

تقييم أراضي بمدينة مكة المكرمة جي أجياد

الملوكة بصك رقم (-)
الصادر من كتابة عدل مكة المكرمة

بناء على طلب
السادة / مجموعة كسب المالية

تم الكشف بتاريخ
2016/10/18 م

تم إنجاز التقرير بتاريخ
2016/10/20 م

من قبل
شركة سنشري 21 السعودية

الموقرين

السادة / مجموعة كسب المالية

الموضوع:- تقييم عقار (أراضي) بمدينة مكة المكرمة جي أجياد

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

بناء على طلبكم بتقييم العقار الواقع بمدينة مكة المكرمة جي أجياد، فقد قمنا بالكشف الفعلي على واقع العقار، و معاينة ودراسة المستندات والخرائط اللازمة ، وبعد إجراء دراسة للمنطقة المحيطة والمجاورة للعقار ، نرفق طيه التقرير التالي الذي يوفر البيانات اللازمة ويبين الأسباب للوصول إلى القيمة السوقية المقدرة.

أن الهدف من هذا التقرير هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وكما هو عليه في وضعه الراهن بتاريخ 2016/10/18 م وأن الغاية من إصداره هو معرفة القيمة السوقية للعقار والتقرير لاستعمال السادة / مجموعة كسب المالية.

العقار المقدر هو عبارة أرض بمساحة إجمالية للأرض 1,849.54 متر مربع حسب إفادة العميل

بناء على الدراسة المنجزة فإننا نقدر القيمة السوقية العادلة للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدرة فقط مائة و واحد وثلاثون مليون ومئتان وثمانية وتسعون ألف و أربعمئة وخمسون ريال سعودي (131,298,450 ريال سعودي) ، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2016/10/20 م.

مدير إدارة التقييم
بندر بن سلطان الشنيف

مقيم عقاري
عبدالرحمن الوادعي

قائمة المحتويات

4	الفرضيات والشروط المحددة للتقرير
4	ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات
5	نطاق العمل
6	المسافات بين الموقع والخدمات الحكومية
7	موقع العقار على مستوى الحي
8	موقع العقار على مستوى الحي المجاور
9	وصف العقار
10	العقارات المقارنة
12	الحسابات والمؤشرات إلى القيمة
14	تحليل المتغيرات في السوق العقاري
16	تقدير القيمة

الفرضيات والشروط المحددة للتقرير:

1. أن موقع الأرض تم الاستدلال عليها عن طريق السادة / مجموعة كسب المالية .
2. تم الاستدلال على مساحة الأرض عن طريق الرفع المساحي.
3. المقيم العقاري غير مسئول عن وجود أي تعديلات على حدود العقار.

ملخص الحقائق المهمة والاستنتاجات:

أرض	نوع العقار	1
2016/10/18 م	تاريخ الدراسة	2
-	رقم الصك	3
-	تاريخ الصك	4
7-6-5-4-3-2-1	رقم القطعة	5
-	رقم المخطط التنظيمي	6
1,849.54 متر مربع	المساحة الإجمالية	8
70,989.78 ريال/م ²	سعر المتر المربع للأرض المراد تقييمها	9
131,298,450 ريال سعودي	القيمة السوقية العادلة للعقار	10

نطاق العمل: -

1. قد تم الكشف الحسي على العقار من قبل فريق عمل شركة سنشري 21 السعودية بتاريخ 2016/10/18 م وتم جمع المعلومات من موقع العقار وتم جمع أسعار الأراضي الخلاء والعقارات المعروضة للبيع.
2. إما بالنسبة للقيمة السوقية (حسب المعايير الدولية للتقييم) :-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 أكره.
3. تم دراسة مستوى الأسعار للعقارات بالمنطقة المحيطة بالعقار و تم الاستفادة من الأسعار الحالية التي تعرض لهذه العقارات ، وتم عمل مسح ميداني واستقصاء عن أسعار البيع في الآونة الأخيرة لقطع الأراضي والعقارات بالمنطقة واستخلاص أسعار الأراضي الفضاء من قيم العقارات المباعة ، ومن ثم أخذت هذه الأسعار كمؤشرات للقيمة.
4. للوصول إلى القيمة ، تم الأخذ بمؤشر طريقة المقارنة

المسافات بين الموقع والمرافق الحكومية:

المسافات بين الموقع والمرافق الحكومية		
زمن الرحلة المتوقع (دقيقة)	المرافق المتواجدة حول الموقع	
10	دوائر حكومية	الخدمات والمراكز الحكومية
15	مركز شرطة	
10	مدارس	
10	بنوك	
5	دفاع مدني	
8	مستشفيات	خدمات طبية
10	مستوصفات	
10	مراكز طبية	
8	مراكز تجارية	خدمات تجارية
5	أسواق مركزية	
5	أسواق عامة	
5	مطاعم	
5	فنادق	
5	شقق مفروشة	
10	محطات وقود	

موقع العقار على مستوى الحي:-

يقع العقار بحي أجياد ويحده من الجهة الشمالية جار ومن الجهة الشرقية جار ومن الجهة الجنوبية جار ومن الجهة الغربية سكة نافذة بعرض 2.40 م .



