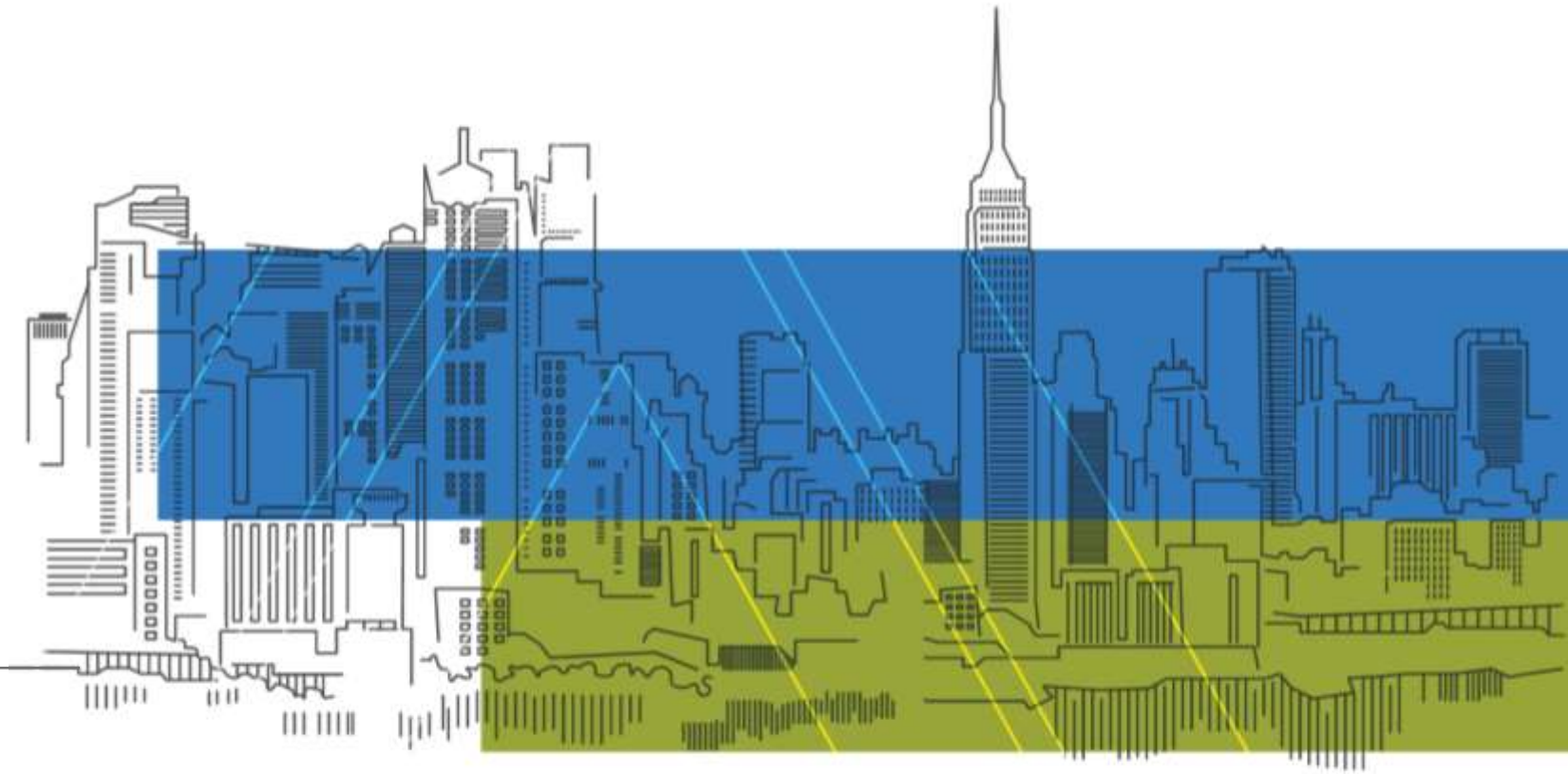




شركة خبراء القيمة وشركة  
للتقييم العقاري

رقم الترخيص: 744 / 18 / 323

رقم التقرير: 1001107/2

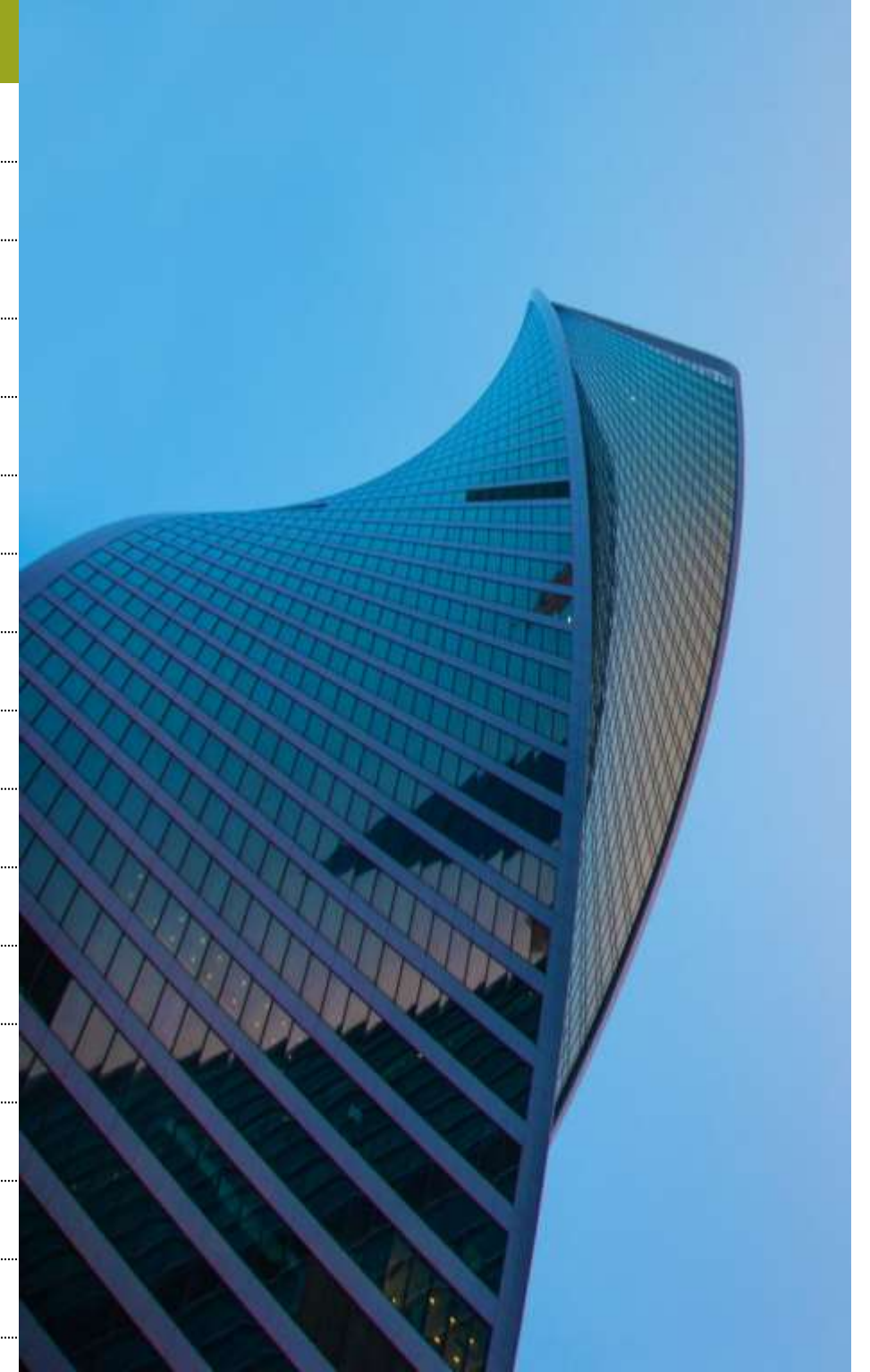


F A I R I S O U R V A L U E



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

|                           |                                                                                                                 |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| العميل ( صاحب الطلب )     | مسقط المالية                                                                                                    |
| المستفيد ( مستخدم الطلب ) | مسقط المالية                                                                                                    |
| الغرض من التقييم          | صندوق عقارى                                                                                                     |
| عنوان العقار              | المملكة العربية السعودية - مدينة مكة المكرمة حي مخطط الامير عبد الله الفيصل                                     |
| نوع العقار                | سكنى تجارى                                                                                                      |
| مساحة العقار              | 1,382,73 م <sup>2</sup>                                                                                         |
| مساحة البناء              | 19,905 م <sup>2</sup>                                                                                           |
| رقم الصك                  | 920121009575                                                                                                    |
| تاريخ الصك                | 1439/04/09 هـ                                                                                                   |
| نوع الملكية               | ملكية مطلقة لشركة مشاعريت العقارية                                                                              |
| اساس القيمة               | القيمة السوقية                                                                                                  |
