



# شركة خبراء القيمة للتقييم العقاري



تقييم ( فندق درنف )  
بمدينة مكة المكرمة حي مخطط البور بكمي

رقم الصك	420120004528
تاريخ الصك	1436/05/13 هـ
مساحة الارض	750 م <sup>2</sup>
مساحة البناء	6,262,78 م <sup>2</sup>
الاستخدام	تجاري

بناء على طلب	شركة ميفك كاييتال
هاتف رقم	0503233223
الايمل	<a href="mailto:aalsaab@MEFIC.com.sa">aalsaab@MEFIC.com.sa</a>
تاريخ الكشف	2017 / 12 / 26 م
تاريخ الانجاز	2017 / 12 / 31 م

شركة فاليو اكسبرت للتقييم العقاري

السادة / شركة ميفك كاييتال  
الموضوع: تقييم فندق درنف- بمدينة مكة المكرمة - بحى مخطط البدر بكم  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بناء على طلبكم بتقييم **فندق درنف**، والواقعة بمدينة **مكة المكرمة** بحى **مخطط البدر بكم**، فقد قمنا بالكشف الفعلى على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالى الذى يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدره.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار ، وكما هو عليه فى وضعه الراهن بتاريخ 26 / 12 / 2017م ، وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية العادلة للعقار لغرض ( صندوق ريت ) والتقرير لاستعمال السادة / **شركة ميفك كاييتال** ،

العقار المقدر هو عبارة عن أرض مقام عليها فندق ، مفصلة كالتالى :

م	رقم الصك	المساحة م <sup>2</sup>	مساحة المبانى م <sup>2</sup>
1	420120004528	2 م <sup>2</sup> 750	6,262,78 م <sup>2</sup>

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار ، **مبلغ وقدره 63,433,000 ريال سعودي (فقط ثلاثة وستون مليون واربعمائة وثلاثة وثلاثون الف ريال سعودي)**، مراعى الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير فى 31/12/2017م.

## قائمة المحتويات

5	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
7	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
20 - 8	نطاق العمل
21	الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع
22	موقع العقار على مستوى مدينة مكة المكرمة
23	موقع العقار على مستوى الاحياء
24	موقع العقار على مستوى الحي
26-25	وصف العقار
29-27	صور العقار
31-30	العقارات المقارنة
32	الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة المقارنات
33	الحسابات والمؤشرات الى القيمة
34	تقدير القيمة
35	صورة الصك
36	رخصة بناء
37	مخطط

## نشهد نحن المقيمين المعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالاتي :

1. هذه الوثيقة المعدة من قبل (شركة فاليو اكسبرت ) ملك لها ولا يجوز استغلالها في اغراض تخالف ماتم إعدادها له.
2. لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة العقار المستهدف واستعنا في الدراسة باكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان.
3. أننا لم نخفي أي معلومات هامة في تقرير التقييم من شأنها أن تؤثر على القيمة للعقار حاليا أو مستقبلا ونشهد بأن ما ورد بالتقرير من معلومات صحيحة على حد علمنا.
4. ليس لدينا أي اهتمامات حالية أو مستقبلية بالعقار المستهدف.
5. الأتعاب المتفق عليها لعمل هذا التقرير غير مرتبطة بالقيمة السوقية المقدرة للعقار .

4. لم يطلب منا أى أراء مسبقة قبل التقييم وقد قمنا بأداء عملنا طبقا لمعايير التقييم الدولية الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
6. لقد قمنا بمعاينة العقار المستهدف معاينة تامة وشاملة على الطبيعى كما قمنا بمعاينة العقارات المقارنة وفقا للمتاح لنا من امكانيات ومصادر معلومات .
7. إبراء للذمة فإنه لا يسمح باستخدام هذا التقرير لترتيب تمويل أو رهن أو أى اجراء غير متوافق مع الشريعة الإسلامية .
8. مدة التقييم (45 يوماً) من تاريخ صدور الوثيقة والشركة غير مسؤولة عن أى طارئ اقتصادى يؤثر على قيمة العقار .
9. هامش التذبذب فى القيمة بحدود + أو -10% وفقا لظروف السوق الحالية .
01. قد تتغير النتائج التى توصلنا لها فى حال تم تزويدنا بأى بيانات مؤثرة فى القيمة أو تمكنا من الحصول عليها من مصادر موثوقة .

## ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات

فندق ورنف	نوع العقار	1
2017 / 12 / 26 م	تاريخ التقييم	2
420120004528	رقم الصك	3
1436/05/13 هـ	تاريخ الصك	4
52/7/1	رقم المخطط التنظيمي	5
16	رقم القطعة	6
-	رقم البلاء	7
المالك له الحق المطلق التصرف في العقار	الحقوق العقارية محل التقييم	8
داخل النطاق	الموقع العام	9
750 م <sup>2</sup>	المساحة الإجمالية للأرض	10
6,262,78 م <sup>2</sup>	المساحة الإجمالية للمبنى	11
4,757,475 ريال	صافي الدخل	12
7,5%	نسبة المرمود المالي ( Capitalization Rate )	13
63,433,000 ريال سعودي	قيمة العقار بطريقة الدخل	14
46,500,225 ريال سعودي	قيمة العقار بطريقة التكلفة	15
30,000 ريال / م <sup>2</sup>	سعر المتر المربع للأرض	16
63,433,000 يال سعودي	القيمة السوقية المقدرة للعقار	17

## المعايير العامة (1-4):

تحده هذه المعايير المتطلبات والاشتراطات الخاصة بإجراء أعمال التقييم ، فيما عدا ما يتم تعديله بموجب معيار الأصول أو تطبيقات التقييم ، والغرض من هذه المعايير هو تطبيقها على أعمال التقييم الخاصة بجميع الأصول ولأى أغراض تقييم أخرى تنطبق عليها معايير التقييم ،  
المصدر (كتاب معايير التقييم الدولية 2013 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الطبعة الثالثة صفحة 2)

