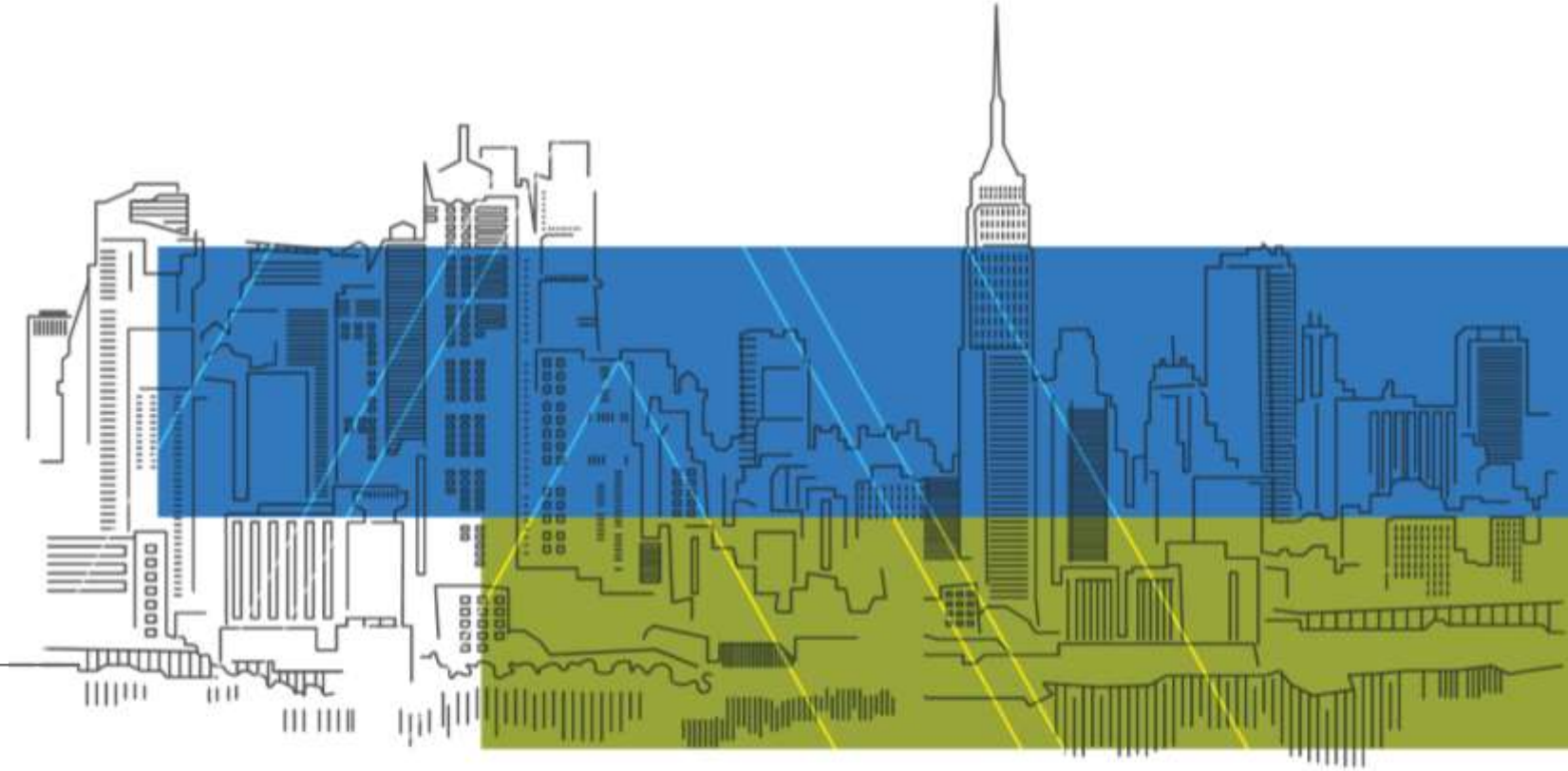




شركة خبراء القيمة وشركة  
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1000792/4