| معايير التقييم            | معايير التقييم الدولية                                                                                          |
| أسلوب التقييم             | اسلوب المقارنات للارض والغرف الفندقية والمعارض + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (طريقة التدفقات النقدية) |
| تاريخ المعاينة            | 2020/12/20 م                                                                                                    |
| تاريخ التقييم             | 2020/12/25 م                                                                                                    |
| تاريخ الاصدار             | 2020/12/31 م                                                                                                    |





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

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

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار، وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2020/12/25 م، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار لغرض (صندوق عقارى) والتقرير لاستعمال السادة / مسقط المالية .  
العقار المقدر هو عبارة عن (فندق - برج اسكان 5) مفصلة كالتالى :

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

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقييم مبلغ وقدره 156,339,780 ريال سعودي ( فقط مائة وستة وخمسون مليون وثلاثمائة وتسعة وثلاثون ألف وسبعمائة وثمانون ريال سعودي )، مراعى الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/12/31 م.

## قائمة المحتويات

|       |                                                |
|-------|------------------------------------------------|
| 5     | الفرضيات والشروط المحددة للتقرير               |
| 6     | ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات               |
| 18-8  | نطاق العمل                                     |
| 19    | الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع            |
| 20    | موقع العقار على مستوى المدينة                  |
| 21    | موقع العقار على مستوى الاحياء                  |
| 22    | موقع العقار على مستوى الحى                     |
| 25-23 | وصف العقار                                     |
| 26    | صور العقار                                     |
