

تقرير تقييم فندق أجياد

بمدينة مكة المكرمة بحي ريع بخش

تاريخ التقرير : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م
تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٣ م

بيانات وموقع العقار

- نبذة عن المقيمين .
- العميل والمستخدمين المستهدفين.
- بيانات العقار ومعلومات الملكية .
- تحديد موقع العقار .
- مواصفات العقار والخدمات والمرافق .
- صور العقار .
- التقييم النهائي .

نبذة عن المقيمين
تمتاز مجموعة اماكن بفريق خاص ذو خبرة عالية بأعمال التقييم والذي يتمتع بأعلى درجات الكفاءة بالتقييم العقاري.

الهدف من التقييم :
يبين هذا التقرير ان الغرض العام منه هو صندوق ريت.

مصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها في التقييم:

- مؤشر وزارة العدل
- مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة
- المواقع الالكترونية
- تجار العقار
- قاعدة البيانات الخاصة بشركة اماكن والتي تتحدث بشكل مستمر

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

١. تم الافتراض ان العقار ذات ملكية تامة وليس عليه أي التزامات
٢. تم الاستدلال على مساحة الارض حسب الصك
٣. تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء

التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التي تتبعها الشركة في مجال التقييم والمبنية على اسس سليمة وثوابت متينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها في هذا المجال خاصة 2013 IVSC تطبيق معايير التقييم الدولية

العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	صاحب التقرير	مستخدم التقرير
ميفك كابيتال	ميفك كابيتال	ميفك كابيتال

معلومات الملكية

اسم العميل	ميفك كابيتال	اسم المالك	شركة امار للتطوير والاستثمار
رقم الصك	320114009789	تاريخ الصك	1440/01/15 هـ
رقم الصك	420110008755	تاريخ الصك	1440/02/08 هـ
رقم القطعة	٣١+٣٢	ملاحظات	ملكية العقارات ، هي ملكية دائمة خاصة بالمالك

معلومات العقار

المدينة	مكة المكرمة	اسم الشارع	بدون
الحي	ريع بخش	نوع العقار	فندق
إحداثيات الموقع	21.400724° شمال	39.832853° شرق	

* المصدر : صورة الصك

نبذة عن العقار :

- تتميز منطقة العقار بموقعها الجغرافي على مستوى مدينة مكة المكرمة
- يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية حي الروابي، ومن الجهة الجنوبية فيحدها جبل ، وكذلك يحد منطقة العقار من الجهة الشرقية جبل ، ومن الجهة الغربية فيحد منطقة العقار طريق اجياد يليه حي المسفلة.
- يسهل الوصول للمنطقة من خلال عدة طرق واهمها طريق اجياد .

صورة جوية للعقار





Google Earth

2019-05-20 15:00:00
33.91522000

صورة توضح حدود العقار

مواصفات العقار

بدون	شارع العقار	حسب الصك (1,780.96 م ²)	مساحة الأرض (م ²)
مرتفعة	طبيعة الأرض	حسب التنظيم (- م ²)	
شبه منتظمة	شكل الأرض	شمالية	الواجهة

الخدمات والمرافق المتوفرة بالعقار

الكهرباء	الهاتف	المياه	الصرف الصحي	صرف مياه الأمطار
✓	✓	✓	✓	-

أطوال الأضلاع وعروض شوارع العقار

الجهة	طول ضلع الأرض (م)	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (م)	ترتيب الواجهات
شمالي	49.61	بدون	-	شارع عرض 10 م	-
جنوبي	53	جبل	-	-	-
شرقي	37	جبل	-	-	-
غربي	35.96	جار	-	-	-

مركزي
ممتاز
-
متوفرة

نوع التكييف
التشطيب
الخدمات المتوفرة
مصاعد

بيانات العقار	
مساحة المباني	(9,227.66 م ²)
عدد الأدوار	5 ادوار
عمر المبنى	3 سنوات
عدد المباني	2
ملاحظات	- تم احتساب مساحة المباني حسب رخصة البناء.

