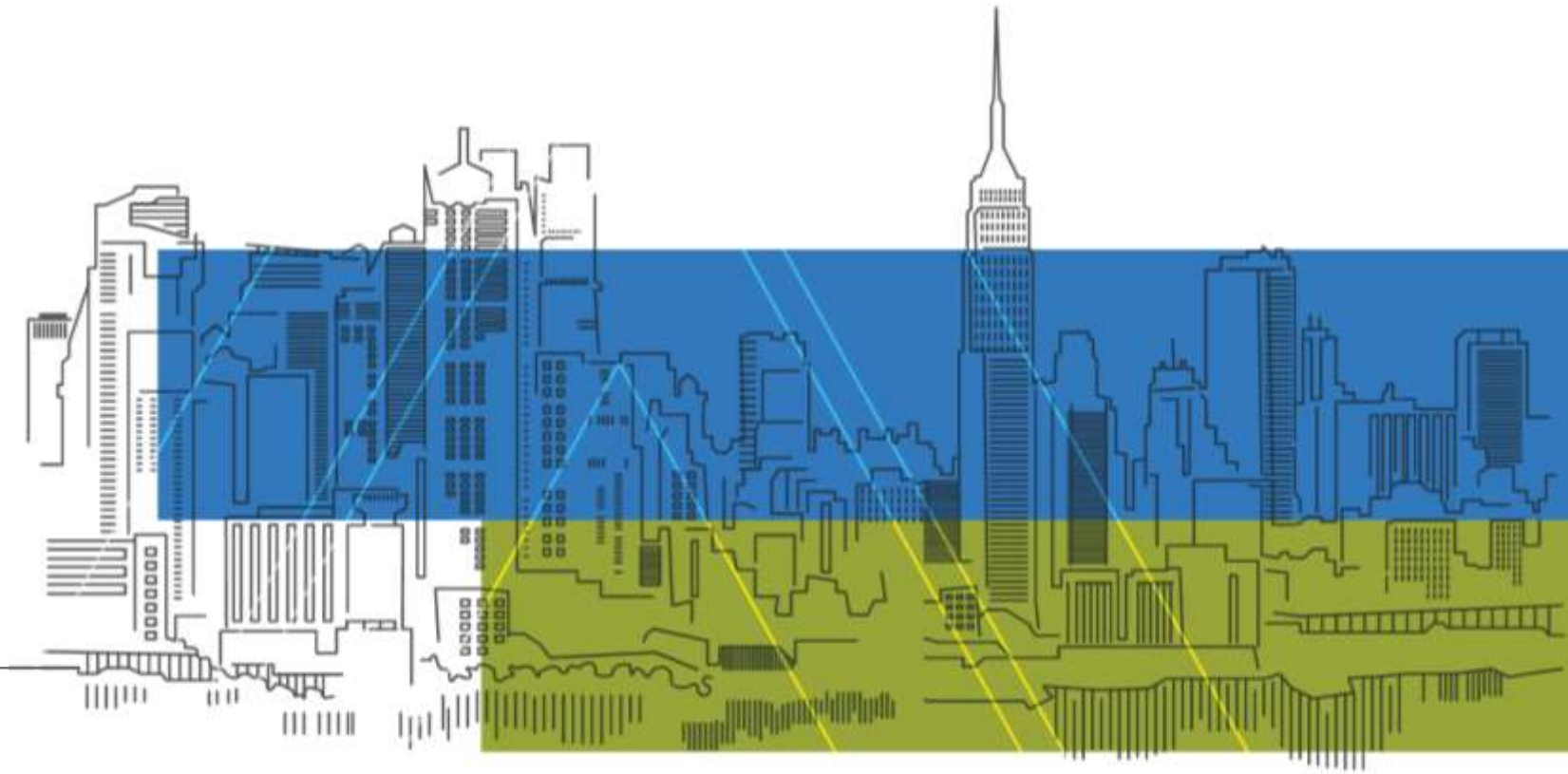




شركة خبراء القيمة وشركة  
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000792/3

