10.00	3.00	1
1.0	10.0	10.00	3.00	1

ملاحظات:

- يجب الالتزام بالخطط المرفقة مع الرخصة.
- يجب إجراء جميع الدراسات الهندسية المطلوبة قبل البدء في البناء.
- يجب إخطار الجهات المختصة عند الانتهاء من البناء.
- يجب تأمين جميع مواقع البناء بأمن تام.
- يجب الحفاظ على نظافة موقع البناء طوال فترة العمل.
- يجب توفير مياه الشرب والكهرباء في موقع البناء.
- يجب توفير وسائل السلامة للمعممين والعاملين.
- يجب توفير وسائل النقل للمعممين والعاملين.
- يجب توفير وسائل الإسكان للمعممين والعاملين.
- يجب توفير وسائل الترفيه للمعممين والعاملين.
- يجب توفير وسائل الرعاية الصحية للمعممين والعاملين.
- يجب توفير وسائل الحماية البيئية للمعممين والعاملين.

كاتب العدل: كاتبة العدل لولمة الزهراني المحكمتة [277]

التاريخ: ١٤٣٩ / ٤ / ١٠ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ١١ / ٣ من المخطط رقم ١ / ٣ / ١١ ح الواقع في حي الجزيرة بمدينة مكة المكرمة وحدها وأطولها كالتالي:

- شمالاً: قطعة رقم ١٢ / ٣ بطول: (٢٠) ثلاثون متر
- جنوباً: شارع العام بعرض ٦٠ متر بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
- شرقاً: شارع عرض ١٢ متر بطول: (٢٠) عشرين متر ثم ينحرف للجنوب العرض ٢٢ متر
- غرباً: قطعة رقم ١٠ / ٣ بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر

ومساحتها: (٧٣٨) سبعة مائة وثمانية وثلاثون متر مربعاً فقط

والمتستند في اقتراها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٠١٢١٠٠٢٧٧٦١ في ١١ / ٤ / ١٤٣٥ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٩٤٥٢ في ٢ / ٤ / ١٤٢٩ هـ وتحتوي في ٢ / ٤ / ١٤٤٥ هـ بشأن وقدره ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ مائة مليون ريال وعليه جرى التمثيل كالتالي في ١٠ / ٤ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده، وعلى الله على تبيتا محمد وآله وصحبه وسلامه

عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

38 من 4

كاتب العدل: كاتبة العدل لولمة الزهراني المحكمتة [277]

التاريخ: ١٤٣٩ / ٤ / ١٠ هـ

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم ١٢ / ٣ من المخطط رقم ١ / ٣ / ١١ ح الواقع في حي الجزيرة بمدينة مكة المكرمة وحدها وأطولها كالتالي:

- شمالاً: عرض عرشه ٥٠ متر بطول: (٢٠) ثلاثون متر
- جنوباً: قطعة رقم ١٢ / ٣ بطول: (٢٠) ثلاثون متر
- شرقاً: شارع عرض ١٢ متر بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
- غرباً: قطعة رقم ١٠ / ٣ ومساحة عرض ٤٠ متر بطول: (٢٥) أربعة وعشرون متر

ومساحتها: (٧٢٠) سبعة مائة وعشرون متر مربعاً فقط

والمتستند في اقتراها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٢٠١٢١٠٠٢٧٧٦١ في ١١ / ٤ / ١٤٣٥ هـ

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٩٤٥٢ في ٢ / ٤ / ١٤٢٩ هـ وتحتوي في ٢ / ٤ / ١٤٤٥ هـ بشأن وقدره ١٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠٠ مائة مليون ريال وعليه جرى التمثيل كالتالي في ١٠ / ٤ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده، وعلى الله على تبيتا محمد وآله وصحبه وسلامه

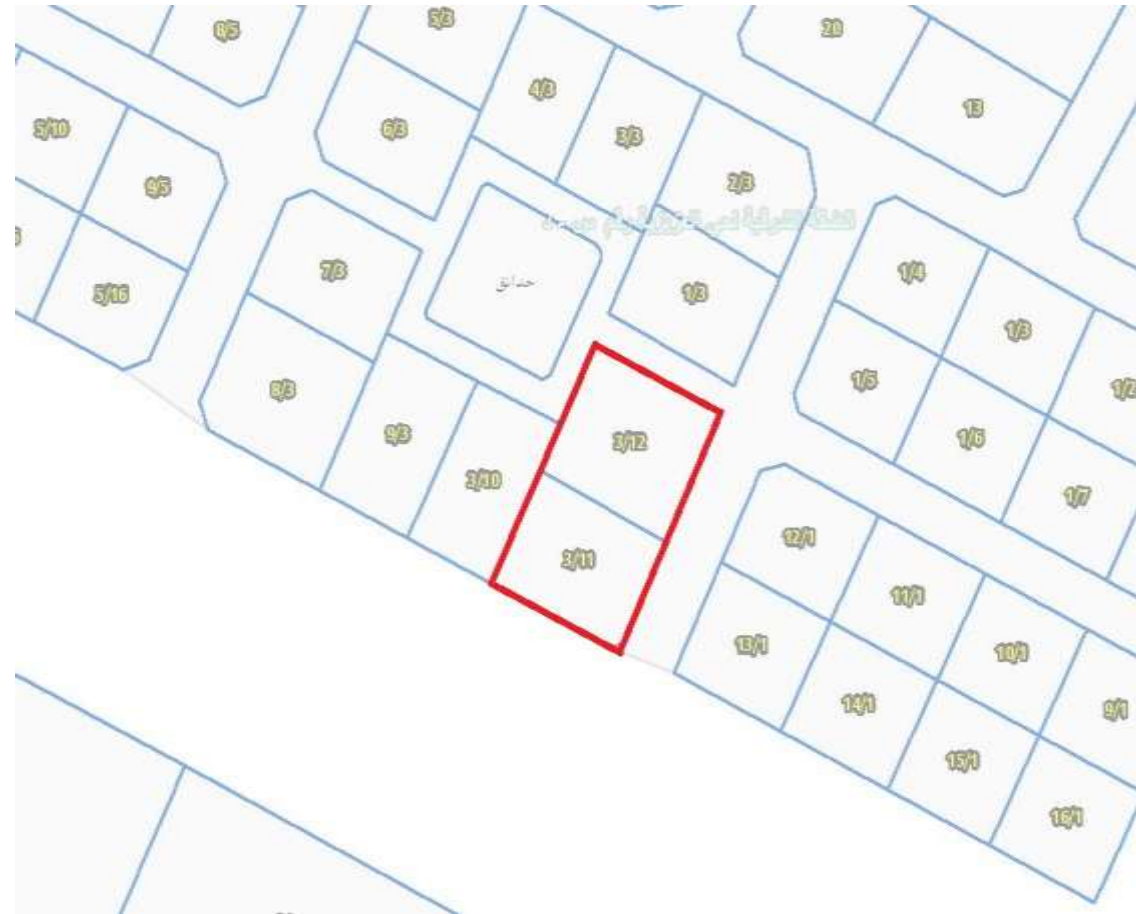
عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

