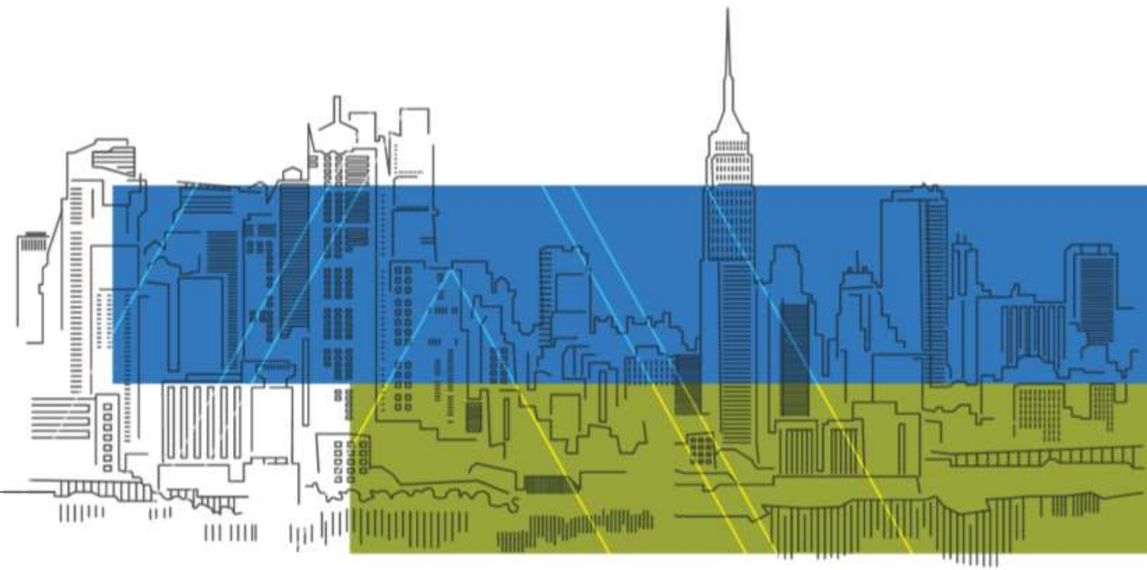
Value®
EXPERTS
ڤاليو اكسبرت



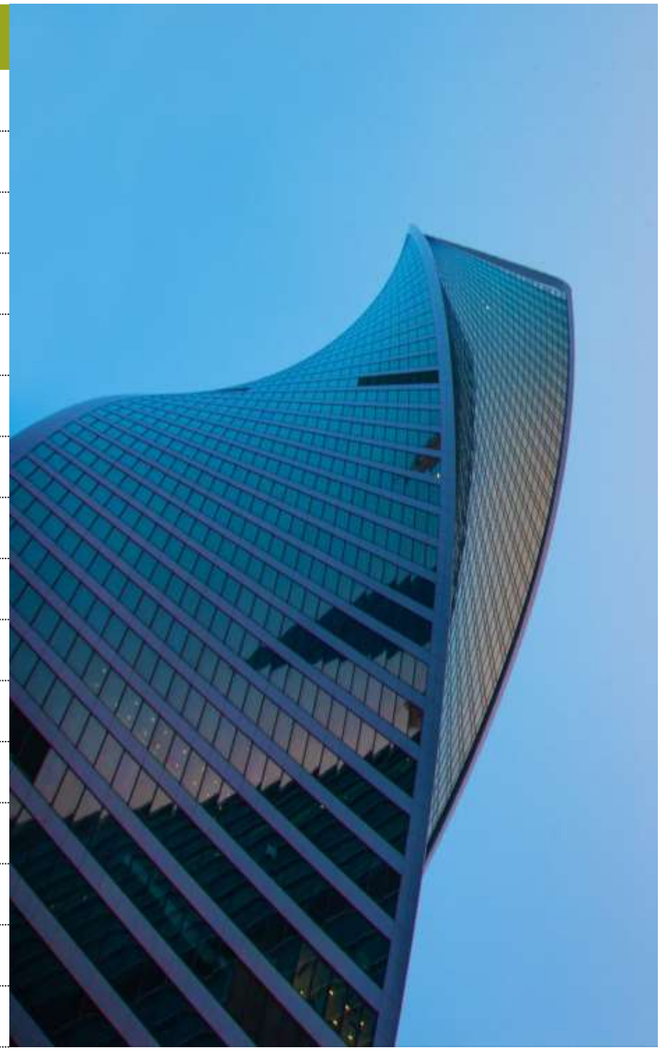
FAIR IS OUR VALUE

رقم التقرير :1000915/6

شركة خبراء القيمة وشريكة
للتقييم العقارى

رقم الترخيص: 323 / 18 / 744

تقييم (فندق - برج اسكان ٤) مدينة مكة المكرمة – حى العزيزية



العميل (صاحب الطلب)	مسقط المالية
المستفيد (مستخدم الطلب)	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقارى
عنوان العقار	المملكة العربية السعودية – مدينة مكة المكرمة حى العزيزية
نوع العقار	سكنى تجارى
مساحة العقار	1,287,97 م2
مساحة البناء	18,053 م2
رقم الصك	320123008398
تاريخ الصك	1439/04/08 هـ
نوع الملكية	–
اساس القيمة	القيمة السوقية
معايير التقييم	معايير التقييم الدولية
أسلوب التقييم	اسلوب المقارنات للارض والمكاتب + اسلوب التكلفة (الاحلال) + اسلوب الدخل (رسملة الدخل)
تاريخ المعاينة	2020/07/10 م
تاريخ التقييم	2020/07/14 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م

FAIR
IS
OUR
VALUE

السادة / مسقط المالية الموقرين

الموضوع: تقييم (فندق - برج اسكان ٧) مدينة مكة المكرمة – حى العزيزية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم تقييم (فندق - برج اسكان ٧) 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 السوقية للعقار .

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية للعقار ، وكما هو علية فى وضعه الراهن بتاريخ 2020/07/14 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 ٧) مفصلة كالتالى :

رقم الصك	مساحة الارض	مساحة البناء
320123008398	1,287,97 م2	18,053 م2

بناءا على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير مبلغ وقدره 175,094,400 ريال سعودى (فقط مائة وخمسة وسبعون مليون وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة ريال سعودى)، مراعيا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/07/16 م.

قائمة المحتويات

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير	5
ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات	6
نطاق العمل	18 - 8
الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع	19
موقع العقار على مستوى المدينة	20
موقع العقار على مستوى الاحياء	21
موقع العقار على مستوى الحى	22
وصف العقار	25 - 23
صور العقار	26
العقارات المقارنة	27
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات	31 - 28
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة	32
الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة الدخل	35–33
تقدير القيمة	37–36
المستندات	38

نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتى:

- هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو إكسبرت) ملك لها ولا يجوز استغلالها فى اغراض تخالف مأتم إعدادها له.
- لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف وأستعنا 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.
