



منصات
شركة منصات العقارية
MENASSAT REALTY CO

تقرير تقييم صندوق جدوى ريت الحرمين

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

تاريخ التقرير : 29/08/2022
رقم التقرير : 37047

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

خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبدالعزيز آل سعود



محتوى التقرير

01

العقار تحت الانشاء الواقعة في حي المسفلة . شارع إبراهيم الخليل بمكة المكرمة

02

فندق ثروات الاندلسية

03

مبنى تجاري والواقع في حي الهجلة .طريق الهجرة

04

فندق ثروات التقوى



محتوى التقرير

01

المقدمة . الفهرس

02

ملخص تقييم عقارات الصندوق . الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصندوق

03

العرض والطلب

04

نطاق العمل . مراحل عملية التقييم ملخص التقييم النهائي للعقار

05

بيانات الملكية ومعلومات العقار

06

التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء

07

الوضع القانوني . فريق العمل . المرفقات . الملخص التنفيذي



المقدمة





المقدمة

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



ملخص التقرير

التقييم النهائي لصندوق ريت الحرمين				
م	اسم العقار	نوع العقار	الموقع	القيمة النهائية
1	العقار تحت الانشاء والواقع في حي المسفلة، شارع إبراهيم الخليل بمكة المكرمة	ارض	حي المسفلة . شارع إبراهيم الخليل	95,000,000
2	فندق ثروات الاندلسية	فندق	حي الشبيكة . شارع إبراهيم الخليل	321,500,000
3	مبنى تجاري والواقع في حي الهجلة .طريق الهجرة	مبنى تجاري	حي الهجلة . طريق الهجرة	21,000,000
4	فندق ثروات التقوى	فندق	حي الششة . شارع الحج	222,600,000



الافتراضات والمخاطر المتعلقة بالصندوق

الافتراضات الخاصة للصندوق
سريان عقد المبنى التجاري مبنى تجاري بحي الهجلة - طريق الهجرة، وعند استخدام أسلوب التكلفة تم تقييم الأرض بافتراض اعلى وافضل استخدام وفقاً لنظام البناء بالمنطقة.
انتهاء عقد فندق ثروات التقوى وثروات الأندلس وافتراض اسناد إدارة الفندق لمشغل للوصول إلى استقرار الدخل وفقاً للقطاع عند حلول عام 2023.
تكلفة الفرش والتجهيزات لفندق ثروات التقوى لا تقل عن 50 مليون ريال بغرض تشغيل الفندق خلال فترة لا تزيد عن ثلاث أشهر.
تكلفة تجديد فندق ثروات الأندلس لا تقل عن 24 مليون.
تكلفة الفرش والتجهيزات لفندق ثروات الأندلس لا تقل عن 20 مليون ريال .

مخاطر الصندوق	
المبنى التجاري . طريق الهجرة	عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و مخاطر نزع الملكية لصالح توسعة أي مشروع لتطوير المنطقة المركزية
فندق ثروات التقوى و ثروات الاندلسية	عدم القدرة على تأجير الفنادق بعقد واحد نظراً للظروف الراهنة بسبب جائحة كورونا و في حالة إسناد إدارة الفندق لمشغل آخر من المحتمل انخفاض الدخل عن المتوقع و مخاطر ارتفاع تكاليف تجديد المبنى والفرش
ارض المسفلة	تطويرها بما لايتوافق مع افضل واعلى استخدام و طول فترة الاستثمار



العرض والطلب

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



العرض والطلب

قطاع التجزئة بمكة المكرمة:

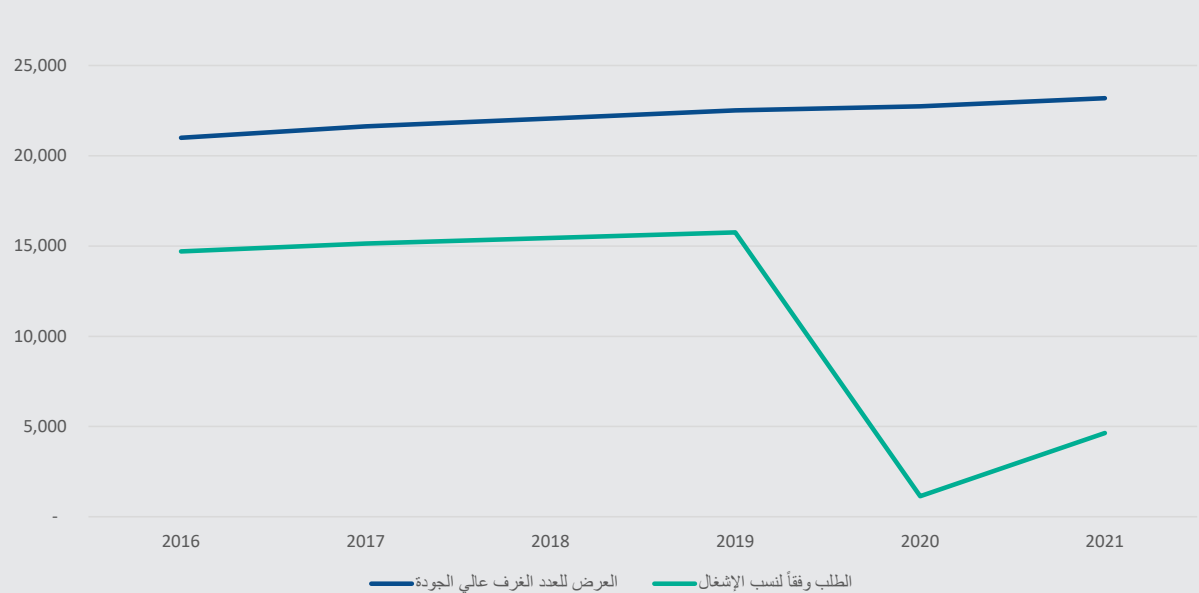
شهد قطاع التجزئة في مكة المكرمة زيادة في مساحة منافذ التجزئة التي تم تسليها خلال عام 2021 مقارنة بالعام الماضي حيث تم تسليم 58 ألف متر مربع.

