MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

تقرير تقييم صندوق جدوى ريت الحرمين

مقدم من : شركة منصات للتقييم العقاري

موجة للسادة : شركة جدوى للاستثمار

تاريخ التقرير : 11/08/2021

تقرير تقييم ارض تجارية والواقعة في حي المسفلة . شارع إبراهيم الخليل بمكة المكرمة

مقدم للسادة : شركة جدوى للاستثمار

تاريخ التقرير : 08/08/2021

رقم التقرير : 25262

الفهرس

محتو تقرير الصندوق	الصفحة
ارض تجارية والواقعة في حي المسفلة . شارع إبراهيم الخليل بمكة المكرمة	2 - 26
فندق ثروات الاندلسية	27 – 41
مبنى تجاري والواقع في حي الهجلة .طريق الهجرة	42 – 58
فندق ثروات التقوى	59 – 77

محتوى التقرير	الصفحة
المقدمة . الفهرس	2 - 4
ملخص تقييم عقارات الصندوق . الافتراضات والمخاطر المتعقلة بالصندوق	5 -6
العرض والطلب	7 - 8
نطاق العمل . مراحل عملية التقييم . ملخص التقييم النهائي للعقار	9 -12
بيانات الملكية ومعلومات العقار	13 -17
التقييم النهائي نتائج البحث والاستقصاء	18 - 22
الوضع القانوني . فريق العمل . المرفقات . الملخص التنفيذي	23 – 26

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL
#مستقبل_الخدمات_العقارية

المقدمة

- تشرفنا بقبول عرضكم لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم العقاري لتقييم **ارض تجارية والغرض من التقييم هو الإدراج في القوائم المالية** ، فقد قام فريق عمل منصات للتقييم العقاري بالافتراض على ان البيانات المقدمة من قبل العميل كامله وصحيحه ، منصات للتقييم العقاري تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه ، وعليه نوافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على ان هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها ، ونحن في منصات افترضنا بأن المعلومات المقدمه لنا من العميل موثوق بها وان جميع النواحي جوهرية ودقيقه وكاملة ومكتب منصات للتقييم العقاري لم يقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة او ثبوتية المعلومات المقدمه لنا ولاتقدم أي تصريح او معنى حول هذه المعلومات لذلك لا تقدم منصات للتقييم العقاري أي ضمان من أي نوع سواء صراحه او ضمنه على دقة وإكتمال البيانات المستلمه من العميل المستخدمه في التقييم .

ملخص التقييم

التقييم النهائي لصندوق ريت الحرمين			
م	اسم العقار	نوع العقار	الموقع	القيمة النهائية
1	ارض تجارية والواقعة في حي المسفلة . شارع إبراهيم الخليل بمكة المكرمة	ارض	حي المسفلة . شارع إبراهيم الخليل	78,291,000
2	فندق ثروات الاندلسية	فندق	حي الشبيكة . شارع إبراهيم الخليل	326,000,000
3	مبنى تجاري والواقع في حي الهجلة .طريق الهجرة	مبنى تجاري	حي الهجلة . طريق الهجرة	21,000,000
4	فندق ثروات التقوى	فندق	حي الششة . شارع الحج	222,600,000

الافتراضات والمخاطر المتعقلة بالصندوق

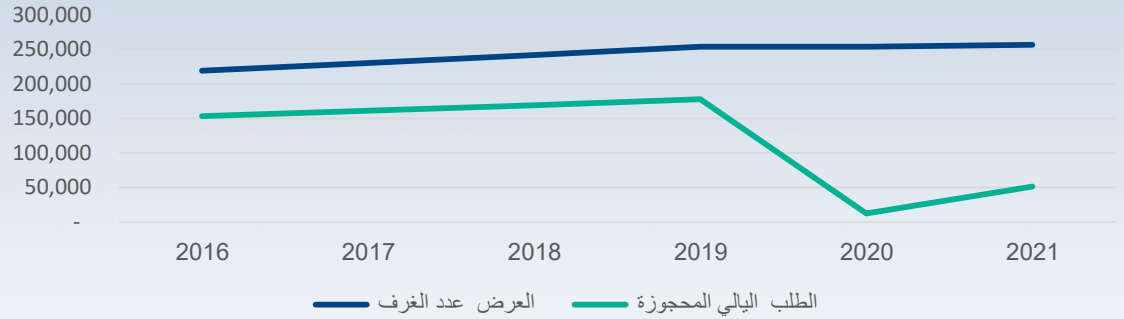
الافتراضات الخاصة للصندوق
سريان عقد المبنى التجاري مبنى تجاري بحي الهجلة – طريق الهجرة، وعند استخدام أسلوب التكلفة تم تقييم الأرض بافتراض اعلى وافضل استخدام وفقاً لنظام البناء بالمنطقة.
انتهاء عقد فندق ثروات التقوى وثروات الأندلس وافتراض اسناد إدارة الفندق لمشغل للوصول إلى استقرار الدخل وفقاً للقطاع عند حلول عام 2023.
تكلفة الفرش والتجهيزات لفندق ثروات التقوى لا تقل عن 50 مليون ريال بغرض تشغيل الفندق خلال فترة لا تزيد عن ثلاث أشهر.
تكلفة تجديد فندق ثروات الأندلس لا تقل عن 24 مليون.
تكلفة الفرش والتجهيزات لفندق ثروات الأندلس لا تقل عن 20 مليون ريال .

مخاطر الصندوق	
المبنى التجاري . طريق الهجرة	عدم تجديد العقد في الفترات اللاحقة و مخاطر نزع الملكية لصالح توسعة أي مشروع لتطوير المنطقة المركزية
فندق ثروات التقوى و ثروات الاندلس	عدم القدرة على تأجير الفنادق بعقد واحد نظراً للظروف الراهنة بسبب جائحة كورونا و في حالة إسناد إدارة الفندق لمشغل آخر من المحتمل انخفاض الدخل عن المتوقع و مخاطر ارتفاع تكاليف تجديد المبنى والفرش
ارض المسفلة	تطويرها بما لايتوافق مع افضل واعلى استخدام و طول فترة الاستثمار

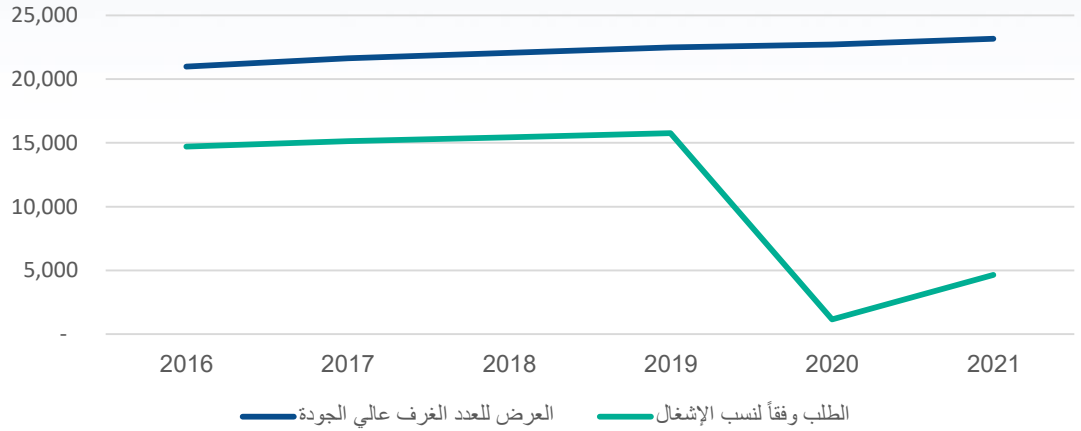
العرض والطلب

مع اعلان المملكة للعودة التدريجية للعمرة في مراحلها الثلاث سارعت الفنادق الواقعة في مكة المكرمة لرفع استعداداتها مع تطبيق البروتوكولات الصحية المطلوبة لضمان سلامة النزلاء في خطوة تبشر بانتعاش الركود الذي لازم قطاع الفنادق طيلة ال8 شهور الماضية على اثر تداعيات جائحة كورونا ومع بدء عودة المعتمرين من خارج المملكة وإن كان محدوداً 20% من نسب الاشغال الاّ ان ذلك يعد بداية تدريجية لهذا القطاع والوصول الى الطاقة التشغيلية الكاملة مع انتهاء الجائحة كما أن هذه البداية ستعوض شيئاً من هذه الخسائر جراء التوقف الكامل خلال الجائحة وستحرك عملية الايواء في فنادق مكة المكرمة الذي يحتوي على قرابة 300 الف غرفة فندقية وفي ظل جائحة كورونا يجري التنسيق بين وزارتي الحج والعمرة ووزارة الصحة للوقوف على آخر المستجدات الدولية ورصد الدول الموبوءة ووضع الخطط والبرامج لذلك وفي هذا الصدد من المقرر ان يتم فتح العمرة من الخارج بأعداد بسيطة وبإجراءات صارمة بينما سيكون السماح للقادمين من الدول التي لا ينتشر فيها فيروس كورونا بمعدلات كبيرة ، الا أن هذه البداية والتي لن تزيد فيها نسب الاشغال عن 20% ستحرك الركود الذي مرت به فنادق مكة المكرمة خلال الفترة السابقة ، ومن المتوقع ألاّ يعمل القطاع بطاقته الاجمالية الاّ بعد فتح العمرة بشكل كامل وذلك كون فنادق مكة المكرمة والمدينة المنورة تعتمد على عمليات الاشغال بنسبة تصل الى 70% على القادمين من الخارج ، فيما يشكل السوق الداخلي 30% من إشغال الفنادق وهذا لن يكون الا مع زوال الجائحة وتفتتح إجراءات القدوم الذي سينعش قطاع الفنادق بشكل كبير ويعود كما كان قبل الجائحة

العرض والطلب للقطاع الفندقي بمكة المكرمة



العرض والطلب لفنادق 4 و 5 نجوم بمكة المكرمة



يوضح منحنى الطلب انخفاضاً كبيراً متأثراً بجائحة كورونا

نطاق العمل

يصف معيار **101** نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في **2020** من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	**الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه**	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	**نوع العقار محل التقييم**	ارض تجارية
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	**أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية**	السوق
	طرق التقييم المتبعة	المقارنات والمبيعات المشابهه
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	30/06/2021
المقيم	**تم** إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447.	
الافتراضات و والافتراضات الخاصة	**بناءً** على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الالتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . **ليس** من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
منهجية التقييم	**تم** تقييم العقار بأسلوب السوق طريقة البيوع المقارنة	
الضمانات	**قمنا** بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم .	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

نطاق البحث والاستقصاء		المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها
مصادر المعلومات		تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق في نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم
التقرير	**رقم التقرير**	25262
	معايير التقييم المتبعة	**نقر** نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuationوالمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
	نوع التقرير	تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	11/08/2021
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر		هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري
عملة التقرير		الريال السعودي
الملاحظات		ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة **± 10** %
شروط عامة		**التقييم** بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتيحت لنا و يمكن لآخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .

