

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128460

مقدم لـ

شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

نثميت
VALUATION

الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

مقدمة

المحترمين

السادة / شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري

السلام عليكم ورحمة الله و بركاته وبعد ...

تشرفنا بقبولكم عرضنا لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم لعقار عباره عن (فندق) بمدينة (مكة المكرمة) بحي (ربيع بخش) مساحتها (1,780.97 م²) وعليه قمنا بمعاينة العقار موضوع التقييم وتحديد الأسلوب الأمثل للوصول للقيمة السوقية مع الالتزام بالمعايير والانظمة المحلية والدولية المعمول بها بمجال التقييم خاصة معايير التقييم الدولية (2022) والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين والتي على اساسها تم جمع البيانات وتحليلها للوصول الى القيمة السوقية، وبناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة ووفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تامين ان القيمة السوقية (للفندق) تساوي (105,037,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو اساسي (1210000273)

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
2	○ مقدمة
3	○ الفهرس
4	○ الملخص التنفيذي
5	المعايير العامة - عن شركة التقييم
6	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101)
7	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 101) (تابع)
8	○ المعايير العامة - نطاق العمل (المعيار رقم 102) (تابع)
9	○ نطاق العمل - مراحل العمل
10	تحليل السوق
13-11	○ تحليل بيانات وزارة العدل
14	أساليب التقييم
17-15	○ أساليب التقييم
18	معلومات ووصف العقار
19	○ وصف العقار
21-20	○ وصف العقار (تابع)
24-22	○ صورة كروكيه وحدودية
26-25	○ صور فوتوغرافية
27	نتيجة التقييم والتوصيات
30-28	○ نتائج التقييم
31	○ التوصيات وملاحظات عامة
32	الملاحق
34-33	○ صورة المك

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
320114009789 - 320118008051	رقم الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل
1440/5/24 - 1440/1/15	تاريخ الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المستفيدون من التقييم
32و31	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت	الغرض من التقييم
18/8/1	رقم المخطط	فندق	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - مكة المكرمة - ريع بخش	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	1,780.97 م2	اجمالي مساحة العقار
2024/06/28م	تاريخ المعاينة	مرهون	طبيعة الملكية
2024/06/30م	تاريخ التقييم	أسلوب الدخل (القيمة المتبقية)	أسلوب التقييم المتبعة
2024/07/04م	تاريخ إصدار التقرير		
105,037,000		القيمة السوقية للعقار (ريال)	



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الأول



المعايير العامة

نطاق العمل | عن شركة التقييم

- تحدد هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم، والفرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأي أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم.
- تم إعداد هذا التقرير من قبل الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول (ترخيص رقم 1210000272 بتاريخ 1437/04/18هـ) وفريق العمل الذي لديها والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادية اللازمة، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والمتمثلة في كفاءة فريقنا الاستشاري الذي يضم في عداده نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في 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 يعطي المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر.
- خبرتنا بأعمال التقييم والاستشارات تزيد عن الـ 16 سنة، وقمنا بتقديم أكثر من 35,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا.
- تشرفت شركة ثمين بتقديم خدماتها للجهات الحكومية والشبه حكومية، لأغلب البنوك الموجودة في المملكة والشركات المالية والشركات العقارية والقطاعات الصناعية، والشركات التجارية وغيرها.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

معلومات العميل والاستخدام		طبيعة الأصول المقيّمة	
اسم العميل	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المدينة	مكة المكرمة
صاحب التقرير	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	الحي	ربع بخش
الاستخدام	داخلي	المساحة	(1,780.97) م²

نطاق العمل	التفاصيل
وصف التقرير	تقرير يوضح منهجية وخطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوع التقييم وذلك وفقاً لمعيار 1.2 الخاص بالامتثال للمعايير وأعمال البحث والاستقصاء، ومعيار 1.3 الخاص بإعداد التقارير. (معايير التقييم الدولية 2022، من ص26 إلى ص31)
الفرض من التقييم	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت
الافتراضات و الافتراضات الخاصة	○ تم استلام صور للمك من العميل , ولم تقم تثمين بالعمل على التأكد من صحته .
نطاق البحث والاستقصاء	لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف في نطاق دائرة نصف قطرها 5 كم واستعننا في الدراسة بأكثر العقارات قرباً للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
طبيعة ومصادر المعلومات	مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة، تجار العقار، وزارة العدل، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تثمين والتي يتم تحديثها بشكل مستمر.
العملة المستخدمة في التقرير	ريال سعودي.