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

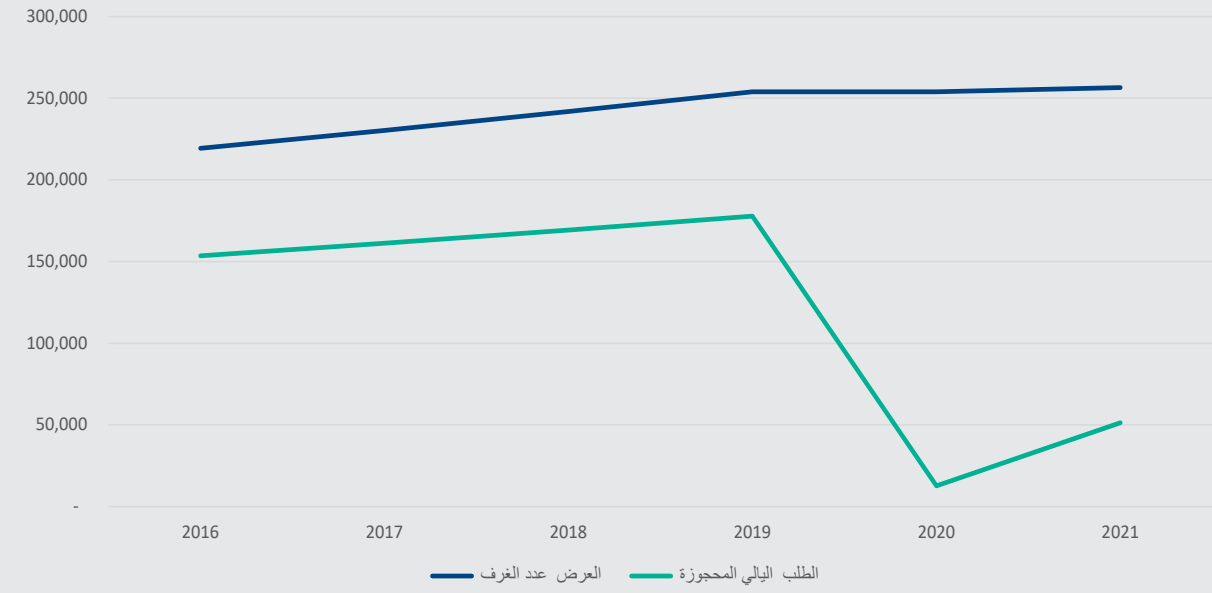


العرض والطلب

العرض والطلب لفنادق 4 و 5 نجوم مكة المكرمة



العرض والطلب للقطاع الفندقي مكة المكرمة



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

العقار تحت الانشاء والواقع في حي المسفلة، شارع إبراهيم الخليل بمكة المكرمة

فندق إبراهيم الخليل

تاريخ التقرير : 29/08/2022

رقم التقرير : 37047



نطاق العمل





نطاق العمل

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

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	ارض تجارية
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الرسمة المباشرة - الياجار السوقي
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٤
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447 لم تتم معاينة الفندق من الدخل	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض أنها صحيحة	
منهجية التقييم	تم تقييم العقار بأسلوب الدخل بطريقة التكلفة	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم .	



نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
التقرير	رقم التقرير 37047 نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين QE نوع التقرير : تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية تاريخ نفاذ القيمة 29/08/2022
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة ± ١٠ ٪
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً إلى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن الآخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار (فندق إبراهيم الخليل)

التقييم النهائي بعد التقريب

95,000,000

رقماً / ريال

خمسة وتسعون مليون ريال

كتابة / ريال

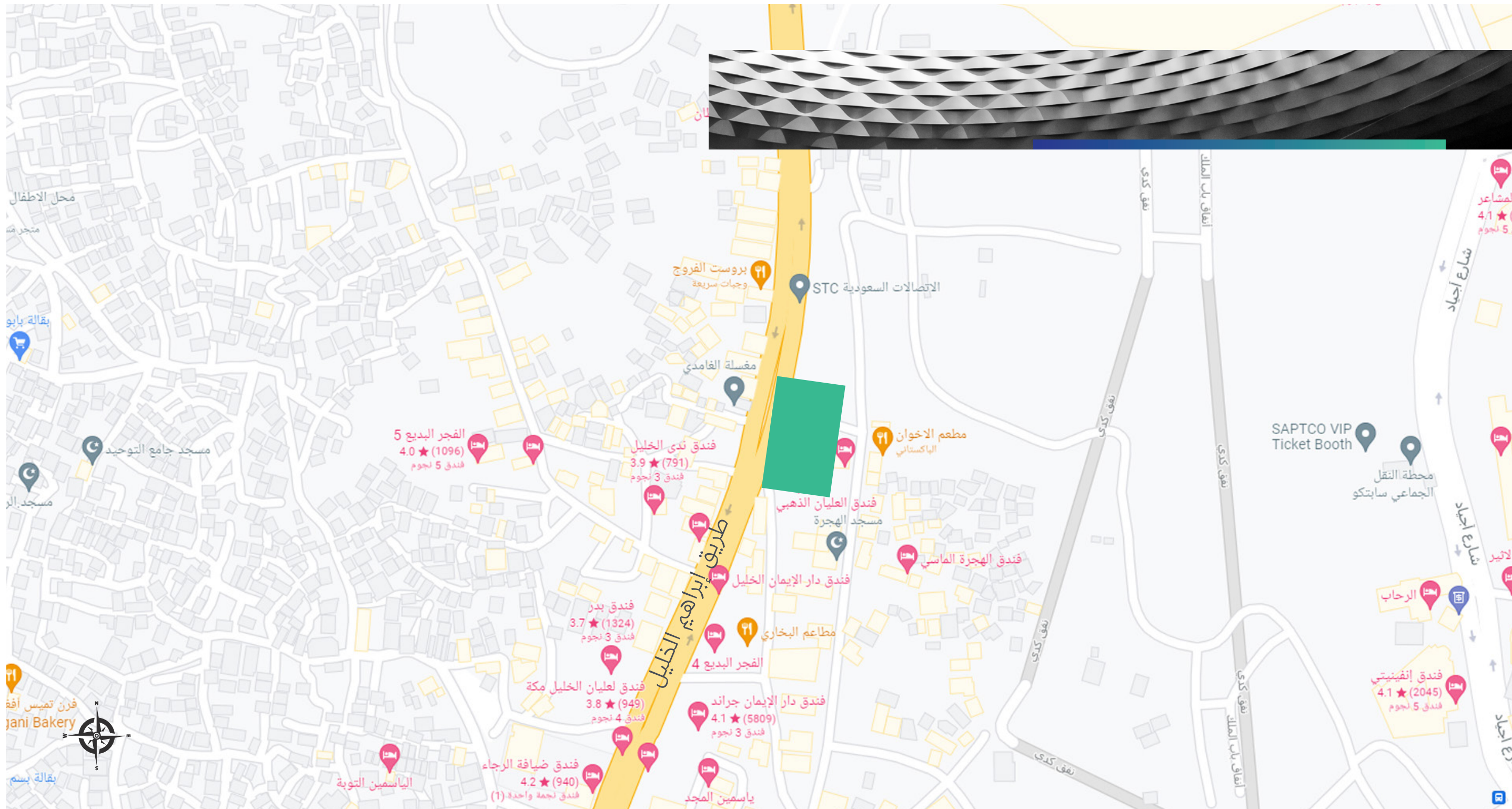
بيانات الملكية ومعلومات العقار (فندق إبراهيم الخليل)





بيانات الملكية ومعلومات العقار (فندق إبراهيم الخليل)

معلومات العقار			
شركة جدوى للإستثمار			اسم العميل
1010495553	رقم الهوية	شركة جدوى الخليل العقارية	اسم المالك
1442/01/07	تاريخه	320106005126	رقم الصك
شارع ابراهيم الخليل	اقرب شارع تجاري	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	المسفلة	الحي
---	عدد الأدوار	-----	شاغرية العقار
تجاري فندقي	نوع الإستخدام	داخل النطاق	نطاق العقار
-----	عمر العقار	21.414973,39.82279	إحداثيات الموقع
بدون	رقم القطعة	بدون	رقم المخطط
مستوي	منسوب الأرض	نعم	الجار مبني
-----	التصميم المعماري	----	حالة البنى
عقار فندقي تحت الانشاء			وصف العقار