- أننا لم نخفى أى معلومات هامة فى 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 أى اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
- الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار.
- لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعاير التقييم الدولية الصادة 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 الطبيعى 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 أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
- مدة التقييم (45 يوما) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
- هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
- قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

FAIR
IS
OUR
VALUE

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

	الملخص	
1	نوع العقار	برج فندقى
2	تاريخ التقييم	2020/07/14 م
3	رقم الصك	320123008398
4	تاريخ الصك	1439/04/08 هـ
5	رقم المخطط التنظيمى	7/ 21 /1ج
6	رقم القطعة	1/277
7	رقم البلك	–
8	استخدام الارض	تجارى
9	سلطة الاصدار	كتابة عدل الاولى بمكة
10	القيود المفروضة على الموقع	لا يوجد
11	طبيعة الملكية	–
12	المساحة الاجمالية للمبنى	18,053 م2
13	المساحة التأجيرية الصافية	–
14	المساحة الإجمالية للأرض	1,287,97 م2
15	سعر المتر المربع للارض	38,025 ريال/م2
17	القيمة السوقية للعقار	175,094,400 ريال سعودى

المعايير العامة:

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

- 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 الذى لديها والذى يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذى 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 سنه, وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا .
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيميين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أى تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، وليس للشركة وممثليها أى مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أى من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له . وأتعاب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أى أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف أخر 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 المهنى والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضمه مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ابرز عناصر فريق العمل:

علاء إبراهيم الثقفى الرئيس التنفيذى	12	سنة خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس هندسة تخطيط مدن	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000027
هشام صالح العقيل مدير إدارة التقييم	5	سنوات خبرة بأعمال التقييم بكالوريوس ادارة واقتصاد	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1210000185
عبدالرحمن عبدالله الوادعى مساعد مدير إدارة التقييم	6	سنوات خبرة بأعمال التقييم دبلوم حاسب ألى	الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة رقم العضوية 1220000513