الخدمات والمرافق المتوفرة بمنطقة العقار

شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
شبكة الكهرباء	شبكة المياه	شبكة الصرف الصحي
✓	✓	✓
مسجد	مدرسة بنين	مدرسة بنات
✓	✓	✓
مركز صحي	شرطة	دفاع مدني
✓	✓	✓
شبكة الهاتف	شبكة تصريف مياه الأمطار	حديقة
✓	-	✓
مركز تجاري	بريد	تجهيزات بلدية
✓	✓	✓

نظام البناء لمنطقة العقار

الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
الاستخدام	نسبة البناء	معامل البناء	عدد الأدوار
سكني تجاري	70 %	2.75	6

العيوب

العيوب :
• لا توجد أي عيوب.

المميزات

- المميزات :
- يتميز العقار بقربه من طريق اجياد أحد المحاور الرئيسية الهامة مما يسهل الوصول للعقار قيد التقييم .
 - يقع العقار بحي ربيع يخش أحد الأحياء الهامة على مستوى مدينة مكة المكرمة .
 - تتميز منطقة العقار بتوفر جميع خدمات البنية التحتية ، وكذلك الخدمات العامة ومرافقها .

صور توضح العقار



صور توضح العقار



أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير		عنصر التأثير	
يمكن الوصول للعقار عن طريق اجياد الذي يعتبر أحد المحاور الرئيسية على مستوى مدينة مكة المكرمة	✓	طريق اجياد	سهولة الوصول	العوامل التخطيطية (العمرانية)	
تعتبر بعض خصائص الأرض إيجابية والبعض الآخر سلبية وينعكس ذلك على قيمة العقار	-	الواجهات	خصائص الأرض		
	-	الشوارع			
	✓	شكل الأرض			
تعتبر المنطقة المحيطة بالعقار مغطاة وبشكل ممتاز بالخدمات البلدية	✓	اللوحات الإرشادية	التجهيزات البلدية		
	✓	الإنارة و التشجير			
	✓	السفلة و الرصف			
تتوفر في المنطقة المحيطة بالعقار جميع المرافق العامة وبشكل جيد وذلك نظراً لأهمية منطقة العقار (قيد التقييم)	✓	الخدمات الحكومية	المرافق العامة		
	✓	المراكز التجارية			
	✓	الحدائق والملاعب			
	✓	المدارس			
	✓	المساجد			
كما هو مصرح من امانة منطقة الرياض	-	٥	عدد الأدوار		أنظمة البناء

أهم العوامل المؤثرة وبشكل مباشر على قيمة العقار :
بناءً على موقع العقار قيد التقييم تم استخلاص أهم العوامل التي لها تأثير إيجابي أو سلبي على قيمة العقار ونذكر هذه العوامل فيما يلي :

ملاحظات	حالة الموقع	محددات التأثير		عصر التأثير
تعتبر ارض العقار (قيد التقييم) ارض جبلية و شبه منظمة منتظمة وذلك يؤثر على قيمة العقار	✓	أرض جبلية	تضاريس الأرض	العوامل الطبيعية (البيئية)
	-	أرض غير مستوية		
	-	أرض منخفضة		
	-	أرض مستوية		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الصناعي في المنطقة	-	صناعي	التلوث	
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البشري في المنطقة	-	بشري		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث ضوضائي في المنطقة	-	ضوضائي		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث البصري في المنطقة	-	بصري		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث الهوائي في المنطقة	-	هوائي		
لا يلاحظ وجود مصادر للتلوث بالنفايات في المنطقة	-	نفايات		
يوجد طلب بشكل منخفض في المنطقة	✓	منخفض	العرض والطلب	العوامل الاقتصادية
يلاحظ أن أسعار الأراضي في المنطقة مرتفعة.	✓	مرتفعه	أسعار الأراضي	

