

تقرير تقييم عقاري

فندق اجياد

المقدم إلى

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



الاحد 13 مايو 2018 م
الموافق 27 شعبان 1439 هـ

تاريخ التقييم : 2018/05/12م

تاريخ المعاينة : 2018/05/10م

رقم التقرير : 180500023

بعد التحية ،،

نحن شركة تقدير للتقييم العقاري نتقدم لكم بخالص الشكر والتقدير على إختياركم لنا ومنحنا ثقتكم الغالية لتقييم وتممين العقارات بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ ٢٠١٨/٠٥/١٠م بناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك أحدث معايير التقييم الدولية والمتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلي التقييم النهائي الحيادي بناء على المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقة السوق المحيطة بمكة المكرمة وقد تم التوصل الي القيمة السوقية باستخدام طريقة البيوع المقارنة ورسملة الدخل وعليه يسعدنا أن نتقدم لكم بشهاده التقييم العقاري الواردة أدناه

تقرير تقييم عقاري

على ضوء دراسات شركة تقدير لسوق العقارات بصفة عامة

نرى تقدير القيمة السوقية للأرض والمباني (كفرصة استثمارية) بمبلغ 128.205,13 ريال سعودي.
(مائة وثمان وعشرون مليون ومئتان وخمسة آلاف وثلاثة عشر ريال فقط لاغير)

مدة سريان التقرير ثلاثة أشهر من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات إقتصادية .

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
س.ق. ١٠١٠٤٦٨٢٥٢

محتويات التقرير

رقم الصفحة	البيان
١	المقدمة
٣	نطاق العمل المقيم ووضعه
٤	العميل والمستخدمين المستهدفين
٥	الافتراضات والافتراضات الخاصة
٩	موقع العقار
١٠	الملكية والعقود
١١	صور من صكوك الملكية
١٢	صور من رخصة البناء
١٣	طرق التقييم العقاري
١٥	طريقة التكلفة
١٦	طريقة رسملة الدخل
١٧	النتيجة
٢٠-١٨	صور للعقار موضوع التقييم

أولاً: نطاق العمل

أ- المقيم ووضعه :-

- قد قمنا نحن شركة تقدير للتقييم العقاري بإعداد هذا التقرير مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بمعايير الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة حيث أننا في وضع يسمح لنا بإعداد تقييم موضوعي حيادي و ليس لدينا أي علاقه ماديه او تدخل مع العقار موضوع التقييم او مع الطرف المكلف بتقييم و تامين
- جميع التحليلات والأراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز و يتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقه السوق المحيطة و يعتبر هذا التقرير سري و ذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.
- أبرز أعضاء فريق عمل شركة تقدير للتقييم العقاري

فريق العمل



عبدالرحمن بن سعود الجدوع
مدير التقييم

عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
دراسة تخصص الشريعة في جامعة الإمام محمد بن سعود.
حاصل على عدة دورات في التقييم العقاري واجتياز منهج (109).
خبرة في مجال التقييم العقاري في عدة شركات كبرى.
دورات متعددة في الإبداع والقيادة والتواصل والثقة بالنفس.
مهارات متعددة في الحاسب الاني.
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهوده.

حمد بن عبدالله الحمد
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
ماجستير في القانون التجاري.
باحث دكتوراه بالمعهد العالي بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.
خبرة في مجال العقارات أكثر من 10 سنوات.
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.
حاصل على عدة دورات في القانون.

عبدالله بن سعيد آل سلمان
المدير العام

عضو معتمد بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
حاصل على عدة دورات في تقييم العقارات.
خبرة في مجال العقار وتقييم العقارات تمتد لأكثر من 25 سنة.
حاصل على دورات في برمجة الحاسب.
شارك في تقييم نزع الملكيات للمصلحة العامة.
حاصل على دورة نزع الملكية من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ب- العميل والمستخدمين المستهدفين :-