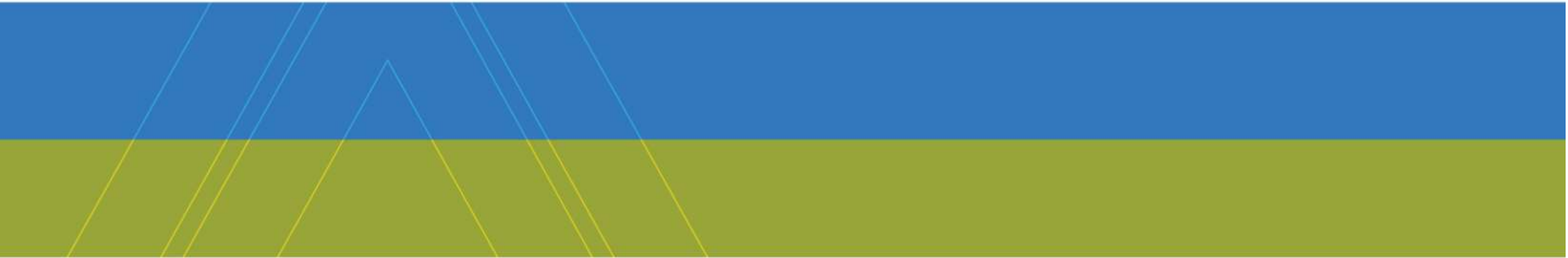
38 من 4



FAIR
IS
OUR
VALUE

: المخطط



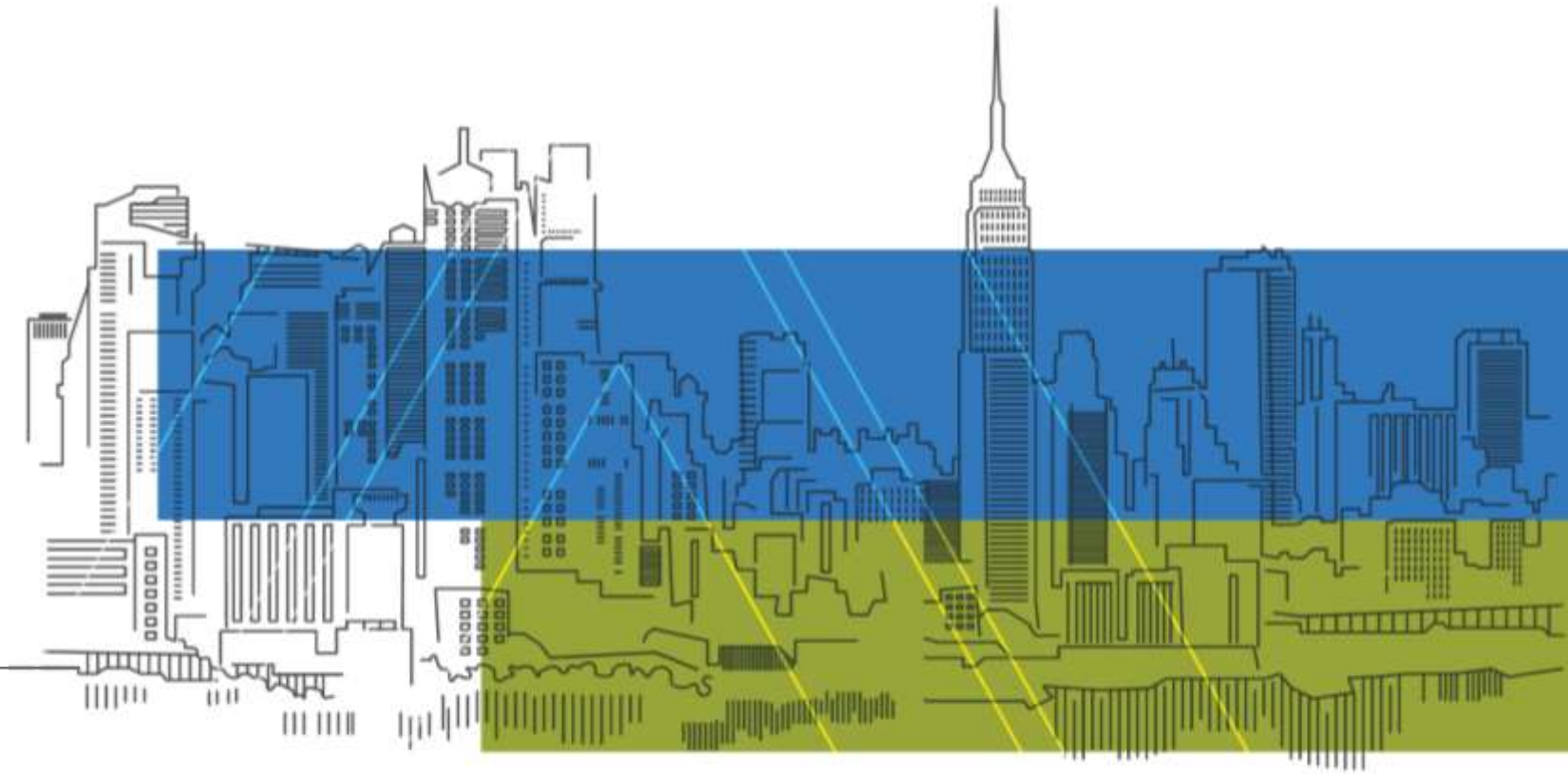




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1001107/2

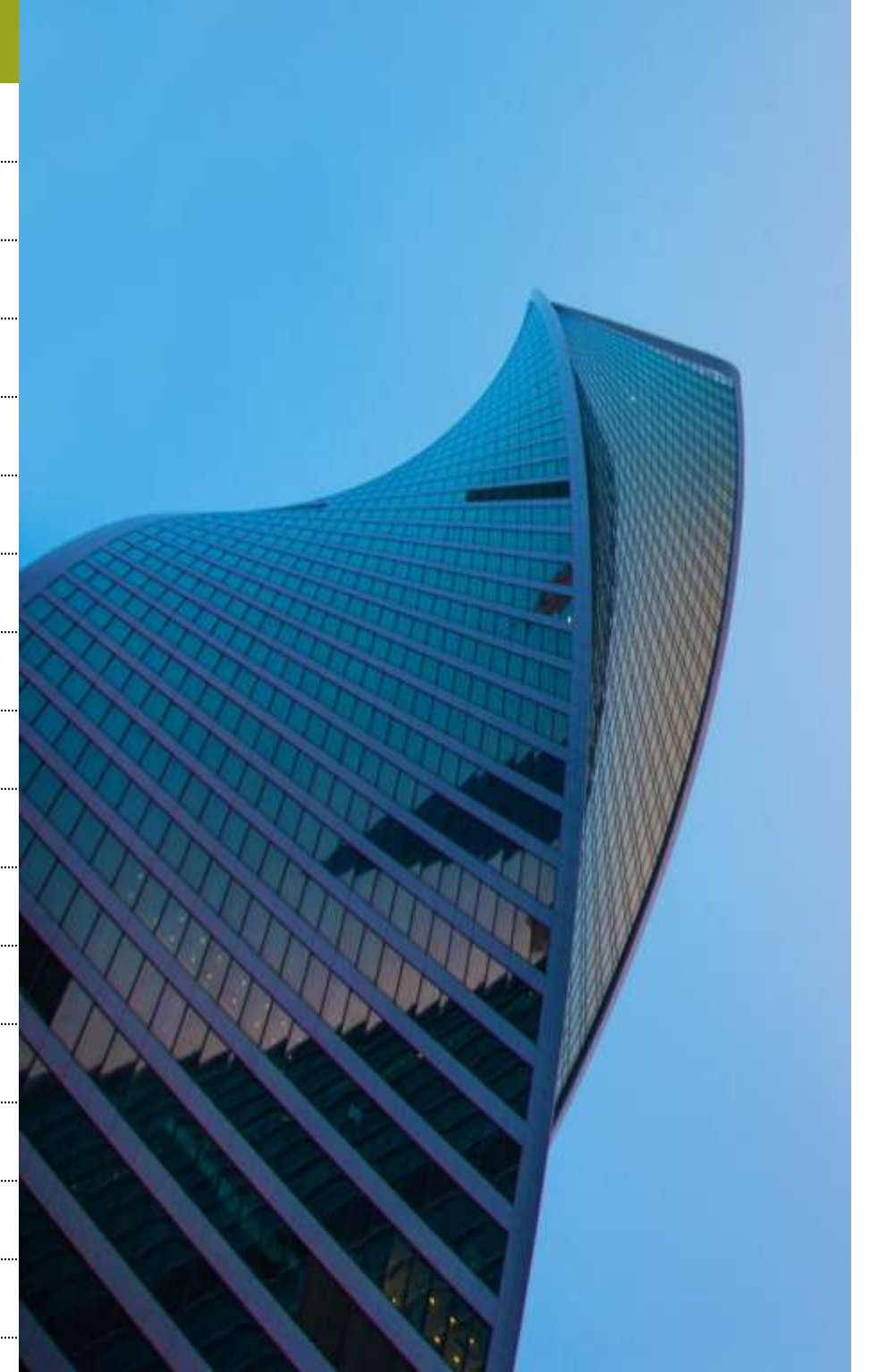


F A I R I S O U R V A L U E



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 لشركة مشاعريت العقارية
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والغرف الفندقية والمعارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2020/12/20 م
تاريخ التقييم	2020/12/25 م
تاريخ الاصدار	2020/12/31 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 2020/12/25 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 التقييم مبلغ وقدره 156,339,780 ريال سعودي (فقط مائة وستة وخمسون مليون وثلاثمائة وتسعة وثلاثون ألف وسبعمائة وثمانون ريال سعودي)، مراعى الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/12/31 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 للمتاج لنا من امكانيات ومصادر معلومات ،
إبراء 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 التدبذب 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) ملاء لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ما تم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قريا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
- أننا لم نخفى 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 حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدره 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	19,905 م ²
13	المساحة التاجيرية الصافية	-
14	المساحة الإجمالية للأرض	1,382,73 م ²
15	سعر المتر المربع للأرض	26,000 ريال/م ²
16	القيمة السوقية للعقار	156,339,780 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	برج فندقى
2	تاريخ التقييم	2020/12/13 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	ملكية مطلقة لشركة مشاعر ريت العقارية



