

تقرير تقييم عقاري

رقم التقرير : 128461

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 (كدي) مساحتها (750) 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 (51,120,000) ريال سعودي كما هو موثق بهذا التقرير.

المدير التنفيذي
عبدالله آل محفوظ
عضو اسامي (121000273)

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	الملحق
34-33	○ صورة المك

الملخص التنفيذي

البيان	البند	البيان	البند
520108013762	رقم الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	اسم العميل
1440/1/15	تاريخ الصك	شركة أمار للتطوير والاستثمار العقاري	المستفيدون من التقييم
16	رقم القطعة	التقييم الدوري لأصول صندوق ميفك ريت	الغرض من التقييم
52/7/1	رقم المخطط	فندق	نوع العقار
القيمة السوقية	أساس القيمة	المملكة العربية السعودية - مكة المكرمة - كدي	عنوان العقار
معايير التقييم الدولية 2022	معايير التقييم المتبعة	2م750	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		
51,120,000		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	كدي
الاستخدام	داخلي	المساحة	(750) م ²

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 ص 26 إلى ص 31)
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. وأتعايب 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.

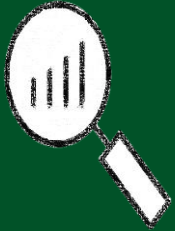
(2-2) نطاق العمل | مراحل العمل





الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الثاني

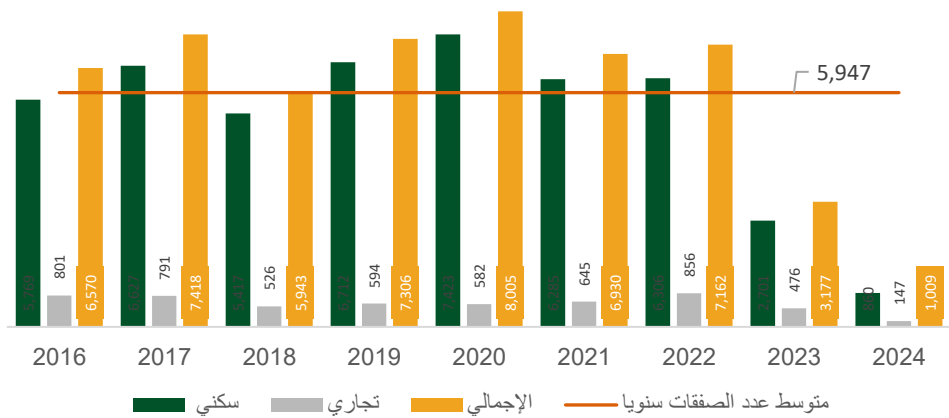


تحليل السوق

❖ 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

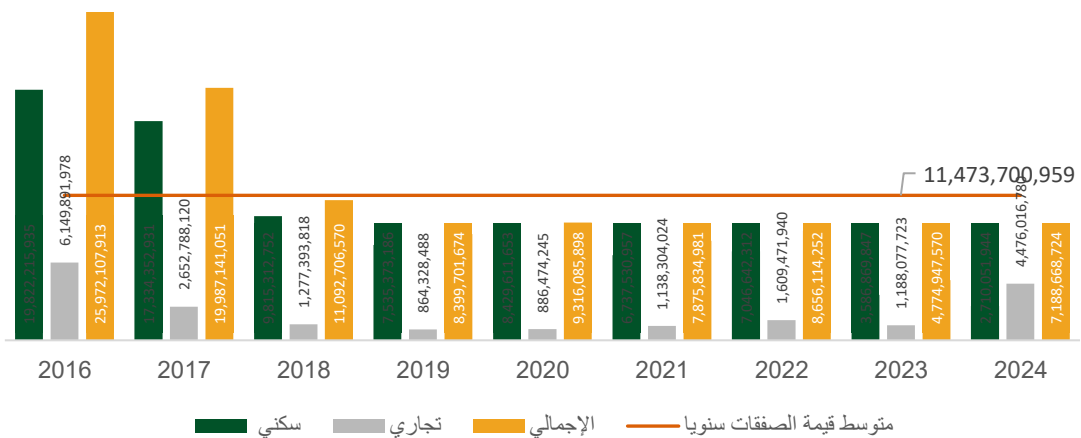
عدد الصفقات المنفذة في مدينة مكة المكرمة حسب الاستخدام



