

تقرير تقييم عقاري

فندق درنف كدي

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 : 190600108

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بناء على طلبكم بتقييم فندق درنف كدي بموجب التكاليف 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 و أقع العقار ومعاينة ودراسة المستندات والعقود اللازمة وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة بالعقار .

قد تم التوصل الى القيمة السوقية باستخدام طريقتي التكلفة ورسملة الدخل وعليه نرفق لكم شهادة التقييم.

العقار المقدر عبارة عن فندق درنف كدي

نقدر القيمة السوقية للعقار لغرض الإدراج في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة

بمبلغ وقدره (63,811,000) ثلاثة وستون مليون وثمانمائة واحد عشر الف ريال سعودي فقط

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
س.ت. ١٠٠٤٦٨٢٥٢

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 والتمثيين .
- 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



عبدالرحمن بن سعود الجذوع
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 الالي.
تكريم من قبل نائب وزير التجارة على جموده.

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 الميئة 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 محل التقييم عبارة عن فندق 3 نجوم		
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 عقود الأيجار حسب افادة العميل وعلى مسئوليته .

د- وصف التقرير :-

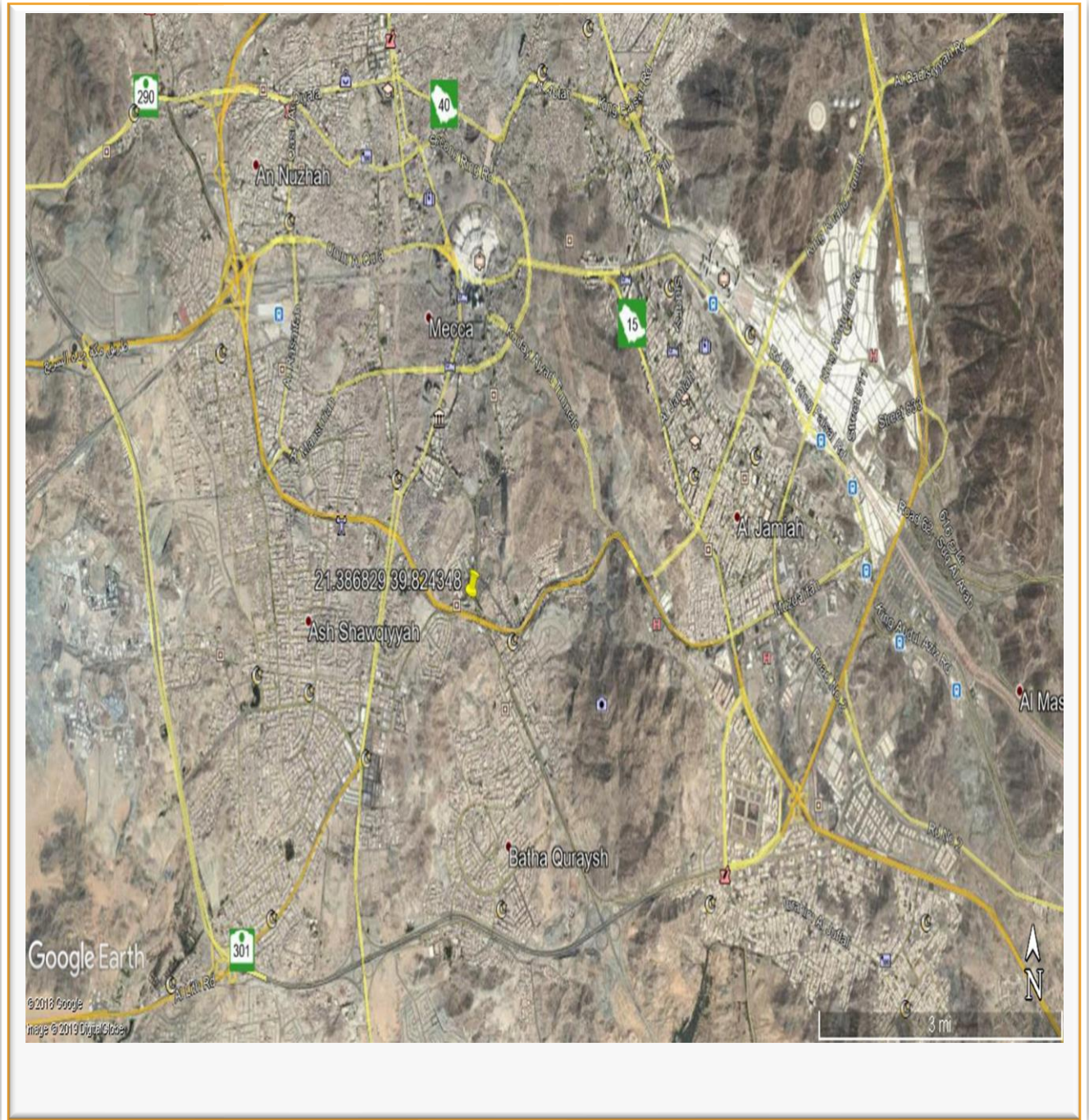
ويعتبر هذا التقرير سري وذو غرض محدد ولا يسمح باستخدام هذا التقرير في أي غرض آخر خلاف ما تمت الإشارة إليه.