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 والتمثلة 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، ابرز 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

9

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

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

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

7

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 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	2020/12/25 م
تاريخ الاصدار	2020/12/31 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 العقار غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.
- تم الاستدلال 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 سنه 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 للسنة 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



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم الأنسب هو أسلوب الدخل (طريقة التدفقات المنقذية) 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

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 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) بمثلثاتها 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 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 المخصومة المستقبلية .	كون العقار مدر الدخل متغير	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2020

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل المتغير 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 المستقبلية 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 اعتماد على أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	تم استخدامها للوصول لقيمة الأرض والغرف الفندقية بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	التدفقات النقدية	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل	لوصول لقيمة الارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام

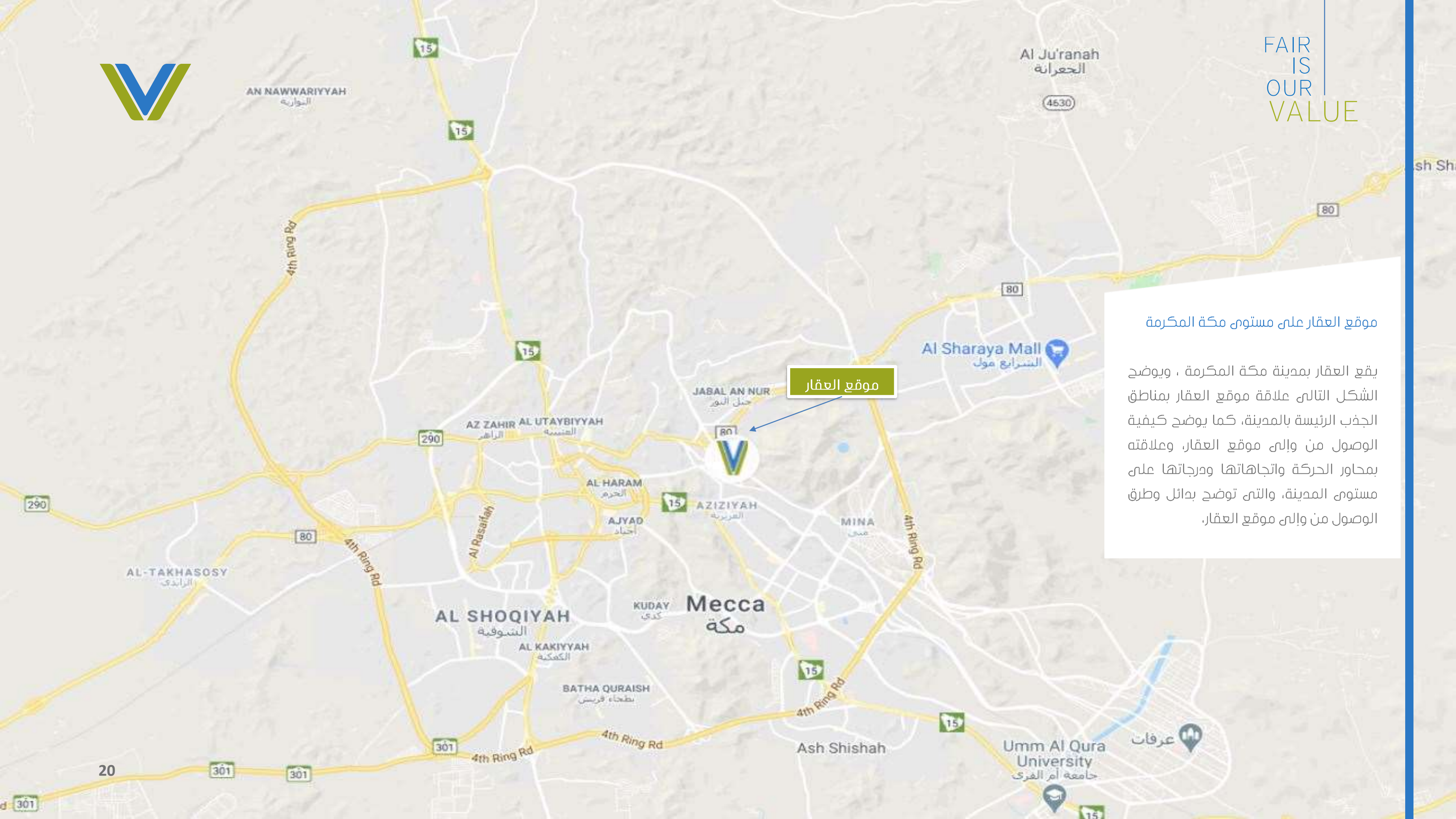


الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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	خدمات تجارية
	✓	أسواق مركزية	
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
✓		فنادق	مرافق عامة
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة صرف	
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
		أخرى	