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي
الغرض من التقييم		
صندوق ريت		
طبيعة العقار الذي تم تقييمه		
فندق		
أساس القيمة		
<p>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 وهذا التعريف للقيمة السوقية مبنى على أسس وهي :-</p> <ul style="list-style-type: none"> - البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة. - كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص. - تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق. - الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف. 		
تاريخ التقييم	2018/05/11	
تاريخ الاصدار	2018/05/13	
نطاق البحث		
<p>تم دراسة العقارات التي تقع بالقرب من العقار موضوع التقييم ، مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها</p>		
مصادر المعلومات		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		

ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار ان المساحة الكبيرة يكون لها أثر سلبي على القيمة السوقية نتيجة صعوبة وجود أكثر من مشتري يحتاج الى كامل المساحة.
- تم الأخذ في الاعتبار عدم وجود أي ظروف خفية بالأرض موضوع التقييم (قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمتها السوقية الحالية).
- القيمة السوقية الحالية تسرى في ظل الظروف الطبيعية والمنطقة بالسوق العقاري وفي ظل الأسعار السائدة بالمنطقة وقت التقييم.
- تم الأخذ في الاعتبار ان الأرض موضوع التقييم مستأجرة وأن العقد المرفق صحيح .
- تم الأخذ في الاعتبار تحقيق مبدأ أعلى و أفضل إستخدام وعدم وجود أي ظروف خفية بالعقار موضوع التقييم قد تؤثر على إرتفاع أو إنخفاض قيمته السوقية الحالية.
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الايجار حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته .

د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه.

هـ – القيود على النشر والتوزيع :-

- لا يجوز استخدام كل او بعض هذا التقرير الا في الغرض المحدد لذلك .
- أي تعامل مع هذا التقرير يجب أن يكون كامل وشامل ومن المفترض من المتعامل مع هذا التقرير مراجعة جميع بنوده وأجزائه مع التأكيد على افتراضات هذا التقرير .
- لا يحق نشر أو طبع كل او بعض هذا التقرير الا بعد الحصول على موافقة كتابية منا .
- التعامل والافصاح عن محتويات هذا التقرير يتم فقط حسب قواعد المعايير الدولية (IVSC) لاداء وظيفة التقرير.

و- التنفيذ :-

- معاينة الأصل
- العقار موضوع التقييم عبارة فندق يتكون من قبو ودور تسوية ودور ارضي وعدد ٤ أدوار متكررة وملحق علوي بمساحة الأرض 1780.96 م بإجمالي مساحة المباني 5,365.61 م .
- خصائص الأصل
- الأصل موضوع التقييم عبارة عن فندق درنف أجياد .
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام طريق الدخل وطريقة البيع المقارنة .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مكة المكرمة .
- تقدير القيمة
- بعد الانتهاء من تقدير القيمة من طرق التقييم العقاري يتم ترجيح افضل طريقة تناسب العقار .
- مراجعة التقرير
- يتم مراجعة التقرير من قبل المدير العام ويقوم بمراجعة البيانات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها .
- إعداد التقرير
- يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري .

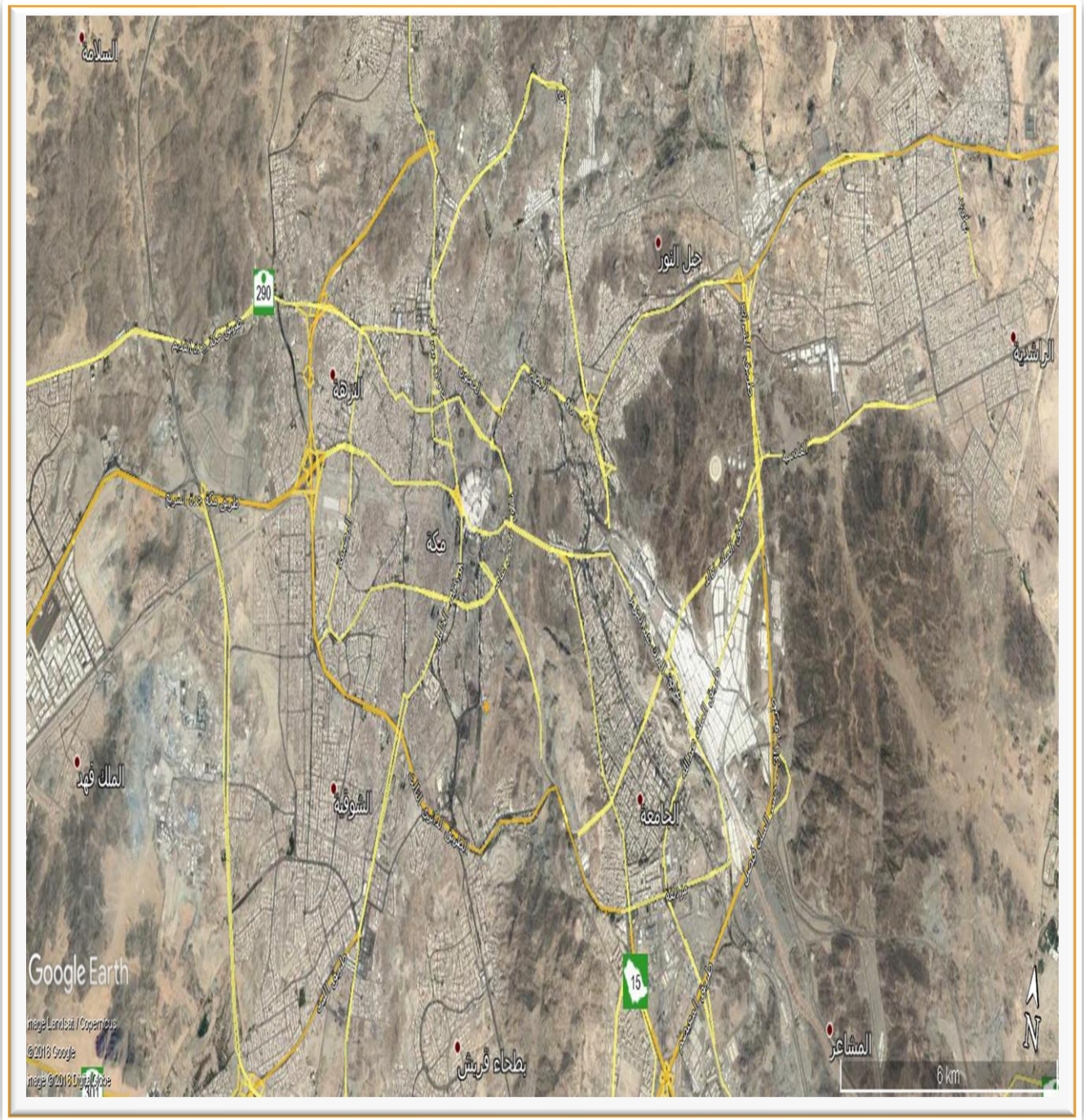
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

نوع الواجهات		نوع الارضيات		هل يوجد بالمبنى		الهيكل الانشائي	
الشمالية	حجر	الاحواش	بلاط	<input checked="" type="checkbox"/> حوائط مزدوجه	<input checked="" type="checkbox"/> سلاالم	<input checked="" type="checkbox"/> خرساني	
الجنوبية	حجر	الاستقبال	رخلام	<input checked="" type="checkbox"/> زجاج مزدوج	<input checked="" type="checkbox"/> كراج كهربائي	<input type="checkbox"/> حوائط حامله	
الشرقية	حجر	المدخل	رخام	<input checked="" type="checkbox"/> جبس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/> مصعد	<input type="checkbox"/> مباني معدنيه	
الغربية	حجر	الغرف	بورسلان	<input checked="" type="checkbox"/> اضاءه مخفيه	<input checked="" type="checkbox"/> بوابات	<input type="checkbox"/> مباني خشبيه	

- يتميز العقار بموقعه على طريق اجياد (الدائري الثالث) لقربه من المجمعات التجارية .
- جميع الخدمات التجارية متوفرة .
- المنطقة مرغوبة جدا للمستثمرين ومرغوبة كمنطقة سكنية .