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.

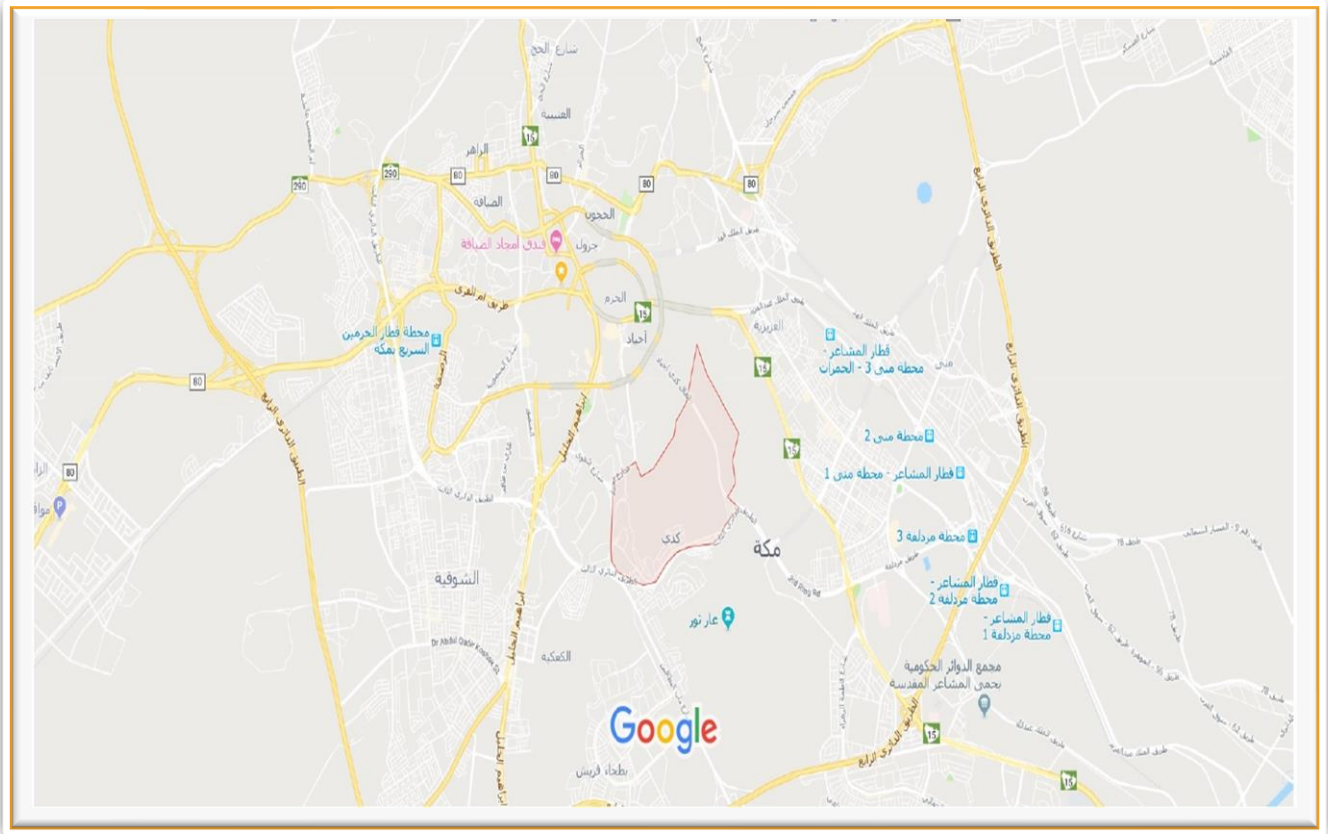
موقع العقار بالنسبة للمدينة

يقع العقار موضوع التقييم في مدينة مكة المكرمة



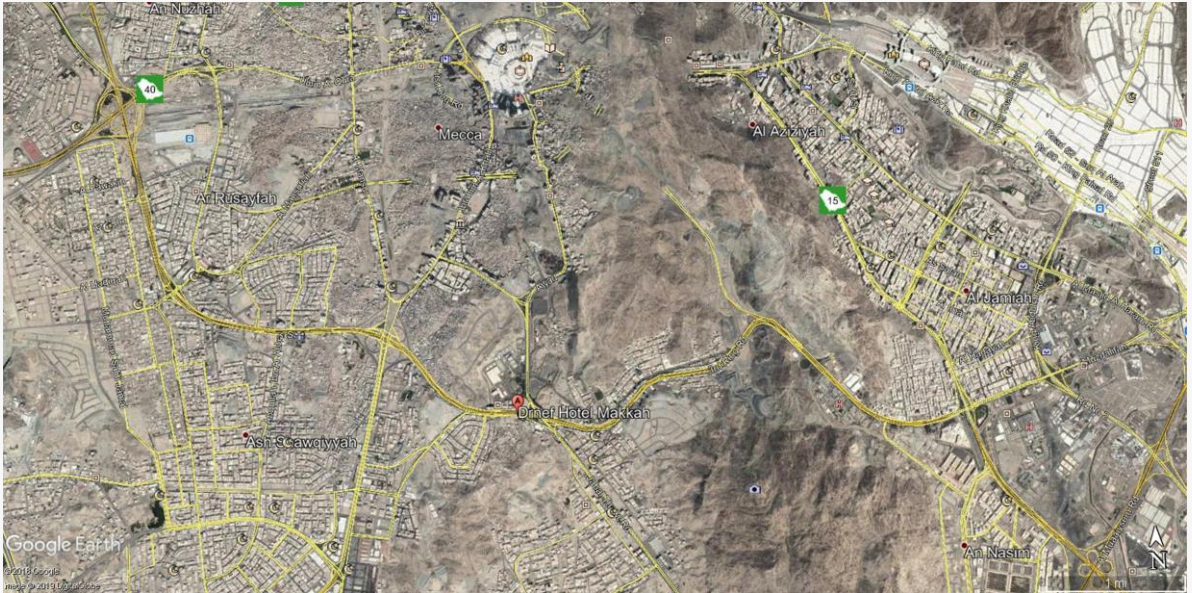
موقع العقار بالنسبة للحي

يعتبر حي كدي من الأحياء القديمة في مدينة مكة المكرمة ويشتهر حي كدي بوجود منطقة لتعبئة ماء زمزم به وهو مشروع خادم الحرمين الشريفين لسقيا زمزم ، ويوجد به منطقة مواقف للباصات للذهاب من وإلى الحرم خاصة في مواسم الذروة وهي رمضان والحج لتفادي ازدحام السيارات الصغيرة في منطقة الحرم.



موقع العقار موضوع التقييم

يقع العقار في مدينة مكة المكرمة في موقع متميز على طريق الدائري الثالث ويبعد عن الحرم المكي مسافة 4 كم و يبعد عن مصنع تعبئة ماء زمزم مسافة 5 دقائق سيرًا على الأقدام، بينما يبعد مطار الملك عبدالعزيز مسافة 77 كم .