مراحل عملية التقييم

ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	78,291,000.00
كتابة / ريال	ثمانية وسبعون مليوناً ومائتان وواحد وتسعون ألف

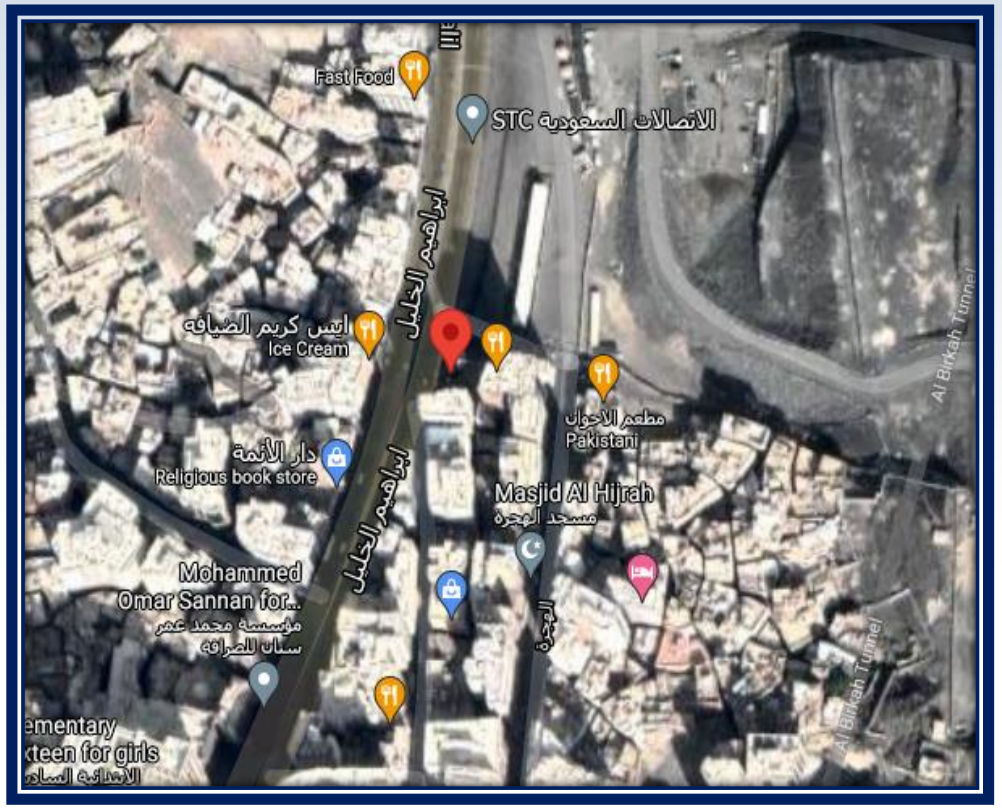
بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار		
اسم المالك	شركة جدوى الخليل العقارية	رقم الهوية	1010495553
رقم الصك	320106005126	تاريخة	1442/01/07
المدينة	مكة المكرمة	اقرب شارع تجاري	شارع ابراهيم الخليل
الحي	المسفلة سوق البرنو خلف الشارع العام	نوع العقار	ارض
شاغرية العقار	--	عدد الأدوار	--
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الاستخدام	تجاري فندقي
احداثي الموقع	21.414973,39.82279	عمر العقار	--
رقم المخطط	بدون	رقم القطعه	بدون
الجار مبني	نعم	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	--	التصميم المعماري	--
وصف العقار	العقار عبارة عن ارض سكنية تجارية محفورة		

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

موقع العقار



للوصول لموقع العقار
أرجوا الضغط على

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

وثائق الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]

تاريخ الصك: ٧/١/١٤٤٢ هـ
رقم الصك: ٣٢٠١٠٦٠٠٥١٢٦

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:
فان كامل الدار أرضا وبناء المشتملة على مساكن سفليه وعلوية بمرافقها الشرعية عبارة عن دورين الكائنة بمكة المكرمة بمحله المسلقه خلف الشارع العام وكامل المحدود الواقع بالمسقلة سوق البرنو خلف الشارع العام

وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: ساحة اسفلتيه تابعة للحرم وتسام الحد سكة غير نافذة بعرض 1.37 م بطول: () يبدا من الشرق باتجاه الغرب بطول 4.05 م ثم ينعطف للجنوب الغربي بطول 4.10 م ثم ينعطف للجنوب 6.90 م ثم ينكسر للغرب بطول 1.37 م ثم ينكسر للشمال بطول 6.60 م ثم ينكسر للغرب بطول 7.70 م
جنوباً: جار بطول: () يبدا من الشرق باتجاه الجنوب الغربي بطول 8.63 م ثم يستمر بطول 5.40 م
شرقاً: سكة نافذة بعرض 3.08 م شمالا و 3.00 م جنوبا بطول: () يبدا من الشمال باتجاه الجنوب بطول 8.54 م ثم ينكسر للغرب بطول 0.40 م ثم ينكسر للجنوب بطول 7.00 م
غرباً: شارع ابراهيم الخليل بعرض 22.62 م شمالا و 22.71 م جنوبا الى محور الشارع وتسام الحد جار بطول: () يبدا من الشمال باتجاه الجنوب الغربي بطول 10.30 م ثم يستمر بطول 1.95 م ثم ينعطف للشرق بطول 2.20 ثم ينكسر للجنوب بطول 6.75 م
ومساحتها : (260.97) مئتين و ستون متر مربعا و سبعة و تسعون سنتمتراً مربعاً فقط بناءا على خطاب أمانة العاصمة المقدسة رقم 410094875 في 1441/11/30هـ المفيد لدينا برقم 419673353 في 1441/12/2هـ
والمملوكة أجزائها المشاعة بالصك الصادر من الموثقين بمكة المكرمة 1 برقم 894168000335 في 23 / 10/ 1441 هـ والصك الصادر من هذه الإدارة برقم 620125004885 في 23 / 8/ 1439 هـ هي في ملك / شركة جنوى الخليل العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010495553 في 12 / 4/ 1438 هـ وتنتهي في 21 / 3/ 1442 هـ
وعليه جرى التصديق تحريراً في 7 / 1/ 1442 هـ لاعتماده ،
وصلى الله على نبينا محمد

صدرت هذه الوثيقة من وزارة العدل , ويجب التحقق من بياناتها وتوثيقها عبر الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل

مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
مساحة الأرض / م2	260.97	الطرق الرئيسية	شارع ابراهيم الخليل
الواجهة	واجهتان	طبيعة وشكل الأرض	مربعة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار							
الكهرباء	نعم	الهاتف	نعم	مياة	نعم	صرف صحي	نعم

الحدود والاطوال

الجهـة	الحد	الطول / م	نوع الشارع	عرض الشارع / م
شمالي	ساحة اسفلتية تابعة للحرم و تمام الحد سكة غير نافذة عرض	30.72	فرعي	-
شرقي	سكة نافذة عرض 3.08م شمالا و 3م جنوبا	15.94	فرعي	-
جنوبي	جار	14.03	فرعي	-
غربي	شارع ابراهيم الخليل عرض 22.62م شمالا و 22.71م جنوبا إلى محور الشارع و تمام الحد جار	21.2	رئيسي	22.62م

صور العقار

التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	اساسي	▪ يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة ▪ اعتمدناه لتوفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار
اسلوب الدخل	القيمة المتبقية لحساب قيمة الأرض	مستبعد	▪ يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة ▪ اعتمدناه لتوفر مقارنات في نفس المنطقه
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مستبعد	▪ استبعدناه لان العقار عبارة عن ارض ولايوجد مبنى قائم عليها