المعايير العامة | نطاق العمل (المعيار رقم 101)

نطاق العمل	التفاصيل
أساس القيمة (نوع القيمة)	القيمة السوقية: هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الإلكترونية صفحة 35 فقرة 30.1)
حالة عدم اليقين	هي الحالة الناتجة عن عدم توفر أدلة ومؤشرات في زمن معين تمكن المقيم من أداء عملية التقييم بالطريقة المثلى
القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر	هذا التقرير معد للفرض الذي أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه علي أي حال من الأحوال لأي غرض آخر. وبناءً عليه، لا تتحمل الشركة أو المقيم أي مسؤولية عن أي خسارة بتكديدها أي 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 أي نحو دون موافقة صريحة من الشركة. ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأي طرف آخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة. ومن دواعي الحيلة والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق في إدخال أي تعديلات وعمل أي مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم في ظل ظروف محددة. تحتفظ الشركة بالحق، دون إني التزام، بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائجه على ضوء معلومات كانت موجودة في تاريخ التقييم لكنها اتضحت له لاحقاً.
الالتزام بمعايير التقييم الدولية	المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال ، خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2022 .
استقلالية المقيم	شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيوطن 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 التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.

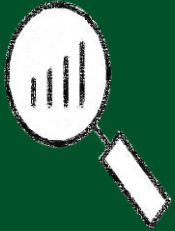
(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





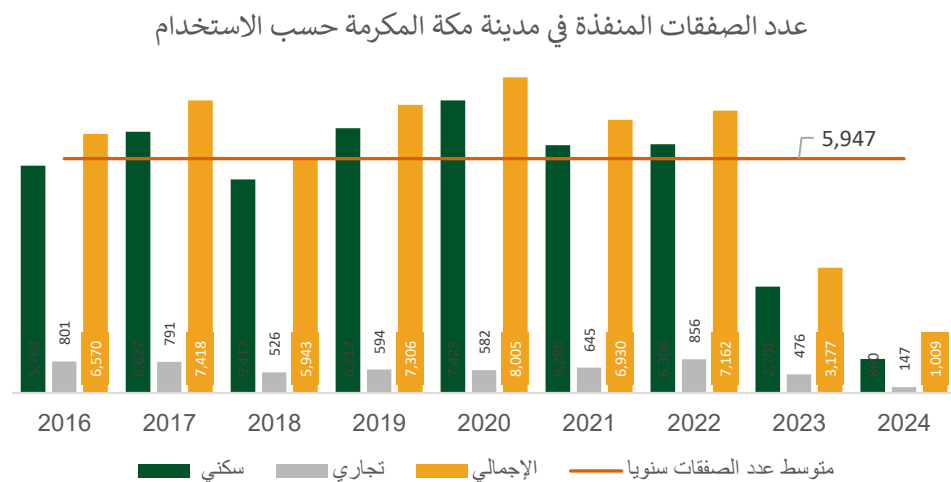
الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني



تحليل السوق

❖ إجمالي عدد صفقات الأراضي المنفذة في مكة المكرمة

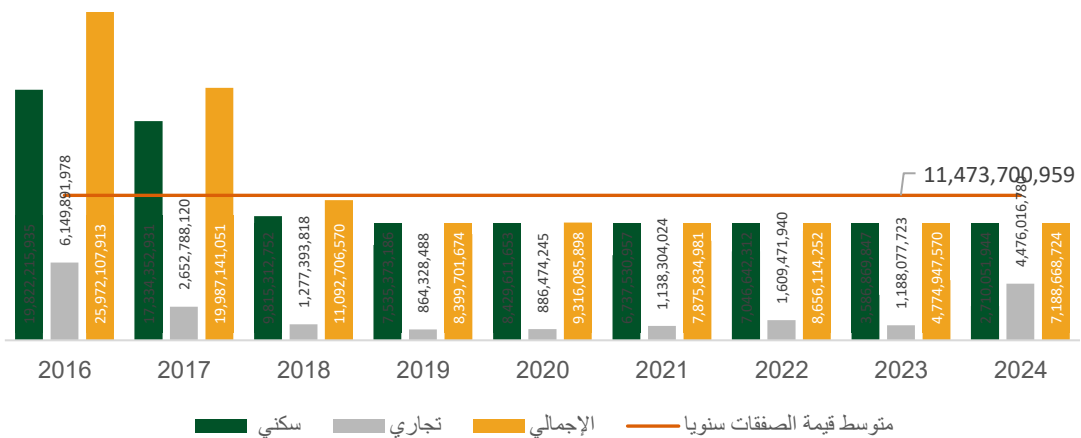


السنة	سكني	تجاري
2016	5,769	1,057
2017	6,627	802
2018	5,417	797
2019	6,712	527
2020	7,423	595
2021	6,285	601
2022	6,306	645
2023	2,701	856
2024	860	147

