

تقرير تقييم عقاري

فندق درنف اجياد

المقدم إلى

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



اليوم ١١ يوليو ٢٠١٩ م
الموافق ٨ ذو القعدة ١٤٤٠ هـ

تاريخ التقييم : 2019/7/3 م

تاريخ المعاينة : 2019/6/30 م

رقم التقرير : 190600107

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف احياد بموجب التكليف الصادر منكم بتاريخ 2019/6/13 م وبناء على الترخيص الممنوح لنا من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين متبعين في ذلك معايير التقييم الدولية IVSC المتعارف عليها وقواعد وأخلاقيات المهنة للوصول إلى التقييم النهائي الحيادي بناء على الكشف الفعلي على واقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي رسملة و التكلفة و عليه نرفق لكم شهادة التقييم.

العقار المقدر عبارة عن فندق درنف احياد 4 نجوم

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره (١٢٤,٦٢٩,٨٣٥) فقط مائة وأربعة وعشرون مليوناً وستمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثمانمائة وخمسة وثلاثون ريالاً سعودياً لا غير

مدة سريان التقرير 90 يوم من تاريخ المعاينة ما لم يحدث أي تغيرات اقتصادية تؤثر على العقار

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

تقدير
TAQDEER
١٠١٠٤٦٨٢٥٢

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

أولاً: نطاق العمل

أ- المقيم ووضعه :-

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري ، فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية اللازمة للمؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات في مجال التقييم العقاري مستخدمين أفضل قدراتنا المعرفية و المهنية ملتزمين بالمعايير الدولية والمتعارف 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 بالتقييم والتثمين .
- جميع التحليلات والآراء و الاستنتاجات تعبر و بكل وضوح عن رؤيتنا المهنية للوصول الي التقييم النهائي الحيادي الذي يعتبر تحليل مهني غير متحيز ويتسم بالموضوعية بناء علي المعاينة الفعلية من فريق العمل ودراسة منطقه السوق المحيطة ويعتبر هذا التقرير سري وذو 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



عبد الرحمن بن سعود الجدوع
مدير التقييم

عضو بالمهنة 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 الالى.
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جهوده.

حمد بن عبدالله الحمد
مدير الشؤون القانونية

عضو معتمد بالمهنة 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 بالمهنة 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 المهنة 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		
الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة		
طبيعة العقار الذي تم تقييمه		
العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق		
أساس القيمة		
<p>القيمة السوقية: وهي 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 مبني 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	2019/7/3م	
تاريخ الاصدار	2019/7/11م	
نطاق البحث		
<p>شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:- معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه ، قياس العقار للتأكد من المساحات ، الاطلاع على الحي والعقارات المحيطة ، جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء ، التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار</p>		
طبيعة ومصادر المعلومات		
<p>العروض المتوفرة من مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة تقدير للتقييم العقاري</p>		

ج- الافتراضات والافتراضات الخاصة :-

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للحفاظ فلا توجد هناك أي معلومات قد تؤثر على القيمة وليتم توفيرها لنا .
- تم الأخذ في الاعتبار الموقع العام والمساحة والشكل الهندسي والتصنيف الخاص بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التقييم.
- 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 تحقيق مبدأ أعلى وأفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقود الأيجار حسب افادة العميل وعلى مسئوليته .

د- وصف التقرير :-

ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة 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 عن فندق 4 نجوم
- خصائص الملكية
- ملكية العقار صك رقم 320114009789 مرهون لصالح بنك الرياض وصك رقم 420110008755 ملكية تامة
- تحليل البيانات
- تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار ، بيانات وزارة العدل ، العقارات المقارنة.
- طرق التقييم العقاري
- تم استخدام رسملة الدخل و التكلفة .
- جمع البيانات
- تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة 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 .

