

تقرير تقييم عقاري
فندق درنق اجياد بمدينة مكة المكرمة بحي ريع بخش

ميفك كابيتال
MEFIC Capital



المقدم



تاريخ التقييم : ٢٠١٩/١٢/٣١

تاريخ المعاينة : ٢٠١٩/١٢/٢٢

محتويات التقرير

اولا: التكلفة

ثانيا: المتطلبات العامة لتقرير التقييم.....

ثالثا: التنفيذ

رابعا: حالة الملكية والعقود

خامسا: بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

سادسا: منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

سابعا: توفيق النتائج النهائية

تقرير رقم : ١٩١٢٠٠٢٢٨

تاريخ اعداد التقرير : ٢٠٢٠/٠٢/٠٣

تقرير تقييم عقاري فندق درفق اجياد

اولا / التكلفة

بناء على طلبكم بتقييم **فندق درفق اجياد** بموجب التكلفة الصادر منكم بتاريخ 2019/12/22م 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 الدخل والتكلفة وعليه نرفق لكم شهادة تقييم.

فندق درفق اجياد

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية **لفندق درفق** الكائن على قطعتي الارض رقم ٣٢+٣١ مخطط رقم ١٨/٨/١ بحي ريع بخش [اجياد بمدينة مكة المكرمة تقدر بقيمة (124,629,835) ريال سعودي (مائة واربعة وعشرون مليون وستمائة تسعة وعشرون الف ثمانمائة وخمسة وثلاثون ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
١٠٠٤٦٨٢٤٢

ثانياً / المتطلبات العامة لتقرير التقييم

أ- هوية المقيم ووضعة من حيث الاستقلالية

- تم اعداد هذا التقرير من قبل شركة تقدير للتقييم العقاري , فريق العمل يتمتع بأعلى درجة من الكفاءة والحيادية الازمة 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
- 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 المعايير 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

<u>1210000113</u>	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالله بن سعيد ال سلمان	المدير العام
<u>1210000414</u>	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	حمد بن عبدالله الحمد	مدير الشؤون القانونية
<u>1210000887</u>	عضو بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين	عبدالرحمن بن سعود الجدوع	مدير التقييم

ب- هوية العميل ومستخدمي تقرير التقييم

- مستخدمي تقرير التقييم المصرح لهم هم الجهة الصادر لها هذا التقرير فقط ولم يتم التنويه عن وجود أي مستخدمين آخرين.

اسم العميل	مستخدم التقرير	صاحب التقرير
شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي

ت- تحديد العقار موضوع التقييم

- العقار كائن على قطعتي أرض رقم ٣١ + ٣٢ الواقع بحي ريع بخش بأجياذ بمدينة مكة المكرمة بمساحة ١,٧٨٠,٩٦م

ث- الغرض من التقييم

- الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

ج- أساس القيمة المستخدمة

- 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 :-
 - 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.

ح- تاريخ التقييم

- تم اعداد التقرير بتاريخ ٢٠٢٠/٠٢/٠٣ م

خ- نطاق البحث

- شملت مهمة التقييم التي تم اجرائها ما يلي:-
 - معاينة بصرية لداخل العقار وخارجه , قياس العقار للتأكد من المساحات , الاطلاع على العي والعقارات المحيطة , جمع معلومات عن الأراضي المقارنة والمباني وقوائم وتكاليف البناء , التحقق من الدخل وجمع مقارنات للإيجار

د- طبيعة ومصدر المعلومات

- تم الاعتماد على المستندات الواردة من العميل وافترض صحتها وتم استخدام قاعده البيانات الخاصة بالشركة مع الدراسة الميدانية لمنطقة السوق للعقار وبيانات وزاره العدل والعروض المتوفره بمكاتب العقارات

ذ- الافتراضات المهمة او الافتراضات الخاصة

- اعتمد هذا التقييم على المعلومات المقدمة من العميل وبذلك يخضع هذا التقييم للتحفظ 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 و أفضل إستخدام
- تم استلام صكوك الملكية ورخص البناء وعقد الإيجار المبرم وتم افتراض صحته حسب افادة العميل وعلى مسؤوليته.