نطاق العمل – المعيار رقم 101

العميل والمستخدمين المستهدفين	
اسم العميل	مسقط المالية
صاحب التقرير	مسقط المالية
استخدام التقرير	مسقط المالية
الغرض من التقييم	صندوق عقاري
طبيعة الاصول التي تم تقييمها	برج فندقي
أساس القيمة (القيمة السوقية للعقار)	هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكراه.
تاريخ التقييم	2020/07/12 م
تاريخ الاصدار	2020/07/16 م
نطاق البحث والاستقصاء (معيار رقم 102)	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .
طبيعة و مصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.

الافتراضات والافتراضات الخاصة

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى التزامات .
- تم استلام صور ضوئية من العميل للصكوك، رخصة البناء، ولم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليه من قبل السادة / مسقط المالية .
- المقيم العقارى غير مسئول عن وجود أى تعديات على حدود العقار.
- تم الإستدلال على مسطحات البناء حسب رخصة البناء.

- يوجد عقد ايجار للعقار لمدة 15 سنة على 3 فترات كل فتره تتكون من خمس سنوات تبدأ الفترة الأولى من تاريخ 2017/12/27 م بقيمة إيجار للفترة الأولى 12,825,000 ريال سعودى (وتعتبر الفترة الاولى هى فترة ملزمة)،ويتم التجديد للفترة الثانية والثالثة حسب الاتفاق والاستمرارية بزيادة 10 % من قيمة ايجار الفترة الأولى .
- تم الوصول الى القيمة وذلك بإحتساب قيمة العقار السوقية بالدخل حسب العقود لفترة ثلاث سنوات 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 سارى ولا يوجد اى تخفيض بالنسبة للمستأجر للثلاث السنوات المتبقية والملزمة حسب عقد الايجار والتى تبداء من تاريخ 2019/12/27م .
- فى حال تم الاتفاق بين المستاجر والمؤجر على تخفيض الايجار من 2019/12/27م فسوف يتم اعادة النظر فى القيمة السوقيه .

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 أى حال من الأحوال لأى غرض أخر ، وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسئولية عن أى خسارة بتكبدها أى طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند ، ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة باصدار تقرير التقييم ، ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أى 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 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 نتائجة على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أتضحت له لاحقا.

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 .

المعايير العامة :

البحث والاستقصاء

المعيار رقم 102

معاينة الاصل

تم أستلام صك الملكية من العميل والذى يوضح مساحة العقار ،

تحديد خصائص الاصل

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

تحليل البيانات

تم تحليل البيانات المتوفرة فى منطقة العقار والتى تم استقائها من المكاتب العقارية التى تعمل فى منطقة .

تطبيق طرق التقييم

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

المعيار رقم 102

البحث والاستقصاء

جمع البيانات

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

تقدير القيمة

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

مراجعة القيمة

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

إعداد التقرير

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

01
أسلوب السوق
(طريقة البيوع المشابهة)
02
أسلوب التكلفة
(الاحلال)
03
أسلوب الدخل
(رسملة الدخل)

المعيار رقم 105

01 أسلوب السوق (طريقة البيوع المشابهة للارض والغرف الفندقية والمعارض)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب السوق	الأرض و والمعارض والغرف الفندقية	▪ يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاراضى ومقارنة المعارض والغرف الفندقية الذى يتم تقييمه بعقار مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها . ▪ وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل فى دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التى تمت مؤخرا فى السوق ، وان كانت المعاملات التى تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكى تبين الفروق فى شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التى يتم اعتمادها فى عملية التقييم التى يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق فى الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذى يتم تقييمة .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة فى 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 التى تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التى 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 .

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 .

المعيار رقم 105

02 أسلوب التكلفة

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب التكلفة	للمبانى	▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحيان بطريقة المقاول. ▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أى مصروفات لا داعى لها تنتج عن التأخير. ▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالى تكلفة الإنشاءات، وجرت العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقارى إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائما.

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأتية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التى من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية فى المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأتية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضى فى نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضى ما فى منطقة أخرى.

التطبيق:

- تقدير قيمة الأرض.
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى .
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحديده فى البند (2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة.
- القيمة السوقية = (1) + (2) – (3) أى قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصا منها الإهلاك.