المخاطر المتعلقة بالعقار وصناديق الإستثمار العقارية :

- التغيرات السلبية في الأوضاع الإقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي
- قرارات الدولة بالنسبة لسوق العمل مما أدت الشركات إلى التحفظ والترقب بسوق العمل
- ظروف السوق المحلية
- الوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبائعيها
- زيادة العرض وقلة الطلب والمنافسة
- ظهور منافسة سعرية في المنطقة المحيطة.
- التغيرات في توافر التمويل
- نفقات التشغيل والقوانين والأنظمة البيئية
- قوانين الأراض ي والأنظمة والسياسات المالية الحكومية الأخرى وأسعار الطاقة
- التغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات والمواقع
- مخاطر ومشاكل التشغيل
- المخاطر الناجمة عن الاعتماد على التدفقات النقدية
- الظروف الجوية السيئة و الكوارث الطبيعية والحوادث ، وغير ذلك من أحداث القضاء والقدر
- والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة المعقولة لمدير الصندوق

تم استخدام كلا من أسلوب القيمة السوقية و أسلوب التكلفة وأسلوب الدخل لتقدير قيمة العقار وهي بالطرق الآتية :

- 1 - Market Price
- 2 - Cost Depreciation
- 3 - Income Capitalization

- ١ - طريقة المشابهات
- ٢ - طريقة التكلفة
- ٣ - طريقة رسمة الدخل

أولاً / حساب قيمة أرض بطريقة المقارنات :

تعتمد طريقة المقارنات على تحليل أسعار الأراضي التي تم التوصل إليها من خلال مرحلة المسح الميداني ، ومن ثم مقارنة هذه العروض (مساحات وأسعار الأراضي) ، بأرض المشروع قيد الدراسة ليتم التوصل إلى السعر المنطقي للأرض .
تحليل أسعار الأراضي :

بعد عمليات المسح التي قام بها فريق أماكن لمنطقة العقار وذلك للتعرف على طبيعة أسعار الأرض ووفقاً للعروض فإنه يلاحظ أن متوسط أسعار الأراضي تتراوح ما بين 20,000 ريال/م² إلى 30,000 ريال/م² وذلك لمساحات ما بين 1,000 م² إلى 5,000 م²، ويعتمد ذلك على حسب شكل الأرض ومواصفاتها، وتعتبر منطقة العقار من المناطق المتميزة ، وعليه ومن خلال تحليل الوضع العام للمنطقة والرأي العقاري فقد تم التوصل إلى سعر المتر المربع بناءً على مساحة العقار وإطلالته.

حساب قيمة الأرض بطريقة المقارنات	
1,780.96	إجمالي مساحة الأرض (م ²)
25,000	قيمة المتر المربع (ريال / م ²)
44,524,000	إجمالي قيمة الأرض بطريقة المقارنات (ريال)

ثانياً / حساب تكلفة البناء :

تعتمد طريقة تقدير تكلفة المباني على أساس التكلفة الكلية لإنشاء المبنى

(جديد وبأسعار اليوم) وليس بأسعار وقت البناء ، ومن ثم يتم خصم تكلفة الإهلاك التي تعتمد بشكل رئيسي على عمر المبنى الافتراضي وكذلك الحالة العامة للمبنى أثناء التقييم ، وفي مثل هذه النوعية من المشاريع (المبنى قيد التقييم) يقدر العمر الافتراضي للمبنى بـ ٤٠ سنة تقريباً ، وفيما يلي حسابات هذه الطريقة :

ملاحظات عامة على حسابات تقييم المشروع بطريقة التكلفة :

سعر الأرض :

تم التوصل إلى سعر م٢ للأرض والمقدر بـ (25,000 ريال/م٢) وذلك من خلال التقييم بطريقة المشابهات .