ر- نوع التقرير الذي تم اعداده

- هو تقدير القيمة السوقية وفقا للمعايير الدولية للتقييم ٢٠١٧ والمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم".
- يعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الاشارة إليه

ز- القيود على الاستخدام أو النشر أو التوزيع

- لا يجوز استخدام التقرير في غير الغرض الذي تم إعداده من أجله ولا يجوز نشر هذا التقرير إلا بموجب موافقة خطية.
- 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

س- تقرير التقييم

- التأكيد على ان تقرير التقييم سيعد وفقا لمعايير التقييم الدولية وأنة سيتم تقدير مدى ملائمة كافة المدخلات المهمة

ش- أساليب طريقة التقييم

- اسلوب التكلفة و اسلوب الدخل

ص- عملة التقييم

- الريال السعودي

ض- الإستدلال على الموقع

- تم الوقوف على العقار بمعرفة العميل والتأكد عن طريق مخططات الامانة

ط- 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.

إعداد التقرير
يتم العمل على اعداد التقرير وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري
خصائص الملكية
القيمة السوقية المقدرة بأفترض ان ملكية العقار عبارة عن ملكية تامة
معاينة الأصل
العقار موضوع التقييم عبارة عن فندق درف اجياد
تحليل البيانات
تم تحليل البيانات واخذ المعلومات عن طريق مكاتب العقار, بيانات وزارة العدل , العقارات المقارنة.
جمع البيانات
تم تحديد نطاق البحث وجمع المعلومات في مدينة مكة المكرمة
طرق التقييم العقاري
تم استخدام طريقة التكلفة وأسلوب الدخل والتدفقات النقدية .
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 .


رابعا : حالة الملكية والعقود

بموجب الصك الصادر بمدينة مكة المكرمة					
م	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة
1	٣٢٠١١٤٠٠٩٧٨٩	١٤٤٠/١/١٥	٢٠١٨/٨/١	٣١	٨٩٥,١٤ م
٢	٤٢٠١١٠٠٠٨٧٥٥	١٤٤٠/٢/٨	٢٠١٨/٨/١	٣٢	٨٨٥,٨٢ م

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 3401103736+3401103951 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)

• صورة من صك الملكية



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
كتابة العدل الإقليمية بمكة المكرمة

الرقم : ٣٢-١١٤٠٠٩٧٨٩
 التاريخ : ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

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

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

شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٣,٦١) ثلاثة وعشرون متر واحد وستون سنتيمتر
 جنوباً: جبل بطول: (٢٧,٥) سبعة وعشرون متر وخمسون سنتيمتر
 شرقاً: جبل بطول: (٢٧) سبعة وثلاثون متر
 غرباً: القطعة رقم ٣٢ بطول: (٢٣,٤٧) ثلاثة وثلاثون متر وسبعة وأربعون سنتيمتر
 ومساحتها : (٨٩٥,١٤) ثمانمائة وخمسة وتسعون متر مربعاً وأربعة عشر سنتيمتر مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٨ / ١٤٤٠ هـ.
 بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢-١٠٨-١٣٦٧٩ 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. ضمناً لوفاته بـ/ ثمانية وعشرون مليون ومائة
 وأربعة وخمسون ألف وستة وأربعون ريال
 وفي حالة عدم السداد فللمرتين 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 .
 وصل الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الختم الرسمي