موقع العقار بالنسبة لمكة المكرمة

يقع في مكة المكرمة

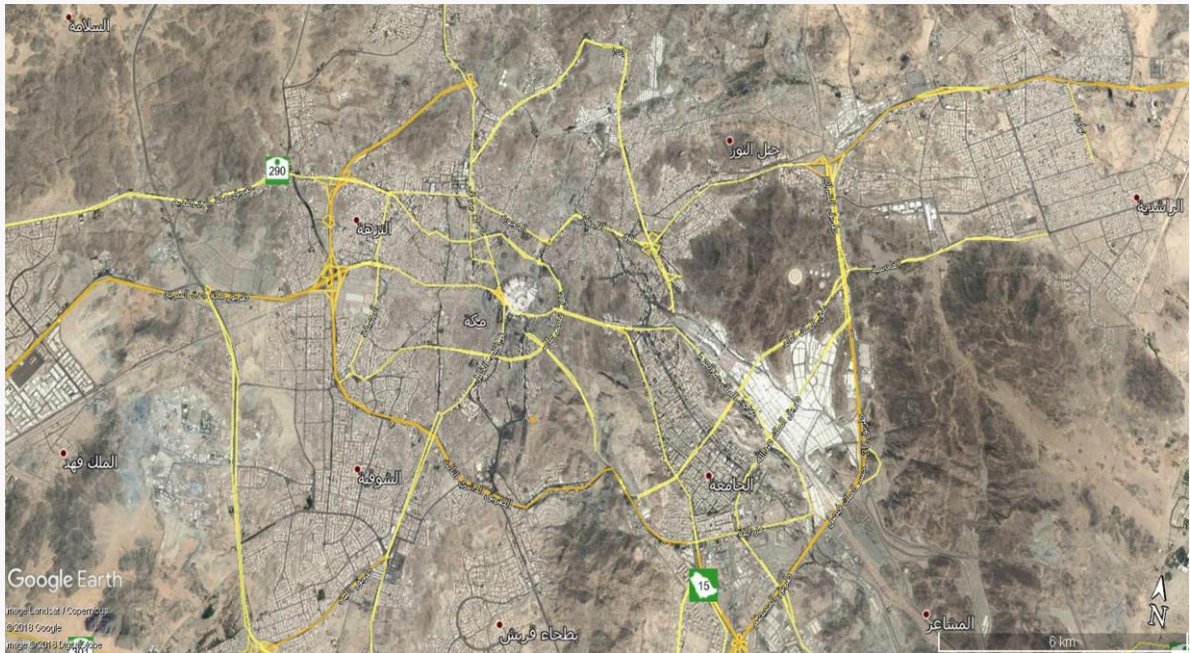


موقع العقار بالنسبة للحي

يقع العقار في حي ربع بخش بأحياد ويحده من الجهة الشمالية حي التقوى ومن الجهة الجنوبية حي الكعكية



موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	18/8/1	720109000991	1434/07/02	32	885.82
2	18/8/1	320109000396	1433/11/22	31	895.14

الى السادة / محمد عبدالرحمن العيسى و فهد إبراهيم الموسى و عمر عبدالله قاضي
وفهد إبراهيم الموسى
المحترمين

تم الاطلاع على صورة ترخيص المبنى فندق رقم 3401103951+3401103736 بتاريخ 1434/09/09 هـ الصادر من امانة مكة المكرمة الأرض بمساحة 1780.96 م² يتكون من قبو ودور تسوية ودور ارضي وعدد 4 ادوار متكررة و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.

(المساحات المذكورة أنفا حسب الصك و مساحة المباني حسب المستندات المرفقة من العميل)

١-٢) البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينة	مكة المكرمة	شمالا	شارع ١٥م	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف	مياه	كهرباء	صرف	
الحي	ربع بخش	جنوبا	جبل	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه	مياه	كهرباء	صرف	
رقم المخطط	١/٨/١٨	شرقا	قطعة ٣١ وجبل	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء	كهرباء	كهرباء	صرف	
رقم القطعة	31+32	غربا	قطعة ٣٣	خارج النطاق	اخرى	متنوع	صرف	صرف	صرف	صرف	
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردى <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input checked="" type="checkbox"/>											
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الدائري الثالث					

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم: ٧٢٠٩٠٠٠٩٩١
التاريخ: ٢ / ٧ / ١٤٣٤ هـ

كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

صك

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

فإن ٦٦٠,٦٦٧ ٪ وتعادل ٥٩٠,٥٤٦ متر مربع مشاعاً من قطعة الأرض رقم ٣٢ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في حي ربيع بطنش بمدينة مكة المكرمة .