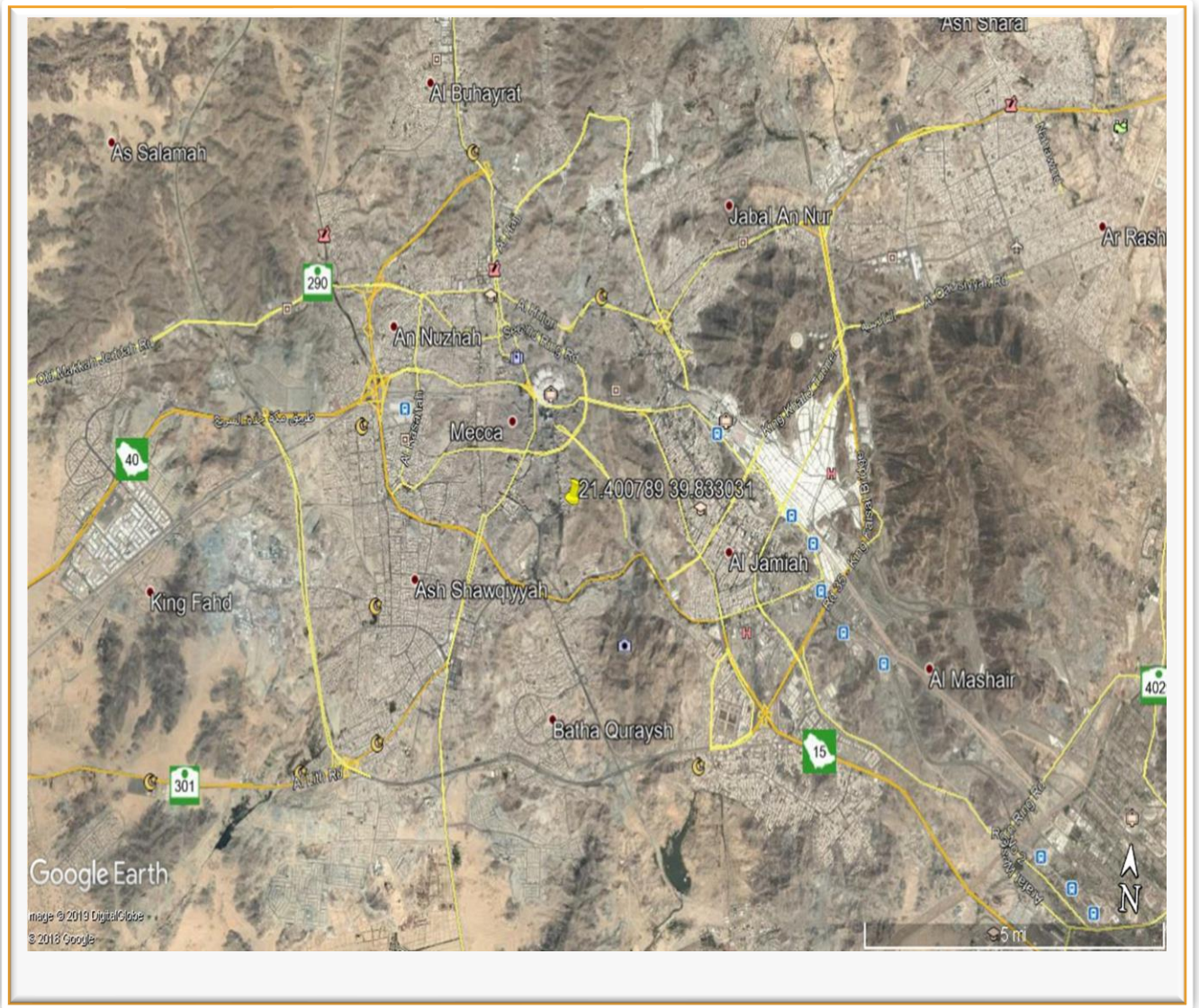
وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