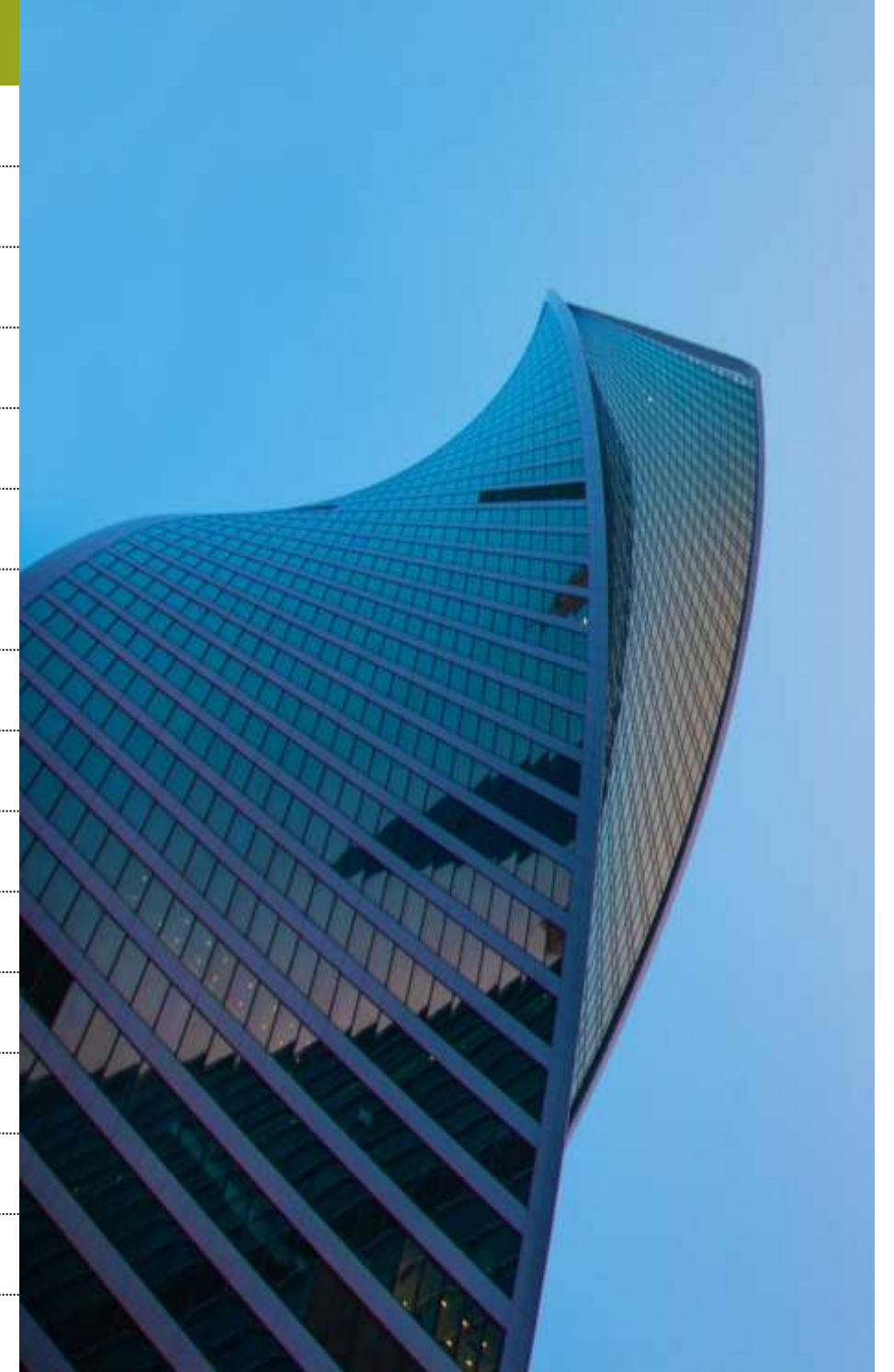


F A I R I S O U R V A L U E



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

العميل ( صاحب الطلب )	مسقط المالية
المستفيد ( مستخدم الطلب )	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية - مدينة مكة المكرمة حي العزيزية
نوع العقار	سكنى تجارى
مساحة العقار	1,158 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	14,160,91 م <sup>2</sup>
رقم الصك	220121009602 - 220121009603
تاريخ الصك	1439/04/10 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 مباشرة)
تاريخ المعاينة	2019 / 12 / 25
تاريخ التقييم	2019 / 12 / 27
تاريخ الاصدار	2019 / 12 / 31





## الموقرين

السادة / مسقط المالية

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

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

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة الاستثمارية للعقار ، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 2019/12/31م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة الاستثمارية للعقار  
لغرض (صندوق عقارى) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية .  
العقار المقدر هو عبارة عن (فندق - برج اسكان 6) مفصلة كالتالى :

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة الاستثمارية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره 200,000,000 ريال سعودي ( فقط مائتا مليون ريال سعودي )، مراعى  
الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 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
26	صور العقار
27	العقارات المقارنة
31-28	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
32	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة
35-33	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل
37-36	تقدير القيمة
39-38	المستندات



## نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي:

- 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 حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
  - ليس لدينا أي اهتمامات حاليا أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
  - الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
  - لم يطلب منا أي آراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
  - عملنا طبقا للاشتراطات الموحدة لأداء مهنة التقييم المعتمدة دوليا و محليا.
- 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 اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أي طارئ اقتصادي يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التي توصلنا لها في حال تم تزويدنا بأي بيانات مؤثرة في القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .



## ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

12	المساحة الاجمالية للمبنى	14,160,91 م <sup>2</sup>
13	المساحة التأجيرية الصافية	-
14	المساحة الإجمالية للأرض	1,158 م <sup>2</sup>
15	سعر المتر المربع للأرض	41,125 ريال/م <sup>2</sup>
17	القيمة الاستثمارية للعقار	200,000,000 ريال سعودي

الملخص		
1	نوع العقار	برج فندقى
2	تاريخ التقييم	27 / 12 / 2019 م
3	رقم الصك	220121009602 - 220121009603
4	تاريخ الصك	1439/04/10 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	2 / 21 / ج
6	رقم القطعة	12/3 + 11/3
7	رقم البلك	-
8	استخدام الارض	تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الاولى بمكة المكرمة
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	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، أبرز عناصر فريق العمل:

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

سنة خبرة  
بأعمال التقييم  
بكالوريوس هندسة  
تخطيط مدن

**12**

علاء إبراهيم الثقفي  
الرئيس التنفيذي

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

سنوات خبرة بأعمال  
التقييم  
بكالوريوس ادارة  
واققتصاد

**5**

هشام صالح العقيل  
مدير إدارة التقييم

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

سنوات خبرة بأعمال  
التقييم  
دبلوم حاسب ألي

**6**

عبدالرحمن عبدالله الوادعي  
مساعد مدير إدارة التقييم



نطاق العمل - المعيار رقم 101

## العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	مسقط المالية
صاحب التقرير	مسقط المالية
استخدام التقرير	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
طبيعة الاصول التى تم تقييمها	برج فندقى
أساس القيمة ( القيمة 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 التزام بمراجعة  
حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج 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 الاستدلال 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  
قيمة الدخل 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 المعارض والغرف 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 المعارض والغرف الفندقية	أسلوب السوق

المصدر : معايير التقييم المولية 2017

#### التطبيق:

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

#### استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"><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 داعى 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 افتراضى في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما في منطقة أخرى.

التطبيق:

- تقدير قيمة الأرض،
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى ،
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحديده في البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف.
- الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
- القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) 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 والمعارض والغرف الفندقية بشكل أساسي	إستخدام الأسلوب
الاحلال	رسمة الدخل	المقارنات	طرق التقييم المستخدمة
طريقة مساندة لمعرفة التكاليف الإنشائية للعقار	كون العقار مدر للدخل بقيمة ثابتة	لوصول لقيمة الارض والمعارض والغرف الفندقية	أسباب الاستخدام



## الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

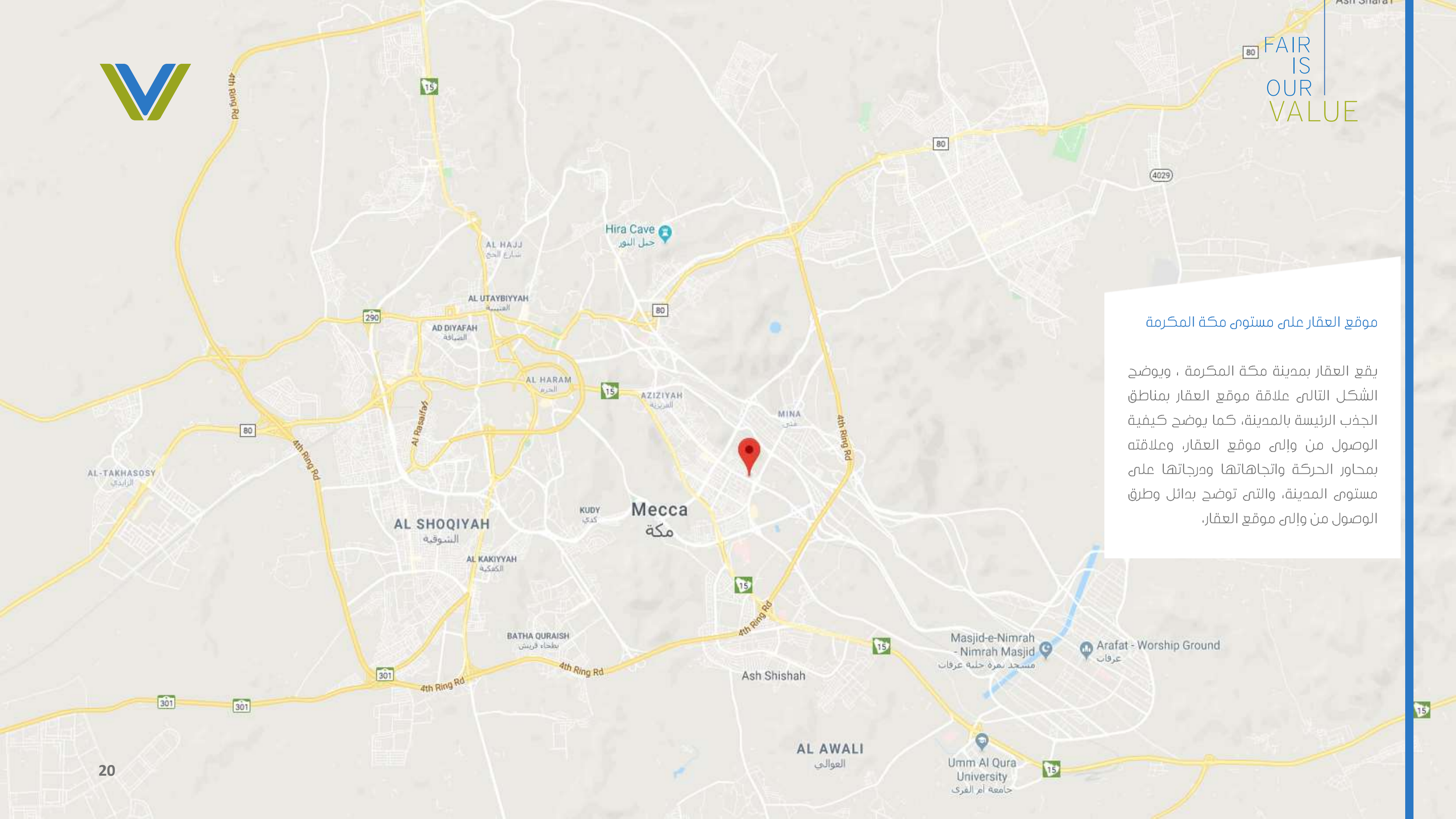
لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
✓		دفاع مدني	خدمات طبية
✓		مستشفيات	
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	خدمات تجارية
	✓	أسواق مركزية	
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
✓		فنادق	مرافق عامة
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة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