التقييم النهائي

أسلوب التقييم	إيضاح
أسلوب السوق	هي طريقة تقدير قيمة عقار أو أملاك عقارية بالاعتماد على المقارنة السوقية بين العقار محل التقييم والعقارات المشابهة الموجودة في نفس المنطقة والتي تم بيعها حديثا ويتم استخلاص مؤشر القيمة للعقار محل التقييم من خلال تطبيق وحدات مقارنة مناسبة والقيام بتعديلات وعمليات تسوية على أسعار بيع العقارات المشابهه بناء على عناصر المقارنة بدراسة العديد من العناصر المؤثرة على العقار مثل موقع العقار وحالة العقار ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجي إضافة الى ظروف السوق وتاريخ عمليات البيع وظروف البيع والتي عادة ما تلعب دورا أساسيا في تقدير قيمة العقار
أسلوب التكلفة	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 ب 40 سنة تقريباً .
أسلوب الدخل	يقدم أسلوب الدخل مؤشرا للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة و وفقا لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات والتدفقات النقدية التي يولدها الأصل أو التكاليف التي يوفرها ينبغي تطبيق أسلوب الدخل وإعطاءه الأولوية أو وزن مهم في الحالات التالية : أ. عندما تكون قدرة الأصل على توليد الدخل هو العنصر الأساسي الذي يؤثر على القيمة من وجهة نظر المشاركين في السوق. ب. تتوفر توقعات معقولة لمبلغ الإيرادات المستقبلية للأصل محل التقييم وتوقيتها ولكن لا يوجد سوى عدد قليل من المقارنات السوقية ذات الصلة إن وجدت . **طرق أسلوب الدخل :** على الرغم من وجود العديد من الطرق لتطبيق أسلوب الدخل إلا أن الأساليب المتبعة في إطار أسلوب الدخل تعتمد بشكل كبير على خصم مبالغ التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية، فهي عبارة عّن تطبيقات متنوعة في استخدام طريقة والمفاهيم الواردة أدناه تنطبق جزئيا أو كليا على كافة طرق أسلوب الدخل . ▪ طريقة خصم التدفقات النقدية المخصومة (DCF) : في طريقة التدفقات النقدية المخصومة يتم خصم التدفقات النقدية المتوقعة إلى تاريخ التقييم مما ينتج عنه قيمة حالية ▪ طريقة الأرباح : تعرف طريقة الأرباح المستخدمه في التقييم بطريقة الحسابات وتعتمد هذه الطريقة على مفهوم مفاده أن القيمة السوقية لعقار ما ترتبط بالارباح التي يمكن الحصول عليها من نشاط أو منشأة مقامة في العقار و يجب أن تكفي الارباح المحصلة لتعويض المشغل عن مزاولة النشاط وتوفير فائض يمكنه دفعه كإيجار نظير حق الانتفاع بالعقار ومن ثم فالمبدأ الاساسي الذي تبنى عليه هذه الطريقة هو الأرباح المحصلة من المنشأة لتقدير القيمةالايجارية للعقار وبعبارات أخرى فإن الارباح تعكس القيم الايجارية ويمكن القول إنه كلما ارتفعت الارباح ارتفعت القيمة الايجارية التي ياستخدام مكن للمستأجر المرتقب دفعها وعلى الرغم من ذلك فمن الجدير بالذكر أن الارباح المحصلة من المنشأة تتوقف أيضاً على كفاءة ومجهود المشغل ولإيجاد القيمة الرأسمالية للعقار سوف يتم رسملة القيمة الإيجارية بمعدل عائد مناسب . ▪ طريقة القيمة المتبقية : تعتمد طريقة القيمة المتبقية على تقدير القيمة الرأسمالية الحالية للعقار ويتم استخدامها في تقييم العقارات التي يتم تطويرها وتعتبر طريقة لتقدير قيمة الأرض ويمكن استخدامها لتقدير الربح المحتمل تحقيقه من قبل المطور
أساس القيمة	**القيمة السوقية :** و هي المبلغ المقدر على أساسه مبادلة العقار في تاريخ التقييم بين مشتري راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس من المعرفة والحكمة دون قسر او اجبار **الإيجار السوقي :** هو المبلغ التقديري الذي ينبغي على أساسه تأجير العقار في تاريخ التقييم، بين مؤجر راغب ومستأجر بشروط تأجير مناسبة وفي إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف على أساس المعرفة والحصافة دون قسر أو إجبار
الاستخدام الأعلى والأفضل	هو الاستخدام المرجح للاصل على النح والممكن مادياً وبناء على مبررات ملائمة وعلى النحو الذي تجيزه الأنظمة ويحقق الجدوى المالية والاقتصادية بما يحقق اعلى قيمة للأصل (العقار) موضع التقييم فالاستخدام الذي لاتجيزة الأنظمة او غير الممكن مادياً وعلى النحو الذي يجيزه النظام قد يستلزم شرحاً وتفسيراً من المقيم يبرر سبب اعتبار ان الاستخدام محتمل ومعقول وتتمثل اختبارات الاستخدام الأعلى والأفضل : **1)** الاجازة القانونية **2)** إمكانية الاستخدام المادي **3)** الجدوى المالية **4)** تحقيق اعلى قدر من الارباح

المصدر : معايير التقييم الصادرة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين2020

طريقة إحتساب القيمة

اسلوب السوق للارض					
العقار / العنصر	العقار موضع التقييم	مقارنة رقم 1	التسوية %	مقارنة رقم 2	التسوية %
قيمة المتر		270,000		170,000	
الحي & المخطط	المسفلة	الشبيكة	%5.00	الهجلة	%5.00
نوع المقارنة	ارض	ارض	%0.00	ارض	%0.00
استخدام الأرض	تجاري فندقي	تجاري فندقي	%0.00	تجاري فندقي	%0.00
المساحة	261	640	%10.00	95	%2.00-
عرض الشارع	22.3.3	22	%5.00	10	%5.00
طبيعة الارض	مستوية	مختلف	%0.00	مختلف	%1.00
تاريخ البيع	0	تقييم في 2021	%15.00	تقييم في 2021	%10.00
الواجهات	شمالي شرقي غربي	شرقي	%3.00	شرقي	%2.00
البعد عن الحرم	450	450	%5.00	550	%5.00
إجمالي التعديلات		%43.00		%26.00	
قيمة التسوية		116100.00		44200.00	
قيمة المتر للعقار المقارن به		386100		214200	
الوزن النسبي		%10		%10	
قيمة المتر للأرض		**300,150**			

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوب السوق وعمل تسويات للمقارنات القريبة من موقع العقار موضع التقييم وبعد عملية التحليل فاننا نقدر قيمة المتر للأرض ب **300,000** ريال

منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL
#مستقبل_الخدمات_العقارية

نتائج البحث والاستقصاء

م	الموقع	الشوارع	نوع العقار	المساحة	سعر المتر	الاحداثي
1	شارع إبراهيم الخليل . حي الشبيكة	22	ارض تجاري فندقي	640	270,000	21.414975, 39.822375
2	شارع إبراهيم الخليل . حي الهجلة	10	ارض تجاري فندقي	95	170,000	21.414285, 39.823172

المصدر : منصات العقارية

التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	78,291,000.00
كتابة / ريال	ثمانية وسبعون مليوناً ومائتان وواحد وتسعون ألف

الوضع القانوني للمقيم

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment

ترخيص مزاولة مهنة لفرع تقييم العقارات

فئة العضوية: أساسي　　اسم المكتب: مكتب منصات للتقييم العقاري　　المقر الرئيسي: الرياض

رقم الترخيص **1210000163** تاريخ إصداره 1437/3/30 هـ تاريخ انتهائه 1447/4/3 هـ

يرخص **خالد شاكر بن حامد المبيض** (سعودي الجنسية) سجل مدني رقم 1053588115 لمزاولة المهنة

وقد منح هذا الترخيص بعد أن استوفى شروط القيد الواردة في المادة الخامسة من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 1433/07/9 هـ بموجب قرار لجنة قيد المقيمين رقم (76 /ق3 /42) وتاريخ 1442/3/4 هـ

رئيس لجنة قيد المقيمين

أ. وليد بن عبدالله الرويشد

ختم الوزارة

وزارة التجارة والاستثمار
Ministry of Commerce and Investment
إدارة المهن الاستشارية