❖ 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

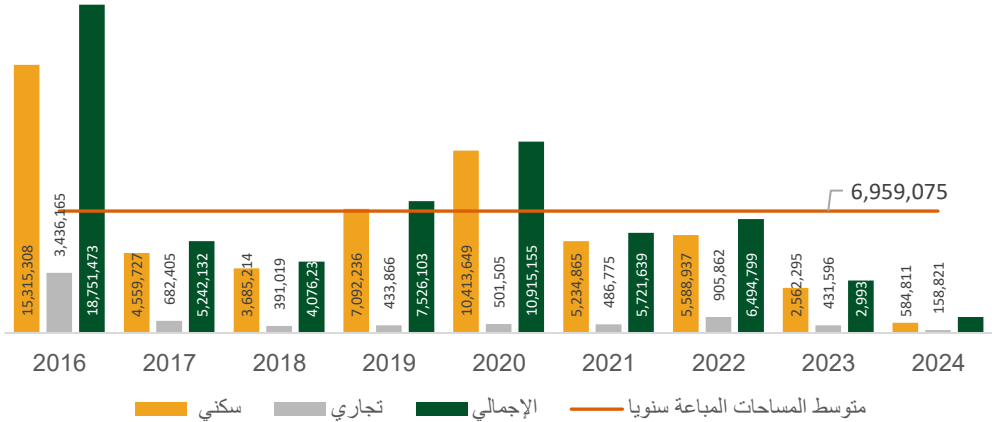
قيمة الصفقات المنفذة في مدينة مكة المكرمة حسب الاستخدام



❖ 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 تدرج 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 المقيّم اعتماد أحد الافتراضين الرئيسيين التاليين بغض النظر عن الطريقة المتبعة في التقييم سواء أكانت أسلوب السوق أو الدخل: • أن القيمة السوقية التقديرية في وقت إنجاز المشروع تعتمد على القيم الموجودة في تاريخ التقييم على افتراض أن 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 حاجة 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 وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

المحور الرابع



معلومات ووصف العقار

وصف العقار

معلومات هامة عن العقار	
اسم العقار	فندق درنف كدي
الموقع	كدي / مكة المكرمة
نوع العقار	فندق 4 نجوم
عمر العقار	حوالي 8 سنوات
مساحة الأرض (م2)	750.00
مساحة البناء	5885.72
عدد الأدوار	قبو + ميزان 1 و 2 ودور مطعم ومطبخ و 7 أدوار متكررة وملحق
مكونات العقار	يتكون من 86 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 كدي مساحتها 750 م2
---------	--

بيانات الملكية		وصف الموقع	
رقم الصك	520108013762	الدولة	المملكة العربية السعودية
تاريخ الصك	1440/1/15	المنطقة	مكة المكرمة
رقم القطعة	16	المدينة	مكة المكرمة
رقم المخطط	52/7/1	الحي	كدي
رقم البلك	-	الشارع	الطريق الدائري الثالث

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

وصف العقار

حدود وأطوال الموقع				
م	25.00	بطول	شارع عرض 15 م	شمالاً
م	25.00	بطول	مواقف سيارات بعرض 13 متر	جنوباً
م	30.00	بطول	قطعة رقم 14	شرقاً
م	30.00	بطول	قطعة رقم 18	غرباً

الخدمات المتوفرة في الموقع					
✓	خدمات أمنية		✓	كهرباء	
✓	مراكز طبية		✓	مياه	
✓	مدارس		✓	إنارة	
✓	مراكز تسوق		✓	هاتف	
✓	تشجير		✓	طرق مسفلته	

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 حي كدي ويحده من الشمال شارع عرض 15 م ومن الشرق قطعة رقم 14 ومن الجنوب مواقف سيارات بعرض 13 متر ومن الغرب قطعة رقم 18