كتّاب العدل
عبدالرحمن بن محمد بن سيف العبيسي



نموذج رقم ١٩٩ - ٣
 صك ملكية ١٩ من ١٩

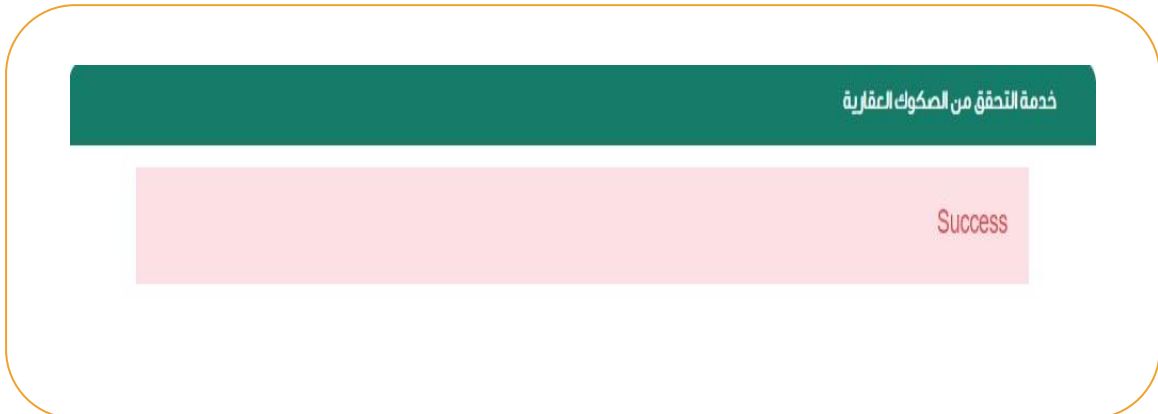
• التحقق من الصكوك العقارية

خدمة التحقق من الصكوك العقارية			
رقم الصك	حالة الصك	نوع الصك	مساحة الصك المسجلة
٣٢-١١٤٠٠٩٧٨٩	مرهون		٢٣٨٩٥.١٤ م
المدينة	الحي	المخطط	
مكة المكرمة	ربيع بخش باجباد	٧٨٨	
	أرقام القطع		
	٣١		
	الملاك		
هوية المالك	الإسم	نسبة الملكية	
*****١٦٦١	شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري	١٠٠%	

• صورة من صك الملكية



• التحقق من الصكوك العقارية



صوره رخصه البناء للقطعة ٣١

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

تصريح تسوية وضع
تاريخ تسوية الوضع :

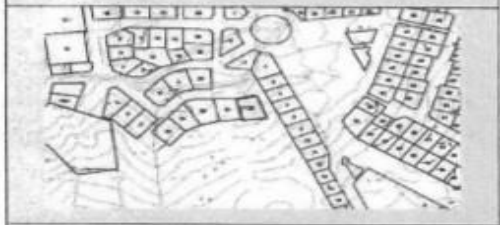
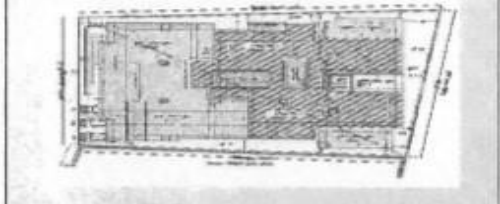
المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

بلدية المسفلة الفرعية

الإسم : فهد إبراهيم سعد الموسى	رقم البطاقة الشخصية: 1021139876	مصدرها : الرياض	تاريخها : 1421/02/11
رقم القطعة : 31	رقم الصك : 320109000396		تاريخه : 1433/11/22
رقم السجل العقاري : 2/8754	تاريخه : 1417/09/02	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخه : 01/03/1423

بلدية المسفلة الفرعية الموقع : جزء إطفائي لمخطط منح ريع بخش / 174 الحي : حي النوارية

الاتجاه	الارتفاع / م/ط	الحدود	إرتداد (م)	الهبوط
شمال	23.610	شارع عرض 15.00 متر (غير مخطط)	0	0
شرق	37.000	أرض لعلاء جديلة	0	0
جنوب	27.500	أرض لعلاء جديلة	0	0
غرب	33.470	قطعة رقم 23 حوش بعض أجزاء مهذبة	0	0



مكونات البناء	عدد الأتوار	الوحدة	المساحة	الإستخدام
الهدروم	1	1	583.43	هدروم
دور تسوية	1	1	549.16	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	576.93	سكني
أدوار متكررة	4	4	2633.8	سكني
مبيلات	1	1	281.13	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	41.48	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	598.4	خزانات
الإجمالي			5244.330	

المعنوان :
إسم الشارع :
مقياس الرسم : 5000
محيط الأتوار : 88.96 م/ط
مساحة الأرض : 895.14087
نوع البناء : تمشح
كمية سقوفات المبنى المطلوب تسليمها للموسى بالطن : 26.6532


ملاحظات :
المللاك : فهد إبراهيم سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876