MENASSAT منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

فريق العمل

مراجعة وتدقيق : مدير التقييم

الإسم : حمد محمد الكنعان
فئة العضوية : أساسي مؤقت
رقم العضوية : 1210000349

إعتماد : الرئيس التنفيذي

الإسم : خالد شاكر المبيض
فئة العضوية : معتمد
رقم العضوية : 1210000163

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

المرفقات

الافتراضات و الشروط المقيدة

- قام بإعداد مهمة التقييم والتقرير مقيمون ممتثلون لمتطلبات معايير التقييم الدولية (2020) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) ودليل التقييم العقاري (٢٠١٨) الذي نشرته الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. قد تكون التقييمات خاضعة لرقابة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- باستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، فإن التقييم والتقرير سري ولا يجوز استخدامه من قبل أي شخص آخر غير الطرف المرسل إليه وللغرض الذي تم إعداده. لا يجوز نشره كليًا أو جزئيًا، ولا يشار إليها في أي وثيقة أو بيان أو تعميم أو نقلها بأي طريقة أخرى إلى أي طرف آخر أو العامة دون موافقتنا الخطية المسبقة.
- لا تقبل أي مسؤولية على الإطلاق لأي طرف آخر إلا على أساس تعليمات مكتوبة ومتفق عليها وعلى دفع رسوم إضافية. لا يجوز تقديم أي مطالبة ناشئة عن أو متعلقة بهذا التقييم والتقرير ضد أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري في منصات للتقييم العقاري لا يتحمل أي عضو أو موظف أو شريك أو استشاري أي واجب شخصي للعناية بالعميل أو أي طرف آخر، ويجب تقديم أي مطالبة بالتعويض عن الخسائر ضد (اسم الشركة).
- إذا تمت الإشارة إلى التقييم والتقرير أو تضمينهما في أي مادة أو نشرة، فإن التقييم والتقرير يعتبران مشار إليهما أو مدرجين لأغراض المعلومات فقط و(اسم الشركة) وموظفيها والمقيم لا يتحملون أي مسؤولية تجاه المستفيدين من هذه المواد. ولا تتحمل منصات للتقييم العقاري أي مسئولية تجاه أي طرف آخر غير العميل لإعداد التقرير.
- إذا كانت هناك شكوى، فإننا نؤكد أن لدينا إجراءات التعامل مع الشكاوى، والتي سيتم توفير نسخة منها عند الطلب .
- في حالة وجود مطالبة ضد منصات للتقييم العقاري أو الشركات التابعة له أو موظفيها أو المقيّم فيما يتعلق بهذا التقييم والتقرير أو هذه المهمة بأي شكل من الأشكال، فإن الحد الأقصى للأضرار القابلة للاسترداد يجب أن يكون المبلغ النقدي الذي حققته (اسم الشركة) أو الشركات التابعة لها من التقييم والتقرير ولا يجوز في أي حال من الأحوال أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار اللاحقة.
- نحن لا نقوم بإجراء عمليات بحث عن حقوق الملكية ولا نطلع على وثائق الملكية والتأجير. ما لم نعلم ونعلن خلاف ذلك، فإننا نفترض أن: كل عقار له صك ملكية وقابل للتسويق، وأن جميع الوثائق موجودة، وأنه لا توجد قيود أو حدود أو ارتفاقات أو مصروفات تؤثر على العقار، أو دعوى مادية معلقة. قد يستند التقييم والتقرير إلى ملخصات الإيجار التي يقدمها العميل أو أطراف ثالثة. ونحن لا نتحمل أي مسؤولية عن صحة أو اكتمال معلومات الإيجار التي تم تقديمها، ولا ينبغي الاعتماد على أي تفسير قدمناه فيما يتعلق بأي وثائق من هذا القبيل تم الحصول عليها دون التحقق من المحامين.
- تم الحصول على المعلومات الواردة في التقييم والتقرير أو التي يستند إليها التقييم والتقرير من العميل والمصادر الأخرى المدرجة فيه والتي اعتبرناها موثوقة. وما لم ينص على خلاف ذلك في التقييم والتقرير، فإننا لم نتحقق من هذه المعلومات وافترضنا أنها كاملة وموثوقة وصحيحة. ولا نقبل أي مسؤولية على الإطلاق عن مدى اكتمال هذه المعلومات ودقتها. يلتزم أي مستخدم مصرح له بالتقييم والتقرير بإبلاغنا بأي أخطاء يعتقد أنها مضمنة في التقرير.
- نفترض أن الملكية تتوافق مع جميع المتطلبات القانونية ذات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تخطيط المدن، وأنظمة الحريق والبناء، شهادات الإشغال والموافقات الحكومية الأخرى. إن أي استفسارات شفوية أو الكترونية من سلطات التخطيط المعنية تم اتخاذها بدقة لمساعدتنا في تطوير رأي حول قيمة العقار. ومن أجل التأكد نوصي المحامين بالتحقق رسميًا من هذه المعلومات وموقفها فيما يتعلق بأي مسائل قانونية مشار إليها في التقييم والتقرير.
- إن الاستنتاجات والآراء، بما في ذلك رأي القيمة، وأي تنبؤات بالطلب والعرض، ومعدلات الإيجار، والإيرادات والمصروفات التي تستند إليها هذه الاستنتاجات والآراء قد تكون فقط في التاريخ المذكور في التقييم والتقرير. وهي تعكس أفضل رأي عن التصور السوق الحالي وتوقعات السوق وأداء العقار في المستقبل المنظور تحت الإدارة المختصة. يتقلب سوق العقارات باستمرار ولا يمكن التنبؤ بالمستقبل ولا أن نقدم أي ضمان بتحققها. يمكن للتغيرات في عوامل السوق أو في العقارات أن تؤثر بشكل كبير على مثل هذه الاستنتاجات والآراء.
- وباستثناء ما قد ينص عليه خلاف ذلك في خطاب التكليف، لا يجب على (اسم الشركة) أو أي فرد يوقع هذا التقييم والتقرير أو له علاقة بالتكليف تقديم شهادة في أي محكمة أو إجراء قانوني يتعلق بالعقار أو التقييم أو التقرير.
- عند فحص العقار كجزء من نطاق العمل، يعتمد التقييم والتقرير على المعاينة البصرية للعقار ويعكس العيوب أو العناصر الواضحة والتي لا يتم استبعادها صريحًا بموجب افتراض خاص. ما لم نصدر تعليمات صريحة، فإننا لا نقوم بإجراء دراسات مسح للمواقع أو التقييمات البيئية أو استبيانات، أو خدمات فحص المباني أو التحقيق في السجلات التاريخية لتحديد التلوث الحالي أو السابق للعقار. نحن نفترض أنه لا توجد ظروف مخفية أو غير ملائمة في باطن الأرض أو الهياكل أو الخدمات التي تؤثر على قيمة العقار، بما في ذلك على سبيل المثال، العيوب الهيكلية أو المعدات الميكانيكية المختلة أو السباكة أو المكونات الكهربائية ووجود مواد خطرة أو سامة محتملة استخدمت في بناء أو تعديل أو صيانة التحسينات أو تقع عند العقار او حوله.
- يعكس تقييمنا وتقديرنا إدراكنا لمفاهيم السوق المحتملة لعقود المستأجرين. وما لم يتم إصدار تعليمات محددة، فإننا لا نتحقق من الوضع المالي للمستأجرين، وما لم يتم إبلاغنا بخلاف ذلك، نفترض أنهم يستطيعون الوفاء بالتزامات الإيجار الخاصة بهم.
- ولا يعتبر تقييمنا وتقريرنا بمثابة نصيحة استثمارية أو توصية لاقتراض أو إقراض العقار. إذا قدم التقييم والتقرير إلى مقرض أو مستثمر بموافقتنا الخطية المسبقة، فيجب على ذلك الطرف النظر في اعتبارات الاستثمار المستقلة ومعايير الاكتتاب في قراره الاستثماري. ينصح لذلك الطرف أن يفهم نطاق العمل بشكل عام، وجميع الافتراضات والافتراضات الخاصة والقيود المتضمنة في هذا التقييم والتقرير.
- ما لم يشار إلى خلاف ذلك في التقييم والتقرير، عادة ما يتم التعبير عن رأي القيمة باستثناء أي تكاليف المعاملات أ، الزكاة والضرائب. وعلاوة على ذلك، يتم تقييم العقارات بغض النظر عن أي رهون عقارية أو التزامات أخرى.
- قبول أو استخدام هذا التقييم والتقرير يشكل قبولا للافتراضات والقيود السابقة .

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	السوق
17	طريقة التقييم	المقارنات والمبيعات المشابهة
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوالحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى والأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	**78,291,000.00**
	نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة	

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

مسودة تقييم والواقعه في حي مكة المكرمة بمكة المكرمة

فندق ثروات الاندلسية

تاريخ التقرير : 11/08/2021

رقم التقرير : 25027

الفهرس

محتوى التقرير	الصفحة
المقدمة . الفهرس	27 – 29
نطاق العمل . ملخص التقييم النهائي للعقار	30 - 32
بيانات الملكية ومعلومات العقار	33 - 37
التقييم النهائي	38 - 40
الملخص التنفيذي	41

المقدمة

- تشرفنا بقبول عرضكم لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم العقاري لتقييم **فندق والغرض من التقييم هو الإدراج في القوائم المالية** ، فقد قام فريق عمل منصات للتقييم العقاري بالافتراض على ان البيانات المقدمة من قبل العميل كامله وصحيحه ، منصات للتقييم العقاري تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه ، وعليه نوافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على ان هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها ، ونحن في منصات افترضنا بأن المعلومات المقدمه لنا من العميل موثوق بها وان جميع النواحي جوهرية ودقيقه وكاملة ومكتب منصات للتقييم العقاري لم يقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة او ثبوتية المعلومات المقدمه لنا ولاتقدم أي تصريح او معنى حول هذه المعلومات لذلك لا تقدم منصات للتقييم العقاري أي ضمان من أي نوع سواء صراحه او ضمنه على دقة وإكتمال البيانات المستلمه من العميل المستخدمه في التقييم .

نطاق العمل

يصف معيار **101** نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في **2020** من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	**الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه**	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	**نوع العقار محل التقييم**	فندق
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	**أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية**	أسلوب الدخل
	طرق التقييم المتبعة	الرسملة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	30/06/2021
المقيم	**تم** إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447.	
الافتراضات و والافتراضات الخاصة	**بناءً** على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الالتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . **ليس** من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
منهجية التقييم	**تم** تقييم باستخدام أسلوب الدخل	
الضمانات	**قمنا** بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها	
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق قي نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم	
التقرير	**رقم التقرير**	25027
	معايير التقييم المتبعة	**نقر** نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuationوالمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
	نوع التقرير	تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	11/08/2021
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري	
عملة التقرير	الريال السعودي	
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة **± 10** %	
شروط عامة	**التقييم** بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتيحت لنا و يمكن لآخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .	

ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	326,000,000
كتابة / ريال	ثلاثمائة وستة وعشرون

بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار		
اسم المالك	شركة جدوى الخليل العقارية	رقم الهوية	1010495553
رقم الصك	320109003664	تاريخة	14/09/1436
المدينة	مكة المكرمة	اقرب شارع تجاري	شارع ابراهيم الخليل
الحي	مكة المكرمة	نوع العقار	فندق
شاغرية العقار	شاغر	عدد الأدوار	--
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الاستخدام	سكني تجاري
احداثي الموقع	21.4150544,39.8223472	عمر العقار	--
رقم المخطط	بدون	رقم القطعه	بدون
الجار مبني	نعم	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	مستخدم	التصميم المعماري	جيد
وصف العقار	العقار عبارة عن فندق سكني تجاري مكون من 16 دور		

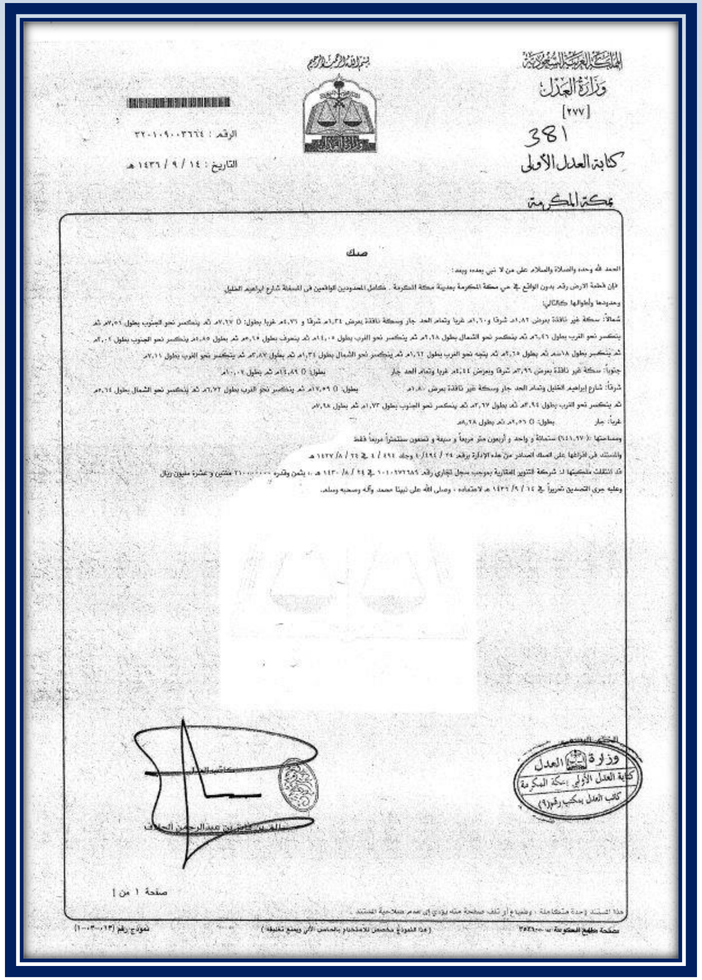
MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