### نطاق العمل - المعيار رقم 101 :

#### أ - المقيم و وضعة :

- تم إعداد هذا التقرير من قبل شركة فاليو اكسبرت للتقييم العقارى ، وفريق العمل الذم لديها والذم يتمتع بأعلى درجات الكفاءة والحيادة اللازمة ، ومستفيدين من الموارد المتاحة لنا والتمثلة فى كفاءة فريقنا الأستشارى الذم يضم فى عداه نخبة من المستشارين المؤهلين بشهادات أكاديمية عليا وذات خبرات فى مجال التقييم و الأستشارات ، وما يتوفر لدى شركتنا من قاعدة معلومات تم بناؤها من خلال خبراتها التقييمية ومن خلال ما قامت به من جمع للبيانات والمعلومات والإحصائيات الصادرة عن الجهات الرسمية وغير الرسمية مما يعطى المقيمين سعة إدراك للقيام بمهامهم على أكمل وجه ، هذا وتعمل الشركة على تحديث قاعدة معلوماتها بشكل مستمر ،
- خبرتنا بأعمال التقييم و تزيد عن الـ 10 سنوات، وقمنا بتقديم أكثر من 20,000 تقرير تقييم خلال فترة عملنا فى مجال التقييم العقارى ،
- تشرفت شركة فاليو اكسبرت وممثليها من مقيمين و مساعدين قاموا بإجراء عملية التقييم دونما أم تحيز ، كما إنهم يعملون بموضوعية ويتمتعون بالاستقلالية عن العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وليس للشركة وممثليها أم مصلحة حالية أو مرتقبة لدى العميل أو أم من شركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، كما أنه ليس من بين هؤلاء العالمين ببواطن الأمور لدى العميل أو هؤلاء الذين لديهم علاقات داخلية أو ارتباطات مع العميل وشركاته التابعة أو الأطراف التابعين له ، وأتعب المقيم مقابل عملية التقييم غير مشروطة على النتائج التى يتوصل إليها أو أم أحداث أخرى ، وإذا حصلت الشركة على مساعدة ذات أهمية من طرف آخر فيما يتعلق بأى جانب من جوانب مهمة فى التقييم ، سيتم ذكر طبيعة هذه المساعدة ، ومدى الاعتماد عليها ومن ثم توثيقها فى التقرير إن وجدت ،

## المعايير العامة (2-4):

أ - المقيم ووضعة (تابع) :

ان فاليو إكسبرت تتمتع بفريق عمل متميز ولديه التأهيل المهني والخبرة بأعمال التقييم وفريق العمل يضم 5 مسجلين بالهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ، ابرز عناصر فريق العمل :

علاء أبراهيم الثقفي

الرئيس التنفيذي

1. بكالوريوس هندسة تخطيط مدن
2. 11 سنة خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1210000027

هشام صالح العقيل

مدير إدارة التقييم

1. بكالوريوس ادارة واقتصاد
2. 4 سنوات خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1210000185

عبدالرحمن عبدالله الوادعي

مساعد مدير إدارة التقييم

1. دبلوم حاسب ألي
2. 5 سنوات خبرة بأعمال التقييم
3. الأشراف على جميع مشاريع التقييم بالشركة
4. رقم العضوية 1220000513

## المعايير العامة (3-4):

نطاق العمل - المعيار رقم 101 - تابع

### ب - العميل والمستخدمين المستهدفين

اسم العميل	صاحب التقرير	استخدام التقرير
شركة ميفك كابييتال	شركة ميفك كابييتال	شركة ميفك كابييتال

### ج - الغرض من التقييم

صندوق ريت
-----------

### د - طبيعة الأصول التي تم تقييمها

فندق درنف مكة
---------------

### هـ - أساس القيمة ( نوع القيمة )

هي القيمة المقدرة التي يتم تبادل الأصول على أساسها في تاريخ التقييم بين البائع والمشتري على شروط مناسبة في صفقة تجارية تعتمد على الإيجاب والقبول بعد عمليات التسويق المناسبة بحيث كان الطرفين على علم وتصرف كل منهما بحكمة وبدون أكرام.

### و - تاريخ التقييم و تاريخ الاصدار

تاريخ التقييم	تاريخ الاصدار 2017
2017 /12 /26م	2017 /12 /31م

### ز - نطاق البحث والاستقصاء

لقد قمنا بدراسة سوق العقارات بمنطقة المستهدف واستعنا في الدراسة بأكثر العقارات قربا للعقار المستهدف من حيث المواصفات والمساحات لكل منها ولقد اجتهدنا للتأكد من صحة المعلومات التي تم الحصول عليها قدر الامكان .

### ح - طبيعة ومصادر المعلومات

مكاتب العقار بالمنطقة المستهدفة ، تجار العقار ، وزارة العدل ، قاعدة البيانات الخاصة بشركة فاليو إكسبرت والتي يتم تحديثها بشكل مستمر

## المعايير العامة (4-4):

### نطاق العمل - المعيار رقم 101 - تابع :

#### ط - الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- تم افتراض أن العقار ذات ملكية تامة وليس عليه اى التزامات .
- لقد تم استلام صور ضوئية من العميل للصك وصورة كروكية للموقع و لم تقم شركة فاليو إكسبرت بالعمل على التأكد من صحتهم وتم افتراض بأن العقار غير مرهون ولا توجد عليه حقوق لجهات اخرى .
- أن موقع العقار تم الاستدلال عليها عن طريق المستندات المرسله من قبل السادة / شركة ميفك كاييتال
- تم الاستدلال على مساحة الأرض حسب الصك المرفق .
- تم الاستدلال على مساحة المباني حسب رخصة البناء .
- المقيم العقارم غير مسئول عن وجود اى تعديلات على حدود العقار.