الهيكل الانشائي		هل يوجد بالمبنى		نوع الارضيات		نوع الواجهات	
خرساني	<input checked="" type="checkbox"/>	سلاسل	<input checked="" type="checkbox"/>	حوائط مزدوجه	<input type="checkbox"/>	الاحواش	GRC
حوائط حامله	<input type="checkbox"/>	كراج كهربائي	<input checked="" type="checkbox"/>	زجاج مزدوج	<input type="checkbox"/>	الاستقبال	دهان
مباني معدنيه	<input type="checkbox"/>	مصعد	<input checked="" type="checkbox"/>	جيس بالسقف	<input checked="" type="checkbox"/>	المدخل	دهان
مباني خشبيه	<input type="checkbox"/>	بوابات	<input type="checkbox"/>	اضاءه مخفيه	<input checked="" type="checkbox"/>	الغرف	دهان

- يتميز العقار بتصميم منفرد ومتعدد الاستخدامات .

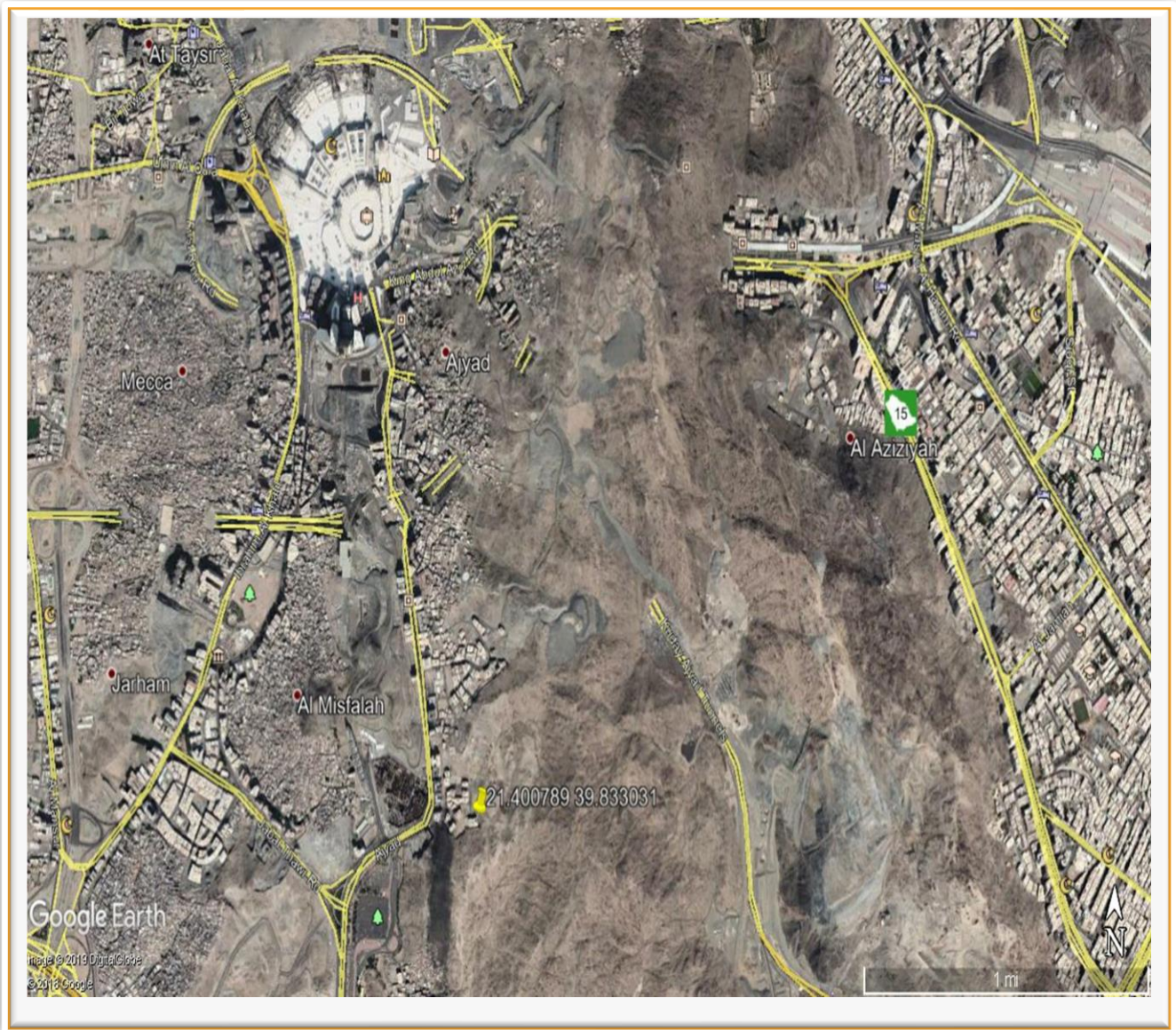
موقع العقار بالنسبة للمدينة

يقع العقار موضوع التقييم في مدينة مكة المكرمة



موقع العقار بالنسبة للحج

يقع العقار في حي ريع بخش ويبعد مسافة 200 م على طريق الاجياد المؤدي إلى بوابة اجياد في الحرم المكي يبدأ الحي من آخر أجياد المسى ببير بليلة صعودا وينتهي نزولا نحو موافق كدي وهو يقع جنوب المسجد الحرام يتوسطه طريق اجياد كدي



موقع العقار موضوع التقييم



ثانياً : حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	18/8/1	320114009789	1440/01/15	31	895.14
2	18/8/1	420110008755	1440/02/08	32	885.82

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري ، وصك رقم 320114009789 مرهون لصالح بنك الرياض

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 3401103951+3401103736 بتاريخ 1434/09/09 الصادر من امانة مكة المكرمة ويتكون من قبو ودور تسوية ودور ارضي وعدد 4 ادوار متكررة و سيتم تقنين ذلك و على مسؤوليته.
(المساحات المذكورة 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 15م	داخل النطاق	سكني	مرتفع	هاتف				
الحي	ربع بخش	جنوبا	جبل	المرحلة الاولى	تجاري	مستوي	مياه				