وحدودها وأطرافها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م
جنوباً: جبل
شرقاً: قطعة رقم ٣١
غرباً: قطعة رقم ٣٣
ومساحتها (٨٨٥,٨٢) ثمانمائة وخمسة وثمانون متراً مربعاً وإثنين وثمانون سنتماً مربعاً فقط

المسند في أفرانها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٦٤ / ٢٦٠ / ٥ وجلد ٢٦٠ / ١٠ / ١٤١٧ هـ

قد انتقلت ملكيتها مشاعاً ل: محمد بن عبدالرحمن بن محمد العيسى سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٢٥٤٢١٦٤٣ بتسبيب ٥٠ ٪ بملكية ٢٩٥,٢٧٣ متر مربع وقهد بن ابراهيم بن سعد الموسى سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٢١٣٩٨٧٦ بتسبيب ٥٠ ٪ بملكية ٢٩٥,٢٧٣ متر مربع مشاعاً ، بثمن وقدره ٦٦٦٦٦٦٨ ستة مليون وثمانمائة وستة وستون ألفاً وثمانمائة وثمانية وستون ريال علماً أن عمر بن عبدالله بن عبدالرحيم قاضي يثلي له ثلث المحدود بنسبة ٣٣,٣٣ ٪ وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢ / ٧ / ١٤٣٤ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

مكاتب العدل
سالم بن فايز بن عبدالرحمن الحلاف

صفحة ١ من ١

وزارة العدل
الكتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

نموذج رقم (١٠٠٢٠٠١٢)
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الآلي ويمنع تكليفه)
هذا المسند وحدة استعمالة - ومضيق أو ثلث صفحة منه يؤدي إلى عدم صحته كالمسند

(٤- صورته رخصه البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية المسفلة الفرعية

رقم الطلب الالكتروني : 3706500324
رقم الرخصة : 3401103736
تاريخ الرخصة : 1434-09-09
صلاحيتها : ثلاث سنوات

1012191936 رقم البطاقة الشخصية
تاريخ تسوية الوضع :
تصريح تسوية وضع

رقم البطاقة الشخصية: 1012191936
رقم المالك: 720109000991
تاريخه: 23/05/1416
رقم المخطط التنظيمي: 1/8/18

رقم المخطط: 1384/03/14
تاريخه: 1434/07/02
رقم المجلد: 2/8207
رقم القطعة: 32
العقاري:

البلدية: بادية المسفلة الفرعية

الحدود	الأبعاد م/ط	إرتداد(م)	المساحة	الارتفاع
شمارع عرض 18.00 متر غير منقط	26.000	0	0	0
قطعة رقم 31 أرض فضاء خيرية	33.470	0	0	0
جبل	26.600	0	0	0
قطعة رقم 33 أرض فضاء مسكونة	35.960	0	0	0

مكونات البناء	عدد الأوتار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البيروم	1	1	582.18	بيروم
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أدوار متكررة	4	4	2591.96	سكني
مبانيات	1	1	238.14	سكني
بيت درج + مساعد	1	1	44.82	بيت درج + مساعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
الإجمالي			5157.300	

المساحة الكلية: 5157.300 م²

ملاحظات:

المالك: عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية: 1012191936
محمد عبدالرحمن محمد العيسى رقم البطاقة الشخصية: 1025421643
محمد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية: 1021139876

التعليقات: للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع الأمانة www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم نشرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها.

مدير إدارة الرخص وأ رئيس البلدية: [موقع]

المهندس المختص: [موقع]

تاريخ طباعة: 10:11:56 - 1437/2/18

ثامناً : طرق التقييم والدراسة

(1-5) تطبيقات تحليل السوق

- تم تحليل السوق بتوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة المقارنة السوقية
- تحديد العقارات المشابهة لوصف العقار موضوع التقييم.