الاحداثيات / 21.386550° 39.824349°

ثانياً: حالة الملكية والعقود

م	رقم المخطط	رقم الصك	تاريخ الصك	رقم القطعة	المساحة
1	52/7/1	52010813762	1440/01/15	16	750

اسم المالك / شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري

تم الاطلاع على صورة ترخيص رقم 332010300025 الصادر من امانة مكة المكرمة إدارة رخص المباني ويتكون من عدد 4 قبو ودور تسوية ودور ارضي + ميزانين + دور خدمات + ودور مواقف وعدد 6 ادوار متكررة ودور أخير 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	شمالاً	شارع ١٥ م	<input checked="" type="checkbox"/>	داخل النطاق	<input type="checkbox"/>	سكني	<input type="checkbox"/>	مرتفع	<input checked="" type="checkbox"/>	هاتف
الحي	كدي	جنوباً	مواقف سيارات ١٣ م	<input type="checkbox"/>	المرحلة الاولى	<input type="checkbox"/>	تجاري	<input checked="" type="checkbox"/>	مستوي	<input checked="" type="checkbox"/>	مياه
رقم المخطط	52/7/1	شرقاً	قطعة ١٤	<input type="checkbox"/>	المرحلة الثانية	<input type="checkbox"/>	سكني تجاري	<input type="checkbox"/>	منخفض	<input checked="" type="checkbox"/>	كهرباء
رقم البلك	=	غرباً	قطعة ١٨	<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"/> 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"/> رديئ <input type="checkbox"/> جيد <input type="checkbox"/> ممتاز <input checked="" type="checkbox"/>											
اسم اقرب شارع تجاري						طريق الدائري الثالث					

(٢- صورة من صك الملكية

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة

رقم: ٥٢٠١٨٠١٣٧٦٢
التاريخ: ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ

صك رهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فإن قطعة الأرض رقم ١٦ من المخطط رقم ١ / ٧ / ٥٢ الواقع في حي مخطط البدر بسكدي بمدينة مكة المكرمة -
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: شارع عرض ١٥ م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
جنوباً: مواقف سيارات بعرض ١٣ م بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
شرقاً: قطعة رقم ١٤ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
غرباً: قطعة رقم ١٨ بطول: (٣٠) ثلاثون متر
ومساحتها: (٧٥٠) سبعمائة و خمسون متر مربعاً فقط
المملوكة ل/ شركة امار للتطوير والاستثمار العقاري بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٥١٦٦١ وتنتهي في ٢٢ / ٩ / ١٤٤٠ هـ
بالصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٣٢٠١١٠٠٠٨٤٧٩ في ٢٣ / ١٢ / ١٤٣٩ 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 لوفائه ب/ مبلغ خمسة وعشرون
مليون و أربعمائة واثنتان وسبعون ألف و مئتان وثلاثة وسبعون ريال
وفي حالة عدم السداد فللمرتهن بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء ما يـ ذمة الراهن من مبلغ وما نقص يرجع
فيه عليه بعد اكمال مايلزم شرعاً
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٥ / ١ / ١٤٤٠ هـ .
وصلى الله على نبيينا محمد وآله وصحبه وسلم.

أحمد بن عبدالله بن عطية الزهراني
مكتب العدل

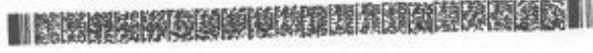
مفتحة لفتح المعينة - ٣١٦١٨٨
(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)
نموذج رقم (١٠٠٣-٠١٢) من
صفحة ١ من ١

(٤-٢٢ صورته رخصه البناء

أصل
رقم الطلب الإلكتروني : 3319500822
رقم الرخصة : 332010300025
تاريخ الرخصة : 0/01/1/33
صلاحيتها : ثلاث سنوات

إضافة ادوار/مساحة

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



الإسم : فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى	رقم البطاقة الشخصية : 1021139876	مصدرها : الرياض	تاريخها : 1421/02/11
رقم القطعة : 00016	رقم الصك : 742/180/5		تاريخه : 1412/09/12
رقم السجل العقاري : 10021/33	تاريخه : 1433/01/03	رقم المخطط التنظيمي : 673	تاريخه : 1423/03/01