مساحة المسطحات المبنية في المشروع :

تم التوصل إلى مساحة المباني بحسب رخص البناء للمشروع .

سعر المتر المربع للمباني والإنشاءات :

تم استخدام طريقة حساب المسطحات في التقييم بطريقة التكلفة، وتعتمد هذه الطريقة على حساب إجمالي مسطحات البناء لجميع أعمال إنشاء المبنى، ومن خلال زيارة الموقع من قبل فريق التقييم، والتعرف على جميع الخدمات والمرافق في المشروع، فإنه تم تقدير قيمة م٢ لإجمالي مسطحات البناء بـ (4,000)ريال/م٢، وتم تقدير قيمة م٢ لإجمالي مساحة القبو بـ (3,500)ريال/م٢، وعليه تم التوصل إلى التكلفة الإجمالية للمشروع .

تكلفة الإهلاك الفعلية :

يتم احتساب تكلفة الإهلاك الفعلية لأي مشروع ابتداء من تشغيل المشروع، وفي هذه الحالة وباعتبار أن المشروع جديد وجزء من المشروع قيد الانشاء، وحيث أنه تم التقييم بطريقة حساب المسطحات فإنه يتم احتساب نسبة إهلاك فعلية بناء على الحالة الظاهرية العامة لكل جزء من أجزاء المشروع، ليتم من خلالها التوصل إلى قيمة المباني الحالية بطريقة التكلفة .

حساب تكلفة الإهلاك	
1,165.61	إجمالي مساحة القبو (م٢)
3,500	سعر المتر المربع (ريال)
9,132.85	إجمالي مساحة الأبراج ومبنى الخدمات (م٢)
4,000	سعر المتر المربع (ريال)
40,698,930	إجمالي السعر قبل الإهلاك (ريال)
3	عمر المبنى (سنة) تقريباً
40	العمر الافتراضي للمبنى (سنة)
7.5 %	نسبة الإهلاك الفعلية للمبنى
37,646,510	إجمالي قيمة المباني بعد خصم الإهلاك (ريال)
37,646,510	تقدير قيمة المباني بطريقة التكلفة (ريال)
44,524,000	تقدير قيمة الأرض (ريال)
82,170,510	القيمة النهائية للعقار بطريقة التكلفة (ريال)

ثالثاً/ التقييم بطريقة رسمة الدخل :

هي عملية تحويل بيانات العقار المالية إلى حسابات للوصول إلى قيمة العقار وتعتمد طريقة حساب الدخل على الإيراد السنوي بشكل أساسي ، وتستخدم طريقة حساب الدخل للمباني والمستودعات ، بجميع استخداماتها، وتعتمد هذه الطريقة على بعض البيانات المالية الرئيسية عن العقار وهي :

حساب رسمة الدخل	
5,711,125	إجمالي الدخل الحالي لموسم العمرة
5,431,000	إجمالي الدخل الحالي لموسم الحج ورمضان
1,086,200	نسبة الصيانة والتشغيل 20 % لموسم الحج ورمضان
10,055,925	اجمالي صافي دخل العقار
7.7 %	نسبة العائد السنوي على رأس المال
130,596,428	تقدير قيمة العقار (ريال)
ريال 130,596,428	التقدير النهائي للعقار بطريقة رسمة الدخل

١. الدخل .
٢. مصاريف الصيانة والتشغيل .
٣. نسبة الشواغر .
٤. نسبة العائد من رأس المال .

أما بالنسبة لأنواع الدخل فتنقسم للأنواع التالية :

- ✓ الدخل الحالي : هو الإيجار الحالي المتعاقد عليه بين المالك والمستأجر .
- ✓ الدخل الفعلي : هو الإيجار الحقيقي الذي يستحقه العقار .
- ✓ الدخل المتوقع : هو الإيجار المتوقع والذي يستطيع العقار أن يغله في حالة أنه كان خالياً .