#### ح - القيود على الاستخدام أو التوزيع أو النشر :

هذا التقرير معد للغرض الذمى أعد من أجله فقط ولا يجوز استخدامه أو تداوله أو الاقتباس منه أو الإشارة إليه على أى حال من الأحوال لأى غرض آخر . وبناء عليه لا تتحمل الشركة أو المقيم أى مسؤولية عن أى خسارة بتكديدها أى طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من أحكام هذا البند . ويحتفظ المقيم بجميع الحقوق الخاصة بإصدار تقرير التقييم . ولا يجوز إعادة إصدار هذا التقرير على أى نحو دون موافقة صريحة من الشركة . ولا يجوز تقديم هذا التقرير لأى طرف اخر بخلاف هؤلاء المشار إليهم فيه دون موافقة صريحة من الشركة . ومن موامى الحيطه والحذر أن تحتفظ الشركة والمقيم بالحق فى إدخال أى تعديلات وعمل أى مراجعة على التقييم أو دعم نتيجة التقييم فى ظل ظروف محددة . تحتفظ الشركة بالحق مون أى ألتزام بمراجعة حسابات التقييم وتعديل وتنقيح نتائج على ضوء معلومات كانت موجودة فى تاريخ التقييم لكنها أوضحت له لاحقا.

### المصدر (كتاب شرح معايير التقييم الدولية 2013 المعتمد من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الجزء

#### الثانى - المعايير العامة صفحة 17 فقرة (م) )

#### ع - التأكيد على الالتزام بمعايير التقييم الدولية :

المنهجيات التى تتبعها الشركة فى مجال التقييم والمبنية على أسس سليمة وثوابت متبينة تتماشى مع المعايير المحلية والدولية المعمول بها فى هذا المجال خاصة تطبيق معايير التقييم الدولية 2013 IVSC .

#### ل - وصف التقرير :

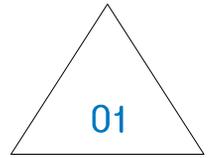
تقرير يوضح منهجية و خطوات التقييم ونتائج التقييم وصور ضوئية وحدودية للأصول موضوعة التقييم دون توضيح تفاصيل البيانات وفقا لمعيار 102 الفقرة ل صفحة 42 من كتاب شرح المعايير الدولية الجزء الثامى - المعايير العامة .

## التنفيذ - المعيار رقم 102 :

### البحث والاستقصاء :

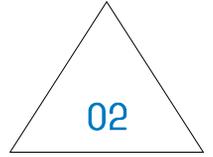
#### معاينة الاصل :

تم أستلام صك الملكية من العميل والذم يوضح أن مساحة العقار 2م750 ومساحة المباني 2م6,262.78 ، بالإضافة إلى كروكي يوضح موقع العقار بعد ذلك تم الوقوف على العقار ومطابقة المعلومات الواردة من العميل بالواقع .



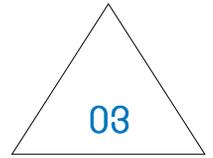
#### تحديد خصائص الاصل :

من خلال المعاينة تبين أن الأصل موضع التقييم هو عبارة عن فندق .



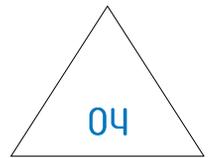
#### تحليل البيانات :

تم تحليل البيانات المتوفرة في منطقة العقار والتي تم استقائها من مصادر غير رسمية مثل المكاتب العقارية التي تعمل في منطقة العقار



#### تطبيق طرق التقييم :

بعد تقدير الخبراء للاستخدام الحالي من ناحية السوق والبيانات المتوفرة عنه تم الاستنتاج بأن أسلوب السوق طريقة المقارنة بالبيع المشابهة وطريقة التكلفة وطريقة الدخل مع مراعاة الغرض من التقييم .



التنفيذ - المعيار رقم 102 :

البحث والاستقصاء :

جمع البيانات :

بناء على نوع العقار موضع التقييم تم تحديد نطاق جمع البيانات في مدينة مكة المكرمة وخصوصا في المنطقة المحيطة بالعقار .

05

تقدير القيمة :

بعد التوفيق بين نتائج طرق التقييم يتم ترجيح قيمة تتوافق مع نطاق العمل الموضح مع العميل ،

06

مراجعة القيمة :

مراجعة القيمة من قبل لجنة المراجعة المكونة من 2 خبراء آخرين يقوم بمراجعة المعلومات والتحليلات والافتراضات التي توصل إليها المقيم .

07

إعداد التقرير :

العمل على إعداد التقرير وفقا لمعيار 101 ل -وصف التقرير ومعيار 103 إعداد التقرير .

08

أسلوب السوق ( طريقة البيوع المشابهة )

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<p>يقدم هذا الاسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الاصل الذي يتم تقييمه باصول مطابقة او مماثلة تتوفر معلومات عن اسعارها .</p> <p>وفقا لهذا الاسلوب فان الخطوة الاولى تتمثل في دراسة اسعار المعاملات الخاصة بالاصول المطابقة او المماثلة التي تمت مؤخرا في السوق ، و ان كانت المعاملات التي تمت قليلة ، من الأفضل ايضا دراسة اسعار الاصول المطابقة او المماثلة المدرجة او المعروضة للبيع شريطة ان تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعيا ، ويجب تعديل المعلومات المتعلقة باسعار تلك المعاملات لكي تبين الفروق في شروط و احكام المعاملة الفعلية ، و اساس القيمة و الافتراضات التي يتم اعتمادها في عملية التقييم التي يتم تنفيذها ، كما يمكن ان توجد فروق في الخصائص القانونية والاقتصادية والمادية لاصول المعاملات الاخرى مقارنة بالاصل الذي يتم تقييمه ،</p> <p><b>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة ( نسخة معتمدة )</b></p>	الأرض	أسلوب السوق

❖ استخدام هذه الطريقة :

- المنهجية :

- تعتمد هذه الطريقة اساسا على الاسعار المتداولة في السوق حاليا لبيع او عروض عقارات أخرى ( عقارات مقارنة ) مماثلة للعقار موضوع التقييم .
- حيث انه من المستحيل إيجاد عقارين مماثلين تماما فيتم عمل التعديلات المناسبة على اسعار العقارات المقارنة بخصم قيمة البنود التي تمثل ميزة للعقار المقارن و إضافة البنود التي تمثل ميزة للعقار قيد التقييم .
- وبمقارنة الخواص الطبيعية والخدمات المجاورة للموقع (غير شاملة التطوير) بمثيلاتها بالمواقع القريبة يتم تعديل سعر الارض لنفس الاختلافات الجوهرية بين موقع التقييم والمواقع القريبة .