مواصفات وحدود واطوال العقار (فندق إبراهيم الخليل)

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

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

الحدود والاطوال				
الجهة	الحد	الطول	نوع الشارع	عرض العقار
شمالي	ساحة اسفلتية تابعة للحرم و تمام الحد سكة غير نافذة عرض	30.72	فرعي	-----
شرقي	سكة نافذة عرض 3.08م شمالا و 3م جنوبا	15.94	فرعي	-----
غربي	جار	14.03	فرعي	-----
جنوبي	شارع ابراهيم الخليل عرض 22.62م شمالا و 22.71م جنوبا إلى محور الشارع و تمام الحد جار	21.2	رئيسي	م22.62



صور العقار (فندق إبراهيم الخليل)



التقييم العقاري (فندق إبراهيم الخليل)



أساليب وطرق التقييم المتبعة (فندق إبراهيم الخليل)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	- يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة - اعتمدناه لتوفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار
اسلوب الدخل	القيمة المتبقية لحساب قيمة الأرض	اساسي	- يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة - اعتمدناه لتوفر مقارنات في نفس المنطقه
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	لأن العقار قائم عليه مبنى قيد الإنشاء



التقييم النهائي

اساليب التقييم	ايضاح
أسلوب السوق	هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة والتي تم بيعها حديثا ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهه بناء على عناصر المقارنة بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة الى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دورا أساسيا في تقدير قيمة العقار
اسلوب التكلفة	تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى جديد وبأسعار اليوم وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع « المبنى قيد التقييم » يقدر العمر الافتراضي للمبنى ب 40 سنة تقريبا .
أسلوب الدخل	- يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية : أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت . - طرق أسلوب الدخل : - على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيا أو كليا على كافة طرق أسلوب الدخل . - طريقة خصم التدفقات النقدية المخصوصة (DCF) : في طريقة التدفقات النقدية المخصوصة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية - طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمه في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالأرباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الأرباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الاساسي الذي تبني عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمة الايجارية للعقار وبعبارات أخرى فإن الأرباح تعكس القيم الايجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الأرباح ارتفعت القيمة الايجارية التي باستخدام يمكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الأرباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضا على كفاءة ومجهود المشغل ولإيجاد القيمة الرأس مالية للعقار سوف يتم رسملة القيمة الإيجارية بمعدل عائد مناسب . - طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأس مالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور
أساس القيمة	- القيمة السوقية : و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او اجبار - الإيجار السوقي : هو المبلغ التقديرى الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار
الاستخدام الأعلى والأفضل	هو الاستخدام المرجح للأصل على النح والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق اعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتجيزه الأنظمة او غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفسيراً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : 1) الإجازة القانونية (2 إمكانية الاستخدام المادي 3) الجدوى المالية 4) تحقيق اعلى قدر من الأرباح



طريقة احتساب القيمة (فندق إبراهيم الخليل)

التدفقات النقدية المخصصة					
4.5	3.5	2.5	1.5	0.5	الدفعات
2026	2025	2024	2023	2022	السنوات
			-16,312,500	-12,877,679	اجمالي التكاليف
100%	80%	60%			نسب صافي الدخل المستقر (الفندي)
9,474,409	7,579,527	5,684,646			صافي الدخل(الفندي)
6.50%					معدل الرسملة للقيمة الاخيرة
145,760,143					القيمة الاخيرة
155,234,552	7,579,527	5,684,646	-16,312,500	-12,877,679	التدفقات النقدية
				6%	معدل الخصم
				7%	صافي التدفقات النقدية الحالية
				94,819,656	تكاليف الحفر وسند التربة والخرسانه العادية
				363,293	القيمة السوقية للارض بعد اضافة تكاليف الحفر وسند التربة والخرسانه العادية
				314,142	قيمة المتر
				314,000	قيمة المتر بعد التقريب

261	مساحة الارض
6,525	مساحة المباني شامله الخدمات والقبو
5,000	تكاليف بناء المتر (خمس نجوم)
32,625,000	تكاليف التطوير (فندي)
60%	فاعلية المبني
3,106	المساحة المستغلة
16-18	مساحة الغرفة
162	عدد الغرف
500	سعر الغرفة
20,244,464	اجمالي الدخل
60%	نسب الاشغال المستقرة (الفندي)
12,146,679	الدخل الفعلي
2,429,336	دخل إضافي (20% من الدخل الفعلي)
35%	مصاريف التشغيل (الفندي)
5,101,605	قيمة مصاريف التشغيل
9,474,409	صافي الدخل السنوي
3,434,821	التكاليف الانشائية الحاليه
القيمة المذكورة اعلاه تم افتراضها والتكلفة الفعلية تساوي عشرون مليون ريال مدفوع منها حتى 06/30/2022 مبلغ 7,500,000 ريال	
783	3 قبو (للمواقف)
5,220	20 دور
522	دورين خدمات
6,525	اجمالي مسطحات البناء

التقييم النهائي (فندق إبراهيم الخليل)





ملخص التقييم النهائي للعقار (فندق إبراهيم الخليل)

التقييم النهائي بعد التقريب

95,000,000

رقماً / ريال

خمسة وتسعون مليون ريال

كتابة / ريال

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٦٣٠٠٠٠١٢١
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ٣٤٩٠٠٠٠١٢١ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٦٣٠٠٠٠١٢١
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٤
5	تاريخ نفاذ القيمة	29/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل
17	طريقة التقييم	القيمة المتبقية
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة اواكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كروونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرهاإضافة إلى والأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	95,000,000
نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة		

مسودة تقييم المبنى الفندقى والواقعه فى حى مكة المكرمة بمكة المكرمة

فندق ثروات الاندلسية

تاريخ التقرير : 29/08/2022

رقم التقرير : 37046





نطاق العمل (فندق ثروات الأندلسية)

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

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	فندق
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الرسمة المباشرة – الياجار السوقي
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢١/٠٦/١٤
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ .	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر .	
منهجية التقييم	ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
الضمانات	تم تقييم العقار بأسلوب الدخل	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم .	



نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
التقرير	رقم التقرير 37046 نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين QE نوع التقرير : تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية تاريخ نفاذ القيمة 29/08/2022
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة ± ١٠ ٪
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار (فندق ثروات الأندلسية)