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

المهندس المختص :
مدير إدارة الرخص ورئيس البلدية : هادي بن عبدالخالق عبيد الحرير

تاريخ الصفاة : 10:11:12 - 1437/2/18

صوره رخصه البناء للقطعه ٣٢



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية المسفلة الفرعية

تصريح تسوية وضع
لتاريخ 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 الضلع : 720109000991		تاريخه : 1434/07/02
رقم السجل العقاري :	تاريخه : 23/05/1416	رقم المخطط التنظيمي : 1/8/18	تاريخه : 01/03/1423
البلدية : بلدية المسفلة الفرعية		الحسني : حي النوايرة	

الموقع : جزء إضافي لمخطط منح ربح بخص / 174

الأبعاد م/ط	الحدود	إرتداد (م)	المساحة	الارتفاع
شمال	شارع عرض 18.00 متر غير سفل	0	0	0
شرق	قطعة رقم 31 أرض فعاء جزئية	0	0	0
جنوب	0	0	0	0
غرب	قطعة رقم 33 أرض فعاء معلولة	0	0	0

مكونات البناء	عدد الأبنية	الوحدة	المساحة	الإستخدام
البيروم	1	1	582.18	بيروم
دور تسوية	1	1	547.88	سكني + استقبال
دور أرضي	1	1	559.09	سكني
أبنية متكررة	4	4	2591.96	سكني
ميهنات	1	1	258.14	سكني
بيت درج + مصاعد	1	1	44.82	بيت درج + مصاعد
خزانات	1	1	593.23	خزانات
الإجمالي			5157.300	

العنوان :
 إسم الشارع :
 مقياس الرسم : 5000
 محيط الأسيوار : 88.83 م/ط
 مساحة الأرض : 885.81161
 نوع البناء : مسلح
 كمية مخلفات المعيشي المطلوب تسليمها للمرس بالطن : 26.8828

ملاحظات :

المالك : عمر عبدالله عبدالرحيم قاضي رقم البطاقة الشخصية : 1012191936
 محمد عبدالرحمن محمد العيسى 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.Holymakkeh.gov.sa وذلك برفق رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشريعها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

المهندس المختص :
 مدير إدارة الرخص في رئيس البلدية :