- التطبيق :

- تحديد نطاق الجغرافى للعقارات المماثلة ،
- تحديد الفترة الزمنية المناسبة وفقا لمتغيرات السوق بما يعكس وضع السوق وقت التقييم ،
- جمع بيانات المقارنات للعقارات المماثلة ضمن النطاق الجغرافى و الاطار الزمنى المحدد ،
- اختبار كفاية المقارنات لعملية التقييم (اذا لم تتوفر مقارنات كافية يتم استبعاد طريقة التقييم ) ،
- تطبيق التعديلات على العقارات المقارنة للوصول الى قيمة العقار .

### أسلوب السوق ( طريقة التكلفة )

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ يشار إلى أسلوب التكلفة أحياناً بطريقة المقاول.</li> <li>▪ يحدد أسلوب التكلفة القيمة من خلال تقدير تكلفة اقتناء الأرض وبناء عقار جديد بمنافع مساوية أو تعديل عقار قديم لنفس الاستخدام دون أي مصروفات لا داعي لها تنتج عن التأخير.</li> <li>▪ يتم جمع تكلفة الأرض على إجمالي تكلفة الإنشاءات، وجرى العادة أن تتم إضافة حوافز المشروع أو أرباح/خسائر المطور العقاري إلى تكاليف الإنشاءات إن كان ذلك ملائماً.</li> </ul> <p>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة ( نسخة معتمدة)</p>	للمباني	أسلوب التكلفة

### ❖ استخدام هذه الطريقة :

#### - المنهجية :

- إذا كانت هناك سوق رئيسية للأرض أو العقار محل التقييم، يفضل استخدام الأدلة والشواهد المتأنية من السوق أو المبيعات القابلة للمقارنة.
- دراسة الموافقات التي من المرجح أن تصدر عن الجهة التنظيمية في المنطقة والاستعانة بالأدلة والشواهد المتأنية من السوق للتحقق من إمكانية استخدام الأرض حسب الموافقات التنظيمية.
- دراسة موقع افتراضي في نفس المنطقة له نفس الخصائص.
- دراسة الاستخدام الخاص بموقع افتراضي ما في منطقة أخرى.

## نطاق العمل (3-3) - تابع :

### - التطبيق :

- تقدير قيمة الأرض،
- تحديد التكلفة الحالية لإقامة المبنى ،
- يجب خصم قيمة الإهلاك من التكلفة بناء على ما تم تحميده فى البند 2) لإجراء تسوية للتكاليف الجديدة المضافة على الحالة الراهنة ،
- القيمة السوقية = (1) + (2) - (3) أم قيمة الأرض زائد قيمة الإنشاءات الجديدة ناقصا منها الإهلاك ،

### أسلوب السوق ( طريقة الدخل )

تعريف الأسلوب	تستخدم لـ	الأسلوب
<p>يستخدم هذا الأسلوب، الدخل الذي يدره العقار كأساس للتقييم .</p> <p>يمكن تقدير القيمة الرأسمالية، وفي أغلب الحالات يمكن تقدير القيمة الرأسمالية من الدخل الفعلي للإيجار أو من مقارنة إيجارات عقارات مماثلة، أو أحيانا من خلال طرق أخرى، وكل ذلك يؤكد العلاقة بين القيمة الإيجارية والقيمة الرأسمالية.</p> <p><b>المصدر : معايير التقييم الدولية 2013 - الطبعة الثالثة ( نسخة معتمدة) ص 29 فقرة 56 و 57</b></p>	للمباني التجارية	أسلوب الدخل

### ❖ استخدام هذه الطريقة :

#### - المنهجية :

- تعتمد هذه الطريقة على صافي الدخل للعقار وعلى نسبة المردود المالي ( Capitalization Rate ) .
- يتم خصم اجمالي الصيانة والتشغيل من اجمالي الإيرادات للعقار المراد تقييمة .
- يتم البحث عن عقارات مدرة للدخل ومشابهة للعقارات المراد تقييمة .
- يتم تحديده نسبة المردود المالي ( Capitalization Rate ) حسب اسعار السوق الحالية وحسب نوع العقار المراد تقييمة .

## نطاق العمل (3-3) - تابع :

### - التطبيق :

- تحديد الدخل / القيمة الرأسمالية للعقار.
- إذا كان الدخل بقيمة إجمالية يتم تحديد قيمة النفقات والمصروفات التي يجب خصمها للوصول إلى صافي الدخل .
- تحديد معامل الرسملة / معدل الخصم على العقار وعامل السنوات .
- ضرب صافي الدخل في عامل السنوات (الملائم) للوصول إلى القيمة الرأسمالية للعقار .