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	750	المساحة حسب بيانات العميل
2م	4,479	إجمالي مسطحات البناء حسب العميل
	العدد	نوع الغرفة
	86.00	غرفة واحدة بحمام
	86	الإجمالي

2-تكاليف التطوير		
2م	1,406	مسطحات بناء المواقع
2م	4,479	مسطحات بناء الفندق
ريال	2,500	تكلفة متر البناء للمواقع
ريال	5,000	تكلفة متر البناء للفندق
ريال	3,516,100	تكلفة بناء المواقع
ريال	22,396,400	تكلفة بناء الفندق
ريال	25,912,500	تكلفة إجمالي المباني
%	%2.5	نسبة مصاريف إضافيه
ريال	647,813	تكلفة المصاريف الإضافيه
ريال	26,560,313	اجمالي تكاليف المشروع

نتائج التقييم | القيمة المتبقية

3-تقدير إيرادات المشروع				
3-1 الفندق / الشقق الفندقية				
نوع العقار		فندق 4 نجوم		
إجمالي مساحات المباني		4,479.3		دور
نسبة الاستغلال		70.0%		%
صافي المساحة القابلة للتأجير بالفندق		3,135		م2
النموذج الأول (غرفة واحدة)		النسبة المخصصة	صافي المساحة المخصصة للبناء	متوسط مساحة الوحدة
		100.0%	3,135	37
				العدد
				86.0
				86.0
تقدير الدخل حسب الموسم		موسم الحج	أول 20 يوم رمضان	آخر 10 أيام رمضان
عدد الأيام		60	20	10
معدل الإشغال		100.0%	70.0%	90.0%
متوسط الإيجار اليومي				
النموذج الأول (غرفة واحدة)		400.0	300.0	500.0
الدخل الفعال				
النموذج الأول (غرفة واحدة)		2,064,000.0	361,200.0	387,000.0
الدخل حسب الموسم		2,064,000.0	361,200.0	1,513,600.0
الدخل الفعال للغرف		4,325,800	ريال	
إجمالي الدخل الفعال		4,325,800	ريال	
نسبة مصروفات التشغيل للغرف		35.0%	%	
قيمة مصروفات التشغيل للغرف		1,514,030	ريال	
نسبة مصروفات التشغيل للإيرادات الأخرى		70.0%	%	
إجمالي مصروفات التشغيل والصيانة		1,514,030.0	ريال	
صافي الدخل التشغيلي للفندق		2,811,770.0	ريال	
4-تقدير قيمة العقار				
معدل الرسملة		5.5%	%	
إجمالي قيمة المشروع		51,120,000	ريال	

نتائج التقييم

الاستنتاج

بناء على اتباع المعايير وأساليب التقييم المتبعة و وفقاً لمتطلبات العميل يرى خبراء تـثـمـيـن ان قيمة العقار السوقية وحسب المعلومات التالية للعقار بمدينة (مكة المكرمة) في حي (كدي) مساحتها الاجمالية (750) م² هي كالتالي :

إجمالي قيمة العقار
مساحة الأرض (م2)
750,00
إجمالي قيمة العقار (ريال)
51,120,000
إجمالي قيمة العقار (تقريباً) (ريال)
51,120,000
إجمالي قيمة العقار (كتابة)
فقط واحد وخمسون مليوناً ومائة وعشرون 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.
- ❖ العقار مرهون لصالح بنك الرياض ضماناً للوفاء بمبلغ 25,472,273 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 مدفوظ
عضو منتسب (1210000273)

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

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



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول
Saudi Asset Valuation Company

الملاحق



الملاحق

صورة الصك

الجمهورية العربية السورية
وزارة العدل
كافة العدل الأولى محكمة المحكمة

الرقم: ١٢٧٧١-٢٠٢٠
التاريخ: ١٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والسلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض رقم ١٦ من المخطط رقم ١ / ٧ / ٢٢ الواقع في حي مخطط النهر بسكنى بمدينة منطقة الحفرية وحدودها وأطوالها مكانها:

شمالاً: شارع عرض ٢٥ متر بطول (٢٨) خمسة وعشرون متر
جنوباً: مواقف سيارات بعرض ١٣ متر بطول (٢٨) خمسة وعشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٤ بطول (٢٣) ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم ١٨ بطول (٢٣) ثلاثون متر
ومساحتها (٢٨٠) سبعة مائة وخمسون متر مربعاً فقط

المسجلة في شريحة أمار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٦٦٦٦ وتنتهي في ٢٩ / ١ / ١٤٤٠ هـ بالصك الصادر من هذه الأمانة برقم ٨٤٧٩-٣٢٠١١٠٠٠ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح بنك الزباين بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٤٤ وتنتهي في ٣٠ / ١ / ١٤٤٣ هـ شمالاً لوقاته بأ/ مبلغ خمسة وعشرون مليون و أربعمائة وأثنان وسبعون ألف ومئتان وثلاثة وسبعون ريال

وفي حالة عدم السداد للمقرضين بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عنها الرهانات واستيفاء حايك ثمة الزاين من مبلغ وما نقص يرجع فيه عليه بعد استكمال مايلزم شرعاً

وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٦ / ١ / ١٤٤٠ هـ

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم

أحمد بن عبد الله بن عطية الزهراني

مستند لتقرير المحررة: ٣١٠٠٠٠٠٠
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص التي يمنع نقله)
نموذج رقم ١٢٧٧١-٢٠٢٠
صفحة ١ من ١

صورة رخصة البناء

أصل
رقم الطلب الإلكتروني: 3319600822
رقم الرخصة: 332010300025
تاريخ الرخصة: 0/01/1433
صلاحيتها: ثلاث سنوات

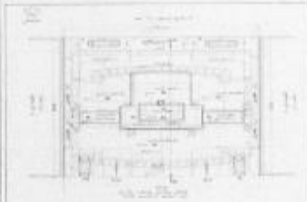


إمارة أبوظبي

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة العاصمة المقدسة
اتحاد رخص البناء



الاسم: محمد بن إبراهيم بن محمد العويش	رقم الوثيقة الشخصية: 1021138678	مصدرها: الرياض	تاريخها: 1421/02/11
رقم المنطقة: 00016	رقم الصلح: 742/180/5	تاريخه: 1412/08/12	
رقم السجل العقاري: 10021/03	تاريخه: 1433/01/03	رقم المخطط التنظيمي: 673	تاريخه: 1423/03/01



الأبعاد والط	الحدود	إحداثيات (م)	الارتفاع
شمال	شارع 15.00 م / شارع عرض 25.00	3	0
شرق	شمال 14 / قطعة رقم 14	1	0
جنوب	جوانب سيارته عرض 13.00 م / جوانب سيارته عرض 13.00 م / باب الطريق الدائري الثالث	5	0
غرب	شمال 18 / قطعة رقم 18	1	0

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
المهذب	4	1406.48	إسكان	4
مدرسة	1	311.64	إستخدام	3
موز أرضي	3	303.3	سكني	1
موز العزلتين	1	359.24	إستخدام	1
موز خدمات	1	516.83	خدمات	1
موز إطفاء	1	14.63	سكني	1
موز مواقف	1	480	مواقف سيارات	1
حزانات	1	294.87	طوارئ	1
أنوار مكررة	16	2363.4	سكني	0
بيتة درج + مصاعد	1	82.63	بيتة درج + مصاعد	1
الإجمالي		6262.780		

المكتب: 1404/06/05

رقم المكتب: 130

تاريخ الرخصة: 1434/06/05

ملاحظات:

الملك: محمد بن إبراهيم بن محمد العويش. رقم الوثيقة الشخصية: 1021138678

هذا المخطط هو صياغة من مخطط البناء رقم الوثيقة الشخصية: 1037059662

تعليمات: التأكد من صحة الوثائق الموجودة في هذه الرخصة والإستخدام الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المقترح على موقع www.Holymakkah.gov.sa/uc وذلك برقم رخصة البناء، حيث إن كل الوثائق في الرخصة أو تنطويها للبناء صحتها وعدم التلاعب بها.

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 مالية أو مرتبطة 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