موقع العقار

للوصول لموقع العقار
أرجوا الضغط على

وثائق الملكية



المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧]
381
كتابة العدل الأولى
بمكة المكرمة

بسم الله الرحمن الرحيم

الرقم : ٣٢٠١٠٩٠٠٣٦٦٤
التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٣٦ هـ

صك

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد :
فإن قطعة الارض رقم بدون الواقع في حي مكة المكرمة بمدينة مكة المكرمة . مكامل المحدودين الواقعين في المسفلة شارع ابراهيم الخليل
وحدودها وأطوالها كالتالي:
شمالاً: سكة غير نافذة بعرض ١,٨٢م شرقا و١,٦٠م غربا وتمام الحد جار وسكة نافذة بعرض ٦,٣١م شرقا و ٥,٧١م غربا بطول: [illegible]
جنوباً: سكة غير نافذة بعرض ٣,٩٦م شرقا وبعرض ٤,٤٤م غربا وتمام الحد جار [illegible]
شرقاً: شارع إبراهيم الخليل وتمام الحد جار وسكة غير نافذة بعرض ١,٨٠م [illegible]
غرباً: جار [illegible]
ومساحتها [illegible] ستمائة و واحد و أربعون متر مربعاً و سبعة و تسعون سنتمتراً مربعاً فقط
والمستند في افراغها على الصك الصادر من هذه الإدارة برقم [illegible] هـ
قد انتقلت ملكيتها لـ شركة التنوير العقارية بموجب سجل تجاري رقم [illegible] هـ بثمن وقدره [illegible] مئتين و عشرة مليون ريال
وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ٩ / ١٤٣٦ هـ لاعتماده ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

كاتب العدل

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
كاتب العدل بمكتب رقم(٩)

صفحة ١ من ١

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياع أو تلف صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

نموذج رقم (١٣-٠٣-١) (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تعبئته)

مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
مساحة الأرض / م2	641.97	الطرق الرئيسية	شارع ابراهيم الخليل
الواجهة	ثلاث واجهات	طبيعة وشكل الأرض	مربعة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار							
الكهرباء	نعم	الهاتف	نعم	مياة	نعم	صرف صحي	نعم

الحدود والاطوال

الجهـة	الحد	الطول / م	نوع الشارع	عرض الشارع / م
شمالي	سكة غير نافذة عرض 1.82م شرقا و 1.60م غربا وتمام الحد جار وسكة نافذة عرض 6.34م شرقا و 4.76م غربا	67.91		-
شرقي	شارع إبراهيم الخليل وتمام الحد جار وسكة غير نافذة عرض 1.80م	47.27		-
جنوبي	سكة غير نافذة عرض 3.96م شرقا و عرض 4.44م غربا وتمام الحد جار	24.96		-
غربي	جار	10.84		-

صور العقار

التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	▪ يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة ▪ اعتمدناه لعدم توفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار
اسلوب الدخل	الرسملة المباشرة	اساسي	▪ يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة ▪ استخدامنا لهذا الأسلوب كان اساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مستبعد	▪ اعتمدناه لعدم توفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

مسطحات الأرض و المبنى وفقاً للترخيص		
البيان	القيمة	الوحدة
مساحة الأرض وفقاً لرخصة البناء	631.64	م2
المساحة وفقاً للصك	641.97	م2
البدروم	399	م2
دور أرضي	426	م2
ميزانين	590.85	م2
دور خدمات	590.85	م2
أدوار متكرره	6,870	م2
بروز شرقية	310	م2
خزانات	235	م2
مبيتات + بيت الدرج	165	م2
الإجمالي	9,587	م2
عدد الغرف	294	غرفة
عدد الحجاج	1176	حاج

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة الرسملة المباشرة (الايجار السوقي)

أسلوب الدخل وفقاً للسوق		
البيان	القيمة	الوحدة
عدد الغرف	294	غرفة
متوسط دخل الغرفة بالليلة طوال العام	550	ريال / لليله
إجمالي الدخل	59,020,500	ريال
متوسط نسبة الإشغال	60%	%
الدخل الفعلي	35,412,300	ريال
دخل إضافي	5,311,845	ريال
إجمالي الدخل الفعلي	40,724,145	ريال
مصاريف الصيانة والتشغيل	30%	%
تكاليف الإدارة	10%	%
صافي الدخل (بعد انتهاء جائحة كوفيد 19) افتراض 2023	24,434,487	ريال
معدل الرسملة	6.0%	
القيمة السوقية للفندق شامل الفرش والتجهيزات	407,241,450	ريال
تكلفة التجديد	23,966,675	ريال
تكلفة الفرش والتجهيزات	20,580,000	ريال
القيمة السوقية النهائية بافتراض 2023	362,694,775	ريال
القيمة السوقية وقت التقييم عند معدل خصم 5.5%	325,863,997	ريال
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	**326,000,000**	ريال

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل . الايجار السوقي
17	طريقة التقييم	
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوالحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى والأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
	القيمة السوقية للعقار	**326,000,000**
نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة		

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

تقرير تقييم مبنى تجاري والواقع في حي الهجلة .طريق الهجرة بمكة المكرمة

تاريخ التقرير : 11/08/2021

رقم التقرير : 25263

الفهرس

محتوى التقرير	الصفحة
المقدمة . الفهرس	42 – 44
نطاق العمل . ملخص التقييم النهائي للعقار	45 - 47
بيانات الملكية ومعلومات العقار	48 – 52
التقييم النهائي	53 - 57
الملخص التنفيذي	58

المقدمة

- تشرفنا بقبول عرضكم لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم العقاري لتقييم **عمارة تجارية سكنية والغرض من التقييم هو الإدراج في القوائم المالية**، فقد قام فريق عمل منصات للتقييم العقاري بالافتراض على ان البيانات المقدمة من قبل العميل كامله وصحيحه ، منصات للتقييم العقاري تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه ، وعليه نوافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على ان هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها ، ونحن في منصات افترضنا بأن المعلومات المقدمه لنا من العميل موثوق بها وان جميع النواحي جوهرية ودقيقه وكاملة ومكتب منصات للتقييم العقاري لم يقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة او ثبوتية المعلومات المقدمه لنا ولاتقدم أي تصريح او معنى حول هذه المعلومات لذلك لا تقدم منصات للتقييم العقاري أي ضمان من أي نوع سواء صراحه او ضمنه على دقة وإكتمال البيانات المستلمه من العميل المستخدمه في التقييم .

نطاق العمل

يصف معيار **101** نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في **2020** من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	**الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه**	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	**نوع العقار محل التقييم**	مبنى تجاري
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	**أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية**	التكلفة . والدخل
	طرق التقييم المتبعة	القيمة المتبقية لتقييم الأرض . الرسملة المباشرة. الإحلال لحساب الإهلاك
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	30/06/2021
المقيم	**تم** إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447.	
الافتراضات و والافتراضات الخاصة	**بناءً** على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الالنزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . **ليس** من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
منهجية التقييم	**تم** تقييم العقار بأسلوب الدخل والتكلفة	
الضمانات	**قمنا** بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها	
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق قي نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم	
التقرير	**رقم التقرير**	25263
	معايير التقييم المتبعة	**نقر** نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuationوالمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
	نوع التقرير	تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	11/08/2021
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري	
عملة التقرير	الريال السعودي	
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة **± 10** %	
شروط عامة	**التقييم** بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتيحت لنا و يمكن لآخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .	

ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	21,000,000
كتابة / ريال	واحد وعشرون مليون

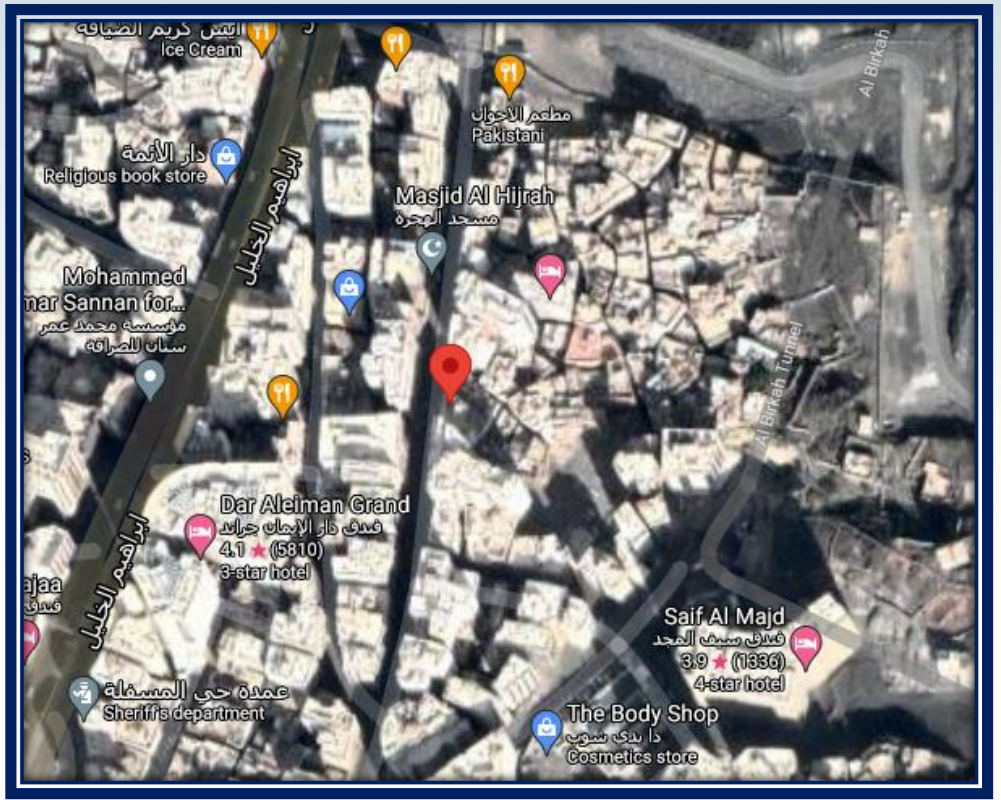
بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار		
اسم المالك	شركة جدوى الخليل العقارية	رقم الهوية	1010495553
رقم الصك	320123008310	تاريخة	06/04/1439
المدينة	مكة المكرمة	اقرب شارع تجاري	شارع ابراهيم الخليل
الحي	محلة المسفلة	نوع العقار	عمارة تجارية سكنية
شاغرية العقار	مأهول	عدد الأدوار	--
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الاستخدام	سكني تجاري
احداثي الموقع	21.4136037,39.8232444	عمر العقار	--
رقم المخطط	بدون	رقم القطعه	بدون
الجار مبني	نعم	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	مستخدم	التصميم المعماري	جيد
وصف العقار	العقار عبارة عن عمارة سكنية تجارية ثلاثة ادوار		