تم التقييم وفقاً للمعايير السعودية و المعايير الدولية للتقييم (IVS) حسب اشتراطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين و يعتمد على طرق التقييم

طرق التقييم

الرسملة

المقارنة السوقية

التكلفة

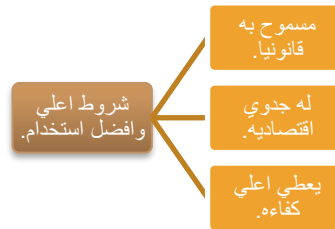
1. طريقة المقارنة السوقية .
2. طريقة التكلفة .
3. طريقة الرسملة .

طريقة البيوع المقارنة

خطوات تحليل السوق

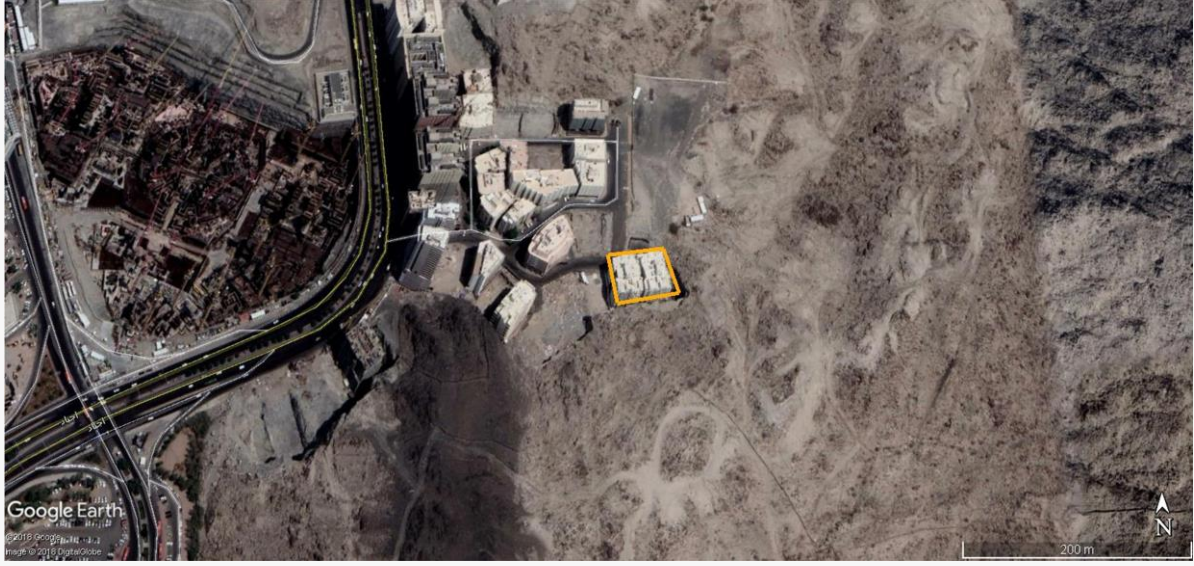
1. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
2. تعريف مستخدمي العقار .
3. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
4. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
5. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
6. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

تحليل أفضل وأعلى استخدام



المقارنات المتوفرة بالقرب من العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
مقارن ١	٦٤٠ م	١٨٠,٠٠٠	فندق
مقارن ٢	٦٣٠ م	٢٣٠,٠٠٠	فندق
مقارن ٣	١٠٣٠ م	٦٠,٠٠٠	عمارة فندقية



تم الأخذ في الإعتبار العوامل التالية :-

- مساحة الوحدات المقارنة بالخصم و الإضافة مع مراعاة أن قيمة المتر بالأراضي المقارنة ذات المساحات الصغيرة ليس بالضرورة هو قيمة المتر للأرض موضوع التقييم.
- يتم التقييم كصفقة واحدة بالنسبة للأرض موضوع التقييم مع مراعاة ذلك مع الأراضي المقارنة حسب المساحة و حسب رغبة المشتري.
- على ضوء دراسة أسعار السوق الحالية في ظل التغيرات الراهنة لسوق العقارات و في ظل تحقيق مبدأ أعلى و أفضل إستخدام للعقار موضوع التقييم مع مراعاة نوعية الاستخدام الحالي لكلا من العقار موضوع التقييم و العقارات المقارنة و وجود ندرة للأراضي بالمنطقة و تحقيقاً لمبدأ أعلى و أفضل إستخدام.