## نظرة عامة على السوق العقاري على مستوى المملكة

تأثر السوق العقاري بصورة ملحوظة بالانخفاض الذي شهدته المملكة خلال العامين الماضيين في كافة مؤشراتهما الاقتصادية نتيجة انخفاض أسعار البترول العالمية ، حيث أنخفضت قيمة السوق العقاري على مستوى المملكة عام 2016 بقيمة تزيد عن 81,76 مليار ريال أو بما نسبته 23,53% مقارنة بعام 2015 ، حيث أنخفضت قيمة الصفقات العقارية من 347,45 مليار ريال إلى 265,7 مليار ريال ،

وقد أستحوذ القطاع السكني على نسبة 58,8% من إجمالي الصفقات المنفذة عام 2016 بقيمة تزيد عن 156,2 مليار ريال ، في حين كان نصيب القطاع التجاري حوالي 109,5 مليار ريال أو ما نسبته 41,2% ، وقد انخفضت قيمة الصفقات السكنية انخفاضا كبيرا وذلك بقيمة 71,67 مليار ريال أو بما نسبته 31,5% ، في حين كان الانخفاض في القطاع التجاري أقل بصورة ملحوظة ، حيث انخفضت قيمة الصفقات التجارية بقيمة بلغت حوالي 10 مليار ريال أو ما نسبته 8,43% ، والجداول التالية يوضح ذلك :

### قيمة الصفقات العقارية على مستوى المملكة

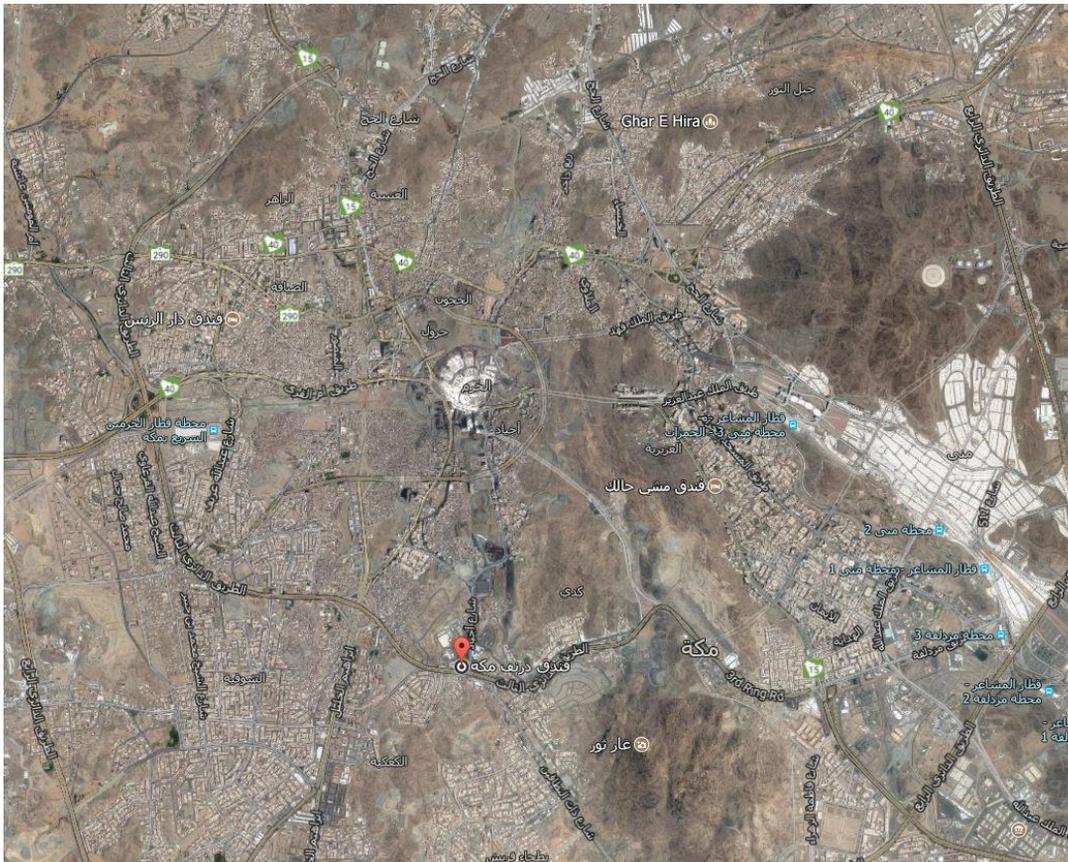
العام	سكني	تجاري	الإجمالي	قيمة التغير	نسبة التغير
2012	148,251,737,640	82,428,830,459	230,680,568,099		
2013	275,905,817,198	133,353,688,064	409,259,505,262	178,578,937,163	77,41%
2014	294,184,203,972	146,256,867,368	440,441,071,340	31,181,566,078	7,62%
2015	227,896,485,222	119,556,297,851	347,452,783,073	-92,988,288,26	21,11%
2016	156,223,281,361	109,474,464,659	265,697,746,020	-81,755,037,053	23,53%

الخدمات والمرافق المتوفرة في الموقع

لا	نعم	المرافق المتواجدة في الموقع	
	✓	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
	✓	مركز شرطة	
	✓	مدارس	
	✓	بنوك	
	✓	دفاع مدني	
	✓	مستشفيات	خدمات طبية
	✓	مستوصفات	
	✓	مراكز طبية	
	✓	مراكز تجارية	خدمات تجارية
	✓	أسواق مركزية	
	✓	أسواق عامة	
	✓	مطاعم	
	✓	فنادق	
	✓	شقق مفروشة	
	✓	محطات وقود	
	✓	شبكة صرف	مرافق عامة
	✓	شبكة كهرباء	
	✓	شبكة مياه	
	✓	شبكة هاتف	
	✓	شبكة تصريف مياه أمطار	
	✓	مساجد	
	✓	حدائق	
	-	أخرى	