التقييم النهائي بعد التقريب

321,500,000

رقماً / ريال

ثلاثمائة وواحد وعشرون مليوناً وخمسمائة ألف ريال

كتابة / ريال

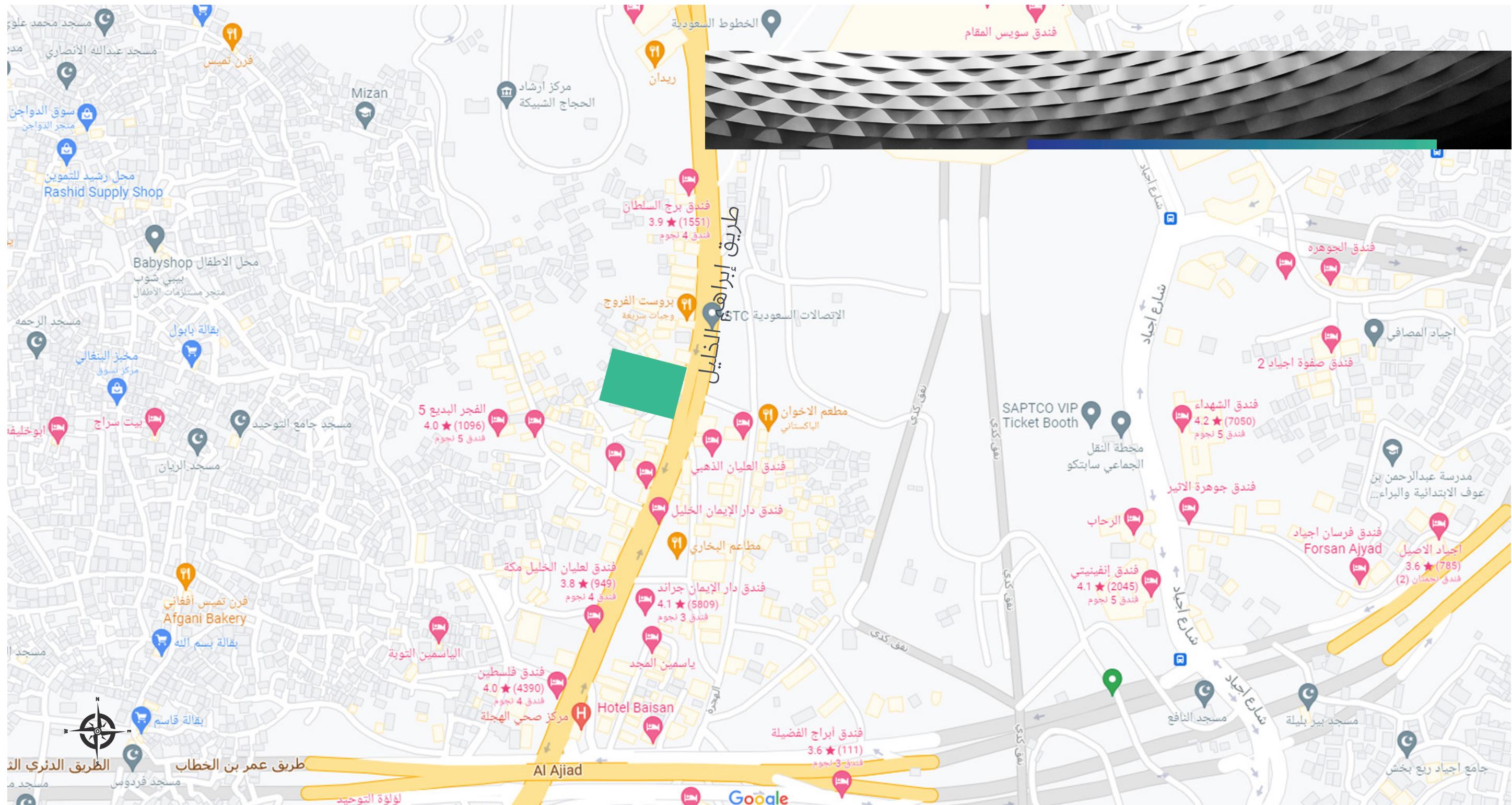
بيانات الملكية ومعلومات العقار (فندق ثروات الأندلسية)





بيانات الملكية ومعلومات العقار (فندق ثروات الأندلسية)

معلومات العقار			
شركة جدوى للإستثمار			اسم العميل
	رقم الهوية	شركة جدوى الخليل العقارية	اسم المالك
1442/01/07	تاريخه	320109003664	رقم الصك
شارع ابراهيم الخليل	اقرب شارع تجاري	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	مكة المكرمة	الحي
---	عدد الأدوار	شاغر	شاغرية العقار
سكني تجاري	نوع الإستخدام	داخل النطاق	نطاق العقار
-----	عمر العقار	21.4150544,39.8223472	إحداثيات الموقع
بدون	رقم القطعة	بدون	رقم المخطط
مستوي	منسوب الأرض	نعم	الجار مبني
جيد	التصميم المعماري	مستخدم	حالة البنى
العقار عبارة عن فندق سكني تجاري مكون من 16 دور			وصف العقار





مواصفات وحدود واطوال العقار (فندق ثروات الأندلسية)

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

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

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



صور العقار (فندق ثروات الأندلسية)



التقييم العقاري (فندق ثروات الأندلسية)



أساليب وطرق التقييم المتبعة (فندق ثروات الأندلسية)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	- يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة - اعتمده لعدم توفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	اساسي	- يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة - استخدامنا لهذا الأسلوب كان اساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مستبعد	استبعدناه لعدم توفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار



التقييم النهائي (فندق ثروات الأندلسية)

اساليب التقييم	ايضاح
أسلوب السوق	هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة والتي تم بيعها حديثا ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهه بناء على عناصر المقارنة بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة الى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دورا أساسيا في تقدير قيمة العقار
اسلوب التكلفة	تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى جديد وبأسعار اليوم وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع « المبنى قيد التقييم » يقدر العمر الافتراضي للمبنى ب 40 سنة تقريبا .
أسلوب الدخل	- يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية : أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت . - طرق أسلوب الدخل : - على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيا أو كليا على كافة طرق أسلوب الدخل . - طريقة خصم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) : في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية - طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمه في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالأرباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الأرباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الاساسي الذي تبني عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمة الايجارية للعقار وبعبارات أخرى فإن الأرباح تعكس القيم الايجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الأرباح ارتفعت القيمة الايجارية التي باستخدام يمكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الأرباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضا على كفاءة ومجهود المشغل ولإيجاد القيمة الرأس مالية للعقار سوف يتم رسملة القيمة الإيجارية بمعدل عائد مناسب . - طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأس مالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور
أساس القيمة	- القيمة السوقية : و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او اجبار - الإيجار السوقى : هو المبلغ التقديرى الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار
الاستخدام الأعلى والأفضل	هو الاستخدام المرجح للأصل على النح والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق اعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتجيزه الأنظمة او غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفسيراً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : 1) الاجازة القانونية (2 إمكانية الاستخدام المادي 3) الجدوى المالية 4) تحقيق اعلى قدر من الأرباح



طريقة احتساب القيمة (فندق ثروات الأندلسية)

مسطحات الأرض و المبنى وفقاً للترخيص

مسطحات البناء وفقاً للترخيص		
البيان	القيمة	الوحدة
مساحة الأرض وفقاً لرخصة البناء	631.64	م2
المساحة وفقاً للصك	631.64	م2
البدروم	641.97	م2
دور أرضي	426	م2
ميزانين	590.85	م2
دور خدمات	590.85	م2
أدوار متكرره	6,870	م2
بروز شرقية	310	م2
خزانات	235	م2
مبيتات + بيت الدرج	165	م2
الإجمالي	9,587	م٢
عدد الغرف	294	غرفة
عدد الحجاج	1176	حاج



طريقة احتساب القيمة (فندق ثروات الأندلسية)

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

التقييم النهائي (فندق ثروات الأندلسية)





ملخص التقييم النهائي للعقار (فندق ثروات الأندلسية)