تاريخ طباعة : 1437/2/18 - 10:11:56

خامسا : بيانات ووصف العقار موضوع التقييم

البيانات الاساسية للعقار موضوع التقييم :-

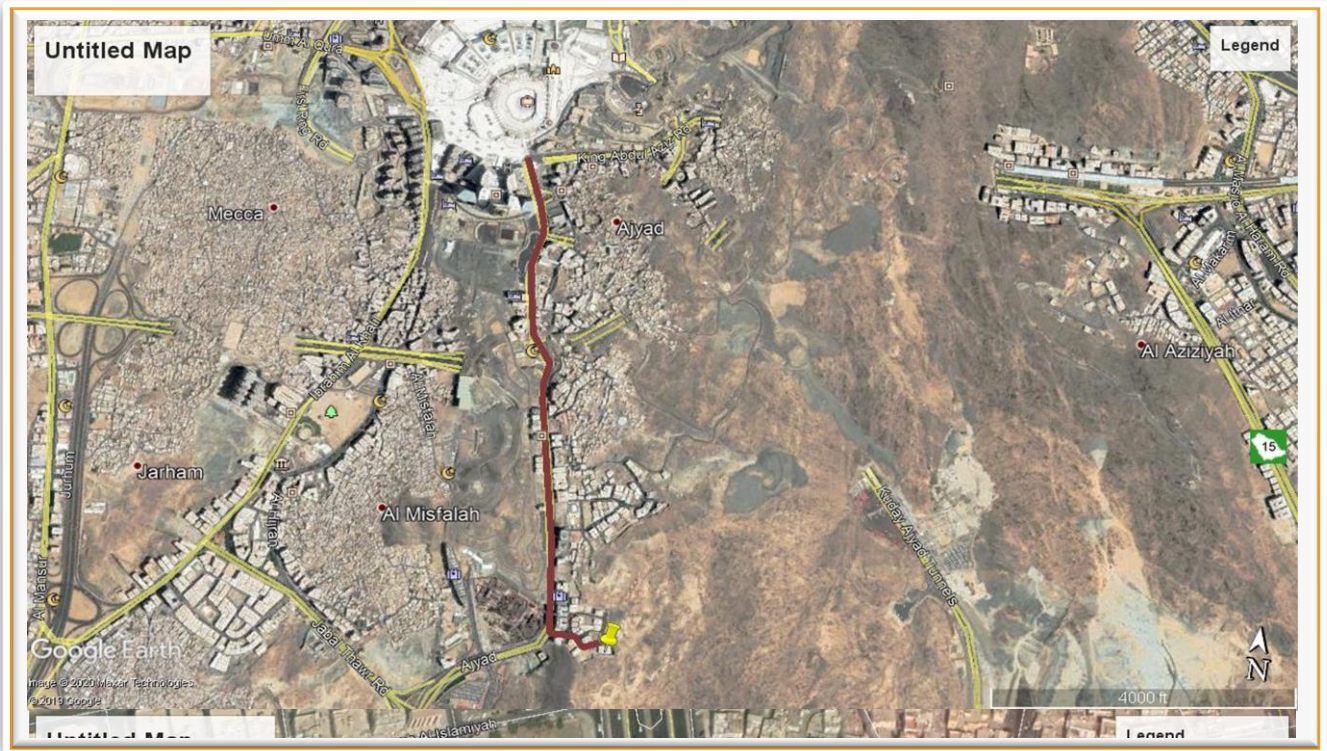
الموقع		حدود العقار		الموقع العام		نوع العقار		المنسوب		الخدمات	
المدينه	مكة المكرمة	شمالا	شارع 15م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	ربع بخش	جنوبا	جبل	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
رقم المخطط	18/8/1	شرقا	جبل	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
رقم القطعة	٣٢+٣١	غربا	قطعة 33	<input type="checkbox"/>	خارج النطاق	<input checked="" type="checkbox"/>	فندق	<input type="checkbox"/>	متنوع	<input checked="" type="checkbox"/>	صرف
الشوارع <input checked="" type="checkbox"/> مسفلته <input type="checkbox"/> غيرمسفلته الجار <input checked="" type="checkbox"/> مبني <input type="checkbox"/> غيرمبني حاله المبني <input type="checkbox"/> ردي <input type="checkbox"/> جيد <input checked="" type="checkbox"/> ممتاز											
اسم اقرب شارع تجاري						شارع احياد					

وصف تشطيبات العقار موضوع التقييم

- العقار عباره عن فندقين مصنف ٤ نجوم يقع بحي أحياد -ربع بخش ويبعد عن الحرم مسافة ٢,٥ كلم
- كل فندق يتكون من دور بدروم ودور استقبال ودور ارضي و٤ ادوار متكرره ودور مبيتات ، عدد الغرف للفندق الاول ١١٣ غرفة والفندق الثاني ١٠١ غرفة بأجمالي عدد غرف ٢١٤ غرفة
- يتميز موقع الفندق بسهولة الوصول اليه من شارع أحياد الذي يعتبر طريق رئيسي الى الحرم .
- يتميز الفندق بجودة التشطيبات الداخلية والخارجية التي اكسبت الفندق مظهر جميل

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

صوره جوية من موقع العقار



مخططات امانة العاصمة المقدسة



سادسا : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

● 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. أسلوب الدخل
 ٢. التكلفة

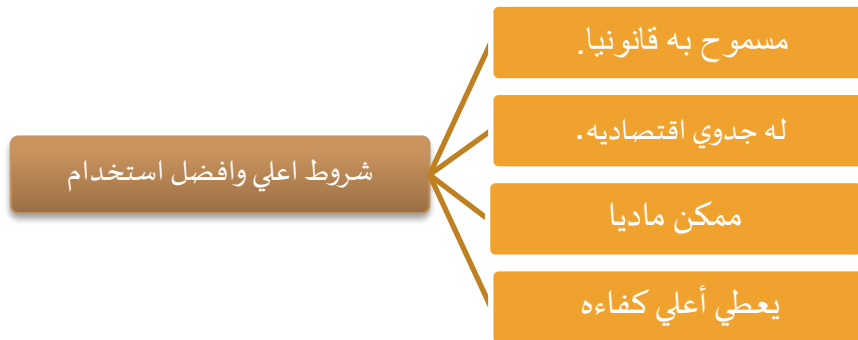


١- طريقة البيوع المقارنة

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



صوره من تصنيف الفندق

رقم الترخيص: ٤١٠٠٣٥٩٩
تاريخ الإصدار: ١٤٣٨/٠٩/٠٣ هـ
تاريخ الانتهاء: ١٤٤١/٠٩/٠٣ هـ

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني
Saudi Commission for Tourism & National Heritage