وسيتم التقييم بالدخل المتوقع، و من خلال نظرة السوق العقاري وفق ظروف العقار وحالته الراهنة مع تحديد أسعار التأجير بناءً على الأسعار السائدة والدارجة في السوق ومن واقع عروض متعددة.

رابعاً / جودة الإيجار

شهد قطاع الفنادق في منطقة مكة المكرمة مزيداً من المشاريع والتي تعزز قيمة الاستثمار وترفع القيمة التنافسية للقطاع الفندقي وهيا توقعات إيجابية على المدى الطويل في ظل الاعتماد على مقدمي خدمات السكن في دعم الطلب العالمي غير المحدود للحجاج والمعتمرين على زيارة مكة المكرمة .

وشهدة المنطقة زيادة كبيرة في عدد تأشيرات العمرة التي فاقت السنوات السابقة والتي تنعكس إيجابيا ومحفزا لزيادة الاستثمار العقاري في مدينة مكة المكرمة .

وفي مجمل المشاريع للعاصمة المقدسة للقطاع الإيواء والفنادق في المنطقة المركزية، وما حولها تتراوح نسب العائد فيها بين ٤ % إلى ١٠ % حالياً ، أي أن المتوسط يصل في الغالب إلى أكثر من ٧ % .

النتيجة النهائية للتقييم :

التقييم

130,596,428 ريال

إجمالي قيمة العقار

فقط مائة و ثلاثون وخمسمائة وستة وتسعون الف واربعمائة وثمانية وعشرون ريال سعودي لأغير

إجمالي قيمة العقار (كتابة)

بناء على طلب **السادة / ميفك كابيتال** وطبقاً للشروط المقيدة بتقاريرنا التقييمية تمت مصادقة مكتبنا على التقييم أعلاه كقيمة سوقية ، وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري في ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م .

الرئيس التنفيذي



خالد بن عبدالكريم الجاسر

رقم العضوية ١٢١٠٠٠٠٠٤٠ - معتمد

شروط تقارير التقييم

١. لا يجوز تضمين كل أو بعض هذا التقرير أو الإشارة إليه في أي وثيقة أو تعميم أو بيان ينشر دون الرجوع للشركة، كما لا يجوز نشره بأي طريقة دون الموافقة الخطية المسبقة للشركة على الشكل والنص الذي يظهر به.
٢. إن مسؤولية الشركة فيما يتعلق بالتقرير والتأمين مقصورة على العميل الذي طلب التقييم.
٣. لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار الذي تم تقييمه أو بالنسبة للمسائل القانونية التي تتضمن الملكية أو الرهن. وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول، وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات ما لم يتم إعلان بغير ذلك.
٤. المعلومات المقدمة بواسطة جهات أخرى خصوصاً فيما يتعلق بالتخطيط وامتلاك الأرض والاستئجار وغيرها، والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها ولكن لم يتم تأكيد صحتها في كل الحالات. كما لم يتم تقديم ضمان بالنسبة لصحة هذه المعلومات. إذا ظهر عدم صحة هذه المعلومات فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير.
٥. القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد البحث وأي توزيع للقيم على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير ولأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة إذا استعملت كذلك.
٦. تم معاينة العقار ظاهرياً ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهره وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير وتقييم وليس فحصاً إنشائياً.
٧. يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط إذا كان يحمل ختم الشركة وتوقيع المثلثين المعتمدين بها.

الرئيس التنفيذي

أ. خالد بن عبدالكريم الجاسر
Khalid Abdulkarem Al JASER

Chief Executive Officer

Tel : +966 11 491 0345 Ext:111

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 55 555 1514

Email: k.aljasir@goamaken.com

نائب الرئيس التنفيذي

فهد حسين القاضي
Fahad h. AlQadi

Executive Vice President

Tel : +966 11 491 0345 Ext:666

Fax: +966 11 445 0703

Mobile : +966 54 9506 777

Email: F.alqadi@goamaken.com