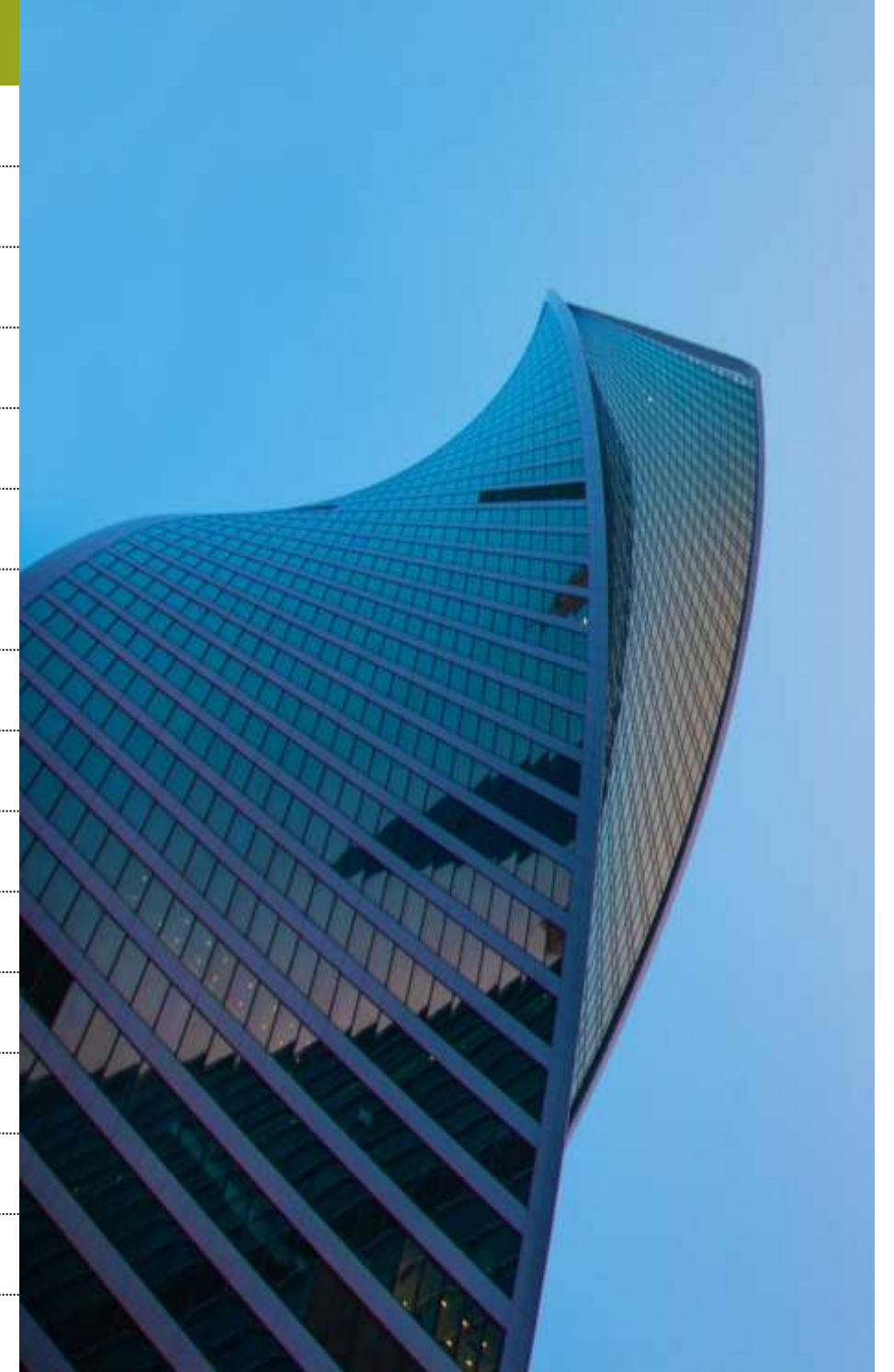


F A I R I S O U R V A L U E



## 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 <sup>2</sup>
مساحة البناء	19,905 م <sup>2</sup>
رقم الصك	920121009575
تاريخ الصك	1439/04/09 هـ
نوع الملكية	ملكية مطلقة
اساس القيمة	القيمة الاستثمارية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمكاتب + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل الاستثمارية)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





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 ويبيّن الأسباب للوصول إلى القيمة  
الاستثمارية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/31م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار  
لغرض (صندوق عقاري) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية .  
العقار المقدر هو عبارة عن (فندق - برج اسكان 5) مفصلة كالتالي :

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقييم مبلغ وقدره 182,400,000 ريال سعودي ( فقط مائة واثنان وثمانون مليون واربعمائة  
الف ريال سعودي )، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31م.

## 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
29	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 أي إجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية ،  
مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار ،  
هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقاً لظروف السوق الحالية ،  
قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة ،

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف مآتم 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 نحفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حالياً أو مستقبلاً ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
- ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقاً لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- عملنا طبقاً للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دولياً و محلياً.



## ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

12	المساحة الاجمالية للمبنى	19,905 م <sup>2</sup>
13	المساحة التاجيرية الصافية	-
14	المساحة الإجمالية للأرض	1,382,73 م <sup>2</sup>
15	سعر المتر المربع للأرض	29,200 ريال/م <sup>2</sup>
16	القيمة الإستثمارية للعقار	182,400,000 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	برج فندقى
2	تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27 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



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

## المعايير العامة:

• المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2017 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين صفحة رقم 11،



## الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت، وفريق العمل الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى 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 الأستشارات 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

**5**

هشام صالح العقيل  
مدير إدارة التقييم

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

سنوات خبرة بأعمال  
التقييم  
دبلوم حاسب ألي

**6**

عبدالرحمن عبدالله الوادعي  
مساعد مدير إدارة التقييم



نطاق العمل - المعيار رقم 101

## العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	مسقط المالية
صاحب التقرير	مسقط المالية
استخدام التقرير	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	برج فندقى
أساس القيمة ( القيمة الاستثمارية للعقار )	هى قيمة الاصل ما بالنسبة للمالك أو المالك المحتمل لأغراض استثمارية أو تشغيلية خاصة به ، وتبين القيمة الاستثمارية أيضا الظروف والأهداف المالية للجهة التى يتم عمل التقييم لصالحها ، كما تستخدم غالبا لقياس أداء الاستثمار ،
تاريخ التقييم	2019/12/27 م
تاريخ الاصدار	2019/12/31 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،



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



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



القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر  
هذا التقرير معد للغرض الذى أعده من أجله  
فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس  
منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال  
لأى غرض آخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة  
أو المقيم أى مسؤولية عن أى خسارة  
بتكبيدها أى 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 أى نحو دون موافقة  
صريحة من الشركة ، ولا يجوز تقديم هذا  
التقرير لأى طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار  
إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة ،  
ومن دواعى الحيطة والحذر أن تحتفظ  
الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى  
تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو  
دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة ،  
تحتفظ الشركة بالحق دون أى إلتزام بمراجعة  
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على  
ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ  
التقييم لكنها أتضح له لاحقا ،



الافتراضات والافتراضات الخاصة  

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة  
وليس عليه أى التزامات ،
- تم استلام صور ضوئية من العميل  
للكوك، رخصة البناء، ولم تقم شركة  
فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من  
صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير  
مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات  
أخرى ،
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل  
السادة / مسقط المالية ،
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى  
تعديلات على حدود العقار،
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب  
رخصة البناء،
- يوجد عقود إيجار للعقار لمدة 15 سنة يبدأ  
من تاريخ 2017/12/27 م،
- تم الوصول الى القيمة وذلك بإحتساب  
الاقيمة الإستثمارية بالدخل حسب العقود  
وذلك لتقارب اسعار العقود مع اسعار  
السوق،



المعيار رقم 102

FAIR  
IS  
OUR  
VALUE

المعايير العامة :  
البحث والاستقصاء



تطبيق طرق التقييم

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



تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة .



تحديد خصائص الاصل

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



معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،



#### 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"><li>يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأراضي ومقارنة الغرف الفندقية الذي يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .</li><li>وفقا لهذا الأسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، وان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .</li></ul>	الأرض و الغرف الفندقية	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم المولية 2017

#### التطبيق:

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

#### استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"><li>يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول،</li><li>يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير،</li><li>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.</li></ul>	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 افتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضي 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) أي قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.





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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

#### استخدام هذه الطريقة

##### المنهجية:

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

##### التطبيق:

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



## طرق التقييم المستخدمة

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



## الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
✓		دفاع مدني	خدمات طبية
✓		مستشفيات	
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	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