ترخيص تشغيل وتصنيف مرافق الإيواء السياحي
TOURISM ACCOMMODATION OPERATION LICENSE AND CLASSIFICATION

فندق
HOTEL

Trade Name: Drnef Ajyad
Owner's Name: Fahad Ibrahim Saad Al Mousa
Operator's Name: Fahad Ibrahim Saad Al Mousa

الاسم التجاري: درنف اجياد
اسم المالك: فهد ابراهيم سعد الموسى
اسم المشغل: فهد ابراهيم سعد الموسى

العنوان:
رقم المبنى: ---
الشارع: ريع بخش الحبي: أجيد المدينة: مكة المكرمة
صندوق البريد: ٢٧٢٢ الرمز البريدي: ٢١٩٥٥ الرمز الإضافي: هاتف: ٠١٢٥٣٧١٢٤ البريد الإلكتروني: ceo@drnef.com

تمنر بهذا الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني المنشأة الموضحة أعلاه رخصة تشغيل وتصنيف لمزاولة نشاط مرافق الإيواء السياحي
د. فيصل محمد عبدالله الشريف
مدير عام فرع الهيئة العامة للسياحة والتراث الوطني بالعاصمة المقدسة

الختم
Saudi Commission for Tourism & National Heritage

تحليل المتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق

تم التقييم وفقا للمعايير الدولية للتقييم واشترطات الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين تقييـم

• مميزات العقار موضوع التقييم

- كائنية الفندق 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
- يبعد الفندق مسافة ٢٠٠ م على طريق الاجياد المؤدي إلى بوابة اجياد في الحرم ويبعد مسافة ٢,٤ كم عن الحرم
- ازدهرت المنطقة بالتشييد والعمران خلال الفترة الماضية بعد الإعلان عن زيادة في اعداد الحجاج والمعتمرين خلال السنوات القادمة مما يؤثر على المنطقة بزيادة الطلب والاشغال مما قد يؤثر على قيمة الأسعار مستقبلاً.

• عيوب العقار موضوع التقييم

- لا يوجد عيوب جوهريه تؤثر على تقدير قيمة العقار وقت التقييم

المخاطر المتعلقة بالعقار محل التثمين

• المخاطر العامة

- يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح التنظيمية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين

الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر تؤثر سلباً على قيمة العقار وقدرته على توليد أي عوائد استثماراته

• مخاطر عدم الأشغال

○ هي المخاطر التي تنتج عن عدم أشغال (تأجير) العقار بالكامل، نظراً لفته التصحيح الاقتصادي وفرض رسوم على العمالة الوافدة ورسوم المرافقين وقيام بعض الشركات بتقليص عدد فروعها وإغلاق البعض منها مما نتج عنه وجود الكثير من العقارات شاغرة وأيضاً يمكن أن يكون بسبب سوء الإدارة والتسويق للعقار وعدم التنوع في المساحات التأجيرية.

○ العقار مؤجر بعقد واحد مما قد يؤثر حال تعثر المستأجر أو عدم الوفاء بالسداد

○ ظهور مشاريع عملاقة قد تؤثر على المدى البعيد للعقار

• المخاطر الائتمانية

○ هي المخاطر التي تتعلق باحتمال إخفاق الجهة أو الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية وفق العقود أو الاتفاقيات المبرمة

المقارنات من خلال المسح الميداني لمنطقه العقار موضوع التقييم

رقم المقارن	المساحة	قيمة المتر	نوع العقار
1	٩١١	٢٦,٠٠٠	ارض
2	٤.٥٥	٣١,٠٠٠	ارض
3	٩٩.	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 الاراضي 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.