❖ إجمالي قيمة صفقات الأراضي المنفذة في مكة المكرمة

السنة	سكني	تجاري
2016	19,822,215,935	6,149,891,978
2017	17,334,352,931	2,652,788,120
2018	9,815,312,752	1,277,393,818
2019	7,535,373,186	864,328,488
2020	8,429,611,653	886,474,245
2021	6,737,530,957	1,138,304,024
2022	7,046,642,312	1,609,471,940
2023	3,586,869,847	1,188,077,723
2024	2,710,051,944	4,476,016,780

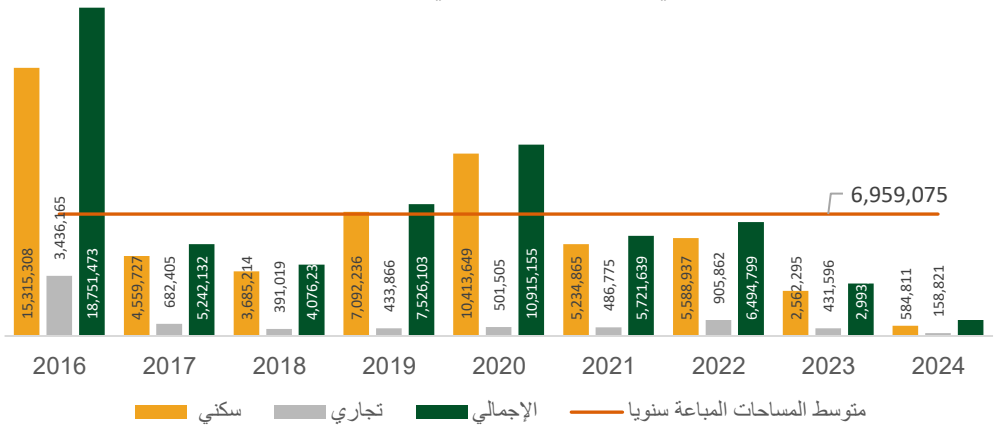
قيمة الصفقات المنفذة في مدينة مكة المكرمة حسب الاستخدام



❖ إجمالي المساحات المباعة في مكة المكرمة

السنة	سكني	تجاري
2016	15,315,308	3,436,165
2017	4,559,727	682,405
2018	3,685,214	391,019
2019	7,092,236	433,866
2020	10,413,649	501,505
2021	5,234,865	486,775
2022	5,588,937	905,862
2023	2,562,295	431,596
2024	584,811	158,821

إجمالي المساحات المباعة في مكة المكرمة





الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثالث



أساليب التقييم

أساليب التقييم

الأساليب المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار موضوع التقييم و تشير إلى أن هناك عدة اساليب اساسية تستخدم في التقييم ، و تستند هذه الاساليب الى المبادئ الاقتصادية للتوازن السعري او توقع المنافع او الاستبدال و يوصي باستخدام اكثر من اسلوب او طريقة للتقييم و خاصة في حالة عدم وجود معطيات و بيانات واقعية و ملحوظة بدرجة كافية بما يكفل لاسلوب تقييم واحد ان يصل الى نتيجة موثوقة و يعتمد عليها.

أسلوب السوق

- يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها
- وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق. و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريكة ان تكون هذه المعلومات واضحة و جرى تحليلها موضوعيا. و يجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط واحكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة، و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها. كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية و الاقتصادية و المادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه

أسلوب الدخل

- يقدم مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية الى قيمة راسمالية حالية و احدة.
- يتناول هذا الاسلوب الدخل الذي يحققه الاصل خلال عمرة الانتاجي (العمر الافتراضي للاصل) و تقدر القيمة من خلال عملية الرسملة ، و يقصد بالرسملة تحويل الدخل الى مبلغ راسمال باستخدام معدل خصم مناسب. و تتول تدفقات الدخل بموجب عقود او ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام او الاحتفاظ بالاصل
- و تتضمن الطرق التي تندرج ضمن اسلوب الدخل
- رسملة الدخل بتطبيق معامل المخاطر او الرسملة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.
- القيمة الحالية للتدفقات النقدية حيث يطبق معدل الخصم على سلسلة من التدفقات النقدية لفترات مستقبلية للوصول الى القيمة الحالية.
- نماذج التسعير ذات الخيارات المتنوعة