التقييم النهائي بعد التقريب

321,500,000

رقماً / ريال

ثلاثمائة و واحد وعشرون مليون وخمسة مائة ألف

كتابة / ريال

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٦٣٠٠٠٠١٢١
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ٣٤٩٠٠٠٠١٢١ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٦٣٠٠٠٠١٢١
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٤
5	تاريخ نفاذ القيمة	29/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل
17	طريقة التقييم	القيمة المتبقية
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة اواكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كروونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرهاإضافة إلى والأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	٣٢١,٥٠٠,٠٠٠
نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة		

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

تاريخ التقرير : 29/08/2022
رقم التقرير : 31807





نطاق العمل

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

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



نطاق العمل

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
التقرير	رقم التقرير 31807 نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين نوع التقرير : تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة : 29/08/2022 هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة ± ١٠ ٪
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً إلى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب		
21,000,000		رقماً / ريال
واحد وعشرون مليون		كتابة / ريال

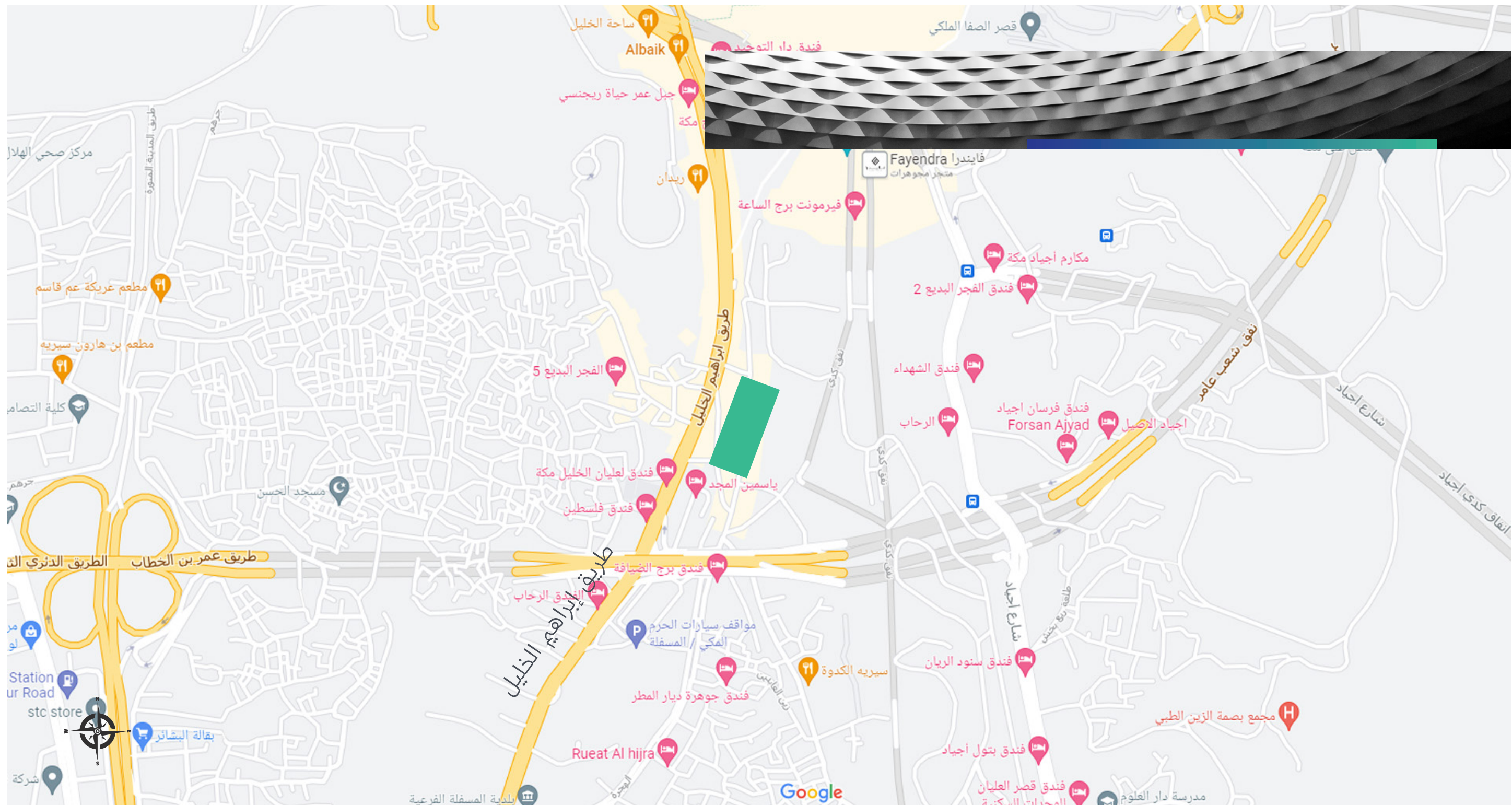
بيانات الملكية ومعلومات العقار





بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
شركة جدوى للإستثمار			اسم العميل
	رقم الهوية		اسم المالك
06/04/1439	تاريخه	320123008310	رقم الصك
شارع ابراهيم الخليل	اقرب شارع تجاري	مكة المكرمة	المدينة
عمارة تجارية سكنية	نوع العقار	محلة المسفلة	الحي
--	عدد الأدوار	مأهول	شاغرية العقار
سكني تجاري	نوع الإستخدام	داخل النطاق	نطاق العقار
--	عمر العقار	21.4136037,39.8232444	إحداثيات الموقع
بدون	رقم القطعة	بدون	رقم المخطط
مستوي	منسوب الأرض	نعم	الجار مبني
جيد	التصميم المعماري	مستخدم	حالة البنى
العقار عبارة عن عمارة سكنية تجارية ثلاثة ادوار			وصف العقار





مواصفات وحدود واطوال العقار

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

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

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



صور العقار



التقييم العقاري



أساليب وطرق التقييم المتبعة

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	- يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة - استبعدناه لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	- يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة - استخدامنا لهذا الأسلوب كان اساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او الماثلة	مساعد	استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد



التقييم النهائي

اساليب التقييم	ايضاح
أسلوب السوق	هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة والتي تم بيعها حديثا ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهه بناء على عناصر المقارنة بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة الى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دورا أساسيا في تقدير قيمة العقار
اسلوب التكلفة	تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى جديد وبأسعار اليوم وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع « المبنى قيد التقييم » يقدر العمر الافتراضي للمبنى ب 40 سنة تقريبا .
أسلوب الدخل	- يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية : أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت . - طرق أسلوب الدخل : - على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيا أو كليا على كافة طرق أسلوب الدخل . - طريقة خصم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) : في طريقة التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية - طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمه في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالأرباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الأرباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكن دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الاساسي الذي تبنى عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمة الايجارية للعقار وبعبارات أخرى فإن الأرباح تعكس القيم الايجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الأرباح ارتفعت القيمة الايجارية التي باستخدام يمكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الأرباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضا على كفاءة ومجهود المشغل ولإيجاد القيمة الرأسمالية للعقار سوف يتم رسملة القيمة الإيجارية بمعدل عائد مناسب . - طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأسمالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور
أساس القيمة	- القيمة السوقية : و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او اجبار - الإيجار السوقي : هو المبلغ التقديرى الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محاييد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار
الاستخدام الأعلى والأفضل	هو الاستخدام المرجح للأصل على النح والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق اعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتحيزه الأنظمة او غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفسيراً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : 1) الاجازة القانونية (2 إمكانية الاستخدام المادي 3) الجدوى المالية 4) تحقيق اعلى قدر من الأرباح