رقم المخطط	18/8/1	شرقا	جبل	المرحلة الثانية	سكني تجاري	منخفض	كهرباء				
رقم البلك	-	غربا	قطعة 33	خارج النطاق	فندق	متنوع	صرف				
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غير مسفلته <input checked="" type="checkbox"/> الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غير مبني <input type="checkbox"/> حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						شارع احياذ					

(٢- صورة من صك الملكية

وزارة العدل
كتابة العدل الإقليمي بمكة المكرمة

الرقم: ٣٢٠١١٤٠٠٩٧٨٩
التاريخ: ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

فإن قطعة الارض رقم ٣١ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في حي ربيع بخص باجباد بمدينة مكة المكرمة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م	بطول: (٢٣,٦١) ثلاثة و عشرون متر و واحد و ستون سنتمتر
جنوباً: جبل	بطول: (٢٧,٥) سبعة و عشرون متر و خمسون سنتمتر
شرقاً: جبل	بطول: (٣٧) سبعة و ثلاثون متر
غرباً: القطعة رقم ٣٢	بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتمتر

ومساحتها: (٨٩٥,١٤) ثمانمائة و خمسة و تسعون متر مربعاً و أربعة عشر سنتمتر مربعاً فقط

المملوكة لـ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ
بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١٠٨٠١٣٦٧٩ في ٦ / ١ / 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 ضماناً لوفائه بـ/ ثمانية وعشرون مليون ومائة
وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما في ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع
فيه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ .
وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل
عبدالرحمن بن محمد بن سيف العبيسي

الختم الرسمي

نموذج رقم ١١٩٠٣
صفحة ١ من ١

هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي وينبغي تعديفه

(٢- صورة من صك الملكية

وزارة العدل الأولى بمكة المكرمة
[٢٧٧]