أسلوب التكلفة

- قدم مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي و الذي مفاده ان المشتري لا يدفع مقابل شراء اصل اكثر من تكلفة الحصول على اصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء او الانشاء و يستند هذا الاسلوب الى مبداء ان السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الاصل موضوع التقييم لن يكون اكثر من تكلفة شراء او انشاء اصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب او عدم الملاءمة او وجود المخاطر او عوامل اخرى. و غالبا ما يكون الاصل موضوع التقييم اقل جاذبية من البديل الذي يمكن شراؤه او انشاؤه بسبب عمر الاصل او تقادمه. و في هذه الحالة تكون هناك حاجة الى اجراء تسويات و تعديلات في تكلفة الاصل البديل حسب اساس القيمة المطلوب

أساليب التقييم

يبين الشكل التالي أساليب وطرق التقييم المعتمدة للوصول إلى القيمة السوقية للعقار فى تقييم العقار:

مستبعد	• طريقة الاستثمار	اسلوب الدخل
مستبعد	• طريقة التدفقات النقدية المخصومة	
مستخدم	• طريقة القيمة المتبقية	
مستبعد	• طريقة الارباح	
مستبعد	• طريقة رسملة الدخل	
مستبعد	• طريقة المقارنات	اسلوب السوق
مستبعد	• طريقة المقاول - (التكلفة)	اسلوب التكلفة

أساليب التقييم

الأسلوب	أسلوب الدخل (طريقة القيمة المتبقية)	تستخدم لـ	الارض
تعريف الأسلوب			
تعرف هذه الطريقة بهذا الاسم؛ لأنها تُشير إلى المبلغ المتبقي بعد طرح كافة التكاليف المعروفة أو المتوقعة اللازمة لإنجاز التطوير من القيمة المتوقعة للمشروع عند إنجازه وذلك بعد الأخذ في الاعتبار المخاطر المرتبطة بإنجاز المشروع، وتسمى القيمة الناتجة القيمة المتبقية. المصدر (معايير التقييم الدولية 2022، النسخة الالكترونية صفحة 125، فقرة 90.1)			
المنهجية			
• تتطلب الخطوة الأولى تقديرًا لقيمة المصلحة ذات العلاقة في العقار بعد الإنجاز الأسمي لمشروع التطوير، والذي ينبغي تطويره وفقًا لمعيار 105 أساليب وطرق التقييم • يجب على المُقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل: • أنَّ القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أنَّ المشروع قد تم إنجازه بالفعل وفقًا للخطط والمواصفات المحددة. • أن القيمة التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على افتراض إنجاز المشروع وفقًا للمخططات والمواصفات المحددة في تاريخ الإنجاز المتوقع			
التطبيق			
1. تؤخذ العناصر الأساسية التالية بعين الاعتبار عند تطبيق الطريقة لتقدير القيمة السوقية للعقارات التطويرية، وإذا كانت هناك حاجةً إلى أساس آخر، فيمكن أن يتطلب الأمر مدخلات بديلة. 2. قيمة العقارات المنجزة. 3. تكاليف البناء. 4. أتعاب المستشارين. 5. تكاليف التسويق. 6. الجدول الزمني. 7. تكاليف التمويل. 8. أرباح التطوير. 9. معدل الخصم			



الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	فندق درنف أجياد
الموقع	ربيع بخش / مكة المكرمة
نوع العقار	فندق 4 نجوم
عمر العقار	حوالي 8 سنوات
مساحة الأرض (م2)	1780.97
مساحة البناء	9210.00
عدد الأدوار	قبو + دور أرضي + 5 أدوار متكررة وملاحق علوية
مكونات العقار	يتكون من 216 غرفة
مدة العقود	لا يوجد عقود
معدل الإشغال الحالي (%)	حسب الموسم
إجمالي الدخل السنوي الحالي (ريال)	-
مصرفات التشغيل والصيانة المتوقعة بنهاية العام (ريال)	-
صافي الدخل التشغيلي المتوقع بنهاية العام (ريال)	-

وصف العقار

وصف عام	العقار عبارة عن فندق بمدينة مكة المكرمة بحي ربيع بخش مساحتها 1,780.97 م2
---------	--

بيانات الملكية		وصف الموقع	
رقم الصك	320114009789 - 320118008051	الدولة	المملكة العربية السعودية
تاريخ الصك	1440/5/24 - 1440/1/15	المنطقة	مكة المكرمة
رقم القطعة	32و31	المدينة	مكة المكرمة
رقم المخطط	18/8/1	الحي	ربيع بخش
رقم البلك	-	الشارع	شارع اجياد

طبيعة العقار	☒ مستوية ☐ منخفضة ☐ مرتفعة ☐ دفان ☐ صبة ☐ رملية ☐ صخرية
نظام الاستخدام	سكني - تجاري - مكتبي