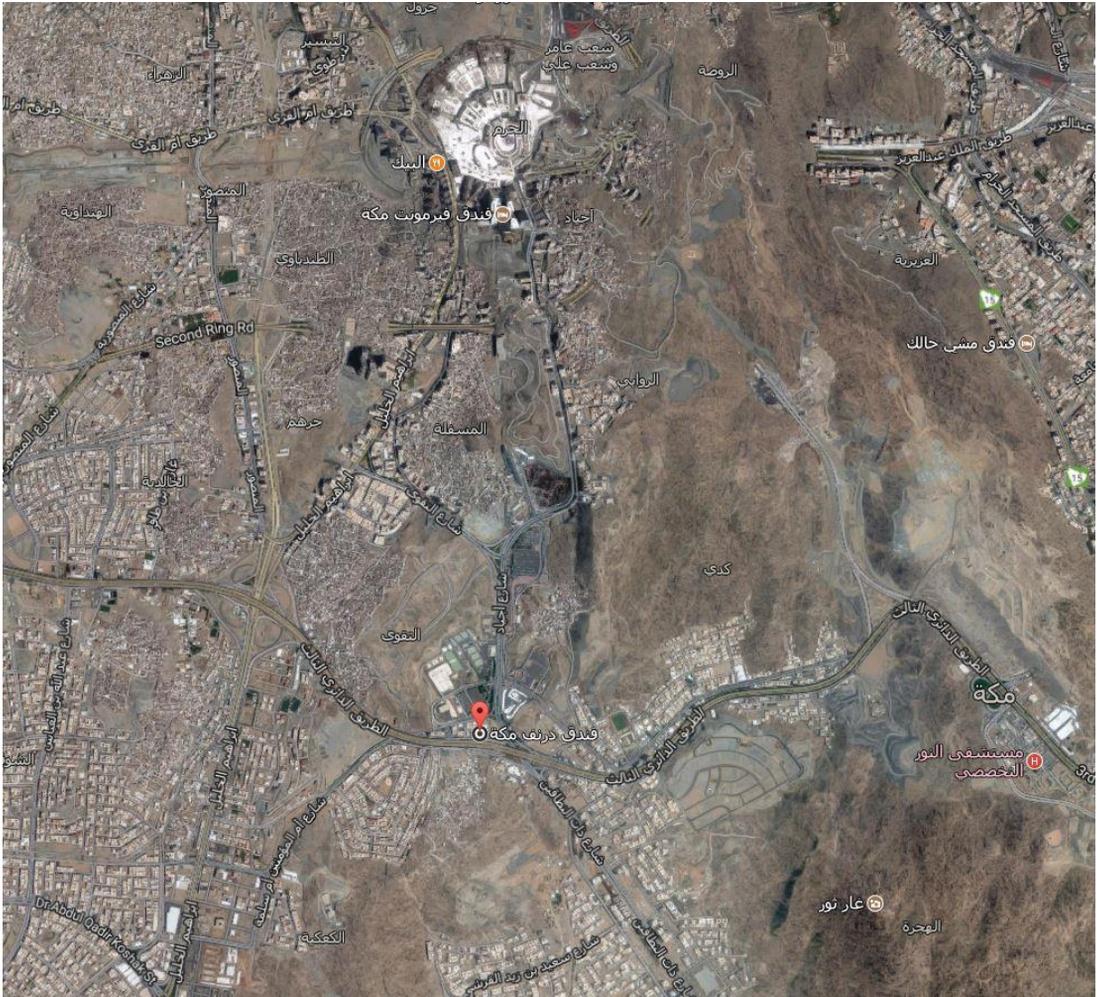
## موقع العقار على مستوى مدينة مكة المكرمة :

يقع العقار بمدينة مكة ، ويوضح الشكل التالي علاقة موقع العقار بمناطق الجذب الرئيسية بالمدينة، كما يوضح كيفية الوصول من وإلى موقع العقار ، وعلاقته بمحاور الحركة واتجاهاتها ودرجاتها على مستوى المدينة ، والتي توضح بدائل وطرق الوصول من وإلى موقع العقار.



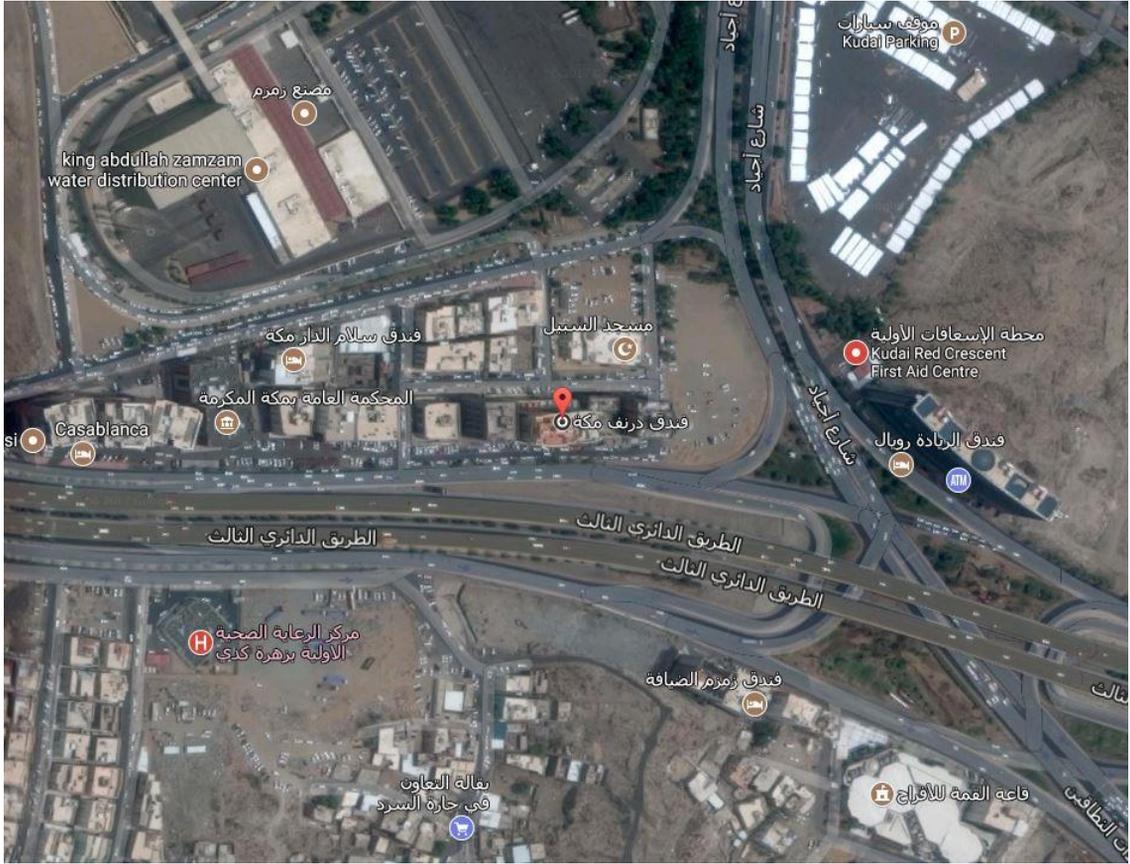
## موقع العقار على مستوى الاحياء :