| 27    | العقارات المقارنة                              |
| 30-28 | الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات |
| 31    | الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة   |
| 34-32 | الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل     |
| 36-35 | تقدير القيمة                                   |
| 37    | المستندات                                      |



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

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

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



## ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

|    |                           |                            |
|----|---------------------------|----------------------------|
| 12 | المساحة الاجمالية للمبنى  | 19,905 م <sup>2</sup>      |
| 13 | المساحة التاجيرية الصافية | -                          |
| 14 | المساحة الإجمالية للأرض   | 1,382,73 م <sup>2</sup>    |
| 15 | سعر المتر المربع للأرض    | 26,000 ريال/م <sup>2</sup> |
| 16 | القيمة السوقية للعقار     | 156,339,780 ريال سعودي     |

| الملخص |                            |                                      |
|--------|----------------------------|--------------------------------------|
| 1      | نوع العقار                 | برج فندقى                            |
| 2      | تاريخ التقييم              | 2020/12/13 م                         |
| 3      | رقم الصك                   | 920121009575                         |
| 4      | تاريخ الصك                 | 1439/04/09 هـ                        |
| 5      | رقم المخطط التنظيمى        | ب / 1 / 15 / 23                      |
| 6      | رقم القطعة                 | 166                                  |
| 7      | رقم البلاك                 | -                                    |
| 8      | استخدام الارض              | سكنى تجارى                           |
| 9      | سلطة الاصدار               | كتابة عدل الاولى بمكة المكرمة        |
| 10     | القيود المفروضة على الموقع | لا يوجد                              |
| 11     | طبيعة الملكية              | ملكية مطلقة لشركة مشاعر ريت العقارية |