وصف العقار

الحدود والأطوال حسب الصك الثاني				
م	26.00	بطول	شارع عرض 15 متر	شمالاً
م	25.50	بطول	جبل	جنوباً
م	33.47	بطول	قطعة رقم 31	شرقاً
م	35.96	بطول	قطعة رقم 33	غرباً

الحدود والأطوال حسب الصك الاول				
م	23.61	بطول	شارع عرض 15 م	شمالاً
م	27.50	بطول	جبل	جنوباً
م	37.00	بطول	جبل	شرقاً
م	33.47	بطول	القطعة رقم 32	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓

موقع العقار على مستوى مكة المكرمة

منطقة مكة المكرمة هي إحدى المناطق الإدارية بالمملكة العربية السعودية ومقر إمارتها مدينة مكة المكرمة تعتبر منطقة مكة المكرمة ثاني أكثر مناطق المملكة من حيث الكثافة السكانية بعد منطقة الرياض حسب تعداد السعودية 2022، ويبلغ إجمالي عدد سكان منطقة مكة المكرمة (8,021,463) نسمة، منهم (4,153,723) نسمة من المواطنين السعوديين، و(3,867,740) نسمة من المقيمين غير السعوديين، بحسب البيانات الصادرة من الهيئة العامة للإحصاء لعام (2022)م