الحدود	إرتداد(م)	البروز	الأبعاد م/اط	
شارع / شارع عرض 15.00 م / شارع عرض 15.00 م	3	0	25.00 / 25.00	شمال
قطعة / القطعة رقم 14 قضاء	1	0	29.99 / 30.00	شرق
موقف سيارات عرض 13.00 م / مواقف سيارات عرض 13.00 م يليه الطريق الدائري الثالث	5	0	25.00 / 25.00	جنوب
قطعة / القطعة رقم 18 قضاء	1	0	30.00 / 30.00	غرب

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
الهدروم	4	1406.44	هدروم	4
دور تسوية	1	311.64	إستقبال	1
دور أرضي	3	393.9	سكني	1
دور المزانين	1	359.24	إستقبال	1
دور خدمات	1	516.83	خدمات	1
دور أخير	1	54.63	سكني	1
دور مواقف	1	480	مواقف سيارات	1
خزانات	1	294.07	خزانات	1
أدوار متكررة	16	2363.4	سكني	6
بيت درج + مصاعد	1	82.63	بيت درج + مصاعد	1
الإجمالي		6262.780		

العنوان	رقم الشارع	الموقع	مقياس الرسم
	1/7/52	محيطاً بأسيوار 60.00 متر	06
مساحة الأرض	750	نوع البناء	سكني
كمية مخلفات العزل المطلوب تسليمها للعمري بالنسبة	32.6424		

المكتب :	صقر مهندسون استشاريون	رقم المكتب :	130	تاريخ الرخصة :	1404/06/05
----------	-----------------------	--------------	-----	----------------	------------

ملاحظات :
العلاك : فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى رقم البطاقة الشخصية : 1021139876
عبدالمحسن بن صالح بن محمد العبدالقادر رقم البطاقة الشخصية : 1037059662
تعليمات : للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المتوفر على موقع
أمانة : www.Holymakkah.gov.sa وذلك برقم رخصة البناء علماً بأن كافة البيانات في الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها .

ثامناً : منهجية وأسلوب التقييم المستخدم

(1-5) 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

1. رسمة الدخل
2. التكلفة

طرق التقييم

الرسمة

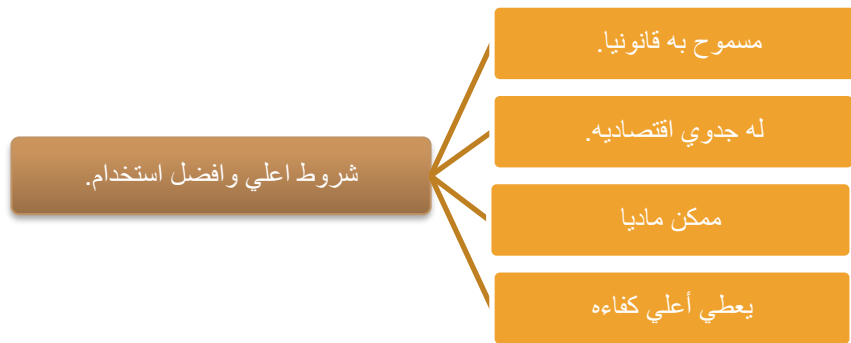
التكلفة

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
1	377	30,000	ارض
2	1900	31,500	ارض
3	1400	32,000	ارض



تم الاخذ في الاعتبار 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.

طريقة التكلفة

تم افتراض ان النظرية الاقتصادية 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	1,406.44	2,700.00	3,797,388.00
دور تسوية	311.64	4,200.00	1,308,888.00
دور ارضي	393.90	4,200.00	1,654,380.00
دور ميزانين	359.24	4,200.00	1,508,808.00
دور خدمات	516.83	4,200.00	2,170,686.00
دور مواقف	480.00	4,200.00	2,016,000.00
أدوار متكررة	2,363.40	4,200.00	9,926,280.00
دور أخير	54.63	4,200.00	229,446.00
هامش الربح	30%		6,783,562.80 +
الاهلاك	12%		(3,527,452.66)-
إجمالي تكلفة المباني			25,867,986.00

قيمة الأرض

مساحة الأرض	سعر المتر	الإجمالي
750	35,000.00	26,250,000.00

إجمالي قيمة العقار بطريقة التكلفة

إجمالي الأرض	تكلفة المباني	الإجمالي
26,250,000.00	25,867,986.14	52,117,986.00 ريال سعودي
اثنان وخمسون مليون ومائة وسبعة عشر الف وتسعمائة وستة وثمانون ريال فقط لاغير		