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

موقع العقار



للوصول لموقع العقار
أرجوا الضغط على

#مستقبل_الخدمات_العقارية

وثائق الملكية

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
[٢٧٧] مبنى تجاري - طريق الهجرة

الرقم : ٥٢٠١٢١٠١١٨٣٠
التاريخ : ٢٧ / ٣ / ١٤٤٠ هـ

كتابة العدل الأولى
بمكة المكرمة

صك رهن وتملك عقار

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

فإن كامل الدار أرضاً و بناءً الكائنة بمكة بمحلة المسفلة الشارع العام المشتملة على مساكن سفلية بمنافعها الشرعية وحدودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: ملك ملك عباس نتو بطول: 0 مختلف يبدأ من الشرق ٤,٥٠م ثم ينحرف الى الغرب بخط منحنى بقدر ٣,٧٥م

جنوباً: رحبه متصلة بالشارع بطول: (٤,٩٥) أربعة متر و خمسة و تسعون سنتمتر

شرقاً: ملك عبدالغفور بخاري و تمام الحد ملك محمود محمد سليمان مغاوي بطول: 0 مختلف يبدأ من الشمال ١,٩٥م ثم ينحرف الى الجنوب ٤,٣٥م ثم ينحرف ٨,٦٠م

غرباً: شارع العام و به الباب و عرض الشارع العام الغربي من جهة الشمال ١٥,٠٥م و من جهة الجنوب ١٤,٤٠م بطول: 0 مختلف يبدأ من الشمال ٤,٨٥م ثم ينحرف الى الجنوب بقدر ١,٧٠م ثم يستمر الى الجنوب ١,٣٥م ثم ينعطف الى الشرق ٠,٩٠سم ثم يستمر الى الجنوب ٦,٧٠م

ومساحتها :(١٠٨,٠١) مائة و ثمانية متر مربعاً و واحد سنتمتراً مربعاً فقط

المملوكة لـ/ شركة جدوى الخليل العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٤٩٥٥٥٣ في ١٢ / ٤/ ١٤٣٨ هـ وتنتهي في ٢١ / ٣/ ١٤٤٢ هـ بالصك الصادر من هذه ٣٢٠١٢٣٠٠٨٣١٠ في ٦ / ٤/ ١٤٣٩ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / البنك السعودي الفرنسي بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٧٣٣٦٨ في ٤ / ضمانا لوفائه بـ/ ثمانية عشر مليونا و أربعمائة و تسعة و تسعون ألف و سبعة و عشر ون 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 اكمال مايلزم شرعاً

وعليه جرى التصديق تحريراً في ٢٧ / ٣/ ١٤٤٠ هـ .

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

وزارة العدل
كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة
كاتب العدل بمكتب رقم (٢١)

كاتب العدل

مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
مساحة الأرض / م2	108.01	الطرق الرئيسية	شارع ابراهيم الخليل
الواجهة	واجهة واحدة	طبيعة وشكل الأرض	مربعة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار							
الكهرباء	نعم	الهاتف	نعم	مياة	نعم	صرف صحي	نعم

الحدود والاطوال

الجهـة	الحد	الطول / م	نوع الشارع	عرض الشارع / م
شمالي	ملك عباس نتو	8.25	--	--
شرقي	ملك عبدالغفور بخاري و تمام الحد ملك محمود محمد سليمان مغاوي	14.9	--	--
جنوبي	رحبه متصلة بالشارع	4.95	--	--
غربي	الشارع العام و به الباب و عرض الشارع العام الغربي من جهة الشمال 15.05م و من جهة الجنوب 14.40م	15.5	رئيسي	15.05م و 14.40م

صور العقار

مطعم أبو حربة 2 باكستاني لاهور هوتل
ABU HARBAH RESTAURANT

ABU HARBAH RESTAURANT

مطعم أبو حربة 2 باكستاني لاهور هوتل
ABU HARBAH RESTAURANT

مطعم أبو حربة 2 باكستاني لاهور هوتل
ABU HARBAH RESTAURANT

مطعم أبو حربة 2 باكستاني لاهور هوتل
ABU HARBAH RESTAURANT

التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	▪ يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة ▪ استبعدناه لعدم توفر مقارنات قريبة من العقار
اسلوب الدخل	الرسملة المباشرة	أساسي	▪ يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة ▪ استخدامنا لهذا الأسلوب كان اساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	▪ استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

طريقة إحتساب القيمة

القيمة المتبقية لتقييم الأرض

طريقة احتساب القيمة المتبقية		
البيان	**القيمة**	**الوحدة**
مساحة الأرض وفقاً للترخيص	107.98	م2
مسطحات البناء في حالة بناء (عشرة أدوار) دورين تجاري و8 فندقي	1,080	م2
تكاليف البناء للمتر	5,000	ريال /م2
إجمالي تكاليف البناء	5,399,000	ريال
عدد الغرف - صافي مساحة الوحدة 17 متر	30	م2
دخل الشقة سنوي	54,750	ريال/ سنة
إجمالي الدخل	1,642,500	ريال
مصاريف الصيانة والتشغيل	25.00	%
صافي الدخل التشغيلي	1,231,875	ريال
الدخل من التجاري		
مسطحات التجاري	172.768	م2
الايجار السوقي للمتر	2500	ريال /م2
القيمة الإيجارية للتجاري	431,920	ريال
صافي الدخل لكامل العقار	1,663,795	ريال
العمر الاقتصادي الكلي	40.00	سنة
العائد على المنشآت	2.50	%
معدل الرسملة	6.00	%
إجمالي العائد للمستثمر	8.50	%
مقدار العائد على المنشآت	458,915	ريال
العائد على الأرض	1,204,880	ريال
القيمة الاجمالية للأرض	20,081,333	ريال
قيمة المتر للأرض	**185,973**	ريال

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

طريقة احتساب التكلفة		
البيان	القيمة	الوحدة
مسطحات البناء وفقا للترخيص	266.54	م2
تكلفة بناء المتر	2000	ريال / للمتر
هامش الربح	20	%
إجمالي التكاليف شاملة الربح	639,696	ريال
إجمالي القيمة السوقية بالتكلفة	**20,721,029**	ريال

طريقة إحتساب القيمة

الرسملة المباشرة

طريقة رسملة الدخل المباشرة		
البيان	القيمة	الوحدة
رسملة العقد	1,500,000	ريال
معدل الرسملة	6.0	%
مخاطر العقد	1.0	%
إجمالي معدل الرسملة	7.0	%
القيمة السوقية للعقار بافتراض سريان العقد	**21,428,571**	ريال

التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
أسلوب التقييم	التكلفة	الدخل
طريقة التقييم	الاحلال	الرسملة المباشرة + القيمة المتبقية لحساب قيمة الأرض
اجمالي القيمة	20,721,029	21,428,571
الوزن النسبي	60%	40%
القيمة المساهمة	12,432,618	8,571,429
القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية	21,004,046	
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	**21,000,000**	

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوبي التقييم الدخل التكلفة في تقييم هذا العقار وبعد عمل الاوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب أسلوب التكلفة **60%** وأسلوب الدخل بنسبة **40%**

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الادراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	التكلفة . الدخل
17	طريقة التقييم	الاحلال لحساب قيمة الاهلاك . الرسملة المباشرة
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كرورنا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوالحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى والأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	**21,000,000**
	نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة	

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

مسودة تقييم فندق والواقعه في الششة بمكة المكرمة

فندق ثروات التقوى

تاريخ التقرير : 11/08/2021

رقم التقرير : 25030

الفهرس

محتوى التقرير	الصفحة
المقدمة . الفهرس	59 –60 - 61
نطاق العمل . ملخص التقييم النهائي للعقار	62- 64
بيانات الملكية ومعلومات العقار	65 – 69
التقييم النهائي	70 - 73
الملخص التنفيذي	74
نتائج البحث والاستقصاء للصندوق . الخاتمة	75 - 77

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL
#مستقبل_الخدمات_العقارية

المقدمة

- تشرفنا بقبول عرضكم لتقديم خدماتنا المهنية في مجال التقييم العقاري لتقييم **فندق والغرض من التقييم هو الإدراج في القوائم المالية** ، فقد قام فريق عمل منصات للتقييم العقاري بالافتراض على ان البيانات المقدمة من قبل العميل كامله وصحيحه ، منصات للتقييم العقاري تدرك أن هذا التقرير سوف يتم الاستفادة منه في غرض التقييم المتفق عليه ، وعليه نوافق على استخدام هذا التقرير لهذا الغرض على ان هذه الموافقة تخضع لبنود وشروط الاتفاق المتعلقة بها ، ونحن في منصات افترضنا بأن المعلومات المقدمه لنا من العميل موثوق بها وان جميع النواحي جوهرية ودقيقه وكاملة ومكتب منصات للتقييم العقاري لم يقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة او ثبوتية المعلومات المقدمه لنا ولاتقدم أي تصريح او معنى حول هذه المعلومات لذلك لا تقدم منصات للتقييم العقاري أي ضمان من أي نوع سواء صراحه او ضمنه على دقة وإكتمال البيانات المستلمه من العميل المستخدمه في التقييم .