المعيار رقم 105

03 أسلوب الدخل (رسملة مباشرة)

الأسلوب	تستخدم لـ	تعريف الأسلوب
أسلوب الدخل	كون العقار مدر الدخل ثابت	▪ هى طريقة مالية لتقدير قيمة أصل مالى أو حقيقى ويتم استخلاص مؤشر القيمة من خلال حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية .

المصدر : معايير التقييم الدولية 2017

استخدام هذه الطريقة

المنهجية:

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

التطبيق:

- تقدير التدفقات النقدية الحالية الناتجة من 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

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

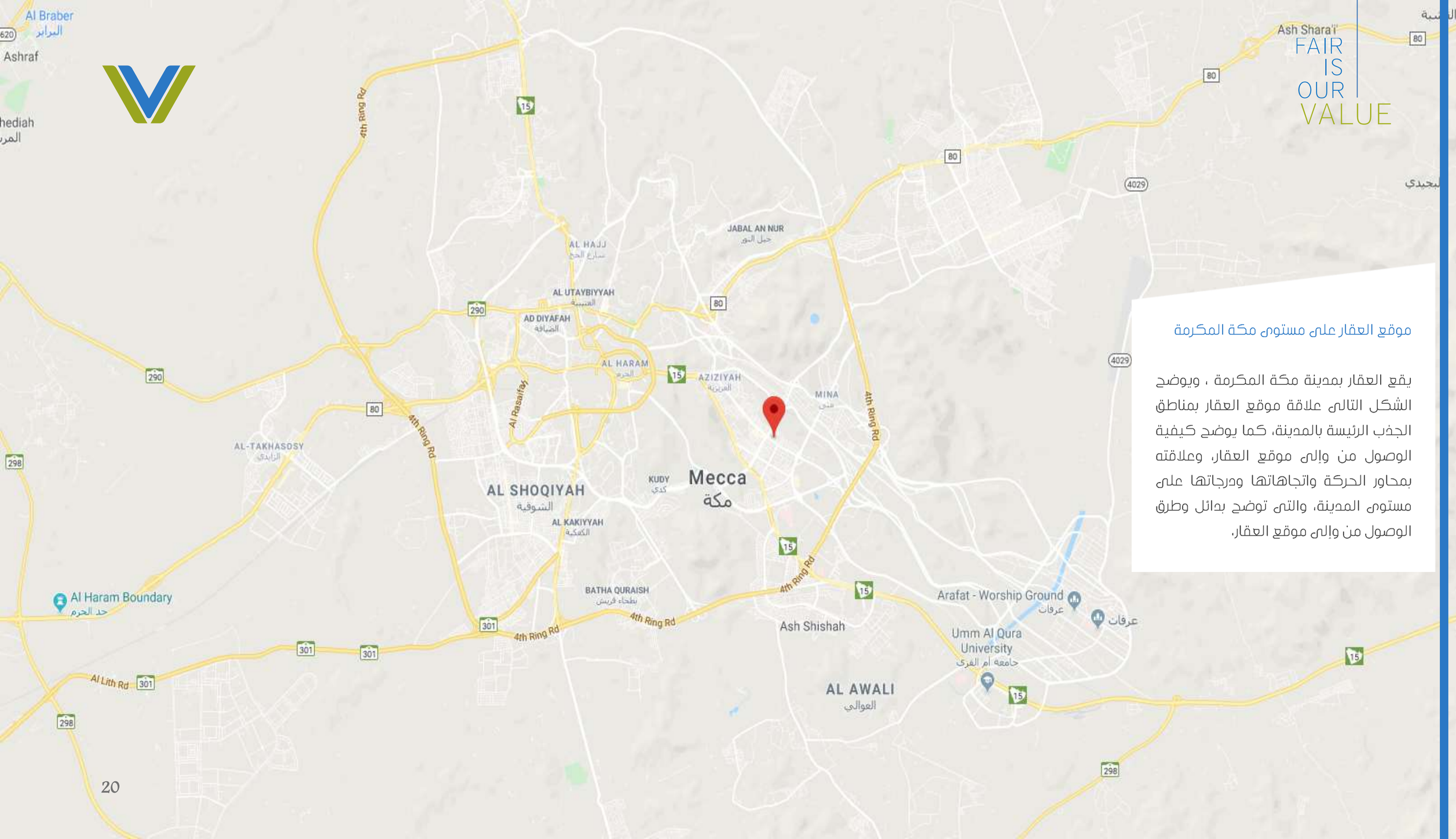
الخدمات والمرافق المتوفرة فى الموقع

المرافق المتواجدة فى الموقع		نعم	لا
الخدمات والمراكز الحكومية	دوائر حكومية	✓	
	مركز شرطة	✓	
	مدارس	✓	
	بنوك	✓	
	دفاع مدنى		✓
خدمات طبية	مستشفيات		✓
	مستوصفات	✓	
	مراكز طبية	✓	
خدمات تجارية	مراكز تجارية	✓	
	أسواق مركزية	✓	
	أسواق عامة	✓	
	مطاعم	✓	
	فنادق		✓
	شقق مفروشة	✓	
	محطات وقود	✓	
مرافق عامة	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 التالى علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسة بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة، والتى توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



FAIR
IS
OUR
VALUE

على مستوى الاحياء

يقع العقار بحى العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية طريق الملك خالد، ومن الجهة الجنوبية طريق الملك عبد الله، ومن الجهة الشرقية منى، ومن الجهة الغربية حى الكعكية حى الجامعة.

على مستوى الحى

يقع العقار بحى العزيزية، ويحده من الجهة الشمالية جار، ومن الجهة الجنوبية جار، ومن الجهة الشرقية شارع عرض ١١م، ومن الجهة الغربية شارع عرض ٣٠،٤م–٣١،٢٠م.

رابط موقع العقار https://goo.gl/maps/zdH4F6VodZBs3cB59

وصف العقار

وصف العقار

الحدود والأطوال - صك رقم (320123008398)				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	جار	30 م	–	
جنوباً	جار	30 م	–	
شرقاً	شارع	43 م	11–10 م	
غرباً	شارع	43 م	31,2–30,4 م	
ملاحظات			1,287,97 م2	

مميزات الموقع :

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

وصف الموقع :

يقع العقار بحى العزيزية،

وصف المبنى

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

مكونات المبنى

العقار عبارة عن برج فندقى مكون من قبو ودور ارضى وميزانين ودورين خدمات و 17 دور متكرر ودور اخير (ملحق علوى) يحتوى على عدد 450 غرفة، مفصلة كالتالى :