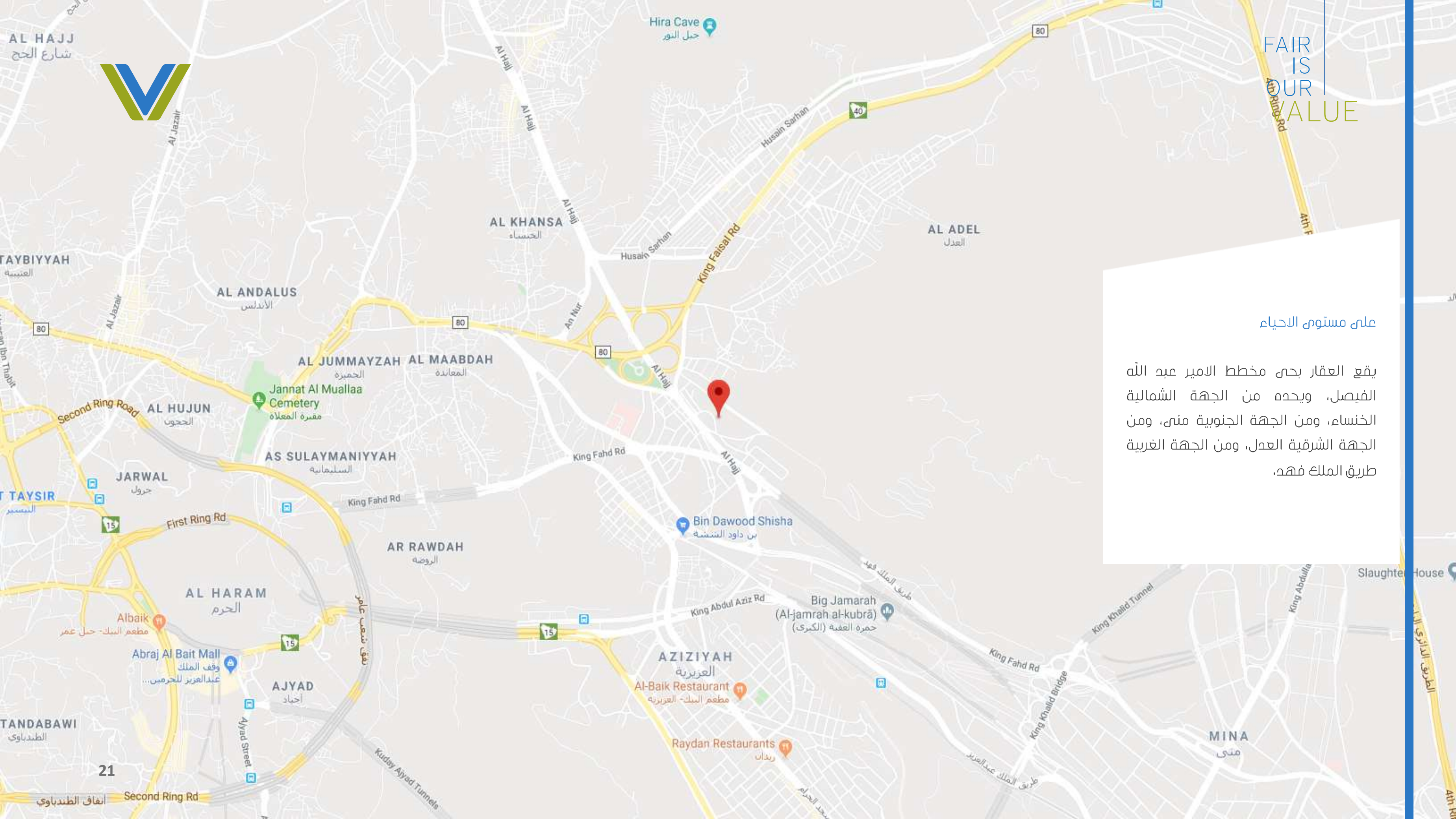
يقع العقار بمدينة مكة المكرمة ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