الرقم: ٤٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥
التاريخ: ١٤٤٠ / ٢ / ٨ هـ

صك تملك عقار

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

فلدي أنا هشام بن احمد بن محمد المسفر الزهراني كاتب العدل بكتابة العدل الأولى بمكة المكرمة ،
فإن قطعة الارض رقم ٣٢ من المخطط رقم ١ / ٨ / ١٨ الواقع في حي ربيع بمدينة مكة المكرمة .
وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٦) ستة و عشرون متر
جنوباً: جبل بطول: (٢٥,٥) خمسة و عشرون متر و خمسون سنتمتر
شرقاً: قطعة رقم ٣١ بطول: (٣٣,٤٧) ثلاثة و ثلاثون متر و سبعة و أربعون سنتمتر
غرباً: قطعة رقم ٣٣ بطول: (٣٥,٩٦) خمسة و ثلاثون متر و ستة و تسعون سنتمتر
ومساحتها : (٨٨٥,٨٢) ثمانمائة و خمسة و ثمانون متر مربعاً و اثنين و ثمانون سنتمتر مربعاً فقط بموجب خطاب بنك الرياض
والمقيد لدينا برقم ٤٠٣٥٣٤٦ في ٢٩/١/١٤٤٠ هـ

والمهونة بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٤٢٠١١١٠٠٧٠٦٧ في ١ / ٢ / ١٤٤٠ هـ أصبحت مملوكة ل/ شركة امار للتطوير
والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ خالية من الرهن .
وعليه جرى التصديق تحريراً في ٨ / ٢ / ١٤٤٠ هـ لاعتقاده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
الختم الرسمي
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
كاتب العدل بكتب رقم (١٠)

هشام بن احمد بن محمد المسفر الزهراني
كاتب العدل

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند
تاريخ صياغة: ٢٠٢٠ - ١٢ - ٠٨
مصلحة مطابع الحكومة - ٣٧٢٨٦٦
نموذج رقم (١٢-٠٣-١) من
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويعتق تغليفه)

(٢- صورة من رخصة البناء

رقم الطلب الإلكتروني : 3706500325
رقم الرخصة : 3401103951
تاريخ الرخصة : 23-09-1434
صلاحيتها : ثلاث سنوات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية المسفلة الفرعية

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

رقم البطاقة الشخصية: 1021139876
رقم السكن : 320109000396
رقم المخطط التنظيمي: 1/8/18
تاريخه : 1417/09/02

الإسم : فهد إبراهيم سعد الموسى
رقم القطعة: 31
رقم السجل : 2/8754
العقاري :

البلدية: بلدية المسفلة الفرعية

الحي : حي النورانية

الرقم : 174 / الجزء: إضافي لمخطط منح ربح بخص / 174

الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد(م)	البروز
شمال 23.610	شارع عرض 16.00 متر(فيمتفد)	0	0
شرق 37.000	أرض لعشاء جنبية	0	0
جنوب 27.500	أرض لعشاء جنبية	0	0
غرب 33.470	قطعة رقم 23 حوش بعض أجزاء مهذمة	0	0

مكونات البناء	عدد الأدوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدوم	1	1	583.43	هدوم
دور تسوية	1	1	549.16	سكني + استعمال
دور أرضي	1	1	576.93	سكني
أدوار متكررة	4	4	2633.8	سكني
ميهبات	1	1	261.13	سكني
بيت درج + مساعد	1	1	41.48	بيت درج + مساعد
خزانات	1	1	598.4	خزانات
الإجمالي			5244.330	

العنوان
إسم الشارع :
مقياس الرسم : 5000
مخطط أسوار: 88.96 م/ط
مساحة الأرض: 895.14087
نوع البناء : مسموح
كمية مخلفات المعيشي المطلوب تسليمها للعمري بالطن: 26.6532

ملاحظات :

المالك : فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

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

المهندس المختص	مدير إدارة الرخص ورئيس البلدية غازي بن عبدالخالق عبيد الحريش
----------------	---