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

مسطحات البناء حسب رخصة البناء			
مكونات البناء	عدد الوحدات	المساحة م2	الإستخدام
قبو	1	1,287,97	مواقف
دور ارضى	5	789,9	استقبال + تجارى
ميزانين	1	587,86	استقبال
دور خدمات	1	824,91	مطعم
دور خدمات	1	824,91	مصلى
سبعة عشرة دور متكرر	1,394	12,304,6	غرف سكنية
ملاحق علوية	1	261,2	غرف سكنية
بيت الدرج والمصاعد	-	75,43	خدمات
بيارة صرف	-	6	خدمات
خزانات	-	1,089,97	خدمات
اجمالى المساحة	18,053 م²		

صور العقار

العقارات المقارنة:

تؤثر أسعار الأراضى والمعارض والغرف الفندقية بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضى المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحى التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المبانى والارتدادات.

صورة جوية

جدول المقارنات للاراضى المشابهة

م	اسم الموقع	مساحة (م^2)	سعر/م^2	الاستخدام
1	طريق المسجد الحرام	1,660	35,000	تجارى
2	طريق المسجد الحرام	1,120	40,000	تجارى

جدول المقارنات للمعارض

م	اسم الموقع	مساحة (م^2)	سعر/م^2	الاستخدام
3	طريق المسجد الحرام	200	1,500	تجارى
4	شارع القلم	26	1,700	تجارى

جدول المقارنات للتأجير الفندقى اليومى

م	اسم الموقع	مساحة (م^2)	سعر/م^2	الاستخدام
5	فندق رويال المشاعر	20	80	سكنى
6	فندق رفاف المشاعر	24	100	سكنى

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات - للاراضى

والتى 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 التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للارض) للمبيعات المشابهة					
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2	
سعر المتر المربع للارض المقارن		35,000		40,000	
مساحة الارض المقارن		1,660		1,120	
تاريخ العرض	2020-07-14	2020-07-14		2020-07-14	
حالة السوق		0%		0%	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		35,000		40,000	
مساحة الارض المراد تقييمه	1,288.00	1,660	5%	1,120	0%
عدد الواجهات	2	3	-2%	2	0%
سهولة الوصول	سهل	سهل	0%	سهل	0%
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	0%	قريب	0%
القرب من المرافق	قريب	قريب	0%	قريب	0%
الاستخدام	تجارى	تجارى	0%	تجارى	0%
الموقع	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	0%	طريق المسجد الحرام	0%
الضبط النسبى		3%		0%	
صافى القيمة		36,050		40,000	
متوسط سعر المتر المربع		38,025			

الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات (معارض تأجيرى)

والتى تعتمد على أسعار السوق الحالية فى 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 التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (للمعارض) للمبيعات المشابهة					
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2	
سعر المتر المربع التأجيرى		1,500		1,700	
مساحة المعرض المقارن		200		26	
تاريخ العرض	2020-07-14	2020-07-14		2020-07-14	
حالة السوق		0%		0%	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		1,500		1,700	
مساحة المعرض المراد تقييمه	0,00	200	0%	26	0%
عدد الواجهات	2	2	0%	3	0%
سهولة الوصول	سهل	سهل	0%	سهل	0%
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	0%	قريب	0%
القرب من المرافق	قريب	قريب	0%	قريب	0%
الاستخدام	تجارى	تجارى	0%	تجارى	0%
الموقع	طريق المسجد الحرام	طريق المسجد الحرام	0%	شارع القلم	0%
الضبط النسبى		0%		0%	
صافى القيمة		1,500		1,700	
متوسط سعر المتر المربع		1,600			

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

والتى 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 التى تمثل ميزة للعقار المقارن وإضافة قيمة البنود التى تمثل ميزة لعقار التقييم وذلك لحساب قيمة العقار موضوع التقييم.

الضبط النسبى (الغرف الفندقية) للمبيعات المشابهة					
عينات السوق	العقار المراد تقييمه	المقارنة 1		المقارنة 2	
سعر المتر المربع التأجيرى/اليوم		100		115	
مساحة الغرفة المقارن		20		24	
تاريخ العرض	2020-07-14	2020-07-14		2020-07-14	
حالة السوق		0%		0%	
سعر المتر المربع بعد تعديل حالة السوق		80		100	
مساحة الغرفة المراد تقييمه	0,00	20	0%	24	0%
عدد الواجهات	2	2	0%	3	0%
سهولة الوصول	سهل	سهل	0%	سهل	0%
القرب من الطريق الرئيسى	قريب	قريب	0%	قريب	0%
القرب من المرافق	قريب	قريب	0%	قريب	0%
الاستخدام	سكنى	سكنى	0%	سكنى	0%
الموقع	طريق المسجد الحرام	فندق رويال المشاعر	0%	فندق رفاف المشاعر	0%
الضبط النسبى		0%		0%	
صافى القيمة		80		100	
متوسط سعر المتر المربع		90			

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

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

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

الحسابات و المؤشرات للقيمة بطريقة تكلفة الإحلال

أسلوب تكلفة الإحلال		
اجمالى مساحات القبو		1,287,97
تكلفة بناء القبو		2,000
إجمالى تكلفة بناء القبو		2,575,940,00
مسطحات المبانى		16,764,78
تكلفة بناء		2,500
إجمالى تكلفة البناء		41,911,950,00
إجمالى تكاليف البناء		44,487,890,00
تكاليف أخرى	النسبة	
الرسوم المهنية	2.50%	1,112,197,25
شبكة المرافق	2.50%	1,112,197,25
تكاليف الإدارة	2.50%	1,112,197,25
ربح المطور	20.00%	8,897,578,00
إجمالى تكاليف البناء		56,722,059,75
العمر الإفتراضى		40,00
العمر المتبقى		33,00
العمر الفعال		7,00
معدل الإهلاك		%18
تكاليف الإهلاك		9,926,360,46
صافى تكاليف البناء		46,795,699,29
مساحة الأرض		1,288,00
قيمة متر الأرض المقدرة		38,025
قيمة الأرض المقدرة		48,976,200,00
إجمالى قيمة العقار المقدرة		95,771,899,29
إجمالى قيمة العقار المقدرة مقربة		95,772,000

ملاحظات:

1. تم الأستدلال على مساحة المبنى حسب رخصة البناء المرفقة.
2. تم احتساب سعر المتر المربع للبناء حسب السعر السائد فى السوق.
3. تم احتساب هامش الربح % 20 حسب هامش الربح السائد فى السوق.
4. عمر البناء الافتراضى (40 سنه) حسب الوضع السائد فى السوق.