التنعيم

ربع خاخر

الزاهر

المسجد الحرام

العزيزة

اجياد

منى

الرصيفة

الزايدي

موقع العقار

الجامعة

المشاعر

الملك فهد

النسيم

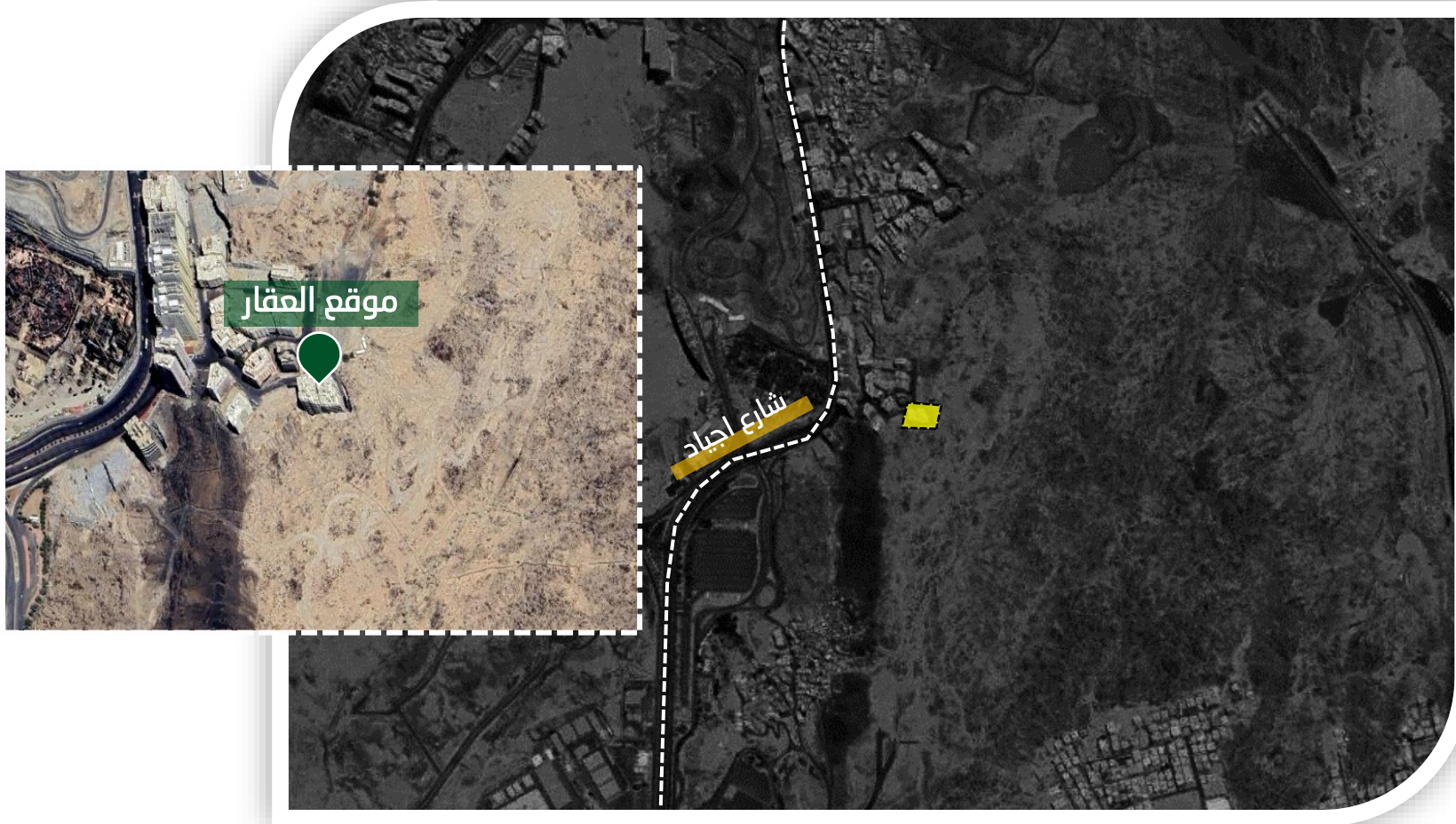
موقع العقار على مستوى حي كدي

حي كدي هو أحد الأحياء القديمة في مدينة مكة بالمملكة العربية السعودية، وهو قريب من منطقة المسفلة. يشتهر هذا الحي بوجود سوق مركزي كبير يسمى سوق مكة الدولي به عدد كبير من المحلات التجارية العالمية وعدد من المطاعم وجلسات للعائلات لكنه أزيل حالياً، كما يشتهر حي كدي بوجود منطقة لتعبئة ماء زمزم، وهو مشروع خادم الحرمين الشريفين لسقيا زمزم حيث تم سحب مياه زمزم إليه لقلّة سكانه وسعة أرضه لكي يتسنى للجميع الذهاب إلى هناك، ويوجد به منطقة مواقف للباصات للذهاب من وإلى الحرم خاصة في مواسم الذروة مثل رمضان وموسم الحج، لتفادي ازدحام السيارات الصغيرة في منطقة الحرم

حي كدي

موقع العقار

صورة كروكيه وحدودية لموقع العقار



يقع العقار في ريع بخش ويحده من الشمال شارع عرض 15 م ومن الشرق جبل ومن الجنوب جبل ومن الغرب قطعة رقم 32

“

تحليل الموقع | صور توضح طبيعة العقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



صورة للعقار



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الخامس



نتيجة التقييم والتوصيات

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

وصف المشروع		
عبارة عن فندق 4 نجوم		
1-البيانات الأساسية عن المشروع		
2م	1,781	المساحة حسب بيانات العميل
2م	8,044	إجمالي مساحات البناء حسب العميل
	العدد	نوع الغرفة
	216.00	غرفة واحدة بحمام
	0.00	غرفتين
	0.00	3 غرف
	216	الإجمالي

2-تكاليف التطوير		
2م	1,166	مساحات بناء المواقع
2م	8,044	مساحات بناء الفندق
ريال	2,500	تكلفة متر البناء للمواقع
ريال	5,000	تكلفة متر البناء للفندق
ريال	2,914,025	تكلفة بناء المواقع
ريال	40,221,950	تكلفة بناء الفندق
ريال	43,135,975	تكلفة إجمالي المباني
%	%2.5	نسبة مصاريف إضافية
ريال	1,078,399	تكلفة المصاريف الإضافية
ريال	44,214,374	اجمالي تكاليف المشروع

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

3-تقدير إيرادات المشروع				
3-1 الفندق / الشقق الفندقية				
		فندق 4 نجوم		نوع العقار
		8,044.4		إجمالي مسطحات المباني
		%		نسبة الاستغلال
		6,436		صافي المساحة القابلة للتأجير بالفندق
		%		النموذج الأول (غرفة واحدة)
العدد	متوسط مساحة الوحدة	صافي المساحة المخصصة للبناء	النسبة المخصصة	
216.0	30	6,436	100.0%	
216.0				
باقي أيام العام	آخر 10 أيام رمضان	أول 20 يوم رمضان	موسم الحج	تقدير الدخل حسب الموسم
275	10	20	60	عدد الأيام
35.0%	80.0%	65.0%	100.0%	معدل الإشغال
				متوسط الإيجار اليومي
150.0	400.0	250.0	400.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
				الدخل الفعال
3,118,500.0	691,200.0	702,000.0	5,184,000.0	النموذج الأول (غرفة واحدة)
3,118,500.0	691,200.0	702,000.0	5,184,000.0	الدخل حسب الموسم
		ريال	9,695,700	الدخل الفعال للغرف
		ريال	9,695,700	إجمالي الدخل الفعال
		%	35.0%	نسبة مصروفات التشغيل للغرف
		ريال	3,393,495	قيمة مصروفات التشغيل للغرف
		%	70.0%	نسبة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى
		ريال	3,393,495	إجمالي مصروفات التشغيل والصيانة
		ريال	6,302,205	صافي الدخل التشغيلي للفندق
4-تقدير قيمة العقار				
		%	6.0%	معدل الرسملة
		ريال	105,036,750	إجمالي قيمة المشروع