طريقة احتساب القيمة

القيمة المتبقية لتقييم الأرض

طريقة احتساب القيمة المتبقية		
البيان	القيمة	الوحدة
البيان	القيمة	الوحدة
مساحة الأرض وفقاً للترخيص	108	م2
مسطحات البناء في حالة اعلى وافضل استخدام غرف فندقية (عشرة أدوار) دورين تجاري و8 فندقي	1,080	م
تكاليف البناء للمتر	5,000	ريال
إجمالي تكاليف البناء	5,399,000	ريال
عدد الغرف - صافي مساحة الوحدة 17 متر	30	غرفة
قيمة الليلة	350	ريال
نسبة اشغال	50%	%
دخل الشقة سنوي	63,875	ريال
إجمالي الدخل	1,916,250	ريال
مصاريف الصيانة والتشغيل	25%	%
صافي الدخل التشغيلي	1,437,188	ريال



طريقة احتساب القيمة

القيمة المتبقية لتقييم الأرض

الدخل من التجاري		
البيان	القيمة	الوحدة
مسطحات التجاري	173	م2
الايجار السوقى للمتر	2500	ريال
القيمة الإيجارية للتجاري	431,920	ريال
الدخل الفعلي	1,869,108	ريال
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العائد على المنشآت	2.50%	%
معدل الرسملة	6.50%	%
إجمالي العائد للمستثمر	9.00%	%
مقدار العائد على المنشآت	485,910	ريال
العائد على الأرض	1,383,198	ريال
قيمة الأرض	21,279,962	ريال
قيمة المتر	197,073	ريال



طريقة احتساب القيمة

طريقة احتساب التكلفة		
البيان	القيمة	الوحدة
مسطحات البناء وفقا للترخيص	266.54	م2
تكلفة بناء المتر	2000	ريال / للمتر
هامش الربح	20%	ريال
إجمالي التكاليف شاملة الربح	639,696	%
إجمالي القيمة السوقية بالتكلفة	21,919,658	ريال

القيمة المتبقية لتقييم الأرض

طريقة رسملة الدخل المباشرة		
البيان	القيمة	الوحدة
رسملة العقد	1,500,000	ريال
معدل الرسملة	6.0	%
مخاطر العقد	1.0	%
إجمالي معدل الرسملة	7.0	%
القيمة السوقية للعقار بافتراض سريان العقد	20,000,000	ريال

التقييم النهائي





التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
السلوب التقييم	التكلفة	الدخل
طريقة التقييم	الاحلال	الرسمة المباشرة + القيمة المتبقية لحساب قيمة الأرض
اجمالي القيمة	21,919,658	20,000,000
الوزن النسبي	60%	40%
القيمة المساهمة	13,151,795	8,000,000
القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية		21,151,795
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب		21,150,000

رأي المقيم

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



نتائج البحث و الإستقصاء

مقارنات عقار حي الهجلة - طريق الهجرة					
المصدر	قيمة الليلة	قيمة الليلة	اسم الفندق	الحي	المدينة
بوكينج	معروض للبيع	365	فندق إيلاف كندة	الهجلة	مكة المكرمة
بوكينج	معروض للبيع	380	فندق إيلاف كندة	الهجلة	مكة المكرمة
بوكينج	معروض للإيجار	430	فندق إيلاف كندة	الهجلة	مكة المكرمة
بوكينج	معروض للإيجار	446	فندق إيلاف كندة	الهجلة	مكة المكرمة
بوكينج	معروض للبيع	441	فندق إيلاف كندة	الهجلة	مكة المكرمة
بوكينج	معروض للإيجار	375	فندق إيلاف كندة	الهجلة	مكة المكرمة
بوكينج	معروض للبيع	500	فندق إيلاف كندة	الهجلة	مكة المكرمة



نتائج البحث والاستقصاء للصندوق

نتائج البحث والاستقصاء للصندوق					
نوع العقار		سعر المتر	المساحة	السعر	الوصف
ارض	معروض للبيع	69,930	858	60,000,000	ارض في المسفله علي شرع ابراهيم الخليل امام حديقة المسفله
ارض	معروض للبيع	154,083	5192	800,000,000	ارض للبيع بالمنطقة المركزيه بجوار الحرم
ارض	معروض للبيع	81,136	986	80,000,000	ارض للبيع في حي الشبيكة بالقرب من طريق ابراهيم الخليل

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٦٣٠٠٠٠١٢١
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ٣٤٩٠٠٠٠١٢١ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٦٣٠٠٠٠١٢١
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٤
5	تاريخ نفاذ القيمة	29/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل
17	طريقة التقييم	القيمة المتبقية
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقرر شركتنا بدقة اواكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كروونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرهاإضافة إلى والأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	٢١,١٥٠,٠٠٠
نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة		

مسودة تقييم فندق والواقعه في الششة بمكة المكرمة

(فندق ثروات التقوى)

تاريخ التقرير : 29/08/2022

رقم التقرير : 37045





نطاق العمل (فندق ثروات التقوى)

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

بيانات أساسية	الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	نوع العقار محل التقييم	فندق
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية	أسلوب الدخل و التكلفة
	طرق التقييم المتبعة	الرسلة المباشرة ، التكلفة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٤
المقيم	تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ. 03/04/1447	
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	بناءً على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الإلتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر ليس من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
منهجية التقييم	تم تقييم العقار بأسلوب الدخل والتكلفة	
الضمانات	قمنا بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقوم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	



نطاق العمل (فندق ثروات التقوى)

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
التقرير	رقم التقرير 37045 نقر نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية INTERNATIONAL VALUATION والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين نوع التقرير : تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة : 29/08/2022 هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير	الريال السعودي
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة ± ١٠ ٪
شروط عامة	التقييم بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً إلى المعلومات التي أتاحت لنا و يمكن لأخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الأخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشتري لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشتريين ... الخ .