تاريخ الصفاة : 10:11:12 - 1437/2/18

(٢- صورة من رخصة البناء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

بلدية المسفلة الفرعية

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

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

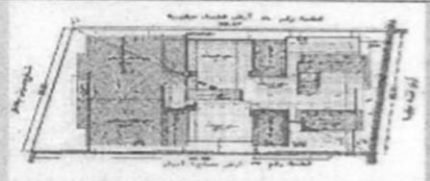

الإسم : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي	رقم البطاقة الشخصية: 1012191936	مصدرها : الطائف	تاريخها : 1384/03/14
رقم القطعة: 32	رقم المالك: 720109000991	تاريخه : 1434/07/02	
رقم المسجل : 2/8207	تاريخه : 23/05/1416	رقم المخطط التنظيمي: 1/8/18	تاريخه : 01/03/1423

البلدية: بلدية المسفلة الفرعية

الارتفاع / م	الحدود	إرتداد (م)	العمق
26.000	شارع عرض 18.00 متر غير منفذ	0	0
33.470	قطعة رقم 31 أرض فضاء	0	0
25.600	جدار	0	0
35.960	قطعة رقم 33 أرض فضاء مسجورة	0	0

مكونات البناء	عدد الأمتار	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
مبهمات	1	1	238.14	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	44.82	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
الإجمالي			6157.300	

الموقع: جزء إضافي لمخطط منح بح يمش / 174 الحن: حن النوازية

العنوان:
اسم الشارع :
مقياس الرسم: 5000
محيطاً بسواحل: 88.83 م/م
مساحة الأرض: 885.81161
نوع البناء: مسلح
كمية مخلفات المعيشي المطلوب تسليمها للدرسي بالنطن: 26.8628

ملاحظات:

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

تعليمات : 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 بمرقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشيورها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

مدير إدارة الرخص أ رئيس البلدية

المنتهي المختص

تاريخ صياغة : 1437/2/18 - 10:11:56

ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

١-٥) تطبيقات تحليل السوق

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

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

١. التكلفة

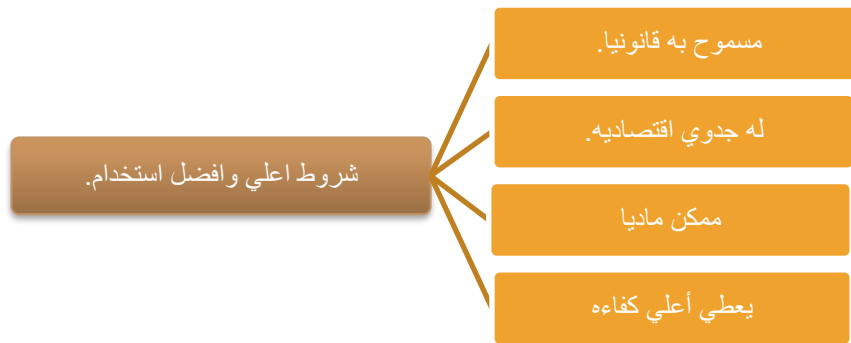
٢. رسمة الدخل

طريقة البيوع المقارنة

خطوات تحليل السوق

١. تحديد مميزات الأرض التي تتيح الاستخدامات المختلفة له .
٢. تعريف مستخدمي العقار .
٣. دراسة وتحديد عوامل الطلب على الأرض و وجود ندرة بالأراضي المعروضة .
٤. دراسة عوامل عرض العقارات المنافسة الحالية والمتوقعة .
٥. تحليل العلاقة بين العرض والطلب .
٦. تحليل أفضل وأعلى استخدام .