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقا لمتطلبات العميل يرى خبراء تـثمين ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (مكة المكرمة) في حي (ريـع بخش) مساحتها الاجمالية (1,780.97 م²) هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م2)
1,780.97
إجمالي قيمة العقار (ريال)
105,036,750
إجمالي قيمة العقار (تقريبا) (ريال)
105,037,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط مائة وخمسة ملايين وسبعة وثلاثون ألف ريال سعودي لا غير

الملاحظات

التوصيات

✓ بمراجعة المعطيات أعلاه ووفقاً لمسح السوق والبيوع المشابهة، يرى خبراء الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول أن القيمة التي تم التوصل لها هي القيمة المرجحة وتعكس اتجاه السوق في الوقت الراهن.

ملاحظات عامة

- ❖ هامش التذبذب في القيمة بحدود + أو - 10% وفقاً لظروف السوق الحالية.
- ❖ الصك الأول رقم 320114009787 ومساحته 895.15 متر مربع مرهون لصالح بنك الرياض ضماناً للوفاء بمبلغ 28,154,046 ريال
- ❖ الصك الثاني رقم 320118008051 ومساحته 885.82 متر مربع مرهون لصالح بنك الرياض ضماناً للوفاء بمبلغ 27,383,670 ريال
- ❖ لم يتم استلام بيانات عن إيرادات العقار خلال العام 2024 ، وقد تتغير القيمة التي تم التوصل إليها بالقيمة المتبقية إذا تم تزويدنا ببيانات مختلفة .

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوف
عضو أساسي (12100003/3)

نصيب
VALUATION
الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول للاستشارات المهنية
Saudi Asset Valuation Company For Professional Consulting
رقم السجل التجاري : 1010206162 C.R.No.
رقم الضريبي : 300046706100003 Vat No.

مدير إدارة المشاريع
د. محمد بن حجيل
عضو منتسب (1210001214)



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

الرقم: ٢٢٠١١٨٠٠٨٠٥١
التاريخ: ٢٥ / ٥ / ١٤٤٥ هـ

صك رهن وتحتك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في ريع بخش بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٢٦) سلة و عشرون متر
جنوباً: جبل	بطول: (٢٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: قطعة رقم ٣١	بطول: (٢٣,١٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر
غرباً: قطعة رقم ٢٣	بطول: (٢٥,٩٦) خمسة و ثلاثون متر و ستة و ثمانون سنتيمتر

وساحتها: (٨٨٥,٨٢) ثمانية و خمسة و ثلاثون متر مربعاً و إثني و ثمانون سنتيمتر مربعاً فقط بموجب خطاب بنك الرياض والمفيد لدينا برقم ٥٣٧٨٩٠-٤٤٠ / ١٣٢/١٤٤٠ هـ

المملوكة لـ شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٠١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٣٦٩٩-٢٢٠١٠٨-١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ شمالاً لوقاله بـ ٢٧,٣٨٢,٣٣٧ ريال (سبعة و عشرون مليون ريال وثلاثمائة و ثلاثة و ثلاثون ألف و ستمئة و ثلاثون ريال فقط وفي حالة عدم السداد فالتمرت من بيع العقار بالقائمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

الرقم: ٢٢٠١١٨٠٠٨٠٥١
التاريخ: ٢٥ / ٥ / ١٤٤٥ هـ

صك رهن وتحتك عقار

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

فإن قطعة الأرض رقم ٢٢ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في ريع بخش باجيا بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٢٣,٩٦) ثلاثة و عشرون متر و واحد و ستون سنتيمتر
جنوباً: جبل	بطول: (٢٧,٥) سبعة و عشرون متر و خمسون سنتيمتر
شرقاً: جبل	بطول: (٢٧) سبعة و ثلاثون متر
غرباً: القطعة رقم ٣٩	بطول: (٢٣,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتيمتر

وساحتها: (٨٩٥,١٤) ثمانية و خمسة و تسعون متر مربعاً و أربعة عشر سنتيمتر مربعاً فقط

المملوكة لـ شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٠١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ١٣٦٩٩-٢٢٠١٠٨-١ / ٦ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / بنك الرياض بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ وتنتهي في ٣٠ / ٥ / ١٤٤٣ هـ شمالاً لوقاله بـ ٢٧,٣٨٢,٣٣٧ ريال (سبعة و عشرون مليون ريال وثلاثمائة و ثلاثة و ثلاثون ألف و ستمئة و ثلاثون ريال فقط وفي حالة عدم السداد فالتمرت من بيع العقار بالقائمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع فيه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