ملخص التقييم النهائي للعقار (فندق ثروات التقوى)

التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	247,000,000
كتابة / ريال	مائتان وسبعة واربعون مليون ريال سعودي

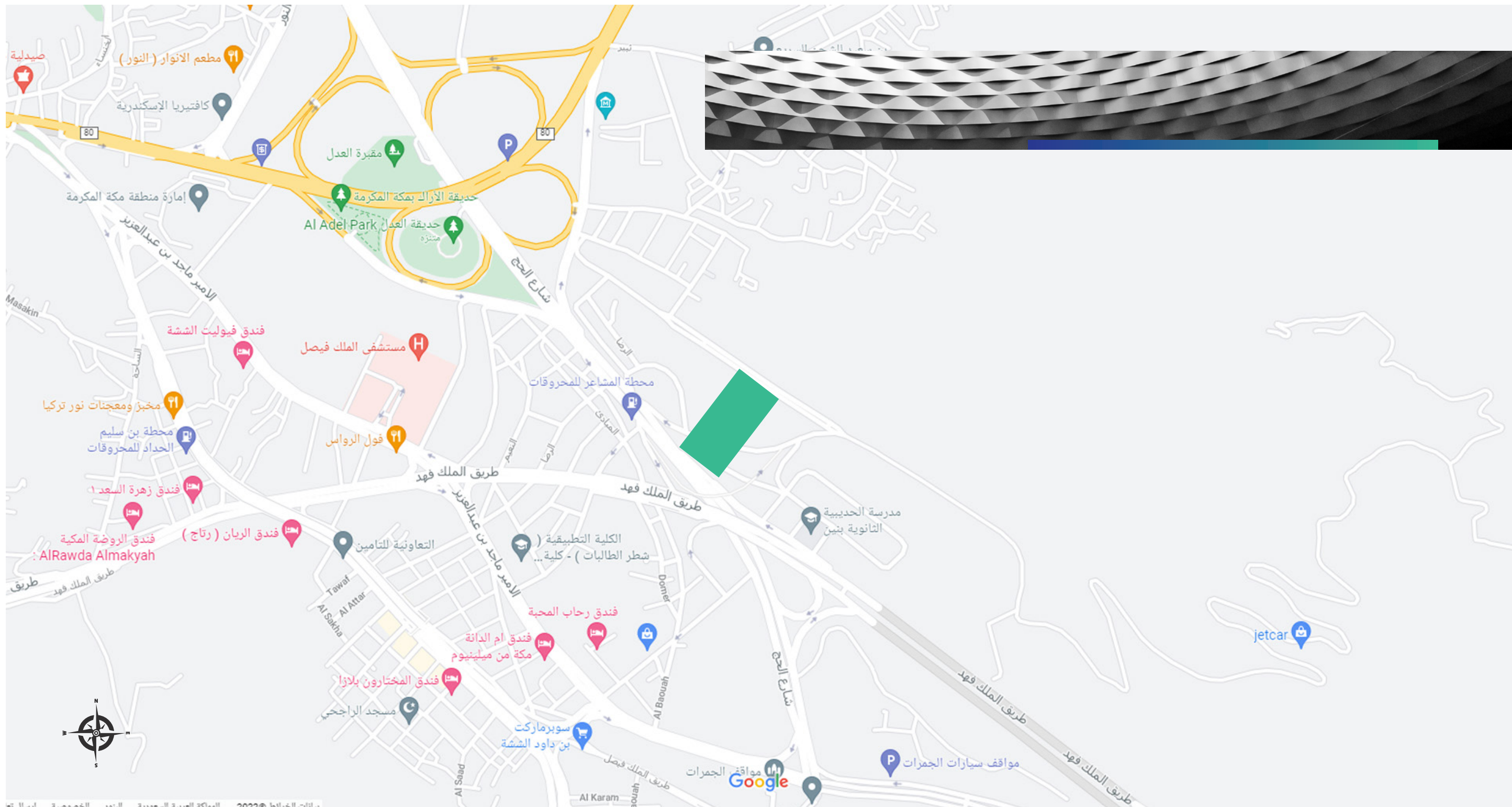
بيانات الملكية ومعلومات العقار (فندق ثروات التقوى)





بيانات الملكية ومعلومات العقار (فندق ثروات التقوى)

معلومات العقار			
شركة جدوى للإستثمار			اسم العميل
1010495553	رقم الهوية	شركة جدوى الخليل العقارية	اسم المالك
1440/03/27	تاريخه	320123008310	رقم الصك
شارع الحج	اقرب شارع تجاري	مكة المكرمة	المدينة
فندق	نوع العقار	مخطط الأمير عبدالله الفيصل الششه	الحي
--	عدد الأدوار	مأهول	شاغرية العقار
سكني	نوع الإستخدام	داخل النطاق	نطاق العقار
--	عمر العقار	21.4337351,39.8609504	إحداثيات الموقع
13 / أ / 168 و 14 / أ / 168 و 9 / أ / 168	رقم القطعة	ب 1 / 15/ 23/	رقم المخطط
مستوي	منسوب الأرض	نعم	الجار مبني
جيد	التصميم المعماري	مستخدم	حالة البنى
العقار عبارة عن فندق سكني مكون من 23 دور			وصف العقار





مواصفات وحدود واطوال العقار (فندق ثروات التقوى)

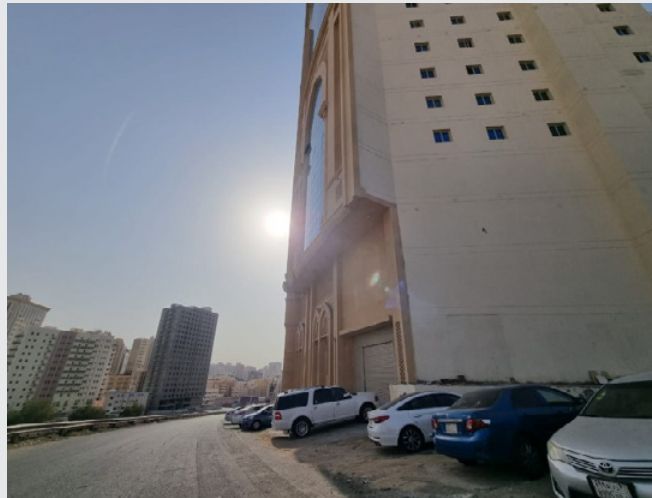
مواصفات العقار			
مساحة الأرض / م2	2.216	الطرق الرئيسية	شارع الحج
الواجهة	ثلاث واجهات	طبيعة وشكل الأرض	مربعة

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

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



صور العقار (فندق ثروات التقوى)



التقييم العقاري (فندق ثروات التقوى)



أساليب وطرق التقييم المتبعة (فندق ثروات التقوى)

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	- يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابهه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة - استبعدناه لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار
اسلوب الدخل	الرسمة المباشرة	أساسي	- يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة - استخدامنا لهذا الأسلوب كان اساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد



التقييم النهائي (فندق ثروات التقوى)

اساليب التقييم	ايضاح
أسلوب السوق	هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة والتي تم بيعها حديثا ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهه بناء على عناصر المقارنة بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة الى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دورا أساسيا في تقدير قيمة العقار
اسلوب التكلفة	تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى جديد وبأسعار اليوم وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع « المبنى قيد التقييم » يقدر العمر الافتراضي للمبنى ب 40 سنة تقريبا .
أسلوب الدخل	- يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية : أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت . - طرق أسلوب الدخل : - على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيا أو كليا على كافة طرق أسلوب الدخل . - طريقة خصم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) : في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية - طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمه في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالأرباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الأرباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الاساسي الذي تبني عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمة الايجارية للعقار وبعبارات أخرى فإن الأرباح تعكس القيم الايجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الأرباح ارتفعت القيمة الايجارية التي باستخدام يمكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الأرباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضا على كفاءة ومجهود المشغل ولإيجاد القيمة الرأس مالية للعقار سوف يتم رسملة القيمة الإيجارية بمعدل عائد مناسب . - طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأس مالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور
أساس القيمة	- القيمة السوقية : و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او اجبار - الإيجار السوقى : هو المبلغ التقديرى الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار
الاستخدام الأعلى والأفضل	هو الاستخدام المرجح للأصل على النح والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق اعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتجيزه الأنظمة او غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفسيراً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : 1) الاجازة القانونية (2 إمكانية الاستخدام المادي 3) الجدوى المالية 4) تحقيق اعلى قدر من الأرباح