تحليل أفضل وأعلى استخدام



المقارنات المتوفرة بالقرب من العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	٩١١	٢٦,٠٠٠	ارض
2	٤٠٥٥	٣١,٠٠٠	ارض
3	٩٩٠	٦٥,٠٠٠	ارض



تم الاخذ 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 التكلفة

تم إفتراض ان النظرية الإقتصادية للمشروع تحقيق أقصى ربح و هو من الأهداف الرئيسية لأي مشروع والربح الذي يسعى إليه المشروع هو الفرق بين حصيللة الإيرادات وتكاليف الإنشاء ويندرج في تكاليف الإنشاء بهذا المفهوم كل التكاليف المباشرة و الغير مباشرة التي يتحملها المشروع .

- تحليل السوق يوفر المعلومات اللازمة للتقييم بطريقة التكلفة.
- تحديد عمر العقار ومعدلات الإهلاك .
- معلومات عن تكلفة الإنشاءات الجديدة .

تكلفة الإنشاء

تقدر التكاليف بأنها التكلفة اللازمة لإنشاء مباني طبقاً للأسعار السائدة وقت التقييم و تشمل جميع التكاليف و التكاليف غير المباشرة .

مكونات البناء	المساحة	سعر المتر	الإجمالي
قبو	1,165.61	3,500.00	4,079,635.00
دور تسوية	1,097.04	4,000.00	4,388,160.00
دور ارضي	1,136.02	4,000.00	4,544,080.00
أدوار متكررة	5,225.49	4,000.00	20,901,960.00
مبيلات	499.27	4,000.00	1,997,080.00
هامش الربح	30%		10,773,274.50 +
الاهلاك	6%		(2,801,051.37)-
إجمالي تكلفة المباني			43,883,138.13

مصاريف عقد إيجار الأرض :

مساحة الأرض	سعر المتر	الإجمالي
1780.96	28,000	49,866,880.00

إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة :

الإجمالي	تكلفة المباني	قيمة الأرض
93,750,018.00	43,883,138.13	49,866,880.00
ثلاثة وتسعون مليون وسبعمائة وخمسون الف وثمانية عشر ريال فقط لا غير		

طريقة رسملة الدخل المباشر (حسب العروض المتوفرة بالقرب من العقار) :-

تم عمل دراسة للحصول على متوسط سعر الغرفة السنوي بالمنطقة المستهدفة وذلك بالاستعانة بعدد من الشركات بالمنطقة والمناطق الأخرى والتي تقوم بالوساطة في حجز وحدات فندقية وتبين لنا التالي :
أن سعر الغرفة للإيجار اليومي في الايام العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج) يتراوح من 140 ريال إلى 160 ريال في اليوم الواحد.
واسعار الحجاج في المنطقة تتراوح من 4800 ريال إلى 5200 ريال للحاج علما بأن عدد الحجاج 410.
مرفق لكم طريقة احتساب دخل الفندق :

النوع	القيمة
عدد الغرف	214
سعر الغرفة في اليوم	160
عدد أيام السنة خارج الموسم (رمضان + فترة الحج)	305
نسبة الشاغر	40%
إجمالي قيمة الأيام	6,265,920.00
عدد الحجاج	1,010.00
متوسط سعر الحجاج	5,000.00
إجمالي الموسم (رمضان + فترة الحج)	6,976,000.00
إجمالي قيمة الدخل	13,241,920.00
مصاريف التشغيل	2,648,384.00
صافي الدخل التشغيلي	10,593,536.00
معدل الرسملة	8.50%
إجمالي قيمة العقار	124,629,835
فقط مائة وأربعة وعشرون مليوناً وستمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثمانمائة وخمسة وثلاثون ريالاً سعودياً لا غير	

طريقة خصم التدفقات المستقبلية (حسب العقد المرفق من العميل) :-

حسب العقد المرفق من العميل يفيد بأن تم تأجير العقار من قبل شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (ميفك كابيتال) والسيد / فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى ، ومدة العقد أربعة سنوات هجرية بقيمة ايجارية إجمالية أربعون مليون ريال بحيث تكون القيمة الاجارية للسنة الواحدة عشرة مليون ريال تبدأ من 1439/11/27 هـ وتنتهي في 1443/11/26 هـ

يتم تطبيق طريقة خصم التدفقات النقدية في حالة تغيير صافي القيمة الاجارية خلال فترة الايجار بالإضافة إلى ان فترة الايجار والاحتفاظ بالعقار محدد بسنوات معين .

القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحالية
2019	1	ريال 10,000,000.00	ريال 9,216,590
2020	2	ريال 10,000,000.00	ريال 8,494,553
2021	3	ريال 10,000,000.00	ريال 7,829,081
2022	4	ريال 10,000,000.00	ريال 7,215,743
ريال		قيمة استرداد المبنى بعد ٤ سنوات بمعدل خصم ٨,٥ %	ريال 84,891,118
ريال		القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية	ريال 117,647,084
مائة وسبعة عشر مليون وستمائة وسبعة واربعون الف وأربعة وثمانون ريال			

النتيجة :-

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

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار محل التقييم في مدينة مكة المكرمة بالجهة الجنوبية من المنطقة المركزية والتي تتميز بالحجاج والمعتمرين طوال العام . كما ساهم الإعلان عن مشروع أبراج كدي في نهضة المنطقة القريبة من العقار محل التقييم .

ازدهرت المنطقة بالتشييد والعمران خلال الفترة الماضية بعد الاعلان عن زيادة في اعداد الحجاج والمعتمرين خلال السنوات القادمة .

ما سبق سوف يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.

العوامل المؤثرة على الطلب :

- ② أسعار العقار بالمنطقة المحيطة .
- ② مدى توفر خدمات البنية التحتية .
- ② اكتمال العمران في المنطقة المحيطة
- ② النمط العمراني في المنطقة المحيطة
- ② نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- ② انخفاض عام في أسعار القطاع العقاري في مدينة مكة المكرمة نتيجة متغيرات متعددة.
- ② ظهور تشريعات و أنظمة جديدة للمنطقة المركزية بمكة المكرمة تحد من الحركة العمرانية.
- ② اصدار أنظمة جديدة تحد من اعداد المعتمرين والحجاج بمكة المكرمة .
- ② عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ② العقار مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد.
- ② ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار .

تحليل النتائج (النتيجة النهائية)

تم عمل مقارنة وضبط بين كل من أساليب التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع يأخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث البناء .
نرى الاعتماد على طريقة رسمة الدخل المباشر

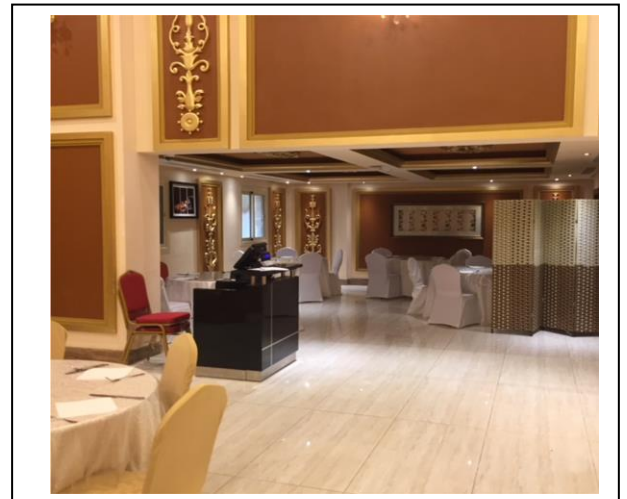
وعليه نقدر قيمة العقار بـ 124,629,835 ريال

**فقط مائة وأربعة وعشرون مليوناً وستمائة وتسعة وعشرون ألفاً وثمانمائة وخمسة وثلاثون ريالاً
سعودياً لا غير**

صلاحية التقرير

تعتبر القيمة السوقية المحددة بهذا التقرير سارية لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ المعاينة ذلك في ظل ظروف سوق عقاري طبيعي و وضع 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