مما سبق نرى تقدير متر الأرض بقيمة ٢٨,٠٠٠ ريال /م٢ ليصبح اجمالي قيمة الارض

مساحة الارض	سعر المتر	اجمالي قيمة الارض
1780.96	٢٨,٠٠٠ ريال/م٢	٤٩,٨٦٦,٨٨٠ ريال سعودي
تسعة واربعون مليون ثمانمائة وستة وستون الف ثمانمائة وثمانون ريال سعودي		

٢- 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 الايرادات وتكاليف الإنشاء و يندرج 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 والتكاليف غير المباشرة .

بيان	المساحة /م	سعرالمتر/ ريال	الاجمالي قيمة المباني
القبو	1,165.61	3,500	٤,٠٧٩,٦٣٥,٠٠
دور التسوية	1,097.04	4,000	4,388,160.00
الدور الارضي	1,136.02	4,000	4,544,080.00
٤ أدوار متكررة	5,225.49	4,000	20,901,960.00
مبيلات	499.27	4,000	1,997,080.00
الاجمالي			٣٥,٩١٠,٩١٥,٠٠
هامش الربح	30%		١٠,٧٧٣,٢٧٤,٥٠
اهلاك	6%		(٢,٨٠١,٠٥١,٣٧)
اجمالي تكلفة المباني			٤٣,٨٨٣,١٣٨ ريال

إجمالي قيمة العقار (اض وبناء) بطريقة التكلفة (٢+١):

قيمة الارض	تكلفة المباني	الإجمالي قيمة العقار
49,866,880	43,883,138	٩٣,٧٥٠,٠١٨
ثلاثة وتسعون مليون وسبعمائة وخمسون الف وثمانية عشر ريال سعودي		

٣- طريقة رسمة 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 :

- سعر ايجار الغرفة اليومي في الايام العادية خارج الموسم (رمضان وفترة الحج) يتراوح من 140 ريال إلى ١٨٠ ريال
- اسعار الحج في المنطقة تتراوح من 4800 ريال إلى 5200 ريال للحاج علما بأن عدد الحجاج ١٠١٠ حاج

الفترة خلال العام	عدد الغرف	عدد الايام	الايجار اليومي	اجمالي الدخل	نسبة الاشغال	اجمالي الايراد السنوي المتوقع
الايام العادية	214	305	160	10,443,200.00	40%	6,265,920.00
العشرين الاولى من رمضان	214	20	300	1,284,000.00	10%	1,155,600.00
العشر الاواخر من رمضان	214	10	400	856,000.00	10%	770,400.00
موسم الحج	1010	5000	5000	5050000		5,050,000.00
اجمالي الدخل الفعال						
13,241,920.00						
مصرفات التشغيل						
20%						
اجمالي الدخل التشغيلي المتوقع						
10,593,536.00						
معدل الرسمة						
8.50%						
اجمالي قيمة العقار بأستخدام أسلوب الرسمة المباشرة						
124,629,835						
مائة واربعة وعشرون مليون ستمائة تسعة وعشرون الف ثمانمائة خمسة وثلاثون ريال سعودي						

تم عمل مقارنة و ضبط بين كل العوامل و وضع موضوع التقييم لبيان جوانب القوة و الضعف و انعكاس ذلك على على سعر المتر المربع و انعكاس ذلك على أنشطة البيع والشراء

على ضوء دراسات شركة تقدير للتقييم العقاري وشريكة لسوق العقارات بصفة عامة ولمنطقة العقار بصفة خاصة نرى ان القيمة السوقية

لفندق درنف أجياد الكائن بحي ريع بخش بأجياد بمدينة مكة المكرمة

تقدر بقيمة (124,629,835) ريال سعودي

(مائة واربعة وعشرون مليون ستمائة تسعة وعشرون الف ثمانمائة خمسة وثلاثون ريال سعودي)

المدير العام

عبدالله بن سعيد آل سلمان

عضو معتمد رقم 1210000113

مدير الشؤون القانونية

حمد بن عبدالله الحمد

عضو معتمد رقم 1210000414

تقدير
TAQDEER
ص.ت: ٤٦٨٢٥٢ - ١٠

صور للعقار موضوع التقييم



صور للعقار موضوع التقييم