FAIR
IS
OUR
VALUE

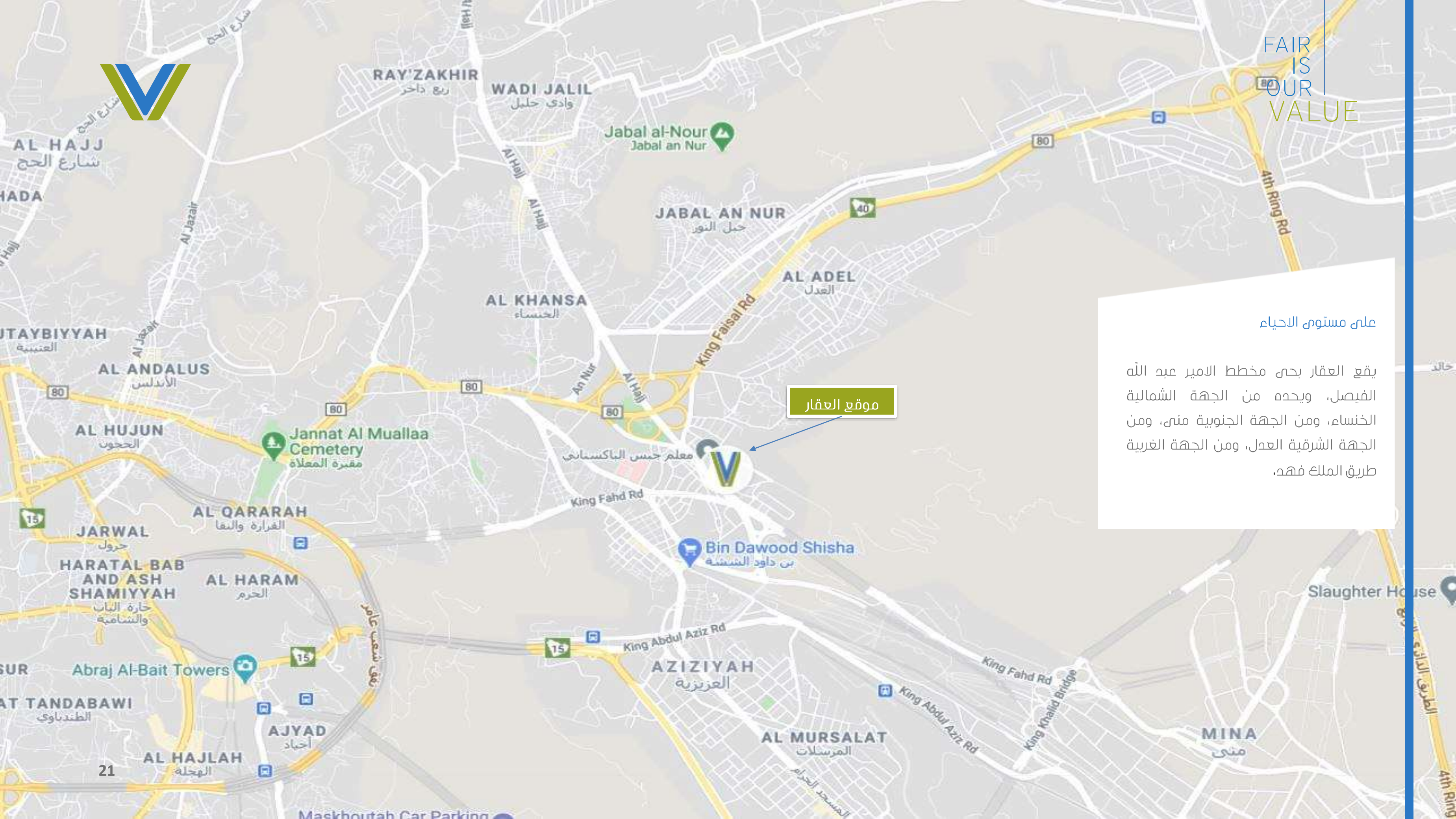


موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

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.

موقع العقار



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





العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضي والغرف الفندقية بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات 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	شارع الحج	1,230	30,000	تجاري
2	شارع الحج	1,000	22,000	تجاري

جدول المقارنات للتأجير الفندقية اليومية

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
3	فندق ماسة	22	80	سكني
4	فندق الريان	23	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		
30,000	22,000		سعر المتر المربع للارض المقارن		
1,230	1,000		مساحة الارض المقارن		
18-12-2020	22-12-2020	25-12-2020	تاريخ العرض		
%0	%0		حالة السوق		
30,000	22,000		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		
%0	1,230	%0	1,000	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	%0			الضبط النسبي
30,000	22,000				صافى القيمة
	26,000				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 موضع التقييم.

الضبط النسبى (الغرف الفندقية) للمبيعات المشابهة					
المقارنة 2		المقارنة 1		العقار المراد تقييمه	عينات السوق
100		80		سعر المتر المربع التأجيرى/اليوم	
23		22		مساحة الغرفة المقارن	
15-12-2020		15-12-2020		تاريخ العرض	
%0		%0		حالة السوق	
100		80		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	23	%0	22	0,00	مساحة الغرفة المراد تقييمه
%0	1	%0	1	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
%10-	فندق الريان	%10-	فندق ماسة	شارع الحج	الموقع
%10-		%10-		الضبط النسبى	
90		72		صافى القيمة	
81				متوسط سعر المتر المربع	



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

والتي تعتمد على متوسط أسعار السوق الحالية في 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	120



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
4,907,113,50	%10,00	ربح المقاول
9,814,227,00	%20,00	ربح المطور
67,472,810,63	إجمالي تكاليف البناء	
40,00	العمر الافتراضي	
33,00	العمر المتبقى	
7,00	العمر الفعال	
%18	معدل الإهلاك	
11,807,741,86	تكاليف الإهلاك	
55,665,068,77	صافي تكاليف البناء	
1,382,73	مساحة الأرض	
26,000	قيمة متر الأرض المقدرة	
35,950,980,00	قيمة الأرض المقدرة	
91,616,048,77	إجمالي قيمة العقار المقدرة	
91,616,000	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقررة	

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

التدفقات النقدية حسب السوق		التدفقات النقدية حسب العقد					سعر المتر التاجيرى	المساحة الصافية لليجار (م ²)	التدفقات النقدية الداخلة
القيمة الاستردادية	2025	2024	2023	2022	2021	قيمة النمو المتوقعة			
	4	3	2	1	0				
	%0	%5	%0	%5	%0			البيجار المتوقع	
	0	0	0	0	0	0	0	معارض تجارية	
	12,336,030	12,336,030	12,336,030	12,336,030	12,312,000	90	428	عمد الغرف (الايام العادية)	
	1,078,560	1,078,560	1,078,560	1,078,560		120	428	عمد الغرف (اول 20 يوم من رمضان)	
	808,920	808,920	808,920	808,920		180	428	عمد الغرف (اخر 10 ايام من رمضان)	
	7,261,800	7,261,800	7,261,800	7,261,800		3,500	1,976	عمد الحجاج	
	21,485,310	21,485,310	21,485,310	21,485,310	12,312,000			اجمالي الإيرادات	
	%0	%0	%0	%0	%0		%0	ناقص معدل الشواغر (للمعارض)	
	%50	%50	%50	%50	%0		%50	ناقص معدل الشواغر (للغرف)	
	0	0	0	0	0			قيمة الشواغر (للمعارض)	
	6,168,015	6,168,015	6,168,015	6,168,015	0			قيمة الشواغر (للغرف)	
	15,317,295	15,317,295	15,317,295	15,317,295	12,312,000			اجمالي الدخل الفعلى	
	%25	%25	%25	%25	%0		%25	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والراسمالية)	
	3,829,324	3,829,324	3,829,324	3,829,324	0			قيمة المصاريف (التشغيلية والراسمالية)	
	11,487,971	11,487,971	11,487,971	11,487,971	12,312,000			صافى الدخل التشغيلى للمبنى (NOI)	
170,192,167								القيمة الاستردادية للمبنى	
170,192,167	11,487,971	11,487,971	11,487,971	11,487,971	12,312,000			صافى التدفقات النقدية	
0,6830	0,6830	0,7513	0,8264	0,9091	1,0000			معامل الخصم	
116,243,540	7,846,439		9,494,191	10,443,610	12,312,000			القيمة الحالية للتدفقات النقدية	
			156,339,780					صافى القيمة الحالية للمبنى	
			156,339,780					القيمة بعد التقريب	

افتراضات خصم التدفقات النقدية	
%2,00	معدل عائد السندات الحكومية
%2,00	معدل التضخم
%3,00	معدل مخاطر السوق
%3,00	علاوة المخاطر الخاصة
%10,00	معدل الخصم
%6,75	معدل الرسملة
%5,00	معدل النمو

تقدير القيمة



بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

156,339,780 SR

(فقط مائة وستة وخمسون مليون وثلاثمائة وتسعة وثلاثون ألف وسبعمائة وثمانون ريال سعودي)
مراعياً الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/12/31 م.

المشاركون في اعداد هذا التقرير				
ختم الشركة	عبدالرحمن الواعى عضو أساسى مؤقت إعداد التقرير	أسم العضو فئة العضوية الدور التوقيع	طلال عاشور عضو أساسى مؤقت المقيّم	أسم العضو فئة العضوية الدور التوقيع
هذا التقرير تم مراجعته وإيمانه من قبل المقيّم المعتمد				
	744/18/323 تقييم العقارات 1210000185	رقم الترخيص الفرع المرخص فيه رقم العضوية التوقيع	هشام العقيل مدير التقييم معتمد أساسى مؤقت 2020-12-31	أسم العضو صفته فئة العضوية تاريخ التقرير
	744/18/323 تقييم العقارات 1210000027	رقم الترخيص الفرع المرخص فيه رقم العضوية التوقيع	علاء الثقفى الرئيس التنفيذى عضو أساسى زميل 2020-12-31	أسم العضو صفته فئة العضوية تاريخ التقرير