طريقة البيع المقارنة

هي المبلغ المقدّر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشترراغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار وهذا التعريف للقيمة السوقية مبني على أسس وهي :-

- البائع والمشتري متحمسان لإتمام الصفقة.
- كل من الطرفين على علم تام بحاله أسعار العقارات والتغيرات التي طرأت عليها وكل من الطرفين يتصرف وفق صالحه الخاص.
- تم عرض العقار لفترة زمنية مناسبة بالسوق.
- الثمن غير متأثر بأي ظروف تمويلية أو تنازلات ممنوحة من أي طرف.

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
الأرض	1780.96	28,500.00	50,757,360.00
القبو	1165.61	5,000	5,828,050.00
دور تسوية	1197.04	4,000	4,788,160.00
دور الأرضي	1136.02	4000	4,544,080.00
٤ أدوار	5225.76	4000	20,903,040.00
المبيلات	499.27	4000	1,997,080.00
هامش الربح	+30%		11,418,123.00 +
الاهلاك	-8%		3,958,282.64 -
إجمالي تكلفة المباني والأرض			96,277,610

إجمالي قيمة العقار بطريقة البيع المقارنة :

الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
50,757,360.00	45,520,250.36	96,277,610 ريال سعودي
ستة وتسعون مليون ومائتان وسبعة وسبعون ألف وستمئة وعشرة ريال		

جودة الإيجار:-

- تم عمل دراسة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة و ذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة و المناطق الاخرى و التي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية وتبين لنا التالي:
- ان سعر الغرفة للإيجار اليومي في الأيام العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج) يتراوح من ١٤٠ ريال إلى ١٧٠ ريال في اليوم الواحد.
 - وأسعار الحجاج في المنطقة تتراوح من ٣٧٠٠ ريال إلى ٤٠٠٠ ريال للحاج علما بأن عدد الحجاج ١٠١٠ حاج. مرفق لكم طريقة احتساب دخل الفندق :

النوع	القيمة
عدد الغرف	214
سعر الغرفة في اليوم	160
عدد ايام السنة العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج)	305
نسبة الشاغر	50%
إجمالي قيمة الايام العادية	5,238,720.00
عدد الحجاج	1010
متوسط سعر الحاج	4,000.00
إجمالي الموسم (فترة الحج ورمضان)	7,250,000.00
إجمالي قيمة الدخل	12,488,720.00
مصاريف التشغيل ٢٠%	2,497,744.00
صافي الدخل التشغيلي	9,990,976.00

القيمة الإيجارية قابلة للزيادة والنقصان بمعدل ١٠%

النتيجة:-

نرى أن القيمة التأجيرية للفندق حسب الإفادة ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سنويا صحيحة وغير مبالغ فيها حيث أنها تقع داخل نطاق تقديراتنا لصافي الدخل التشغيلي .

طريقة رسملة الدخل :-

<u>صافي الدخل التشغيلي حسب افادة العميل</u>	<u>10,000,000 ريال</u>
<u>معدل الرسملة</u>	<u>7.8%</u>
<u>اجمالي قيمة العقار</u>	<u>128.205,13</u>

توفيق وتحليل النتائج (النتيجة النهائية)

تم عمل مقارنة وضبط بين كل العوامل ووضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على على سعر المتر المربع وانعكاس ذلك على انشطة البيع والشراء وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع ياخذ شكل معمارى وسمعة متميزة وحديث البناء ومن ثم نرى الاعتماد على طريقة رسملة الدخل

وعليه نرى ان قيمة العقار موضوع التقييم = 128.205,13 ريال

صلاحية التقرير

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي ووضع اقتصادي مستقر مع عدم وجود تغيرات علي السوق العقاري السعودي بصفة عامة وعلي المنطقة المحيطة بالعقار المستهدف بصفة خاصة.

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