موقع العقار على مستوى الحي المجاور:-

يقع العقار في حي أجياد حيث يحده الحي من جهة الشمال المسجد الحرام والغزة ومن جهة الشرق حي محبس الجن ومن جهة الجنوب منطقة جبلية ومن جهة الغرب حي المسفلة .



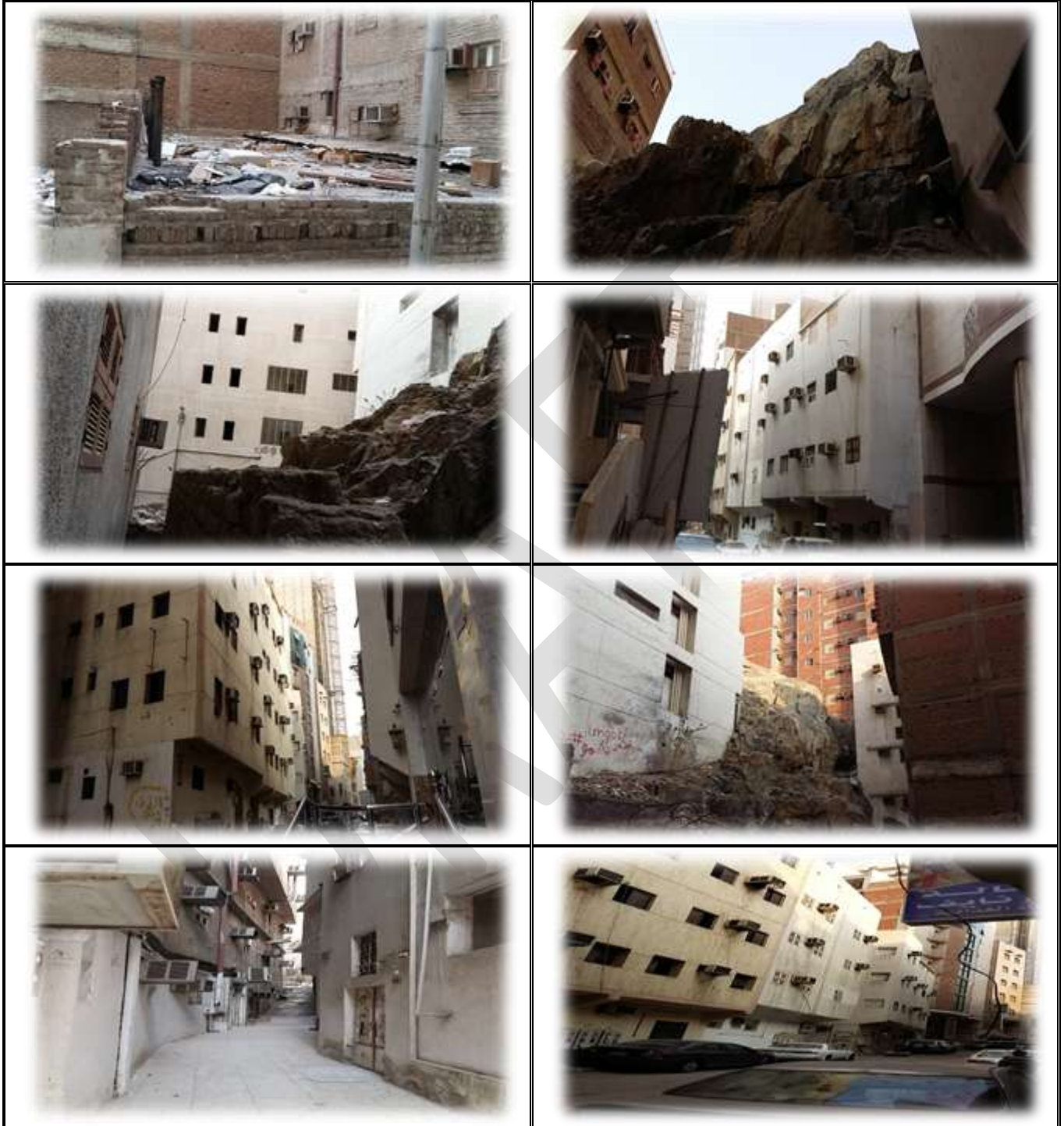
وصف العقار:-

العقار عبارة عن أرض تبلغ مساحتها الإجمالية 1,849.54 متر مربع حسب الرفع المساحي ، مفصلة على النحو التالي

وصف الأرض :

الحدود والأطوال حسب الصك			
الجهة	الحدود	بطول	بعرض
شمالاً	حسب الصك	حسب الصك	-
جنوباً	حسب الصك	حسب الصك	-
شرقاً	حسب الصك	حسب الصك	-
غرباً	حسب الصك	حسب الصك	-
ملاحظات		-	

صور العقار :-



العقارات المقارنة : -

تؤثر أسعار الأراضي بشكل كبير في تطوير موقع العقار واستثمارات الأراضي المختلفة ، حيث تعتبر أحد العوامل الرئيسية في تحديد نسبة المردود المالي السنوي للاستثمارات المتنوعة ، كذلك فهي تؤثر أيضاً في العديد من النواحي التخطيطية الأخرى العمرانية مثل أنظمة البناء وما تشمله من ارتفاعات المباني والارتدادات .وبالنظر للمنطقة المقارنة نجد أن متوسط أسعار الأراضي على الشارع تتراوح ما بين 90,000 إلى 120,000 ريال / م² .
ونجد أن متوسط أسعار الأراضي الداخلية تتراوح ما بين 30,000 إلى 50,000 ريال / م² .