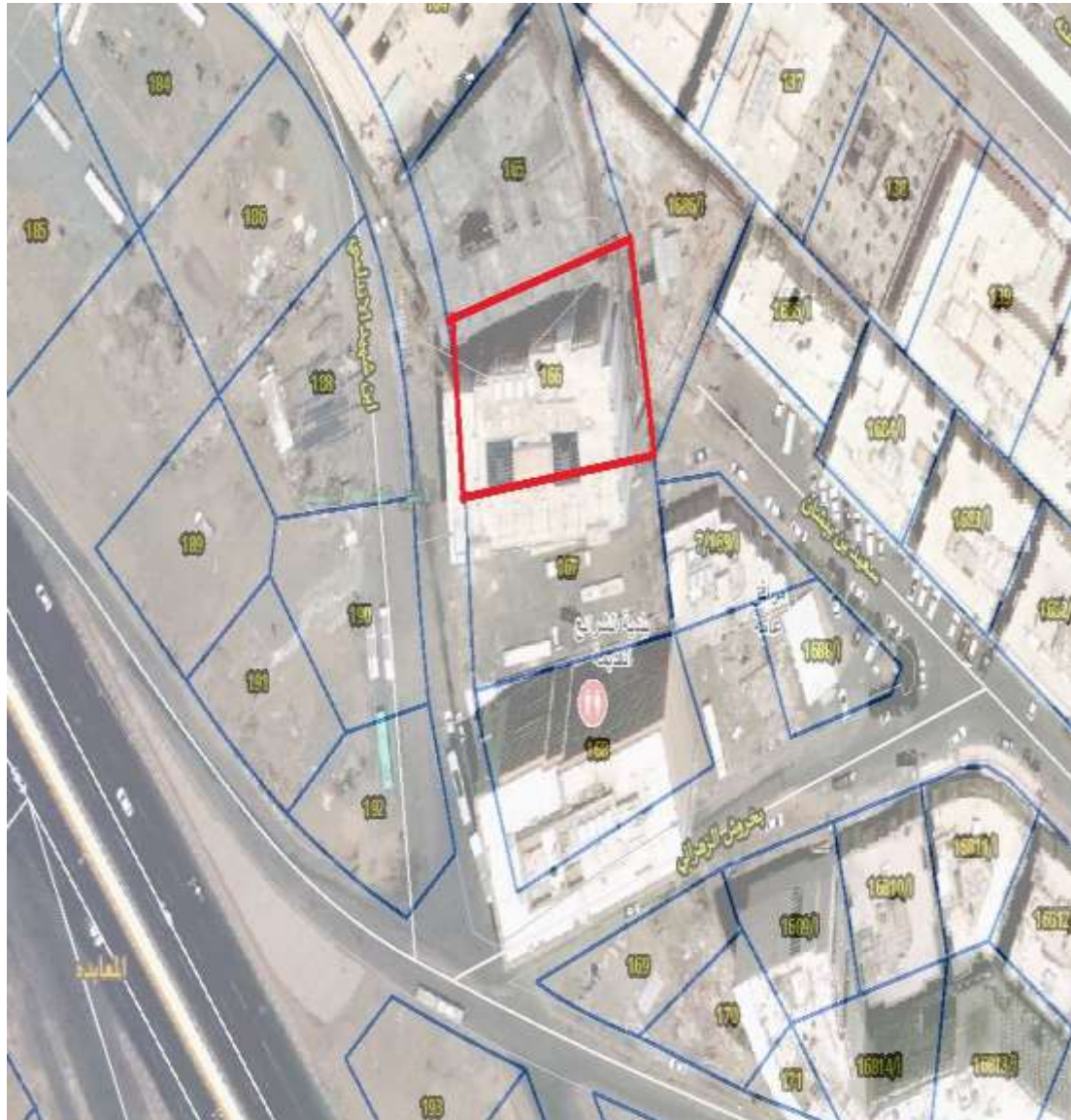


FAIR
IS
OUR
VALUE

المخطط :

رخصة البناء :

الصك :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أسئلة العاصمة المقدسية

رقم الطلب التجاري: 4031068573
رقم الرخصة: 1434/12/23
رقم الطلب: 1425/02/16

الاسم:	فرقة اسكان التلمية والاستثمار	رقم السجل التجاري:	4031068573	مسرها:	رقم الطلب: 3402500791
رقم التلمية:	00166	رقم الصك:	8/190/254	تاريخها:	رقم الرخصة: 68842
رقم السجل العقاري:	1/7630	تاريخها:	1405/04/29	رقم المنطقة التنظيمية:	1434/12/23
البلدية:	المنطقة:	الموقع:	الأمن عبد الله الفيصل / 671	النوع:	صلاحياتها: مدة

الارتفاع	العمق (م)	العرض (م)	المساحة (م ²)
48.00	165	165	152.25
38.00	165	165	101.25
45.00	165	165	138.75
28.00	165	165	88.75

ملاحظات:

- مساحة الأرض: 1396
- نوع البناء: سكني
- تاريخ الرخصة: 1425/02/16

تاريخ الصك: 1434/12/23 - 08:10:58

كاتب العدل الأستاذ الدكتور محمد بن أحمد الزهراني

رقم الصك: 1434/12/23
التاريخ: 1434/12/23 هـ

صك

الحمد لله وسبحه والصلوة والسلام على من لا نبي بعده وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم 166 من المخطط رقم 2 / 16 / 23 ب الواقع في حي منطقة الأمير عبدالله الفيصل بمدينة مكة المكرمة وحدها وأطرافها كالتالي:

- شمالاً: قطعة رقم 166 بمساحة 165 / 165 متر مربعاً
- جنوباً: قطعة رقم 167 بمساحة 165 / 165 متر مربعاً
- شرقاً: قطعة رقم 168 بمساحة 165 / 165 متر مربعاً
- غرباً: شارع عرض 12 متر بمساحة 165 / 12 متر مربعاً

ومساحتها (166,23 متر مربعاً) وأحد وثلاثة وأربعين وثمانون متر مربعاً وثلاثة وسبعون سنتيمتراً مربعاً فقط والمسند في أركانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 12723-166-23 في 11 / 08 / 1434 هـ.

قد التفتت مكتبتي على شركة مشاهير ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 101423504 في 23 / 08 / 1434 هـ والتي تملك وتدير 166,23 متر مربعاً وثلثين وثمانون مليوناً وأربعمائة ألف ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في 1 / 11 / 1434 هـ لا مثاقده، وصادق الله على شئنا محمد وآله وصحبه وسلفه.

عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

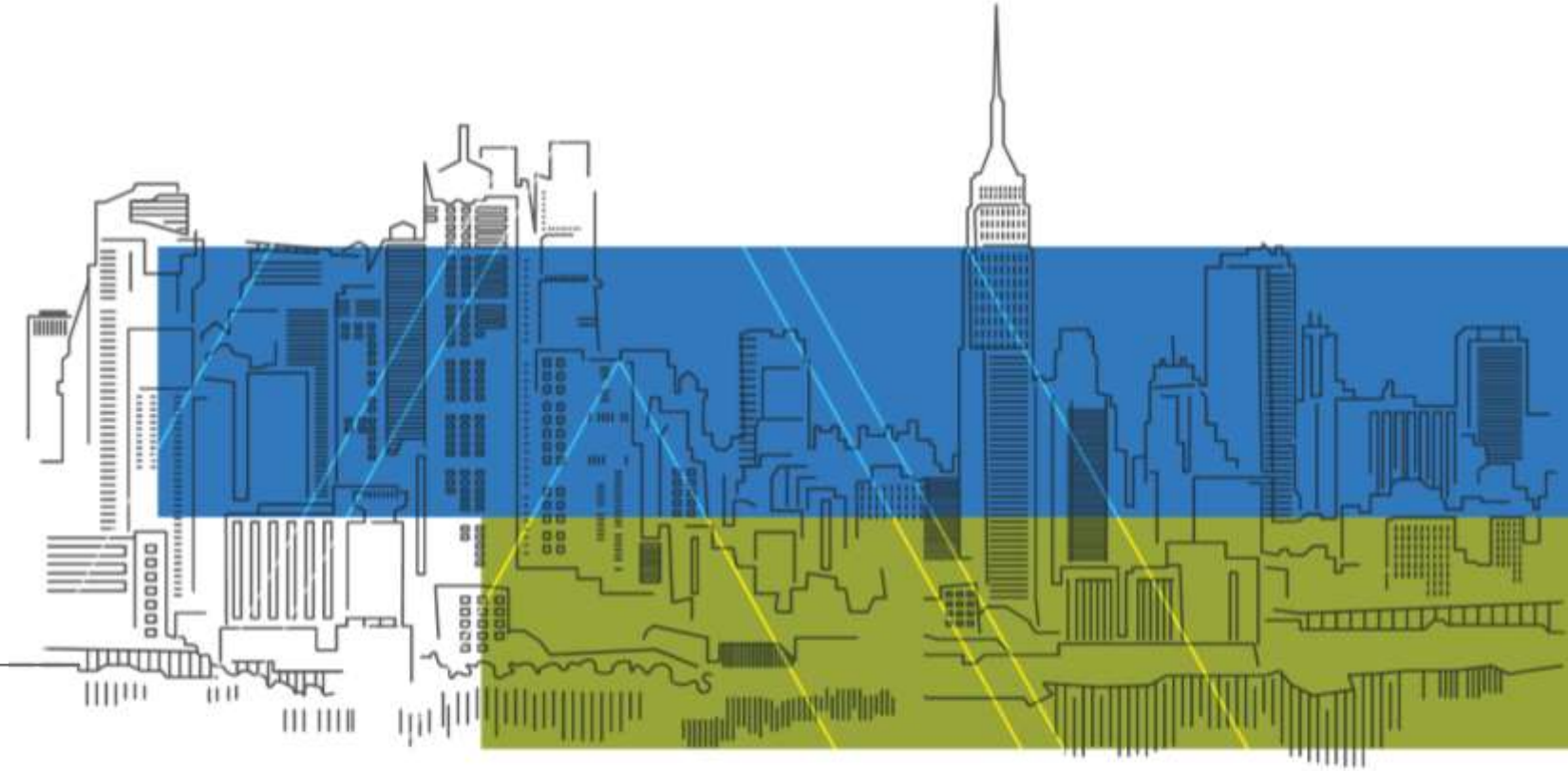




شركة خبراء القيمة وشركة
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1001107/1

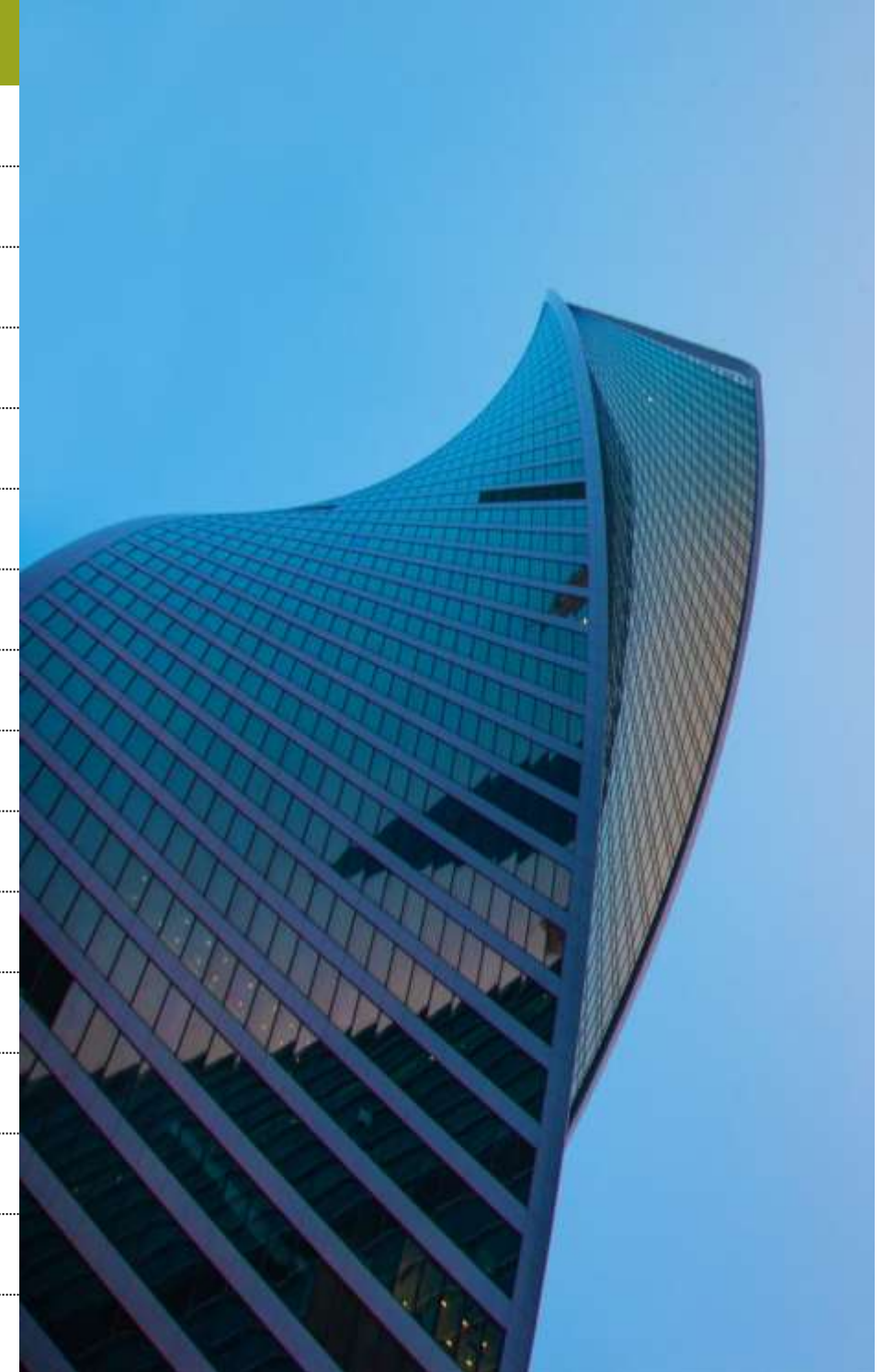


F A I R I S O U R V A L U E



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	ملكية مطلقة لشركة مشاعريت العقارية
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمكاتب + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية)
تاريخ المعاينة	2020/12/20 م
تاريخ التقييم	2020/12/25 م
تاريخ الاصدار	2020/12/31 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 2020/12/25 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	2 1,287,97	2 18,053

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقييم مبلغ وقدره 164,841,200 ريال سعودي (فقط مائة وأربعة وستة مليون وثمانمائة و واحد وأربعون ألف ومئتان ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/12/31 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 ،
إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أم إجراء 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) ملاء 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 نخفى 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 حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدره 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	2 م 18,053
13	المساحة التأجيرية الصافية	-
14	المساحة الإجمالية للأرض	2 م 1,287,97
15	سعر المتر المربع للأرض	32,200 ريال/م2
17	القيمة السوقية للعقار	164,841,200 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	برج فندقى
2	تاريخ التقييم	2020/12/20 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	ملكية مطلقة لشركة مشاعر ريت العقارية



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 والتمثلة 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، ابرز 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

9

هشام صالح العقيل
مدير إدارة التقييم

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

سنوات خبرة بأعمال
التقييم
دبلوم حاسب ألي

7

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 فندقى
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	2020/12/25 م
تاريخ الاصدار	2020/12/31 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 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 بالمحل 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 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 أم تعديلات وعمل أم مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق دون أم إلتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتاجه 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



تطبيق طرق التقييم

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب التقييم الأنسب هو أسلوب الدخل (طريقة التدفقات المنقذية) 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 فندقى**.