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

## المعايير العامة:

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



## الإطار العام لمعايير التقييم الدولية :

المقيم و وضعه :

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





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

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

سنة خبرة  
بأعمال التقييم  
بكالوريوس هندسة  
تخطيط مدن

12

علاء إبراهيم الثقفي  
الرئيس التنفيذي

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

سنوات خبرة بأعمال  
التقييم  
بكالوريوس ادارة  
واققتصاد

9

هشام صالح العقيل  
مدير إدارة التقييم

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

سنوات خبرة بأعمال  
التقييم  
دبلوم حاسب ألي

7

عبدالرحمن عبدالله الوادعي  
مساعد مدير إدارة التقييم



نطاق العمل - المعيار رقم 101

## العميل والمستخدمين المستهدفين

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العميل                               | مسقط المالية                                                                                                                                                                                                                             |
| صاحب التقرير                             | مسقط المالية                                                                                                                                                                                                                             |
| استخدام التقرير                          | مسقط المالية                                                                                                                                                                                                                             |
| الغرض من التقييم                         | صندوق عقارى                                                                                                                                                                                                                              |
| طبيعة الاصول التى تم تقييمها             | برج فندقى                                                                                                                                                                                                                                |
| أساس القيمة ( القيمة السوقية للعقار )    | هـى القيمة المقدرة التى يتم تبادل الأصول على أساسها فى تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة فى صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكرام. |
| تاريخ التقييم                            | 2020/12/25 م                                                                                                                                                                                                                             |
| تاريخ الاصدار                            | 2020/12/31 م                                                                                                                                                                                                                             |
| نطاق البحث والاستقصاء<br>(معيار رقم 102) | لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا فى الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التى تم الحصول عليها قدر الامكان ،                          |
| طبيعة و مصادر المعلومات                  | مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتى يتم تحديثها بشكل مستمر.                                                                                                                                  |



#### الافتراضات والافتراضات الخاصة

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



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



التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية  
المنهجيات التى 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 .



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



المعيار رقم 102



#### تطبيق طرق التقييم

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



#### تحليل البيانات

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



#### تحديد خصائص الاصل

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



#### معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذي يوضح مساحة العقار ،



المعيار رقم 102

FAIR  
IS  
OUR  
VALUE

## البحث والاستقصاء



### إعداد التقرير

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 101 لوصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير.



### مراجعة القيمة

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم.



### تقدير القيمة

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل.



### جمع البيانات

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار.



المعيار رقم 105

FAIR  
IS  
OUR  
VALUE

أساليب وطرق التقييم







| تعريف الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | تستخدم لـ              | الأسلوب     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|
| <ul style="list-style-type: none"><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 شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرم تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه .</li></ul> | الأرض و الغرف الفندقية | أسلوب السوق |

المصدر : معايير التقييم المولية 2017

التطبيق:

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

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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



| تعريف الأسلوب                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | تستخدم لـ | الأسلوب       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"><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 أم 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) أم قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصاً منها الإهلاك.