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 للحجاج علما بأن عدد الحجاج 410.
مرفق لكم طريقة احتساب دخل الفندق :

النوع	القيمة
عدد الغرف	86
سعر الغرفة في اليوم	150
عدد أيام السنة خارج الموسم (رمضان + فترة الحج)	305
نسبة الشاغر	40% 183
إجمالي قيمة الأيام	2,360,700.00
عدد الحجاج	410
متوسط سعر الحاج	5,000
إجمالي الموسم (رمضان + فترة الحج)	2,772,400
دخل القاعات	1,248,000
إجمالي قيمة الدخل	6,381,100
مصاريف التشغيل	20% (1,276,220)
صافي الدخل التشغيلي	5,104,880.00
معدل الرسملة	8%
إجمالي قيمة العقار	63,811,000.00
ثلاثة وستون مليون وثمانمائة واحد عشر ريال فقط لاغير	

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 العيسى ، ومدة العقد أربعة سنوات هجرية بقيمة ايجارية إجمالية عشرون مليون ريال بحيث تكون القيمة الايجارية للسنة الواحدة خمسة مليون ريال تبدأ من 1439/12/01 هـ وتنتهي في 1443/11/30 هـ

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

القيمة الحالية للتدفقات النقدية

العام	السنة	الدخل السنوي المتوقع الصافي	القيمة الحاليه
2019	1	ريال 5,000,000.00	ريال 4,629,630
2020	2	ريال 5,000,000.00	ريال 4,286,694
2021	3	ريال 5,000,000.00	ريال 3,969,161
2022	4	ريال 5,000,000.0	ريال 3,675,149
		قيمة استرداد المبنى بعد ٤ سنوات بمعدل خصم ٨%	ريال 45,939,366
		القيمة السوقية للعقار باستخدام طريقة خصم التدفقات النقدية	ريال 62,500,000
اثنتان وستون مليون وخمسمائة الف ريال فقط لاغير			

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري

يقع العقار محل التقييم على الدائري الثالث بمدينة مكة المكرمة بالجهة الجنوبية من المنطقة المركزية والتي تتميز بالحجاج والمعتمرين طوال العام . كما ساهم مشروع الملك عبد الله لسقيا زمزم في ازدهار المنطقة القريبة من العقار محل التقييم. بدأت المنطقة بزيادة التشييد والعمران خلال الفترة الماضية و بالإعلان 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 :

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

المخاطر المتعلقة بالعقار:

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

النتيجة :-

نرى أن القيمة التأجيرية للفندق حسب الإفادة ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سنويا صحيحة وغير مبالغ فيها حيث انها تقع داخل نطاق تقديراتنا لصافي الدخل التشغيلي .

تحليل النتائج (النتيجة النهائية)

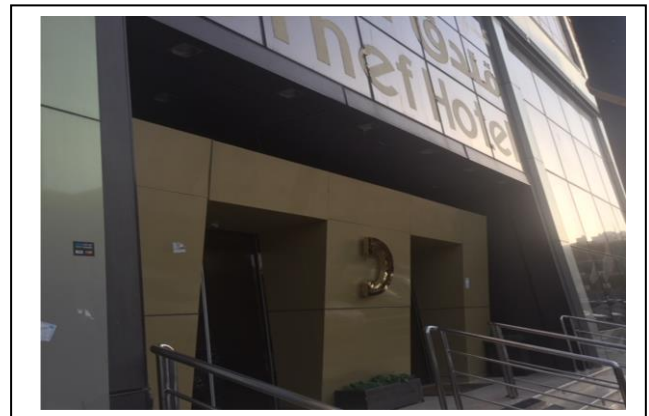
تم عمل مقارنة وضبط بين كل من أساليب التقييم لبيان جوانب القوة والضعف وانعكاس ذلك على سعر المتر المربع وبناءً على النتائج السابقة ومراعاة ان المشروع ياخذ شكل معماري وسمعة متميزة وحديث البناء .
نرى الاعتماد على طريقة رسملة الدخل المباشر

وعليه نقدر قيمة العقار بـ 63,811,000 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