FAIR  
IS  
OUR  
VALUE

### موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

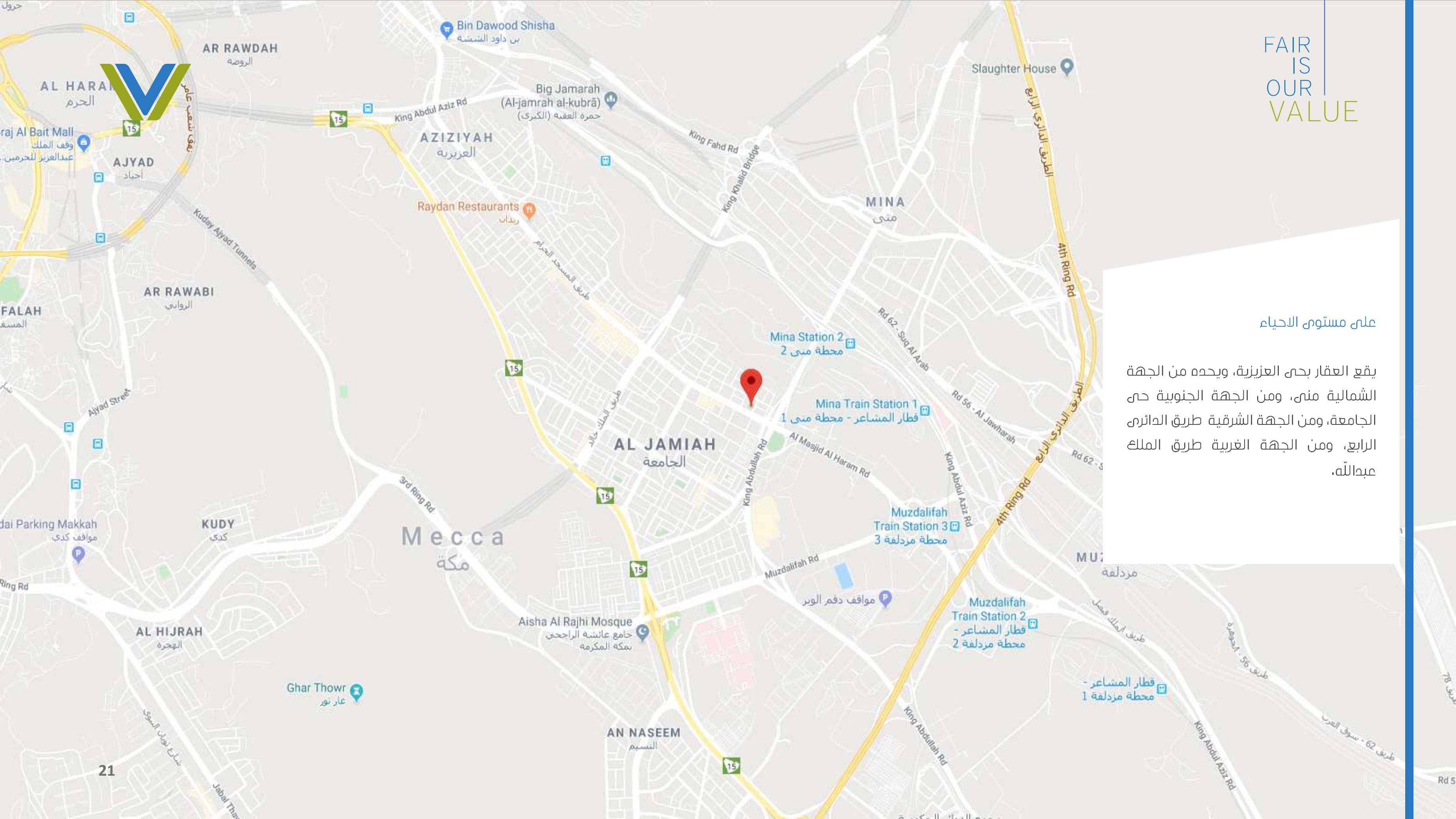
يقع العقار بمدينة مكة المكرمة ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.