طريقة احتساب القيمة (فندق ثروات التقوى)

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب القيمة		
البيان	المساحة	الإستخدام
مساحة الأرض	2,216.23	م2
قيمة متر الأرض	25,000	ريال / للمتر
إجمالي قيمة الأرض	55,405,750	ريال
تكلفة المتر المربع	4,000	ريال / للمتر
إجمالي التكاليف	144,650,560	ريال
أرباح المطور	20%	%
تكاليف المبني + الأرباح	173,580,672	ريال
عمر العقار	6	سنة
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	4	سنة
اهلاكات العمر الفعال	10.00%	%
قيمة الاهلاكات	17,358,067	ريال
قيمة المباني بالحالة التي عليها	156,222,605	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	211,628,355	ريال

التقييم بطريقة التكلفة

مسطحات الأرض و المبني وفقاً للترخيص			
البيان	القيمة	المساحة	الإستخدام
دور واحد ارضي استقبال	1	1,550.41	استقبال
ميزانين خدمات	1	1160.47	خدمات
مواقف	3	4809.33	مواقف
مصلى	1	1565.78	مصلى
مطاعم	1	1565.78	مطاعم
خدمات	1	1565.78	خدمات
سكني	138	20720.48	سكني
سكني	1	1218.53	سكني
خزانات	1	1895.05	خزانات
صرف	1	15	صرف
بيت درج ومصاعد	1	96.03	بيت درج ومصاعد
مسطحات البناء		36,163	م2
عدد الغرف		691	غرفة
عدد الحجاج		2270	حاج
عمر البناء		5	سنة
مسطحات البناء		36,163	م2



طريقة احتساب القيمة (فندق ثروات التقوى)

التقييم بطريقة الرسمة المباشرة للدخل

الدخل من التجاري		
البيان	القيمة	الوحدة
عدد الغرف	690	غرفة
سعر الغرف شامله الضرائب والرسوم شاملة موسم رمضان	250	ريال
قيمة الضرائب والرسوم	20%	%
متوسط سعر الغرفة طوال العام	200	ريال
مصاريف وعمولة تسويق للمواقع الالكترونية وخلافه	10%	%
متوسط دخل الغرفة بالليلة طوال العام	180	ريال
إجمالي الدخل	44,091,000	ريال
متوسط نسبة الإشغال	50%	%
الدخل الفعلي	22,045,500	ريال
دخل إضافي دخل اضافي 20% من الدخل الفعلي	4,409,100	ريال
دخل موسم الحج للحاج الواحد	4,000	ريال
عدد الحجاج المصرح به	2,484	حاج
اجمالي دخل موسم الحج	9,936,000	ريال
إجمالي الدخل الفعلي	36,390,600	ريال
مصاريف الصيانة والتشغيل	25%	%
صافي الدخل بعد خصم مصاريف الصيانة والتشغيل	27,292,950	ريال
نسبة حصة المشغل	10%	%
صافي الدخل بعد خصم حصة المشغل	24,563,655	ريال
معدل رسمه	7.50%	%
القيمة السوقية للفندق شامل الفرش وتجهيزات نهاية 2022	363,906,000	ريال
خصم تكلفة تجديد الفرش والتجهيزات	51,750,000	ريال
القيمة السوقية بعد خصم تكلفة تجديد الفرش والتجهيزات نهاية 2022	312,156,000	ريال
القيمة السوقية وقت التقييم عند معدل خصم 7.5%	301,069,981	ريال

التقييم النهائي (فندق ثروات التقوى)





ملخص التقييم النهائي للعقار (فندق ثروات التقوى)

القيمة الترجيحية		
اسلوب التقييم	أسلوب التكلفة	اسلوب الدخل
طريقة التقييم	الإحلال	الرسملة
اجمالي القيمة	211,628,355	301,069,981
الوزن النسبي	60%	40%
القيمة المساهمة	126,977,013	120,427,992
القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية	247,405,005	
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	247,000,000	

رأي المقيم

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



ملخص التقييم النهائي للعقار (فندق ثروات التقوى)

المدينة	الحي	اسم الفندق	قيمة الليلة	قيمة الليلة	المصدر
مكة المكرمة	العتيبة	مروية المعابدة	168	18	اجودا
مكة المكرمة	العزيفية	ريماز	90	17	اجودا
مكة المكرمة	المعابدة	فيوليت الششة	161	35	بوكينج
مكة المكرمة	المعابدة	فيوليت الششة	161	38	اجودا
مكة المكرمة	العزيفية	ام الدانة مكة من ميلينيوم	151	24	بوكينج
مكة المكرمة	العزيفية	ام الدانة مكة من ميلينيوم	195	24	بوكينج
مكة المكرمة	العزيفية	ام الدانة مكة من ميلينيوم	225	24	بوكينج
مكة المكرمة	الروضة	أويو ٣٧٥ فندق ديار الروضة	118	13	بوكينج
مكة المكرمة	الروضة	أويو ٣٧٥ فندق ديار الروضة	135	13	بوكينج

المدينة	الحي	اسم الفندق	عرض الشارع	النوع	السعر	المساحة	سعر المتر	المصدر
مكة المكرمة	جبل النور	شارع الحج	غرب	ارض سكني تجاري	30,000,000	1120	26,786	عقار
مكة المكرمة	المعابدة	شارع الأمير ماجد بن عبد العزيز	جنوب	ارض سكني تجاري	62,440,000	2230	28,000	عقار

المرفقات





الافتراضات و الشروط المقيدة ص (1)

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



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (2)

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



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (3)

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



الافتراضات و الشروط المقيدة ص (4)

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

فريق العمل

اعتماد الرئيس التنفيذي



مراجعة وتدقيق : مدير التقييم والدراسات



الوضع القانوني



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

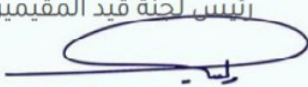
فئة العضوية: أساسي اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري المقر الرئيسي: الرياض

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

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاولة المهنة

وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76/ق/3/42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين



أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة



وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment
إدارة المهن الاستشارية



الملخص التنفيذي

م	العنصر	الإيضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم ١٦٣٠٠٠٠١٢١
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : ٣٤٩٠٠٠٠١٢١ خالد شاكر المبيض عضوية رقم : ١٦٣٠٠٠٠١٢١
4	تايخ المعاينة	٢٠٢٢/٠٦/١٣
5	تاريخ نفاذ القيمة	29/08/2022
6	تاريخ التقرير	29/08/2022
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية ٢٠٢٠ -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل
17	طريقة التقييم	القيمة المتبقية
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية إزاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة اواكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينة العقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كروونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوع الحدود على العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسخ وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرهاإضافة إلى والأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	٢٤٧,٠٠٠,٠٠٠
نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة		

شكراً لكم



منصات
شركة منصات العقارية
MENASSAT REALTY CO

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

www.gomenassat.com