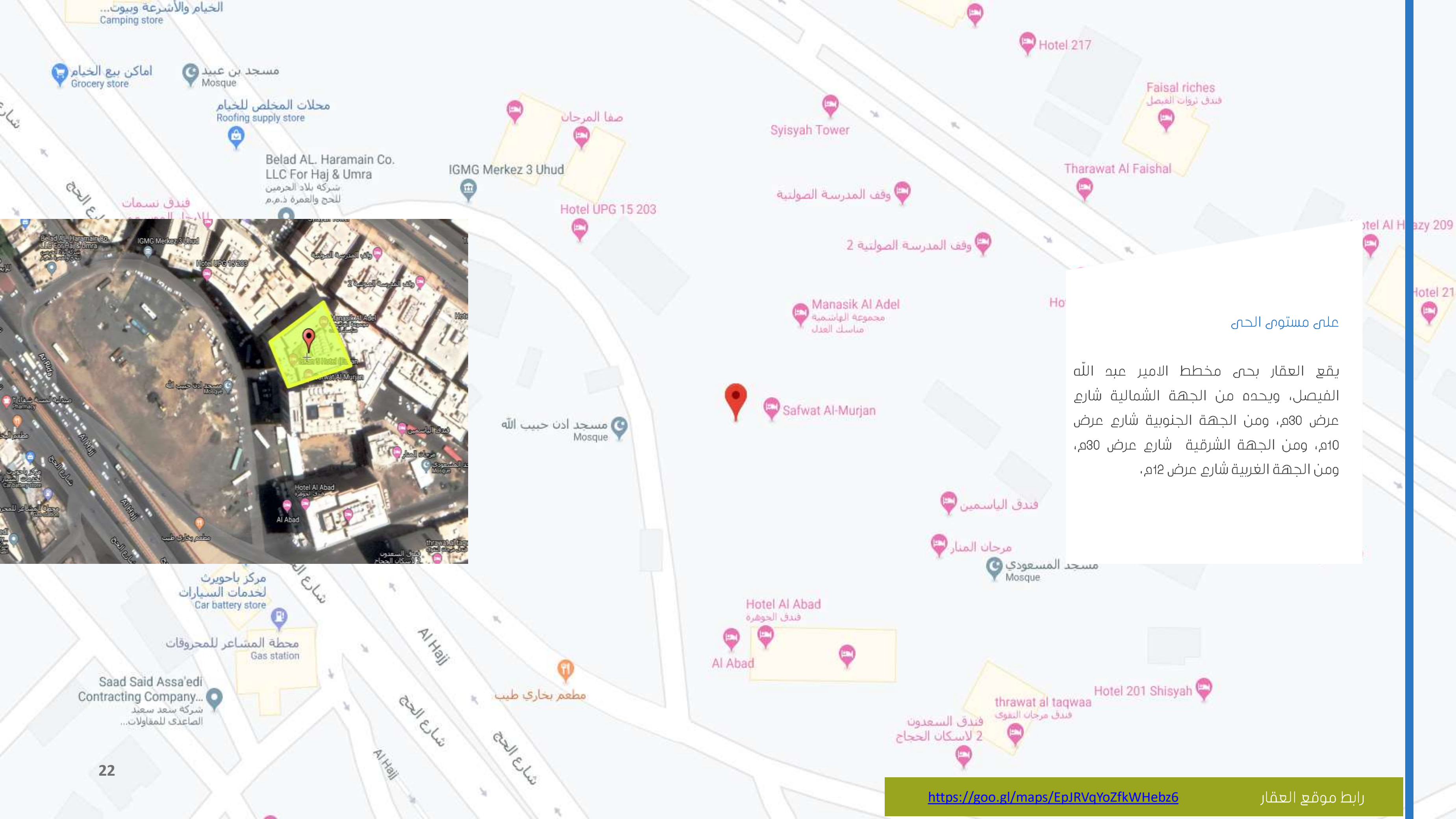


FAIR  
IS  
OUR  
VALUE

### 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 الحرم

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



وصف العقار



## وصف العقار

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

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

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
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 وخرائط لطفاء 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 <sup>2</sup> )	سعر/م <sup>2</sup>	الاستخدام
1	شارع الحج	780	28,600	تجاري
2	مخطط عبدالله الفيصل	980	22,000	تجاري

### جدول المقارنات للتأجير الفندقية اليومية

م	اسم الموقع	مساحة (م <sup>2</sup> )	سعر/م <sup>2</sup>	الاستخدام
3	فندق مكام البيت	23	100	غرفة
4	فندق الماسة	27	120	غرفة



## 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 للعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

قيمة الضبط النسبى للارض - مبيعات مشابهة				
المقارنة 2	المقارنة 1	عينات السوق	تاريخ المقارنة	
2019	2019			
22,000	28,600	سعر المتر المربع		
%0	980	%2-	780	مساحة الأرض
%10	قريب	%10	قريب	سهولة الوصول
%0	1	%0	1	عدد الشوارع
%15	مخطط عبدالله الفيصل	%0	شارع الحج	موقع العينة
%0	تجارى	%0	تجارى	الإستخدام
%25		%8		الضبط النسبى للتسويات
27500		30888		سعر المتر المربع بعد تحليل العينات
	29,194			صافى سعر المتر المربع للعينات
	29,200			متوسط سعر المتر المربع بعد التقريب



## الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (تاجيرى / 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 للعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