نطاق العمل

يصف معيار **101** نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في **2020** من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

بيانات أساسية	**الجهة الموجهة لها التقرير والمخول لها استخدامه**	شركة جدوى للاستثمار
	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
العقار	**نوع العقار محل التقييم**	فندق
	ملكية العقار	مطلقة
التقييم	**أسلوب التقييم المعتمد في القيمة النهائية**	أسلوب الدخل و التكلفة
	طرق التقييم المتبعة	الرسملة المباشرة ، التكلفة
	أساس القيمة	القيمة السوقية
	تاريخ المعاينة	30/06/2021
المقيم	**تم** إعداد هذا التقرير من قبل شركة منصات للتقييم العقاري المسجلة في عضوية الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم 1210000163 تاريخ إصداره 30/3/1437 هـ تاريخ الانتهاء هـ 03/04/1447.	
الافتراضات و والافتراضات الخاصة	**بناءً** على التوجيهات الصادرة من مجلس معايير التقييم الدولية التي نشرت من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حول التقييم في ضل جائحة كورونا والتي قد تكون ذات أهمية خاصة أثناء فترات عدم اليقين و اضطراب السوق التي نصحت المقيمين بالرجوع الى نسخة معايير التقييم الدولية لعام 2020 م عند إجراء عملية تقييم و اشتملت الورقة على انه يجب في التقرير وصفا لنطاق مهمة التقييم و غرضها و استخدامها و أي قيود على ذلك الالتزام و الإفصاح عن أي افتراضات او افتراضات خاصة و كذلك اوجة الغموض المهمة والظروف المقيدة التي تؤثر على القيمة بشكل مباشر . **ليس** من دور المقيم التحقق من المعلومات الواردة من العميل ويفترض انها صحيحة	
منهجية التقييم	**تم** تقييم العقار بطريقتي الرسملة و التكلفة	
الضمانات	**قمنا** بتنفيذ اعمالنا بناء على اغراض العميل و في ظل ما تم استلامه من بيانات من العميل للاصل موضوع التقييم. لم نقم باية إجراءات مستقلة للتحقق او التدقيق فيما يتعلق بصحة أو ثبوتية المعلومات التي توصلنا اليها ولا تقدم أي تصريح أو معنى حول هذه المعلومات. لذلك لا نقدم أي ضمان من أي نوع (سواء صراحة او ضمنا) على دقة واكتمال البيانات المستلمة من العميل و المستخدمة بالتقييم.	

نطاق العمل

يصف معيار 101 نطاق العمل للشروط الاساسية لمهمة التقييم كما ورد في نسخة معايير التقييم الدولية الصادرة في2020 من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

نطاق البحث والاستقصاء	المسح الميداني لمنطقة العقار موضع التقييم والعقارات المشابهة له من حيث المواصفات والمساحات لكل منها والتأكد من صحتها وتحليلها	
مصادر المعلومات	تم الاعتماد على المعلومات الخاصة بالسوق قي نفس الحي وتحليل البيانات العقارية المتوفرة من السوق وقاعدة بيانات وزارة العدل والذي يبين العقارات المباعة في نفس التقييم او المناطق القريبة للموقع بهدف الاستئناس بها في عملية التقييم	
التقرير	**رقم التقرير**	25030
	معايير التقييم المتبعة	**نقر** نحن شركة منصات للتقييم العقاري بانه تم اعداد التقييم للسادة : شركة جدوى للاستثمار وفقاً للمعايير المهنية للتقييم الدولية International Valuationوالمعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
	نوع التقرير	تقرير تقييم متكامل يحتوي على إيضاح شامل لكافة اعمال التقييم للوصول الى القيمة المعنية
	تاريخ التقرير و نفاذ القيمة	11/08/2021
قيود الاستخدام او التوزيع او النشر	هذا التقرير معد للغرض الذي اعد من اجله فقط ولا يجوز استخدامه او تداوله او اقتباس منه او الاشارة اليه على أي حال من الأحوال لاي غرض آخر وبناء عليه لا تتحمل منصات للتقييم العقاري او المقيم مسؤولية عن أية خسارة يتكبدها أي طرف نتيجة استخدام تقرير التقييم على نحو يخالف ما جاء من احكام هذا البند ولا يجوز تقديم هذا التقرير الى أي طرف آخر بخلاف المشار اليهم بدون موافقة خطية من منصات للتقييم العقاري	
عملة التقرير	الريال السعودي	
الملاحظات	ان القيمة التقديرية للعقار خاضعة للذبذبة بنسبة **± 10** %	
شروط عامة	**التقييم** بحكم طبيعته ليس علما مجردا والنتائج التي يتم التوصل اليها ليست بالضرورة غير قابلة للنقاش وكما أنها تعتمد على الممارسة والحكم الشخصي فنحن نعتقد بأن القيمة السوقية العادلة التي نقدمها في تقريرنا هذا تعتبر معقولة ومبررة استناداً الى المعلومات التي أتيحت لنا و يمكن لآخرين إعطاء قيمة مختلفة للعقار و السعر الفعلي الذي قد يتحقق لصفقة في سوق مفتوحة قد يكون اعلى او اقل من تقديرنا للقيمة السوقية العادلة تبعاً للظروف المحيطة بالصفقة (على سبيل المثال العروض المنافسة الاخرى) وطبيعة مجال الاعمال (على سبيل المثال المشترى لديه تطلعات خاصة به في التحالف) والقدرة التفاوضية والدوافع التي تحرك البائعين والمشترين ... الخ .	

ملخص التقييم النهائي للعقار

التقييم النهائي بعد التقريب	
رقماً / ريال	222,600,000
كتابة / ريال	مائتان وإثنان وعشرون مليوناً وستمائة ألف

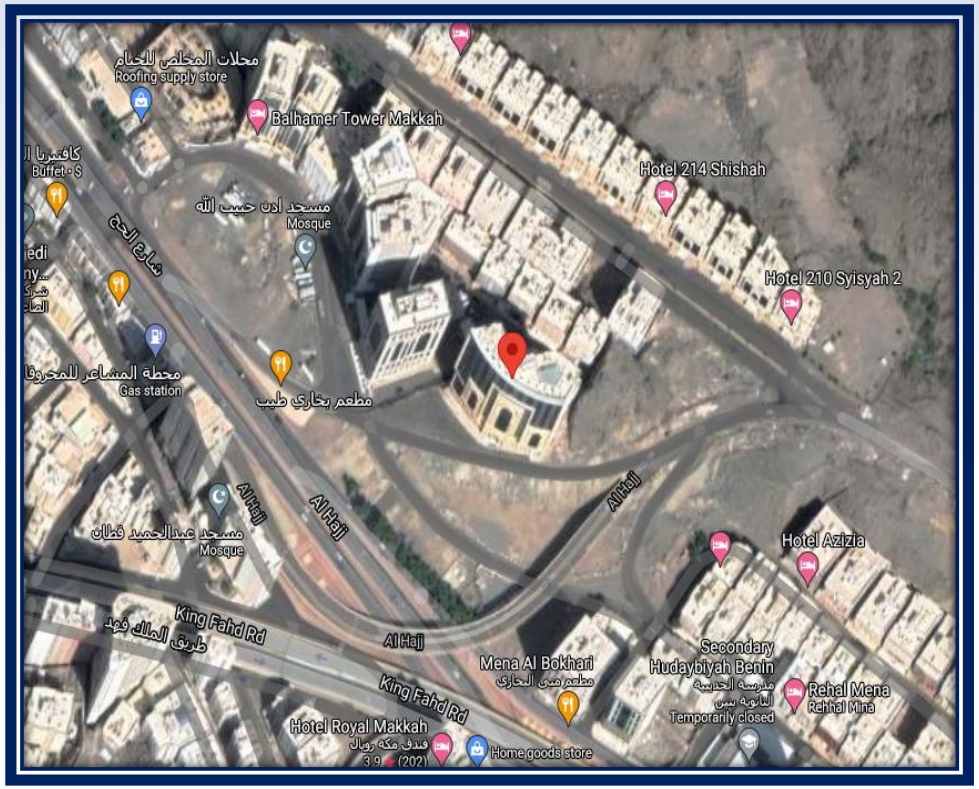
بيانات الملكية ومعلومات العقار

معلومات العقار			
اسم العميل	شركة جدوى للاستثمار		
اسم المالك	شركة جدوى الخليل العقارية	رقم الهوية	1010495553
رقم الصك	920124003017 + 320111007427 + 320121011829	تاريخة	1440/03/27
المدينة	مكة المكرمة	اقرب شارع تجاري	شارع الحج
الحي	مخطط الأمير عبدالله الفيصل الششه	نوع العقار	فندق
شاغرية العقار	شاغر	عدد الأدوار	--
نطاق العقار	داخل النطاق	نوع الاستخدام	سكني
احداثي الموقع	21.4337351,39.8609504	عمر العقار	--
رقم المخطط	1 / 15/ 23/ ب	رقم القطعه	168 / أ/ 9 و 168 / أ/ 14 و 168 / أ/ 13
الجار مبني	نعم	منسوب الأرض	مستوي
حالة المبنى	مستخدم	التصميم المعماري	جيد
وصف العقار	العقار عبارة عن فندق سكني مكون من 23 دور		

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

موقع العقار



للوصول لموقع العقار
أرجوا الضغط على

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL

#مستقبل_الخدمات_العقارية

وثائق الملكية

مواصفات وحدود واطوال العقار

مواصفات العقار			
مساحة الأرض / م2	641.97	الطرق الرئيسية	شارع ابراهيم الخليل
الواجهة	ثلاث واجهات	طبيعة وشكل الأرض	مربعة

الخدمات والمرافق المتوفرة في العقار							
الكهرباء	نعم	الهاتف	نعم	مياة	نعم	صرف صحي	نعم

الحدود والاطوال				
الجهـة	الحد	الطول / م	نوع الشارع	عرض الشارع / م
شمالي	شارع	28.17		15م
شرقي	أرض فضاء ملك الغير	18.15		-
جنوبي	شارع	40.71		10م
غربي	قطعة رقم 169 + 170 + 171	30.62		-