يقع العقار بحى مخطط البدر بكم ، ويحده من الجهة الشمالية حى النجوم ، ومن الجهة الجنوبية حى الكعكية ، ومن الجهة الشرقية حى الهجرة ، ومن الجهة الغربية حى الشوقية .



على مستوى الحي :

يقع العقار بحي مخطط البدر بكم ، حيث الشكل التالي يوضح موقع العقار



إحداثيات موقع العقار

N	21,386611	E	39,824286
---	-----------	---	-----------

## وصف العقار:

العقار عبارة عن ( فندق ) ، بمساحة إجمالية للأرض 2م750 ، حسب الصك المرفق ، مفصله على النحو التالي:

الحدود والأطوال - صك رقم ( 420120004528 )				
الجهة	الحدود	بطول(م)	بعرض(م)	اسم الشارع
شمالاً	شارع	25م	15م	-
جنوباً	مواقف سيارات	25م	13م	-
شرقاً	جار	30م	-	-
غرباً	جار	30م	-	-
ملاحظات	مساحتها 2م750			

## مميزات الأرض :

- سهولة الدخول والخروج من الموقع .
- طبيعة الأرض مستوية .
- طبيعة الأرض منتظمة .
- يوجد من الخدمات المجاورة للمخطط ( كهرباء + ماء +هاتف) والمرافق العامة بالمنطقة .

## وصف المبنى من الخارج:

العقار عبارة عن (فندق) على شارعين ، جميع الواجهات من الكلاذنج والدهان ،

## وصف الموقع :

يتميز موقع العقار على طريق الدائري الثالث بمدينة مكة المكرمة لقربة من المجمعات التجارية وجميع الخدمات متوفرة فى تلك المنطقة ، وكذلك المنطقة مرغوبة جدا للمستثمرين ، ومرغوبة كمنطقة سكنية .

## مكونات المبنى :

- العقار مكون الكتالى :
- البدروم عدد الادوار 5 : مواقف سيارات ،
- الدور تسوية : استقبال ،
- الدور الارضى : سكنى ،
- الدور الميزانيين : مطعم + دورات مياه،
- دور للخدمات ،
- ادوار متكررة : سكنى

## مميزات المبنى :

- مصاعد + أرضيات سراميك ورخام + موكيت + نظام السلامة ،

صور العقار



صور العقار



## العقارات المقارنة :

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير فى تطوير موقع العقار واستعمالات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية فى تحديد نسبة المردود المالى السنوى للاستعمالات المتنوعة ، كذلك فهى تؤثر أيضاً فى العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات، وبالنظر للمنطقة المقارنة نجد أن :-

- 1- متوسط سعر المتر المربع للأراضي فى نفس المنطقة تتراوح من 25,000 إلى 30,000 ريال/م<sup>2</sup> .
- 2- متوسط سعر التاجير اليومى للغرفة تتراوح من 100 إلى 150 ريال/م<sup>2</sup> .
- 3- متوسط سعر الحاج يتراوح من 3,500 ريال للحاج إلى 3,700 ريال للحاج .



## نطاق التأجير فى المنطقة

نجد أن اسعار تأجير الغرفة للفنادق تتراوح من 100 ريال للغرفة الى 150 ريال للغرفة ، بينما اسعار الحجاج للفنادق فى المنطقة تتراوح من 3,500 ريال للحاج الى 3,700 ريال للحاج ، عليه فإن نطاق صافى التأجير يتراوح من 4,424,660 ريال إلى 5,090,290 ريال للعقار المراد تقييمه ، وموضح حسب الجداول التالية :

### حسابات الحد الادنى للتأجير :

القيمة	البند
٨٦	عدد الغرف
١٠٠	سعر الغرفة / اليوم
٣٦٥	عدد ايام السنة
٣٠٥	عدد ايام السنة بعد خصم فترة الحج + رمضان
٦٠%	نسبة الشاغر
١,٥٧٣,٨٠٠	اجمالي قيمة الايام العادية
٤١٠	عدد الحجاج
٣,٥٠٠	متوسط سعر الحاج الواحد
٢,٨٧٠,٠٠٠	اجمالي القيمة فترة الحج + رمضان
٤,٤٤٣,٨٠٠	اجمالي قيمة الدخل
١,٣٣٣,١٤٠	ادارة وصيانة وتشغيل ( ٣٠% )
٣,١١٠,٦٦٠	صافي الدخل للغرف
١,٣١٤,٠٠٠	صافي الدخل للقاءات
٤,٤٢٤,٦٦٠	اجمالي صافي الدخل