قيمة الضبط النسبى للغرف الفندقية - تاجيرى			
عينات السوق	المقارنة 1	المقارنة 2	
تاريخ المقارنة	2019	2019	
سعر المتر التاجيرى / اليوم	100	120	
مساحة الغرفة	23 %0	27 %0	
سهولة الوصول	قريب %0	قريب %0	
عدد الشوارع	2 %0	2 %0	
موقع العينة	فندق مكارم البيت - 3 نجوم %0	فندق الماسة - 3 نجوم %0	
الإستخدام	سكنى %0	سكنى %0	
الضبط النسبى للتسويات	%0	%0	
سعر المتر المربع بعد تحليل العينات	100	120	
متوسط سعر المتر المربع التاجيرى للعينات	110		



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

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

متوسط سعر الحاج الواحد	متوسط سعر اخر 10 ايام رمضان / يوم	متوسط سعر اول 20 يوم رمضان / يوم
3,500	250	150



## الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

### ملاحظات:

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

قيمة الارض	
1,382,73	المساحة
29,200	سعر المتر المربع للارض
40,375,716	قيمة الارض
القيمة بالتكلفة	
1,383	مساحة القبو
2,000	سعر المتر القبو
2,765,460	قيمة القبو
18,522	مساحة المبنى
2,500	سعر المتر المبنى
46,305,675	قيمة المبنى
49,071,135	هامش الربح
%20	قيمة هامش الربح
9,814,227	اجمالي قيمة المبنى مع هامش الربح
قيمة استهلاك المبنى	
58,885,362	اجمالي قيمة المبنى
40	عمر البناء الافتراضي
6	عدد سنوات الاستهلاك
8,832,804	قيمة الاستهلاك
50,052,558	اجمالي قيمة البناء الحالية
قيمة العقار بالتكلفة	
40,375,716	قيمة الارض
50,052,558	قيمة البناء الحالية
90,428,274	اجمالي قيمة العقار

تقدير القيمة  
بطريقة الدخل (الرسملة المباشرة)







## الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

إجمالي الدخل للفندق		
ريال	16,449,700	الدخل الإجمالي للفندق
ريال / سنويا	25%	نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة
ريال / سنويا	4,112,425	مصروفات التشغيل و الصيانة
ريال / سنويا	12,337,275	صافي الدخل
%	6,75%	معامل الرسملة
ريال	182,774,444	القيمة السوقية

### ملاحظات:

1. الطاقة الاستيعابية لعدد الحجاج (1,967 حاج) حسب التصريح المرفق .
2. تم احتساب نسبة الاشغال للعقار (غرف فندقية (ايام عادية) ) تواليا ، 50%، حسب السائد في السوق .
3. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (25%)، حسب وضع العقارات المشابهة في السوق .
4. تم احتساب معامل الرسملة (6,75%) حسب النسبة السائدة للعقارات المشابهة في السوق .

طريقة الدخل - حسب اسعار السوق		
طريق الدخل - للغرف ( بالايام العادية )		
عدد الغرف	428	غرفة
الايجار اليومي ( أيام عادية )	110	ريال /م 2
عدد ايام السنة	305	يوم
إجمالي الدخل للغرف ( أيام عادية )	14,359,400	ريال / سنويا
نسبة اشغال الغرف ( أيام عادية)	50%	%
الدخل الفعال	7,179,700	ريال / سنويا
طريق الدخل - للغرف ( بموسم الحج )		
سعر تأجير الحاج الواحد ( بموسم الحج )	3,500	ريال
عدد الحجاج	1,976	عدد
إجمالي الدخل بموسم الحج ( 30 يوم )	6,916,000	ريال / سنويا
طريق الدخل - للغرف ( بشهر رمضان )		
سعر التأجير اليومي بشهر رمضان اول عشرين يوم	150	ريال
عدد الغرف	428	غرفة
إجمالي الدخل بشهر رمضان لأول عشرين يوم	1,284,000	ريال
سعر التأجير اليومي بشهر رمضان العشر الأواخر	250	ريال
عدد الغرف	428	غرفة
إجمالي الدخل بشهر رمضان العشر الأواخر	1,070,000	ريال
إجمالي الدخل بموسم شهر رمضان	2,354,000	ريال



الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب العقد

حسب العقد	
القيمة	البند
12,312,000	صافي الدخل
%6,75	نسبة المردود المالي
182,400,000	القيمة بالدخل

ملاحظات:

1. صافي الدخل حسب العقد المرفق من العميل .
2. تم احتساب معامل الرسملة (6,75%) حسب النسبة السائدة للعقارات المشابهة في السوق .

تقدير القيمة



بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الأستثمارية للعقار مبلغ وقدره

# 182,400,000 SR

(فقط مائة واثنان وثمانون مليون واربعمائة ريال سعودي)  
مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2019/12/31 م.

## خاص باستخدام الشركة

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