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

المصدر : معايير التقييم الدولية 2020

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

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



## طرق التقييم المستخدمة

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

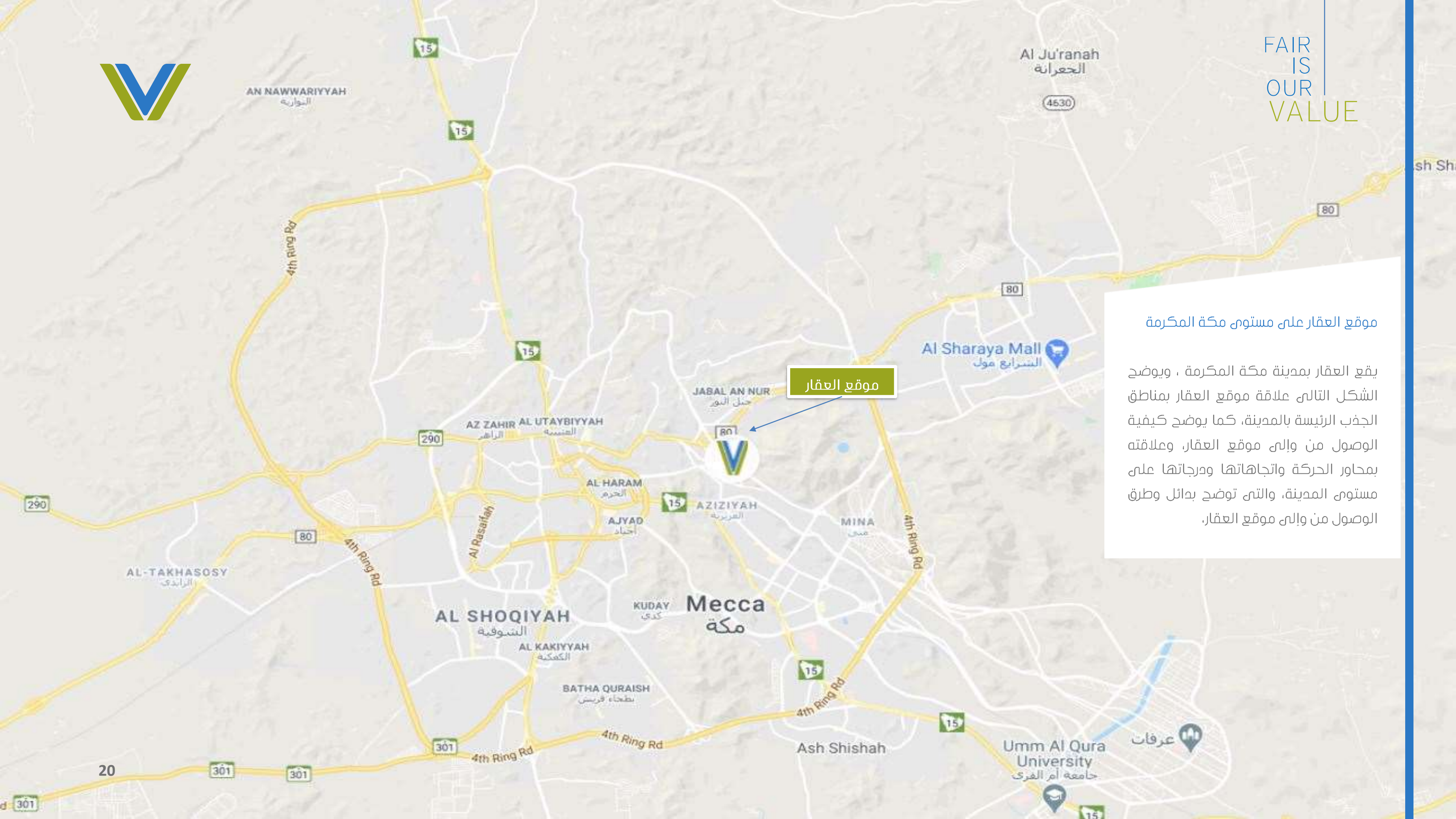


## الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

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



FAIR  
IS  
OUR  
VALUE



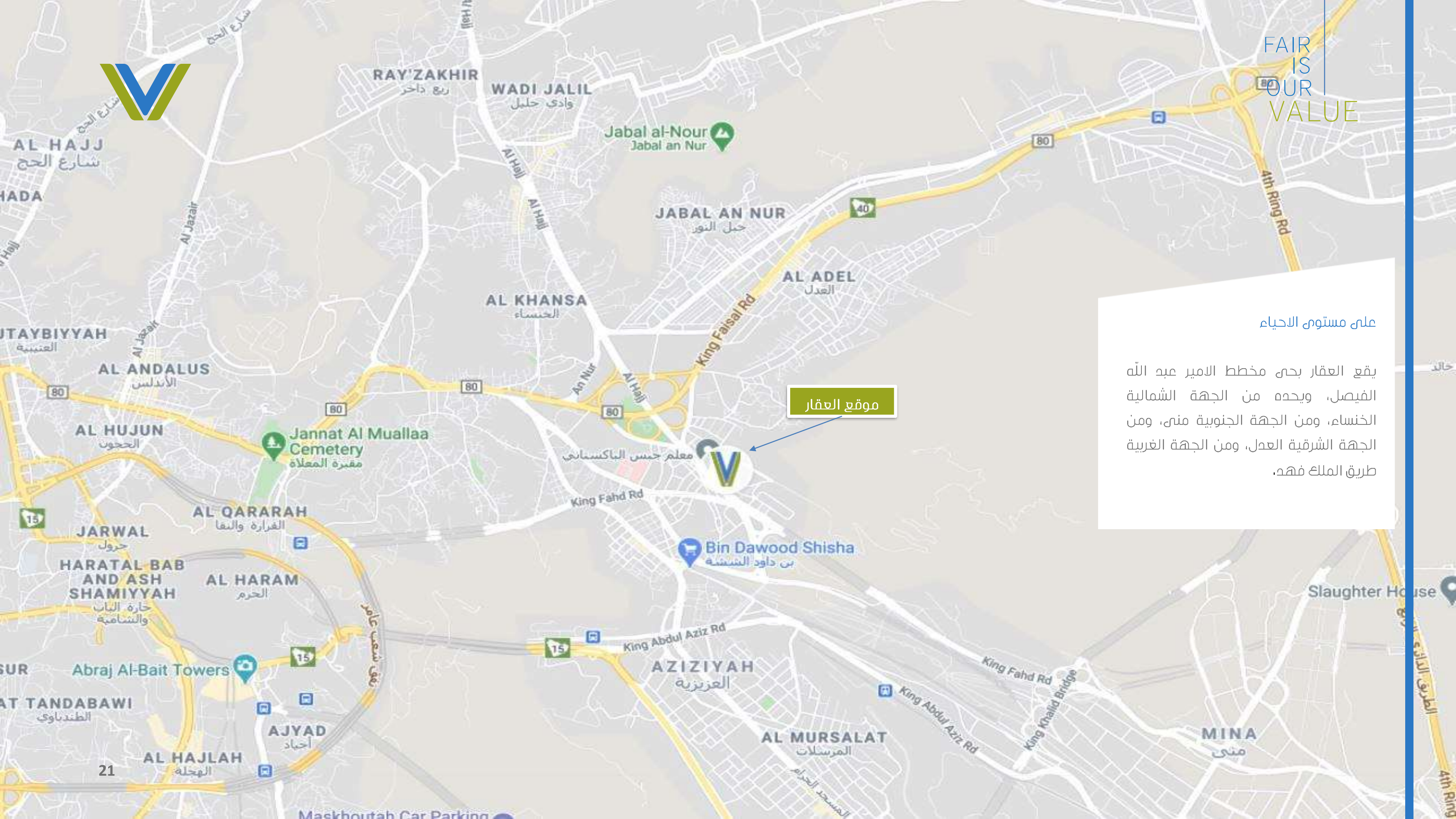
موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