تقدير القيمة

بطريقة الدخل (التدفقات النقدية)

الحسابات والمؤشرات للقيمة بطريقة التدفقات النقدية

التدفقات النقدية الداخلة	المساحة الصافية للايجار (م2)	سعر المتر التأجيرى	التدفقات النقدية حسب العقد			التدفقات النقدية حسب السوق		القيمة الاستردادية
			السنوات					
			2020	2021	2022	2023	2024	
			1	2	3	4	5	
قيمة النمو المتوقعة			%0	%0	%0	%5	%0	
الايجار المتوقع			12,852,000	12,852,000	12,852,000			
معارض تجارية	790	1,600				1,327,200	1,327,200	
عدد الغرف (الايام العادية)	450	100				14,411,250	14,411,250	
عدد الغرف (اول 20 يوم من رمضان)	450	120				1,134,000	1,134,000	
عدد الغرف (اخر 10 ايام من رمضان)	450	150				708,750	708,750	
عدد الحجاج	1,898	3,500				6,975,150	6,975,150	
اجمالى الايرادات			12,852,000	12,852,000	12,852,000	24,556,350	24,556,350	
ناقص معدل الشواغر(للمعارض)	%10		%0	%0	%0	%10	%10	
ناقص معدل الشواغر(للغرف)	%50		%0	%0	%0	%50	%50	
قيمة الشواغر (للمعارض)			0	0	0	1,194,480	1,194,480	
قيمة الشواغر (للغرف)			0	0	0	7,205,625	7,205,625	
اجمالى الدخل الفعلى			12,852,000	12,852,000	12,852,000	17,218,005	17,218,005	
ناقص معدل المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)	%25		%0	%0	%0	%25	%25	
قيمة المصاريف (التشغيلية والرأسمالية)			0	0	0	4,304,501	4,304,501	
صافى الدخل التشغيلى للمبنى (NOI)			12,852,000	12,852,000	12,852,000	12,913,504	12,913,504	
القيمة الاستردادية للمبنى								181,745,608
صافى التدفقات النقدية			12,852,000	12,852,000	12,852,000	12,913,504	12,913,504	181,745,608
معامل الخصم			0,9259	0,8573	0,7938	0,7350	0,6806	0,6806
القيمة الحالية للتدفقات النقدية			11,900,000	11,018,519	10,202,332	9,491,811	8,788,714	123,693,007
صافى القيمة الحالية للمبنى			175,094,382					
القيمة بعد التقريب			175,094,400					

افتراضات خصم التدفقات النقدية	
معدل عائد السندات الحكومية	%3,00
معدل التضخم	%0,00
معدل مخاطر السوق	%5,00
علاوة المخاطر الخاصة	%1,00
معدل الخصم	%8,00
معدل الرسملة	%6,75
معدل النمو	%5,00

تقدير القيمة

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية للعقار مبلغ وقدره

175,094,400 SR

(فقط مائة وخمسة وسبعون مليون وأربعة وتسعون ألف وأربعمائة ريال سعودى)

مراعيا الموقع، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 2020/07/16 م.

خاص باستخدام الشركة			
الاسـم		التوقيع	الختم
هشام العقيل مدير ادارة التقييم	رقم العضوية *1210000185*	رقم العضوية 1210000185	Value® EXPERTS شركة خبراء القيمة وشريكة للتقييم العقاري س.ت: ١٠١٠٤٦٩٨٨٤
م / علاء الثقفى الرئيس التنفيذى	رقم العضوية *1210000027*	رقم العضوية 1210000027	

www.valuexperts.net

alaqeel@valueexperts.net

FAIR
IS
OUR
VALUE

الصك :

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
[٢٧٧]

الرقم : ٣٢٠١٢٣٠٠٨٣٩٨
التاريخ : ٨ / ٤ / ١٤٣٩ هـ

صك

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

فإن قطعة الارض رقم ٢٧٧ / ١ من المخطط رقم ٩ / ٢١ / ٧ج الواقع في حي العزيزية الضفة الشرقية / س/ د بمدينة مكة المكرمة .

وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: قطعة رقم ٤٣/ د بطول: (٣٠) ثلاثون متر

جنوباً: قطعة رقم ٢٥/ب بطول: (٣٠) ثلاثون متر

شرقاً: شارع عرض ٢١م شمالاً و ١٠جنوبا بطول: (٤٣) ثلاثة و أربعون متر

غرباً: شارع العام بعرض ٣٠,٤٠م شمالا و ٣١,٢٠م جنوبا الى محور الشارع بطول: (٤٣) ثلاثة و أربعون متر

ومساحتها : (١,٢٨٧,٩٧) ألف و مئتين و سبعة و ثمانون متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتمتراً مربعاً فقط

والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الادارة برقم ٨٣٠١١٦٠٠١٤٣٠ في ٢٥ / ١٢ / ١٤٣٤ هـ

قد انتقلت ملكيتها لـ: شركة مشاعر ريت العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٩٢٩٤٥٢ في ٣ / ٤ / ١٤٣٩ هـ وتنتهي في ٣ / ٤ / ١٤٤٤ هـ ، بثمن وقدره ١٩٠٠٠٠٠٠٠ مائة و تسعون مليون ريال وعليه جرى التصديق تحريراً في ٨ / ٤ / ١٤٣٩ هـ لاعتماده ،

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

عبدالله بن سليمان بن صالح المحمود

رخصة البناء :

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
امانة العاصمة المقدسة
وكالة التعمير والمشاريع
الإدارة العامة للتخطيط العمراني/الرخص

إصدار جديد
سكني تجاري

الرقم : ٦٨٦٠٥/و
التاريخ : ١٤٣٢/١٠/١٤
صلاحيتها : ثلاث سنوات

الإسم : ناصر عقيل عبدالله الطيار
رقم البطاقة : ١٠١٩٨١٣٢٠١ مصدرها : الرياض تاريخها : ١٣٩٤/١١/٠٦
الموقع : الضفة الشرقية (س/د) رقم السجل العقاري : ٣/٩٩٠٤ تاريخه : ١٤٠٩/١١/١٦
رقم المخطط التنظيمي ٦٥٨-١/٢١/٧/ج تاريخه ذو القعدة ١٣٨٥ اسم الشارع شارع
رقم القطعة : ٩٩٩-١/٢٧٧ رقم الصك : ٤/٤٨٤/٥١ تاريخ الصك : ١٤٢٧/٠٥/٠٦

	الابعاد م/ط	الحدود	إرتداد (م)	البروز (م)
شمال	٣٠,٠٠	ق٤٣/د	أنظر	++
شرق	٤٣,٠٠	أنظر الكروكي	لوحة	++
جنوب	٣٠,٠٠	ق٢٥/ب	الموقع	++
غرب	٤٣,٠٠	أنظر الكروكي	العام	++

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الاستخدام
دروم	١	١٢٨٧,٩٧	مواقف سيارات
دور واحد أرضي	٥	٧٨٩,٩	إستقبال + تجاري
ميزانين	١	٥٨٧,٨٦	إستقبال
دور واحد مطعم	١	٨٢٤,٩١	مطاعم
دور واحد مصلى	١	٨٢٤,٩١	مصلى
سبعة عشر أدوار متكررة	٨٢	١٢٣٠٤,٦	سكني
دور واحد أخير	١	٢٦١,٢	سكني
بيت درج + مصاعد	١	٧٥,٤٣	بيت درج + مصاعد
بيارة صرف	١	٦	مجاري
خزانات	١	١٠٨٩,٩٧	خزانات
الاجمالي		١٨٠٥٣	

رسم الموقع العام موضحاً عليه المجاورين

ملاحظة: عند التنفيذ يجب الرجوع للكروكيات والمخططات المعتمدة للتأكد من الحدود والابعاد

المدقق: محمد احمد جودة ١٠/١٤
مقياس الرسم: ٥٠٠ مساحة الأرض: ١٢٨٧,٩٧
محيط الأسوار: ٦٠ نوع البناء: مسلح
كمية مخلفات المبنى المطلوب تسليمها للمرمى العمومي بالطن: ٥٠٥
رقم ترخيص المكتب: ٢٤١٣
١٤/١٠/١٤٣٢

قدمت المخططات من مكتب: عبدالوهاب منصور علوي للإستشارات الهندسية
سددت الرسوم بموجب الإيصال رقمه وتاريخه: ٤٥٦٦١٦٤٦٦

ملاحظات: مرفق مخططات معتمدة من الدفاع المدني بخطابهم رقم : ٥٥٠/٣/٤/٢/٣١/ف في ١٤٣٢/٩/٢٤هـ .
١١٨٢٥

المهندس المختص
م/أحمد فؤاد قلمبان
مدير إدارة رخص البناء
م/سلطان حسين القرشي
مدير عام التخطيط العمراني
م/ خالد عبد الحفيظ قنا

المخطط :