صور العقار

التقييم النهائي

طرق التقييم

أساليب وطرق التقييم

اساليب التقييم	تركيز الطريقة	درجة استخدامها	ايضاح
اسلوب السوق	البدائل	مستبعد	▪ يفترض اسلوب السوق وفرة بالمقارنات التي لديها سمات مشابه للاصل موضوع التقييم و بيعت بفترة زمنية قريبة ▪ استخدامنا لهذا الأسلوب لتوفر مقارنات لمبيعات قريبة من منطقة العقار
اسلوب الدخل	الرسملة المباشرة	اساسي	▪ يركز اسلوب الدخل على ان الاصل قادر على توليد عوائد مستقبلية و بالاعتماد على مدة تحقق العوائد و مستوى المخاطر نستطيع ان نقدر المنفعة المالية من العقار اليوم بما يساوي القيمة المستهدفة ▪ استخدامنا لهذا الأسلوب كان أساسي
اسلوب التكلفة	التكلفة البديلة او المماثلة	مساعد	▪ استخدامنا لهذا الأسلوب كان مساعد

طريقة إحتساب القيمة

التقييم بطريقة التكلفة

مسطحات الأرض و المبنى وفقاً للترخيص			
	الوحدات	المساحة	الاستخدام
دور واحد ارضي استقبال	1	1,550.41	استقبال
ميزانين خدمات	1	1160.47	خدمات
مواقف	3	4809.33	مواقف
مصلى	1	1565.78	مصلى
مطاعم	1	1565.78	مطاعم
خدمات	1	1565.78	خدمات
سكني	138	20720.48	سكني
سكني	1	1218.53	سكني
خزانات	1	1895.05	خزانات
صرف	1	15	صرف
بيت درج ومصاعد	1	96.03	بيت درج ومصاعد
مسطحات البناء		36,163	--
عدد الغرف		691	--
عدد الحجاج		2270	--
عمر البناء		5	--
مسطحات البناء		36,163	--

طريقة احتساب القيمة		
البيان	القيمة	الوحدة
مساحة الأرض	2,216.23	م2
قيمة متر الأرض	25,000	ريال/ للمتر
إجمالي قيمة الأرض	55,405,750	ريال
تكلفة المتر المربع	4,000	ريال/ للمتر
إجمالي التكاليف	144,650,560	ريال
أرباح المطور	20%	%
تكاليف المبنى + الأرباح	173,580,672	ريال
عمر العقار	6	سنة
العمر الاقتصادي الكلي	40	سنة
العمر الفعال للعقار بحالة الصيانة	3	سنة
اهلاكات العمر الفعال	7.5%	%
قيمة الاهلاكات	13,018,550	ريال
قيمة المباني بالحالة التي عليها	160,562,122	ريال
إجمالي قيمة العقار بالتكاليف بأسلوب التكلفة	**215,967,872**	ريال

طريقة إحتساب القيمة

طريقة رسملة الدخل المباشرة

أسلوب الدخل وفقاً للسوق		
البيان	القيمة	الوحدة
عدد الغرف	691	غرفة
متوسط دخل الغرفة بالليلة طوال العام	250	غرفة
إجمالي الدخل	63,053,750	ريال
متوسط نسبة الإشغال	50%	%
الدخل الفعلي	31,526,875	ريال
دخل إضافي	4,729,031	ريال
إجمالي الدخل الفعلي	36,255,906	ريال
مصاريف الصيانة والتشغيل	30%	%
تكاليف الإدارة	10%	%
صافي الدخل (بعد انتهاء جائحة كورونا افتراض 2023	21,753,544	ريال
معدل الخصم	7.0%	%
القيمة السوقية للفندق شامل الفرش والتجهيزات	310,764,911	ريال
خصم تكلفة الفرش والتجهيزات	51,825,000	ريال
القيمة السوقية النهائية بافتراض 2023	258,939,911	ريال
القيمة السوقية وقت التقييم عند معدل خصم 5.5%	**232,645,188**	ريال

التقييم النهائي للعقار

القيمة الترجيحية		
أسلوب التقييم	التكلفة	الدخل
طريقة التقييم	الاحلال	الرسملة المباشرة
اجمالي القيمة	215,967,872	232,645,188
الوزن النسبي	60%	40%
القيمة المساهمة	129,580,723	93,058,075
القيمة بعد ترجيح الأوزان النسبية	222,638,798	
القيمة السوقية للعقار بعد التقريب	**222,600,000**	

رأي المقيم

بعد تطبيق أسلوبي التقييم الدخل والسوق في تقييم هذا العقار وبعد عمل الاوزان النسبية على نتائج التحليل و التقييم فلقد قمنا بتوزيع النسب أسلوب التكلفة **60%** وأسلوب الدخل بنسبة **40%**

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL
#مستقبل_الخدمات_العقارية

الملخص التنفيذي

م	العنصر	الايضاح
1	نوع التقرير	شامل
2	اعتماد التقرير	عضوية رقم 1210000163
3	المقيم	حمد محمد الكنعان عضوية رقم : 1210000349 خالد شاكر المبيض عضوية رقم : 1210000163
4	تايخ المعاينة	30/06/2021
5	تاريخ التقييم	11/08/2021
6	تاريخ اصدار التقييم	11/08/2021
7	رسوم الاراضي	غير خاضع
8	العميل	شركة جدوى للاستثمار
9	عملة التقييم	الريال السعودي
10	الافصاح	لا يوجد تضارب في المصالح سواء حالي او محتمل مع الاطراف والعقارات المشاركة
11	الغرض من التقييم	الإدراج في القوائم المالية
12	اساس القيمة	القيمة السوقية
13	تحليل السوق	تمت الدراسة السوقية بناء على أسعار البيع والعروض بالنسبة للعقارات المجاورة وتم تحليلها
14	العقارات المقارنة	تم دراسة أسعار الأراضي وأسعار عروض المكاتب العقارية في المنطقة المجاورة
15	المعايير المتبعة	معايير التقييم الدولية 2020 -- دليل ممارسة التقييم العقاري
16	اسلوب التقييم	الدخل . التكلفة
17	طريقة التقييم	الرسملة المباشرة . الاحلال لحساب الاهلاك
18	الافتراضات و الافتراضات الخاصة	تم افتراض ان المستندات المرفقة صحيحة وخالية من الرهن او اي التزامات قانونية لا تتحمل شركتنا اي مسؤولية ازاء أي معلومات يتم إستلامها من العميل والتي من المفترض سلامتها وإمكانية الاعتماد عليها كما لا تقر شركتنا بدقة او اكتمال البيانات المتاحة ولا تعبر عن رأيها ولم تقم بعرض أي نوع من الضمانات لدقة البيانات او اكتمالها الا فيما اشارت اليه بوضوح في هذا التقرير
19	الاستدلال على الموقع	تم معاينةالعقار محل التقييم من خلال المالك وتم ومطابقة الصك للموقع
20	عوامل مؤثرة علي قيمة العقار	العوامل الاقتصادية جراء جائحة كورونا
21	معاينة العقار	الإطلاع على نوالحدود ع العقار وموقع العقار من حيث المنطقة والمدينة والحي ورقم المخطط ورقم القطعة ورقم الفسح وتاريخه وأرقام الصكوك وتاريخها ومصادرها إضافة إلى والأطوال والإتجاهات
22	حقوق الغير في العقار	تم افتراض ان العقار خالي من أي حقوق عينية أو شخصية ولا يقع عليه أي رهن او حق امتياز للغير واذا حصل خلف ذلك فان مكتب منصات للتقييم العقاري غير مسؤول عن ذلك
23	تقدير القيمة السوقية / ريال	**222,600,000**
نفيدكم باننا قمنا بمعاينته ودراسة المنطقة للوصول للقيمة السوقية للعقار وتم الكشف عن اسعار البيوع المشابهة وتحليل البيانات واصدار القيمة		

نتائج البحث والاستقصاء للصندوق

مقارنات فندق ثروات التقوى

نوع العقار	المساحة	الوصف	السعر / م2	طبيعة السعر
أرض	1,240	حي العدل، بجوار المستهدف تماماً	28,225	معروض للبيع
أرض	1,160	حي العدل، خلف المستهدف مباشرة	25,862	معروض للبيع
فندق للأيجار	1,255	حي العدل، تصريح 1650 حاج	7,000,000 إجمالي	معروض للإيجار

مقارنات عقار حي الهجلة – طريق الهجرة

نوع العقار	المساحة	الوصف	السعر / م2	طبيعة السعر
أرض	255	حي الهجلة، عمارة قديمة – ليست على الشارع الرئيسي	137,254 للمتر	معروض للبيع
أرض	100	حي الهجلة، عمارة قديمة- ليست على الشارع الرئيسي	120,000 للمتر	معروض للبيع
عمارة	49	حي الهجلة – اربع أدوار- داخلية تصريح 26 حاج	8,000,000 إجمالي	معروض للإيجار

مقارنات عقار حي الهجلة – طريق الهجرة

نوع العقار	المساحة	الوصف	السعر / م2	طبيعة السعر
فندق للبيع	1,775	حي الشبيكة، على طريق إبراهيم الخليل مباشرة إجمالي عدد الغرف 840 غرفة	1,300,000,000 إجمالي	معروض للبيع
فندق للايجار	1,700	حي الهجلة، 420 غرفة تصريح 1400 حاج مصنف 3 نجوم	9,000,000 إجمالي	معروض للايجار
أرض للبيع	2,300	ارض بشارع إبراهيم الخليل	130,435 للمتر	معروض للبيع

MENASSAT
منصات للتقييم العقاري
MENASSAT REAL ESTATE APPRAISAL
#مستقبل_الخدمات_العقارية

شكراً لكم

المملكـة العربيــة السعوديـة

المركز الرئيسي - الريــاض - حـي الربـوة - طريـق عمـر بن عبد العزيز

فرع جدة – حي البغدادية الغربية – شرق طريق حائل – بناية شركة منصات الغربية

ترخيص مزاولة المهنة الصادر من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين رقم : 1210000163

الرقم الموحـد : 920010094 - **ص.ب** 25575 **الرياض** 11476

البريد الالكتروني : GO@GOMENASSAT.COM