عبد الرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

صورة رخص البناء



الجمهورية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أسامة العاصمة المقدسة
بلدية المنطقة الغربية

رقم الطلب الإلكتروني : 3401506088
رقم الرخصة : 3401103736
تاريخ الرخصة : 09-09-1434
صلاحيتها : ثلاث سنوات

رخصة إنشاء جديدة

الاسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي	رقم البطاقة الشخصية : 1012191936	تاريخها : 1384/03/14	رقم الطلب : 32
رقم النسخة : 02/07/1434	رقم الصك : 720109000991	تاريخه : 01/03/1423	رقم السجل العقاري : 820772
البلدية : بلدية المنطقة الغربية		الحي : حي النورية	
الوقت : جزء اصلي لمخطط منح ربع		الوقت : 174 / شهر	



صورة زوايا مبنى المنطقة

الارتفاع (م)	المساحة	العدد	الارتفاع (م)
0	4.00	شارع عرض 15.00 متر أبيض	0
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	0
0	1.00	جبل	0
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0



صورة زوايا مبنى المنطقة

الارتفاع (م)	المساحة	العدد	الارتفاع (م)
0	4.00	شارع عرض 15.00 متر أبيض	0
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	0
0	1.00	جبل	0
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0

الارتفاع : 5000
مساحة الأرض : 885.81161
مساحة الأرض : 88.83
رقم الأرض : 26.8828
رقم الأرض : 1404/06/05

الارتفاع (م)	المساحة	العدد	الارتفاع (م)
0	4.00	شارع عرض 15.00 متر أبيض	0
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	0
0	1.00	جبل	0
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0

الارتفاع : 5000
مساحة الأرض : 885.81161
مساحة الأرض : 88.83
رقم الأرض : 26.8828
رقم الأرض : 1404/06/05

الارتفاع (م)	المساحة	العدد	الارتفاع (م)
0	4.00	شارع عرض 15.00 متر أبيض	0
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	0
0	1.00	جبل	0
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0

الارتفاع : 5000
مساحة الأرض : 885.81161
مساحة الأرض : 88.83
رقم الأرض : 26.8828
رقم الأرض : 1404/06/05

الارتفاع (م)	المساحة	العدد	الارتفاع (م)
0	4.00	شارع عرض 15.00 متر أبيض	0
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	0
0	1.00	جبل	0
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0

الارتفاع : 5000
مساحة الأرض : 885.81161
مساحة الأرض : 88.83
رقم الأرض : 26.8828
رقم الأرض : 1404/06/05

الارتفاع (م)	المساحة	العدد	الارتفاع (م)
0	4.00	شارع عرض 15.00 متر أبيض	0
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	0
0	1.00	جبل	0
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0

الارتفاع : 5000
مساحة الأرض : 885.81161
مساحة الأرض : 88.83
رقم الأرض : 26.8828
رقم الأرض : 1404/06/05

الارتفاع (م)	المساحة	العدد	الارتفاع (م)
0	4.00	شارع عرض 15.00 متر أبيض	0
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	0
0	1.00	جبل	0
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0

الارتفاع : 5000
مساحة الأرض : 885.81161
مساحة الأرض : 88.83
رقم الأرض : 26.8828
رقم الأرض : 1404/06/05

الارتفاع (م)	المساحة	العدد	الارتفاع (م)
0	4.00	شارع عرض 15.00 متر أبيض	0
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	0
0	1.00	جبل	0
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0

الارتفاع : 5000
مساحة الأرض : 885.81161
مساحة الأرض : 88.83
رقم الأرض : 26.8828
رقم الأرض : 1404/06/05

الارتفاع (م)	المساحة	العدد	الارتفاع (م)
0	4.00	شارع عرض 15.00 متر أبيض	0
0	1.10	قطعة رقم 31 أرض فضاء جبلية	0
0	1.00	جبل	0
0	1.10	قطعة رقم 33 أرض فضاء	0

الارتفاع : 5000
مساحة الأرض : 885.81161
مساحة الأرض : 88.83
رقم الأرض : 26.8828
رقم الأرض : 1404/06/05

الارتفاع (م)	المساحة	العدد
--------------	---------	-------

[illegible]

توضيح

شركة تثمين وممثليها من مقيمين ومساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أي تحيز، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له. وليس للشركة وممثليها أي مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أي من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين بيواطن 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 التي يتوصل إليها أو أي أحداث أخرى، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأي جانب من جوانب مهمة في التقييم، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها في التقرير إن وجدت.



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company



نهاية التقرير