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





FAIR  
IS  
OUR  
VALUE



على مستوى الاحياء

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

موقع العقار





### على مستوى الحي


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

موقع العقار

<https://goo.gl/maps/EpJRVqYoZfkWHebz6>

رابط موقع العقار





وصف العقار





## وصف العقار

| الحدود والأطوال - صك رقم (920121009575) |        |         |                         |            |
|-----------------------------------------|--------|---------|-------------------------|------------|
| الجهة                                   | الحدود | بطول(م) | بعرض(م)                 | اسم الشارع |
| شمالاً                                  | جار    | 46 م    | -                       |            |
| جنوباً                                  | جار    | 46 م    | -                       |            |
| شرقاً                                   | جار    | 35 م    | -                       |            |
| غرباً                                   | شارع   | 26 م    | 12 م                    |            |
| ملاحظات                                 |        |         | 1,382,73 م <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 |                        |             |                          |
|-------------------------------|------------------------|-------------|--------------------------|
| الإستخدام                     | المساحة م <sup>2</sup> | عدد الوحدات | مكونات البناء            |
| مواقف                         | 1,382,73               | 1           | قبو                      |
| استقبال                       | 1,018,74               | 1           | دور ارضى                 |
| استقبال                       | 758,78                 | 1           | ميزانين                  |
| مصلى                          | 1,016,88               | 1           | دور اول                  |
| مطعم                          | 1,016,88               | 1           | دور ثانى                 |
| غرف سكنية                     | 12,780,6               | 196         | اربعة عشر دور متكرر      |
| غرف سكنية                     | 755,03                 | 1           | ملحق علوى                |
| خدمات                         | 44,19                  | -           | بيت درج + مصاعد          |
| خدمات                         | 1,125,17               | -           | خزانات                   |
| خدمات                         | 6                      | -           | ابيار صرف                |
| خدمات                         | 120                    | -           | اسوار                    |
| المجموع                       |                        |             | 18,522,27 م <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 الجدران الزجاجية والفواصل بين المكاتب |
| الابواب        | ابواب خشبية جودة جيدة ، اوتو ماتيكية مداخل الابواب زجاجية                                 |
| الشبابيك       | المنيوم                                                                                   |
| المدخل الرئيسى | ابواب وجدران زجاجية اوتوماتيكية                                                           |
| الارضيات       | المدخل من الرخام                                                                          |

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



FAIR  
IS  
OUR  
VALUE

صور العقار







## العقارات المقارنة:

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



صورة جوية

### جدول المقارنات للأراضي المشابهة

| م | اسم الموقع | مساحة (م <sup>2</sup> ) | سعر/م <sup>2</sup> | الاستخدام |
|---|------------|-------------------------|--------------------|-----------|
| 1 | شارع الحج  | 1,230                   | 30,000             | تجاري     |
| 2 | شارع الحج  | 1,000                   | 22,000             | تجاري     |

### جدول المقارنات للتأجير الفندقية اليومية

| م | اسم الموقع  | مساحة (م <sup>2</sup> ) | سعر/م <sup>2</sup> | الاستخدام |
|---|-------------|-------------------------|--------------------|-----------|
| 3 | فندق ماسة   | 22                      | 80                 | سكني      |
| 4 | فندق الريان | 23                      | 100                | سكني      |



## الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للاراضى

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

| الضبط النسبي ( للارض ) للمبيعات المشابهة |            |                                       |             |           |                           |
|------------------------------------------|------------|---------------------------------------|-------------|-----------|---------------------------|
| المقارنة 2                               | المقارنة 1 | العقار المراد تقييمه                  | عينات السوق |           |                           |
| 30,000                                   | 22,000     | سعر المتر المربع للارض المقارن        |             |           |                           |
| 1,230                                    | 1,000      | مساحة الارض المقارن                   |             |           |                           |
| 18-12-2020                               | 22-12-2020 | 25-12-2020                            | تاريخ العرض |           |                           |
| %0                                       | %0         | حالة السوق                            |             |           |                           |
| 30,000                                   | 22,000     | سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق |             |           |                           |
| %0                                       | 1,230      | %0                                    | 1,000       | 1,382,73  | مساحة الارض المراد تقييمه |
| %0                                       | 2          | %0                                    | 2           | 2         | عدد الواجهات              |
| %0                                       | سهل        | %0                                    | سهل         | سهل       | سهولة الوصول              |
| %0                                       | قريب       | %0                                    | قريب        | قريب      | القرب من الطريق الرئيسي   |
| %0                                       | قريب       | %0                                    | قريب        | قريب      | القرب من المرافق          |
| %0                                       | تجارى      | %0                                    | تجارى       | تجارى     | الاستخدام                 |
| %0                                       | شارع الحج  | %0                                    | شارع الحج   | شارع الحج | الموقع                    |
| %0                                       | %0         | الضبط النسبي                          |             |           |                           |
| 30,000                                   | 22,000     | صافى القيمة                           |             |           |                           |
| 26,000                                   |            | متوسط سعر المتر المربع                |             |           |                           |