### حسابات الحد الاعلى للتأجير :

القيمة	البند
٨٦	عدد الغرف
١٥٠	سعر الغرفة / اليوم
٣٦٥	عدد ايام السنة
٣٠٥	عدد ايام السنة بعد خصم فترة الحج + رمضان
٦٠%	نسبة الشاغر
٢,٣٦٠,٧٠٠	اجمالي قيمة الايام العادية
٤١٠	عدد الحجاج
٣,٧٠٠	متوسط سعر الحاج الواحد
٣,٠٣٤,٠٠٠	اجمالي القيمة فترة الحج + رمضان
٥,٣٩٤,٧٠٠	اجمالي قيمة الدخل
١,٦١٨,٤١٠	ادارة وصيانة وتشغيل ( ٣٠% )
٣,٧٧٦,٢٩٠	صافي الدخل للغرف
١,٣١٤,٠٠٠	صافي الدخل للقاءات
٥,٠٩٠,٢٩٠	اجمالي صافي الدخل

## الحسابات والمؤشرات الى القيمة بطريقة التكلفة

قيمة الارض	
750	المساحة
30,000	سعر المتر المربع للارض
22,500,000	قيمة الارض
القيمة بالتكلفة	
1,406,44	مساحة القبو
5,000	سعر المتر للقبو
7,032,200	قيمة القبو
4,856	مساحة المبنى
4,200	سعر المتر للمبنى
20,396,628	قيمة المبنى
27,428,828	الاجمالي
قيمة استهلاك المبنى	
27,428,828	اجمالي قيمة المبنى
40	عمر البناء الافتراضي
5	عدد سنوات الاستهلاك
3,428,604	قيمة الاستهلاك
24,000,225	اجمالي قيمة البناء الحالية
قيمة العقار بالتكلفة	
22,500,000	قيمة الارض
24,000,225	قيمة البناء الحالية
46,500,225	اجمالي قيمة العقار

مؤشر القيمة بطريقة الدخل ( حسب السوق )

القيمة	البند
86	عدد الغرف
125	سعر الغرفة / اليوم
365	عدد ايام السنة
305	عدد ايام السنة بعد خصم فترة الحج + رمضان
%60	نسبة الشاغر
1,967,250	اجمالي قيمة الايام العادية
410	عدد الحجاج
3,600	متوسط سعر الحاج الواحد
2,952,000	اجمالي القيمة فترة الحج + رمضان
4,919,250	اجمالي قيمة الدخل
1,475,775	ادارة وصيانة وتشغيل ( 30% )
3,443,475	صافي الدخل للغرف
1,314,000	صافي الدخل للقاعات
4,757,475	اجمالي صافي الدخل

القيمة	البند
4,757,475	صافي الدخل
%7,50	نسبة المردود المالي
63,433,000	القيمة بالدخل

## تقدير القيمة:

بناءً على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار ، مبلغ وقدرة 63,433,000 ريال سعودي (فقط ثلاثة وستون مليون واربعمائة وثلاثة وثلاثون الف ريال سعودي)، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2017/12/31م.

الاسم	التوقيع	الخطم	خاص باستخدام الشركة
هشام العقيل	 رقم العضوية 1210000185		مدير ادارة التقييم
علام الثقفي	 رقم العضوية 1210000027		الرئيس التنفيذي

valuexperts.net

الموقع  
الالكتروني

alaaqeel@valueexperts.net

البريد  
الالكتروني

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل  
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة  
[٢٧٧]

الرقم: ٤٢٠١٢٠٠٠٠٤٥٢٨  
التاريخ: ١٣ / ٥ / ١٤٣٦ هـ

**صك**

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 بكدي بمدينة مكة المكرمة وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: (٢٥) خمسة و عشرون متر
جنوباً: مواقف سيارات بعرض ١٣ متر	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

وذلك بموجب الصك الصادر من هذه الإدارة برقم ٧٤٢ / ١٨٠ / ٥ و جلد ١٨٠ / ٥ في ١٢ / ٩ / ١٤١٢ هـ

في ملك / فهد بن إبراهيم بن سعد الموسى سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم ١٠٢١١٣٩٨٧٦ .. وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٣ / ٥ / ١٤٣٦ هـ لاعتماده، بوصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

  
 كاتب العدل  
 فايز بن مجيل بن بريك السعيد

  
 الختم الرسمي لوزارة العدل  
 المملكة العربية السعودية

١٨٠ المصادق وصدقها بمكة المكرمة وطابع عام كاتب مسجحة سنة يرد في دفتر مسجحة كالتالي

تاريخ الصك: ١٣ / ٥ / ١٤٣٦ هـ

مصلحة مطابع الحكومة - ٢٢٥٢١٨

( هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسي الآلي وينبغي تحفيقه )

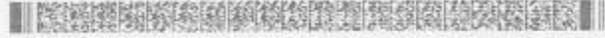
نموذج رقم ١٤١٤ - ١١

رخصة بناء :

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

إمارة أبوظبي  
إدارة أديار إمارة

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



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

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

مكونات البناء	الوحدة	المساحة	الإستخدام	عدد الأدوار
اليدروم	4	1406.44	يدروم	4
دور تسوية	1	311.64	إستقبال	1
دور أرضي	3	383.9	سكني	1
دور العزائين	1	359.24	إستقبال	1
دور خدمات	1	516.83	خدمات	1
در اختيار	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		

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

ملاحظات:  
الملاك: محمد بن إبراهيم بن سعد المرسي رقم البطاقة الشخصية: 1021139876  
عبدالمحسن بن صالح بن محمد العبدالقادر رقم البطاقة الشخصية: 1037059662  
تعليمات: للتأكد من صحة البيانات الموجودة في هذه الرخصة والإشتراطات الخاصة بها الرجاء الدخول والإستعلام من خلال نظام رخص البناء المقدم على موقع الأمانة [www.Holymakkah.gov.sa](http://www.Holymakkah.gov.sa) وذلك برقم رخصة البناء. علماً بأن كافة البيانات من الرخصة تم تشفيرها لضمان صحتها وعدم التلاعب بمحتواها.





شركة فاليو اكسبرت  
للتقييم العقاري

FAIR  
IS  
OUR  
VALUE