الحسابات و المؤشرات للقيمة

1- قطعة (رقم 1)

- قيمة الأرض = مساحة الأرض * سعر المتر المربع للأرض
- قيمة الأرض = 129.11 * 112,000 = 14,460,320 ريال سعودي
- قيمة الأرض = 14,460,320 ريال سعودي .

2- قطعة (رقم 2)

- قيمة الأرض = مساحة الأرض * سعر المتر المربع للأرض
- قيمة الأرض = 146.18 * 112,000 = 16,372,160 ريال سعودي
- قيمة الأرض = 16,372,160 ريال سعودي .

3- قطعة (رقم 3)

- قيمة الأرض = مساحة الأرض * سعر المتر المربع للأرض
- قيمة الأرض = 89.93 * 112,000 = 10,072,160 ريال سعودي
- قيمة الأرض = 10,072,160 ريال سعودي .

4- قطعة (رقم 4)

- قيمة الأرض = مساحة الأرض * سعر المتر المربع للأرض
- قيمة الأرض = 212.51 * 112,000 = 23,801,120 ريال سعودي
- قيمة الأرض = 23,801,120 ريال سعودي .

5- قطعة (رقم 5)

- قيمة الأرض = مساحة الأرض * سعر المتر المربع للأرض
- قيمة الأرض = 139.72 * 112,000 = 15,648,640 ريال سعودي
- قيمة الأرض = 15,648,640 ريال سعودي .

6- قطعة (رقم 6)

- قيمة الأرض = مساحة الأرض * سعر المتر المربع للأرض
- قيمة الأرض = 868.77 * 45,000 = 39,094,650 ريال سعودي
- قيمة الأرض = 39,094,650 ريال سعودي .

7- قطعة (رقم 7)

- قيمة الأرض = مساحة الأرض * سعر المتر المربع للأرض
- قيمة الأرض = 263.32 * 45,000 = 11,849,400 ريال سعودي
- قيمة الأرض = 11,849,400 ريال سعودي .

قيمة مجموعة الارضي = 131,298,450 ريال سعودي (70,989.78 ريال سعودي) .

تحليل للمتغيرات بالسوق العقاري :

يقع مشروع محل الدراسة بمدينة مكة المكرمة ذو الكثافة السكنية العالية ، وقد ساهم قرب مخطط أحياد من الحرم المكي على زيادة الطلب على العقارات في تلك المنطقة خصوصا في ظل محدودية المعروض من العقارات في المناطق المجاورة.

كما اثر مستوى البناء في المنطقة المجاورة بشكل إيجابي على مستوى الأسعار ، حيث تشهد المنطقة المجاورة للمشروع حركة عمرانية عالية خصوصا في تشييد بناء الأبراج والفنادق.

كل ذلك النمو في البناء على المنطقة المحيطة سوف يساهم مستقبلا في زيادة الطلب على الأراضي في المنطقة مما يؤثر بشكل إيجابي على مستوى الأسعار.

العوامل المؤثرة على الطلب :

- أسعار البيع الأراضي في المنطقة.
- مدى توفر خدمات البنية التحتية وخدمات البنية الفوقية مثل المدارس والمستشفيات والحدائق وغيرها.
- اتجاهات العمران.
- اكتمال العمران في المنطقة المحيطة بالعقار.
- النمط العمراني في المنطقة المحيطة بالعقار.
- نظام البناء في منطقة المشروع.

المخاطر المتعلقة بالعقار:

- انخفاض عام في أسعار العقاري في مدينة مكة المكرمة نتيجة متغيرات متعددة.
- ظهور تشريعات وأنظمة جديدة في مدينة مكة المكرمة تحد من الحركة العمرانية.
- ضعف حركة البناء في المنطقة المحيطة مما يتسبب في انخفاض أسعار بيع العقارات.
- عدم اكتمال مشاريع البنية التحتية في المنطقة.
- ظهور منافسة سعرية من عقارات أخرى في المنطقة المحيطة.

DRAFT

تقدير القيمة:

عند استعراض المعلومات السابقة من هذه الدراسة كان الهدف هو تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار، وفي هذا الجزء نهدف إلى تقدير القيمة السوقية العادلة للعقار وعلى وضعها الراهن بتاريخ التقدير بمبلغ وقدرة فقط مائة و واحد وثلاثون مليون ومئتان وثمانية وتسعون ألف و أربعمئة وخمسون ريال سعودي (131,298,450 ريال سعودي) ، مراعيًا الموقع ، وكما هو موثق بهذا التقرير في 2016/10/20 م.

DRAFT