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

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

| الضبط النسبى ( الغرف الفندقية) للمبيعات المشابهة |             |            |           |                                       |                            |
|--------------------------------------------------|-------------|------------|-----------|---------------------------------------|----------------------------|
| المقارنة 2                                       |             | المقارنة 1 |           | العقار المراد تقييمه                  | عينات السوق                |
| 100                                              |             | 80         |           | سعر المتر المربع التأجيرى/اليوم       |                            |
| 23                                               |             | 22         |           | مساحة الغرفة المقارن                  |                            |
| 15-12-2020                                       |             | 15-12-2020 |           | تاريخ العرض                           |                            |
| %0                                               |             | %0         |           | حالة السوق                            |                            |
| 100                                              |             | 80         |           | سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق |                            |
| %0                                               | 23          | %0         | 22        | 0,00                                  | مساحة الغرفة المراد تقييمه |
| %0                                               | 1           | %0         | 1         | 2                                     | عدد الواجهات               |
| %0                                               | سهل         | %0         | سهل       | سهل                                   | سهولة الوصول               |
| %0                                               | قريب        | %0         | قريب      | قريب                                  | القرب من الطريق الرئيسى    |
| %0                                               | قريب        | %0         | قريب      | قريب                                  | القرب من المرافق           |
| %0                                               | سكنى        | %0         | سكنى      | سكنى                                  | الاستخدام                  |
| %10-                                             | فندق الريان | %10-       | فندق ماسة | شارع الحج                             | الموقع                     |
| %10-                                             |             | %10-       |           | الضبط النسبى                          |                            |
| 90                                               |             | 72         |           | صافى القيمة                           |                            |
| 81                                               |             |            |           | متوسط سعر المتر المربع                |                            |



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

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

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



## الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة التكلفة

### ملاحظات:

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

| أسلوب تكلفة الإحلال |                                  |                |
|---------------------|----------------------------------|----------------|
| 1,382,73            | إجمالي مساحات القبو              |                |
| 2,000               | تكلفة بناء القبو                 |                |
| 2,765,460,00        | إجمالي تكلفة بناء القبو          |                |
| 18,522,27           | مسطحات المباني                   |                |
| 2,500               | تكلفة بناء                       |                |
| 46,305,675,00       | إجمالي تكلفة البناء              |                |
| 49,071,135,00       | إجمالي تكاليف البناء             |                |
|                     | النسبة                           | تكاليف أخرى    |
| 1,226,778,38        | %2,50                            | الرسوم المهنية |
| 1,226,778,38        | %2,50                            | شبكة المرافق   |
| 1,226,778,38        | %2,50                            | تكاليف الإدارة |
| 4,907,113,50        | %10,00                           | ربح المقاول    |
| 9,814,227,00        | %20,00                           | ربح المطور     |
| 67,472,810,63       | إجمالي تكاليف البناء             |                |
| 40,00               | العمر الافتراضي                  |                |
| 33,00               | العمر المتبقى                    |                |
| 7,00                | العمر الفعال                     |                |
| %18                 | معدل الإهلاك                     |                |
| 11,807,741,86       | تكاليف الإهلاك                   |                |
| 55,665,068,77       | صافي تكاليف البناء               |                |
| 1,382,73            | مساحة الأرض                      |                |
| 26,000              | قيمة متر الأرض المقدرة           |                |
| 35,950,980,00       | قيمة الأرض المقدرة               |                |
| 91,616,048,77       | إجمالي قيمة العقار المقدرة       |                |
| 91,616,000          | إجمالي قيمة العقار المقدرة مقررة |                |

تقدير القيمة  
بطريقة الدخل (التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة)







## الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

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

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

تقدير القيمة



بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

# 156,339,780 SR

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

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