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 الدولية 2020

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 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 2020

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 المخصومة المستقبلية .	كون العقار مدر الدخل متغير	أسلوب الدخل

المصدر : معايير التقييم الدولية 2020

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل المتغير 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 المستقبلية 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 اعتماد على أسلوب الدخل بطريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة ويعتبر الأنسب لتقدير القيمة السوقية للعقار	تم إستخدامها للوصول لقيمة الأرض والمعارض والغرف الفندقية بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	التدفقات النقدية	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل	لوصول لقيمة الارض والمعارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام

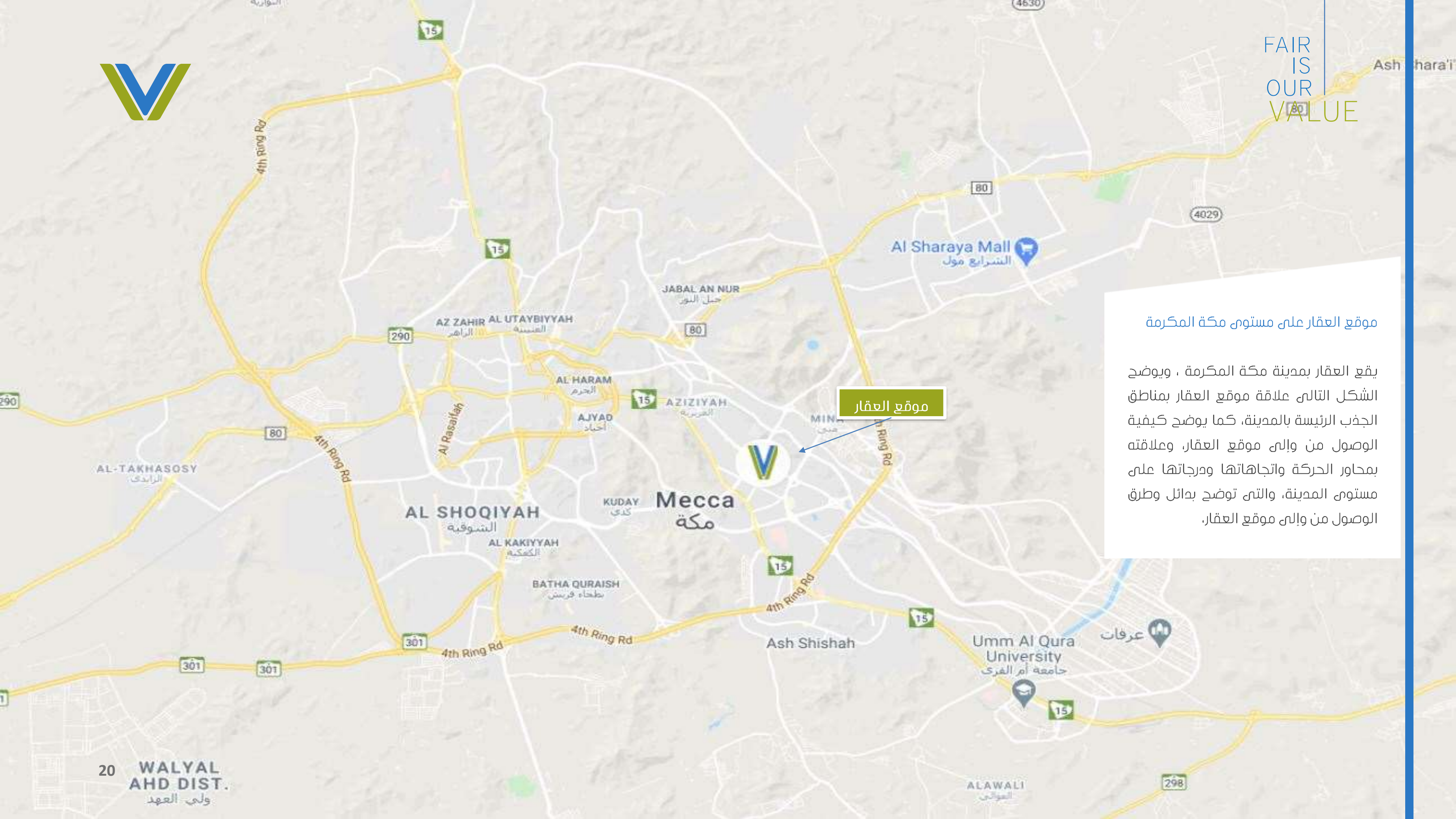


الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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	خدمات تجارية
	✓	أسواق مركزية	
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
✓		فنادق	مرافق عامة
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	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 بحى العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك خالد، ومن الجهة الجنوبية طريق الملك عبد الله، ومن الجهة الشرقية منى، ومن الجهة الغربية حى الكعكية حى الجامعة.

موقع العقار






على مستوى الحي

يقع العقار بحي العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية جار، ومن الجهة الجنوبية جار، ومن الجهة الشرقية شارع عرض 11م، ومن الجهة الغربية شارع عرض 30.4م-31.20م.

موقع العقار





وصف العقار



وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (320123008398)				
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			
الإستخدام	المساحة م ²	عدد الوحدات	مكونات البناء
مواقف	1,287,97	1	قبو
استقبال + تجارى	789,9	5	دور ارضى
استقبال	587,86	1	ميزانين
مطعم	824,91	1	دور خدمات
مصلى	824,91	1	دور خدمات
غرف سكنية	12,304,6	1,394	سبعة عشرة دور متكرر
غرف سكنية	261,2	1	ملاحق علوية
خدمات	75,43	-	بيت الدرج والمصاعد
خدمات	6	-	بيارة صرف
خدمات	1,089,97	-	خزانات
اجمالى المساحة			18,053 م ²

مواصفات المبنى	
اعمال البناء	هيكل خرساني 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 اوتو ماتيكية
الارضيات	المدخل من الرخام

الخدمات المتاحة فى المبنى	
نظام التكييف	تكييف مركزى فى جميع انحاء المبنى
نظام الحرائق	اجهزة إنذار وخطوط مياه اوتو ماتيكية 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	1,120	35,000	تجاري
2	طريق المسجد الحرام	1,660	30,000	تجاري

جدول المقارنات للمعارض

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
3	طريق المسجد الحرام	130	1,550	معرض
4	شارع القلم	77	1,700	معرض

جدول المقارنات للتأجير الفندقية اليومية

م	اسم الموقع	مساحة (م ²)	سعر/م ²	الاستخدام
5	فندق عبير العزيرية	23	85	غرف فندقية
6	فندق بارك ان	24	130	غرف فندقية



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
30,000		35,000		سعر المتر المربع للارض المقارن	
1,660		1,120		مساحة الارض المقارن	
15-12-2020		20-12-2020		25-12-2020	
%0		%0		حالة السوق	
30,000		35,000		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق	
%0	1,660	%0	1,120	1,288,00	مساحة الارض المراد تقييمه
%2-	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	طريق المسجد الحرام	%0	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	الموقع
%2-		%0		الضبط النسبي	
29,400		35,000		صافى القيمة	
32,200				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		1,550		سعر المتر المربع التأجير
77		130		مساحة المعرض المقارن
18-12-2020		20-12-2020		تاريخ العرض
%0		%0		حالة السوق
1,700		1,550		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق
%0	77	%0	130	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	طريق المسجد الحرام	%0	طريق المسجد الحرام	الموقع
%0		%0		الضبط النسبي
1,700		1,550		صافى القيمة
1,625				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		عينات السوق
130		85		سعر المتر المربع التأجيرى/اليوم
24		23		مساحة الغرفة المقارن
20-12-2020		20-12-2020		تاريخ العرض
%0		%0		حالة السوق
130		85		سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق
%0	24	%0	23	مساحة الغرفة المراد تقييمه
%0	3	%0	2	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 بارك ان	%0	فندق عبير العزيزية	الموقع
%0		%0		الضبط النسبى
130		85		صافى القيمة
108				متوسط قيمة الإيجار اليومى



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	150	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
4,448,789,00	%10,00	ربح المقاول
8,897,578,00	%20,00	ربح المطور
61,170,848,75	إجمالي تكاليف البناء	
40,00	العمر الافتراضي	
33,00	العمر المتبقي	
7,00	العمر الفعال	
%18	معدل الإهلاك	
10,704,898,53	تكاليف الإهلاك	
50,465,950,22	صافي تكاليف البناء	
1,288,00	مساحة الأرض	
32,200	قيمة متر الأرض المقدرة	
41,473,600,00	قيمة الأرض المقدرة	
91,939,550,22	إجمالي قيمة العقار المقدرة	
91,940,000	إجمالي قيمة العقار المقدرة مقربة	

تقدير القيمة
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)





الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

القيمة الاسترادية	التدفقات النقدية حسب السوق			التدفقات النقدية حسب العقد		سعر المتر التاجيرى	المساحة الصافية للايجار (م ²)	التدفقات النقدية الداخلة
	2025 4	2023 3	2023 2	السنوات	2022 1			
	%0	%5	%0		%0		قيمة النمو المتوقعة	
	1,327,200	1,327,200	1,264,000			1,600	790	الاجار المتوقع
	14,411,250	14,411,250	13,725,000		12,852,000	100	450	معارض تجارية
	1,134,000	1,134,000	1,080,000			120	450	عدد الغرف (اول 20 يوم من رمضان)
	708,750	708,750	675,000			150	450	عدد الغرف (اخر 10 ايام من رمضان)
	5,978,700	5,978,700	5,694,000			3,000	1,898	عدد الحجاج
	23,559,900	23,559,900	22,438,000		12,852,000			اجمالي الإيرادات
	%10	%10	%10		%0		%10	ناقص معدل الشواغر (للمعارض)
	%50	%50	%50		%0		%50	ناقص معدل الشواغر (للغرف)
	1,194,480	1,194,480	1,137,600		0			قيمة الشواغر (للمعارض)
	7,205,625	7,205,625	6,862,500		0			قيمة الشواغر (للغرف)
	15,159,795	15,159,795	14,437,900		12,852,000			اجمالي الدخل الفعلى
	%25	%25	%25		%0		%25	ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
	3,789,949	3,789,949	3,609,475		0			قيمة المصاريف (التشغيلية والراسمالية)
	11,369,846	11,369,846	10,828,425		12,852,000			صافى الدخل التشغيلى للمبنى (NOI)
168,442,167								القيمة الاسترادية للمبنى
168,442,167	11,369,846	11,369,846	10,828,425		12,852,000			صافى التدفقات النقدية
0,6830	0,6830	0,7513	0,8264		0,9091			معامل الخصم
115,048,266	7,765,758	8,542,334	8,949,112		11,683,636			القيمة الحالية للتدفقات النقدية
			164,841,106					صافى القيمة الحالية للمبنى
			164,841,200					القيمة بعد التقريب

افتراضات خصم التدفقات النقدية	
%2,00	معدل عائد السندات الحكومية
%2,00	معدل التضخم
%3,00	معدل مخاطر السوق
%3,00	علاوة المخاطر الخاصة
%10,00	معدل الخصم
%6,75	معدل الرسملة
%5,00	معدل النمو

تقدير القيمة



بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

164,841,200 SR

(فقط مائة وأربعة وستة مليون وثمانمائة و واحد وأربعون ألف ومئتان ريال سعودي)
مراعياً الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2020/12/31 م.

المشاركون في اعداد هذا التقرير				
ختم الشركة	عبدالرحمن الوادعي عضو أساسي مؤقت إعداد التقرير	أسم العضو فئة العضوية الدور التوقيع	طلال عاشور عضو أساسي مؤقت المقيم	أسم العضو فئة العضوية الدور التوقيع
هذا التقرير تم مراجعته وإعتماده من قبل المقيم المعتمد				
	744/18/323 تقييم العقارات 1210000185	رقم الترخيص الفرع المرخص فيه رقم العضوية التوقيع	هشام العقيل مدير التقييم معتمد أساسي مؤقت 2020-12-31	أسم العضو صفته فئة العضوية تاريخ التقرير
	744/18/323 تقييم العقارات 1210000027	رقم الترخيص الفرع المرخص فيه رقم العضوية التوقيع	علاء الثقفي الرئيس التنفيذي عضو أساسي زميل 2020-12-31	أسم العضو صفته فئة العضوية تاريخ التقرير



المخطط :



رخصة البناء :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إدارة العاصمة المقدسة
وكيلة للتصريف والمشاريع
الإدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخس

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

إصدار جديد
سكني تجاري

الإسم: ناصر عجيل عبدالله قطيار

رقم المنطقة: ١٠١٩٨١٣٢٠١
الموقع: الضفة الشرقية (س/ب)
رقم المخطط التنظيمي: ١٠١٩٨١٣٢٠١/١٠
رقم الصك: ٤/٤٨٤/٥١

تاريخها: ١٣٩٤/١١/٠٦
تاريخه: ١٤٠٩/١١/١٦
اسم الشارع: شارع
تاريخ الصك: ١٤٢٧/٠٥/٠٥

الاتجاه	الامتداد	المساحة	الارتفاع	الاستخدام
شمال	٣٠,٠٠	٤٤٣	١٠	شقق
شرق	٤٣,٠٠	١٠٣٥	١٠	شقق
جنوب	٣٠,٠٠	٤٤٣	١٠	شقق
غرب	٤٣,٠٠	١٠٣٥	١٠	شقق

ملاحظات البناء:

الاستخدام	المساحة	الارتفاع
شقق	٢٢٨٧,٩٧	١٠
استقبال + تجاري	٧٨٩,٩٦	١٠
مطاعم	٨٢٤,٩٦	١٠
مسكني	٨٢٤,٩٦	١٠
سكني	١٢٣٠,٤٦	١٠
سكني	٢٦١,٢	١٠
بيت درج + مصاعد	٧٥,٤٣	١٠
تجاري	١	١٠
خزانات	٢٠٨٩,٩٧	١٠
الاجملي	١٨٠٥٣	١٠

رسم الموقع العام موضحة عليه الجوارين

ملاحظات:

- ملازمة عند التنفيذ بيب الرجوع للتركيبات والنشاطات المتضمنة للتأكد من الحدود والابعاد.
- التقارير الخاصة بحدود الجوارين.
- مساحة الأرض: ٢٢٨٧,٩٧.
- نوع البناء: سلع.
- كثافة مخططات المباني المطلوبة: ٥٠٥.
- تسمية للرسم العمومي بالقرن: ٤٤٣.
- رقم ترخيص المكتب: ١٤١٠/١٤٣٢.
- سند الرسم بموجب الإصدار رقمه وتاريخه: ٤٥٦٦١٦٤٦٦.
- مرفق مخططات معدة من الدفاع المدني بخطابهم رقم: ٥٥٠/٣/٤/٢/٥١ في ١٤٣٢/٩/٢٤ - ١١٨٢٥.

مهندس المسكن: م. أحمد لؤي السليمان
م. سلطان حسن القرني
م. خالد عبد الحفيظ قنا

الصك :

المملكة العربية السعودية
إدارة العاصمة المقدسة
وكيلة للتصريف والمشاريع
الإدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخس

الرقم: ٣٠١٣٣٠٠٨٣٨١
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 / ٢٩ الواقع في حي العزيزية الضفة الشرقية (س/ب) بمدينة مكة المكرمة، وحدودها وأصولها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٤٣ / ١ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
جنوباً: قطعة رقم ٢٥ / ١ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
شرقاً: شارع عرض ١١ متر شمالاً و ١٠ جنوباً بطول: (٤٣) ثلاثة وأربعون متر
غرباً: شارع العام عرض ٣٠,٨٠ متر شمالاً و ٣٦,٢٠ متر جنوباً إلى محور الشارع بطول: (٤٣) ثلاثة وأربعون متر ومساحتها: (١,٦٨٧,٩٧) ألف ومئتين وثمانون متراً مربعاً وسبعة وتسعون سنتماً مربعاً فقط والمسند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم: ١٤٣٠-١١٦٠-١٢٤٣ في ٢٤ / ١٢ / ١٤٣٤ هـ.

قد انتقلت ملكيتها إلى شركة مشاعر ريث العقارية بموجب سجل تجاري رقم: ١٠١٠٩٢٩٤٣٣ في ٣ / ٤ / ١٤٣٦ هـ وينتهي في ٣ / ٤ / ١٤٤٤ هـ. ويتم وقدره: ١٩٠٠٠٠٠٠٠٠ مائة وتسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تجريباً في ٨ / ٤ / ١٤٣٩ هـ للاعتقاد به.

وسلني الله على نبيك محمد وآله وصحبه وسلّم.

عبدالله بن سليمان بن صالح المحمود

مهندس المسكن: م. أحمد لؤي السليمان
م. سلطان حسن القرني
م. خالد عبد الحفيظ قنا