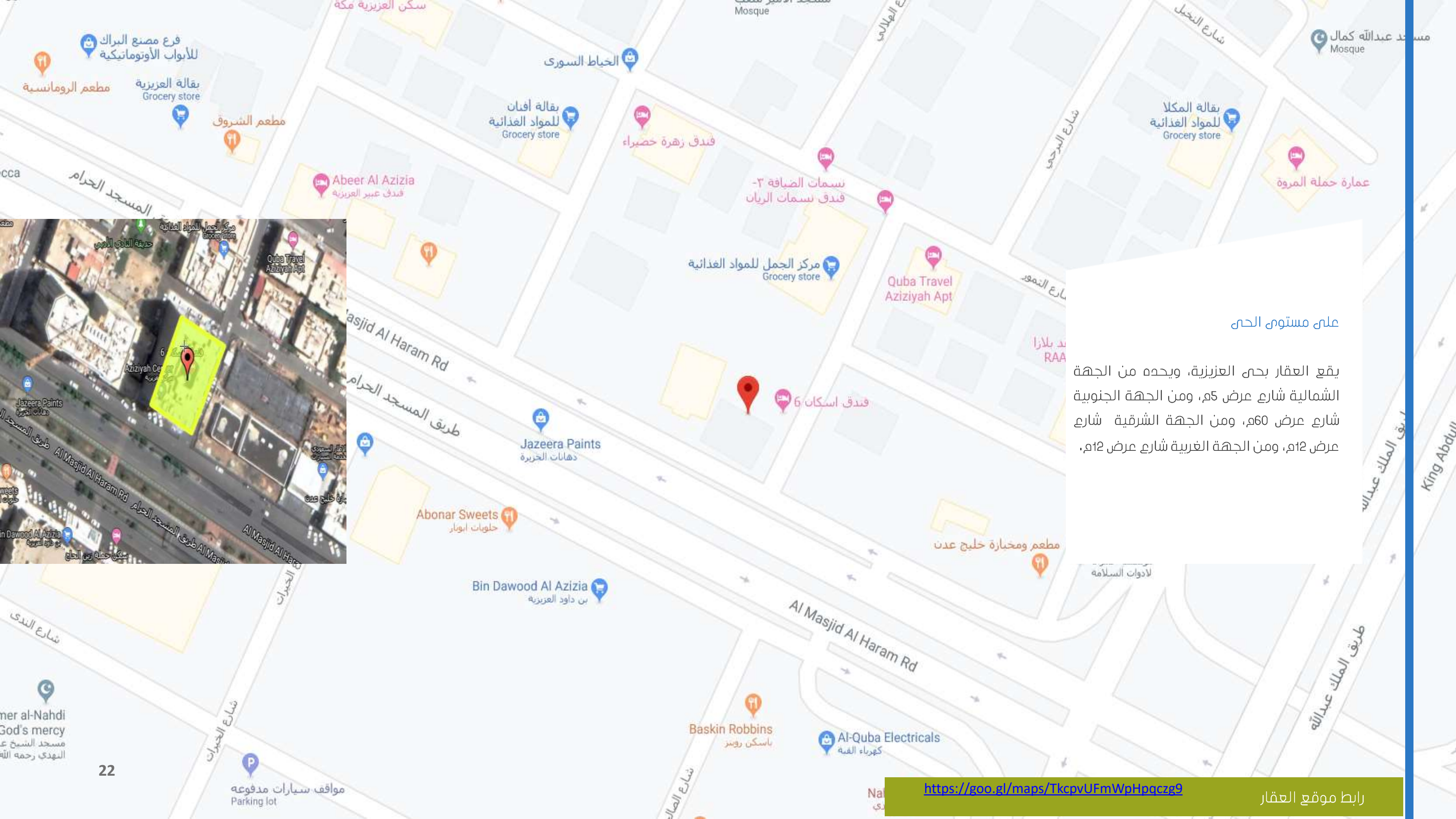


FAIR  
IS  
OUR  
VALUE

على مستوى الاحياء

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






### على مستوى الحى

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

<https://goo.gl/maps/TkcpvUFmWpHqczg9>

رابط موقع العقار



وصف العقار



## وصف العقار

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

### وصف الموقع :

يقع العقار بحى العزيرية.

### مميزات الموقع :

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





## وصف المبنى

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

## مكونات المبنى

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

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

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 وخرطوم لإطفاء النار
نظام الحماية	مبنى مجهز مع كاميرات فى مواقف السيارات والمداخل ومتابعة الوضع الامنى للمبنى
المصاعد	يوجد عدد 7 مصاعد نوعية جيدة
كزود الطاقة للطوارىء	مولدات متوفرة نوع بيركنز 750 كيلو فولت لحالات الطوارىء
المواقف	القبو مواقف سيارات وكذلك يوجد مواقف امام وخلف المبنى.



FAIR  
IS  
OUR  
VALUE

صور العقار





## العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

### جدول المقارنات للأراضي المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة (م <sup>2</sup> )	سعر/م <sup>2</sup>	الاستخدام
1	طريق المسجد الحرام	5,000	35,000	تجاري
2	طريق المسجد الحرام	1,200	45,000	تجاري

### جدول المقارنات للمعارض

م	اسم الموقع	مساحة (م <sup>2</sup> )	سعر/م <sup>2</sup>	الاستخدام
3	طريق المسجد الحرام	82	1,750	معرض
4	طريق المسجد الحرام	166	1,500	معرض

### جدول المقارنات للتأجير الفندقية اليومية

م	اسم الموقع	مساحة (م <sup>2</sup> )	سعر/م <sup>2</sup>	الاستخدام
5	فندق الريان الملكية	23	195	غرفة
6	فندق كونورد	26	250	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 النسبي للارض - مبيعات مشابهة			
عينات السوق	المقارنة 1	المقارنة 2	
تاريخ المقارنة	2019	2019	
سعر المتر المربع	35,000	45,000	
مساحة الأرض	5,000	1,200	%5
سهولة الوصول	قريب	قريب	%0
عدد الشوارع	2	1	%2
موقع العينة	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	%0
الإستخدام	تجارى	تجارى	%0
الضبط النسبي للتسويات	%7	%4	
سعر المتر المربع بعد تحليل العينات	37,450	46,800	
صافى سعر المتر المربع للعينات	42,125		



## الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات ( معارض تأجير )

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

قيمة الضبط النسبي للمعارض - تأجير			
المقارنة 2	المقارنة 1	عينات السوق	
2019	2019	تاريخ المقارنة	
1,500	1,750	سعر المتر المربع التأجير	
%0	166	%0	82
%0	قريب	%0	قريب
%0	1	%0	1
%0	طريق المسجد الحرام	%0	طريق المسجد الحرام
%0	معرض	%0	معرض
%0			الضبط النسبي للتسويات
1,500	1,750		سعر المتر المربع بعد تحليل العينات
	1,625		متوسط سعر المتر المربع التأجير للعينات



## 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	195	250	
مساحة الغرفة	23 %0	26 %0	
سهولة الوصول	قريب %0	قريب %0	
عدد الشوارع	1 %0	1 %0	
موقع العينة	فندق الريان الملكية %0	فندق رفاق المشاعر %0	
الإستخدام	سكنى %0	سكنى %0	
الضبط النسبى للتسويات	%0	%0	
سعر المتر المربع بعد تحليل العينات	195	250	
متوسط سعر المتر المربع التاجيرى للعينات	220		



## 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	400	300



## 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	
1,458	المساحة
42,125	سعر المتر المربع للارض
61,418,250	قيمة الارض
القيمة بالتكلفة	
1,248,90	مساحة القبو
2,000	سعر المتر القبو
2,497,800	قيمة القبو
13,952,22	مساحة المبنى
2,500	سعر المتر المبنى
34,880,550	قيمة المبنى
37,378,350	هامش الربح
%20	قيمة هامش الربح
7,475,670	اجمالي قيمة المبنى مع هامش الربح
قيمة استهلاك المبنى	
44,854,020	اجمالي قيمة المبنى
40	عمر البناء الافتراضي
6	عدد سنوات الاستهلاك
6,728,103	قيمة الاستهلاك
38,125,917	اجمالي قيمة البناء الحالية
قيمة العقار بالتكلفة	
61,418,250	قيمة الارض
38,125,917	قيمة البناء الحالية
99,544,167	اجمالي قيمة العقار



تقدير القيمة  
بطريقة الدخل (الرسملة المباشرة)





## الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب السوق

إجمالي الدخل للفندق		
ريال	17,039,250	الدخل الإجمالي للفندق
ريال / سنويا	%25	نسبة مصروفات التشغيل و الصيانة
ريال / سنويا	4,254,594	مصروفات التشغيل و الصيانة
ريال / سنويا	12,763,781	صافي الدخل
%	%6,75	معامل الرسملة
ريال	189,093,056	القيمة السوقية

### ملاحظات:

1. تم احتساب المساحات التأجيرية حسب رخصة البناء.
2. لطاقة الاستيعابية لعدد الحجاج (1,898 حاج) حسب التصريح المرفق .
3. تم احتساب نسبة الاشغال للعقار (معارض - غرف فندقية ) تواليا ، 100% - 50%، حسب السائد فى السوق .
4. تم احتساب نسبة مصروفات التشغيل (25%)، حسب وضع العقارات المشابهة فى السوق .
5. تم احتساب معامل الرسملة (6,75%) حسب النسبة السائدة للعقارات المشابهة فى السوق .

طريقة الدخل - حسب اسعار السوق		
الوحدة	القيمة	البند
معرض	869	المساحة التأجيرية
ريال /م2	1,625	متوسط الايجار السنوي
ريال / سنويا	1,412,125	إجمالي الدخل للمعارض
%	%100	نسبة الإشغال للمعارض
ريال / سنويا	1,412,125	الدخل الفعال
طريق الدخل - للغرف ( بالأيام العادية )		
غرفة	255	عدد الغرف
ريال /م2	220	الايجار اليومي ( أيام عادية )
يوم	305	عدد ايام السنة
ريال / سنويا	17,110,500	إجمالي الدخل للغرف ( أيام عادية )
%	%50	نسبة اشغال الغرف ( أيام عادية)
ريال / سنويا	8,555,250	الدخل الفعال
طريق الدخل - للغرف ( بموسم الحج )		
ريال	3,500	سعر تأجير الحاج الواحد ( بموسم الحج )
عدد	1,286	عدد الحجاج
ريال / سنويا	4,501,000	إجمالي الدخل بموسم الحج ( 30 يوم )
طريق الدخل - للغرف ( بشهر رمضان )		
ريال	300	سعر التأجير اليومي بشهر رمضان اول عشرين يوم
غرفة	255	عدد الغرف
ريال	1,530,000	إجمالي الدخل بشهر رمضان لأول عشرين يوم
ريال	400	سعر التأجير اليومي بشهر رمضان العشر الأواخر
غرفة	255	عدد الغرف
ريال	1,020,000	إجمالي الدخل بشهر رمضان العشر الأواخر
ريال	2,550,000	إجمالي الدخل بموسم شهر رمضان



الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة الدخل حسب العقد

حسب العقد	
القيمة	البند
13,500,000	صافي الدخل
%6,75	نسبة المردود المالي
200,000,000	القيمة السوقية بالدخل (القيمة الاستثمارية)

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

200,000,000 SR

(فقط مائتا مليون 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 / علاء الثقفي الرئيس التنفيذي	 رقم العضوية 1210000027	



### رخصة البناء :

### الصك :

رخصة البناء

رقم الطلب الإلكتروني: 3510001882  
رقم الرخصة: 20870  
التاريخ: 24/6/2014

السلطة المختصة: المديرية العامة للتخطيط الاقتصادي  
رقم الطلب: 1010148248  
رقم الرخصة: 14340510  
التاريخ: 25/6/2014

الرقم	الوصف	المساحة	الارتفاع	عدد الأمتار
1	مبنى سكني	120.00	3.00	360.00
2	مبنى تجاري	120.00	3.00	360.00
3	مبنى صناعي	120.00	3.00	360.00
4	مبنى تعليمي	120.00	3.00	360.00
5	مبنى صحي	120.00	3.00	360.00
6	مبنى رياضي	120.00	3.00	360.00
7	مبنى ثقافي	120.00	3.00	360.00
8	مبنى ترفيهي	120.00	3.00	360.00
9	مبنى دولي	120.00	3.00	360.00
10	مبنى دولي	120.00	3.00	360.00

إجمالي المساحة: 1200.00 م<sup>2</sup>  
إجمالي الارتفاع: 3.00 م  
إجمالي عدد الأمتار: 3600.00 م

ملاحظات: الرخصة صالحة لمدة 3 سنوات من تاريخ إصدارها.

كاتب العدل

رقم الصك: 2014/11/11  
التاريخ: 11/11/2014

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم 11 / 3 من المخطط رقم 1 / 11 / 11 ج الواقع في حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة وحدها وأطولها كالتالي:

- شمالاً: قطعة رقم 11 / 3 بطول: (20) ثلاثون متر
- جنوباً: شارع العام بعرض 60 متر بطول: (25) خمسة وعشرون متر
- شرقاً: شارع عرض 12 متر بطول: (20) عشرين متر ثم ينحرف للجنوب العرض 12 متر بطول: (25) خمسة وعشرون متر
- غرباً: قطعة رقم 11 / 3 بطول: (25) خمسة وعشرون متر

ومساحتها: (738) سبعة مائة وثمانية وثلاثون متر مربعاً فقط.

والمستند في الإفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 1010148248 في 25/6/2014 هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010996002 في 2/2/2014 هـ وتنتهي في 2/2/2014 هـ.

بمبلغ قدره 1000000000 مائة مليون ريال وعليه جرى التمسك بالبيع في 10/11/2014 هـ لاعتماد: ومضى الله على تينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عادل بن محمد بن أحمد الزهراني

كاتب العدل

رقم الصك: 2014/11/11  
التاريخ: 11/11/2014

صك

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

فإن قطعة الأرض رقم 11 / 3 من المخطط رقم 1 / 11 / 11 ج الواقع في حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة وحدها وأطولها كالتالي:

- شمالاً: عرض 60 متر بطول: (20) ثلاثون متر
- جنوباً: قطعة رقم 11 / 3 بطول: (20) ثلاثون متر
- شرقاً: شارع عرض 12 متر بطول: (25) خمسة وعشرون متر
- غرباً: قطعة رقم 11 / 3 ومساحة عرض 60 متر عرض 12 متر بطول: (25) خمسة وعشرون متر

ومساحتها: (738) سبعة مائة وثمانية وثلاثون متر مربعاً فقط.

والمستند في الإفراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم 1010148248 في 25/6/2014 هـ.

قد انتقلت ملكيتها ل: شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010996002 في 2/2/2014 هـ وتنتهي في 2/2/2014 هـ.

بمبلغ قدره 1000000000 مائة مليون ريال وعليه جرى التمسك بالبيع في 10/11/2014 هـ لاعتماد: ومضى الله على تينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عادل بن محمد بن أحمد الزهراني



FAIR  
IS  
OUR  
VALUE

: المخطط

